



Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
KG St. Andrä, KG Wördern
Örtliches Raumordnungsprogramm - 51. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 49. Änderung in Rechtskraft. Die 50. Änderung umfasste die Änderung des Flächenwidmungsplanes in zwei Änderungspunkten. Der Entwurf der 50. Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren.

Änderungspunkte:

1. Beschränkung des Bauland-Wohngebietes (BW) auf „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) in ausgewählten Bereichen der KG St. Andrä und KG Wördern

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird eine Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auflage gebracht (55. Änderung). Die 55. Änderung des Bebauungsplanes umfasst u.a. den oben angeführten Änderungspunkt.

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann. Diese Ansicht wurde mit dem Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1 vom 28. Jänner 2022 (RU1-R-572/085-2022) bestätigt.

Gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 4 des NÖ ROG 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, sind unbeschadet, einer Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung, jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern liegt ein rechtskräftiges Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) vor, welches zuletzt im Rahmen der 43. Änderung des Flächenwidmungsplanes geändert wurde (Gemeinderatsbeschluss vom 02. Dezember 2016). Im ÖEK wurden die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz bereits abgehandelt und werden hier nicht gesondert angeführt.

2 Änderungspunkte

2.1 Bauland Wohngebiet „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE), KG St. Andrä, KG Wördern

2.1.1 Grundlagenforschung

Ausgangslage

Die Gemeinde St. Andrä-Wördern liegt im Bezirk Tulln am östlichen Rande des Tullnerfeldes und reicht von der Donau bis hin zu den Abhängen des Wienerwaldes. Aufgrund der hohen Lagegunst im Umland von Wien, der guten Verkehrsanbindung und der naturräumlichen Gegebenheiten besitzt die Gemeinde eine hohe Attraktivität als Wohnstandort und einen entsprechend hohen Siedlungsdruck, der in den letzten Jahren verstärkt zu Nachverdichtungstendenzen geführt hat.

Die Gemeinde sucht daher nach Steuerungsmöglichkeiten, um diese Verdichtungstendenzen in geregelte Bahnen führen zu können.

Ortsstruktur und Siedlungsentwicklung

Die beiden namensgebenden Ortschaften der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern bilden den aus siedlungsstruktureller und sozioökonomischer Hinsicht zentralen Bereich der Gemeinde. Die Siedlungsbereiche der beiden zentralen Ortschaften im Talraum, St. Andrä und Wördern, sind im Laufe der Zeit zusammengewachsen, sodass sich heute eine zusammenhängende Siedlungsstruktur zeigt und keine eindeutige Abgrenzung der Ortschaften mehr möglich ist.

Trotzdem sind die alten Ortszentren der beiden Ortschaften an der Siedlungsstruktur immer noch ablesbar. Das Zentrum von St. Andrä befindet sich im Bereich des Kirchenplatzes bzw. des Kreisverkehrs. In unmittelbarer Umgebung der Kirche befinden sich überwiegend alte Gebäude, die hauptsächlich in geschlossener Bauweise angeordnet wurden. Ein urbaner Charakter ist im alten Ortskern aufgrund der dennoch sehr aufgelockerten Bebauung und der Nutzungsstruktur (überwiegend Wohnnutzung) jedoch nicht festzustellen. Das Zentrum von St. Andrä ist vor allem als Bauland Kerngebiet gewidmet. Dieses erstreckt sich vom Ortskern ausgehend entlang der B 14 (Tullner Straße) Richtung Westen. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen konzentrieren sich in St. Andrä vor allem rund um den Kreisverkehr.

Das Zentrum von Wördern kann hauptsächlich im Angerbereich zwischen der Hauptstraße und der Altgasse identifiziert werden. Der zentrale Ortsbereich zieht sich jedoch auch über die Schloßgasse in östliche Richtung zum Josef-Karner-Platz, an dem sich fünf Straßen kreuzen. Die Bauweisen sind überwiegend geschlossen, die Flächen sind meist als Bauland Agrargebiet, vereinzelt auch als Bauland Kerngebiet oder Bauland Wohngebiet gewidmet. Insbesondere am Anger ist die Struktur der alten landwirtschaftlichen Höfe immer noch prägend. Die Nutzungsstruktur besteht aus einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungsbetrieben und teilweise landwirtschaftlichen Betrieben.

Wichtige öffentliche Einrichtungen sind am nördlichen Teil des Ortskernes von Wördern situiert (z.B. Gemeindeamt, Kindergarten, Bücherei).

Das Ortsgebiet der beiden Katastralgemeinden St. Andrä und Wördern bildet das Zentrum des Talbereichs bzw. des gesamten Gemeindegebiets. Die Ortschaften im Wienerwald sowie die beiden Ortschaften Altenberg und Greifenstein spielen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Dies zeigt sich vor allem in den zentralen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen sowie in der vorhandenen Nutzungsvielfalt, die sich vor allem auf den Bereich St. Andrä und Wördern konzentrieren.

In den, von den Zentren aus gesehen, peripheren Lagen befinden sich hauptsächlich Einfamilienhausgebiete. In St. Andrä sind diese vor allem nördlich der Lehnergasse und des Kirchenwegs sowie in der sogenannten Friedhofsiedlung situiert.

In Wördern erstrecken sich die Wohnsiedlungsgebiete ausgehend vom Josef-Karner-Platz insbesondere über die Schlossgasse, die Feldgasse und die Dr.-Karl-Renner-Allee. Die Siedlungen wurden hauptsächlich in offener Bebauungsweise errichtet und bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern. Punktuell kommen jedoch auch dichtere Bereiche vor. Dazwischen sind immer wieder großflächige Auflockerungen bzw. unbebaute Flächen zu finden (Sportplatz in der Dr.-Karl-Renner-Allee; landwirtschaftliche und gärtnerisch genutzte Flächen nördlich der Greifensteiner Straße).

Ein weiterer erwähnenswerter Siedlungsbereich, der sowohl St. Andrä als auch Wördern betrifft ist die Wohnbebauung bzw. Hangbebauung am südlichen Ortsrand, welche teilweise in den Wienerwald hineinreicht. Diese Siedlungsbereiche befinden sich südlich der L 118 (Königstetter Straße bzw. Greifensteiner Straße) und liegen somit innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bzw. Biosphärenparks Wienerwald.

Auch wenn in weiten Teilen von St. Andrä und Wördern die Einfamilienhausbebauung in offener Bebauungsweise dominiert, wurden seit der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2014 zahlreiche Projekte mit verdichteten Strukturen (Wohnhausanlagen, Doppelhäuser und Reihenhäuser) errichtet (vgl. unten angeführte Bauvorhaben). Die Absicht der Gemeinde ist die bestehenden Baulandreserven und Erweiterungsmöglichkeiten in den Hauptorten hinsichtlich Eignung bzw. Schaffung einer dichteren Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Verkehrssituation bzw. verkehrlichen Auswirkungen zu überprüfen.

Zu beachten ist dabei, dass in manchen Gebieten die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur erhalten werden soll (klassische Einfamilienhausgebiete) und aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen (z.B. Dichteformel) eine verstärkte Innenverdichtung bzw. Nachverdichtung nicht möglich und auch nicht gewünscht ist.

Laut Örtlichen Entwicklungskonzept soll die Entwicklung der Wohnsiedlungen unter Berücksichtigung der angestrebten Bevölkerungsentwicklung („Gebremstes Wachstum“) erfolgen.

Folgende angeführten Bauvorhaben in verdichteten Bebauungsformen wurden seit der Erstellung des ÖEK 2014 umgesetzt bzw. liegen als Projekt vor. In einigen Fällen wurde dabei ein bereits bestehender Altbestand abgebrochen (Einfamilienhäuser, Betriebsobjekte). Die Lage der Bauvorhaben innerhalb der Hauptorte ist in Abbildung 1 dargestellt (Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, Stand: August 2021).

