schedlmayer | raumplanung

STADTGEMEINDE TRAISMAUER

ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ä N D E R U N G S A N L A S S

P L A N U N G

421/2024

18.04.2024

bpaanlas_2799

Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH
GF Dipl.-Ing. Herfrid Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
LG St. Pölten FN 265661d

A 3382 Loosdorf
Parkstraße 5
Telefon 02754/6803· Telefax 02754/6803-4
office@raumordnung.at www.raumordnung.at
ATU61876278

1 KG. Wagram an der Traisen

Grdst. 2664 (Planblatt 12b)

Änderung der Bauklasse

Örtliche Situation

Die erwähnten Grundstücke liegen nordöstlich der Ortschaft Wagram an der Traisen und betreffen drei Baublöcke des gewidmeten Bauland-Betriebsgebietes. Im Umfeld sind überwiegend Grünland-Freihalteflächen ausgewiesen und im Süden befindet sich die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft.

Planung und Änderungsanlass

Im Zuge der letzten Änderung des Bebauungsplanes (Beschlussdatum: 25.09.2023) wurden auf den Baublöcken Bebauungsbestimmungen festgelegt sowie im Norden des Grundstückes Nr. 2665 eine vordere Baufluchtlinie von 4m zur Grundstücksgrenze. Es ist angedacht, ein Wertstoffsammelzentrum zu errichten und im Rahmen der Planungen hat sich herausgestellt, dass die Höhe der künftigen Gebäude die auf dem Grundstück Nr. 2664 geltenden Bauklasse I,II geringfügig überschreiten. Es ist daher eine Änderung der Bauklasse entsprechend dem Projekt notwendig. Diese soll auf eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m festgelegt werden.
Diese Änderung stellt eine Maßnahme zur besseren Nutzung der nichtvermehrbaren Ressource Boden dar. Um die angestrebte künftige Kubatur unterbringen zu können, bedarf es der Ermöglichung einer höheren Bebauung. Da Betriebsgebiete auch immer über größere Rangierflächen verfügen, kann zur Schaffung der künftigen Kubatur nicht die Gesamtheit der Fläche des Grundstücks Nr. 2664 herangezogen werden. Seit 2020 schreibt das NÖ ROG 2014 erstmals deutlich das Primat der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor (§14 Abs. 2 Z.1). Im nachfolgenden Absatz wird hervorgestrichen, dass die Erstwidmung von Bauland nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig ist. Aufgrund dieser restriktiver werdenden Bestimmungen betreffend Ausweisung neuen Baulandes (auch des Betriebsgebietes) bedarf es in bestehenden Betriebsgebieten somit der Schaffung der legistischen Möglichkeiten zur besseren Nutzung des Bodens durch Bauen „in die Höhe“. Die geplante Änderung stellt demnach dazu eine Maßnahme dar.

Abbildung 1: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan im Bereich von ÄP 1

2 KG. Traismauer

Grdst. 1231/1, 1232/1, 1234, 1235, 1237 (Planblatt 21/1-2)

Festlegung des Bezugsniveaus

Örtliche Situation

Die zu ändernden Grundstücke befinden sich in der Kremser Straße im gewidmeten Bauland-Wohngebiet und betreffen Teilbereiche von zwei Baublöcken. Auf dem Grundstück Nr. 1231/1, das im nördlichen Baublock liegt, gilt eine Bebauungsdichte von 40 %, die offene Bebauungsweise sowie wahlweise die Bauklasse I,II. Dieselbe Bauklasse und Bebauungsweise sind auch auf den gegenständlichen Grundstücken im südlichen Baublock festgelegt. Hier gilt eine Bebauungsdichte von 30%. Die Grundstücke sind aktuell noch unbebaut. Auf der Parzelle Nr. 1231/1 wurde eine Gartenhütte umgesetzt. Die Grundstücke befinden sich im Schnitt rund 50 cm unter dem Straßenniveau. Das westliche Umfeld ist von Reihenhäusern geprägt und im Süden wurden Geschoßwohnbauten realisiert. Im gegenüberliegenden östlichen Bereich besteht eine lockere Einfamilienhausbebauung.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, für jedes der o.a. Grundstücke ein Bezugsniveau festzulegen, da sich das Straßenniveau vom Geländeniveau auf den Parzellen unterscheidet.

