

**Stadtgemeinde Traismauer**

Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at

Telefon: 02783/8651

Telefax: 02783/8651/30

www.traismauer.at

Dringlichkeitsantrag Nr.: 1

zu der am Mittwoch, den 23.02.2022 stattfindenden Sitzung des Gemeinderates. Der Gemeinderat möge aus Gründen der Dringlichkeit folgenden Punkt auf die Tagesordnung setzen:

Beratung und Beschluss betreffend Leader-Periode 2023-2027 (2030)

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Für die SPÖ:

Für die ÖVP:

Für die Grünen:

Für die MIT:

**Traismauer**

Das Tor zum Herzen Niederösterreichs.

DVR-Nr.: 0114227

UID-Nr.: ATU16220603

Bankverbindung: Tullnerfelder Volksbank

IBAN: AT34 4063 0500 0336 0000

BIC: TUVTAT21XXX

Bericht des PA

Vom 29. März 2022 in der Stadtgemeinde angesagte

Sitzung des Prüfungsausschusses

Beginn der Ausschusssitzung : 16:35

Ende der Sitzung : 18:00

Anwesend:

Obmann	GR Süleyman Zorba
Obmann Stv.	GR Günther Brunnthaler
Mitglied des PA	GR Elisabeth Nadlinger
Mitglied des PA	GR Bruno Buchegger

Abwesend

Mitglied des PA	GR Helmut Brandstätter
Mitglied des PA	GR Ida Stangl
Mitglied des PA	GR Josef Braunstein

GR Brunnthaler hat die Sitzung um 17.10 verlassen.

1.Rechnungsabschluss 2021

Überprüfung Rechnungsabschluss 2021

Der Prüfungsausschuss bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen der Buchhaltung für die Erstellung des Abschlussentwurfs. Die rechnerische Richtigkeit des Abschlusses wurde festgestellt.

Die Einladung erfolgte fristgerecht per E-Mail gemäß § 45 Abs. 3 NÖ GO 1973, die Sitzung wurde um 16:30 nach Feststellung der Beschlussfähigkeit eröffnet. Der Prüfungsausschuss hat den RA innerhalb der Auflagefrist gemäß Gemeindeordnung überprüft und die rechnerische Richtigkeit festgestellt.

Wichtige Kennzahlen und Vergleiche zum Jahr 2020

Der Nachweis der liquiden Mittel stimmt mit der Finanzierungsrechnung überein.

Der Ergebnishaushalt 2021 ergibt, dass einer Summe der Erträge von 14.058.785,59 € die Summe der Aufwendungen von 12.785.855,17 € gegenübersteht.

Der Kassenstand 2020 stimmt mit dem Kassananfangsstand 2021 überein. Die Salden stimmen mit den Kontoauszugsständen und dem Tagesabschlusskonto überein.

Der Finanzierungshaushalt 2021 weist in der operativen Gebarung eine Summe von 12.755.622,44 € an Einnahmen auf. Gegen über Ausgaben 10.697 251,21 Nach Abzug des Geldflusses aus der operativen Gebarung verbleibt eine Differenz von €.

Die Veränderung der liquiden Mitteln 2020 zu 2021 beträgt 1.409.200,07 €

Der Gesamtschuldenanfangsstand 2021 stimmt mit dem Gesamtschuldenendstand 2020 überein. Der Gesamtschuldenstand aus 2020 erhöht sich um 655.162,66 € auf 10.397.012,01 €

Die von der Gemeinde übernommenen Haftungen und Bürgschaften betragen im Jahr 2020 3,488 Millionen Euro, im Jahr 2021 betrug die Summe 3,054 Millionen für die TKG sowie 233.933€ für weitere Bürgschaften. Es wurde festgestellt das die Angaben auf der Seite 9 nicht mit den Zahlen auf der Seite 236 übereinstimmen.

Stichprobenartige Überprüfung des RA 2021

1. Überprüfung Nachweis der Kundenforderungen

Der Prüfungsausschuss stellt fest, dass Mietrückstände, die bei der Überprüfung des RA 2020 festgestellt wurden, nach wie vor offen sind. Das betroffene Konto mit der Nummer 853300, wies im Jahr 2020 einen Rückstand von 10.054,25 € auf. Im Rechnungsabschluss 2021 weist die betroffene Kontonummer einen offenen Betrag von 16.471,64 € auf.

Es wird dringend empfohlen den offenen Betrag einzufordern.

Der Prüfungsausschuss hat stichprobenartig offene Verbindlichkeiten überprüft, es wurden keine besonderen Vorkommnisse festgestellt.

2. Überprüfung der offenen Forderungen Aufschließungen

Der Prüfungsausschuss hat die offenen Forderungen Aufschließungen überprüft, es wurden keine besonderen Vorkommnisse festgestellt.

3. Überprüfungen der offenen Kommunalabgaben

Offene Verbindlichkeiten wurden überprüft, es wurden keine besonderen Vorkommnisse festgestellt. Ein großer Teil der offenen Forderungen steht in Zusammenhang mit Konkursabwicklungen.

4. Belegprüfung

Das Konto Repräsentationen Städtepartnerschaft mit den Ausgaben in der Höhe von etwa 7000€ stichprobenartig überprüft.

Folgende Hotelbelege wurden überprüft.

RW/2755

RW/2888

RW/2889

5.TKG Jahresabschlussprüfung

Der PA hat Einsicht in den Bericht über die Jahresabschlussprüfung der TKG eingenommen.

Empfehlungen des Ausschusses

Es wird empfohlen die Überschüsse zur Sanierung der im Gemeindeigentum befindlichen Objekte zu investieren um so eine attraktiveren der Wohnungen herbeizuführen.

Vorsitzender des Prüfungsausschusses:	Zorlu
Mitglied des Prüfungsausschusses:	
Mitglied des Prüfungsausschusses:	G. Kollin jr
Mitglied des Prüfungsausschusses:	Paul Zulepke
Mitglied des Prüfungsausschusses:	
Mitglied des Prüfungsausschusses:	
Mitglied des Prüfungsausschusses:	

Gemäß 82§ der NÖ Gemeindeordnung haben sich der Bürgermeister und der Kassenverwalter zu diesem Bericht schriftlich zu äußern.

1. Stellungnahme des Bürgermeisters

2. Stellungnahme des Kassenverwalters

z. K. Sup. 



Herbert Pfeffer

Bürgermeister der
Stadtgemeinde Traismauer

3133 Traismauer
Wiener Straße 8
E-Mail: stadtgemeinde@traismauer.at
Telefon: 02783/8651/50
Telefax: 02783/8651/30
www.traismauer.at

Traismauer, am 30.03.2022

**Stellungnahme zum Protokoll der Prüfungsausschusssitzung vom 29.03.2022
Überprüfung des Rechnungsabschlusses 2021**

Der Bericht des Prüfungsausschusses wird grundsätzlich zur Kenntnis genommen.

Zu den im 1. Punkt angesprochenen offenen Forderungen betreffend das Konto beim Ansatz 853300 wird erwähnt, dass bereits Lösungsansätze gefunden wurden.

Herbert Pfeffer



STADTGEMEINDE TRAISMAUER

ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNGSANLASS PLANUNG

824/2021
03.11.2021
fwaanlas_2396

Bevölkerungsentwicklung

Im örtlichen Entwicklungskonzept wurden bis zum Jahr 2025 ca. 6700 Einwohner prognostiziert, gemäß den Zielsetzungen werden bis dahin 7000 Einwohner angestrebt. In den letzten Jahren war die Bevölkerungszahl zwar ansteigend, im Jahr 2021 gab es allerdings „nur“ 6391 Einwohner. Aus heutiger Sicht ist festzuhalten, dass die prognostizierte und angestrebte Einwohnerzahl nicht ganz erreicht werden kann. Die auf 7000 Einwohnern ausgerichteten Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept hinsichtlich des künftigen Wohnraumes dürften also für die nächsten Jahre in Traismauer ausreichend sein. Nichts desto trotz ist anhand der nachfolgenden Tabelle seit dem Jahr 1981 grundsätzlich eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Traismauer, St. Pölten Land und Niederösterreich bis 2019

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	3.240	100	66.663	100	1.077.232	100
1880	3.773	116	71.070	107	1.152.767	107
1890	3.853	119	73.224	110	1.213.471	113
1900	3.980	123	78.529	118	1.310.506	122
1910	4.000	123	86.995	130	1.425.238	132
1923	3.925	121	89.097	134	1.426.885	132
1934	4.054	125	90.341	136	1.446.675	134
1939	3.894	120	89.173	134	1.455.373	135
1951	4.839	149	90.893	136	1.400.471	130
1961	5.115	158	89.674	135	1.374.012	128
1971	5.360	165	94.613	142	1.420.816	132
1981	5.120	158	99.296	149	1.427.849	133
1991	5.137	159	109.703	165	1.473.813	137
2001	5.618	173	118.461	178	1.545.804	143
2011	5.919	183	125.438	188	1.614.693	150
2021	6.391	197	132.064	198	1.690.879	157

Quelle: Statistik Austria (www.statistik.at)

Betrachtet man die Bevölkerungsveränderung zwischen 2002 und 2021 anhand der Geburten- und Wanderungsbilanz, so ist die positive Bevölkerungsentwicklung sowohl durch Geburten als auch durch Wanderungen zu erklären, wobei mehr Menschen in die Stadtgemeinde zugezogen sind, als geboren wurden.