KG St. Andrä

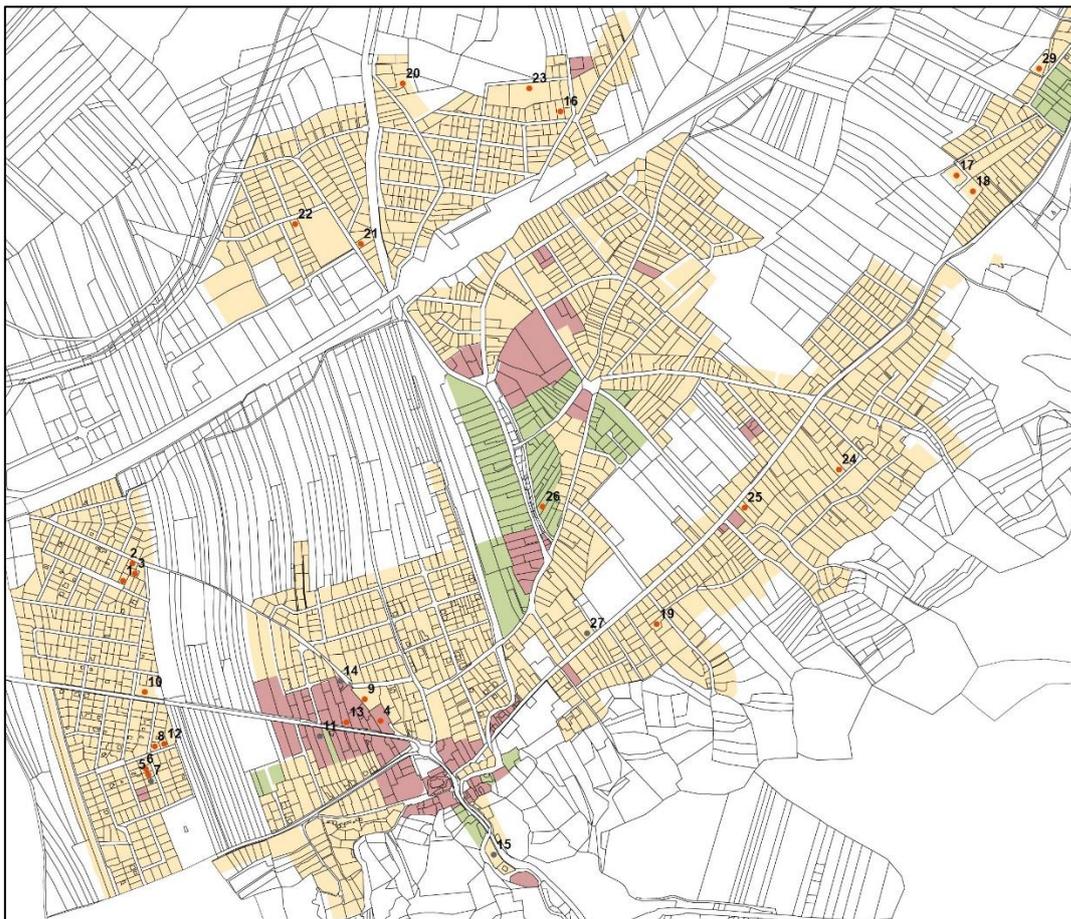
1. Flachsplatz 1: Grundstück Nr. 846, KG St. Andrä, Errichtung Doppelhaus, Fertigstellung 10/2016
2. Nelkengasse 3: Grundstück Nr. 850, KG St. Andrä, Errichtung Doppelhaus, Fertigstellung 10/2016
3. Nussgasse 21: Grundstück Nr. 852, KG St. Andrä, Errichtung einer Reihenanlage, Fertigstellung 10/2016
4. Tullnerstraße 12a: Grundstück Nr. 429 bzw. .76/1, KG St. Andrä, Errichtung eines Kindergartens sowie drei Wohnungen im Obergeschoss, Fertigstellung 09/2017
5. Buchengasse 20: Grundstück Nr. 605, KG St. Andrä, Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, Baubeginn 06/2021
6. Buchengasse 18: Grundstück Nr. 604, KG St. Andrä, Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, Baubeginn 06/2021
7. Buchengasse 22: Grundstück Nr. 606, KG St. Andrä, Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, Rechtsmittelverfahren
8. Tannengasse 6: Grundstück Nr. 697, KG St. Andrä, Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, Baubeginn 06/2021
9. Kirchenweg 11/2: Grundstück Nr. 424/2, KG St. Andrä, Errichtung Wohnheim mit 11 Wohneinheiten, Fertigstellung 06/2014
10. Tullnerstraße 32: Grundstück Nr. 707, KG St. Andrä, WHA 16 Wohneinheiten und Geschäftslokal, Fertigstellung 07/2020 (zuvor mit Imbissküche bebaut)
11. Tullnerstraße 31: Grundstück Nr. 183, KG St. Andrä, Errichtung einer Wohnhausanlage in 2 Wohnhäusern zu je 6 Wohneinheiten, in Errichtung (laut Luftbild 08/2021), Abbruch des Bestandsobjektes, Fertigstellung 12/2021; Errichtung einer Wohnhausanlage mit 6 Wohneinheiten, Baubewilligung 10/2021
12. Tannengasse 4: Grundstück Nr. 696, KG St. Andrä, Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten, Baubeginn 06/2021, Abbruch des Bestandsobjektes
13. Tullnergasse 20: Grundstück Nr. 193/1, KG St. Andrä, Errichtung eines Bürogebäudes und vier Einfamilienhäuser, Fertigstellung 10/2021
14. Kirchenweg 17: Grundstück Nr. 195/5, KG St. Andrä, Errichtung eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten, Baubewilligung 10/2021, Rechtsmittelverfahren (Abbruch Bestandsobjekt)
15. Wienerstraße 18: Grundstück Nr. 459/1, KG St. Andrä, Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohnungen und zwei Einfamilienhäuser, Baubewilligung 10/2021, Abbruch Altbestand, Einfamilienhäuser sind fertiggestellt bzw. in Errichtung

KG Wördern

16. Teichgasse 2: Grundstück Nr. 830/8, KG Wördern, Errichtung einer Reihenanlage mit drei Wohneinheiten, Fertigstellung 06/2019
17. Weizengasse 2: Grundstück Nr. 635/2, KG Wördern, Errichtung 4 Doppelhäuser, Fertigstellung 02/2020
18. Weizengasse 1: Grundstück Nr. 635/3, KG Wördern, Errichtung 2 Doppel-, und 4 Einfamilienhäuser, Teilfertigstellung 10/2020 und 12/2020
19. Webergasse 14a: Grundstück Nr. 148/18, KG Wördern, Errichtung Doppelhaus mit Nebengebäuden, Baubeginn 03/2018

20. Donaustraße 38: Grundstück Nr. 884/6, KG Wördern, Errichtung von 4 Doppelhäusern, Fertigstellung 07/2021
21. Auhofstraße 8a: Grundstück Nr. 1044/10, KG Wördern, Errichtung eines Doppelhauses, Fertigstellung 05/2020
22. Jägerstraße 3: Grundstück Nr. 1064/18, KG Wördern, Errichtung eines Doppelhauses, Fertigstellung 12/2020
23. Etzelstraße 5: Grundstück Nr. 830/10, KG Wördern, Errichtung einer Wohn- und Reihenanlage mit 25 Wohneinheiten und 2 Gemeinschaftsgebäuden, in Errichtung (laut Luftbild 08/2021)
24. Kernstockstraße 13: Grundstück Nr. 341/8, KG Wördern, Abbruch und Neubau einer Reihenanlage mit 7 Wohneinheiten, Neubau errichtet (laut Luftbild 08/2021)
25. Greifensteinerstraße 98: Grundstück Nr. 690/1, KG Wördern, Abbruch aller Baulichkeiten und Neubau WHA mit 10 Wohneinheiten, Fertigstellung 10/2018
26. Altgasse 8: Grundstück Nr. 10/2, KG Wördern, Abbruch der bestehenden Baulichkeiten und Errichtung WHA 4 Wohneinheiten, Fertigstellung 04/2020
27. Baumgasse 1: Grundstück Nr. 116/14, KG Wördern, Abbruch und Neubau einer Wohnhausanlage mit 12 Wohneinheiten, Baubewilligung 07/2020, laut Luftbild noch der Bestand, Rechtsmittelverfahren

Abbildung 1: Bauvorhaben in verdichteten Bebauungsformen 2014-2021



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, Stand: August 2021, eigene Darstellung.

- Orange ... Bauvorhaben bereits errichtet bzw. wird errichtet
- Grau ... Bauprojekt

Der nördliche Teil der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist dem Tullnerfeld und der südliche und östliche Teil der Zone des Wienerwaldes zuzuordnen. Im Bereich des Tullnerfeldes ist eine überwiegend ebene Geländestruktur erkennbar. Im Süden hingegen steigt das Gelände im Bereich des Wienerwaldes an. Der Abhang des Wienerwaldes prägt das Landschaftsbild in der Gemeinde, ein Landschaftsschutzgebiet sowie Natura 2000 Gebiet sind festgelegt. Der Wienerwald wurde zudem mit Verordnung als Biosphärenpark geschützt. Im Norden des Gemeindegebiets sind die Donau und die Auwälder landschaftsprägend.

Entwicklungsziel der Gemeinde

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern setzt sich im Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 folgendes Ziel:

Z.S1	Entwickeln des Siedlungsgebiets in Bezug auf das Wohnbauland in Abstimmung mit der angestrebten Bevölkerungsentwicklung („Gebremstes“ Wachstum); Anstreben ökonomischer Bebauungsformen in wenigen geeigneten Bereichen unter Berücksichtigung infrastruktureller Gegebenheiten
M.S1	Monitoring über die Entwicklung der Haushalte/Wohneinheiten und Wohnbaulandreserven und Vergleich mit der Zielfestlegung (Baulandmonitoring); Prüfen von Baulandreserven und Erweiterungsgebieten in den Hauptorten hinsichtlich Eignung bzw. Schaffung einer dichteren Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Verkehrssituation bzw. verkehrlichen Auswirkungen; Abstimmen mit den Planungsinstrumenten Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan

Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel, die Wohnqualität in den bereits bebauten Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes entsprechend den bestehenden Strukturen zu bewahren und eine an Einzelstandorten bereits auftretende und unkontrollierte Verdichtung zu unterbinden.

Durch die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll vor allem die Wohnstandortqualität in den Siedlungsbereichen erhalten bleiben, da durch die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ keine stark verdichteten Wohnformen errichtet werden können. Darüber hinaus schafft die Gemeinde die Basis zur Erreichung des Szenarios „Gebremstes Wachstum“.