Grundlage für die Bemessung des Bezugsniveaus stellt der Lage- und Höhenplan Nr. 12282-2023 von Vermessung Dipl. Ing. Thurner vom 26.03.2024 dar. Dieser weist eine Vielzahl von Geländepunkten auf. Die Niveaufestsetzung erfolgt nach dem Prinzip des höchsten Punktes im betreffenden Straßenabschnitt, sodass es zu keiner Verschlechterung kommen kann. Zum Teil wurde auf Dezimeter auf bzw. abgerundet. Die Niveausprünge betragen überwiegend zwischen 10 und 20 cm. Deshalb sind wesentliche Beeinträchtigungen der benachbarten Bereiche, die durch die Festlegung des Bezugsniveaus erzeugt werden, aufgrund der geringen Höhensprünge auszuschließen.

Seit dem Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle LGBI. Nr. 50/2017 gilt das in der Natur bestehende Niveau als Bezugsniveau, welches die Grundlage für die Bemessung der Gebäudehöhe ist. Da mit der Gesetzesänderung grundsätzlich als Ausgangsniveau die ursprüngliche Geländesituation herangezogen wird, führt dies zur Einschränkung der baulichen Möglichkeiten am betroffenen Standort. Da das Gelände von der Straße abfällt, ist es für die Bebauung der Parzellen notwendig, das Gelände zu verändern. Der Anlass zur Abänderung ist daher gem. § 34 Abs. 1 Z. 4 gegeben. Da die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden, soll diese Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