Baulandbilanz

Die Entwicklung der Baulandbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Abbildung 2: Baulandbilanz zwischen 2012 und 2021

	2012	2021
Wohnbauland (BW, BK, BA, BO)		
bebaut	202,89 ha	219,96 ha
unbebaut	77,57 ha	66,16ha
gesamt	280,48 ha	286, 12 ha
Betriebsbauland (BB, BI, BS)		
bebaut	31,12 ha	32,96 ha
unbebaut	22,47 ha	22,79 ha
gesamt	44,09 ha	55,75 ha

Bei der Entwicklung der Flächenbilanz ist festzuhalten, dass in den letzten 9 Jahren die Reserveflächen im Wohnbauland um etwa 6,5 ha zurückgegangen sind, obwohl das gesamte Bauland nur um rund 5 ha vergrößert wurde. Es liegt eine relativ hohe Bautätigkeit (beinahe 2 ha pro Jahr) in Traismauer vor. Die Bautätigkeit im Betriebs- und Sonderbauland ist seit 2012 deutlich geringer als im Wohnbauland.

Nach der Abänderung wird sich das Ausmaß des Wohnbaulandes nur gering erhöhen. Der Quotient der Baulandreserve wird dann auf 24,55% ansteigen, was einem in der Region üblichen Wert entspricht. Es ist anzunehmen, dass ein Großteil der derzeit bestehenden Reserveflächen, auf denen es keinerlei Befristungen oder vertragliche Regelungen gem. § 17 des NÖ Raumordnungsgesetzes gibt, nicht verfügbar ist. Bei dem relativ geringen Ausmaß der umzuwidmenden Flächen steht eine aufwendige Erhebung der Verfügbarkeit in keinem Verhältnis.

Wichtige Neuerungen durch die Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014

Bedarf, Innenentwicklung vor Außenentwicklung §14 Abs. 2 Z.1, 2:

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.
2. Die **Erstwidmung von Bauland** und Verkehrsflächen ist **nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs** zulässig. Davor sind die **bestehenden Widmungsreserven** sowie die beobachtete und **abschätzbare Entwicklung im Baubestand** zu berücksichtigen.

Zur Erfüllung der neuen Planungsrichtlinien gemäß 6. Novelle des NÖ ROG 2014 §14 Abs. 2 Z 2 und Z 3 ist bei der Neuausweisung von Bauland eine intensivere Auseinandersetzung mit den bestehende Widmungsreserven und der beobachteten abschätzbaren Entwicklung im Bestand erforderlich. Ein umfassendes Baulandmonitoring stellt dabei den Anspruch auf die detaillierte Ausarbeitung folgender Themen:

Die qualitative Bewertung der Baulandreserven zeigt, dass in den Katastralgemeinden Gemeinlebarn und Hilpersdorf die nicht verfügbaren Flächen zu einem großen Teil überwiegen. Es gibt in der gesamten Gemeinde nur wenige Bauparzellen, die aktuell zur Verfügung stehen. Generell ist dort die Bautätigkeit in den letzten Jahren sehr statisch, da es dort, wie bereits in den anderen Kapiteln erwähnt, kaum bauliche Veränderungen gegeben hat.

Von 13,6 ha Wohnbaulandreserveflächen in der Ortschaft Gemeinlebarn steht bei 2,9 ha die Bebauung bevor aber es gibt gegenwärtig keine verfügbaren Reserveflächen. Die Flächen sind aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar:

- 7,4 ha sind nicht verfügbar, d.h. es besteht aus privaten Gründen seitens der Grundeigentümer nicht die Bereitschaft diese Flächen für eine Bebauung freizugeben.
- 2,3ha der Reserven werden als private Hausgärten genutzt, weshalb keine Bereitschaft zur Bebauung besteht.
- Bei 2,9ha steht eine Bebauung unmittelbar bevor
- 2,3ha werden landwirtschaftlich genutzt
- 0,1ha sind nicht bebaubar.

In der Ortschaft Hilpersdorf, die wesentlich kleiner ist und sich durch Landwirtschaften charakterisiert gibt es nur 2 Bauplätze die vertraglich geregelt sind. In Hilpersdorf befinden sich größere Baulandflächen im Hofverbund der landwirtschaftlichen Betriebe und sind daher nicht verfügbar.

Von 1,6 ha Wohnbaulandreserven sind:

- 0,8ha nicht verfügbar, es besteht aus privaten Gründen seitens der Grundeigentümer nicht die Bereitschaft diese Flächen für eine Bebauung freizugeben.
- 0,3ha werden landwirtschaftlich genutzt
- 0,4ha der Reserven werden als private Hausgärten genutzt, weil keine Bereitschaft zur Bebauung besteht
- Für 0,1ha besteht ein Baulandvertrag, wo damit gerechnet werden kann, dass auf absehbare Zeit eine Bebauung erfolgen wird.

Seitens der Gemeinde ist die Nachfrage nach Bauplätzen enorm, derzeit gibt es eine Vormerkliste von 40 Personen, die einen Bauplatz erwerben wollen und 36 Personen die für eine Gemeindewohnung angemeldet sind.

In Gemeinlebarn gibt es ein paar Flächen die in Besitz von Landwirten sind, die diese Flächen auf unbestimmte Zeit zur Bewirtschaftung verwenden. Betreffend der Aufschließungszone BW-A13 entlang der Bahnstraße wird angedacht, diese bei einer kommenden Widmungsaufgabe zu entfernen, da alleine die Aufschließung über die bestehende Straße katastrophal ist. Wie auf der Abbildung ersichtlich, gibt es eine Menge Grundstücke, die in Privatbesitz sind und nicht verfügbar sind, da diese entweder als Geldanlage oder für Kinder bzw. Enkelkinder aufgehoben werden. Daher kommt es relativ selten zu Grundstücksverkäufen.

ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

1. KG. Wagram an der Traisen

Grdst. 52, 53/1, 65, 66, 2445/5

Umwidmung

(Planblatt 1)

von Bauland Agrargebiet
auf Verkehrsfläche öffentlich

von Bauland Wohngebiet
auf Verkehrsfläche-öffentlich

von Grünland Land,-und Forstwirtschaft
auf Bauland-Wohngebiet

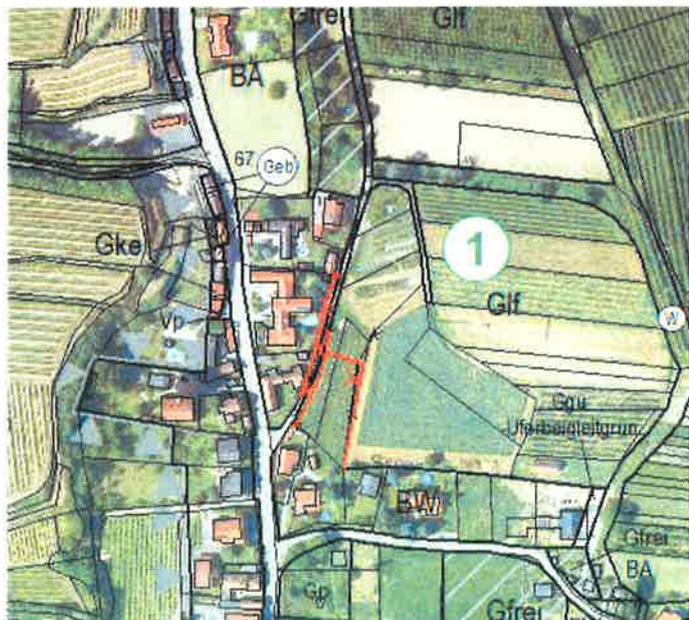
Örtliche Situation

Im nördlichen Ortsgebiet von Wagram an der Traisen befindet sich die o.a. Grundstücke. Der zu ändernde Bereich betrifft Bauland Wohngebiet, Grünland Land,-und Forstwirtschaft und Verkehrsfläche öffentlich. Die Widmungsgrenzen verlaufen derzeit nicht entlang des Straßenrandes.

Planung und Änderungsanlass

Im Zuge der Änderung soll die öffentliche Verkehrsfläche verbreitert werden, wodurch sich eine geringfügige Verschiebung des Bauland-Wohngebiets ergibt Richtung Osten. Die Änderung betrifft daher lediglich eine Adaptierung an die tatsächliche Nutzungssituation. Durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche weist die Widmung eine erhöhte Verkehrssicherheit auf.

Dies stellt eine Korrektur des Flächenwidmungsplanes dar bzw. eine Adaptierung an die tatsächliche Nutzungssituation.



3. KG. Traismauer

Gdrst. 1014/1, 1042/1, 1042/9

Umwidmung von
Bauland-Wohngebiet
auf Verkehrsfläche öffentlich
von Bauland Wohngebiet
auf Verkehrsfläche öffentlich – Fuß+Radweg

von Bauland Agrargebiet
auf Verkehrsfläche öffentlich

Der Änderungspunkt kommt nicht zur Auflage!

4. KG. Stollhofen

Gdrst. 1969/2

Umwidmung
von Verkehrsfläche öffentlich
auf Bauland – Wohngebiet

von Bauland Wohngebiet
auf Verkehrsfläche öffentlich

Örtliche Situation

Am südöstlichen Ortsrand der KG. Stollhofen befindet sich das o.a. Grundstück. Von der gegenständlichen Änderung sind Bauland-Wohngebiet und eine Verkehrsfläche betroffen. Das o.a. Grundstück liegt an der Bundesstraße B43.