Ziel ist es, den strukturellen Charakter der jeweiligen Ortsteile und somit die Wohnqualität dieser zu bewahren. Die Sicherung der bestehenden klaren Siedlungsstrukturen soll ein Vermischen dieser durch wahlloses Verdichten verhindern. Es sollen unterschiedliche Siedlungsstrukturen in den dafür geeigneten Lagen angeboten und somit die Wohnqualität im Gemeindegebiet erhalten werden. Während im Ortskern Verdichtung zu einem gewissen Grad zugelassen bzw. die bestehenden verdichteten Strukturen gesichert werden sollen, sollen die Einfamilienhausgebiete ebenfalls als solche erhalten werden.

Ein weiteres Ziel ist es verdichtete Wohnformen in hierfür geeignete, zentrale Bereiche zuzulassen und in Bereichen, die sich aufgrund der Bebauungsstruktur, der infrastrukturellen Gegebenheiten (Verkehrerschließung, schmale Verkehrsflächen), der Hanglage (Abhang des Wienerwaldes) bzw. der Lage im Natura 2000 Gebiet, im Landschaftsschutzgebiet und im Biosphärenpark Wienerwald – Thermenregion nicht dafür eignen zu unterbinden.

Um eine unkontrollierte Innenverdichtung im Siedlungsgebiet von St. Andrä und Wördern zu verhindern, wurde eine Bausperre erlassen. Diese dient der Sicherung der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes. Ziel der Bausperre ist es, die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück gemäß § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 im Bauland Wohngebiet in dafür geeigneten Teilbereichen zu beschränken. Dadurch soll die Errichtung von Bauvorhaben, die sich in Hinblick auf die geplante Anzahl an Wohneinheiten nicht in die Struktur des Gebietes eingliedern, verhindert werden und der gewachsene strukturelle Charakter des Ortes langfristig gesichert werden. Bei der Festlegung des Geltungsbereiches der Bausperre wurden bereits folgende Kriterien zum strukturellen Charakter des Gebietes beachtet:

- Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde wurde ein Bereich in den Katastralgemeinden St. Andrä und Wördern als Untersuchungsgebiet für eine mögliche, zukünftige Zentrumszone festgelegt. Da sich die Festlegung einer Zentrumszone und die Festlegung Bauland Wohngebiet-2 Wohneinheiten (BW-2WE) widersprechen, wurde der Großteil des Untersuchungsgebietes nicht in den Geltungsbereich der Bausperre aufgenommen. Darüber hinaus handelt es sich dabei um Flächen, die sich, abgesehen von einer möglichen, zukünftigen Zentrumszone, im Nahbereich der beiden Ortszentren befinden und hier verdichtete Bebauung sinnvoll erscheint.
- Bei der Untersuchung zur Festlegung BW-2WE ist auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV) als Kriterium zu betrachten. Daher wurden Bereiche, die sich in relativer Nähe zum Bahnhof befinden, nicht in den Geltungsbereich der Bausperre aufgenommen. Bushaltestellen haben einen niedrigeren Stellenwert.
- Analog zu den Wienerwaldorten inkl. Altenberg, Greifenstein und der „Friedhofssiedlung“ in der KG St. Andrä (für die bereits die Festlegung BW-2WE gilt) wurden die Bereiche, die sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, mit in den Geltungsbereich der Bausperre aufgenommen. Durch die Beschränkung kann ein Beitrag zur Erhaltung des wertvollen Landschaftsbildes geleistet werden.
- Es handelt sich bei den Bereichen, die sich im Geltungsbereich der Bausperre befinden, hauptsächlich um Bereiche, die eine offene Bebauung und Ein- und Zweifamilienhausstrukturen aufweisen. Durch eine Beschränkung der Wohneinheiten kann zur Erhaltung der bestehenden, kleinteiligen Struktur beigetragen werden.

Die derzeit gültige Bausperre zur geplanten Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet ist, nach bereits erfolgter Verlängerung um ein Jahr, bis 26.06.2022 gültig (Abgrenzung Bausperre siehe Anhang).

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes ist die Festlegung des Zusatzes „maximal zwei Wohneinheiten“ im dafür geeigneten Bauland Wohngebiet vorgesehen.

Rechtliche Grundlagen

Im Jahre 2007 wurde im Zuge der 23. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 die Möglichkeit zur Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück geschaffen. Im NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Regelung im § 16 Abs. 5 definiert:

„Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen (§ 4 Z 32a NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.“

Gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ist die Beschränkung auf 2 (oder 3) Wohneinheiten zur Sicherung des strukturellen Charakters nur im Bauland-Wohngebiet zulässig. Im Bauland-Agrargebiet gilt gemäß § 16 Abs. 1 Z. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 eine Beschränkung von höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück. Eine darüber hinausgehende Beschränkung der Wohneinheiten ist dort nicht möglich.

Konsensmäßig errichtete Gebäude, die im Bestand mehr als drei Wohneinheiten aufweisen sollen von der Beschränkung von maximal 2 Wohneinheiten des gewidmeten Bauland Wohngebietes ausgenommen werden. Dadurch ist ein weiterer Ausbau der Gebäude, sofern dies der Bebauungsplan zulässt, möglich. Wenn eines dieser Gebäude abgebrochen oder durch ein Elementarereignis zerstört wird, ist die Neuerrichtung des Gebäudes mit mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Bezüglich möglicher Auswirkungen durch die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten kann auf die Erläuterung in der Anlage verwiesen werden.

Die Festlegung „BW-2WE“ hat bei bestehenden Gebäuden mit 3 Wohneinheiten (z.B. Mehrfamilienhäuser) zur Folge, dass die (baubehördlich bewilligte) Anzahl der Wohneinheiten jedenfalls nicht mehr erhöht werden darf. Diese Gebäude können weiterhin in ihrem Bestand erhalten und saniert werden bzw. die Anzahl der Wohneinheiten beibehalten werden. Bauliche Maßnahmen bei solchen Gebäude sind nur dann zulässig, wenn dadurch keine weitere Wohneinheit geschaffen wird. Wird ein solches Gebäude abgebrochen oder durch ein Elementarereignis zerstört, ist bei Neuerrichtung eines Gebäudes darauf zu achten, dass insgesamt „maximal 2 Wohneinheiten“ auf dem Grundstück geschaffen werden dürfen.

Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist die genannte Beschränkung der Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland Wohngebiet „zur Sicherung des strukturellen Charakters“ zulässig. Der strukturelle Charakter bezieht sich hierbei auf die Bebauungsstruktur, die Siedlungsstruktur und die Verkehrserschließung.

Um dieser Anforderung zu entsprechen, wurden alle als Bauland Wohngebiet gewidmeten Gebieten der Katastralgemeinde St. Andrä und Wördern einer genauen Betrachtung unterzogen und in Abstimmung mit Gemeindevertretern Gebiete für eine Beschränkung der Wohneinheiten pro Grundstück definiert. Die von der Festlegung betroffenen Bereiche sind in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe Anhang).

Geplante Änderung

Im Zuge der 46. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Gemeinderatsbeschluss vom 29.03.2019) wurden sämtliche als Bauland Wohngebiet gewidmeten Grundstücke in den Katastralgemeinden Altenberg, Greifenstein, Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach sowie der Bereich westlich und südwestlich des Friedhofs St. Andrä („Friedhofssiedlung“) zwischen Bahntrasse und Königstetterstraße in der KG St. Andrä mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ beschränkt.

Da eine derartige Festlegung in den Hauptorten St. Andrä und Wördern aufgrund der stark unterschiedlichen Strukturen innerhalb der Siedlungsbereiche einer Erhebung bzw. Analyse, die mit großem Aufwand verbunden ist, bedarf, wurde die Beschränkung mit maximal 2 Wohneinheiten als ersten Schritt zur Sicherung der Siedlungsstruktur für die Wohngebiete in den Wienerwaldorten inkl. Altenberg, Greifenstein und der „Friedhofssiedlung“ in der KG St. Andrä durchgeführt.

Als nächsten Schritt wurden zur Sicherung der Siedlungsstruktur die Strukturen in den Hauptorte St. Andrä und Wördern untersucht und Bereiche definiert, welche sich für die Festlegung von „maximal 2 Wohneinheiten“ eignen.

Ausgangspunkt für die Zulässigkeit der Beschränkung der Wohneinheiten ist gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes der strukturelle Charakter, der durch die Festlegung gesichert werden soll. In bereits bebauten Gebieten bezieht sich die Struktur auf das Gebiet selbst. In noch unbebauten Gebieten kann die gewünschte zukünftige Struktur an der Charakteristik der benachbarten Gebiete abgeleitet werden. Neben den strukturellen Charakter spielen auch andere Faktoren, wie die Erschließung, die erschwerte Bebaubarkeit aufgrund des Abhanges des Wienerwaldes und der Schutz des Landschaftsbildes, eine wichtige Rolle.