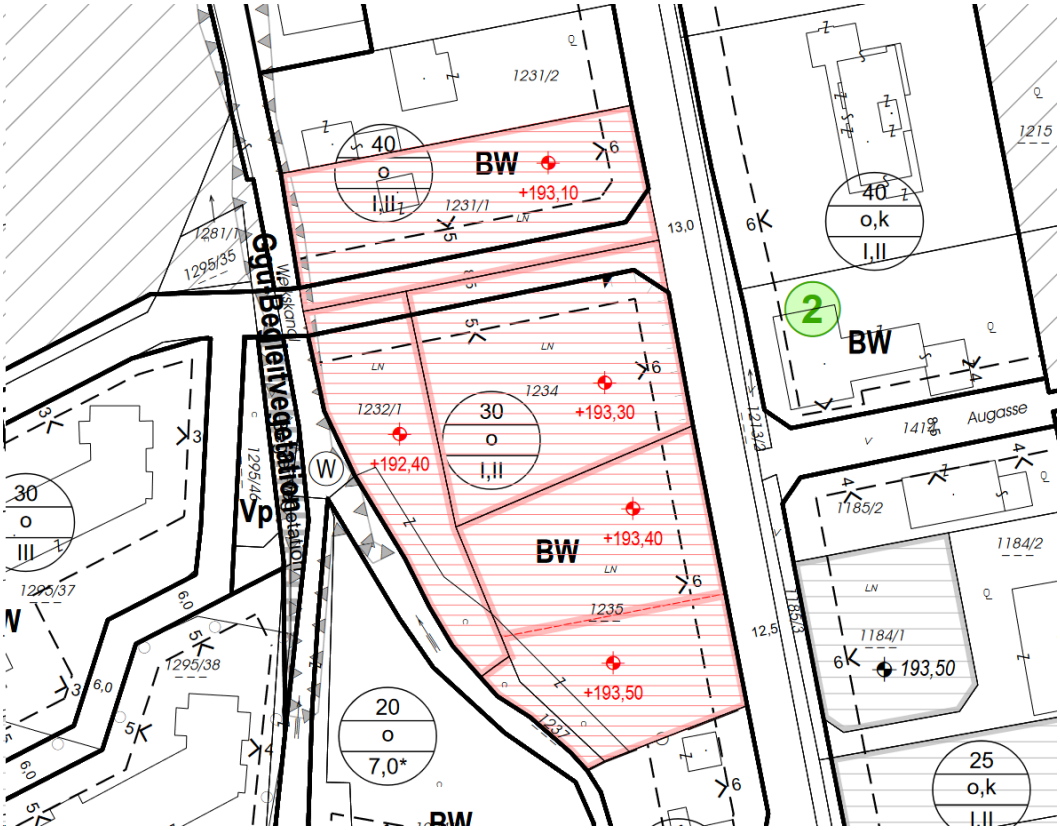


Abbildung 2: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan im Bereich von ÄP 2

3 KG. Wagram an der Traisen

Grdst. 16/5, 16/3, .105/2, .105/1 (Planblatt 12/1, 12/3-4)

Änderung der Bebauungsdichte

Örtliche Situation

Die zu ändernden Grundstücke befinden sich in der Wachaustraße im Bauland-Agrargebiet. Es gelten eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 30%, wahlweise die offene oder gekuppelte Bebauungsweise sowie wahlweise die Bauklasse I,II. In diesem Baublock sind im Bereich der umliegenden Grundstücke unterschiedliche Bebauungsdichten festgelegt. Weiter westlich gelten 40%, nordöstlich sind für einen kleinen Bereich 50% festgelegt, südwestlich 80% und östlich angrenzend 35%. Westlich angrenzend beträgt die Bebauungsdichte ebenso 30%. Auf den betroffenen Grundstücken wurden zwei Gebäude errichtet, wobei sich jeweils ein Objekt über zwei Grundstücke erstreckt, da es sich um kleine Parzellen handelt. Die an der Straße situierten Grundstücke weisen im Naturstand eine höhere Dichte auf als die im Bebauungsplan festgelegten 30%.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, auf den o.a. Grundstücken die Bebauungsdichte von 30% auf 60% zu erhöhen. Nach Abänderung entspricht der Bebauungsplan in diesem Bereich dem Naturstand. Die Maßnahme ist daher als geringfügig zu sehen. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten.

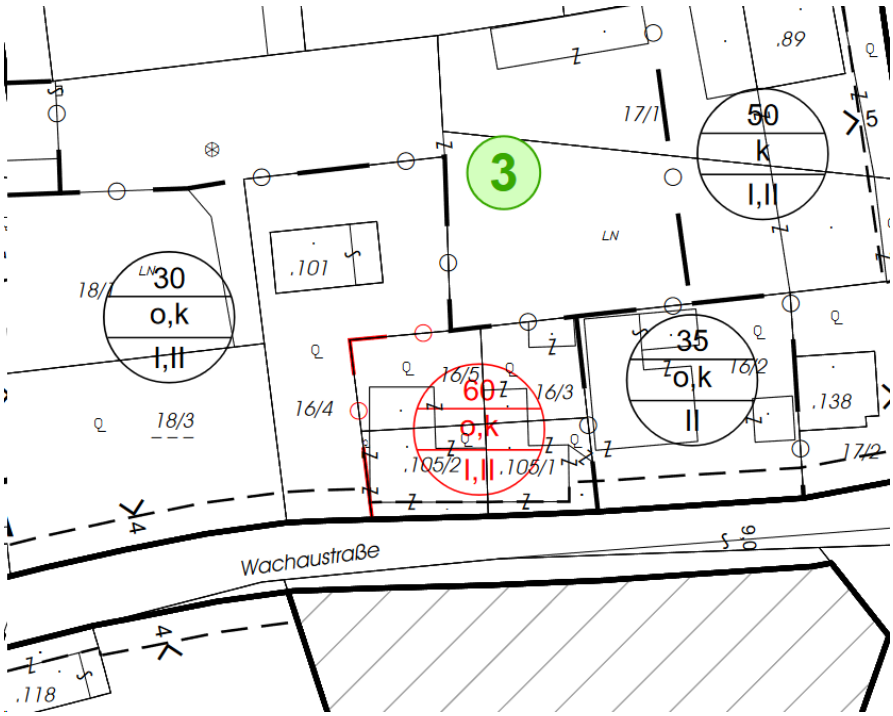


Abbildung 3: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan im Bereich von ÄP 3

