

**Marktgemeinde St. Andrä-Wördern**  
**KG Greifenstein**  
**Bebauungsplan - 56. Änderung**  
**Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 55. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1. Änderung der Bebauungsbestimmungen - Änderung der Bebauungsdichte, Bauungsweise und Bauklasse, KG Greifenstein

## 2 Inhaltliche Änderungspunkte

### 2.1 Änderung Bebauungsbestimmungen, KG Greifenstein

#### 2.1.1 Grundlagenforschung

Der ggst. Änderungsbereich befindet sich nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Landesstraße L118 und L2009 in der KG Greifenstein. Im Zuge der 56. Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr vorgesehen, die Bebauungsbestimmungen in diesem Bereich an die tatsächlichen Bebauungsstrukturen und die zukünftig vorgesehene Bebauung in diesem Bereich anzupassen.

Es handelt sich bei der ggst. Änderung um die Grundstücke Nr. .12, .11/1, .11/2, .10, .9/2, .9/1, 168/4, 168/8, 168/5, 36/2, 36/1, 280, .14, 39/3, .13, 39/1, 39/4, 38/1, 33/1, 33/2, 34, 35, 168/3, KG Greifenstein. Derzeit sind auf diesen Grundstücken eine maximale Bebauungsdichte von 30%, eine geschlossene Bauweise sowie die Bauklasse I,II festgelegt. Die Grundstücke sind laut rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet.

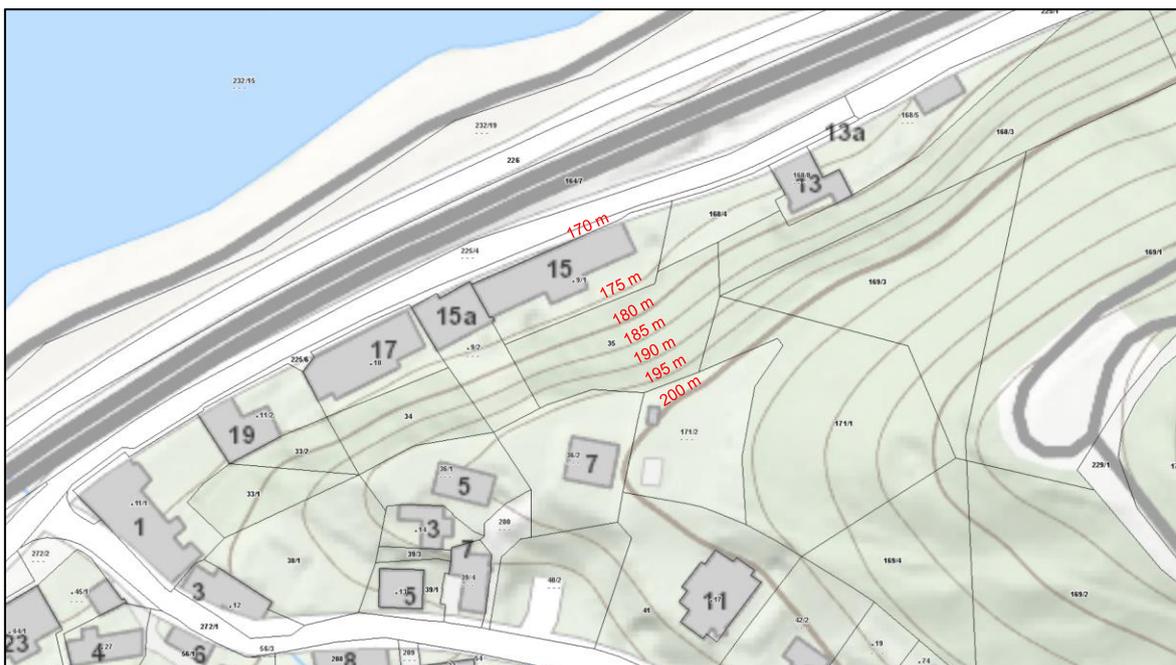
Der ggst. Bereich weist straßenseitig gelegenen, entlang der Landesstraße L118 und der L2009, überwiegend eine geschlossene bzw. geschlossen wirkende Bauweise auf. Des Weiteren ist jener Bereich durch eine dichte Baustruktur geprägt (siehe Abbildung 1: roter Bereich). Die Baustruktur im blau dargestellten Bereich weist überwiegend eine offene Bauweise auf. Außerdem ist dieser Bereich durch eine lockere Bauweise geprägt. Der gelb markierte Bereich ist laut rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet. Auf den Grundstücken Nr. Nr. 33/1, 33/2, 34, 35, 168/3, KG Greifenstein ist ein Wald (FO) kenntlich gemacht. Die Grundstücke sind bewaldet und weisen aufgrund der topographischen Gegebenheiten Hangbereiche auf. Ausgehend von der Landesstraße L118 steigt das Gelände in Richtung Süden stark an. Vor allem in dem gelb markieren Bereich ist ein Höhenunterschied von rd. 20 m festzustellen (siehe Abbildung 2).