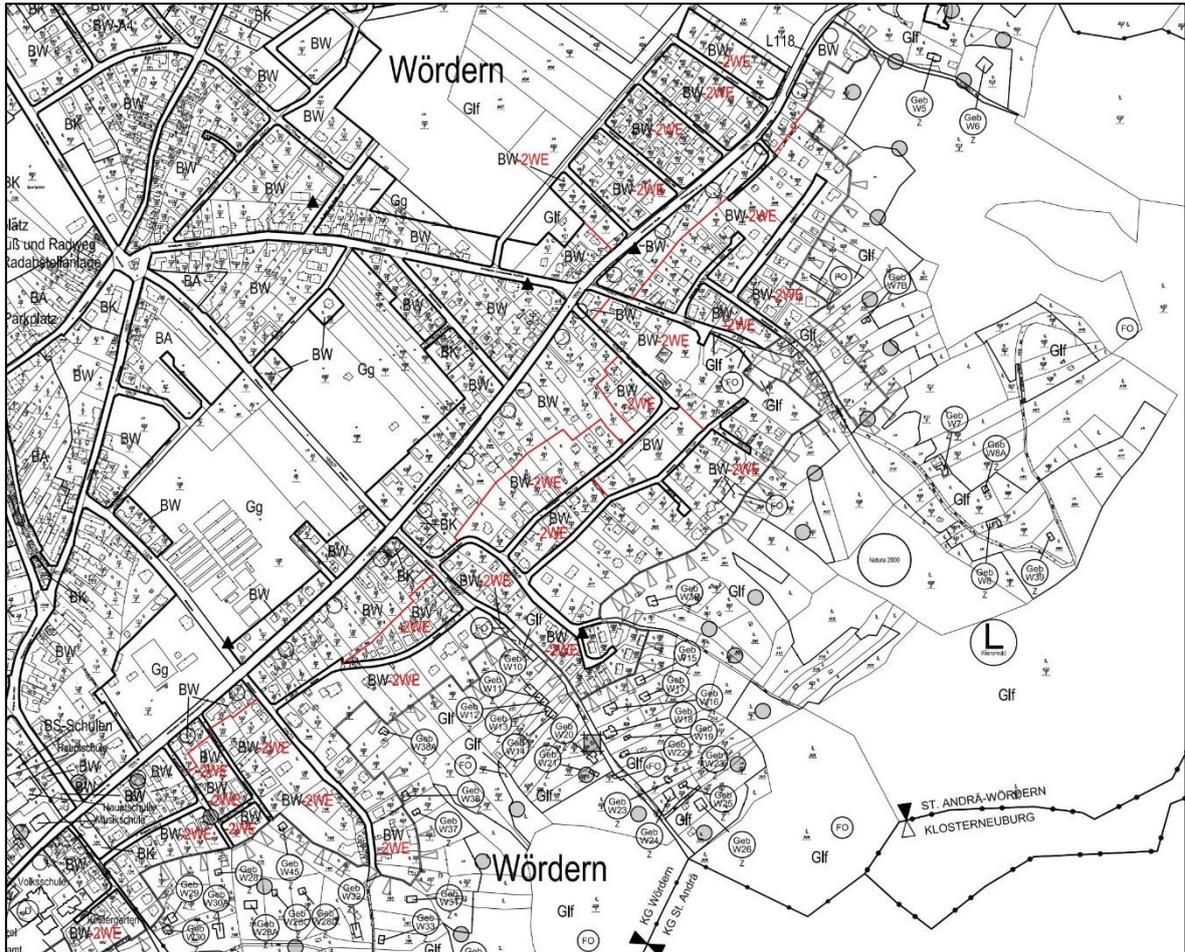
Im Zuge der ggst. Grundlagenforschung wurden die Siedlungsgebiete in St. Andrä und Wördern entsprechend der oben angeführten Vorgehensweise hinsichtlich ihres strukturellen Charakters analysiert. Im Zuge einer durchgeführten Erhebung wurden die Siedlungsstrukturen im Bauland Wohngebiet erhoben (Basis der Strukturhebung: auf der Grundlage des Orthofotos).

Die Analyse 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).

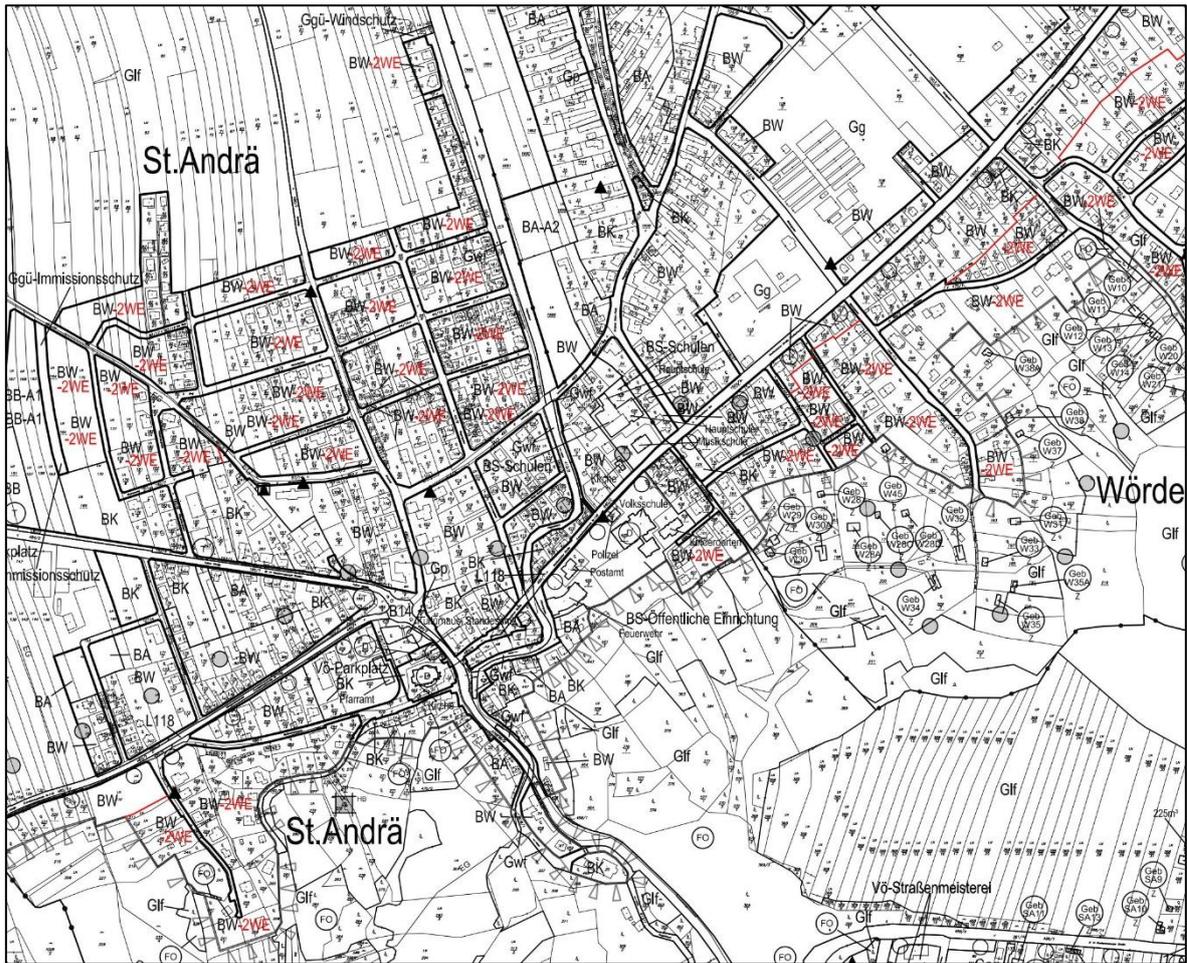
- Bauland Wohngebiet nördlich der Lehnergasse und dem Kirchenweg, KG St. Andrä
- Bauland Wohngebiet nördlich der Greifensteiner Straße im Bereich zwischen der Drosselgasse und Dohlgasse, KG Wördern (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).

Abbildung 2: Ausschnitt geplante Änderung Flächenwidmungsplan



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2022.

Abbildung 3: Ausschnitt geplante Änderung Flächenwidmungsplan



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2022.

Struktureller Charakter Bauland Wohngebiet südlich Greifensteiner und Königstetter Straße

Das Gebiet südlich der Greifensteiner und Königstetter Straße (siehe Abbildung 4 bis Abbildung 8) ist hauptsächlich durch Ein- und Zweifamilienhausgebiete geprägt. Vereinzelt bestehen auch Grundstücke, auf welchen Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten bestehen. Neben der vorherrschenden Ein- und Zweifamilienhausstruktur befindet sich ein Großteil des ggst. Bereiches im Landschaftsschutzgebiet sowie im Natura 2000 Gebiet und Biosphärenpark Wiener Wald. Durch die Beschränkung vom Bauland Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten des ggst. Gebietes kann sowohl ein Beitrag zur Wahrung der bestehenden, kleinteiligen Struktur in Form von Ein- und Zweifamilienhausbebauung als auch zur Erhaltung des wertvollen Landschaftsbildes geleistet werden.