4 KG. Oberdorf am Gebirge

Grdst. .53, 150, 151,153, 154/1, 154/2, 154/3, 187/1, 187/2 (Planblatt 37/4)

Änderung der Bauklasse

Örtliche Situation

Die zu ändernden Grundstücke befinden sich im nördlichen Ortsgebiet der Ortschaft Oberndorf am Gebirge. Die Parzellen im Nordosten sind zum Teil als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen, für welches eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 35% gilt, wahlweise eine offene und gekuppelte Bebauungsweise sowie die Bauklasse I. Im Südwesten ist Bauland-Agrargebiet ausgewiesen, welches dieselbe Bebauungsdichte und Bauklasse im Bereich der betroffenen Grundstücke im Bebauungsplan aufweist. Der Unterschied der betroffenen liegt darin, dass hier eine offene Bebauungsweise gilt. Das Umfeld weist überwiegend ebenso die Bauklasse I auf. In einzelnen Bereichen gilt jedoch auch wahlweise die Bauklasse I,II oder die Bauklasse II. Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück Nr. 187/3 wurde beispielsweise ein Gebäude der Bauklasse II entsprechend dem Bebauungsplan realisiert. Die zu ändernden Grundstücke Nr. 187/1 187/2 sind derzeit noch unbebaut.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, im Bereich der o.a. Grundstücke die Bauklasse von I auf wahlweise I,II abzuändern, um einerseits Aufstockungen im Bereich der bebauten Grundstücke zu ermöglichen, andererseits soll auf den Parzellen Nr. 154/1 und 153 eine höhere Bebauung realisiert werden können, als aktuell im Bebauungsplan festgelegt ist.

Diese Änderung stellt wie Änderungspunkt 1 eine Maßnahme zur besseren Nutzung der nichtvermehrbaren Ressource Boden dar. Seit 2020 schreibt das NÖ ROG 2014 erstmals deutlich das Primat der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor (§14 Abs. 2 Z.1). Im nachfolgenden Absatz wird hervorgestrichen, dass die Erstwidmung von Bauland nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig ist. Aufgrund dieser restriktiver werdenden Bestimmungen betreffend Ausweisung neuen Baulandes soll zur besseren Nutzung des Bodens die Gebäudehöhe erhöht werden. Somit kann auf den bereits bebauten Grundstücken eine Nachverdichtung vorgenommen werden und eine effizientere Innenentwicklung auf den aktuell noch unbebauten Grundstücken erfolgen.

