

Impressum

Verfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH

Firmensitz und Postanschrift:

Hofgartenstraße 11/12A

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Tel: 02245-28310-10

E-Mail: office@raumregionmensch.at

www.raumregionmensch.at

Geschäftsführer: DI Michael Fleischmann

Bearbeitung: Klaudia Sisko



Änderungsanlass Bebauungsplan

Die in der Stadtgemeinde Berndorf vorgesehene schwarz-rot dargestellte 46. Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, basierend auf den örtlichen Gegebenheiten, sowie gemäß den nachfolgenden Voraussetzungen abgeändert.

Die Änderungspunkte korrespondieren mit der 40. Änderung des Flächenwidmungsplanes (GZ. 42.210-24/01). Es handelt sich dabei um die Kenntlichmachung der zu ändern beabsichtigten Flächenwidmung im Bebauungsplan sowie den sich daraus ergebenden Anpassungen von Regelungen sowie Inhalten des Bebauungsplanes. Die korrespondierende 40. Änderung des Flächenwidmungsplanes stellt für die vorliegenden Änderungspunkte des Bebauungsplanes den Änderungsanlass dar.

Änderungspunkt 1: Kenntlichmachung geänderte Flächenwidmung: Umwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Grünland-Freihaltefläche-Retention (Gfrei-Re) der vom Geltungsbereich der Bausperre gemäß § 26 Abs. 2 lit.b NÖ ROG 2014 überlagerten Grundstücksflächen. Geplante Änderung der Bebauungsdichte von 30 % auf 45 % bzw. 50 %, teilweise Entfall der hinteren Baufluchtlinie, Kartierung der verbleibenden hinteren Baufluchtlinie entsprechend der Kotierung mit 20 m

Darstellung erfolgt auf Blatt 7432-74/2 und 7432-75/1

Vonseiten der Grundeigentümer wurde dem Bauamt das Anstreben der Erlangung einer Bauplatzerklärung für innerhalb dieser Baulandreserve befindlichen Grundstücke bekannt gegeben, weshalb eine Anfrage bei der Aufsichtsbehörde zur Abklärung von offenen Fragen gestellt wurde. Aus der Beantwortung geht hervor, dass für den gegenständlichen Bereich die Umwidmung in Grünland der von der Bausperre betroffenen Teilflächen für den gegenständlichen Bereich Voraussetzung zur Bauplatzerklärung ist, um in der Folge die Nutzung der Baulandreserve zu ermöglichen. (vgl. Erläuterungsbericht zur 40. Änderung örtliches Raumordnungsprogramm Änderungspunkt 1)

Da für Teilflächen der vormals durchschnittlich rd. 40 Meter tiefen, bislang Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Grundstücksflächen die Umwidmung in Grünland erfolgt, ist die Erhöhung der Bebauungsdichte flächenanteilmäßig vorgesehen. Die geplante Erhöhung der Bebauungsdichte dient der Kompensierung der erforderlichen Reduktion der Baulandfläche.

Durch die geplante anteilmäßige Erhöhung der Bebauungsdichte kann das bislang aufgrund der festgelegten Bebauungsregelungen zulässige Bauvolumen auch weiterhin erreicht werden, es wird ausschließlich die zur zukünftigen Bebauung zulässige Lage im Hochwasserfreien Grundstücksteil sichergestellt. Diese Maßnahme ist im kausalen Zusammenhang mit den unveränderten, städtebaulichen Entwicklungszielen im gegenständlichen Bereich zu sehen und ist erforderlich, um eine ökonomische Nutzung der Baulandreserven nicht zu erschweren. Dies bewirkt ein Festlegungserfordernis der Bebauungsdichte mit 45 % für den Teilbereich des Grundstücks Nr.¹ 506 betreffend, für den Bereich der Grundstücke Nr. 512/2 bis 520/1 ein Regelungserfordernis der Bebauungsdichte mit 50 %.

Im gegenständlichen Bereich ist eine hintere Baufluchtlinie festgelegt, deren Entfernung zur vorderen Baufluchtlinie mit 20 m kotiert ist. Die Lage der hinteren Baufluchtlinie entspricht nicht der Kotierung und wird korrigiert. Im Bereich der Grundstücke Nr. 512/2 bis 520/1 ist unter Zugrundelegung der neuen Baulandgrenze deren ersatzloser Entfall vorgesehen. Im Bereich des Grundstücks Nr. 506 wird die bislang fehlende Kotierung der hinteren Baufluchtlinie nachgeholt.