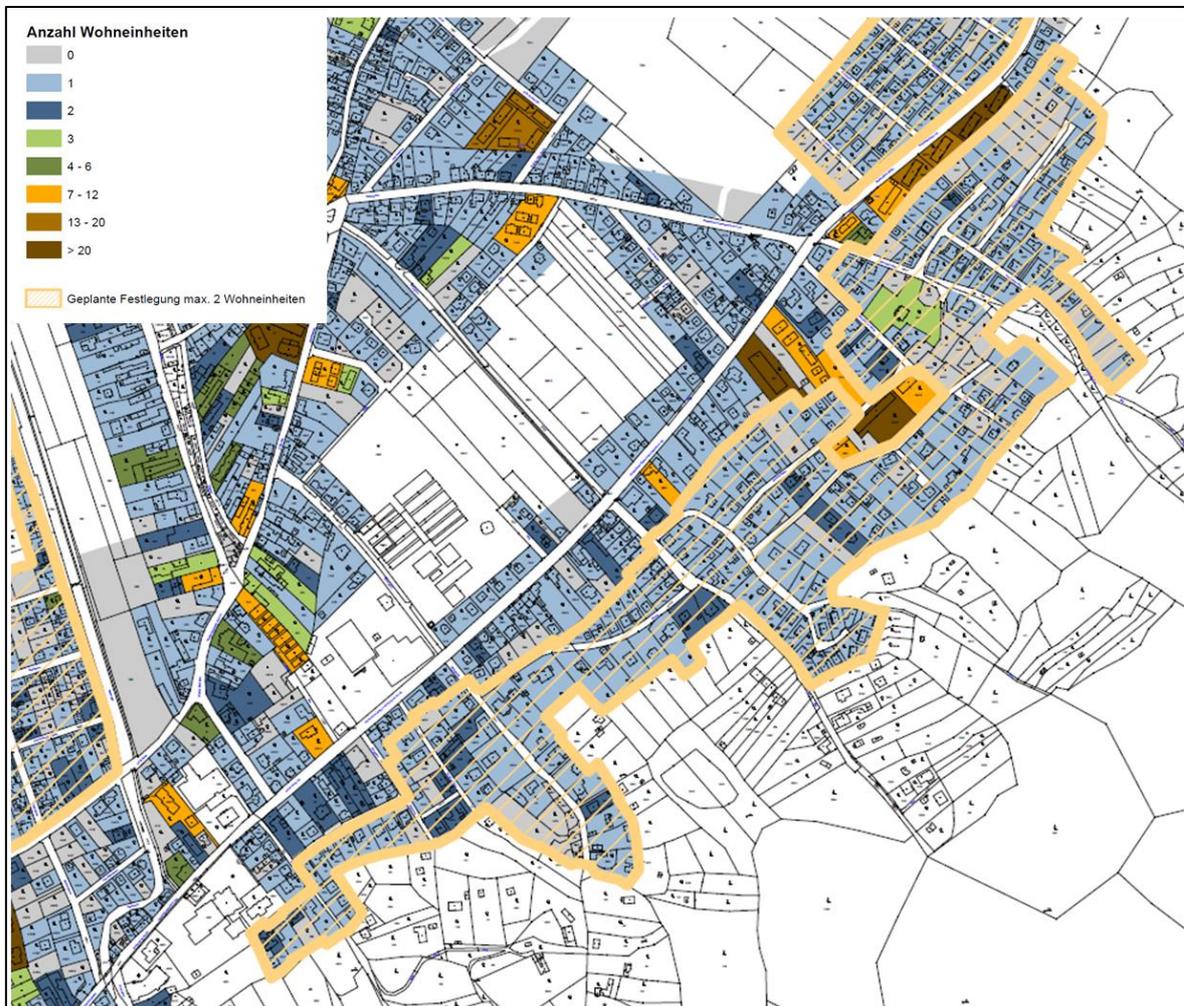
Neben der Sicherung des strukturellen Charakters und der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes spielen auch die Erschließung und die erschwerte Bebaubarkeit aufgrund des Abhanges des Wienerwaldes, eine wichtige Rolle.

Die Greifensteiner und Königstetter Straße weisen als Hauptverkehrsstraße eine wichtige Verbindungsfunktion auf. Im untergeordneten Straßennetz führen Sammelstraßen den Verkehr aus Anliegerstraßen und Aufschließungsstraßen zu den Hauptverkehrsstraßen.

Aufgrund von geringen Straßenbreiten der Anliegerstraßen bzw. Aufschließungsstraßen südlich der Greifensteiner und Königstetter Straße kommt es zum Teil zu Engstellen. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Süden von St. Andrä und Wördern soll daher beschränkt und hierdurch die zusätzliche Verkehrsbelastung, insbesondere durch neue stark frequentierte Grundstücksein- und -ausfahrten, gering gehalten werden.

Die Gemeinde sieht daher vor, bezüglich der bestehenden Strukturen und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, vor allem auch im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet, die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ festzulegen.

Abbildung 4: Verteilung der Wohneinheiten und Festlegung 2 Wohneinheiten



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (GWR-Daten), eigene Darstellung

Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsstruktur – südlich Greifensteiner Straße



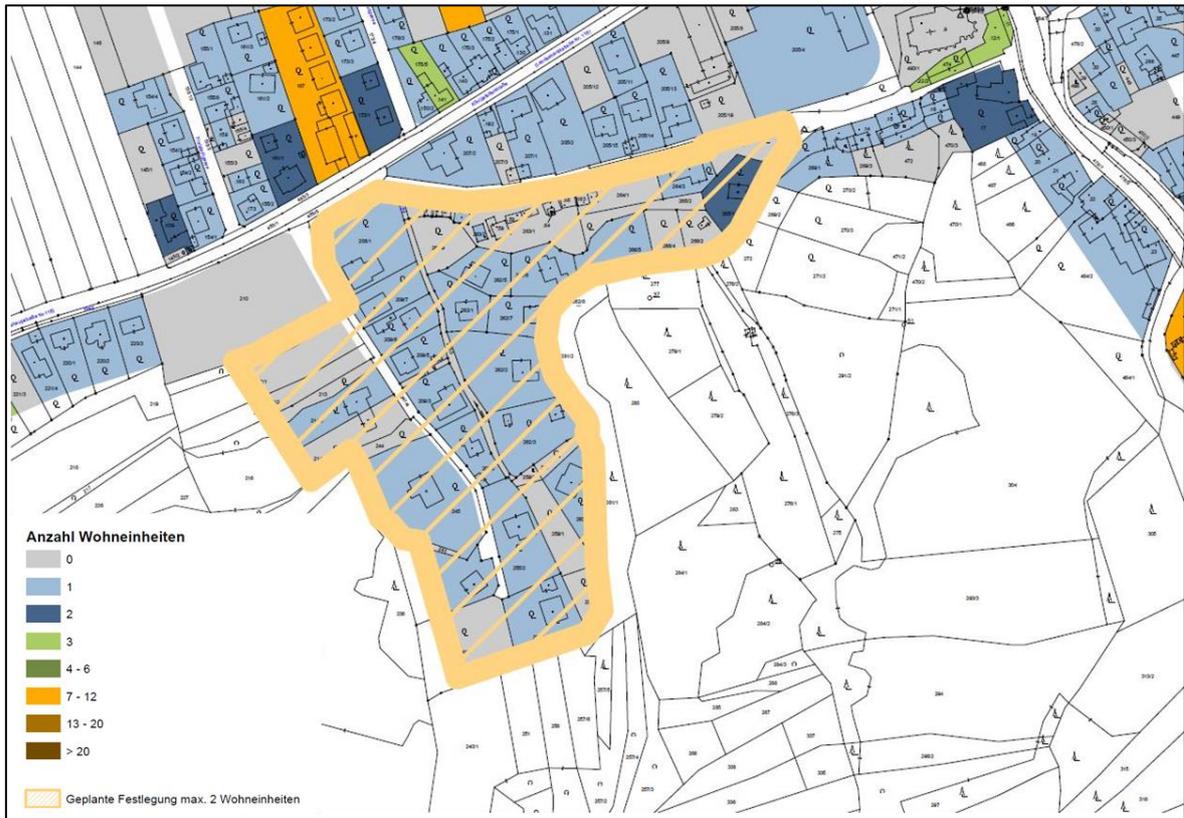
Quelle: Google Earth (Bilder aus dem Jahr 2021): Stand 29.12.2021, Blickrichtung Süden.

Abbildung 6: Ausschnitt Bebauungsstruktur – südlich Greifensteiner Straße



Quelle: Google Earth (Bilder aus dem Jahr 2021): Stand 29.12.2021, Blickrichtung Süden.

Abbildung 7: Verteilung der Wohneinheiten und Festlegung 2 Wohneinheiten



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (GWR-Daten), eigene Darstellung

Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsstruktur – südlich Königstetter Straße



Quelle: Google Earth (Bilder aus dem Jahr 2021): Stand 29.12.2021, Blickrichtung Süden.

Struktureller Charakter Bauland Wohngebiet nördlich Lehnergasse/Kirchenweg

Der überwiegende Teil des Bauland Wohngebietes des ggst. Bereiches ist durch eine klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert. Dieser Bereich weist aufgelockerte Bebauungsformen auf und ist durch eine niedrige und kleinteilige Bebauung geprägt (siehe Abbildung 9 und Abbildung 10). Das Gebiet ist bereits überwiegend in Einzelparzellen unterteilt. Im Westen des ggst. Bereiches bestehen noch unbebaute Flächen, die jedoch in Anpassung an die bestehenden Bebauungsstrukturen in dem Ein- und Zweifamilienhausgebiet strukturiert werden sollen. Zudem wurde im Zug der 47. Änderung des Bebauungsplanes (Gemeinderatsbeschluss vom 02.12.2016) zur Sicherung des strukturellen Charakters des Gebietes (eingeschossige Einfamilienhausbebauung in Potzäckergasse/Blumenweg) im Bereich des Ortsrandes die maximal zulässige Gebäudehöhe von der Bauklasse I,II auf eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7,0 m reduziert. Mit dieser Einschränkung der Gebäudehöhe wird die Errichtung von drei- bzw. mehrgeschossigen Wohnbauten verhindert. Nun soll, um den strukturellen Charakter dieser Wohnsiedlung zu sichern, zusätzlich die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ vorgesehen werden.

