

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
KG St. Andrä, KG Wördern
Bebauungsplan - 55. Änderung
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 53. Änderung in Rechtskraft. Die 54. Änderung umfasst die Änderung des Bebauungsplanes in drei Änderungspunkten. Der Entwurf der 54. Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren.

Änderungspunkte:

1. Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplanes (BW-2WE), KG St. Andrä und KG Wördern
2. Festlegung eines Bezugsniveaus, KG Wördern

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms zur öffentlichen Auflage gebracht (51. Änderung).

2 Inhaltliche Änderungspunkte

2.1 Änderungspunkt 1: Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplanes, KG St. Andrä, KG Wördern

2.1.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der korrespondierenden 51. Änderung des Flächenwidmungsplanes sollen ausgewählte Bereiche im Ortsgebiet der KG St. Andrä und der KG Wördern, die als Bauland Wohngebiet gewidmet sind, mit einer Beschränkung auf maximale 2 Wohneinheiten (BW-2WE) versehen werden.

Die Analyse des Siedlungsgebietes von St. Andrä und Wördern hat ergeben, dass sich drei Bereiche aufgrund unterschiedlicher Aspekte für die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet zur Sicherung des strukturellen Charakters eignen:

- Bauland Wohngebiet südlich der Greifensteiner und Königstetter Straße (ausgenommen Grundstücke der „ersten Bauplatztiefe“, welche überwiegend über die Greifensteiner und Königstetter Straße erschlossen werden, und wenige Grundstücke nördlich und südlich der Kernstockstraße, KG St. Andrä und KG Wördern.)
- Bauland Wohngebiet nördlich der Lehnergasse und dem Kirchenweg, KG St. Andrä
- Bauland Wohngebiet nördlich der Greifensteiner Straße im Bereich zwischen der Drosselgasse und Dohlengasse, KG Wördern.

Diese Änderung soll nun im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die festgelegten Bebauungsbestimmungen.

Zwischen den Grundstücken Nr. 605/25 und 605/7, KG Wördern, welche als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet sind, war fälschlicherweise eine Widmungsgrenze festgelegt. Im Zuge der 55. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Widmungsgrenze entfernt und eine Signatur für „Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlichen Bebauungsdichte, -weise und -höhe“ festgelegt, da unterschiedliche Bebauungsbestimmungen für diesen Bereich gelten. Dabei handelt es sich um keine inhaltliche Änderung der Bebauungsbestimmungen, sondern lediglich um eine Korrektur am Plan.

2.1.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist, gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, der geplanten 51. Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Aufgrund des Zusatzes „maximal 2 Wohneinheiten“ in der bestehenden Widmung Bauland Wohngebiet ist die Kenntlichmachung der Änderungen des Flächenwidmungsplanes erforderlich.

2.1.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

2.1.4 Maßnahme

Die Festlegung „maximal 2 Wohneinheiten“ im gewidmeten Bauland Wohngebiet in ausgewählten Bereichen der KG St. Andrä und der KG Wördern wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die Abgrenzung der Flächen ist der Plandarstellung (Entwurf) zu entnehmen.

