



MARKTGEMEINDE ARDAGGER

NEUERSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „Neues Zentrum“

PLANUNGSBERICHT

956/2021
16.12.2021
tbplbericht_2535

1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieser Neuerstellung des Teilbebauungsplanes „Neues Zentrum“ ist die erstmalige Festlegung von Bebauungsbestimmungen gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 auf Bauland-Sondergebiet, Kerngebiet sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft. Das Planungsgebiet erstreckt sich über das NMS-Gelände an der B 124 Richtung Süden bis zur bestehenden Wohnsiedlung Kirchfeld.

Abkürzungsverzeichnis:

NÖ ROG 2014	NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.
NÖ BO 2014	NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F.
TBPL	Teilbebauungsplan
FWP	Flächenwidmungsplan
ÖRP	örtliches Raumordnungsprogramm
m.ü.A.	Meter über Adria

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (=Planungsgebiet) befindet sich im vorhin beschriebenen Areal. Die Abgrenzung des Planungsgebietes von Teilbebauungsplänen ist im NÖ ROG 2014 unter § 29 geregelt. Dabei darf ein Bebauungsplan für

- den gesamten Gemeindebereich
- einzelne Ortschaften oder
- **abgrenzbare Teilbereiche**

erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche werden als z.B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen, definiert.

Der Geltungsbereich des TBPL Neues Zentrum erklärt sich folgendermaßen:

- Im Westen verläuft die Landesstraße B 119 (=überörtliche Verkehrsfläche)
- Im Norden und Nordosten stellt die Baulandgrenze einen klaren Strukturwechsel dar.
- Im Zentrum des Planungsgebietes findet man neu gewidmetes und aufgeschlossenes Bauland-Kerngebiet.
- Im Südosten wird das Grünland in die Abgrenzung miteinbezogen, weil es sich um ein Gemeindeentwicklungsgebiet laut örtlichem Entwicklungskonzept handelt und hier ein neuer Ortsteil in Verbindung mit dem Kerngebiet entstehen soll. Dieses Entwicklungsgebiet ist als abgrenzbarer Teilbereich zu sehen, weil es erschließungstechnisch vom bestehenden Wohnbauland, welches im Osten angrenzt, getrennt ist. Die Erschließung erfolgt über den Straßenansatz beim Kerngebiet bzw. über die L 6070 im Norden.



Abbildung 1: Darstellung der Abgrenzung

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von etwa 4,4 ha auf und umfasst folgende Grundstücke der KG Ardagger Stift:

552/1	552/2	553/1	558/2
2111/5	2111/8	211/9	2144/1
2144/2	2144/3		

3. Grundlagen

In diesem Kapitel sind die Grundlagen erfasst, die gem. 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014 darzulegen sind.

3.1. Flächenwidmung, Flächennutzung, Fotodokumentation

Das Areal innerhalb des Geltungsbereiches hat die Widmungskategorien Bauland-Sondergebiet (Volks- und Neue Mittelschule), Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (lärmschutzoptimierte Bebauung, Aufschließungszone), öffentliche Verkehrsfläche sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft. Das gewidmete Bauland ist im nördlichen Bereich bebaut (Gebäudekomplex der Schule). Die restlichen Flächen sind derzeit unbebaut.

Im Bereich des Kerngebietes im Anschluss an den Schulkomplex gibt es ein Bebauungsprojekt, welches als Grundlage für Festlegungen im Bebauungsplan dient.

Im Bereich der südlichen Entwicklungsfläche – südlich der L 6070 – gibt es eine Bebauungsstudie, welche als Grundlage für Festlegungen im Bebauungsplan dient.

Das Planungsgebiet sieht folgendermaßen aus:

- Schulkomplex mit Volksschule, Neue Mittelschule und Sporthalle



Abbildung 2: Schulkomplex (Aufnahme google street view, August 2018)



Abbildung 3: Hauptsächlich von Süden belichtete Sporthalle im Bauland-Kerngebiet

- Die B 119 Greiner Straße ist mit einem begleitenden Radweg versehen



Abbildung 4: B 119, Blick Richtung Amstetten (Aufnahme google street view, August 2018)

- Der Bereich zwischen Schulareal und der Siedlung Kirchfeld ist derzeit unbebaut, jedoch eine Entwicklungsfläche im ÖEK mit hoher Umsetzungspriorität. Vorab sollen Bebauungsbestimmungen für dieses Grünland – beruhend auf einer Bebauungsstudie erlassen werden.



Abbildung 5: Unbebauter Entwicklungsbereich zwischen Siedlung Kirchfeld und Schule (Aufnahme google street view, August 2018)

- Die Wohnsiedlung Kirchfeld ist im südlichen Teil geprägt durch klassische Ein-/Zweifamilienhausbebauung. Der nördliche Ortsteil von Kirchfeld ist agrarisch geprägt. Die im Landschaftsbild sichtbare bauliche Dominante ist die Kollmitzberger Kirche. Die Blickbeziehung zur Kirche bleibt weiterhin unbeeinträchtigt.