Die Gemeinde plant die bestehenden Strukturen bzw. die vorherrschenden kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhalten und zu sichern. Außerdem ist zu erwähnen, dass der Bahnhof St. Andrä-Wördern nicht im unmittelbaren Umfeld des ggst. Bereiches liegt. Die Bahnhaltestelle des höherrangigen öffentlichen Verkehrsmittels befindet sich rund 1 km von dem ggst. Bereich entfernt.

Insgesamt dient die ggst. Änderung der Flächenwidmung im ggst. Bereich dazu, die Struktur des ggst. Arealen dem vorherrschenden Bestand und langfristigen Planungsüberlegungen in Bezug auf die Nutzungs- und Bebauungsstruktur anzupassen.

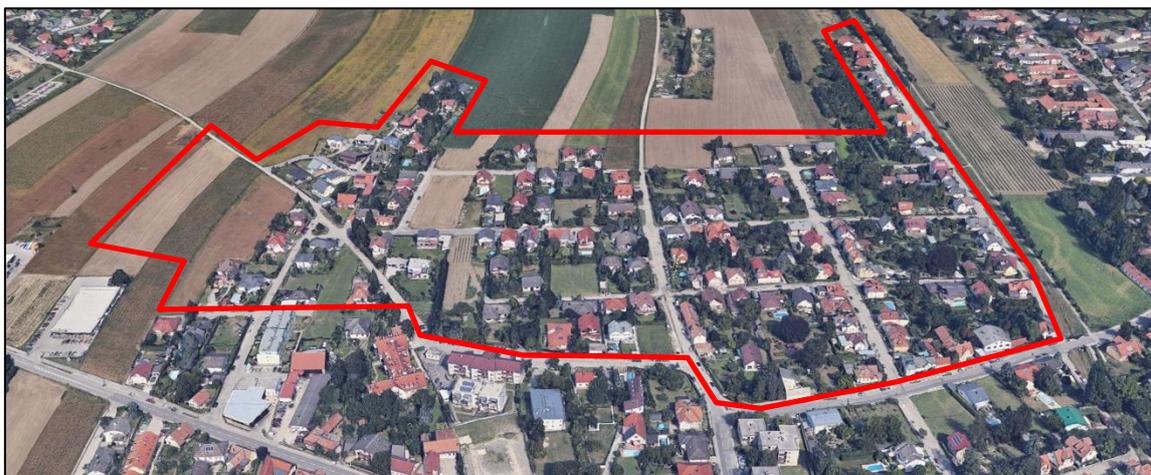
Durch die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ soll einerseits die Errichtung großvolumiger Wohnanlagen sowie eine übermäßige Verdichtung durch die Schaffung von Mehrfamilienhäusern in den von Ein- und Zweifamilienhausstrukturen geprägten Gebieten verhindert werden.

Abbildung 9: Verteilung der Wohneinheiten und Festlegung 2 Wohneinheiten



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (GWR-Daten), eigene Darstellung

Abbildung 10: Ausschnitt Bebauungsstruktur – BW nördlich Lehnnergasse/Kirchenweg



Quelle: Google Earth (Bilder aus dem Jahr 2021): Stand 29.12.2021, Blickrichtung Norden.

Struktureller Charakter Bauland Wohngebiet Bereich zwischen der Drosselgasse und Dohlengasse

Der Bereich nördlich der Greifensteiner Straße, zwischen der Drosselgasse und der Dohlengasse, ist in Form eines klassischen Einfamilienhausgebietes strukturiert. Das Gebiet ist bereits überwiegend in Einzelparzellen unterteilt. Die bestehenden Gebäude sind in Form von klassischen Einfamilienhäusern ausgeformt. Vereinzelt bestehen auch 2 Wohneinheiten pro Grundstück bzw. sind noch unbebaute Grundstücke vorhanden (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12).

Zusätzlich ist hier zu erwähnen, dass im Zuge der 46. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde St. Andrä-Wördern im Jahr 2014 für den Bereich zwischen Amselgasse und Greifensteiner Straße eine Dichteformel festgelegt wurde. Ziel war es, die bestehenden Strukturen zu sichern und keine zu starke Verdichtung der Wohnbebauung zuzulassen. Nun soll, um den strukturellen Charakter dieser Wohnsiedlung zu sichern, zusätzlich die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ vorgesehen werden.

Außerdem ist zu erwähnen, dass der Bahnhof St. Andrä-Wördern nicht im unmittelbaren Umfeld des ggst. Bereiches liegt. Die Bahnhaltestelle des höherrangigen öffentlichen Verkehrsmittels befindet sich rund 1 km von dem ggst. Bereich entfernt.

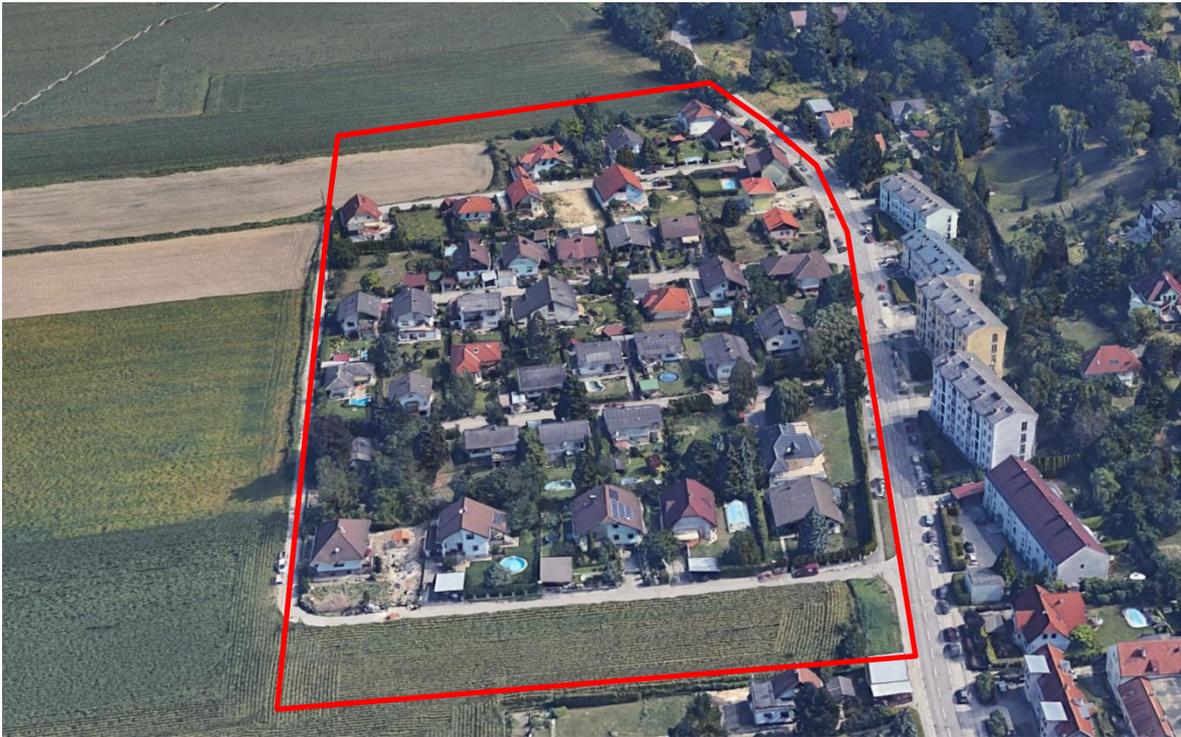
Um eine Überformung dieser Struktur zu verhindern, soll der strukturelle Charakter dieses Gebietes mit überwiegend 1 Wohneinheiten langfristig gesichert werden. Eine Errichtung von mehr als 2 Wohneinheiten soll daher in dem klassischen Einfamilienhausgebiet unterbunden werden. Hierdurch soll der Erhalt der Wohnqualität und des strukturellen Charakters im ggst. Bereich gewahrt werden.

Abbildung 11: Verteilung der Wohneinheiten und Festlegung 2 Wohneinheiten



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (GWR-Daten), eigene Darstellung

Abbildung 12: Ausschnitt Bebauungsstruktur - BW Drosselgasse und Dohlengasse



Quelle: Google Earth (Bilder aus dem Jahr 2021): Stand 29.12.2021, Blickrichtung Osten.

Regionale Planungsvorgaben

Ein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Wien Umland Nordwest besteht nicht.

