

**Marktgemeinde St. Andrä-Wördern**  
**KG Greifenstein, KG Hintersdorf, KG Kirchbach**  
**Örtliches Raumordnungsprogramm - 49. Änderung**  
**Flächenwidmungsplan**  
**Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 48. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1. Anpassung der Widmungsgrenzen Bauland Wohngebiet, Landesstraße L118 im Nordosten der Gemeinde, KG Greifenstein
2. Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle DKM, Kirchengasse, KG Hintersdorf
3. Anpassung Widmungsgrenze an Teilungsplan, Kirchbacherstraße, KG Hintersdorf
4. Widmungsänderung im Siedlungsbereich von Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ in Bauland Kerngebiet, Unterkirchbacherstraße (Marienhof), KG Kirchbach
5. Anpassung an Naturstand, Am Steinriegl Ortsmitte, KG Kirchbach

Im Zuge des SUP-Screenings (Feststellung der Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung) wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und daher weitere Untersuchungen nicht notwendig sind.

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird eine Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auflage gebracht (53. Änderung).

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.

*Anm.: Die im ggst. Erläuterungsbericht beschriebenen Grundstücke bzw. Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM 10\_2019. In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.*

## 2 Änderungspunkte

### 2.1 Anpassung der Widmungsgrenzen Bauland Wohngebiet, Landesstraße L118 im Nordosten der Gemeinde, KG Greifenstein

#### 2.1.1 Grundlagenforschung

In der Katastralgemeinde Greifenstein, entlang der Landesstraße L118 befindet sich direkt südlich angrenzend an die Landesstraße ein Bereich, der als Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) gewidmet ist. Die von der Änderungen betroffenen Grundstücke Nr. 149, .50 und 166, KG Greifenstein, gemäß DKM/ NÖ Atlas, liegen außerhalb des Siedlungsgebiets und werden im Norden durch die Landesstraße und die Bahntrasse abgegrenzt. Der restliche Bereich der Grundstücke Nr. .49, 166, .50, gemäß DKM/ NÖ Atlas, sind von gewidmeten Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) mit der Kenntlichmachung Wald (FO) umgeben. Der Änderungsbereich ist in Abbildung 1 dargestellt.

**Abbildung 1: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 1**



Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), September 2020, eigene Darstellung

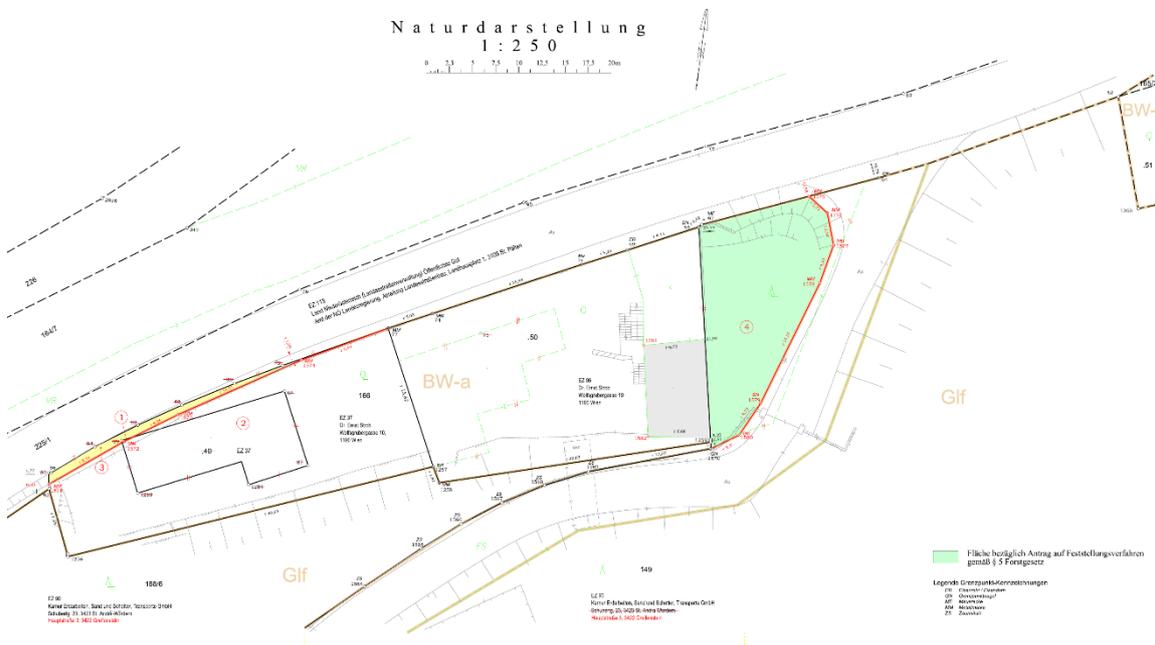
Nun liegt ein Bescheid der BH Tulln vor, der besagt, dass ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 149, KG Greifenstein, nicht mehr als Wald im Sinne des Forstgesetzes angesehen wird (Ausmaß 248 m<sup>2</sup>). Es liegt ein aktueller Teilungsentwurf vom Vermessungsbüro Pauler vor (Dipl. Ing. Gottfried Pauler, GZ 4983, Tulln, März 2020), welcher den Verlauf der Widmungsgrenze darstellt (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).

