schedlmayer | raumplanung

MARKTGMEINDE ARDAGGER

NEUERSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES
„Sonnensiedlung II/Stephanshart“

P L A N U N G S B E R I C H T

972/2021
20.12.2021
tbplbericht_2555

Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH
GF Dipl.-Ing. Herfrid Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
www.raumordnung.at

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

1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieser Neuerstellung des Teilbebauungsplanes „Sonnensiedlung II/Stephanshart“ ist die erstmalige Festlegung von Bebauungsbestimmungen gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 auf Bauland-Wohngebiet (mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014). Das Planungsgebiet erstreckt sich im Süden der Ortschaft Stephanshart über die neu gewidmeten Flächen.

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 Sonnensiedlung II/Stephanshart erklärt sich folgendermaßen:

- Es handelt sich um neu gewidmetes Bauland, welches durch eine öffentliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung von künftigen Baugrundstücken aufgeschlossen wird.

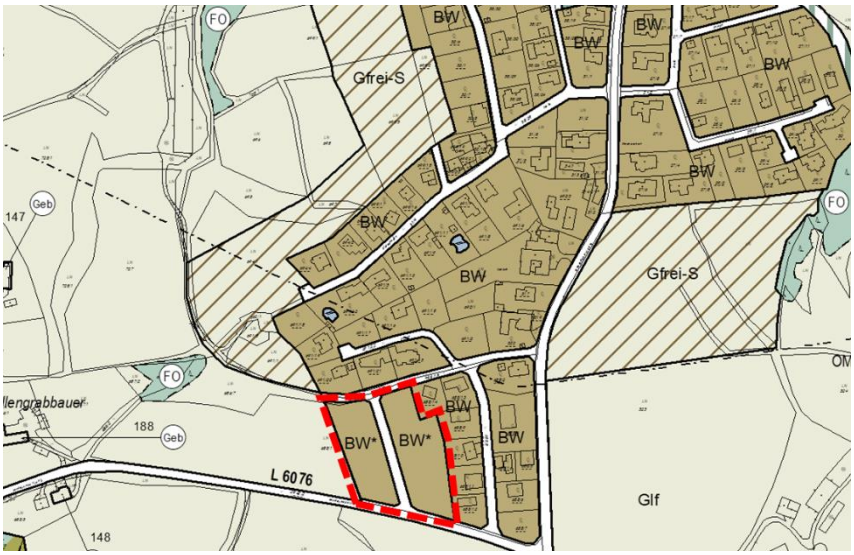


Abbildung 1: Darstellung der Abgrenzung

Das Bauland wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 24.06.2021 folgendermaßen beschlossen:

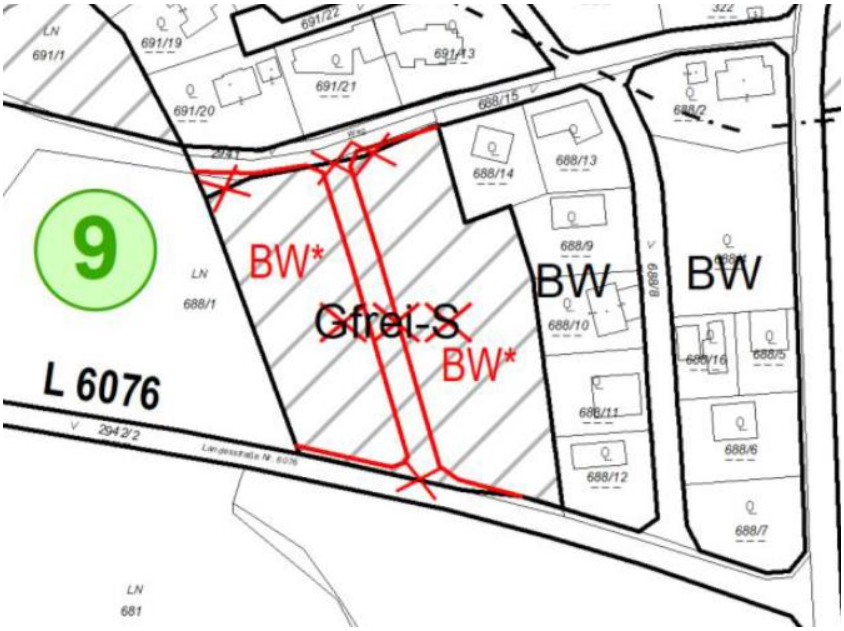


Abbildung 2: Auszug aus den Beschluss-Unterlagen der GR-Sitzung vom 24.06.2021

Mittlerweile ist die Umwidmung rechtskräftig.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von etwa 8.500 m² auf und umfasst folgende Grundstücke der KG Stephanshart:

686/7 688/1 2941 2942/2

3. Grundlagen

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

3.1. Flächenwidmung, Flächennutzung, Fotodokumentation

Wie in der Abbildung 1 zu sehen ist, lautet die Widmung im Geltungsbereich sowie im gesamten Umgebungsbereich Bauland-Wohngebiet. Die Siedlung wird für Wohnzwecke genutzt. Es liegen hauptsächlich Ein-/Zweifamilienhäuser vor. Unbebaute bzw. mit kleinen Nebengebäuden bebaute Gartenflächen sowie Mauern aufgrund der Hanglage prägen das Ortsbild.

Das Planungsgebiet ist unbebaut sieht folgendermaßen aus:

Abbildung 3: Blick von der Christophorusstraße über das Planungsgebiet Richtung Südost

Abbildung 4: Blick von L 6076 auf das Planungsgebiet (Blickrichtung Nordost)

Der Umgebungsbereich sieht folgendermaßen aus:

Abbildung 5: über 200 Meter entfernte Gebäude im Grünland im Westen

Abbildung 6: Bebauung in der Christophorusstraße (bei Haus Nr. 18)

Abbildung 7: Hangbebauung in der Christophorusstraße

Abbildung 8: Christophorusstraße im Norden

Somit ist festzuhalten:

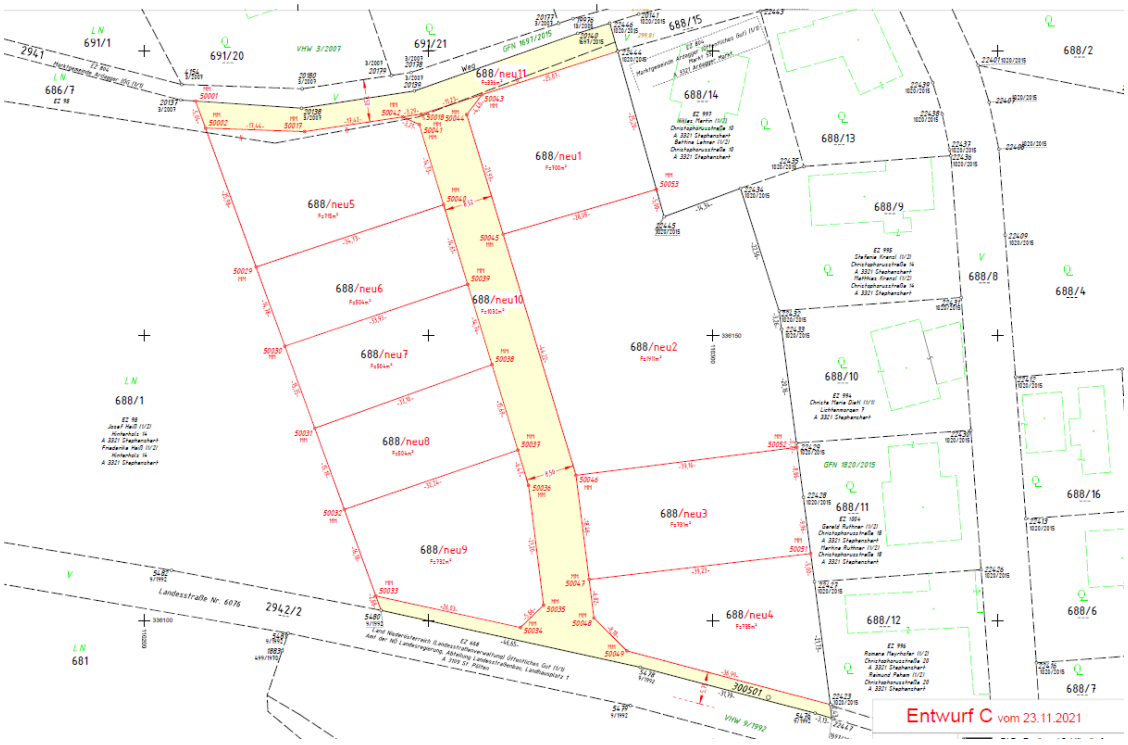
- Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Bebauung.
- In der unmittelbaren Umgebung liegt Wohnnutzung vor. Das umgebende Grünland ist unbebaut, erst im Westen in einem größeren Abstand sind erhaltenswerte Gebäude im Grünland anzutreffen.