6. KG. Gemeinlebarn

Gdrst. 1968/1

Umwidmung

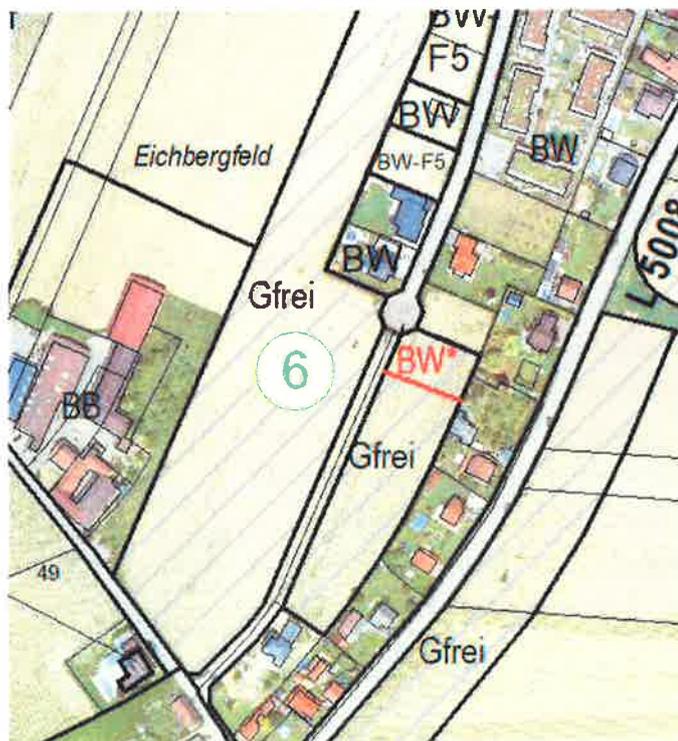
von Grünland Freihaltefläche

auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gem. § 17 NÖ-ROG 2014

Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Katastralgemeinde Gemeinlebarn.

Die zu ändernde Fläche schließt im Norden direkt an Bauland-Wohngebiet an und befindet sich innerhalb der Widmung Grünland-Freihaltefläche. Im nordöstlichen Anschluss befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche, die in einem Umkehrplatz endet. Südlich des Umkehrplatzes wurde bereits eine öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, welche in Natura noch nicht umgesetzt wurde. Der gegenständliche Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gemäß ÖEK handelt es sich um das Siedlungserweiterungsgebiet Gemeinlebarn Süd-West.



Planung und Änderungsanlass

Im Rahmen von Änderungspunkt 6 ist geplant, dass bestehende nördliche Bauland Wohngebiet Richtung Süden um einen Bauplatz zu erweitern, wobei der zu erweiternde Bereich vertraglich gewidmet werden soll.

Übergeordnete Planungen und Örtliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde befindet sich im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogrammes NÖ Mitte. Die geplante Änderung wird jedoch von keiner Festlegung berührt. Überdies entfalten sektorale Raumordnungsprogramme (z.B. Windkraft, Materialabbau) ebenso keine Wirkung. Weiter östlich gibt es zwar eine Windkraftzone (MO 05), das gegenständliche Areal liegt jedoch mehr als 1200 m von dieser entfernt. Beeinträchtigungen sind daher auszuschließen. Darüber hinaus ist aufgrund der Lage inmitten des Gemeindegebietes eine grenzübergreifende Abstimmung nicht notwendig.

Im Hinblick auf die Gewährleistung einer sukzessiven, von bestehenden Siedlungsgebieten ausgehenden Bebauung wird dies erfüllt. Der zu erweiternde Bereich befindet sich in direktem Anschluss an das nördliche Wohnbauland.

Der Bedarf für die Baulandausweisung ist durch die regen Bautätigkeiten, der positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie der Problematik der Verfügbarkeit der bestehenden Reserven zu begründen (siehe auch Einleitung).

Die südliche künftige Baulandgrenze soll dem bereits gewidmeten Wohnbauland entsprechen, indem die Widmungslinie geradlinig bis zur südlichen Grundstücksgrenze von Parzelle 1968/1 gezogen wird.

Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden

Die geplante Änderung ist von lokaler Bedeutung. Die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden bleibt daher unberührt. Es entstehen keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden.

Berücksichtigung bestehender Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen

Der gegenständliche Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden an bereits gewidmetes Wohnbauland an. In Bezug auf bestehende Nutzungen sind daher keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Technische Voraussetzungen

Naturräumliche Gefährdungen

In Bezug auf Naturgefahren weist der Standort keine Gefährdungen hinsichtlich Rutsch- und Sturzprozessen, WLIV und Hochwasser auf.

Eignung in Hinblick auf Grundwasser und Tragfähigkeit

In Bezug auf das Grundwasser sind keine Probleme bekannt. Dies betrifft auch die Tragfähigkeit des Untergrundes.

Nutzungsgeschichte

Für den gegenständlichen Standort ist keine besondere Nutzungsgeschichte bekannt. Wie bereits erwähnt, wird das Areal derzeit landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen wie beispielsweise durch Feuchtlagen sind nicht bekannt. Im Bereich der Änderung wird der Boden laut digitaler Bodenkarte als mäßig trocken eingestuft. Darüber hinaus bestehen auch keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Nahbereich.

Infrastrukturelle Versorgung

Es ist eine Wasserleitung vorhanden, weswegen mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Ausmaß der Nutzbarkeit

Im Bereich der Änderung handelt es sich um ein beinahe ebenes Gelände, weshalb die Nutzung von einem Einfamilienhaus erfolgen kann.

Verkehrsaspekte

Ausreichende und funktionsgerechte Verkehrserschließung

Eine Zugänglichkeit wird über den nordöstlichen Umkehrplatz geschaffen, der durch eine Gemeindestraße erschlossen wird. Diese Erschließung ist als ausreichend und funktionsgerecht zu bezeichnen.

7. KG. Gemeinlebarn

Gdrst. 482/1, 482/2, 482/3, 483/1, 483/2, 483/3, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719/1, 1720

Umwidmung

von Bauland Industriegebiet

auf Bauland Betriebsgebiet

Örtliche Situation

Der gegenständliche Bereich der o.a. Grundstücke befindet sich am östlichen Rand der Katastralgemeinde Gemeinlebarn und an der Gemeindegrenze zu Sitzenberg-Reidling.

Im Norden grenzt die Tullnerstraße B43 an und im Süden grenzt das Areal bereits an Bauland-Betriebsgebiet. Südlich davon befindet sich die Bahn mit der Verbindung zwischen Traismauer und Klosterneuburg.

Im östlichen Anschluss grenzt der Bereich an einen Landschaftsteich.



Planung und Änderungsanlass

Änderungspunkt 7 sieht vor, die gewidmete Bauland-Industrie in Bauland Betriebsgebiet umzuwidmen, um so eine größere Flexibilität in der Widmung zuzulassen. Im ÖEK wird im gegenständlichen Bereich festgehalten, dass die Widmung „Industriegebiet Gemeinlebarn – hochwertiger Standort an der Bahn“ beibehalten werden soll. Dieses Gebiet ist bereits als Bauland gewidmet, allerdings bisher noch ungenutzt und die geplante Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet führt vermutlich zu einer emissionsärmeren Nutzung, da bei einem Wirtschaftsstandort mit weniger Emissionen zu rechnen ist, als bei einem Industriestandort.

Übergeordnete Planungen und Örtliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde befindet sich im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogrammes NÖ Mitte. Die geplante Änderung wird jedoch von keiner Festlegung berührt. Überdies entfalten sektorale Raumordnungsprogramme (z.B. Windkraft, Materialabbau) ebenso keine Wirkung.

Umweltaspekte

Da im Umgebungsbereich keine emissionserzeugenden Nutzungen festzustellen sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der gegenständliche Bereich wird von keinem Fließweg größerer Dimension berührt, die Abflussverhältnisse sind als unproblematisch einzuschätzen.

Natur- und Landschaftsschutzinteressen bleiben unberührt. Es befinden sich keine Schutzgebiete in der Nähe.

Wie bereits erwähnt ist bei einem Wirtschaftsstandort mit weniger Emissionen zu rechnen, als bei einem Industriestandort. In Bezug auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da ein Wirtschaftsstandort ist meistens, -landschaftsbild/ortsbildverträglicher, unter der Prämisse der Errichtung „ortsüblicher“ Betriebsgebäude.

8. KG Gemeinlebarn

Gdrst. .75, 432/2, 433/1, 433/2, 434/2, 434/3, 435/2, 436/2, 1564/2, 1535/3, 1571, 1574

Umwidmung

von Kenntlichmachung Bahngelände
auf Verkehrsfläche öffentlich

von Verkehrsfläche öffentlich

auf Bauland Kerngebiet

auf Kenntlichmachung Bahngelände

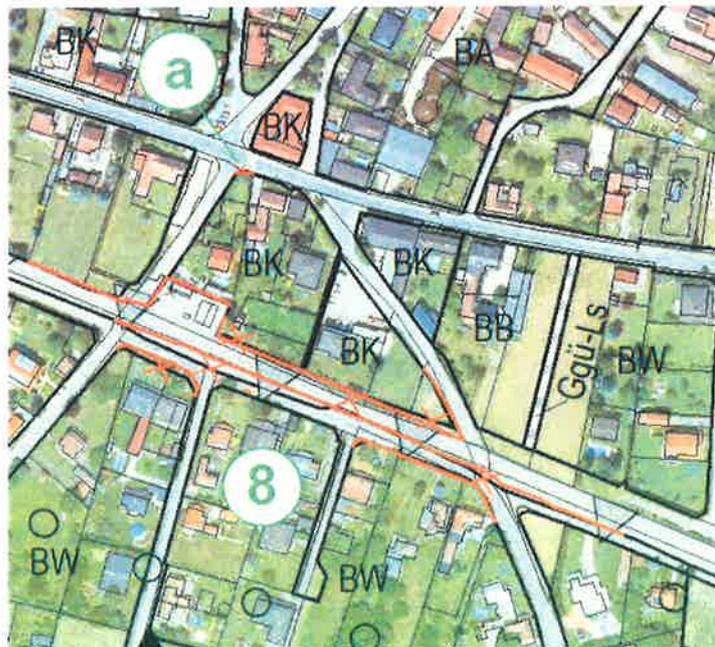
von Bauland Wohngebiet

auf Verkehrsfläche öffentlich

Örtliche Situation

Der gegenständliche Bereich der o.a. Grundstücke befindet sich direkt bei der Bahnhofshaltestelle Gemeinlebarn, südlich des Ortszentrums von Gemeinlebarn.