**Abbildung 2: Gegenüberstellung Teilung**

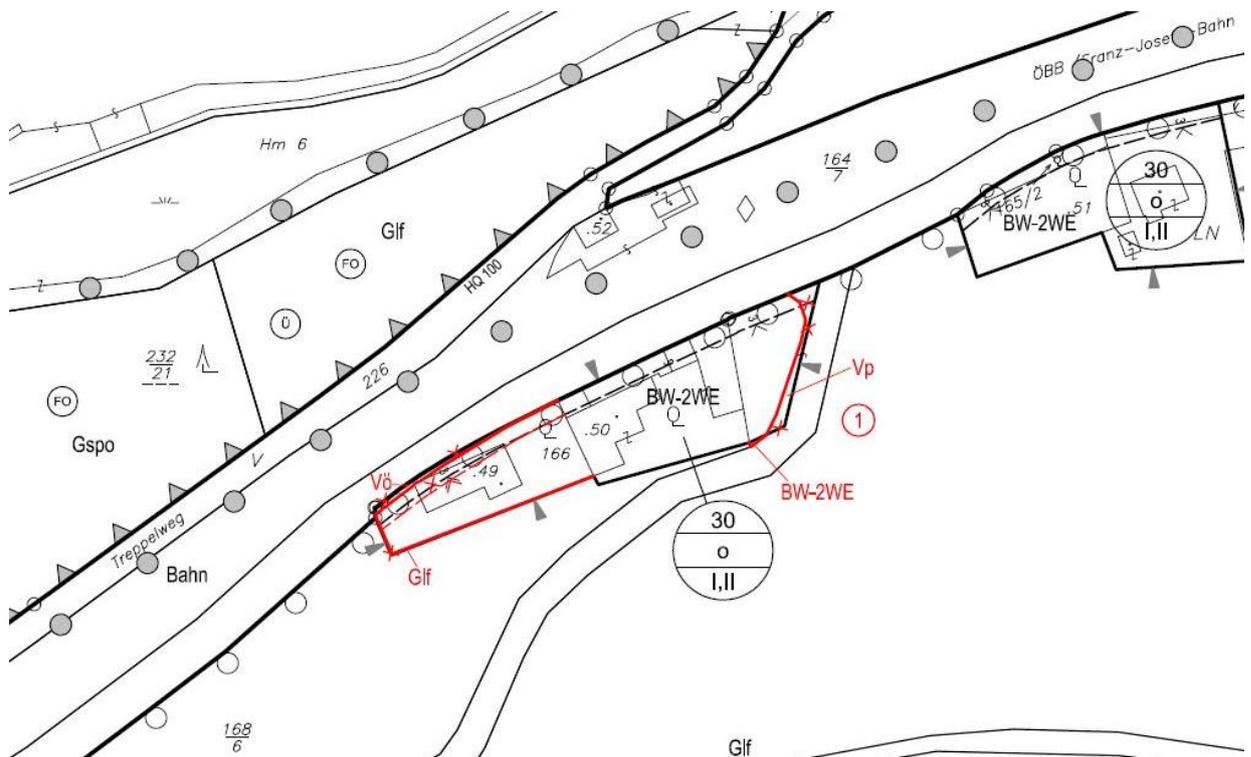
Trennstück Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Teilung		
		Ber.art	Abfall von Gst.Nr.	Zuwachs an Gst.Nr.
1	0		.49	225/1
2	127	g	.49	166
3	23	g	166	225/1
4	248	o	149	.50
398				

Quelle: Teilungsplan, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, Tulln, 03.03.2020

**Abbildung 3: Teilungsplan**



**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Änderungspunkt 1)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2020.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEK.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass die geplanten Maßnahmen von Inhalt und Umfang so geringfügig sind, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich des Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Wien Umland Nordwest ist festzuhalten, dass im Bereich des ggst. Baulandes eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt ist, innerhalb derer die bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Da es sich jedoch im Zuge des Änderungspunktes 1 um die geringfügige Anpassung einer Widmungsgrenze zwischen Bauland, Grünland und Verkehrsfläche handelt und dabei die „Baulandmenge“ nicht vergrößert wird steht die Widmungsänderung in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des RegROP.

### 2.1.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich aus dem vorliegenden Teilungsplan bzw. der daraus resultierenden neuen Grundstücksgrenzen, ergibt.

### 2.1.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Anpassung an die tatsächlichen Strukturen vor Ort gem. der vorliegenden Vermessung auf Basis des Teilungsplanes.

### 2.1.4 Maßnahme

Aufgrund der Anpassung an den vorliegenden Teilungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. .50, KG Greifenstein, wird von derzeit Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) in private Verkehrsfläche (Vp) umgewidmet (Ausmaß rd. 48 m<sup>2</sup>).

Eine Teilfläche der privaten Verkehrsfläche, KG Greifenstein, wird von derzeit Vp in BW-2WE geändert (Ausmaß rd. 1,5 m<sup>2</sup>).

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 166, KG Greifenstein, wird von derzeit BW-2WE in Vö umgewidmet (Ausmaß rd. 23 m<sup>2</sup>).

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 166, KG Greifenstein, wird von derzeit BW-2WE in Glf geändert (Ausmaß rd. 5,5 m<sup>2</sup>).

## 2.2 Anpassung der Verkehrsfläche an die aktuelle DKM, Kirchengasse, KG Hintersdorf

### 2.2.1 Grundlagenforschung

Der ggst. Änderungsbereich liegt im Ortsgebiet von Hintersdorf an der Kirchengasse. Das Grundstück Nr. 23/15, KG Hintersdorf, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Das ggst. Grundstück liegt in einer Seitenstraße der Hauptstraße L2118 und ist von gewidmetem Bauland Agrargebiet umschlossen. Im Luftbild (siehe Abbildung 5) ist der umliegenden Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes dargestellt.

