



## **Marktgemeinde St. Andrä-Wördern KG Wördern, KG Kirchbach Bebauungsplan - 45. Änderung Erläuterungsbericht**

### **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stehen der Flächenwidmungsplan in der Fassung der 41. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2013) und der Bebauungsplan in der Fassung der 44. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2013) in Rechtskraft. Zur vorliegenden 45. Änderung gibt es keine korrelierende Flächenwidmungsplanänderung.

Änderungspunkte:

1. Donaustraße, KG Wördern (Planblatt Nr. 7536-33/3, 7536-33/4, 7536-41/1, 7536-41/2)
2. Oberkirchbacher Straße, KG Kirchbach (Planblatt Nr. 7535-01/3, 7535-01/4)

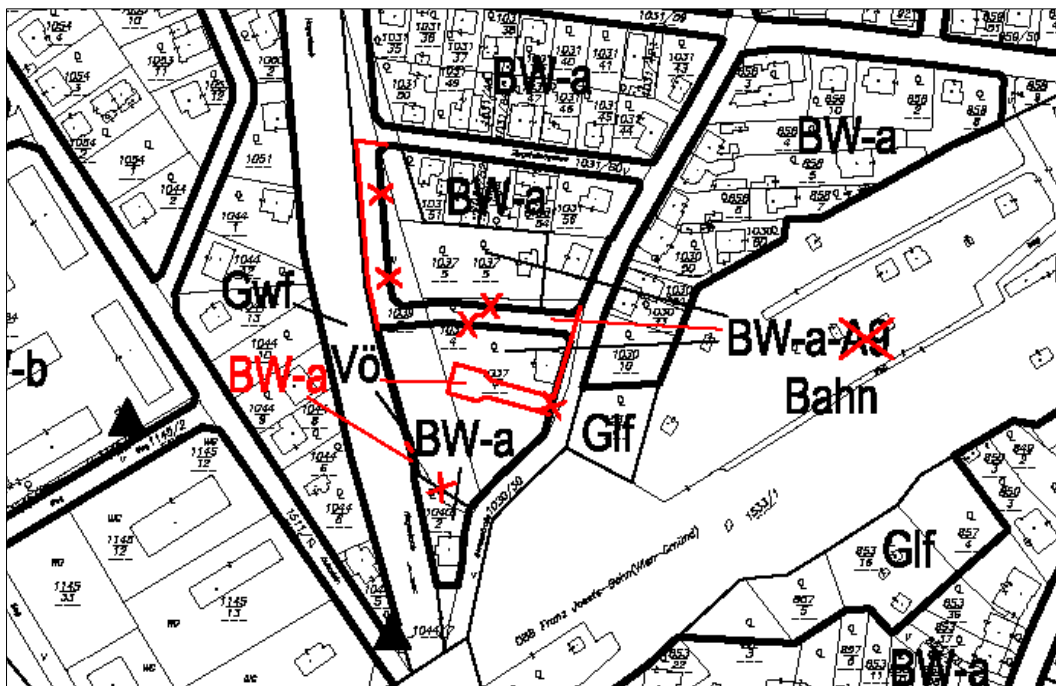
### **2 Änderungspunkte**

#### **2.1 Donaustraße, KG Wördern**

##### **2.1.1 Grundlagenforschung**

Das von der gegenständlichen Änderung betroffene Areal befindet sich zwischen Donaustraße und Hagenbach und umfasst die Grundstücke Nr. 1037/4, 1037/5 und 1039/2, KG Wördern. Der betroffene Bereich war im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone 9 (BW-a-A9) ausgewiesen, welche am 26. September 2013 vom Gemeinderat der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern freigegeben wurde. Im Zuge der Freigabe wurde, aufgrund geänderter Planungsvorstellungen hinsichtlich Grundstücks- und Bebauungsstruktur, eine neue innere Verkehrserschließung festgelegt (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Freigabe BW-a-A9 (Ausschnitt)