**Abbildung 1: Orthofoto des ggst. Bereiches**



Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), Jänner 2023, eigene Darstellung

**Abbildung 2: Basemap mit dargestellten Höhengichtlinien (Höhenmeter in roter Farbe)**



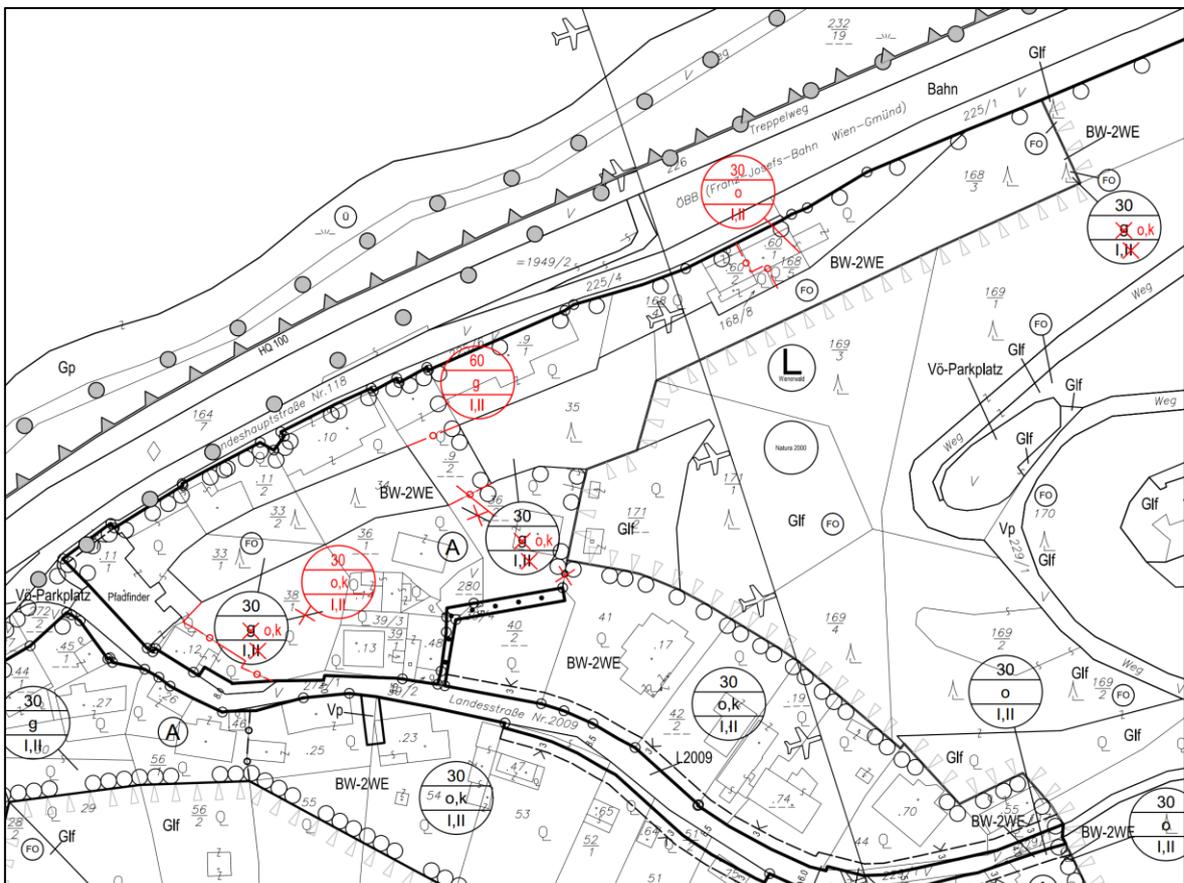
Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), Jänner 2023, eigene Darstellung

Die Gemeinde sieht nun vor, die Bebauungsbestimmungen derart abzuändern, dass

- aufgrund der bestehenden dichten Bebauung, die Bebauungsdichte auf den Grundstücke Nr. .12, .11/1, .11/2, .10, .9/1, 168/4, 168/8, KG Greifenstein sowie auf einem Teil des Grundstückes Nr. .9/2, KG Greifenstein von maximal 30% auf maximal 60% festgelegt wird.