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

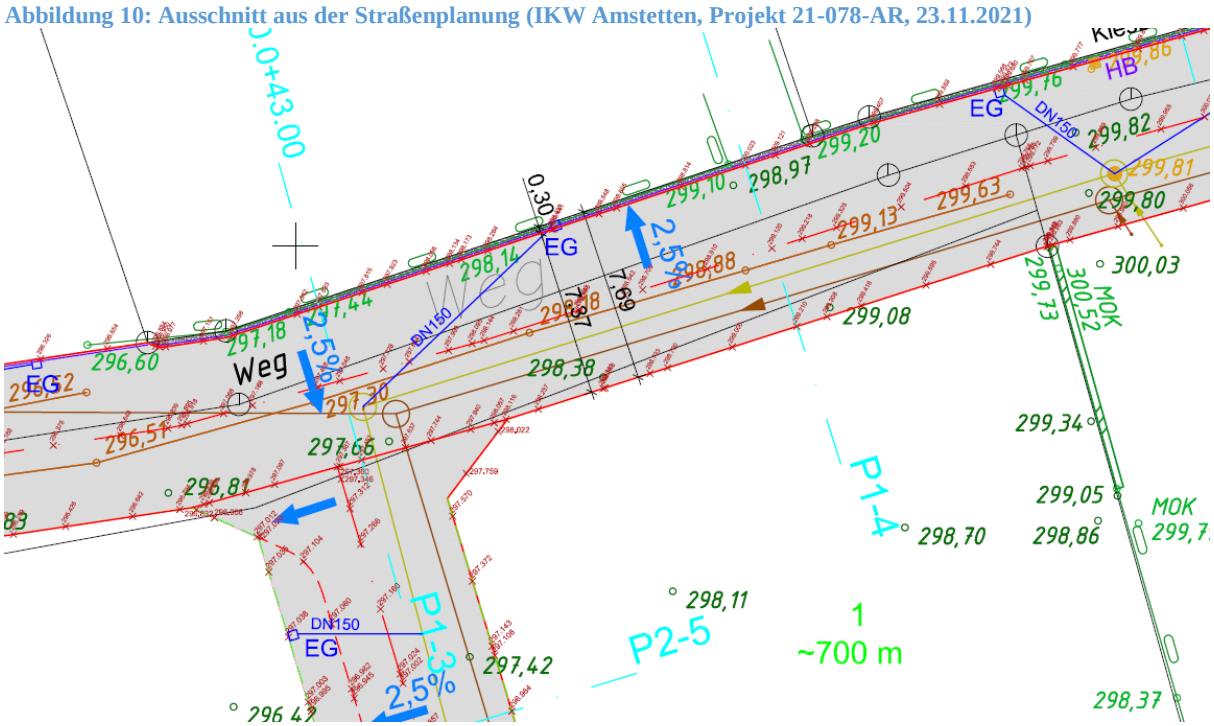
Laut Auskunft der Gemeinde gibt es für das Areal einen Entwurf für eine Parzellierung. Die geplanten Parzellen sind dabei unterschiedlich groß. Dieses Konzept gilt als wesentliche Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan – vor allem wenn es darum geht, Straßenfluchtlinien und Trennlinien zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen festzulegen.