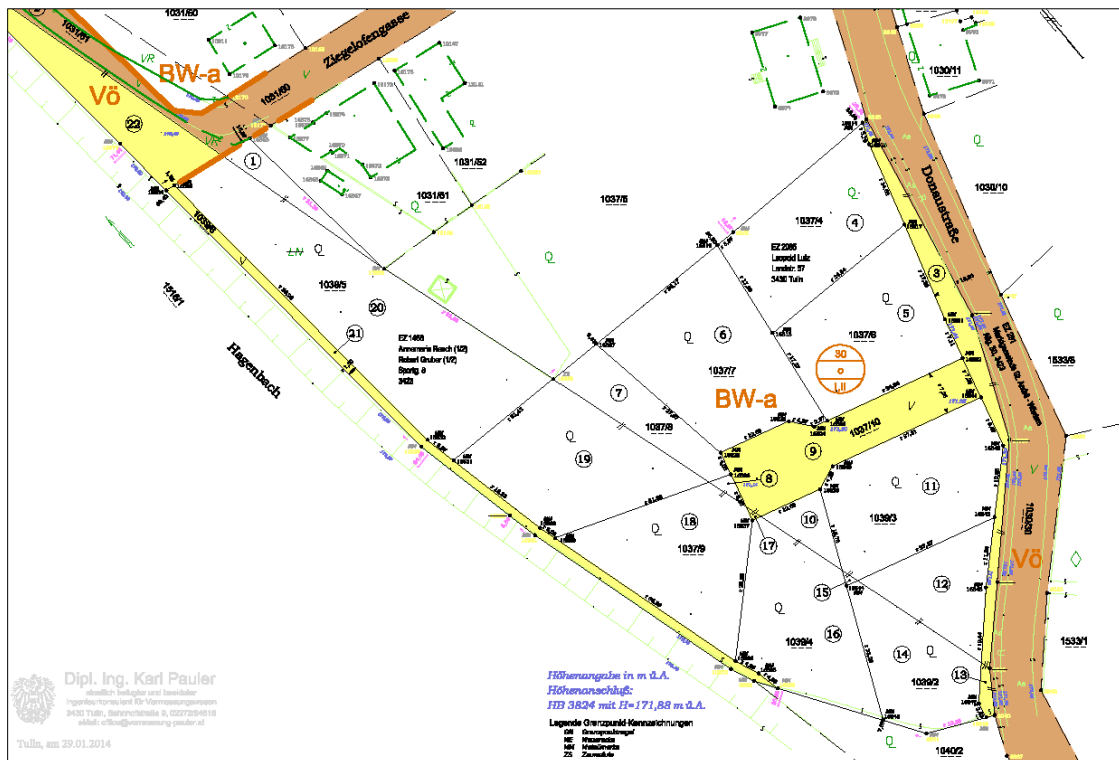
Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, 2013.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes stellt demgemäß eine Anpassung an die Freigabe BW-a-A9 sowie den zugrundeliegenden Teilungsplan (siehe Abbildung 2) dar. Da die Widmung BW-a im Flächenwidmungsplan bereits rechtskräftig ist, wird diese in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes übernommen und nicht als Änderung dargestellt.

Die bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien (vorderer Bauwich 3 m) sollen daher an die geänderte innere Verkehrserschließung angepasst werden. Die sonstigen Bebauungsbestimmungen sollen unverändert bleiben (Bebauungsdichte 30%, Bebauungsweise offen, Bauklasse I,II).

Die Stichstraße weist (lt. Teilungsplan) eine Breite von 7,25 m und einen Umkehrplatz mit einer Breite von 12,50 m auf und soll hinsichtlich des Straßenniveaus im Bebauungsplan definiert werden. Im Kreuzungsbereich mit der Donaustraße sind keine Straßenabschrägungen vorgesehen, weshalb in diesem Bereich ein Ausfahrtsverbot festgelegt werden soll. Dadurch soll hier die Errichtung von Garagen im vorderen Bauwich verhindert und somit eine ausreichende Sicht im Kreuzungsbereich gewährleistet werden.

Abbildung 2: Teilungsplan Donaustraße



Quelle: DI Pauler, Ausschnitt aus dem Teilungsplan, GZ 3498/1; Tulln, 2014.

### 2.1.2 Änderungsanlass

Die Änderung des Bebauungsplanes begründet sich durch die Freigabe der Aufschließungszone BW-a-A9 unter gleichzeitiger Veränderung der inneren Verkehrserschließung und stellt somit eine Anpassung der Straßen- und Baufluchtlinien an den rechtsgültigen Flächenwidmungsplan dar.

### 2.1.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem korrelierenden Flächenwidmungsplan sicherzustellen, sowie eine ausreichende Sicht im Kreuzungsbereich zu gewährleisten.