**Abbildung 5: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 2**



Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), September 2020, eigene Darstellung

Die Verkehrsfläche in diesem Bereich wurde nun vollständig in das öffentliche Gut der Gemeinde übernommen. Bei der Umsetzung der Planung der Verkehrsfläche im Kataster wurden geringfügige Änderungen des Verlaufes der Grundgrenze vorgenommen, die nun im aktuellen Flächenwidmungsplan berücksichtigt werden sollen. Aufgrund der in diesem Bereich neu verlaufenden Grundgrenze in der aktuellen DKM sieht die Gemeinde daher nun vor, die Widmungsgrenzen zwischen Bauland Agrargebiet (BA) und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) an den tatsächlichen Verlauf gemäß DKM anzupassen. Es ist daher eine geringfügige Anpassung der Widmungsabgrenzung zw. Vö in BA notwendig (siehe Abbildung 6).

**Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Änderungspunkt 2)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2020.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEK.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass die geplanten Maßnahmen von Inhalt und Umfang so geringfügig sind, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich des RegROP Wien Umland Nordwest ist festzuhalten, dass im ggst Bereich bzw. für das Siedlungsgebiet von Hintersdorf eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt ist, innerhalb derer die bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Da es sich jedoch im Zuge des Änderungspunktes 2 um die geringfügige Anpassung einer Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche handelt, steht die Widmungsänderung in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des RegROP.

## 2.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen in Hintersdorf, die sich durch den aktuellen Verlauf der Grundstücksgrenzen gemäß aktueller DKM ergeben.

### 2.2.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Anpassung der Widmungsfestlegungen im Gemeindegebiet an die genauen Plangrundlagen der aktuellen DKM.

### 2.2.4 Maßnahme<sup>1</sup>

Kleinflächige Anpassung der Widmungsgrenze des Grundstücks Nr. 23/15, KG Hintersdorf, von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Agrargebiet (BA) (Ausmaß 15,2 m<sup>2</sup>).

---

<sup>1</sup> Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (10\_2019). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

## **2.3 Anpassung Widmungsgrenze an Teilungsplan, Kirchbacherstraße, KG Hintersdorf**

### **2.3.1 Grundlagenforschung**

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke Nr. 366/8, 366/7 und 366/5, laut DKM 2019, KG Hintersdorf, liegen im Siedlungsgebiet von Hintersdorf an der Kirchbacherstraße. Die Grundstücke Nr. 366/7 und 366/5 sind laut rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) und das Grundstück Nr. 366/8 ist als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Der Änderungsbe- reich ist in Abbildung 7 dargestellt.

**Abbildung 7: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 3**

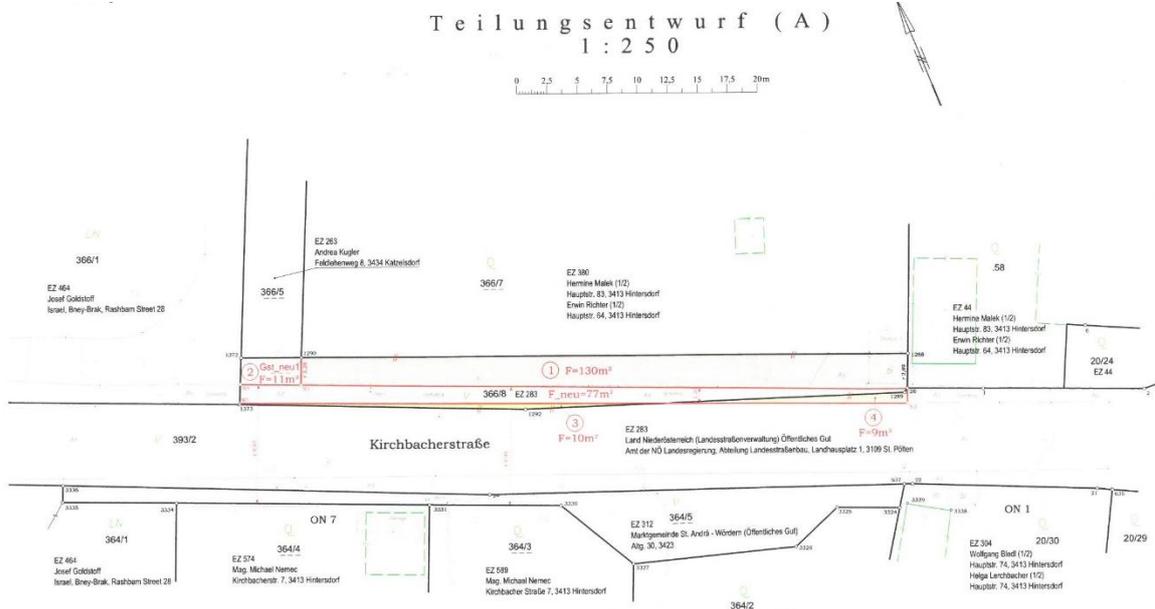


Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), September 2020, eigene Darstellung

Auf Grundlage eines Teilungsplanes soll nunmehr im Zuge des Änderungspunktes 3 die Baulandgrenze bzw. die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche abgeändert werden (siehe Abbildung 8 und Abbildung 9). Die geplante öffentliche Verkehrsfläche weist in diesem Bereich in einem kleinen Teilabschnitt, in welchem ein Rücksprung der Verkehrsfläche nach Norden besteht, eine Breite von 12,5 m auf. Da in diesem Bereich keine Verkehrsfläche in dieser Breite benötigt wird, soll in Anpassung an die Festlegungen im östlich angrenzenden Bereich eine Begradigung des Verlaufes der öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen werden. Nach der Reduzierung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt mit 10 m noch immer eine ausreichend breite Verkehrsfläche zur Abwicklung des Verkehrs. Im Zuge der Anpassung an den Teilungsplan erfolgt daher eine Änderung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche und eine Änderung der Abgrenzung zwischen Gemeinde- und Landesstraße. Die Gemeinde sieht dementsprechend vor, einen Teilbereich des Grundstücks Nr. 366/8 von Vö in BW-2WE umzuwidmen. Die weitere Anpassung der Landesstraße und Gemeindestraße an die DKM 10\_2019 im Ort Hin-