Abbildung 9: Teilungsplanentwurf, Variante C (Vermessung DI Schlögelhofer, GZ 6763/21 vom 23.11.2021)



Für die öffentliche Verkehrsfläche gibt es bereits eine Straßenplanung mit Straßenhöhen. Diese ist relevant für die Festlegung des Niveaus entlang der Straßenfluchtlinien.

Abbildung 10: Ausschnitt aus der Straßenplanung (IKW Amstetten, Projekt 21-078-AR, 23.11.2021)



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“

Im Flächenwidmungsplan liegt die Widmung „nachhaltige Bebauung“ nicht vor. Daher gilt grundsätzlich eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 1.

Im unbebauten Geltungsbereich liegen keine Bebauungsdichten vor.

Der nahe Umgebungsbereich weist eine relativ lockere Einfamilienhausbebauung auf. Laut Analyse des Luftbildes, wo bebaute Flächen ungefähr herausgemessen werden können, liegen Bebauungsdichten von unter 20 bis etwa 50% vor – je nach Parzellengröße.

Abbildung 11: Luftbild vom Umgebungsbereich

Somit ist festzuhalten:

- Innerhalb des Geltungsbereichs kann keine Dichte festgestellt werden. Es gilt derzeit eine maximale GFZ von 1,0 gem. NÖ ROG 2014.
- In der nahen Umgebung weist die Einfamilienhausbebauung Dichten von ca. 20 bis 50% auf, teilweise abhängig von der Parzellengröße.

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 ist keine Bauklasse ableitbar.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist gemischt die Bauklasse I und II vorliegend, wobei die Bauklasse II in der Christophorusstraße eindeutig überwiegt.

3.5. Bebauungsweise

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

Die Bauplätze im Umgebungsbereich weisen allesamt die offene Bebauungsweise auf. Innerhalb der seitlichen Bauwiche sind oftmals Nebengebäude oder bauliche Anlagen anzutreffen. Ansonsten sind sie freigehalten.

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 kaum gegeben. Blickbeziehungen zur Kirche Stephanshart sind nicht gegeben – wenn dann nur marginal vom nahen Umgebungsbereich aus.

Eine einheitliche oder schützenswerte Struktur hinsichtlich Bauformen und Farbgebung ist nicht zu erkennen. Die bestehenden Gebäude im nahen Umfeld weisen verschiedene Dachformen, Farben und Bauformen auf. Dazu stehen im Gegensatz die landwirtschaftlichen Großbauten im Westen, welche jedoch etwas weiter entfernt sind.

3.7. Gelände, Bezugsniveau

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist teilweise stärker geneigt. Der Hochpunkt im Nordosten liegt auf etwa 299 m.ü.A., der Tiefpunkt im Südwesten bei etwa 282 m.ü.A. Das Gefälle entlang der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt im Schnitt knapp 11%.