Umwelt

Da im Zuge des gegenständlichen Änderungspunktes keine Neuwidmung von Wohnbauland vorgesehen ist, sondern lediglich das bestehende Wohnbauland mit dem Zusatz maximale 2 Wohneinheiten versehen wird, sind ausgehend von den bestehenden Standortgefahren (Geogene Gefahren, HQ100 nördlich der Lehnergasse, Hangwasser, Gefahrenzonen Wildbach, Altstandort auf den Grundstücken Nr. 148/17 und 148/18, KG Wördern) keine zusätzlichen Gefährdungen gegeben. Auch das Europaschutzgebiet Vogelschutzgebiet, der Biosphärenpark und das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald – Thermenregion wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

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 51. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde die Widmungsgrenze entfernt. Dabei handelt es sich um keine inhaltliche Änderung der Flächenwidmung, sondern lediglich um eine Korrektur am Plan.

2.1.2 Änderungsanlass

Die Änderung trägt zur Erreichung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bei. In diesem wurden die „Entwicklung des Siedlungsgebietes in Bezug auf das Wohnbauland in Abstimmung mit der angestrebten Bevölkerungsentwicklung („Gebremstes Wachstum“)“ als Zielsetzung festgelegt. Diesem Ziel wird durch die Beschränkung der Wohneinheiten in dafür geeigneten Bereichen zur Erhaltung der Struktur in den bereits bebauten Gebieten entsprochen.

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist auch eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus der Änderung des Raumordnungsgesetzes im Rahmen des erlassenen NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ergibt. Im Zuge der 23. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 wurde die Möglichkeit zur Beschränkung von Wohneinheiten auf einem Grundstück geschaffen.

Durch die gesetzliche Legitimierung der Festlegung des Zusatzes „maximal 2 Wohneinheiten“ haben sich die Grundlagen für die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und die Umsetzung der siedlungsstrukturellen Entwicklung in Wohngebieten wesentlich geändert.

Gleichzeitig dient die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes der Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten. Durch die Festlegung des Widmungszusatzes „maximal zwei Wohneinheiten“ im Bauland Wohngebiet sollen die Nutzungs- und Bebauungsstruktur (inkl. Ortsbild und Landschaftsbild) geschützt und die Überlastung der Verkehrsinfrastruktur vermieden werden. Ohne diese Maßnahme könnte es in Gebieten, die aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung (z.B. schmale Verkehrsflächen) nicht dafür geeignet sind, zu problematischen Verdichtungstendenzen kommen.

2.1.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes ist die Sicherung des strukturellen Charakters und der Wohnqualität der bestehenden Wohngebiete im Gemeindegebiet der KG St. Andrä und KG Wördern durch die Regelung einer Innenverdichtung mit Maß und Ziel. Des Weiteren sollen Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur verhindert werden. Ziel der Gemeinde ist es außerdem, das wertvolle Landschaftsbild (Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, Natura 2000 Gebietes, Biosphärenpark Wienerwald – Thermenregion und dem Abhang des Wienerwaldes) zu bewahren.

2.1.4 Maßnahme

In ausgewählten Bereichen im Ortsgebiet der KG St. Andrä und KG Wördern wird auf als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmeten Flächen der Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) festgelegt.

Die Abgrenzung der Flächen ist in der Übersichtskarte „Beschränkung Wohneinheiten pro Grundstück“ in der Anlage dargestellt sowie der Plandarstellung (Entwurf) zu entnehmen.

3 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

3.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- **wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,**
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,*
- **wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.**

3.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung:

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne sind folgende Planungsrichtlinien einzuhalten:

1. *Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.*
14. *Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen. Der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden.*

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, berücksichtigt:

§1 (2) NÖ ROG 2014:

1. Generelle Leitziele:

- f) *Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.*
- j) *Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.*

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

- k) *Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).*

4 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Aufgrund der geplanten Abänderung bzw. Festlegung einer Zusatzbezeichnung ergeben sich keine Änderungen der Baulandflächen.

5 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG St. Andrä und KG Wördern, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen, zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes sowie zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten geändert.

Wien, 03. Februar 2022, Hödl/SE
GZ G21137/F51

I.A. Hödl S.
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Auswirkungen durch die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten
- Plandarstellung Bausperre Flächenwidmungsplan Festlegung BW-2WE (A3)
- Beschränkung Wohneinheiten pro Grundstück (A1)

Auswirkungen der Festlegung BW-2WE auf den Baubestand

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

Im Folgenden soll dargestellt werden, welche Auswirkungen (gem. § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung) diese Widmung im Konkreten hat.

Anm.: Ungeachtet der unten dargestellten Erläuterungen sind bei allen Bauvorhaben die Bestimmungen der NÖ Bauordnung, sowie die Festlegungen im Bebauungsplan, einzuhalten.

a) Neubau

Bei Neubauten von Gebäuden darf die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück nicht mehr als 2 betragen.

b) Bestandsgebäude mit 1 Wohneinheit (lt. baubehördlicher Bewilligung vor Eintragung der Beschränkung auf 2WE)

In diesem Fall ist die Errichtung einer weiteren Wohneinheit auf dem Grundstück zulässig.

Weiters ist eine Wohneinheit mehr als gemäß Widmungszusatz zulässig, sofern diese Wohneinheit innerhalb der bestehenden Gebäudehülle des Bestandsgebäudes (ausgenommen Gaupen) Platz findet und es sich um ein bewilligtes Wohngebäude handelt.

c) Bestandsgebäude mit 2 Wohneinheiten (lt. baubehördlicher Bewilligung vor Eintragung der Beschränkung auf 2WE)

In diesem Fall ist eine Wohneinheit mehr als gemäß dem Widmungszusatz zulässig, sofern diese Wohneinheit in der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) Platz findet und es sich um ein bewilligtes Wohngebäude handelt. Daher steht in diesem Fall die Errichtung einer 3. Wohneinheit innerhalb der bestehenden Gebäudehülle nicht im Widerspruch zu den Festlegungen im Flächenwidmungsplan¹.

Die Erweiterung um eine zusätzliche Wohneinheit durch Zubauten oder Neubauten ist nicht zulässig.

Wird ein solches Gebäude abgebrochen oder durch ein Elementarereignis zerstört, ist bei Neuerrichtung eines Gebäudes darauf zu achten, dass insgesamt nicht mehr als 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück geschaffen werden dürfen.

¹ § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung

d) Bestandsgebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten (lt. baubehördlicher Bewilligung vor Eintragung der Beschränkung auf 2WE)

Gebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten sind in ihrem Bestand vorerst nicht von der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten berührt bzw. können wie bisher weiter genutzt werden. Die Gebäude dürfen erhalten und saniert werden, die Anzahl der Wohneinheiten darf jedoch nicht vergrößert werden. Bauliche Maßnahmen (bewilligungs- und anzeigepflichtig) sind nur dann zulässig, wenn keine weitere Wohneinheit geschaffen wird.

Wird ein solches Gebäude abgebrochen oder durch ein Elementarereignis zerstört, ist bei Neuerrichtung eines Gebäudes darauf zu achten, dass insgesamt nicht mehr als 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück geschaffen werden dürfen.

e) Betriebsgebäude im BW

Bei Betriebsgebäuden (z.B. Hotels, Pensionen, etc.), die sich im Bauland-Wohngebiet befinden, sind trotz der Beschränkung der Wohneinheiten Erweiterungen bzw. die Vergrößerung der Zimmeranzahl gestattet, da es sich bei den zur Kurzzeitvermietung vorgesehenen Zimmern nicht um Wohneinheiten (Wohnungen) im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, handelt.

f) Bestandsgebäude (lt. baubehördlicher Bewilligung vor Eintragung der Beschränkung auf 2 WE) - Allgemein

Andere bewilligungspflichtige Zubauten² sind jedenfalls weiterhin erlaubt, sofern dadurch keine weiteren Wohneinheiten geschaffen werden.