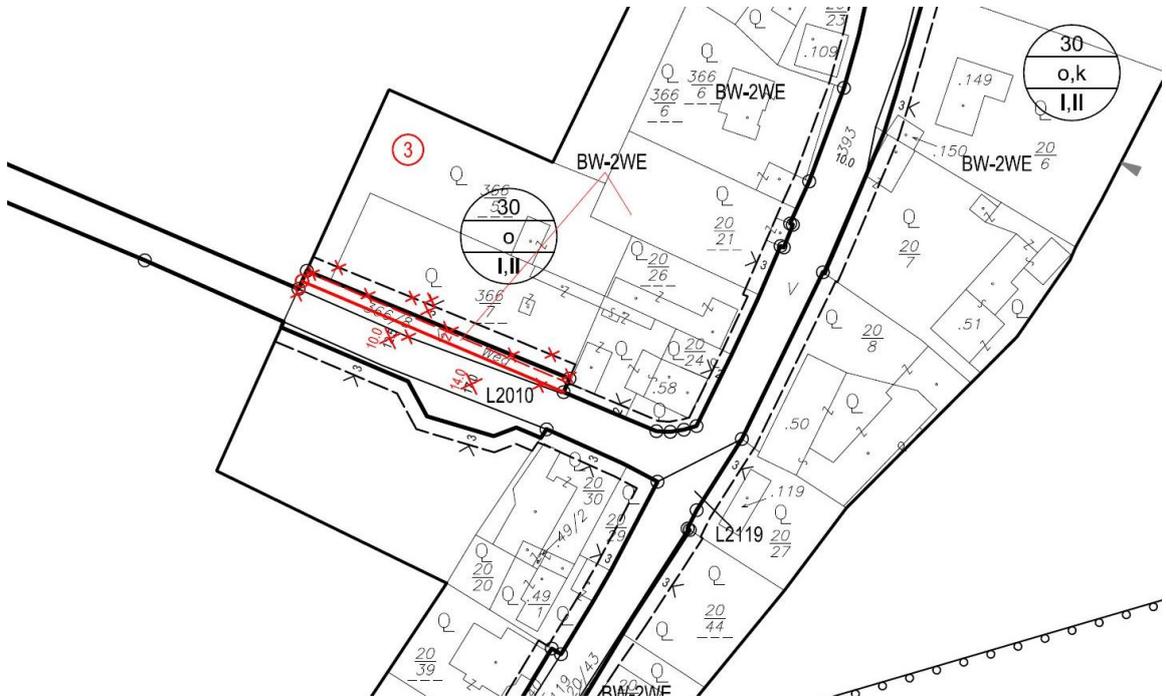
tersdorf erfolgt im Zuge der digitalen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes.

**Abbildung 8: Teilungsplan**



Quelle: Teilungsplan, Dipl. Ing. Gottfried Pauler, Tulln, 11.09.2019

**Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Änderungspunkt 3)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2020.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEK.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass die geplanten Maßnahmen von Inhalt und Umfang so geringfügig sind, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich des RegROP Wien Umland Nordwest ist festzuhalten, dass im ggst. Bereich bzw. für das Siedlungsgebiet von Hintersdorf eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt ist, innerhalb derer die bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Da es sich jedoch im Zuge des Änderungspunktes 3 um die geringfügige Anpassung einer Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche handelt, steht die Widmungsänderung in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des RegROP.

### 2.3.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich aus dem vorliegenden Teilungsplan bzw. der daraus resultierenden neuen Grundstücksgrenzen, ergibt.

### 2.3.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist eine bedarfsgerechte Festlegung der öffentlichen Verkehrsfläche im Gemeindegebiet der KG Hintersdorf.

### 2.3.4 Maßnahme<sup>1</sup>

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 366/8, KG Hintersdorf, wird von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) umgewidmet (Ausmaß rd. 141 m<sup>2</sup>).