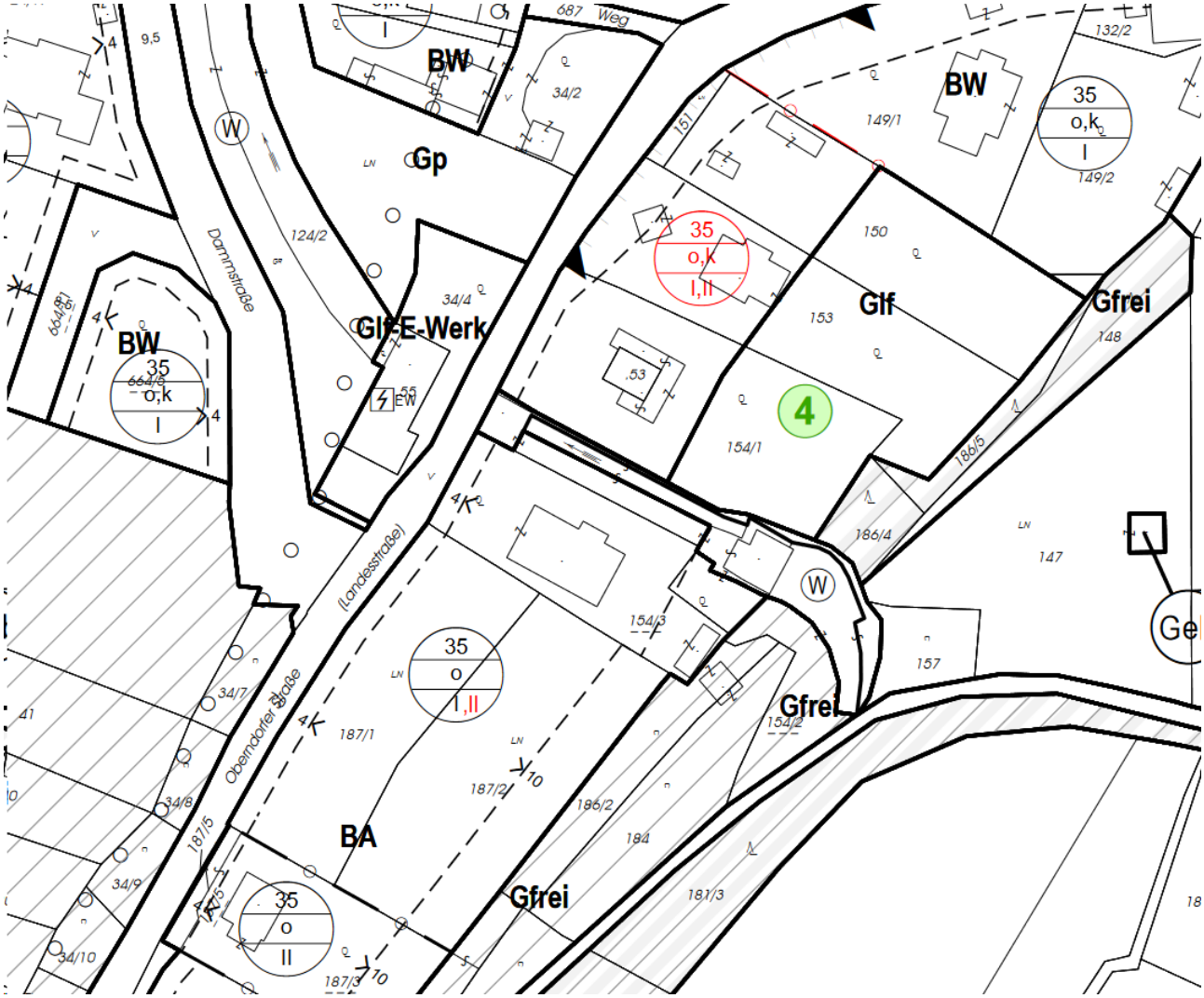


Abbildung 4: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan im Bereich von ÄP 4

5 KG. Traismauer

Grdst. 1311/2 (Planblatt 21/3-4)