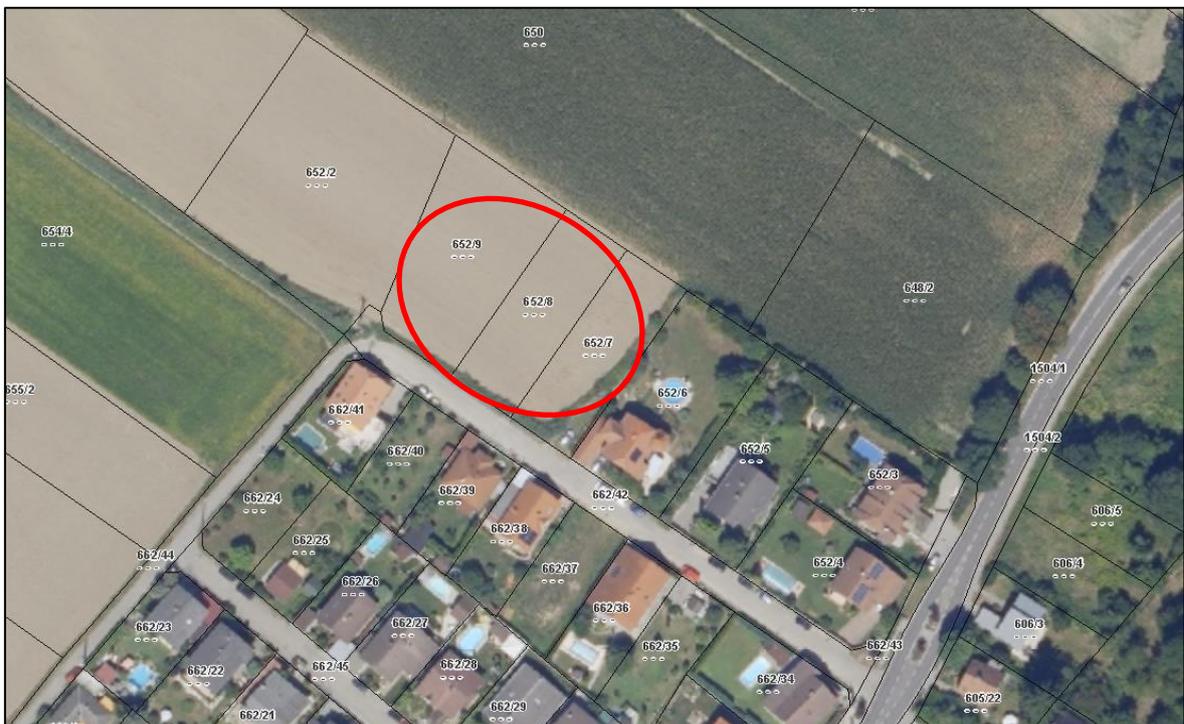
2.2 Festlegung eines Bezugsniveaus, KG Wördern

2.2.1 Grundlagenforschung

Im nordöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Wördern ist die Festlegung eines Bezugsniveaus für die Grundstücke Nr. 652/7, 652/8 und 652/9, KG Wördern vorgesehen (siehe Abbildung 1).

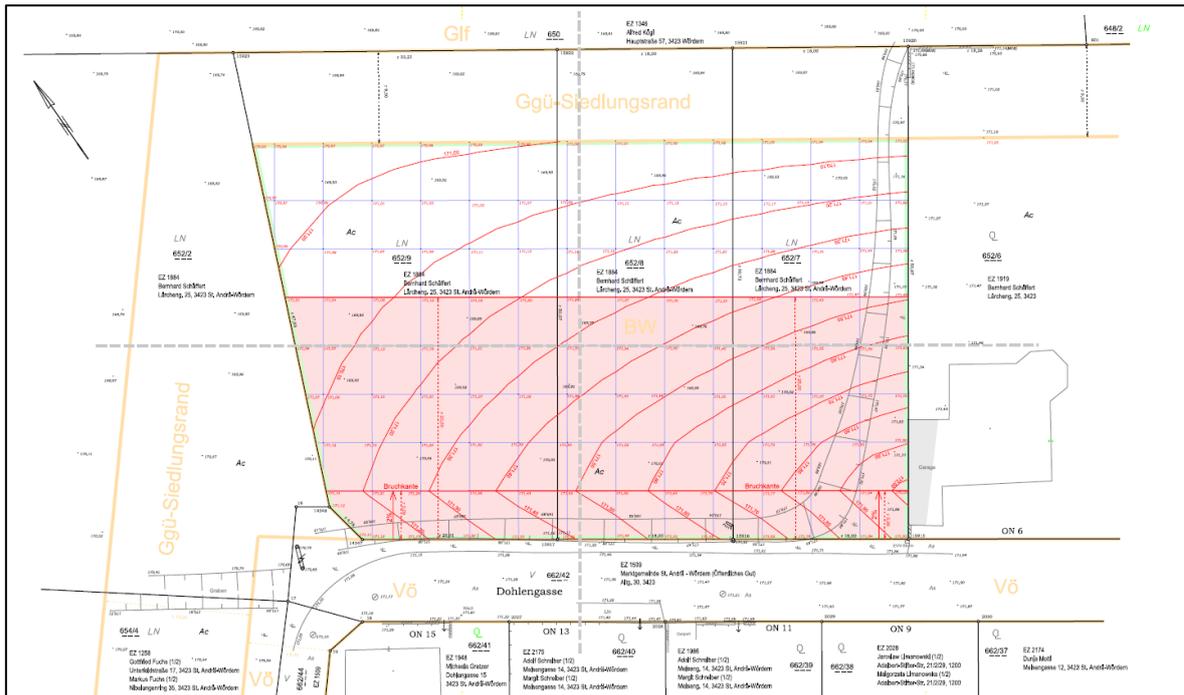
Der Bereich, für den das Bezugsniveau festgelegt werden soll, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Südlich angrenzend befindet sich die Dohlengasse, welche als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) im Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist (siehe Abbildung 2).