---

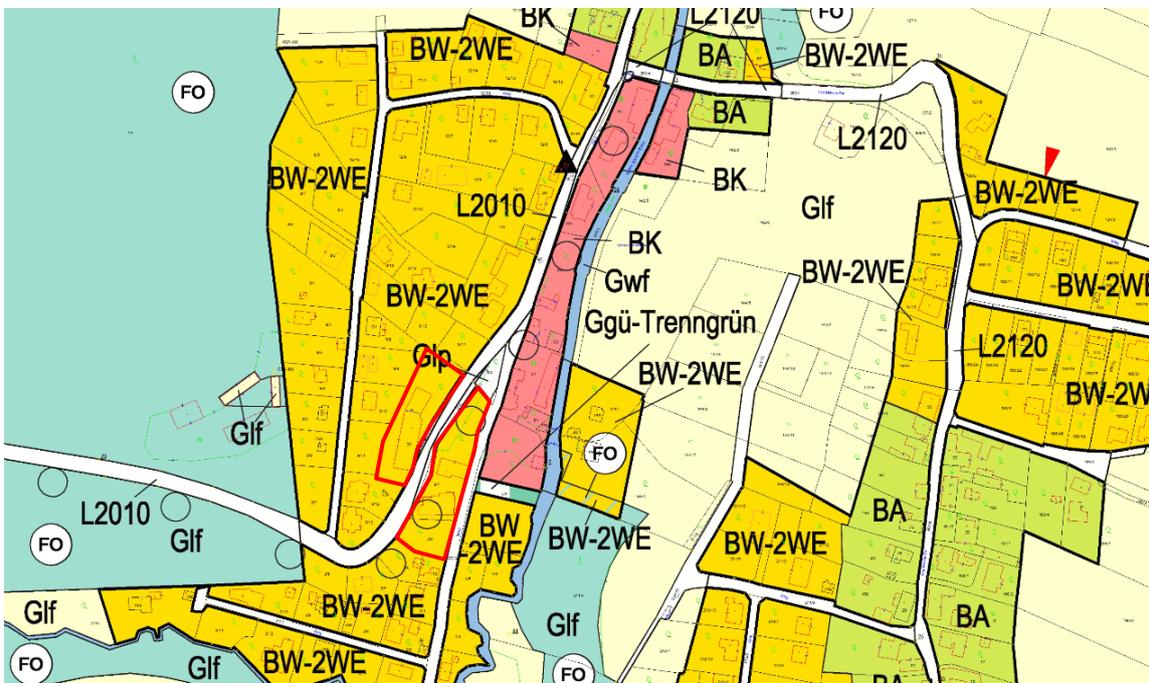
<sup>1</sup> Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (10\_2019). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

## 2.4 Änderung der Widmung in Anpassung an die Nutzung, Marienhof, KG Kirchbach

### 2.4.1 Grundlagenforschung

Im Ortsbereich von Unterkirchbach direkt an der Unterkirchbacherstraße/ Kaltwasserstraße befinden sich die Grundstücke Nr. .33 und 2/1, KG Kirchbach die als Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) gewidmet sind. Die umliegenden Grundstücke sind als BW-2WE, öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grüngürtel mit Trennfunktion (Ggü-Trenngrün) gewidmet. Im Nordosten befindet sich Bauland Kerngebiet (BK) (siehe Abbildung 10). Im Luftbild (siehe Abbildung 11) ist der umliegenden Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes dargestellt.

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 4)



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2020.

**Abbildung 11: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 4**



Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), September 2020, eigene Darstellung

Auf dem gegenständlichen Grundstück befinden sich Bestandsgebäude, die als Betriebsstandort für ein Hotel – und Gastgewerbe, genutzt werden. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Nr. 2/1 befinden sich Flächen für Stellplätze, die zu dem Hotel gehören.

Das Ortsgebiet von Unterkirchbach wird durch durchmischte, betriebliche Strukturen an der Hauptstraße und durch daran anschließenden Wohngebiete mit einer klassischen Ein- und Zweifamilienhausstruktur geprägt. Der Bereich des Hotels samt seiner Nebenflächen wies vormals die Widmung Bauland Wohngebiet auf. Im Zuge der Festlegung von max. 2 Wohneinheiten im Bereich des Bauland Wohngebietes wurden auch die Flächen des Hotels und des Gastgewerbes mit diesem Widmungszusatz versehen. Die bestehende Anlage bildet einen wichtigen Betrieb und eine bedeutende Versorgungsinfrastruktur im Gemeindegebiet. Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur des Areals sollen die Flächen von derzeit Bauland Wohngebiet max. 2 Wohneinheiten in Bauland Kerngebiet umgewidmet und somit in das bestehende Kerngebiet des Ortszentrums eingebunden werden.

In der näheren Umgebung, östlich der Kaltwasserstraße, sind keine typischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorhanden, denn der als BK gewidmete Bereich wird durch die Strukturen von Handelsbetrieben geprägt. Dazu zählen der Brennstoff- und Baustoffhandel Steinböck GmbH und der Holztransporte und Holzhandel – Klaus Krist. Zur Sicherung des Betriebsstandortes (Hotel- und Restaurantbetrieb Marienhof, Zimmer-/Apartmentvermietung, etc.) strebt die Gemeinde nunmehr eine Anpassung der Widmungsart an die bestehende Nutzungsstruktur bzw. eine Änderung der Widmungsart von BW-2WE in BK an (siehe Abbildung 12).

Da es sich um eine Änderung der Baulandkategorie handelt, ist mit keinen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Außerdem sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten, da der überwiegende Teil der beiden Grundstücke bereits bebaut ist.

**Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Änderungspunkt 4)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH; Eigene Darstellung, Wien 2020.

#### 2.4.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die ggst. Änderung ist eine wesentlich Änderung der Grundlagen, die sich aus der Nutzung der Flächen ergibt. Diese Grundstücke werden als Betriebsstandort genutzt und sollen zur Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur in die Widmung Bauland Kerngebiet einbezogen werden.

#### 2.4.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung stellt die Anpassung der Widmungsfestlegung an die tatsächliche Nutzung im ggst. Bereich dar.

#### 2.4.4 Maßnahme<sup>1</sup>

Im Zuge der ggst. Änderung werden die Grundstücke Nr. .33 und 2/1, KG Kirchbach, von derzeit Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) in Bauland-Kerngebiet (BK) umgewidmet (Ausmaß Grdst. Nr. 33 rd. 2119 m<sup>2</sup>), (Ausmaß Grdst. Nr. 2/1 rd. 2021 m<sup>2</sup>).