Von der Änderung sind Bauland-Kerngebiet, Bauland-Wohngebiet Verkehrsfläche öffentlich und das Bahngelände betroffen.



9. KG Traismauer

Gdrst. 1068/4, 1079/1, 1079/2

Umwidmung

von Grünland- Sportplatz

auf Grünland-Friedhof

auf Verkehrsfläche öffentlich

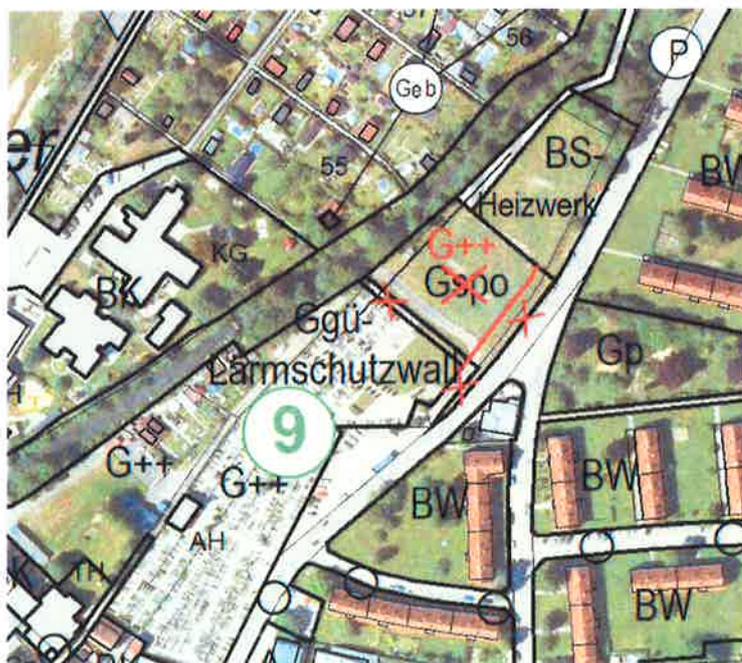
von Verkehrsfläche öffentlich

auf Grünland-Friedhof

Örtliche Situation

Der zu ändernde Bereich der o.a. Grundstücke befindet sich im direkten Anschluss des Friedhofs der Stadtgemeinde Traismauer.

Östlich davon verläuft die Landesstraße L 113 und die Anbindung an das öffentliche Gut ist bereits gegeben. Es handelt sich um die als Grünland-Sportplatz ausgewiesene Fläche, die im Süden an den bereits bestehenden Friedhof angrenzt und im Norden an das Heizkraftwerk.



Planung und Änderungsanlass

Aufgrund von Platzmangel soll der Friedhof der Stadtgemeinde Traismauer Richtung Norden erweitert werden. Die Fläche befindet sich im direkten Anschluss des Friedhofs und ist die einzige Möglichkeit den Friedhof zu erweitern.

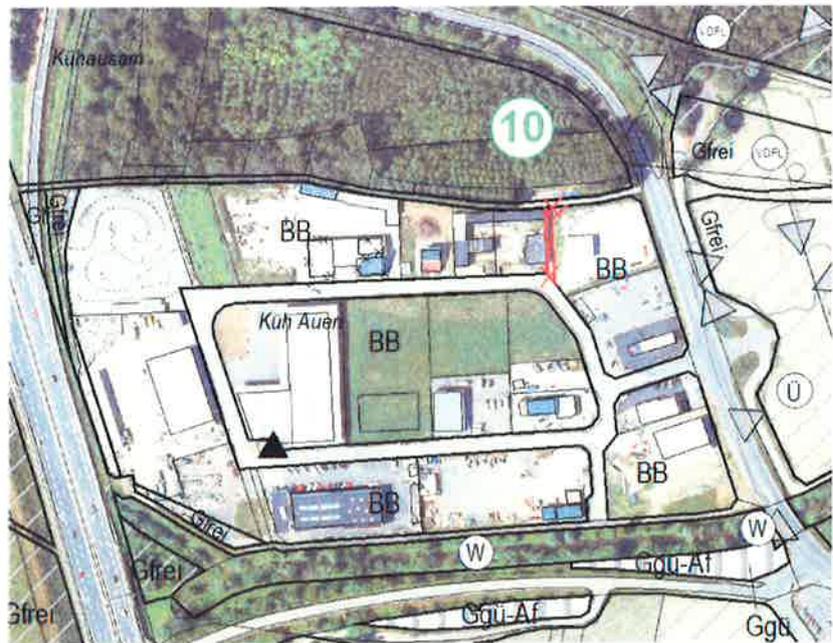
Auf der neuen Fläche soll eine Aufbahnhalle bzw. Zeremonienhalle entstehen. Um genügend Parkplätze zur Verfügung zu stellen, ist eine Umwidmung der o.a. Grundstücke auf Verkehrsfläche öffentlich geplant, da die o.a. Grundstücke ohnehin bereits großteils versiegelt sind und sich in der Nähe des Friedhofs befinden.

Der Grüngürtel mit der Zusatzfunktion Lärmschutzwall, der als baublockweise Trennung zwischen Friedhof und Sportplatz diente, war in Natura niemals vorhanden und soll im Falle einer Widmung dem Friedhof zugeschlagen werden.

Die Maßnahme basiert auf § 25 Abs. 1 Z 7 NÖ-ROG 2014, da durch die Ausweisung der Platzproblematik entgegengewirkt wird und in Folge dessen Fehlentwicklung vermieden wird.

Örtliche Situation

Der gegenständliche Bereich befindet sich nordöstlich der Gemeinde Wagram an der Traisen im Betriebsgebiet Campus 33. Das 65.000m² großes Betriebsgebiet liegt südlich der B43 und direkt an der Autobahnanschlussstelle Traismauer Nord. Das Betriebsgebiet wird durch den Fiali-Ring erschlossen.



Planung und Änderungsanlass

Im Rahmen von Änderungspunkt 10 ist angedacht, dass Betriebsgebiet zwischen Fiali-Ring und der nördlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche mittels einer Verbindungsstraße zur erschließen. Es ist geplant, das gegenständliche Grundstück auf Verkehrsfläche öffentlich umzuwidmen, wodurch eine Anpassung an die tatsächliche Nutzungssituation vorgenommen wird. Auch wird durch die Umwidmung die innere Erschließung des Bauand-Betriebsgebiets in Zukunft weiterhin sichergestellt. Der Änderungsanlass basiert auf § 25 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014. Demnach darf ein örtliches Raumordnungsprogramm wegen neuer planungsrelevanter Grundlagen geändert werden. Durch die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche kommt es zu einer verbesserten Verkehrsabwicklung innerhalb des Betriebsgebiets.

Die auszuweisenden Flächen liegen nicht im Hochwasserabflussbereich oder einer Gefahrenzone. Auch gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte liegt kein Hinweisbereich vor. Es sind lediglich kleinere Fließwege festzustellen. Weiters liegen keine Hinweise auf problematische Wasserverhältnisse auf.

Für den gegenständlichen Standort ist keine besondere Nutzungsgeschichte bekannt. Wie bereits erwähnt, wird das Areal landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus bestehen auch keine Altlasten oder Verdachtsflächen im Nahbereich. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Von der Umwidmung sind keine Natur,- oder Landschaftsschutzinteressen betroffen. Die betreffenden Flächen liegen außerhalb von Schutzgebieten. Es sind keine wertvollen Landschaftselemente betroffen. Das Ort,- und Landschaftsbild bleiben unverändert, da es abseits der Wohngebiete befindet und im Betriebsgebiet Campus 33 liegt.

Die Abteilung Landesstraßenplanung wurde konsultiert, da die Einfahrt/Ausfahrt über die B43 erfolgt, im Falle von notwendigen Maßnahmen, wird dies bei der Beschlussfassung erwähnt.

12. KG Frauendorf

Gdrst. 744/ 745/1

Umwidmung

von Grünland Land,-und Forstwirtschaft

auf Bauland Sondergebiet-Verkaufsraum für Direktvermarktung

Dieser Änderungspunkt kommt nicht zur Auflage!

Die nachfolgenden Fotos stellen das geplante erhaltenswerte Gebäudemit der laufenden Nummer 68 dar:



Die natürliche Baugrundeignung ist auf den umzuwiddenden Grundstücksteilen unter Vorbehalt gegeben. Die Flächen liegen außerhalb von wildbach- oder überflutungsgefährdeten Bereichen. Es sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt. Es liegt auch keine extreme Feucht- oder Schattenlage vor. In Hinblick auf Naturgefahren bestehen keine Überschneidung mit möglichen Rutsch-, oder Sturzprozessen.

Sonstige naturräumliche Gefährdungen liegen gem. § 20 Abs. 2 Z 4 lit. b des NÖ Raumordnungsgesetzes keine vor, die eine Geb-Widmung ausschließen.

Darüber hinaus bestehen keine Widersprüche zu überörtlichen Planungen, zudem befindet sich die Gemeinde nicht im Geltungsbereich eines regionalen Raumordnungsprogrammes.