### 2.1.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 1037/4, 1037/5 und 1039/2, KG Wördern werden die Straßen- und Baufluchtlinien (vorderer Bauwich 3 m) an die geänderte innere Verkehrserschließung angepasst. Darüber hinaus wird am Grundstück Nr. 1037/4, KG Wördern, an der Kreuzung zur Donaustraße ein Ausfahrtsverbot (5 m beidseits an der Donaustraße und der Stichstraße) festgelegt. Straßenbreite (7,25 m bzw. 12,50 m) und Straßenniveau der Stichstraße werden ebenfalls im Entwurf zum Bebauungsplan dargestellt.

## 2.2 Oberkirchbacher Straße, KG Kirchbach

### 2.2.1 Grundlagenforschung

Das von der Änderung betroffene Areal liegt am östlichen Ortsende von Oberkirchbach an der Oberkirchbacher Straße. Das Gebiet weist die Widmung Bauland-Wohngebiet auf. Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind eine offene Bauweise, eine Bebauungsdichte von 30 % und die Bauklasse I,II festgelegt. Die vorhandene Bebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Es befinden sich noch einige unbebaute und teilweise großflächige Grundstücke im gegenständlichen Bereich (siehe Abbildung 3).

**Abbildung 3: Orthophoto mit DKM (Ausschnitt östliches Ortsende von Oberkirchbach / Oberkirchbacher Straße)**



Quelle: NÖ Atlas, Orthophoto, 2014.

Beispiel für eine sehr große unbebaute Baulandfläche ist das Grundstück Nr. 247, KG Kirchbach, auf welchen im rechtskräftigen Bebauungsplan noch eine rd. 1.150 m<sup>2</sup> große Forstfläche ausgewiesen ist. Für diese liegt ein Rodungsbescheid der BH Tulln vom 12. April 2012 vor. Da die Rodung bereits erfolgt ist (im NÖ Atlas liegt kein aktuelles Orthophoto vor!) soll die Kenntlichmachung der Forstfläche im Bebauungsplan entfallen. Die bereits durchgeführte Rodung, sowie eine vorgesehene Grundstücksteilung weisen daraufhin, dass eine Bebauung der Fläche in nächster Zeit vorgesehen ist.

Die Bestimmungen im rechtsgültigen Bebauungsplan würden auf diesem Grundstück die Errichtung von großvolumigen Wohnbauten mit einer verbauten Grundfläche von insgesamt bis zu rd. 1.000 m<sup>2</sup> ermöglichen. Das Ziel der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist jedoch, die bestehende bauliche Struktur in den Wohngebieten der Wienerwaldorte (Ein- und Zweifamilienhäuser), wie auch in Oberkirchbach gegeben, zu erhalten, daher besteht in diesem Bereich dringlicher Handlungsbedarf zur Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Hierdurch begründet sich auch die Abgrenzung des von der Änderung betroffenen Bereiches. Aufgrund der Dringlichkeit des Handlungsbedarfes ist eine Prüfung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanes im gesamten Ortsgebiet und in allen Wienerwaldorten nicht möglich. Für die Überarbeitung wurde daher das Wohngebiet im östlichen Ortsteil von Oberkirchbach bzw. östlich der Widmung Bauland-Agrargebiet ausgewählt. In diesem Bereich befinden sich, neben dem erwähnten Grundstück Nr. 247, noch weitere großflächige, unbebaute Grundstücke (z.B. Grundstück Nr. 236/1) für welche eine Überarbeitung des Bebauungsplanes sinnvoll erscheint (siehe Abbildung 3). Die angrenzenden, als Bauland-Agrargebiet gewidmeten Flächen werden in die Überarbeitung nicht miteinbezogen, da diese Widmungsart auch Bauungsstrukturen bzw. Baumassen, wie z.B. landwirtschaftlicher Hof, lw. Hallen zu ermöglichen hat. Des Weiteren ist die Anzahl an Wohneinheiten je Grundstück in dieser Widmungsart auf vier Wohneinheiten begrenzt.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, die bestehenden Bauungsstrukturen und -dichten in den Wienerwaldorten im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes zu bewahren. Eine übermäßige Innenverdichtung und großvolumige Wohnbauten sollen daher hinten gehalten werden. Die Errichtung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern soll auch auf großen Grundstücksflächen möglichst verhindert werden.