Änderung der Bauklasse

Streichung der hinteren Baufluchtlinie

Örtliche Situation

Das zu ändernde Grundstück befindet sich in der Oberen Siebenbrunnengasse innerhalb der Widmung Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 1 und betrifft einen lang gezogenen Baublock. Es gilt eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 35%, wahlweise die offene oder gekuppelte Bebauungsweise sowie die Bauklasse I. Als hintere Baufluchtlinie sind 10 m festgelegt und im Westen grenzt die Widmung Grünland-Grüngürtel-Siedlungsabschluss an. Im vorderen Bereich gilt eine 4 m Baufluchtlinie. Im Norden, Osten und Südosten ausgewiesenen Wohnbauland ist ebenso wahlweise die Bauklasse I oder II festgelegt. In der Umgebung herrscht Einfamilienhauscharakter vor.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, anstelle der Bauklasse I eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 m festzulegen und die Anzahl der oberirdischen Geschoße auf höchstens zwei zu beschränken. Der geplanten Abänderung liegt eine aus dem Jahr 2023 erstelle Expertise zu Grunde. In dieser wurden größere, zusammenhängende, unbebaute Grundstücke in klassischen Einfamilienhausgebieten gelegene Teile des Wohnbaulandes deklariert, da in diesen Bereichen nicht die Bauklasse II, sondern nur eine maximale Gebäudehöhe von 7m festgelegt werden soll, weil die Gefahr einer ortsunüblichen Bebauung dort am größten ist. Damit sollte verhindert werden, dass der strukturelle Charakter der Einfamilienhausgebiete durch rechtskonforme, aber zu dichte Bebauung negativ (durch Immissionen z.B. aber auch durch eine Überlastung der Infrastruktur) beeinträchtigt wird.

Der zu ändernde Baulandbereich wurde demnach mit anderen Bereichen als Reservefläche identifiziert, in welcher eine Reduzierung der Bebauungshöhe vorgenommen werden sollte:

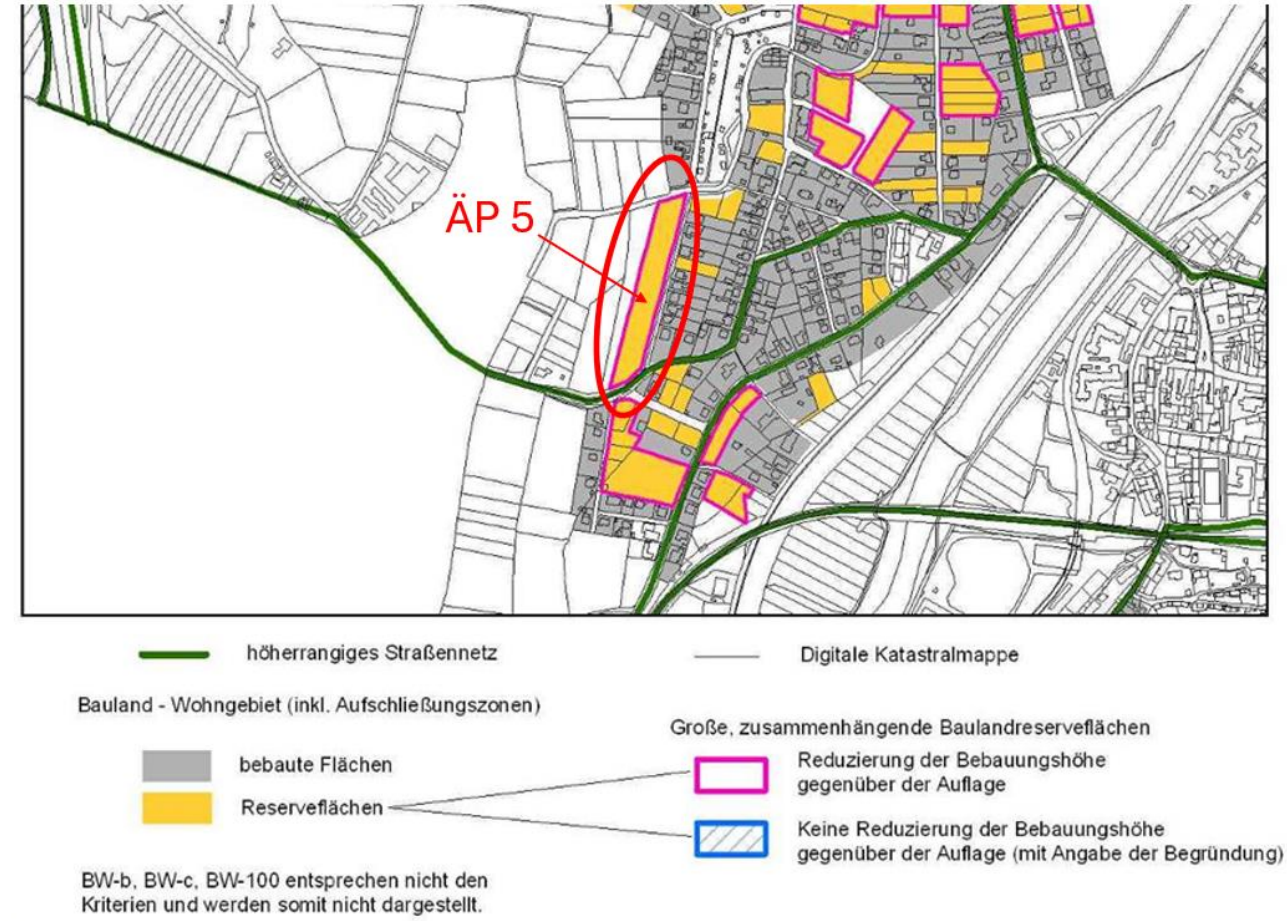


Abbildung 5: Baulandbereiche, für welche eine Reduzierung der Bebauungshöhe gerechtfertigt erscheint

Die geplante Änderung der Bauklasse basiert auf § 34 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014. Demnach darf ein Bebauungsplan wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung abgeändert werden:
Aufgrund gesteigerter Wohnungskosten, (höhere Kosten für Wohnbauland aufgrund höherer Besteuerung oder Hortung, Steigerung der Baukosten) wird z.T. wieder öfter verdichtet gebaut. Aufgrund ihrer guten Lage zwischen Krems und St. Pölten macht diese Entwicklung vor Traismauer nicht halt. So sind es v.a. genossenschaftliche bzw. gewerbliche Bauträger, die in solchen Gunstlagen z.T. in Einfamilienhausgebieten gelegene unbebaute Parzellen erwerben und diese zur Maximierung der Rendite entsprechend (und auch ortsunüblich) ausnutzen. Aus diesem Grund wurde unter anderem in der zuvor genannten Expertise der gegenständliche Baublock ermittelt, für welchen Handlungsbedarf besteht, um eine künftige ortsunübliche Bebauung zu vermeiden. Es wird durch die Maßnahme sichergestellt, dass auch in diesem Bereich der Einfamilienhauscharakter fortgeführt wird.
Die Bebauungsdichte und die Bebauungsweise bleiben nach Abänderung wie bisher. Es soll jedoch weiters die hintere Baufluchtlinie von 10 m gestrichen werden. Eine hintere Baufluchtlinie ist grundsätzlich aufgrund der westlich angrenzenden Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Siedlungsabschluss nicht erforderlich. Um mehr Möglichkeiten hinsichtlich der Lage der künftigen Gebäude zu bieten, soll die hintere Baufluchtlinie entfallen.