Nähere Informationen sind dem beiliegenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

Laut NVE gehört weder die Projektfläche (Umwidmungsfläche) selbst noch der benachbarte Forststreifen zu den genannten wertvollen Lebensräumen. In Hinblick auf sektorale Raumordnungsprogramme (z.B. Windkraft, Materialabbau) entstehen keine Wirkungen. Es ist daher festzustellen, dass in diesem schon lange Zeit durch Naherholungsinfrastruktur geprägten Bereich keine negativen Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkungen erkennbar sind, und zwar weder auf Schutzgüter der ASVO noch der beiden Natura 2000-Richtlinien. Der Plan kann entsprechend als naturverträglich sowohl im Sinne des Natura 2000-Schutzgebietssystems als auch der NÖ Artenschutzverordnung eingestuft werden.

Die Gemeinde befindet sich allerdings im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogrammes NÖ Mitte. Dieses weist im zu ändernden Areal eine regionale Grünzone auf, allerdings ist die Erweiterung lediglich als geringfügig zu bezeichnen. Diese repräsentiert einen Lückenschluss zwischen bestehenden Gasthaus/Pension, südlicher Verkehrsfläche öffentlich und Grünland Land,-und Forstwirtschaft und wird ohnehin bereits entsprechend genutzt.

Überdies handelt es sich um eine beinahe ebene Geländesituation. Eine effiziente Nutzbarkeit ist daher gegeben.

Dieser Änderungspunkt wird ausführlich im Umweltbericht auf Auswirkungen oder Unverträglichkeiten hinsichtlich

- Tiere, Pflanzen, Lebensräume (Natura 2000)
- Regionale Grünzone (Sicherstellung raumgliedernder/siedlungstrennender Funktion)
- Verkehr (Leitziel NÖ-ROG: Erhaltung und Leistungsfähigkeit der Verkehrswege) geprüft.

Das Ergebnis kann durchwegs als positiv gesehen werden.

Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden, da es in Natura sowieso schon als Zufahrt und Parkplatz genützt wird und die Maßnahme als Lückenschluss betrachtet werden kann.

Erhaltenswerter Landschaftsteil

Die zu widmenden Flächen liegen allesamt im erhaltenswerten Landschaftsteil gem. Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte. In jenem Teil darf eine andere Widmungsart als Grünland-Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine anderen Flächen in Betracht kommen.

In diesem Fall ist jene Maßnahme standortbezogen zu sehen: Das bestehende Restaurant weist im Bestand keine potenziellen Stellplätze mehr auf (siehe weiter oben).

Bedarf, Reserven und Verfügbarkeit

Der zu deckende Bedarf des Gastronomiebetriebes ergibt sich aus der Intention, den Tourismus der Gemeinde zu stärken und mit der angedachten Widmung Verkehrsfläche privat und öffentlich. Derzeit können im Nahbereich auch sonst keine Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden

Nachdem die geplante Änderung von lokaler Bedeutung ist, bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden unberührt. Es entstehen keine Wechselwirkungen mit der Entwicklung anderer Gemeinden.

15. KG Stollhofen

Gdrst. 158/71

Umwidmung
von Grünland-Sportstätte
auf Verkehrsfläche privat

von Grünland-Sportstätte
auf Grünland Land,-und Forstwirtschaft

Dieser Änderungspunkt kommt nicht zur Auflage!

16. KG Hilpersdorf

Gdrst. 160

Umwidmung
von Grünland-Freihaltefläche
auf Bauland-Agrargebiet

Örtliche Situation

Das oben genannte Grundstück liegt nordwestlich im Gemeindegebiet in Hilpersdorf an der Landesstraße 5007. Südlich und östlich schließt Bauland-Wohngebiet an. Der Umgebungsbereich Richtung Norden ist landwirtschaftlich geprägt und besteht größtenteils aus Äckern. Das Grundstück ist bereits bebaut mit einer Halle und die Umwidmung dient zur Bestandssicherung und, -erweiterung.



Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das oben angeführte Grundstück in Bauland – Agrargebiet umzuwidmen. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bestehende Liegenschaft. Die Liegenschaft hat einen direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche. Der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ-ROG 2014 ist gegeben, da mit der Zusammenlegung der betreffenden Grundstücke eine Änderung planungsrelevanter Grundlagen vorliegt. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen wird insbesondere folgenden generellen Leitziele des NÖ-Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein



An den
Gemeinderat der
Stadtgemeinde Traismauer

241/2022
11.03.2022
fwaempfst_2396

**ABÄNDERUNG DES
ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES/
FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER
STADTGEMEINDE TRAISMAUER**

**EMPFEHLUNGEN
ZUR BEHANDLUNG DER SCHRIFTLICHEN STELLUNGNAHMEN
ÄNDERUNGEN
ZUM AUFGELEGTEN ENTWURF
DER ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES**

Zu Änderungspunkt 8:

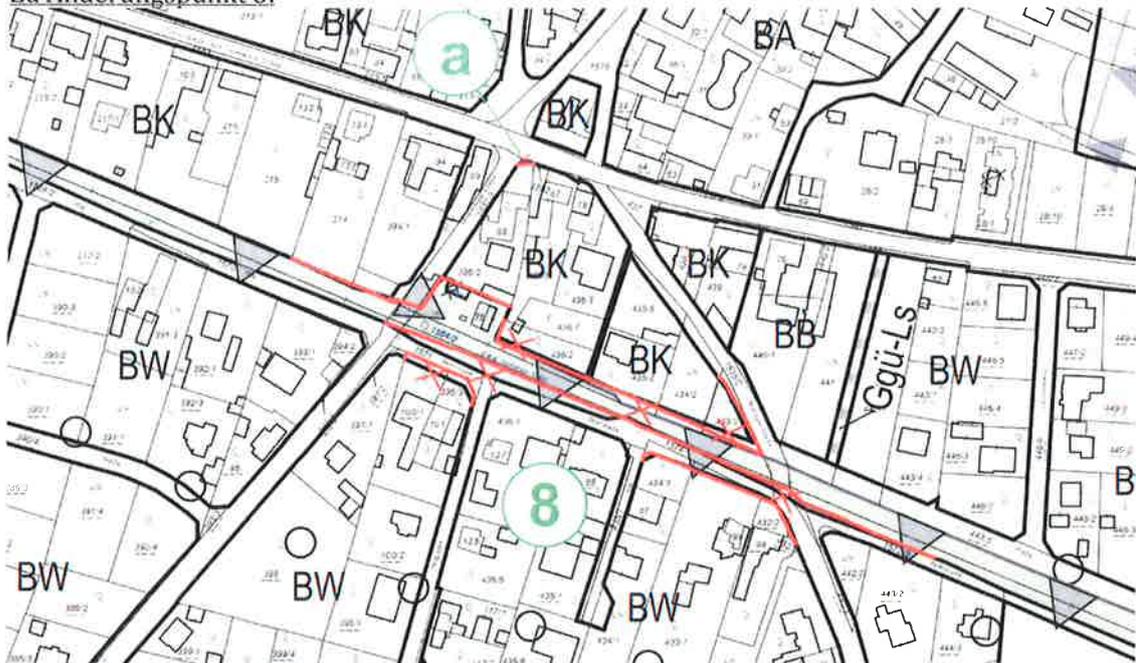


Abbildung 2: Änderungspunkt 8 - Änderungsdarstellung Auflage in der KG Gemeinlebarn beim Bahnhof

Dabei wird urgiert, dass das Areal des Stellwerkes ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird.

Dabei ist festzuhalten, dass grundsätzlich jene Flächen, die im Besitz der ÖBB sind, als Bahnfläche kenntlichgemacht und nicht gewidmet werden. Das ergibt sich aus der Anforderung der Planzeichenverordnung.

Zu Änderungspunkt 10:

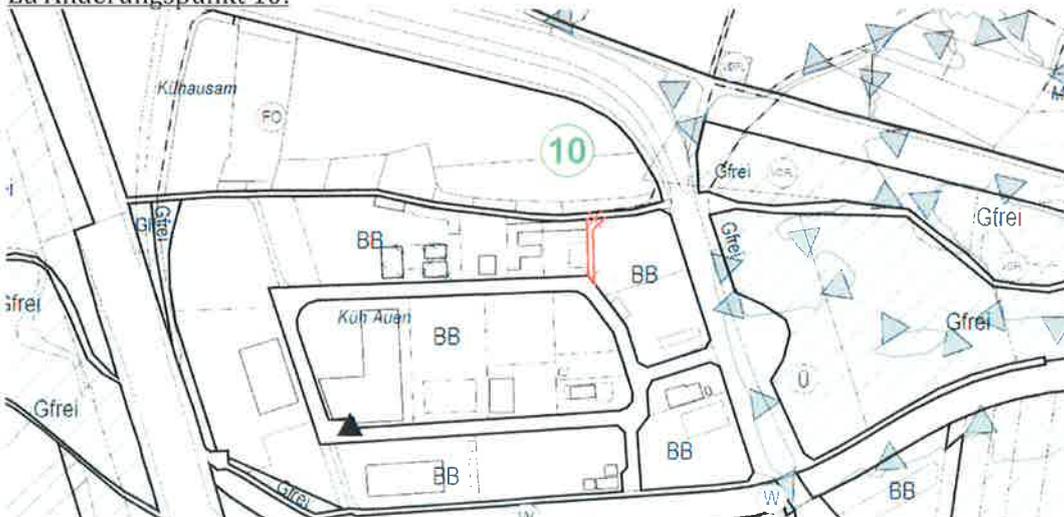


Abbildung 3: Änderungspunkt 10 - Änderungsdarstellung Auflage in der KG Wagram an der S33

Dazu wird festgehalten, dass Mindestsichtweiten bei der Errichtung dieser Straße nicht eingehalten werden können. Die derzeit vorgeschriebene Geschwindigkeit kann nicht eingehalten werden, weil die Sichtweiten zu gering sind und eine Rodung des Waldes notwendig wäre. Die Abbildung entspräche nicht dem aktuellen Stand.