---

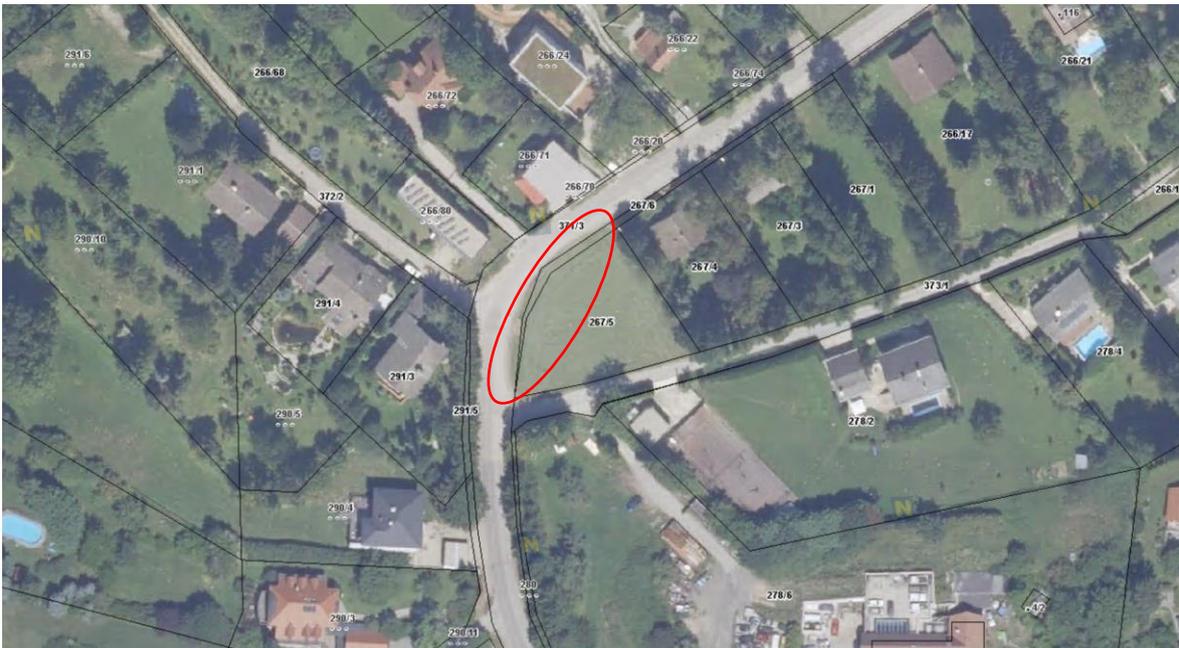
<sup>1</sup> Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (10\_2019). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

## 2.5 Anpassung an den Naturstand, Almweg, KG Kirchbach

### 2.5.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich im zentralen Ortsbereich von Steinriegl, KG Kirchbach, an der Landesstraße L2120. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke Nr. 267/6 und Nr. 267/5 sind als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ gewidmet. Die umliegenden Flächen sind als BW-2WE, BK und Vö festgelegt. Der Änderungsbereich ist in Abbildung 13 dargestellt.

**Abbildung 13: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 4**

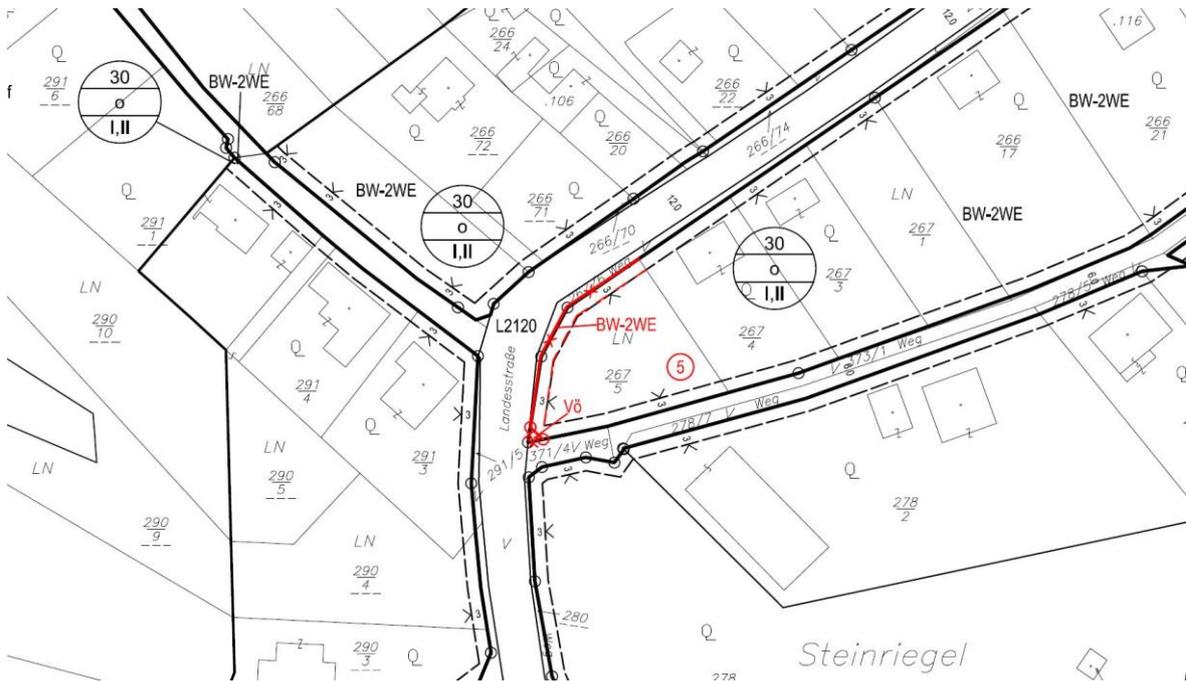


Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), September 2020, eigene Darstellung

Im Zuge der Änderung wird eine Anpassung der Grenze zw. Bauland und öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) an den Naturstand durchgeführt. Daraus ergibt sich eine geringfügige Widmungsänderung im Bereich des Grundstücks Nr. 267/5 von derzeit BW-2WE in Vö und des Grundstücks Nr. 267/6 von derzeit Vö in BW-2WE.