Abbildung 6: Siedlungsbild in der Wohnsiedlung Kirchfeld



Abbildung 7: agrarisch geprägter Ortskern im Norden von Kirchfeld

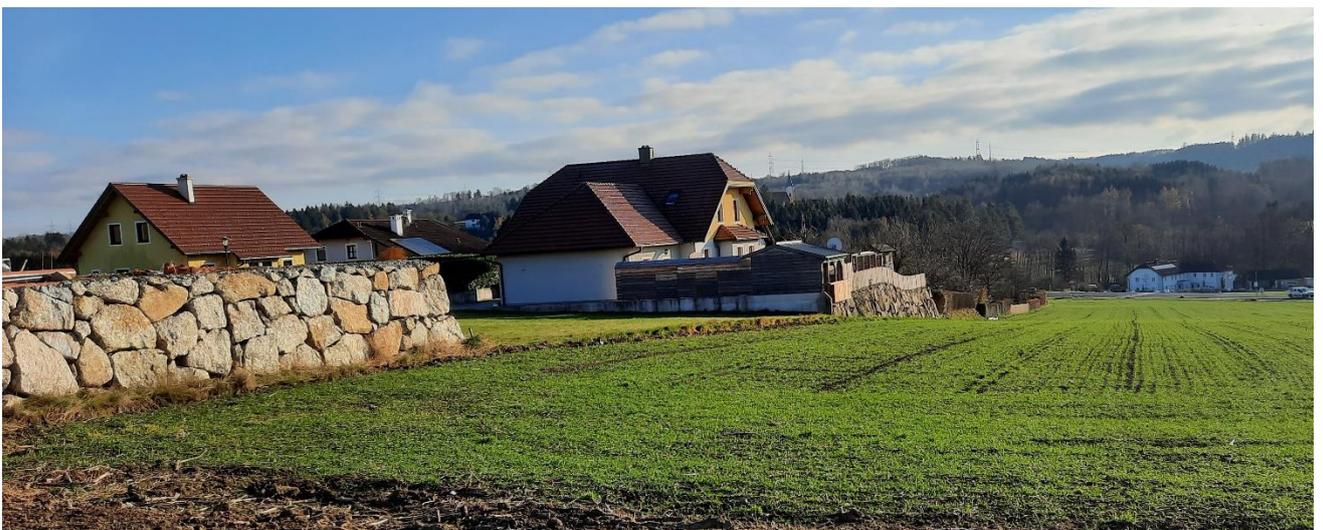


Abbildung 8: südöstliche Grenze des Geltungsbereiches im Übergang zur Wohnbebauung von Kirchfeld

Die Flächenwidmung ist im vorangehenden Kapitel (Festlegung des Geltungsbereiches) ersichtlich.

Somit ist festzuhalten:

- Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es im Norden eine Bebauung (Schulkomplex).
- In der unmittelbaren Umgebung liegt hauptsächlich eine Wohnnutzung vor (BW in Kirchfeld sowie nördlich Richtung Ardagger Markt). Das Agrargebiet von Kirchfeld ist nicht unmittelbar angrenzend, jedoch ebenfalls in einem Nahbereich (ca. 80 Meter).
- Innerhalb des Geltungsbereiches herrscht eine Übereinstimmung des örtlichen Raumordnungsprogrammes mit den Nutzungsstrukturen.

Die Flächenwidmung sowie der digitale Kataster von 2021 werden im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies stellt keine Planungsmaßnahme im Zuge der Bebauungsplanung dar.

3.2. Vorliegende Bebauungsprojekte und Konzepte

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es 2 Konzepte, die im Sinne der Zentrumsentwicklung erstellt wurden und für die Inhalte des Bebauungsplanes von höchster Relevanz sind. Dabei handelt es sich um

- Bauungskonzept Wohnhausanlage und Markt Ardagger, erstellt von Baumeister Ing. Hackl
- Bauungsstudie Zentrumsplanung Ardagger, erstellt von Arch. DI Haiden

Das Bauungskonzept von Ing. Hackl erstreckt sich über den Teil des Kerngebietes zwischen dem Schulkomplex bzw. der Sporthalle und der verlegten Landesstraße L 6070. Es ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Im Erdgeschoß soll ein Einzelhandelsbetrieb untergebracht werden, die oberen Geschoße werden rein wohnlich genutzt. Aufgrund der Hanglage und der relativ großen überbauten Fläche empfiehlt sich ein Bezugsniveau.

Das Projekt berücksichtigt grundsätzlich die großflächigen Strukturen des Schulkomplexes und die Lärmsituation. Es ist von der B 119 deutlich zurückgesetzt und berücksichtigt die Flucht der bestehenden Sporthalle. Der Hof mit Eigengärten ist baulich gut vom Lärmerreger B 119 abgewandt. Die Gebäudehöhe ist an die Schule orientiert und um etwa eine ganze Bauklasse erhöht. Das scheint aber aufgrund der Entwicklung des Areals zu einem neuen Zentrum – wie es im örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehen ist – vertretbar.