Dazu ist festzuhalten, dass die geplante Änderung nicht an eine Landesstraße grenzt. Alleine aufgrund der Breite dieses auszuweisenden öffentlichen Gutes kann man erkennen, dass dies keine Verbindung zu einer solchen regionalen Verkehrsachse einer Landesstraße darstellen kann.

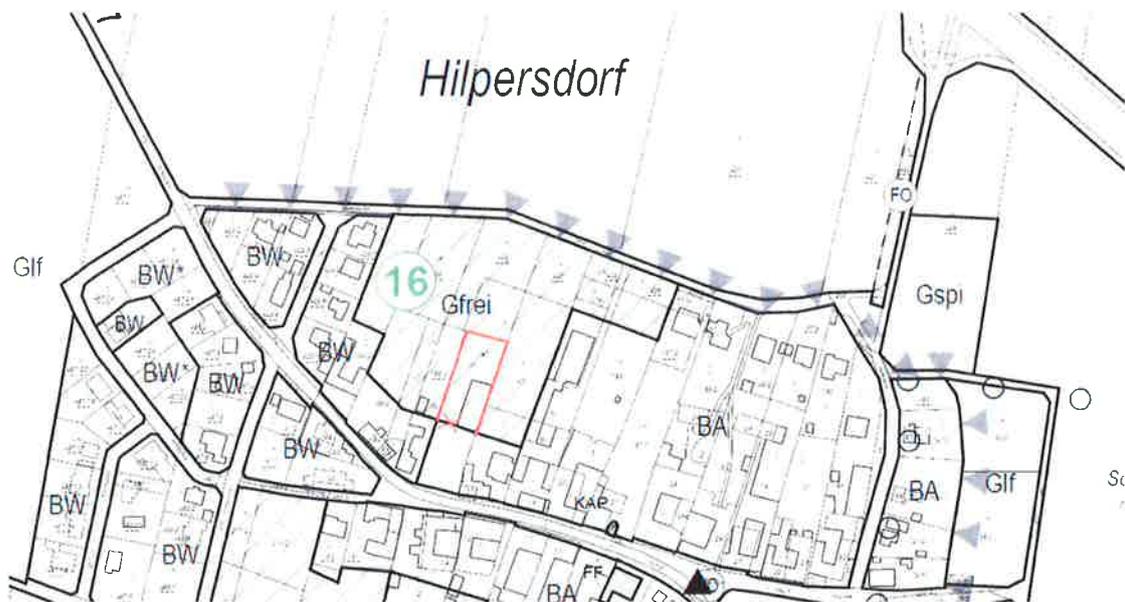


Abbildung 5: Änderungspunkt 16 - Änderungsdarstellung in der Ortschaft und KG Hilpersdorf

Dieser Punkt soll nicht zur Beschlussfassung kommen, da keine positive Begutachtung zu erwarten ist. Somit ist die Stellungnahme gegenstandslos.

Clemens Andreas Huber, vom 21.12.2021

Der Stellungnehmende wohnt am Flurweg 8 in der Ortschaft Gemeinlebarn. Folgende Darstellung zeigt die dort geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes:



Abbildung 6: Änderungspunkt a - Änderungsdarstellung in der Ortschaft und KG Gemeinlebarn

Der Stellungnehmende führt aus, wo am Flurweg und im Umfeld es z.T. zu Orientierungslosigkeit kommt bzw. welche Personengruppen davon betroffen sind. Für die Durchfahrt durch den Flurweg gibt es auch Alternativen (Preuwitzerstraße). Im Grunde wird moniert, dass die Abtretung am bestehenden Grundstück nicht zielführend ist. Es käme sogar zu einem Nachteil, weil diese Abschrägung zum Schnellfahren einlade. Es soll nicht zu einer weiteren Versiegelung kommen. So wäre die Abschrägung mit einer Beschleunigung und einer Erhöhung des Schwerverkehrs gleichzusetzen.

Zu dieser Stellungnahme ist festzuhalten, dass die im §32 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 festgelegte Mindestbreite einer Straße am Flurweg weit nicht erreicht wird. Die Abschrägung stellt einzig eine Maßnahme dar, damit ein größerer PKW etwas komfortabler um die Kurve kommt. Die Abtretung beträgt lediglich einige wenige m². Die Ausführungen hinsichtlich Flächenverbrauch erscheinen unter dem Aspekt der Relation der abzutretenden Fläche doch sehr übertrieben.

Leopoldine, Barbara und Peter Hönigsberger

Die Stellungnahme befasst sich mit dem Punkt a in Waldletzberg. Ausführungen findet man weiter oben. Es findet ohnehin keine Beschlussfassung statt, weshalb die Stellungnahme berücksichtigt wird.

Veronika Jarc

Die Stellungnahme befasst sich mit dem Punkt 8. Es soll zu keiner Abtretung am Grundstück .100/1 kommen. Der überarbeitete Entwurf der Änderung sieht dies im Gegensatz zum Flächenwidmungsplan ohnehin nicht mehr vor. Somit wird die Stellungnahme berücksichtigt.

ÖBB-Immobilien

Die Stellungnahme befasst sich mit der Bebauungsplanung, allerdings behandelt diese eigentlich Flächenwidmungsthemen (Wohnnutzungen im Umfeld). Auf Baufluchtlinien bzw. andere exklusive Inhalte des Bebauungsplanes geht diese nämlich nicht ein.

Es wird hingewiesen, dass die ÖBB keine Lärmschutzmaßnahmen treffen werden. Auch wird auf den Bauverbots- und Gefährdungsbereich hingewiesen und festgehalten, dass Arbeiten in der Nähe der Bahn somit mit der Bahn abzustimmen seien.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist zu erwähnen, dass Gemeinlebarn allerdings an der Bahn entstanden ist und sich dort entwickelt hat.

3. EMPFEHLUNG ZUR BESCHLUSSFASSUNG

Zu Änderungspunkt a

Die Änderungspunkte a sind mit Ausnahme des Änderungspunktes in der KG Waldletzberg wie in der öffentlichen Auflage zu beschließen.

Der Änderungspunkt a in der KG Waldletzberg wird empfohlen, gem. nachfolgender Darstellung zu beschließen:





STADTGEMEINDE TRAISMAUER

ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ÄNDERUNGSANLASS

PLANUNG

540/2021

07.07.2021

bpaanlas_2396

Planung und Änderungsanlass

Der Eisteichweg erschließt ein sehr kleines Betriebsgebiet. Deshalb wird die Straßenbreite auf 10m (statt 11,5m) reduziert und im Gegenzug im Kreuzungsbereich eine Abschrägung der Verkehrsfläche zum besseren Verkehrsfluss abgetrennt. Die Baufluchtlinie wird ebenfalls entsprechend der Änderung der Straßenfluchtlinie angepasst und bleibt in absoluten Zahlen bei 4m.

Eine wesentliche Änderung der relevanten Grundlagen infolge struktureller Gegebenheiten ist anzuführen: da die Umfahrung nicht errichtet werden wird, wird diese Betriebsgebiet nicht an einer Hauptverkehrsachse liegen. Somit wird kein größerer Bedarf an Betriebsgebietsgrundstücken in dieser Zone entstehen. Das Verkehrsaufkommen wird somit im überschaubaren Rahmen bleiben.

Abbildung 2: Ausschnitt Änderung Bebauungsplan – ÄP 2



3 KG. Traismauer

Grdst. 1014/1, 1014/2, 1015/1, 1015/4, 1041, 1042/1

(Planblatt 22/3)

Änderung der Straßenfluchtlinien

Verlegung des Gehweges

Änderung der Bebauungsdichte von 50% auf 60% bzw. auf 70%

Änderung der Bebauungsweise von gekuppelt bzw. offen, gekuppelt auf geschlossen

Anpassung der Baufluchtlinien

Örtliche Situation

Die erwähnten Grundstücke liegen in der Mitterndorfer Straße bzw. dahinter (nördlich). Der Bereich ist der geschlossenen Bebauung im stadtkernnahen Umfeld zuzuschreiben. Die Siedlungsstruktur ist agrarisch geprägt, wenngleich die landwirtschaftlichen Betriebe nicht mehr mehrheitlich vorhanden sind. An der erwähnten Straße ist jedenfalls noch das Agrargebiet ausgewiesen.

Planung und Änderungsanlass

Die Verlegung des Fußweges, der bisher zwischen den Grundstücken 1014/2 und 1015/1 lag, wird deshalb durchgeführt, weil dadurch eine erleichterte Errichtung dieses Weges erfolgen kann. Wie das nachfolgende Bild zeigt, kann nun vor dem weißen Haus links im Bild (Gst. 1014/2) der Fußweg komfortabel eingezogen werden:

Örtliche Situation

Die erwähnten Grundstücke liegen südlich der Wiener Straße, die die östliche Ausfahrt aus dem Hauptsiedlungsbereich Traismauer/Stollhofen darstellt und eine Landesstraße ist. Der Umgebungsbereich ist von Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte geprägt. Die offene Bebauung ist als überwiegend zu beschreiben.