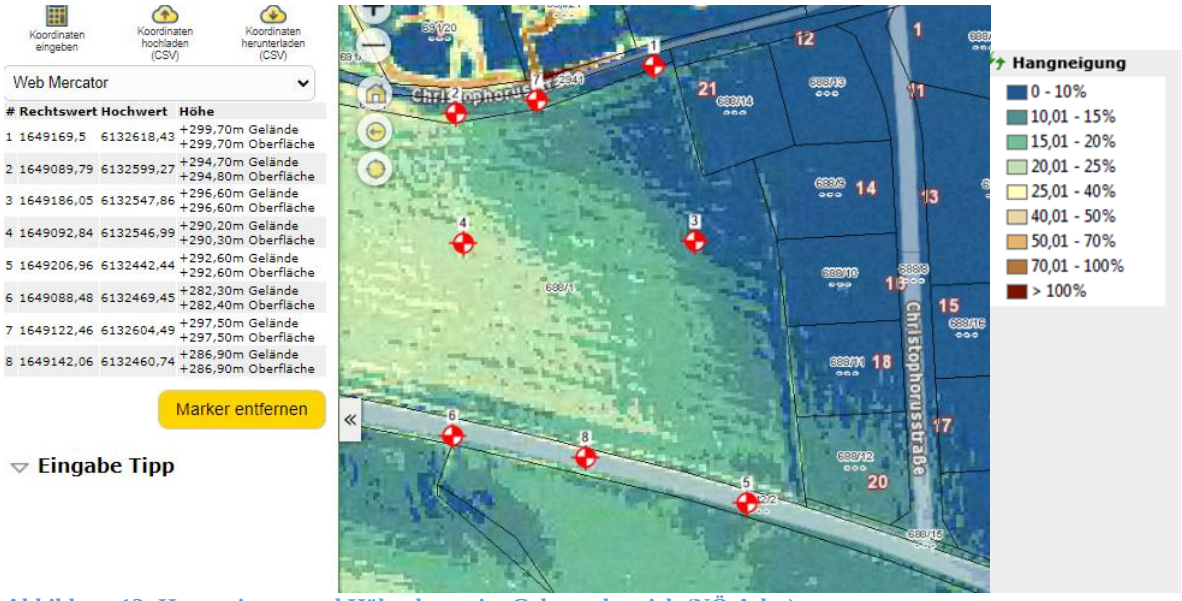


Abbildung 12: Hangneigung und Höhenkoten im Geltungsbereich (NÖ Atlas)

Der östlich angrenzende Siedlungsteil ist terrassiert und weist Steinmauern auf.

Hinweis:
Wird im Zuge von künftigen Bauplanungen festgestellt, dass eine Bebauung der Bauklasse I oder II mit dem Ursprungsgelände als Bezugsniveau kaum oder nur erschwert möglich ist, kann der Bebauungsplan mit einer neuen Bezugsniveaufestlegung im Rahmen eines Änderungsverfahrens nach § 34 NÖ ROG 2014 ergänzt werden. Der Anlass zu dieser Änderung wäre das Vorliegen einer Geländeaufnahme.

3.8. Bauwiche

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

Vordere Bauwiche sind gem. § 31 Abs. 6 NÖ ROG 2014 an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Bebauung, wo vordere Baufluchtlinien abgeleitet werden können.
Die Abstände der Hauptgebäude an der Christophorusstraße variieren und betragen etwa zwischen 3 und 5 Meter. Im vorderen Bauwich sind dort teilweise Carports oder andere bauliche Anlagen zu finden.

Markante Bebauungskanten oder lange, raumbildende Gebäudefronten sind im Umgebungsbereich nicht erkennbar.

3.9. Verkehr

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

Die Straßen im Umgebungsbereich dienen ausschließlich dem lokal anfallenden Ziel- und Quellverkehr. Sie haben eine Breite zwischen rund 7 und 8,5 Meter, entsprechen also einer Wohnsiedlungsstraße im Sinne des § 32 Abs. 5 Z. 4 NÖ ROG 2014. Diese Straßen weisen eine zweispurige Fahrbahn sowie kleine Verengungen bzw. Buchten auf, welche mit Bäumen bepflanzt wurden (siehe Kapitel Fotodokumentation). Auf ihnen wird der Verkehr beruhigt.

Die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes hat die selbe Funktion. Sie dient ausschließlich dem lokal anfallenden Ziel- und Quellverkehr und ist verkehrsberuhigend.

Die maximale Steigung der Straße von 12% gemäß § 32 Abs. 7 NÖ ROG 2014 kann eingehalten werden. Es liegt eine Straßenplanung vor.

4. Planungsfestlegungen im Teilbebauungsplan

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

4.1. Straßenfluchtlinien

Die geplante Straßenfluchtlinie richtet sich nach dem vorliegenden Teilungsplanentwurf und entspricht auch der Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Breite beträgt 8,5 Meter, was einer Aufschließungsstraße gem. § 32 Abs. 5 Ziff. 3 NÖ ROG 2014 gleichkommt. Auf ihr wird der Verkehr beruhigt. Sie dient ausschließlich dem anfallenden Ziel- und Quellverkehr.
Das Niveau entlang der Straßenfluchtlinie wird im Bebauungsplan festgelegt. Grundlage hierfür ist eine Straßenplanung der Fa. IKW Amstetten – wie im Grundlagenkapitel erwähnt.