- auf dem Grundstück Nr. 168/5, KG Greifenstein die offene Bebauungsweise anstatt der geschlossenen Bebauungsweise, aufgrund der derzeitigen Anordnung des Gebäudes am Grundstück sowie der Grundstückskonfiguration, festgelegt wird.
- auf den Grundstücken Nr. 36/2, 36/1, 280, .14, 39/3, .13, 39/1, 39/4, 38/1, KG Greifenstein, aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen, eine wahlweise offen oder gekuppelt Bebauungsweise anstatt der geschlossenen Bebauungsweise festgelegt wird.
- auf den Grundstücken Nr. 33/1, 33/2, 34, 35, 168/3, KG Greifenstein und auf einem Teil des Grundstückes Nr. .9/2, KG Greifenstein eine wahlweise offen oder gekuppelt Bebauungsweise anstatt der geschlossenen Bebauungsweise sowie die Bauklasse I statt Bauklasse I,II festgelegt wird (siehe Abbildung 3).

**Abbildung 3: Änderung Bebauungsplan (Plangrundlage DKM 2005)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2023

Durch diese Änderung werden die Bebauungsbestimmung an die aktuellen Strukturen vor Ort angepasst und eine Verbesserung der Bebaubarkeit im ggst. Bereich erreicht.

### 2.1.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans in St. Andrä-Wördern ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlage infolge struktureller Entwicklung des ggst. Bereiches. Um die bestehende Bebauungsstruktur an die strukturellen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und eine Verbesserung der Bebaubarkeit zu erzielen sollen die Bebauungsbestimmungen im ggst. Bereich adaptiert werden.

### 2.1.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist es, die Bebauungsbestimmungen an die strukturellen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und die Bebaubarkeit der ggst. Grundstücke im Bauland Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) zu verbessern.

### 2.1.4 Maßnahme<sup>1</sup>

Änderung der Bebauungsdichte auf den Grundstücken Nr. .12, .11/1, .11/2, .10, .9/1, 168/4 und 168/8, KG Greifenstein sowie auf einem Teil des Grundstückes Nr. .9/2, KG Greifenstein von derzeit 30% auf 60%.

Änderung der Bebauungsweise auf dem Grundstück Nr. 168/5, KG Greifenstein von derzeit geschlossen in offen.

Änderung der Bebauungsweise auf den Grundstücken Nr. 36/2, 36/1, 280, .14, 39/3, .13, 39/1, 39/4, 38/1, 33/1, 33/2, 34, 35, 168/3, KG Greifenstein sowie auf einem Teil des Grundstückes Nr. .9/2, KG Greifenstein von derzeit geschlossen in wahlweise offen oder gekuppelt.

Änderung der Bauklasse auf den Grundstücken Nr. 33/1, 33/2, 34, 35, 168/3, KG Greifenstein und auf einem Teil des Grundstückes Nr. .9/2, KG Greifenstein von derzeit I, II auf I.

---

<sup>1</sup> Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM. In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