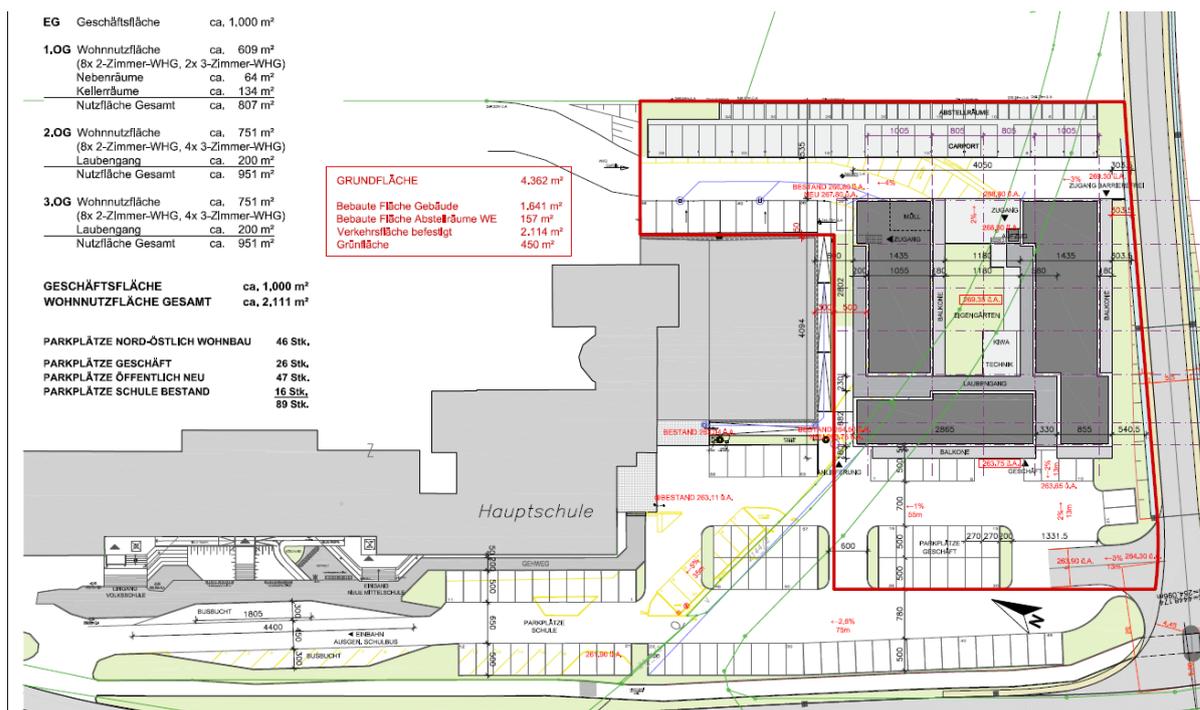


Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungskonzept WHA und Markt Ardagger, Ing. Hackl, 02.02.2021

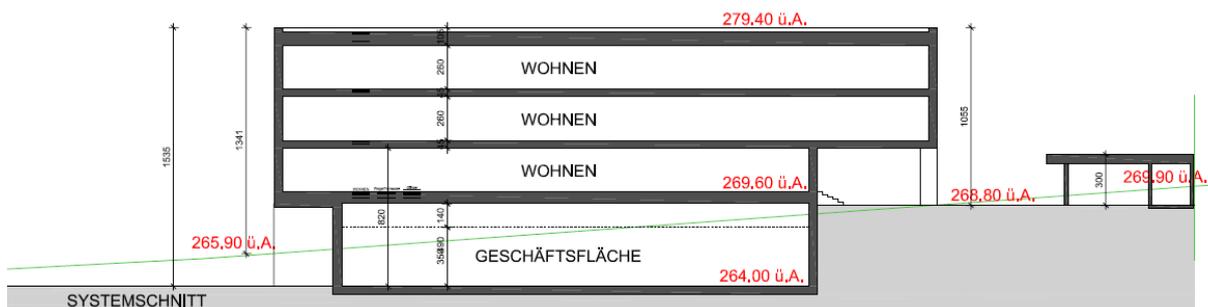


Abbildung 10: Systemschnitt WHA und Markt Ardagger

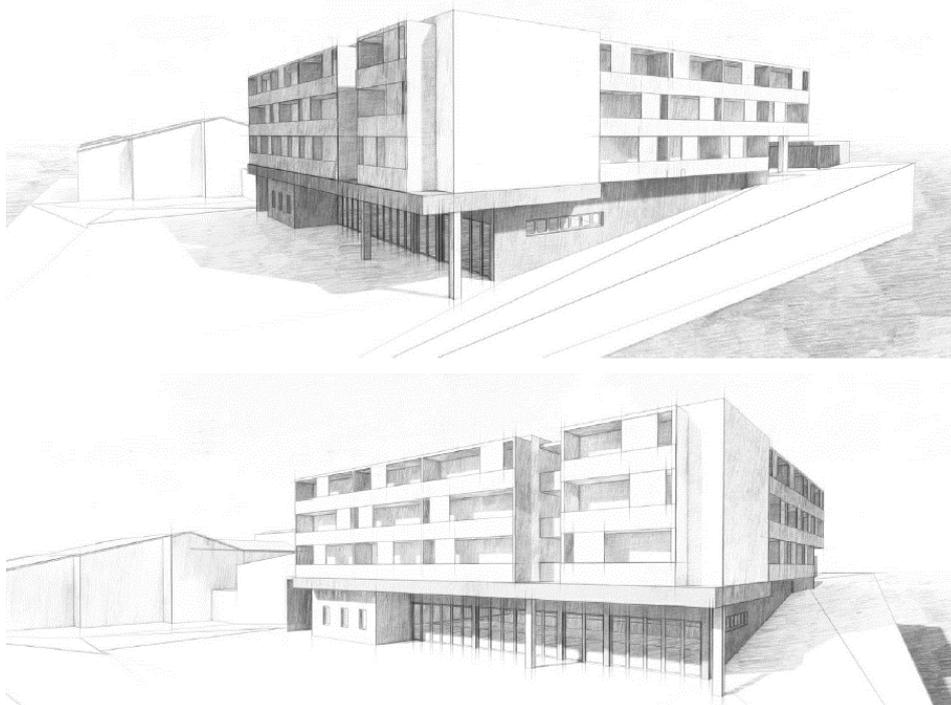


Abbildung 11: 3D-Ansichten WHA und Markt Ardagger

Für den südlich der L 6070 angrenzenden Entwicklungsteil, der nur teilweise Bauland-Kerngebiet gewidmet ist und überwiegend noch die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft vorliegt, wurde eine Bebauungsstudie von Arch. DI Haiden erstellt. Dabei sind 2 Varianten vorliegend. Diese sehen ebenfalls eine etwas dichtere und teilweise etwas höhere Bebauung als die bestehende Wohnsiedlung (Kirchfeld) dar. Auch diese Verdichtungen und Erhöhungen sind im Anbetracht der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Zentrumsentwicklung vertretbar. Immerhin sind die beiden Siedlungsteile erschließungstechnisch getrennt, im Konzept ist zusätzlich ein trennender Grünstreifen vorhanden.

Beide Varianten beinhalten eine Bebauung der Bauklasse III im südlichen Teil, also in jenem Teil, welcher der Flucht des Schulkomplexes entspricht und absolut in diese Bebauungslinie an der B 119 passt. Richtung Norden ist dann die Bebauung von der Höhe sowie der Dichte her abnehmend, ebenfalls wieder in beiden Varianten. Dies schafft einen harmonischen Übergang zum bestehenden Siedlungsbereich von Kirchfeld und steht auch im Einklang mit dem ansteigenden Gelände.

Abstellflächen für KFZ sind grundsätzlich im der B 119 zugewandten, verlärmten Bereich angesiedelt.



