

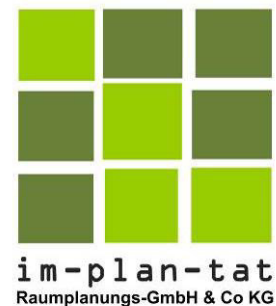
BPL

GEMEINDE GEDERSDORF
Änderung des Bebauungsplans

Gemeine Gedersdorf
Politischer Bezirk Krems Land
PZ: BEP ipt 31310 AE20

**20. Änderung des
BEBAUUNGSPLANS
DER GEMEINDE GEDERSDORF
ERLÄUTERUNGSBERICHT
und ENTWURF**

zur Vorlage an die NÖ Landesregierung
Krems, 19. Dezember 2017



Technisches Büro für Raumplanung

Ringstraße 37/2

A – 3500 Krems

DI Martina SCHERZ

phone: +43 (0) 676 / 750 90 DW 20

mail: scherz@im-plan-tat.at

web: www.im-plan-tat.at

Inhaltsverzeichnis:

1	GRUNDLAGEN	2
1.1	Rechtliche Grundlagen	2
1.2	Betroffenen Bereiche und Umfang	2
1.3	Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud	2
1.4	Ersteller	2
2	ERLÄUTERUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN	3
2.1	Änderung Nr. 1) Änderung der vorderen Baufluchtlinie im Bereich der Grstk. 67/1, 64/1, 61, KG Theiß	3
2.1.1	Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	3
2.1.2	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlage	4
2.1.3	Erläuterung und Begründung der Planänderung	8
2.2	Änderung Nr. 2) Anpassung der Straßenfluchtlinie und tw. der vorderen Baufluchtlinie an das öffentliche Gut im Bereich der Ortsdurchfahrt Theiß, Grstk. 1381, KG Theiß	8
2.2.1	Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	8
2.2.2	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlage	9
2.2.3	Erläuterung und Begründung der Planänderung	11
3	ERLÄUTERUNG WEITERER ADAPTIONEN	12
3.1	Aktualisierung der Kenntlichmachung „bedeutende Stromleitungen“	12
ANHANG		
	Verordnung (Entwurf)	
	Vorlage Kundmachung	

1 GRUNDLAGEN

1.1 Rechtliche Grundlagen

Aktuell steht das **Örtliche Raumordnungsprogramm** mit der **PZ ÖROP ipt 31310 AE20** in Rechtskraft. Im Zuge der „**Generellen Überarbeitung des ÖROP Gedersdorf**“ (PZ ipt 31310 AE15 ÖROP) wurde die Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm neu gefasst, die seit 01.03.2011 rechtskräftig ist. Seither wurde das **Örtliche Raumordnungsprogramm** mehrfach geändert, der Verordnungstext wurde dabei nicht abgeändert.

Weiters stehen folgende **Bebauungspläne** in Rechtskraft:

- **Bebauungsplan Gedersdorf**
 - **Stammfassung: PZ 6885-06/01**, Verfasser: Mag. Arch. Ing. Günther Pigal, Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.1993, rechtskräftig seit 27.09.1994
 - **19. Änderung** unter der mit der **PZ BEP ipt 31310 BEP 19**, Verfasser: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 22.06.2017
 - Dieser Bebauungsplan gilt für die von der Plandarstellung (Blatt Nr. 1 - 28) erfassten Grundstücke.
- **TEILBEBAUUNGSPLAN Betriebsgebiet S5 und Wirtschaftspark Krems Gedersdorf**,
 - **Stammfassung: PZ ipt 31310 TBPL_BB_S5 01**, Verfasser: im-plan-tat | Reinberg und Partner, Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2011, rechtskräftig seit 17.10.2011
 - **1. Änderung** unter der **PZ ipt 31310 TBPL BB S5 AE01**, Verfasser: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2015

1.2 Betroffenen Bereiche und Umfang

Von der hier erläuterten **20. Änderung des Bebauungsplanes** ist das Planblatt 21 betroffen. Der Verordnungstext wird nicht abgeändert.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans gliedert sich in:

- a.) **schriftlicher Teil:** Erläuterungen zur Änderung
- b.) **planliche Darstellung:** eine Änderungsdarstellung als Schwarz-Rot-Plan