### 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*

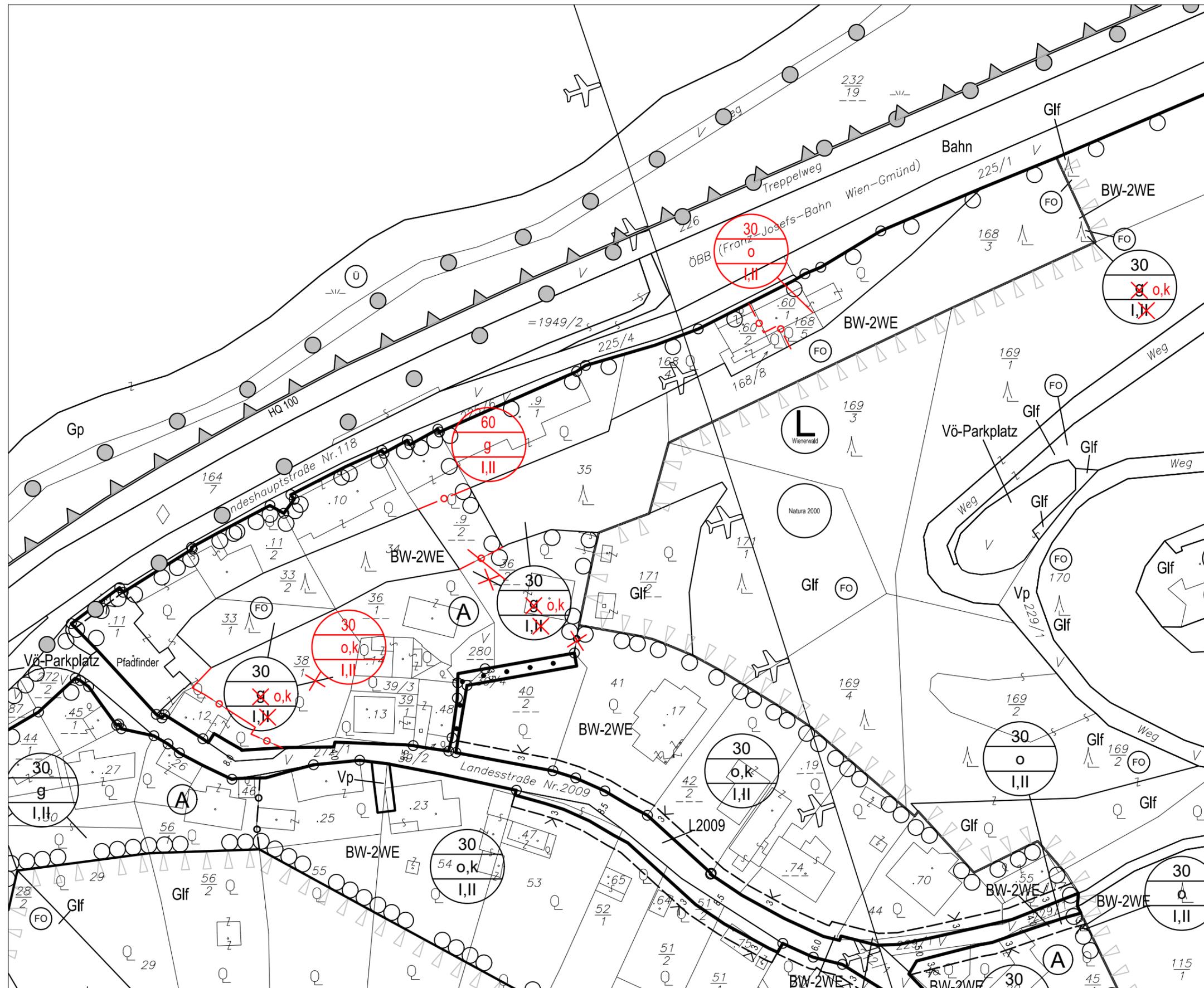
- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder**
- *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
- *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder*
- *wenn die gesetzlichen Bestimmungen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

### 4 Zusammenfassung

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

Wien, 02.02.2023, Hödl/BO  
GZ G23055/B56

  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

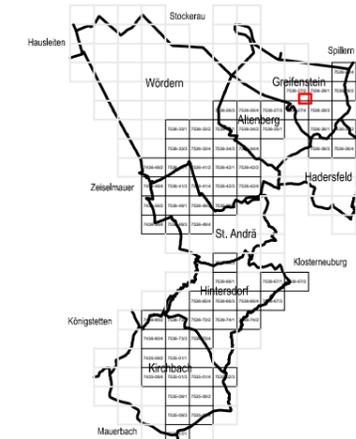


# MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

## BEBAUUNGSPLAN

### 56. ÄNDERUNG - ENTWURF

BLATTSCHNITTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 02. Februar 2023

GZ: G23055 / B56

**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A - 1030 Wien, Engelsberg, 44. OG T 01-718 48 68 F 20  
dr.paula@gp.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES  
GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
DI Esther Böhm, Sophie Hödl Msc

TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
Ing. H. Koptiz

PLANGRUNDLAGE:  
Erstellung auf: Digitale Katastralmappe 2003, BEV (Datenlieferung: Juni 2003)  
teilweise Aktualisierung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)  
Darstellung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)

Legende siehe Planblatt 0