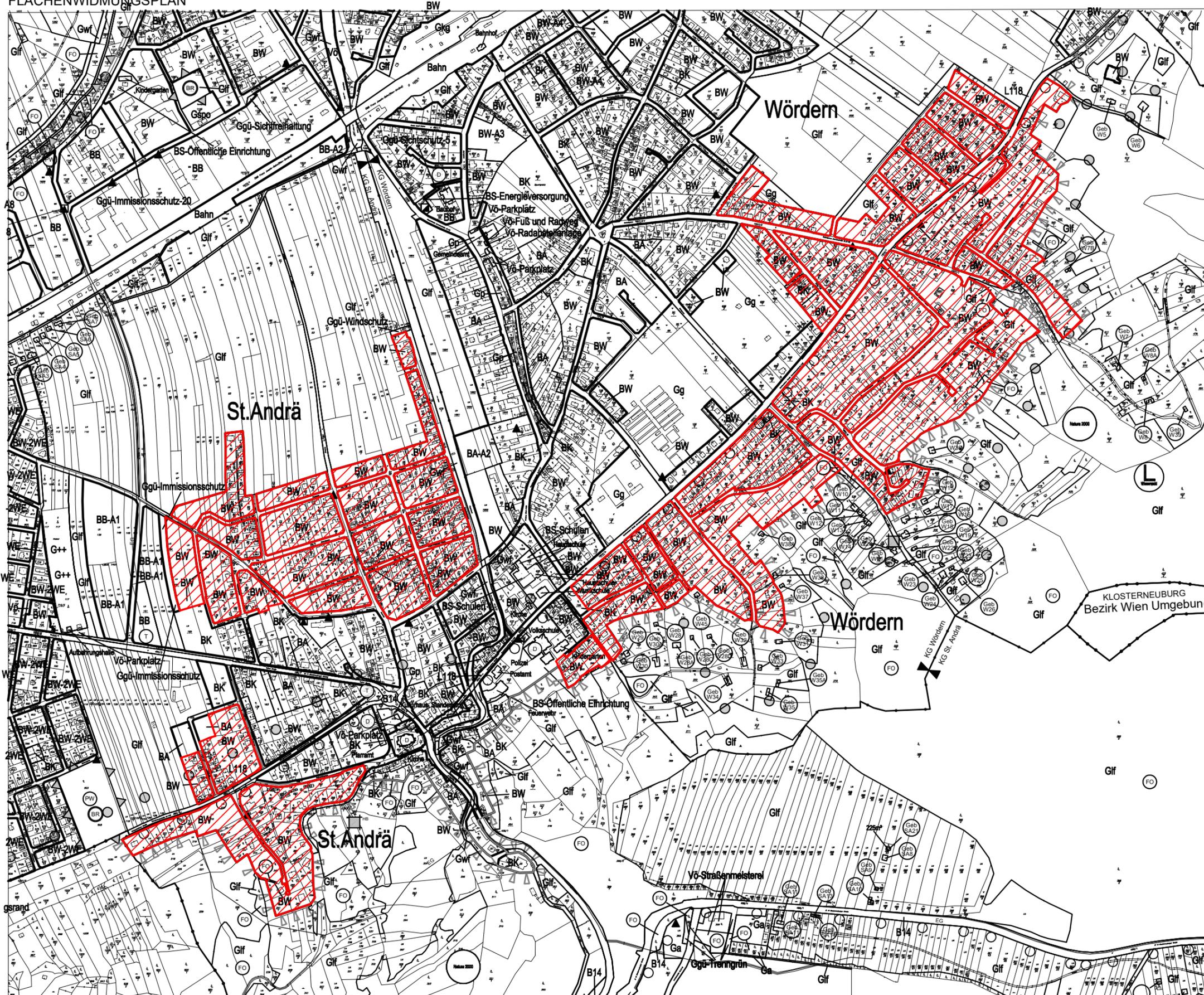
Die Erhöhung der Anzahl von Wohneinheiten ohne bauliche Abänderungen ist bei der Baubehörde anzuzeigen³. Dabei sind jedoch die gesetzlichen Regelungen⁴ hinsichtlich der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten zu berücksichtigen.

Sollte für die Ermittlung der Wohneinheiten in Bestandsgebäuden kein Bestandsplan vorhanden sein (lt. Baubehörde lediglich Einzelfälle), so kann lt. Baubehörde mittels der Meldedaten bzw. dem Gebäude- und Wohnungsregister die Anzahl der Wohneinheiten (vor Festlegung der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten) festgestellt werden.

² gem. § 14 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung

³ § 15 Abs. 1 Z.1 lit. a NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung

⁴ gem. § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung



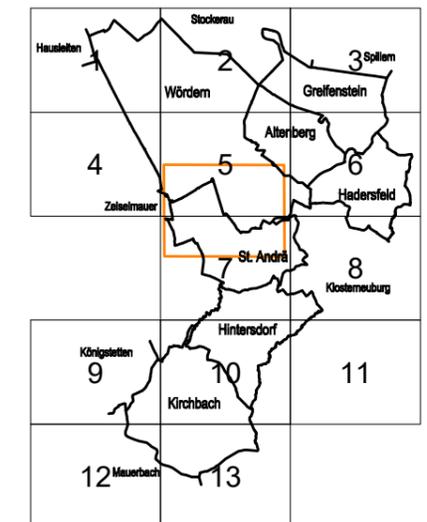
MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

BAUSPERRE

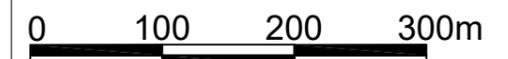
ÜBERSICHT BAUSPERRE
Max. 2 WOHN-EINHEITEN
KG St. Andrä, KG Wördern

 Geltungsbereich Bausperre

BLATTSCHNITTÜBERSICHT:



Quelle:
eigene Digitalisierung
Kartengrundlage: FWP STAW 46. ÄF,
DKM 2005 (c) NÖ Land, BEV



Bearbeitung: S. Lucin MA
Technische Bearbeitung: S. Lucin MA
Stand: Mai 2019

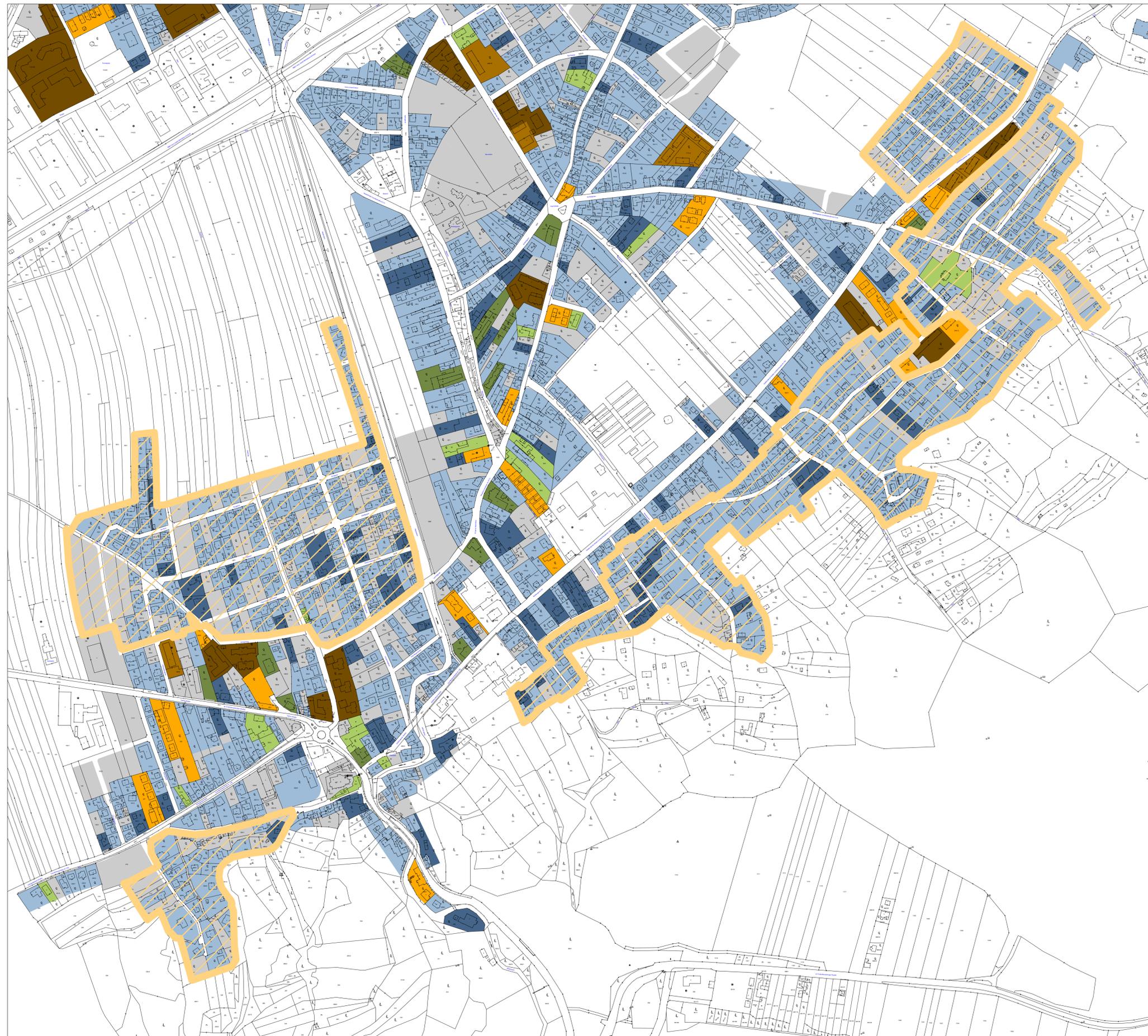
BÜRO DR. PAULA

MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

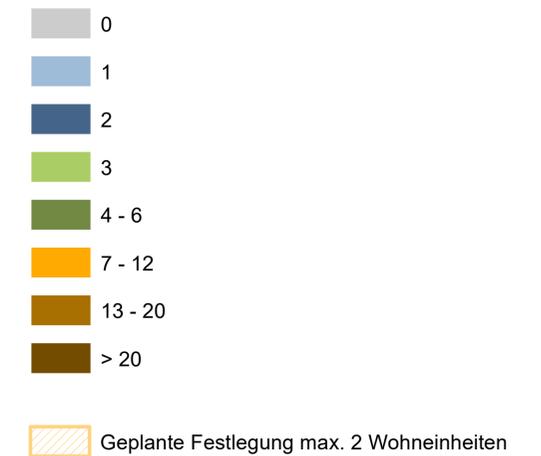
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Wohnbau-
land
Wohneinheiten pro Grundstück

Beschränkung Wohneinheiten
pro Grundstück



Anzahl Wohneinheiten



Quelle: Gemeinde, Flächenwidmung 12.2019
WBL vereinfachte Darstellung, eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: DKM 2021 © BEV [2020.10];



Bearbeitung: DI G. Seebacher, S. Hödl Msc
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G21137 / Stand: Jänner 2022

BÜRO DR. PAULA