Planung und Änderungsanlass

Die Änderung stellt die Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand dar. Das Ausmaß der Straßenbreite der Wiener Straße wird künftig 11,5m betragen, was die für eine Landesstraße übliche Breite darstellt. Durch die Änderung wird die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt, weil schon jetzt die Vorgartentiefe sehr groß ist und diese nicht zwingend für den Straßenbau verwendet werden muss:



Abbildung 4: Südseite der Wiener Straße im gegenständlichen Bereich (Quelle: Google Street View)

Entsprechend der Anpassung der Straßenfluchtlinie wird auch die Baufluchtlinie nachgezogen bzw. in jenem Teil, in dem die Straßenbreite reduziert wird, bleibt diese annähernd in ihrer Lage bestehen.

5 KG. Oberndorf am Gebirge

Grdst. 187/3, 187/4

(Planblatt 37/4)

Änderung der Straßenfluchtlinien

Anpassung der Baufluchtlinien

Örtliche Situation

Die erwähnten Grundstücke liegen an der Oberndorfer Straße Richtung Südwesten zwischen der Dammstraße und dem Roten-Türl-Weg. Die Grundstücke sind bebaut. Der Umgebungsbereich stellt eine unbebaute,

Planung und Änderungsanlass

Aufgrund der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes wird in der Bebauungsplanung einerseits der geplanten Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Außerdem werden jene Bebauungsbestimmungen definiert, die schon im Umfeld vorhanden sind. 3m vordere Baufluchtlinie werden ebenfalls aufgrund der Ortsüblichkeit festgelegt. Die hintere Baufluchtlinie, die im Umfeld vorhanden ist, wird am geplanten Grundstück nicht weiterverfolgt. Diese dient der besseren Nutzung des Grundstückes (z.B. durch Gartenhäuser) im hinteren Bauwich.

7 KG. Gemeinlebarn

Grdst. 480, 482/1, 482/2, 482/3, 483/1, 483/2, 483/3, 1715, 1716,1717, 1718, 1719/1, 1719/3, 1720
(Planblatt 34/3 und 34/4)

Kenntlichmachung der geplanten Änderung der Flächenwidmung

Festlegung der Bebauungsbestimmungen von 40% Dichte, offen oder gekuppelte Bauungsweise und Bauklassen I, II

Örtliche Situation

Die erwähnten Grundstücke liegen im bisher noch unbebauten Industriegebiet südöstlich der Ortschaft Gemeinlebarn. Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich genutzt, liegen zwischen zwei Landschaftsteichen und weisen größtenteils die Widmung des Industriegebietes auf.

Planung und Änderungsanlass

Im Industriegebiet bedarf es lt. NÖ Bauordnung 2014 keiner Festlegung von Bebauungsbestimmungen a.v. nicht der Höhe. Somit waren dort bisher auch keine verordnet. Da es geplant ist, die Widmung des Industriegebietes zugunsten des Betriebsgebietes zu verändern, bedarf es der Festlegung von Bebauungsbestimmungen. Diese orientieren sich in diesem Fall an jenen, die bereits im südlich daran anschließenden Betriebsgebiet verordnet wurden. Es findet somit eine Harmonisierung der Bestimmungen statt.

8 KG. Gemeinlebarn

Grdst. .69, .98, .100/1, 396/3, 397/1, 432/2, 432/3, 433/1, 433/2, 434/2, 434/3, 435/2, 435/4, 436/2, 436/7,
1564/2, 1571, 1574 (Planblatt 33/4)

Kenntlichmachung der geplanten Änderung der Flächenwidmung

Kenntlichmachung der geplanten Änderung des Bahngrundstückes

Anpassung der Baufluchtlinie

Streichung des Fußweges

16 KG. Traismauer, Stollhofen

Grdst. .75, 1024/1, 1025/3, 1434 (Traismauer)

(Planblatt 22/4)

Grdst. 124/1, 127, 1960/2, 1960/9 (Stollhofen)

Anpassung der Trennlinie zweier Bebauungsbestimmungen

Örtliche Situation

Der Änderungspunkt liegt in der Mitterndorfer Straße ca. 250m weiter stadtauswärts als der schon beschriebene Änderungspunkt 3. Die Bebauungsstruktur ist als sehr ähnlich zu beschreiben, wenngleich die Gebäudehöhe in diesem Bereich etwas geringer und die geschlossene Bebauung nur mehr rudimentär vorhanden ist.

Planung und Änderungsanlass

Aktuell weisen die Grundstücke .75 und 1024/1 in ihrem nördlichsten Bereich in einem schmalen Korridor von lediglich ca 5m eine offene bzw. gekuppelte Bebauung und 7m höchstzulässige Gebäudehöhe auf. Dies soll vereinheitlicht werden, sodass die Bebauungsbestimmungen gelten, die schon jetzt auf großen Teilen der Grundstücke verordnet sind. Dadurch verbessert sich die Lesbarkeit des Planes, außerdem kommt es zu keinen Konflikten mit der dahinterliegenden Parzelle, weil es sich um keine seitliche Grundstücksgrenze handelt.

Die festgelegte Bauklasse I wird auf 7m erhöht, allerdings sind die 7m gedeckelt: So dürfen über diesen 7m keine Aufenthaltsräume eingebaut werden. Diese Regelung ist typisch für die Stadtgemeinde, die in vergleichbaren Fällen immer wieder diese Regelung angewendet hat. Einerseits wird dadurch das Bauen von Gebäuden eines ebenerdigen Geschoßes erleichtert (weil z.B. in Flachbauweise heute vielfach die Gebäude mit einem Obergeschoß bereits höher als 5m sind und somit nicht mehr die Bauklasse I zutrifft). Es wird somit eine modere Bauweise zugelassen, ohne dass die Dichte über Gebühr erhöht werden wird. Es gelten weiterhin 35% bauliche Dichte. Diese wird auch auf die nördlichen Bereiche (Gst. 1025/3, 1434, 124/1 und 127) ausgedehnt. Die Maßnahme ist besonders neuen rechtlichen Rahmenbedingungen geschuldet: So soll der Innenverdichtung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung lt. novelliertem NÖ Raumordnungsgesetz gegeben werden. Da diese Maßnahme dazu dient, dass innerhalb der Siedlungsstruktur liegende Grundstücke des Baulandes unter der Maßgabe der Beachtung der örtlichen, grundsätzlich eher locker bebauten Gegebenheiten stärker bebaut werden können, wird geringfügig die höchstzulässige Dichte angepasst. Somit stellt diese Maßnahme einen kleinen Beitrag zur Umsetzung raumordnungsfachlicher Ziele im moderaten, nicht überfordernden Ausmaß dar.

17 KG. Gemeinlebarn

Grdst. 213/6

(Planblatt 33/2)

Vereinheitlichung der Baufluchtlinie auf 4m

Örtliche Situation

Das erwähnte Grundstück liegt an der Ortsausfahrt Gemeinlebarns Richtung Traismauer an der B43.

Planung und Änderungsanlass

Zur besseren Nutzung des Grundstückes soll die Baufluchtlinie einheitlich auf 4m gelegt werden. Der Bisherige Rücksprung, der sich v.a. an der Baufluchtlinie des Nachbargrundstückes 201/5 orientiert hat, soll nicht mehr

19 KG. Waldletztberg

Grdst. 714/22, 714/23, 718/1, 895/4

(Planblatt 37/2)

Reduzierung der vorderen Baufluchtlinie

Streichung der seitlichen Baufluchtlinie

Anpassung der Straßenfluchtlinie

Örtliche Situation

Die erwähnten Grundstücke liegen in der Mühlbachgasse bzw. der Oberndorfer Straße, die ihrerseits die Ausfahrtsachse vom Stadtkern Richtung Herzogenburg darstellt. Das Umfeld des Areals ist von einer lockeren Bebauung geprägt.

Planung und Änderungsanlass

Zur besseren Nutzung der Grundstücksflächen wird die Baufluchtlinie von bisher 7m auf 4m reduziert. Dies geschieht deshalb, weil es zu einer Verienheitlichung in diesem Bereich kommen soll: So weisen die Grundstücke im Umfeld ebenfalls eine entsprechende Vorgartentiefe auf.

Die seitliche Baufluchtlinie Richtung Süden am Grundstück 895/4 erscheint deshalb nicht zweckmäßig, weil im direkten Anschluss kein Bauland oder andere Nutzungen bestehen, für die eine Freihaltung ihres Umfeldes von besonderer Wichtigkeit wäre.

Die Straßenfluchtlinie wird gem. der neuen Einmessung angepasst.

Abbildung 8: Änderungspunkt 19



20 KG. Waldletztberg

Grdst. 819/2, 819/3

(Planblatt 29/3)

Erhöhung der höchstzulässigen Bebauungsdichte

Erhöhung der Bauklasse

Planung und Änderungsanlass

Wie unter Änderungspunkt 20 beschrieben gilt seit kurzem im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 das Primat der Innenentwicklung und Nachverdichtung gegenüber der Außenentwicklung bei der Siedlungsentwicklung. Dies geschieht u.a. durch die Schaffung höherer baulicher Möglichkeiten auf den jeweiligen Bauplätzen. Hier werden gleich zwei Maßnahmen dazu angewendet: Die Streichung der hinteren Baufluchtlinie sowie die Streichung der höchstzulässigen Bebauungsdichte. Die Maßnahmen sind somit der neuen Gesetzgebung geschuldet und stellen die Umsetzung allgemeiner Zielsetzungen der Raumordnung in NÖ auf kommunaler Ebene dar.