Abbildung 1: Orthofoto im Bereich der ggst. Grundstücke



Quelle: Land Niederösterreich, www.atlas.noel.gv.at, Jänner 2022, eigene Darstellung.

Abbildung 3: Ausschnitt „Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus“



Quelle: Dipl. Ing. Gottfried Pauler, GZ 5878, Tulln 2022.

Aufgrund einer zweckmäßigen Bebauung dieser als Bauland Wohngebiet gewidmeten Grundstücke sieht die Gemeinde vor, ein Bezugsniveau auf den Grundstücken Nr. 652/7, 652/8 und 652/9, KG Wördern festzulegen.

Geänderte Rechtslage

Mit der 5. Novelle der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) wurde in Niederösterreich der Begriff des Bezugsniveaus neu eingeführt und als Beurteilungsgrundlage gesetzlich definiert.

Gemäß § 4 Z. 11a ist das Bezugsniveau jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird. Das Bezugsniveau kann wie folgt definiert sein:

- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
- **in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt** oder
- außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.

Die Festlegung des Bezugsniveaus wird in Anlehnung an den „Leitfaden zur Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde“ (Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion, Stand 30.08.2018) durchgeführt.

Daher ist nun im Zuge der ggst. Änderung die Festlegung eines Bezugsniveaus vorgesehen, um den für die Bebauung vorgesehenen Bereich an die Höhenlage der Verkehrsfläche anzupassen und negative Auswirkungen für die Baugrundstücke, die rund 1,5 m unter dem Niveau der bereits ausgeführten Verkehrsflächenoberkante liegen, zu verhindern. Darüber hinaus wäre auch gewährleistet, dass die Niederschlagswässer nicht von der Straße auf die Baugrundstücke gelangen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Eigengrund ist lt. Gemeinde möglich.

Als Darstellung für die Festlegung des Bezugsniveaus sowie als Beilage bzw. Bestandteil der Verordnung zum Bebauungsplan dient ein Vermessungsplan (Dipl. Ing. Gottfried Pauler, „Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus“, GZ 5878, Tulln, Jänner 2022), der einerseits die Bestandshöhen des Geländes und die geplanten Höhen des festzulegenden Bezugsniveaus enthält.

Der Geltungsbereich des Bezugsniveaus ist in der Plandarstellung mit einer grünen Linie („Festlegungsgebiet“) dargestellt (siehe Abbildung 3). Die Plandarstellung ist dem Anhang zu entnehmen.

Das Bezugsniveau orientiert sich im straßenseitigen Bereich an der bereits fertig ausgeführten Verkehrsflächenoberkante und steigt, ausgehend von der Verkehrsfläche bis in eine Tiefe von 5 m in die Grundstücke, um 2 %.

Der in obiger Abbildung dargestellte Plan mit dem eingetragenen Bezugsniveau sowie eine dazugehörige Beschreibung des Bezugsniveaus bilden einen integrierenden Bestandteil der Verordnung zum Bebauungsplan, die wie folgt abgeändert wird:

Änderung der Verordnung (Änderungen der VO in rot)

Unter § 5 „Besondere Bestimmungen“ wird der zweite Absatz abgeändert:

- (2) *Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten für das Bezugsniveau gem. § 4 Z 11a NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“ (BBN1, **BBN2**). Die für die Festlegung des Bezugsniveaus maßgeblichen, im Anhang beiliegenden, Unterlagen bilden einen Bestandteil der ggst. Verordnung. Das Bezugsniveau ist ~~in Teilbereichen~~ gemäß der Beschreibung des Bezugsniveaus lt. Anhang verpflichtend herzustellen.*

Zusätzlich werden die ergänzenden Erläuterungen im Anhang zur Verordnung um die neuen Festlegungen und einer eigenen Beschreibung sowie einer Plandarstellung zum Bezugsniveau ergänzt:

Bebauungsplan Marktgemeinde St. Andrä-Wördern

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates vom:

.....