4.2. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichten sind optionale Festlegungen für Bebauungspläne. Zur Wahrung einer lockeren Bebauung, welche in das Ortsbild des Umgebungsbereiches eingeordnet werden kann, soll eine maximale Dichte von 60% festgelegt werden. Dieser Wert ist etwas höher als der des Umgebungsbereiches. Der Grund hierfür ist die teilweise kleinstrukturierte Parzellierung. Eine erhöhte Dichte und kleinteilige Parzellierung trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

4.3. Bebauungsweise

Aufgrund der teilweise sehr platzsparenden, kleinflächigen Parzellierung ist geplant, auf den schmalen Parzellen die gekuppelte bzw. die einseitig offene Bebauungsweise festzulegen. Dadurch entfällt ein seitlicher Bauwich und es müssen Hauptgebäude an eine Grundgrenze angebaut werden. Bei der einseitig offenen wird die Anbaupflicht an der nördlichen Grundgrenze festgelegt, sodass das Gebäude und der Garten südseitig ausgerichtet werden kann. Lediglich auf einer der Parzellen mit einseitig offener Bebauung (Gst. 688/neu8 gemäß Parzellierungsentwurf vom 23.11.2021, Vermessung Schlögelhofer) ist die Anbaupflicht auf der südlichen Grenze. Hier gibt es aber als Ausgleich zur Sicherstellung eines unbeeinträchtigten, hinteren Gartenteiles eine hintere Baufluchtlinie.
Die Trennungslinie zwischen den einzelnen Bebauungsweisen richtet sich nach dem erwähnten Parzellierungsentwurf.

4.4. Gebäudehöhen

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

Im gesamten Geltungsbereich wird wahlweise die Bauklasse I und II festgelegt. Das entspricht den umgebenden Strukturen.

4.5. Baufluchtlinien

Die Festlegung von Baufluchtlinien ist optional. Zur Wahrung eines homogenen Ortsbildes wird eine vordere Baufluchtlinie festgelegt, die einen Abstand von 3 Metern zur Straßenflucht aufweist. Dadurch kann ein Vorrücken von Gebäuden bis zur Straße verhindert werden.
Die Errichtung von Carports im vorderen Bauwich ist grundsätzlich zulässig. Das ist auch im Bestand in der Christophorusstraße erkennbar. Zudem sollen aufgrund der teilweise kleinteiligen Parzellierung auch Garagen einschließlich Abstellräume im vorderen Bauwich als zulässig festgelegt werden. Die

Bebauungshöhe ist hier wie bei Carports ebenfalls beschränkt. Diese Festlegung wird als textliche Bebauungsvorschrift in der Verordnung zum Teilbebauungsplan angeführt.
Weiters wird im westlich der neuen Straße gelegenen Baulandteil – das heißt am Ortsrand – eine hintere Baufluchtlinie festgelegt, um die Bebauung möglichst straßenseitig halten zu können und Blickachsen von den Gartenbereichen der einzelnen Parzellen Richtung Süden freihalten zu können. Das ist eine Maßnahme zur Erhöhung der Baulandqualität und unterstreicht eine homogene, aufeinander abgestimmte Bebauung.

5. Auswirkungen auf die Umwelt und Ortsbildgestaltung

Die Umweltauswirkungen sind durch die Maßnahmen von geringfügiger Natur. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorangegangenen Widmungsverfahren geprüft.

Da im Bebauungsplan keine unüblichen Bebauungshöhen oder Dichten festgelegt werden, sind keine Auswirkungen auf die Umwelt oder die Ortsbildgestaltung vorliegend.
Die einseitig offene oder gekuppelte Bebauungsweise schreiben außerdem weiterhin zumindest einen seitlichen Bauwich vor, wodurch auch das Ortsbild einer lockeren Einfamilienhausbebauung gewahrt bleibt.

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 auszugehend 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. Der Teilbebauungsplan verhilft zu einer geordneten baulichen Entwicklung auf den betroffenen Flächen, welche sich in die baulichen Strukturen der bestehenden Ortschaft einfügt.

Loosdorf, am 20.12.2021

DI Herfrid Schedlmayer