Abbildung 10: Änderungspunkt 21



22 KG. Waldletztberg

Grdst. .11, .12/1, .12/2, .13, 33, 34, 35, 36, 872/4

(Planblatt 38/1)

Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand

Streichung einer hinteren Baufluchtlinie

Reduzierung der Seitlichen Baufluchtlinie

Örtliche Situation

Die erwähnten Grundstücke liegen in der Ortschaft Waldletztberg im südlichen Bereich. Im Osten befindet sich die Grenze zum Grünland und den Weingartenfluren, während im Westen z.T. Ortskernartige Strukturen eines typischen Weinbaudorfes (hofartige Bauungsstruktur) vorherrschen.

Planung und Änderungsanlass

Einerseits wird der Umkehrplatz, der Richtung Westen geplant ist, gestrichen. Dies geschieht deshalb, weil ein Umkehrplatz Richtung Osten in größerer Dimension bereits besteht. Die Flächenwidmung soll im kommenden Verfahren entsprechend angepasst werden. Deshalb ist die vordere Baufluchtlinie um den aktuell noch gewidmeten Umkehrplatz obsolet. Die im Bauland verbleibende Restfläche auf Gst. 35 wird hinsichtlich ihrer Bauungsbestimmungen dem nördlichen Bereich zugeordnet.

Außerdem wird die Baufluchtlinie an den Naturstand der Gebäude (.12/1 und .12/2) angepasst.

Richtung Süden (Gst. .11, 34, 36) kommt es zu der Streichung der Baufluchtlinie, da nun das öffentliche Gut verändert wurde und wie erwähnt der Umkehrplatz anders liegt. Außerdem hat sich gezeigt, dass bisher der Baubestand offenbar nicht einbezogen wurde bei der Festlegung der Baufluchtlinie.

Abbildung 11: Änderungspunkt 22



a. Kenntlichmachungen der Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Die Änderungspunkte a umfassen Nachführungen aus der parallel laufenden Änderung des Flächenwidmungsplanes. Die geplanten Umwidmungen sollen auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Änderungen im Hinblick auf den Bebauungsplan ergeben sich in diesen Bereichen nicht.

KG. Gemeinlebarn

Grdst. .67,12, 396/2

(Planblatt 33/2)

KG. Wagram an der Traisen

Grdst. .36, .37/1, 10, 70/3, 78

(Planblatt 12/1 und 12/3-4)

KG. Traismauer

Grdst. 1355/2

(Planblatt 29/1)

Korrektur am Planblatt 37/2

Die Grundstücke

10/2, 14/2, 14/3, 20/1, 21/3, 22/1, 23/1, 642/2,

660/1, 660/2, 661, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4

wurden bei der Digitalisierung des Planblattes fälschlicherweise mit der Bauklasse I versehen. Allerdings sah eine Änderung im Jahre 2005 die Anhebung auf die Bauklassen I, II vor. Die nachfolgende Darstellung zeigt diesen Änderungsplan und seine amtlichen Vermerke:

In der neuen Plandarstellung wird dieser Umstand korrekt dargestellt. Eine Änderungsdarstellung erfolgt nicht, da es sich nicht um eine Änderung, sondern Korrektur handelt-.

Reduzierung von vormals 10 Wohneinheiten auf 4 Wohneinheiten) dem Umstand Rechnung getragen, dass größervolumige Wohnbauten oft einen überproportionalen Stellplatzbedarf aufweisen.

Ortskerne

Die rote Dacheindeckung wird aus der Verordnung in den Ortsteilen Gemeinlebarn sowie Frauen- und Hilpersdorf gestrichen.

Bezugsniveau

Da in der Kremser Straße ein Bezugsniveau festgelegt wird, wird diese auch die der Verordnung erwähnt.

Loosdorf, am 07.07.2021



DI Herfrid Schedlmayer



An den
Gemeinderat der
Stadtgemeinde Traismauer

242/2022
11.03.2022
bpaempst_2396_03_2022

**ABÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES DER
STADTGEMEINDE TRAISMAUER**

**EMPFEHLUNGEN
ZUR BEHANDLUNG DER SCHRIFTLICHEN STELLUNGNAHMEN
ÄNDERUNGEN
ZUM AUFGELEGTEN ENTWURF
DER ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**



Amt der NÖ-LReg, Gruppe Straße

Die entsprechende Abteilung gibt bekannt, dass keine Straßenplanungen in der Gemeinde bestehen und die Kontaktaufnahme durch den Ortsplaner nicht notwendig ist. Diese Stellungnahme soll zur Kenntnis genommen werden.

Renate Groiss

Die Stellungnehmenden ersucht um die Berücksichtigung einer 1.400m² großen Parzelle. Diese Frage wurde unter der Beantwortung zum Flächenwidmungsplan ausgeführt.

Veronika Haas

Zu den Ausführungen hinsichtlich Änderungspunkte 3, 4, 5, 8 wird auf die Beantwortung im Rahmen der Flächenwidmungsplanung verwiesen.

Zu Änderungspunkt 16 wird moniert, dass die planliche Darstellung nicht dem aktuellen Teilungsplan entspricht (wg. der KG-Grenzenänderung). Lt. Auskunft des Bauamtes ist diese Änderung des Beschlusses allerdings noch nicht in Rechtskraft. Die Eintragung erfolgt dann, wenn es soweit ist.

Zu Änderungspunkt a hält Frau StR Haas zutreffend fest, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes noch nicht läuft. Im Sinne einer Ersparnis von Zeit und Ressourcen wurden allerdings in der Änderung des Bebauungsplanes die Punkte des Flächenwidmungsplanes sofort dargestellt, da andernfalls relativ zeitnahe (nach Rechtskraft der Flächenwidmung) einmal mehr auch der Bebauungsplan ausgefertigt und in das städtische GIS-System eingearbeitet werden hätte müssen. Die Änderungspunkte sind bis auf die Ausnahme in Wagram allerdings so geringfügig, dass diese im Flächenwidmungsplan (in der rechtsverbindlichen Blattdarstellung) perzeptiv nicht mehr erfassbar sind.

Zu KG Gemeinlebarn .67 etc.

Die Breite von 6m entspricht dem im Raumordnungsgesetz 2014 vorgeschriebenen Mindestmaß einer Straßenbreite für Wohnsiedlungsstraßen, die im §32 wie nachfolgend erwähnt definiert ist:

Das sind öffentliche Verkehrsflächen von gegenwärtig und absehbar geringer Verkehrsbedeutung für den gemischten Fahrzeug- und Fußgängerverkehr; sie dienen ausschließlich dem Verkehr, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; auf ihnen soll der Verkehr beruhigt werden.

Aufgrund der geringen Grundstücksanzahl, die weiter nördlich liegt, ist hier dem Charakter nach von einer Wohnsiedlungsstraße zu sprechen.

Zu den Ausführungen Tullner Straße in Gemeinlebarn ist zu erwähnen, dass diese Punkte nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage waren.

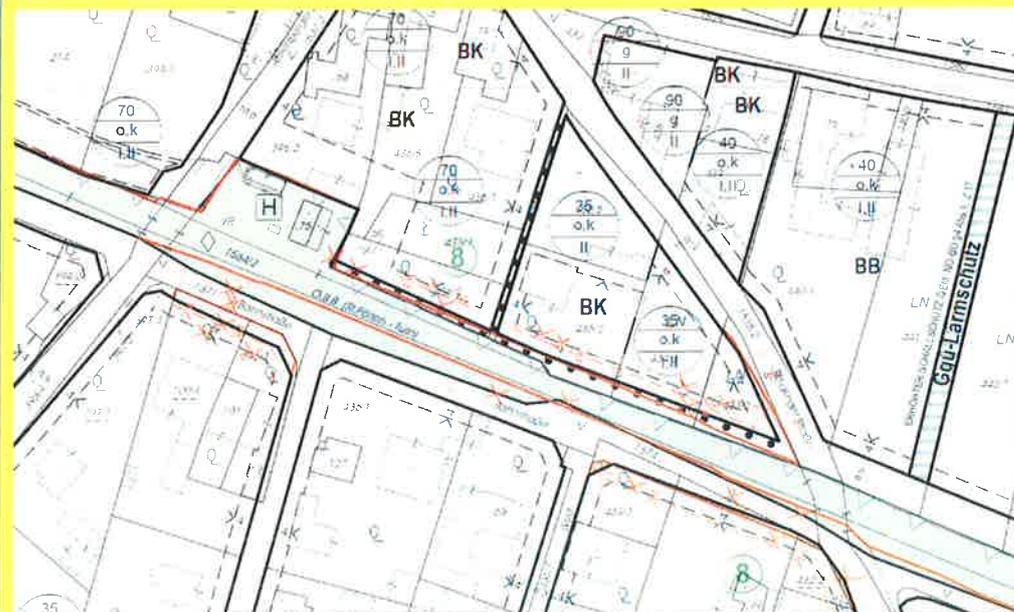
Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 7 gem. nachfolgender Darstellung mit 11m höchstzulässige Gebäudehöhe statt mit den Bauklassen I, II zu beschließen:



Zu Änderungspunkt 8 – Gemeinlebarn - Bahnstraße

Gegenüber der Auflage des Bebauungsplanes ergab sich keine kleine Änderung (siehe auch Stellungnahme Jarč). Diese wurde in der Änderung des Flächenwidmungsplanes korrekt dargestellt.

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 8 gem. nachfolgender Darstellung zu beschließen:



Andere Teile, die im Bebauungsplan als (a) signiert waren, wurden bereits Ende September 2021 beschlossen.

Ich hoffe, Ihnen mit meinen Ausführungen gedient zu haben
und verbleibe
mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, reading "Herfrid Schedlmayer". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

DI Herfrid Schedlmayer