Festlegung „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“:

BBBN2: Das Bezugsniveau BN2 wird über beiliegende Plandarstellung („Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus“, GZ 5878, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation, Tulln, Jänner 2022) und den ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt.

Beschreibung des Bezugsniveaus BBBN2 – St. Andrä-Wördern

Erstellungsdatum: 03.02.2022

Festlegungen:

- Die Abgrenzung des festgelegten Bezugsniveaus wird in der Plandarstellung mittels der grünen Begrenzungslinie („Festlegungsgebiet“) definiert und entspricht den Grundstücken Nr. 652/7,652/8 und 652/9, KG Wördern.
- Außerhalb der Abgrenzung erfolgt keine Festlegung des Bezugsniveaus, gem. § 4 Z 11a NÖ Bauordnung gilt „die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes“ als Bezugsniveau.
- Das Bezugsniveau wird in der Plandarstellung durch Höhenkoten (=rot) festgelegt. Das Bestandsniveau ist in schwarz dargestellt.
- Das Bezugsniveau ist auf den betroffenen Grundstücken gemäß Plandarstellung herzustellen.
- Die Projektierung laut beiliegendem Projektplan sieht folgendes neues Bezugsniveau vor: von der Verkehrsfläche ausgehend bis in eine Tiefe von 5 m in die Grundstücke eine Steigung von 2 % (Abhaltung von Straßenwässer) und ab dort ein angehobenes Gelände annähernd mit den gleichen Neigungsverhältnissen wie das Urgelände. Aus Ortbildgründen wurde bis in eine Grundstückstiefe von 25 m ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des festgelegten Bezugsniveaus projektiert.

Planunterlagen:

Plandarstellung „Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus“ (GZ 5878, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation, Tulln, Jänner 2022)

2.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die ggst. Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen im Hinblick auf die zweckmäßige Bebauung der ggst. Grundstücke. Der zur Bebauung vorgesehene Bereich soll an die Höhenlage der Verkehrsfläche angepasst werden um negative Auswirkungen für die Baugrundstücke, die rund 1,5 m unter dem Niveau der bereits ausgeführten Verkehrsflächenoberkante liegen, zu verhindern.

Zusätzlich kann die Änderung der gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes durch das Inkrafttreten der 5. Novelle der NÖ Bauordnung im Juli 2017 als Änderungsanlass angeführt werden. Durch diese wurde das Bezugsniveau als jene Höhenlage des Geländes, welches als Beurteilungsgrundlage (z.B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird, definiert.

2.2.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist, das Bezugsniveau an die bereits fertig ausgeführte Verkehrsflächenoberkante anzugleichen. Zur zweckmäßigen Bebaubarkeit der Grundstücke ist ein annähernd gleiches Niveau zwischen Verkehrsfläche und den zukünftigen Bauplätzen sehr von Vorteil.

Durch die Festlegung des Bezugsniveaus sollen negative Auswirkungen auf die Baugrundstücke verhindert und gewährleistet werden, dass Niederschlagswässer nicht von der Straße auf die Grundstücke gelangen.

2.2.4 Maßnahme

Für die Grundstücke Nr. 652/7,652/8 und 652/9, KG Wördern wird ein Bezugsniveau festgelegt und dies im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „BBBN2“ (Besondere Bestimmung Bezugsniveau 2) kenntlich gemacht.