Änderungspunkt 2: Kenntlichmachung geänderte Flächenwidmung: Änderung und Ergänzung der Freigabebedingungen für die Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2 (BW-A2), weiters Umwidmung von Teilflächen der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 2 (BW-A2) in Bauland-Wohngebiet (BW), private Verkehrsfläche (Vp) und Grünland-Park (Gp) sowie Arrondierung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zum angrenzenden Bauland-Wohngebiet (BW) und geplantem Bauland-Agrargebiet (BA).

Geplante Änderung der Bebauungsdichte von 40 % auf 50 %, sowie Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhe durch Ergänzung der Bauklasse II und dadurch wahlweisen Festlegung entsprechend den Bauklassen I wahlweise, II Ergänzung der Bebauungsvorschriften in Absatz 14 um Zi. 3 (Für das Grundstück 27/2, KG Berndorf IV (Mühlgasse) ist bei der Errichtung von Gebäuden auf deren hochwassersicheres Errichten Bedacht zu nehmen)

Darstellung erfolgt auf Blatt 7432-75/1

¹ angeführte Grundstücksnummern gem. der dem BBPL zugrunde liegenden DKM 2017

Vonseiten der Grundeigentümer wurde dem Bauamt die Nutzungsabsicht für Teile dieser Baulandreserve bekannt gegeben, wofür auch hier die Beantwortung der Anfrage durch die Aufsichtsbehörde hinsichtlich „Bauplatzerklärungen für Grundstücke, die (teilweise) von einer Bausperre gem. § 26 betroffen sind“ (vgl. ÄP 1) inhaltlich zutrifft. Für den Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes ist außerdem die Erlangung einer (Teil-) Freigabe der Aufschließungszone Voraussetzung für eine angestrebte Bauplatzerklärung.

Auch für diesen Bereich gilt die Umwidmung von Bauland in eine andere Widmungsart für die von der Bausperre betroffenen Teilflächen als Voraussetzung zur Bauplatzerklärung und um in der Folge die Nutzung der Baulandreserve zu ermöglichen. (vgl. Erläuterungsbericht zur 40. Änderung örtliches Raumordnungsprogramm Änderungspunkt 2)

Konkrete Nutzungsabsicht für die gem. zugrunde liegendem Teilungsplanentwurf geplanten Grundstücke gibt es derzeit nur für den westlichen Teilbereich der Aufschließungszone. Dies betrifft die Grundstücksfläche des neu zu teilen beabsichtigten Grundstücks Nr. 500, sodass im gegenständlichen Änderungsverfahren nur für diesen Teilbereich die Umwidmung in private Verkehrsfläche (Vp) und Grünland-Park (Gp) vorgesehen ist.

Da für rd. 1.865 m² umfassende Teilflächen der neu geplanten Grundstücksflächen die Umwidmung von Bauland in Grünland-Park (Gp) und Verkehrsfläche (Vp) erfolgt, ist die Erhöhung der Bebauungsdichte flächenanteilmäßig vorgesehen. Die geplante Erhöhung der Bebauungsdichte dient der Kompensierung der erforderlichen Reduktion der Baulandfläche. Durch die geplante anteilmäßige Erhöhung der Bebauungsdichte kann die bislang aufgrund der festgelegten Bebauungsregelungen zulässige bebaubare Fläche auch weiterhin erreicht werden, es wird ausschließlich die zur zukünftigen Bebauung zulässige Lage im Hochwasserfreien Grundstücksteil sichergestellt. Diese Maßnahme ist im kausalen Zusammenhang mit den unveränderten, städtebaulichen Entwicklungszielen im gegenständlichen Bereich zu sehen und ist erforderlich, um eine ökonomische Nutzung der Baulandreserven nicht zu erschweren. Dies bewirkt ein Festlegungserfordernis der Bebauungsdichte mit 50 % für das geplante Grundstück Nr. 500. (gem. Teilungsentwurf von Vermessung ZT Prof. Guggenberger GZ 8486/21 vom 18.3.2024).