Abbildung 12: Bebauungsstudie Variante 1, Arch. DI Haiden



Abbildung 13: Bebauungsstudie Variante 2, Arch. DI Haiden

3.3. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist im § 4 Z. 10 der NÖ BO 2014 wie folgt definiert:
„das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt“

Die Bebauungsdichte am Grundstück der Schule beträgt etwa 25 % - das ergibt sich aus einer Grundstücksfläche von 14.449 m² und einer bebauten Fläche von ca. 3.600 m² (gemessen mithilfe des Luftbildes).



Abbildung 14: ungefähr bebaute Fläche am Schulareal

Die Bebauungsdichten der bebauten Baulandflächen im Umgebungsbereich sind ähnlich einzuschätzen. Die Parzellen sind im Wohngebiet zwar mit etwa 800 bis 1.000 m² Fläche deutlich kleiner, mit einer bebauten Fläche von 150 bis 250 m² aber ähnlich dicht bebaut (zwischen 15% und 35%).

Somit ist festzuhalten:

- Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die Bebauungsdichte etwa 25% (Schulareal).
- Die Grundstücke im Umgebungsbereich weisen teilweise ähnliche Dichten auf – sind aber strukturmäßig gänzlich anders als der Schulkomplex.

3.4. Gebäudehöhen, Bauklasse

Gemäß §30 Abs. 1 des NÖ ROG 2014, sind im Bebauungsplan die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches stellt der Gebäudekomplex der Schule die einzige Bebauung im Bestand dar. Die Gebäudeteile weisen zwischen 1 und 3 Geschossen auf und sind somit der Bauklassen I, II und III zuzuordnen.



Abbildung 15: 3-geschoßiges Schulgebäude (NMS)



Abbildung 16: 2- bis 3 geschößiges Schulgebäude und 1-geschoßiger Zubau im Norden

Die Gebäude im Nahbereich außerhalb des Planungsgebietes sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und allesamt 1- bis 2-geschoßig, also der Bauklassen I und II zuordenbar.



Abbildung 17: Wohngebäude der Bauklasse I und II im angrenzenden Wohngebiet von Kirchfeld



Abbildung 18: Landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Bauklasse II in Kirchfeld



Abbildung 19: Gebäude der Bauklasse I und II im Wohngebiet nordwestlich der Schule (Ardagger Stift)

3.5. Bauungsweise

Gemäß §30 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ist im Bebauungsplan die Bauungsweise festzulegen.

Der Bauplatz der Schule weist die offene Bauungsweise auf. Beide seitlichen Bauwiche sind nicht durch Hauptgebäude bebaut.

Die Bauplätze im Umgebungsbereich weisen ebenfalls die offene Bauungsweise auf. Am Luftbild ist erkennbar, dass seitliche Bauwiche eingehalten werden. Bauten, die direkt an seitliche Grundgrenzen anschließen, stellen offensichtlich Carports oder Garagen dar.



Abbildung 20: Luftbild und Grundstücksgrenzen im Bereich der Wohnsiedlung in Kirchfeld (NÖ Atlas)

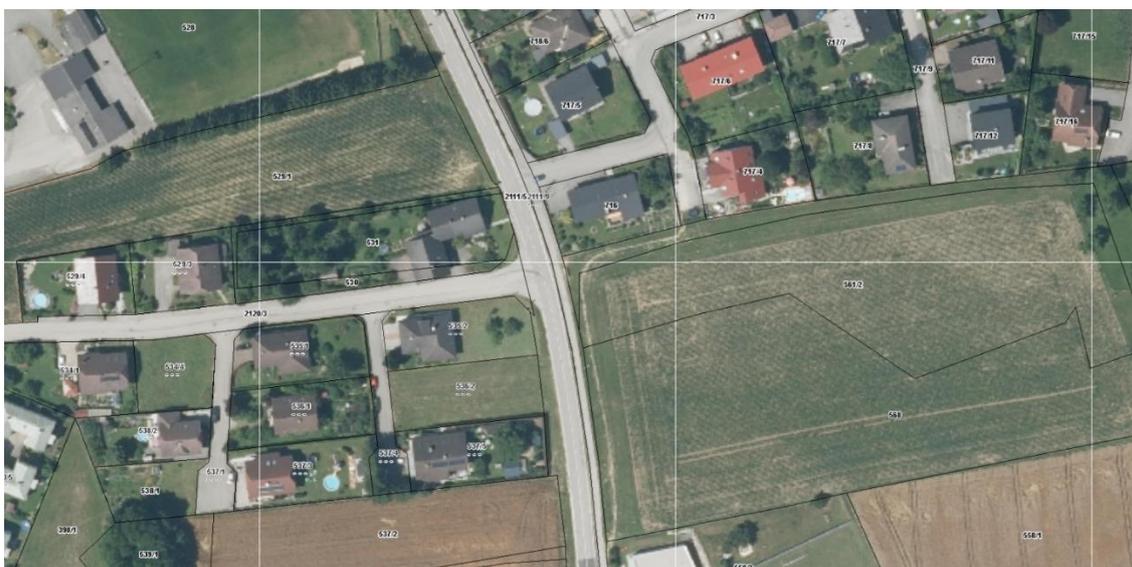


Abbildung 21: Luftbild und Grundstücksgrenzen im Bereich der Wohnsiedlung nördlich der Schule (NÖ Atlas)

3.6. Bauformen und Farbgebung, Denkmalschutz

Gemäß §56 der NÖ Bauordnung 2014 sind bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauwerke so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und u.a. hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen. Von großer Relevanz sind auch bau –und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine bau- oder kulturhistorisch wertvollen Bauwerke. Auch im nahen Umfeld (100 Meter) sind keine denkmalgeschützten Objekte bekannt. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Objekten sind im Umfeld gegeben (z.B. Kollmitzberger Kirche, Stift Ardagger). Jedoch die Blickbeziehungen vom Geltungsbereich zu den baulichen Merkzeichen aus sind durch die Geländeformation, die bestehende Bebauung im Umfeld sowie durch Baumbewuchs sehr eingeschränkt.