Dies begründet sich unter anderem durch die besondere Lage der Wienerwaldorte wie Oberkirchbach im Natur 2000-Gebiet, Naturpark Eichenhain, Biosphärenpark Wienerwald und dem Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Die geplante Maßnahme soll dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dienen und hat daher keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete.

Die Bebauungsdichte soll daher im gegenständlichen Bereich von derzeit 30 % auf die von der Dichteformel abhängige Bebauungsdichte „d“, welche bereits im Bereich der Friedhofsiedlung (KG St. Andrä) Anwendung findet, geändert werden.

Die Bebauungsdichte „d“ definiert die maximal bebaubare Fläche eines Grundstückes gemäß nachstehender Formel (vgl. auch Tabelle).

$$y = \sqrt{b^2 - \left( b^2 \frac{a^2}{a^2} \right)}$$

**y = max bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>**

a = 4000

b = 450

**x = Fläche des Bauplatzes in m<sup>2</sup>**

Für Grundstücke über 4000 m<sup>2</sup> sind jeweils 450 m<sup>2</sup> die maximal bebaubare Fläche

Tabelle: Bebauungsdichte „d“

$x$  = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in  $m^2$  (Bauplatz)

$y$  = bebaubare Fläche in  $m^2$

Bauplatz in $m^2$	max. bebaubare Fläche in $m^2$	Bauplatz in $m^2$	max. bebaubare Fläche in $m^2$	Bauplatz in $m^2$	max. bebaubare Fläche in $m^2$
x	y	x	y	x	y
400	196,2	1050	303,9	3000	435,7
450	207,4	1100	309,9	4000	450,0
500	217,9	1150	315,8	5000	450,0
550	227,7	1200	321,4		
600	237,1	1300	332,0		
650	245,9	1400	342,0		
700	254,3	1500	351,3		
750	262,3	1600	360,0		
800	270,0	1800	375,8		
850	277,3	1900	383,0		
900	284,4	2000	389,7		
950	291,1				
1000	297,6				

Die betroffenen, bereits bebauten Grundstücke wurden in Hinblick auf Übereinstimmung mit der Änderung überprüft. Sämtliche bestehenden Gebäude sind unter Anwendung der Dichteformel weiterhin zulässig und weisen darüber hinaus noch Möglichkeiten für Erweiterungen auf. Die Bebauungsplanänderung steht somit in keinem Widerspruch zu bereits vorhandener Bebauung.

2.2.2 Änderungsanlass

Die Gemeinde plant künftig die bestehenden Bebauungsstrukturen und -dichten in den klassischen Wohngebieten der Wienerwaldorte mit einer speziellen Dichtefestlegung zu sichern. Wegen der absehbaren Bebauung des großflächigen Grundstückes Nr. 247 besteht dringender Handlungsbedarf, weshalb diese Festlegung in einem ersten Schritt für das Wohngebiet im östlichen Ortsteil von Oberkirchbach erfolgen soll. Großvolumige Wohnbauten und Reihenhäuser sollen – auch auf größeren Grundstücken – möglichst verhindert werden, weshalb eine Änderung des Bebauungsplanes angestrebt wird.

### 2.2.3 Ziel

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist, in den Wienerwaldorten den strukturellen Charakter der bestehenden Bebauung (klassische Ein- und Zweifamilienhausgebiete) zu erhalten und damit das Erscheinungsbild der Wohngebiete in den Wienerwaldorten zu bewahren, sowie die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete gering zu halten.

### 2.2.4 Maßnahme

Im Bereich des östlichen Ortsteils von Oberkirchbach wird statt der derzeit festgelegten Bebauungsdichte von 30 % die Bebauungsdichte „d“ festgelegt (Details siehe Entwurfsplan). Die genaue Dichteformel und die dazugehörige Tabelle sind in den Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern bereits verankert und können diesen entnommen werden.

## 3 **Änderungsanlass gemäß NÖ Bauordnung**

Der Bebauungsplan der Gemeinde St. Andrä-Wördern wird gemäß den folgenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung i.d.g.F. abgeändert (Änderungsanlass):

§ 73 (1) NÖ BO 1996

*Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.*

*Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden*

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** oder
- zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
- wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
- wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

## 4 **Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan der Gemeinde St. Andrä-Wördern, KG Wördern, KG Kirchbach, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung geändert.

Wien, 29. Jänner 2014, Seebacher/LE  
GZ G14036/B45/14

Büro Dr. Paula ZT-GmbH