Des Weiteren ist die Änderung der bislang ausschließlich mit Bauklasse I festgelegten Gebäudehöhe durch Ergänzung der wahlweisen Festlegung der Bauklasse II vorgesehen. Diese geplante Erweiterung der Bauklasse resultiert daraus, um eine sparsame Boden- sowie Ressourcennutzung zu ermöglichen und steht im Einklang zu städtebaulichen Entwicklungszielen. Auch wird dadurch eine

Gleichbehandlung für Siedlungsbereiche mit vergleichbaren Voraussetzungen durchgeführt, wobei der Baubestand im Umgebungsbereich sowie die in den umgebenden Siedlungsbereichen geltenden Bebauungsregelungen diesbezüglich geprüft wurden. Die geplante Erweiterung um Bauklasse II zur wahlweisen Regelung der Gebäudehöhe mit Bauklasse I wahlweise II ist in Anbetracht der in der Umgebung ausnahmslos entsprechend dieser wahlweisen Bauklassenfestlegung festgelegten Gebäudehöhe gerechtfertigt. Die vorhandenen Gebäude in diesem flachen, mäßig nach Norden abfallenden Bereich sind überwiegend eingeschößig oder mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet, es sind auch zweigeschoßige Hauptgebäude bestehend. Die Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A2) und das solitär bebaute Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmete Gst. 27/2 sind von Wohnbaulandfestlegungen umgeben, in denen die festgelegte Gebäudehöhe ausnahmslos entsprechend den Bauklassen I wahlweise II festgelegt ist.

Für den westlichen Teilbereich der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A2), für den eine angestrebte Nutzung der Baulandreserve kommuniziert wurde, ist auch die Ausarbeitung eines Raumordnungsvertrages vorgesehen. Dessen in Ausarbeitung befindlichen Inhalte sind neben der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe auch eine Zusicherung der Durchwegung (für Fußgänger, Radfahrer) des Grundstückes zur öffentlichen Nutzung sowie eine Zusicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Grünanlage, deren Widmung als Grünland-Park (Gp) vorgesehen ist.

Für den östlichen Teilbereich der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A2), für den aktuell keine angestrebte Nutzung der Baulandreserve kommuniziert wurde, ist eine Änderung der Bebauungsregeln derzeit nicht vorgesehen, eine ggf. erforderliche Änderung wäre zum gegebenen Zeitpunkt in Abstimmung zu den Erfordernissen zur Nutzungsrealisierung zu treffen.

Für das bebaute, gem. Teilungsentwurf von Vermessung ZT Prof. Guggenberger GZ 8486/21 vom 18.3.2024 zu erweitern geplante Gst. 27/2 ist die Erweiterung der Gebäudehöhe um Bauklasse II vorgesehen. Diese Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhe erlaubt ein zukünftiges Aufstocken dieses historischen Hauptgebäudes, wodurch eine Verbesserung der Nutzung des Baubestandes ermöglicht wird. Auch durch die angestrebte Arrondierung der Grundstücksgrenzen kann eine Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeit am beengten Bauplatz erfolgen. Da es sich bei der Erweiterungsfläche des bebauten Baugrundstückes um von HW 100 Gefährdung überlagerter Fläche handelt, erscheint in Abstimmung mit dem zuständigen Bearbeiter des Kulturtechnikerbüros die Erweiterung der Bebauungsvorschriften um „Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf deren hochwassersicheres Errichten Bedacht zu nehmen“ zweckmäßig.

Um für das historisch bebaute Gst. 27/2 eine Aufstockung unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auch tatsächlich zu ermöglichen, ist eine kleinstflächige Arrondierung der Straßenfluchtlinie an der südwestlichen Grundstücksgrenze erforderlich und vorgesehen. Um eine ggf.-im Falle einer anderen Grundstücksneuaufteilung als sie der vorliegende Teilungsentwurf vorsieht- erforderliche ausreichende Straßenbreite von 8,5m sicherzustellen, ist eine Arrondierung der gegenüberliegenden westlichen Straßenfluchtlinie vorgesehen. Dies betrifft die derzeit nicht entsprechend den Eigentumsverhältnissen hergestellte Straßenraumgestaltung im Bereich zum angrenzenden Bauland-Agrargebiet (BA) Gst. Nr. 23.

Wolkersdorf, im Juni 2024

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung: Klaudia Sisko