Eine einheitliche oder schützenswerte Struktur hinsichtlich Bauformen und Farbgebung ist nicht zu erkennen. Der Gebäudekomplex der Schule weist verschiedene Dachformen, Farben und Bauformen auf. Dazu stehen im Gegensatz die landwirtschaftlichen Großbauten in Kirchfeld sowie die klassischen Ein-/Zweifamilienhäuser im angrenzenden Wohnbauland.

3.7. Gelände, Bezugsniveau

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist geneigt und grundsätzlich Richtung Südwesten zur B 119 hin abfallend. Das ist in der folgenden Abbildung anhand der Höhenschichtenlinien gut erkennbar.

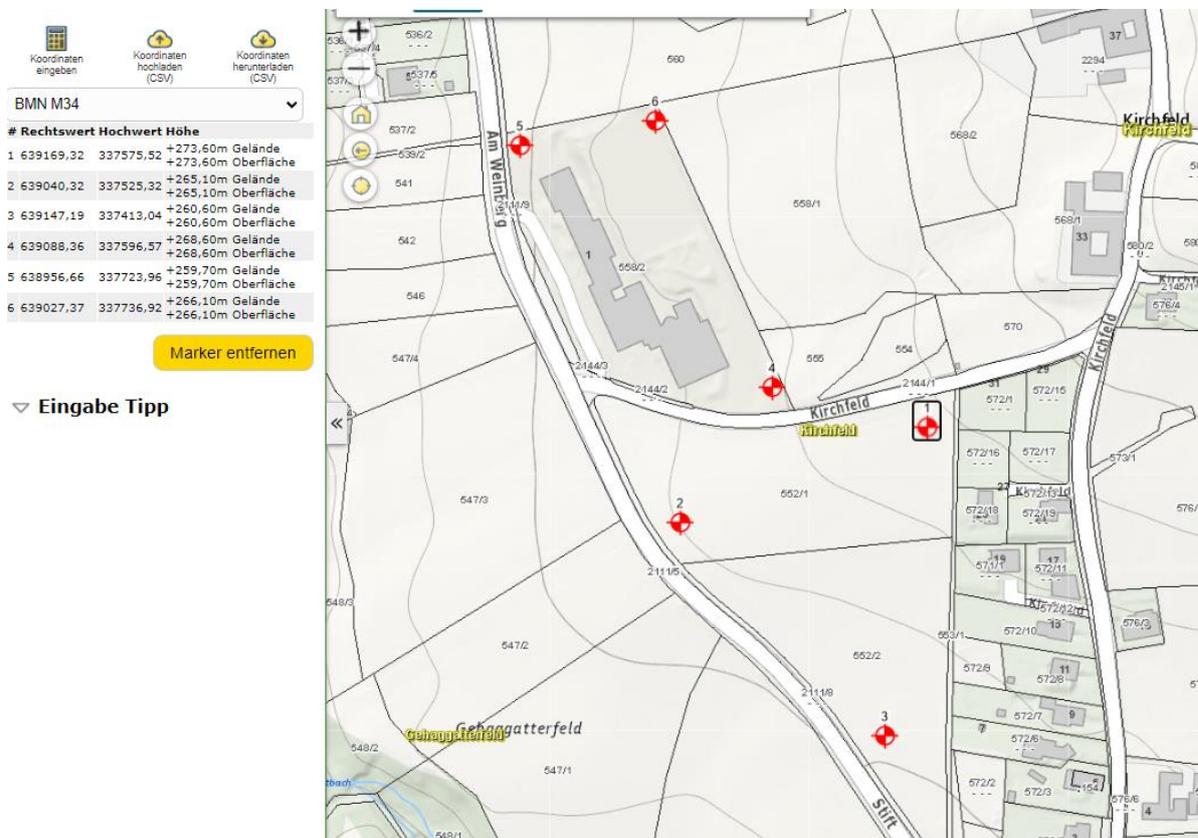


Abbildung 22: Gelände (Höhenschichten und Geländekoten) im Planungsgebiet und Umgebung (NÖ Atlas)