In der Verordnung zum Bebauungsplan wird der zweite Absatz des § 5 „Besondere Bestimmungen“ wie folgt abgeändert:

- (2) *Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten für das Bezugsniveau gem. § 4 Z 11a NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“ (BBBN1, **BBBN2**). Die für die Festlegung des Bezugsniveaus maßgeblichen, im Anhang beiliegenden, Unterlagen bilden einen Bestandteil der ggst. Verordnung. Das Bezugsniveau ist ~~in Teilbereichen~~ gemäß der Beschreibung des Bezugsniveaus lt. Anhang verpflichtend herzustellen.*

Zusätzlich werden die ergänzenden Erläuterungen im Anhang zur Verordnung um die neuen Festlegungen und einer eigenen Beschreibung sowie einer Plandarstellung zum Bezugsniveau ergänzt:

Festlegung „Besondere Bestimmungen – Bezugsniveau“:

BBBN2: Das Bezugsniveau BN2 wird über beiliegende Plandarstellung („Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus“, GZ 5878, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation, Tulln, Jänner 2022) und den ergänzenden textlichen Erläuterungen festgelegt.

Beschreibung des Bezugsniveaus BBBN2 – St. Andrä-Wördern

Erstellungsdatum: 03.02.2022

Festlegungen:

- Die Abgrenzung des festgelegten Bezugsniveaus wird in der Plandarstellung mittels der grünen Begrenzungslinie („Festlegungsgebiet“) definiert und entspricht den Grundstücken Nr. 652/7,652/8 und 652/9, KG Wördern.
- Außerhalb der Abgrenzung erfolgt keine Festlegung des Bezugsniveaus, gem. § 4 Z 11a NÖ Bauordnung gilt „die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes“ als Bezugsniveau.
- Das Bezugsniveau wird in der Plandarstellung durch Höhenkoten (=rot) festgelegt. Das Bestandsniveau ist in schwarz dargestellt.
- Das Bezugsniveau ist auf den betroffenen Grundstücken gemäß Plandarstellung herzustellen.
- Die Projektierung laut beiliegendem Projektplan sieht folgendes neues Bezugsniveau vor: von der Verkehrsfläche ausgehend bis in eine Tiefe von 5 m in die Grundstücke eine Steigung von 2 % (Abhaltung von Straßenwässer) und ab dort ein angehobenes Gelände annähernd mit den gleichen Neigungsverhältnissen wie das Urgelände. Aus Ortbildgründen wurde bis in eine Grundstückstiefe von 25 m ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des festgelegten Bezugsniveaus projektiert.

Planunterlagen:

Plandarstellung „Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus“ (GZ 5878, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation, Tulln, Jänner 2022)

3 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 34 (1) NÖ ROG 2014

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 Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG St. Andrä, KG Wördern, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, aufgrund geänderter Festlegungen in der korrespondierenden 51. Änderung des Flächenwidmungsplanes, wegen wesentlicher Änderung der Plangrundlagen in Folge struktureller Entwicklung sowie aufgrund geänderter gesetzlicher Bestimmungen, geändert.

Wien, 03. Februar 2022, Hödl/BO
GZ G21138/B55


Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Höhenplan zur Verordnung eines Bezugsniveaus, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, Tulln, Jänner 2022)

Land: Niederösterreich
 Ger.Bez.: Tulln
 Kat.Gem.: Wördern (20197)

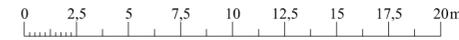


Dipl. Ing. Gottfried Pauler
 staatlich befugter und beideter Ingenieurkonsultent
 für Vermessung und Geoinformation
 3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64618
 E-Mail: office@vermessung-pauler.at

Höhenplan zur Festlegung eines Bezugsniveaus

ENTWURF

M 1:250



Planungsgrundlagen:

(1) Naturstandaufnahme vom Gelände vom 07.09.2021

Legende:

- 000.00 bestehendes Niveau (Urgelände)
- 000.00 neu festgelegtes Bezugsniveau (Zwischenwerte linear interpolieren)
- Festlegungsgebiet
- Fläche mit Gebot zur verpflichtenden Herstellung des festgelegten Bezugsniveaus

Höhenangaben in m ü.A.
 Höhenanschluß: EP 20197-126G1 mit H=173,57 m ü.A. und KT 587-40C2 mit H=176,75 m ü.A.

GZ 5878

Tulln am 10.01.2022