Die Widmungsgrenze wird dabei im Bereich der ggst. Grundstücke an den Naturstand unter Berücksichtigung einer infrastrukturellen Einrichtung (Kanaldeckel) angepasst (siehe Abbildung 14). Im Bereich der Kreuzung wird zusätzlich eine Abschrägung zur Verbesserung der Ein- und Ausfahrtssituation vorgesehen.

**Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan (Änderungspunkt 5)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2020.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEK.

Die geplanten Änderungen sind von Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich des RegROP Wien Umland Nordwest ist festzuhalten, dass im ggst Bereich bzw. für das Siedlungsgebiet von Steinriegel eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt ist, innerhalb derer die bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Da es sich jedoch im Zuge des Änderungspunktes 5 um die geringfügige Anpassung einer Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche innerhalb des Siedlungsgebiets handelt, steht die Widmungsänderung in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des RegROP.

### 2.5.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch das Vorliegen aktueller Plangrundlage in Form einer Naturstandsaufnahme und der konkreten Lage der technischen Infrastruktur ergibt.

### 2.5.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die tatsächlichen Strukturen vor Ort auf Basis einer Naturstandsaufnahme. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung der infrastrukturellen Einrichtung im Gemeindegebiet von St. Andrä-Wördern.

### 2.5.4 Maßnahme<sup>1</sup>

Umwidmung eines Teilbereichs des Grundstücks Nr. 267/6, KG Kirchbach, von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) (Ausmaß rd. 7,5 m<sup>2</sup>).

Umwidmung eines Teilbereichs des Grundstücks Nr. 267/5, KG Kirchbach, von derzeit BW-2WE in Vö (Ausmaß rd. 5,7 m<sup>2</sup>).

---

<sup>1</sup> Die angegebenen Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM (10\_2019). In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

### 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 Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:*

- *Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.*
- *Für die Verkehrssicherheit ist größtmögliche Vorsorge zu treffen.*
- *Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.*

Im Zuge der 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) wurden die Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 überarbeitet. Die Novelle wurde am 22. Oktober 2020 beschlossen und tritt Anfang Dezember 2020 in Rechtskraft. Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wurden neben den eben genannten, derzeit geltenden Planungsrichtlinien auch die Überarbeiteten berücksichtigt.

**§ 14 (2) NÖ ROG 2014: (seit 09. Dezember 2020 in Rechtskraft)**

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.
5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass
  - unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,
  - die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird,
  - die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und
  - keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.

Wenn eine funktionsgerechte Anbindung erst durch zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz erreicht werden kann, so ist die Umsetzung dieser Maßnahmen möglichst flächensparend sicherzustellen. Die Verkehrsauswirkungen dürfen die vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen und für die jeweilige Straßenkategorie nicht unverhältnismäßig sein. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro Baulandfläche und Tag zu beschränken.

6. Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.
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.
20. Bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland sind die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) abzuschätzen. Dabei sind auch mögliche Innenverdichtungen sowie Nachnutzungen zu berücksichtigen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.

*21. Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.*

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

§1 (2) NÖ ROG 2014:

1. *Generelle Leitziele:*

- c) *Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass*
  - *gegenseitige Störungen vermieden werden,*
  - *sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.*
- e) *Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen im Hinblick auf möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.*
- f) *Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.*
- i) *Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung.*

## 4 Flächenbilanz

Aufgrund der geplanten geringfügigen Abänderungen wird kein Flächenbilanz für das gesamte Bauland beigelegt.

Tabelle 1: Zusammenfassung Flächenbilanz – 49. Änderung (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1	BW-2WE	Vp	(48 m <sup>2</sup> )
	Vp	BW-2WE	(1,5 m <sup>2</sup> )
	BW-2WE	Vö	(23 m <sup>2</sup> )
	BW-2WE	GlF	(5,5 m <sup>2</sup> )
ÄP2	Vö	BA	(15,2 m <sup>2</sup> )
ÄP3	Vö	BW-2WE	(141 m <sup>2</sup> )
ÄP4	BW-2WE	BK	0,4140
ÄP5	Vö	BW-2WE	(7,5 m <sup>2</sup> )
	BW-2WE	Vö	(5,7 m <sup>2</sup> )

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, eigene Erhebung.

## 5 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Greifenstein, KG Hintersdorf und KG Kirchbach, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen geändert.

Wien, 20. November 2020, Böhm/HS  
GZ G20106/F49

*i. A. S. Hödl*  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen:

- Flächenberichtigung - Entwurf Teilungsplan



**Dipl. Ing. Gottfried Pauler**  
 staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
 für Vermessung und Geoinformation  
 3430 Tulln, Bahnhofstraße 9/3/8

## Flächenberichtigung zu GZ 4983/1

Gst.Nr.	Name der Eigentümer	EZ	Fläche lt. GDB [m <sup>2</sup> ]	Fl.-Ind.	Fläche berichtigt [m <sup>2</sup> ]	Fl.-Ind.
(KG 20127)						
166	Dr. Ernst Strobl	37	391		406	o
.50	Dr. Ernst Strobl	86	701		660	o