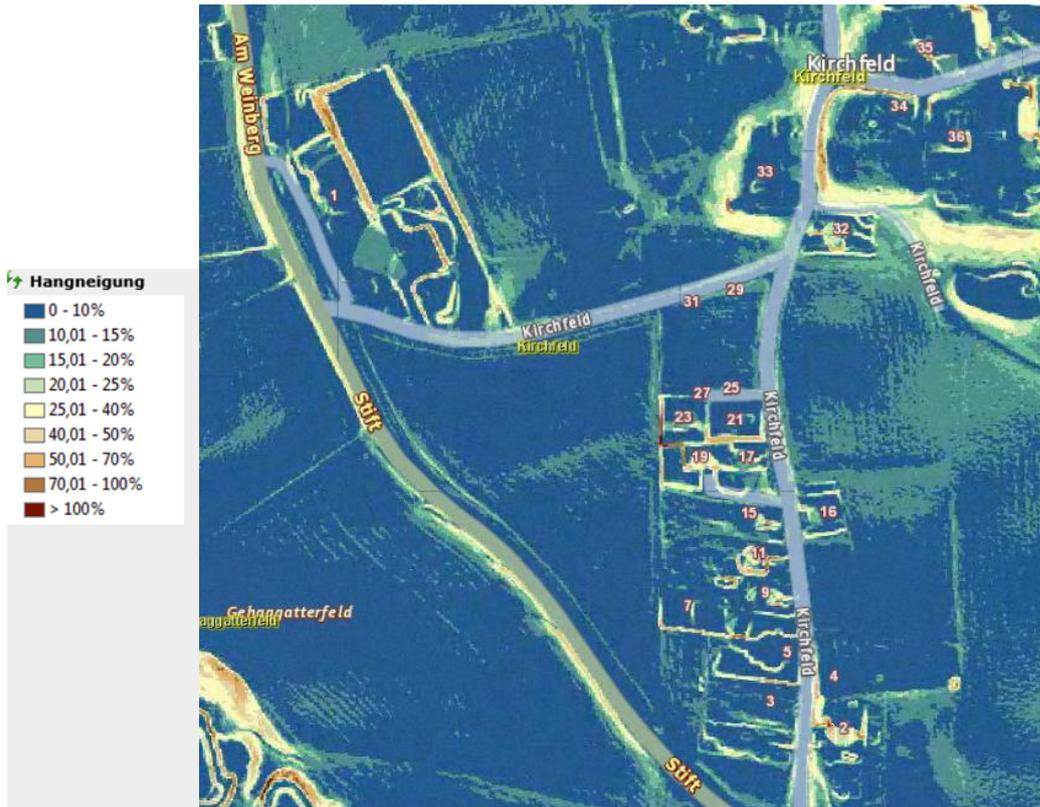


Abbildung 23: Hangneigung (NÖ Atlas)

Die Hangneigung beträgt im unbebauten Gelände bis zu 15%. Bei Bebauungsprojekten, die vor allem eine großflächige Bebauung vorsehen, kann daher eine Festlegung eines Bezugsniveaus erforderlich sein.

3.8. Bauwiche

Bauwiche sind gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung einzuhalten. Im Bebauungsplan können Bauwiche durch die Festlegung von Baufluchtlinien verordnet werden.

Bei Betrachtung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches stellt der Schulkomplex eine auffallende, parallel zur B 119 verlaufende Bauwiche dar. Diese bauliche Linie ist bei Planungen zu beachten.



Abbildung 24: Markante Bauwiche des Schulkomplexes

Ansonsten ist im Umgebungsbereich erkennbar, dass grundsätzlich vordere Bauwiche eingehalten wurden.



Abbildung 25: Abstände von Hauptgebäuden gegenüber der Straßenflucht im Bereich der Wohnsiedlung Kirchfeld



Abbildung 26: Abstände von Hauptgebäuden gegenüber der Straßenflucht in der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung

3.9. Verkehr

Gemäß § 30 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan festzulegen.

Die Straßenfluchtlinien entlang der B 119 richten sich an die bestehenden Grundgrenzen. Die Landesstraße L 6070 und die Kreuzung wurden verlegt. Das wurde im Flächenwidmungsplan bereits berücksichtigt. Hier dient das vorliegende Straßenprojekt des Landes Niederösterreich als Grundlage für die Festlegung von Straßenfluchtlinien.



Abbildung 27: Auszug aus dem Lageplan Kreuzung B119/L6070, STBA 6, NÖ Landesregierung, 15.09.2020

Ansonsten gibt es im Flächenwidmungsplan noch einen Straßenansatz Richtung Osten (im Bereich des Bauland-Kerngebietes). Hier wird es zu Abtretungen an das öffentliche Gut der Gemeinde kommen. Ein Straßenprojekt ist diesbezüglich noch nicht vorliegend.

4. Planungsfestlegungen im Teilbebauungsplan

Zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung im Geltungsbereich sollen folgende Festlegungen im Teilbebauungsplan getroffen werden:

4.1. Straßenfluchtlinien

Die geplanten Straßenfluchtlinien entsprechen der Begrenzung der öffentlichen Straßengrundstücke. Im Bereich der Kreuzung B 119/L 6070 werden die Straßenfluchtlinien anhand des Straßenprojektes ausgerichtet.

Der im Bauland-Kerngebiet nach Südosten gerichtete Straßenansatz, der künftig zur Erschließung der Siedlungserweiterungsflächen auf dem Gst. 552/2 dienen wird und ausschließlich für den dort anfallenden Ziel- und Quellverkehr dient, soll eine Breite von 8,5 Metern aufweisen. Das entspricht den Bestimmungen für Aufschließungsstraßen nach § 32 Abs. 5 Ziff. 3 NÖ ROG 2014.

Da die neue Landesstraße bereits errichtet ist, braucht es keine separate Festlegung des Niveaus entlang der Straßenfluchtlinien.

4.2. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichten sind optionale Festlegungen für Bebauungspläne. Maximale Dichten werden im Teilbebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgelegt. Aufgrund der künftigen Zentrumsfunktion innerhalb des Geltungsbereiches sind von der Umgebung abweichende bauliche Strukturen notwendig. Außerdem sind maximale bauliche Dichten verbindlich im Flächenwidmungsplan festgelegt.

4.3. Bauungsweise

Im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes wird die offene Bauungsweise festgelegt. Das widerspiegelt sowohl den Bestand (Schul-Areal) sowie die Umgebung.

Auch in der offenen Bauungsweise können Verdichtungen sowie lange Bauungskanten realisiert werden – wie in Ortszentren üblich. Die Baukörper dürfen sich nicht über Grundstücksgrenzen erstrecken, sondern es sind stets seitliche Bauwiche zu berücksichtigen. Im Bauland-Kerngebiet gibt es für die Bebauung des hinteren Bauwichts gem. § 52 NÖ BO 2014 Ausnahmebestimmungen

4.4. Gebäudehöhen

Die Festlegung von Bauklassen oder höchstzulässigen Gebäudehöhen ist in Bebauungsplänen verpflichtend.

Im Bereich des Schulkomplexes wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 Metern festgelegt. Dieser Wert ist an die höheren Gebäudefronten im Bestand orientiert.

Für das Kerngebiet, auf welchem die Sporthalle der Schule situiert ist, wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 Metern festgelegt, was der Bauklasse III gleichzusetzen ist und dem Bestand entspricht.