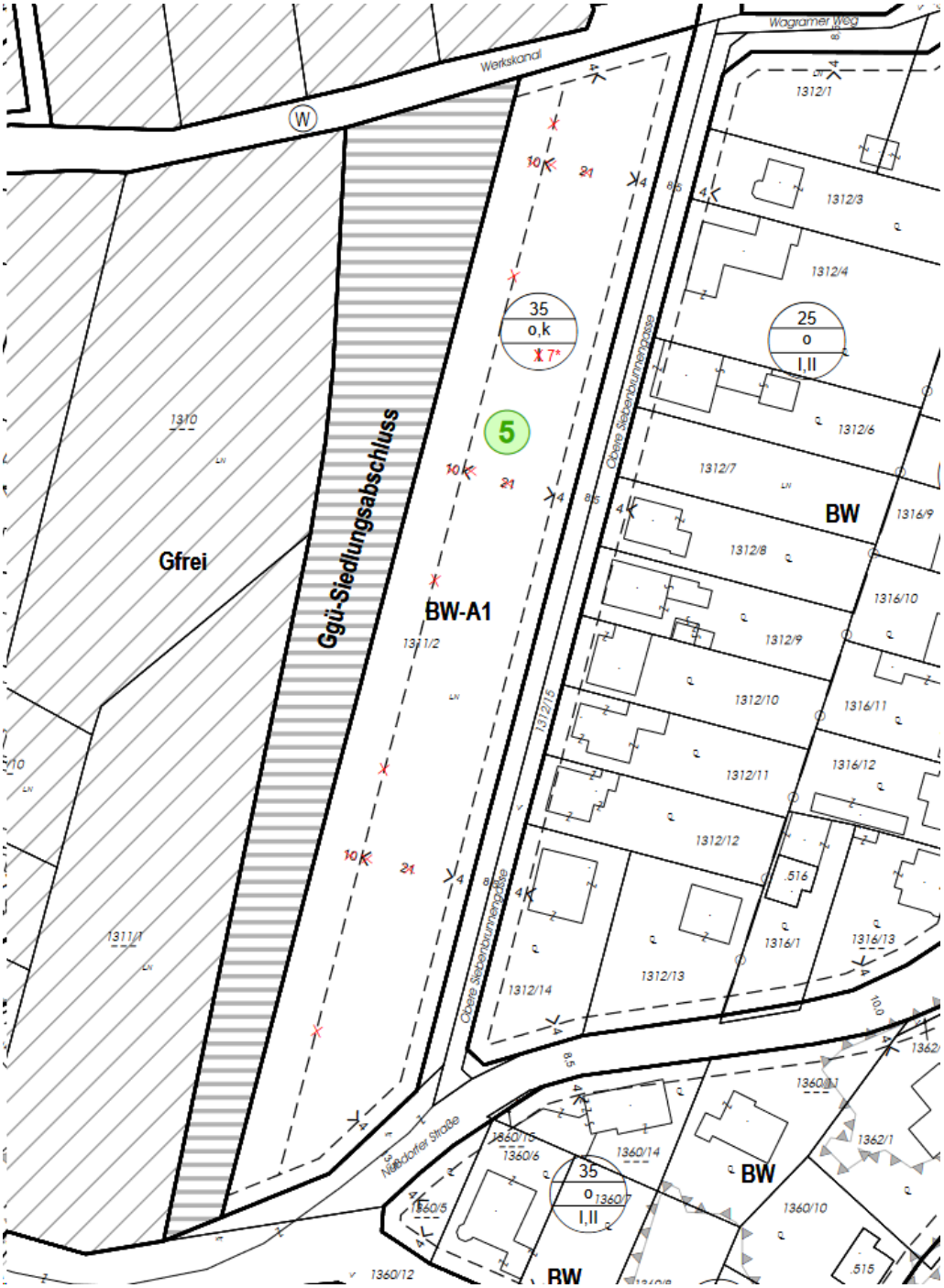


Abbildung 6: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan im Bereich von ÄP 5

Änderung der Verordnung

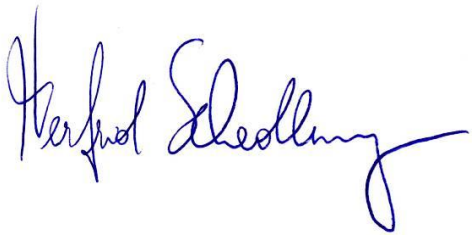
Die Verordnung vom 25.09.2023 wird wie folgt ergänzt:

A. BESONDERER TEIL

Der §8 Bezugsniveau wird um folgenden Absatz ergänzt:

(3) Ein Bezugsniveau wird auf den Baulandteilen der Grundstücke KG Traismauer Nr. 1231/1, 1232/1, 1234, 1235, 1237 festgelegt. Dieses ist nicht verpflichtend herzustellen. Die Höhenlage des neuen Bezugsniveaus ist dem Plan Nr. 2799/BPL.2 vom 16.04.2024, erstellt von Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH am (Beschlussdatum), der Bestandteil dieser Verordnung ist, zu entnehmen.

Loosdorf, 18.04.2024



DI Herfrid Schedlmayer