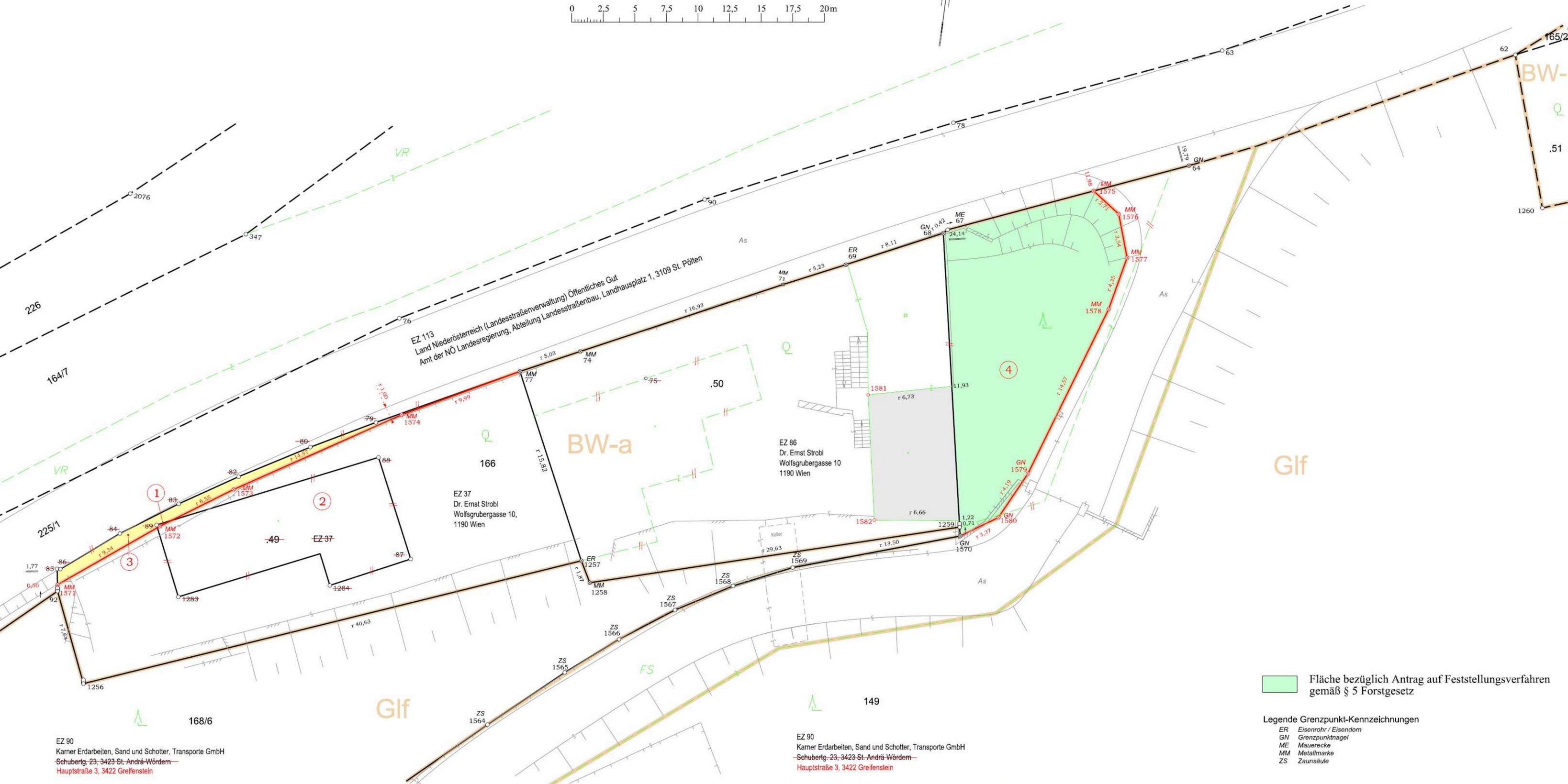
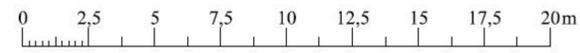
(Abbild des Siegels des Planverfassers)  
 Tulln, am 03.03.2020

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
Signaturwert	a7cpUMjO80UwDkZHGV1i4KRwjDCIIJe3R17c0kPEXBJ2sqy5gpDLYewVUUTe530gD6GXA WB6wL8wu24KlIfIQ==
staatlich befugter und beeideter    Ziviltechniker	Signator
	Dipl.-Ing. Gottfried Pauler
	Ingenieurkonsulent für Vermessung und Geoinformation
	Kanzleisitz: Tulln an der Donau
	Signaturdatum
	UTC 2020-04-06T08:48:51
	Zertifizierungsdienst
CN=a-sign-Premium-Sig-05,OU=a-sign-Premium-Sig-05, O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Da tenverkehr GmbH,C=AT	
Seriennummer	1698977459
Algorithmus	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256
Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Hinweis:	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b

Diese Papieraufbereitung stimmt mit  
 dem elektronischen Original der  
 Urkunde im elektronischen Urkundearchiv  
 der BAKK vollinhaltlich überein.  
 Tulln, am 06.04.2020



# Naturdarstellung 1:250



EZ 90  
Kärner Erdarbeiten, Sand und Schotter, Transporte GmbH  
Schubertg.-23, 3423 St. Andrä-Wördern  
Hauptstraße 3, 3422 Greifenstein

EZ 90  
Kärner Erdarbeiten, Sand und Schotter, Transporte GmbH  
Schubertg.-23, 3423 St. Andrä-Wördern  
Hauptstraße 3, 3422 Greifenstein

Fläche bezüglich Antrag auf Feststellungsverfahren gemäß § 5 Forstgesetz

**Legende Grenzpunkt-Kennzeichnungen**

- ER Eisenrohr / Eisendorn
- GN Grenzpunktnagel
- ME Mauerecke
- MM Metallmarke
- ZS Zaunsäule