Für das Kerngebiet, welches zwischen der Sporthalle und der neuen L 6070 liegt, wird gemäß vorliegendem Projekt eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 Metern festgelegt. Hier soll ein zentraler Punkt des neuen Ortsbereiches mit Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren kombiniert mit Wohnnutzung entstehen. Auf diesem Standort sollen gemäß vorliegender Projekte viele Nutzungen konzentriert werden. Durch eine hohe Bebauung wird eine gute Nutzungsmischung sichergestellt. Diese Maßnahme trägt besonders zur Einsparung von Verkehr bei.

Im südlichen Bereich (Kerngebiet und Grünland) soll an der B 119 eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 Metern festgelegt werden. Dies entspricht der Bestandshöhe im Sondergebiet für die Schule. Hierfür gibt es ebenfalls eine Bebauungsstudie (siehe Kapitel Grundlagen), die als Vorlage für die Festlegung dient.

Für das Grünland am nördlichen Spitz des Grundstück 552/1 soll als Vorgriff auf eine Umwidmung und Bebauung die Bauklasse I, II festgelegt werden – ebenfalls gemäß vorliegendem Bebauungsprojekt.

4.5. Baufluchtlinien

Der Gebäudekomplex der Schule stellt eine markante Bauflucht dar. Diese soll weiter bis zur Widmungsgrenze des Kerngebietes geführt werden, sodass störende Vorbauten verhindert werden können.

Aufgrund des erhöhten Lärmpegels wurde im örtlichen Raumordnungsprogramm als Freigabebedingung für die Aufschließungszone definiert:

- Erstellung eines Teilbebauungsplanes, der eine lärmschutzoptimierte Bebauung gewährleistet. Dies kann durch die Festlegung des Verbotes von Aufenthaltsräumlichkeiten am Lärmerreger der Bundesstraße, durch die Schaffung einer Abstandsfläche von insg. 35m zum Lärmerreger der Bundesstraße oder der verpflichtenden Herstellung von Lärmschutzfenster eines entsprechenden Standards (mind. 40dB Lärmreduzierung) im Lärmbereich an der Bundesstraße geschehen.

Aus diesem Grund wird im Kerngebiet nördlich der neuen Landesstraße die Baufluchtlinie um 35 Meter zurückgesetzt.

Südlich der neuen Landesstraße wird die Baufluchtlinie nicht dermaßen weit nach hinten gesetzt, sondern alternativ folgende textliche Bebauungsvorschrift erlassen:

Im Bauland-Kerngebiet mit der Zusatzbezeichnung „Lärmschutzoptimierte Bebauung“ südlich der Landesstraße L 6070 sind Aufenthaltsräume für Wohnungen nur dann zulässig, wenn deren Fenster, Außentüren oder sonstigen Öffnungen mehr als 20 Meter vom Fahrbahnrand der B 119 entfernt sind. Zusätzlich sind Fenster und Balkon-/Terrassentüren auf allen der B 119 zugewandten Gebäudefronten, die näher als 35 Meter zum Fahrbahnrand der B 119 liegen, als Lärmschutzfenster/-türen mit mind. 40 dB Lärmreduzierung auszuführen.

Die Baufluchtlinien entlang der neuen Landesstraße haben einen Abstand von 3 Meter. Dadurch kommt es zu keinen Belichtungsproblemen zwischen den jeweils gegenüberliegenden Baulandflächen, wo höchstzulässige Gebäudehöhen von 11 und 14 Metern festgelegt werden.

4.6. Bezugsniveau

Aufgrund der festgestellten Hanglage und zur Sicherstellung einer geordneten, mit dem anschließenden Schulgebäude abgestimmten Bebauung wird ein Bezugsniveau festgelegt. Dieses ist so konzipiert, dass terrassenartig angelegte, horizontale Ebenen entstehen. Von dieser neuen Bezugsebene sind künftig die Höhe der Gebäudefronten sowie die Belichtung von Hauptfenstern zu bemessen.

Der Bezugsniveauplan ist im Anhang zur Verordnung ersichtlich. Die Höhenangaben erfolgen in Meter über Adria (m.ü.A.), das Festlegungsgebiet des Bezugsniveaus geht deutlich hervor. Die Bestandshöhen sind ebenfalls kenntlich gemacht.

Durch das neue Bezugsniveau entstehen keine Benachteiligungen angrenzender Baulandflächen. Der Bestand der Schulgebäude bleibt weiterhin gesichert. Auch sind die neuen Bezugsebenen mit dem Straßenverlauf der Landesstraße abgestimmt.

In der Verordnung wird zudem festgelegt, dass eine verpflichtende Herstellung des Geländes gemäß dem Bezugsniveau nicht erforderlich ist. Das heißt, dass das tatsächliche Gelände frei gestaltet werden kann.

4.7. Zone mit einem Verbot für südseitig ausgerichtete Hauptfenster

Gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 3 NÖ ROG 2014 (harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen) wird auf dem südöstlichen Teil der Sporthalle festgelegt, dass hier südseitig ausgerichtete Hauptfenster nicht zulässig sind.

Aufgrund der Umwidmung auf Bauland-Kerngebiet auf den südlich angrenzenden Flächen und der Erhöhung der baulichen Dichte auf GFZ 1,6 (Flächenwidmungsplan) ist damit zu rechnen, dass hier große Baukörper entstehen werden, die aufgrund der notwendigen Zurückversetzung von der B 119 (35 Meter) aus lärmschutztechnischen Gründen vor der bestehenden Sporthalle konzentriert werden. Künftig sollte daher in dieser geplanten Verbotszone die Hauptfenster westlich oder nördlich – oder auch östlich – ausgerichtet sein, sodass einerseits eine gute bauliche Ausnutzung des Kerngebiets mit der GFZ von 1,6 möglich ist und eventuelle Konflikte hinsichtlich Belichtung aus dem Weg geräumt werden.

Laut Auskunft der Gemeinde wäre die ausreichende Belichtung der Sporthalle im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 auch ohne der jetzt bestehenden, südseitig angeordneten Fenster gegeben.

Durch diese Maßnahme kann eine aufeinander abgestimmte Bebauung (Schulkomplex, Neubaugebiet) erfolgen, wo einerseits eine höhere bauliche Dichte realisiert werden kann, andererseits eine harmonische Gestaltung erzielt wird, indem großflächige Belichtungsfenster im Bereich der Sporthalle künftig nicht auf das heranrückende, verdichtete Bauland ausgerichtet werden.

4.8. Retention von Niederschlagswässern

Gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 19, 20 und 22 NÖ ROG 2014 werden in den textlichen Bebauungsvorschriften allgemeine Festlegungen zur Retention von Niederschlagswässern definiert. Diese haben den Zweck, die Retention auf Eigengrund in Neubaugebieten für Ein- und Zweifamilienhäuser zu regeln. In derartigen Siedlungsbereichen ist üblicherweise ein größerer Anteil an nicht verbauten Gartenflächen anzutreffen, wo demnach ein großes Retentionspotenzial besteht und das örtliche Kanalnetz vor Überlastungen im Starkregenfall durch entsprechende Retentionsmaßnahmen auf Eigengrund geschützt werden kann.

Die in der Verordnung angeführten Parameter hinsichtlich des Retentionsvolumens und der höchstzulässigen Übergabemenge in das örtliche Kanalnetz sind mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Maßnahme dient vor allem zur Entlastung des öffentlichen Abwassersystems, zur Vermeidung von lokalen Überschwemmungen im Starkregenfall sowie in weitere Folge zu einer höheren Baulandqualität.

5. Auswirkungen auf die Umwelt und Ortsbildgestaltung

Die Umweltauswirkungen sind durch die Maßnahmen von geringfügiger Natur. Eine erhöhte Dichte (GFZ 1,6) wurde bereits im örtlichen Raumordnungsprogramm im Rahmen der Widmung verankert. Die Auswirkungen der baulichen Dichte hinsichtlich Verkehr, Orts- und Landschaftsbild, Konfliktpotenzial und dergleichen wurden im Widmungsverfahren geprüft und berücksichtigt.

Folgende Neufestlegungen des Teilbebauungsplanes sind daher relevant für die Berücksichtigung:

- Gebäudehöhe (maximal 14 Meter, maximal 11 Meter)
- Baufluchtlinien
- Bezugsniveau
- Bebauungsweise
- Verbotszone für Hauptfenster
- Regelung Lärmschutz
- Regelung Retention

Die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 Meter im Bereich des Sondergebietes entspricht dem Baubestand des Schulkomplexes. Hier sind einzelne Fronten der Bauklasse III zuordenbar. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umwelt sind somit nicht erkennbar. Die Auswirkungen des Bereiches mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 14 Metern sind für die Etablierung eines neuen Zentrums ebenfalls als gering einzustufen. Es handelt sich um einer Überhöhung im Ausmaß einer Bauklassen-Kategorie gegenüber dem Bestand (11 Meter), was in Ortszentren in der Region nicht unüblich ist. Es gibt ohnehin wieder eine Abstufung zu der bestehenden Siedlung im Osten mit der dort vorherrschenden Bauklasse I und II.

Die Auswirkungen der Baufluchtlinien auf die Umwelt und die Ortsbildgestaltung sind vernachlässigbar. Eine Bebauung, die sich in vorhandene Strukturen einfügt, ist weiterhin möglich.

Das Bezugsniveau ist stufenförmig geplant und an das bestehende Gelände angepasst. Negative Auswirkungen können nicht erkannt werden.

Die offene Bebauungsweise entspricht dem Baubestand im Planungsgebiet sowie im Umgebungsbereich und wird für die unbebauten Baulandflächen übernommen. Negative Auswirkungen sind nicht vorliegend.

Die Verbotszone für Hauptfenster ist kleinflächig und regelt den Übergang zwischen bebautem und heute noch unbebautem Baulandbereich. Negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Ortsbildgestaltung liegen nicht vor.

Die Regelung betreffend Lärmschutz zielt auf eine lärmgeschützte Ausrichtung oder Ausführung von Wohnräumen vor. Sie gewährleisten eine Bebauung mit hoher Wohnqualität. Eine harmonische Ortsbildgestaltung wird durch die Festlegung nicht behindert. Die Auswirkungen sind – in Bezug auf die Lebensqualität – positiv.

Die Regelung betreffend der Retentionsmaßnahmen hat – wie erläutert – eine positive Umweltauswirkung. Die Ortsbildgestaltung ist nicht negativ beeinträchtigt, die Maßnahmen sind vor allem auf privatem Eigengrund umzusetzen und sind in der Regel nicht wirksam im Ortsbild.

6. Leitlinien der Raumordnung für die Erstellung des Teilbebauungsplanes

Das fachliche Fundament für die Bebauungsplanung stellt gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 u.a. das örtliche Raumordnungsprogramm dar.

„Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung auszugehen und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzungen hat der Bebauungsplan die Regeln für die Bebauung und Verkehrserschließung festzulegen.“ (§29, Abs.1 1. Satz NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

Die Marktgemeinde Ardagger hat als allgemeines Ziel im örtlichen Raumordnungsprogramm definiert, dass die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort ausgebaut werden soll. Zudem soll im Bereich des gegenständlichen Planungsgebietes ein neues Zentrum entstehen, wo gemischte und verdichtete Nutzungen zusammentreffen.

Der gegenständliche Teilbebauungsplan zielt genau auf diese Festlegungen im örtlichen Raumordnungsprogramm ab. Nicht zuletzt ist der Teilbebauungsplan auch aus dem Anlass heraus erstellt worden, dass für die Freigabe der Aufschließungszone eine Erlassung eines solchen Teilbebauungsplanes mit spezifischen Festlegungen hinsichtlich Lärmschutzoptimierter erforderlich ist.

Durch die Festlegungen des Teilbebauungsplanes werden klare Regelungen bezüglich der künftigen Nutzung der Flächen getroffen. Die Maßnahme dient somit der Umsetzung der genannten Ziel- und Maßnahmensetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Loosdorf, am 16.12.2021

DI Herfrid Schedlmayer