1.3 Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud

Speicherort der digitalen Daten: **IM-PLAN-TAT-SCHERZ - OEROP**

Name des Datenpakets: **GEDERSDORF_BEP_AE20**

1.4 Ersteller

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde erstellt von:

im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG

DI Martina Scherz

Technisches Büro für Raumplanung

3500 Krems an der Donau, Ringstraße 37/2

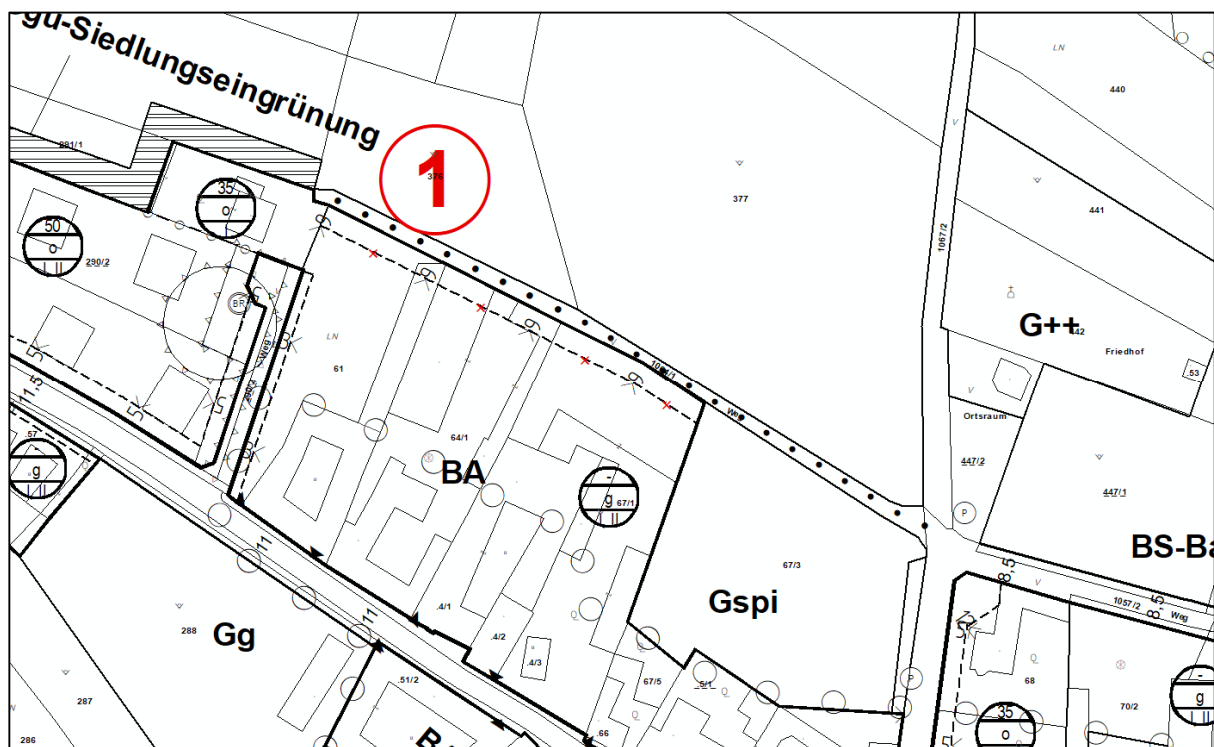
2 ERLÄUTERUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

2.1 Änderung Nr. 1) Änderung der vorderen Baufluchtlinie im Bereich der Grstk. 67/1, 64/1, 61, KG Theiß

2.1.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass

Die im Bereich der **Grundstücke 67/1, 64/1, 61, KG Theiß** verlaufende **vordere Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung im Abstand von 6m** zur Straßenfluchtlinie soll gestrichen werden.

Abbildung 1: Änderungsdarstellung (gesamtes Planblatt sh. Anhang)



Quelle: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, 2017 auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans der Gemeinde Gedersdorf.

Der **Änderungsanlass** ergibt sich aus einer **wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen**: Im Rahmen der 20. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wurde hier eine **DKM-Anpassung** der Verkehrsflächenwidmung vorgenommen. Die Verkehrsflächen-Widmung auf dem Grstk. 1064/1 wurde auf das **verbreiterte Straßengrundstück** angepasst. **Die Verkehrsflächen-Widmung wurde um 1,5 bis 2,5m verbreitert.**

2.1.2 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlage

Festlegungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm und im rechtskräftigen Bebauungsplan

Die betroffenen Grundstücke 67/1, 64/1, 61 sind als **Bauland-Agrargebiet** gewidmet, die vorbeiführende etwa 4,50m breite Sackgasse ohne Umkehrplatz ist als **öffentliche Verkehrsfläche** gewidmet und in Gemeindebesitz (öffentliches Gut). Diese Straße ist im Bebauungsplan als **öffentlicher Weg, der weder Durchzugs- noch Anschließungsstraßen ist** (Verkehrsfläche ohne Straßencharakter) festgelegt. Weiter sind im Bebauungsplan für den Bereich folgende Vorgaben definiert:

- **Bebauungsdichte:** keine Dichtevorgaben
- **Bebauungsweise:** geschlossen
- **Bauklasse:** I, II
- **Straßenfluchtlinie**
- **Baufluchtlinien:** vordere Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung im Abstand von 6m von der Straßenfluchtlinie

Eigentum:

- Grundstücke **67/1, 64/1, 61:** Privatbesitz

Aktuelle Nutzung und bestehende Bebauung:

Die **Bebauung**, über die im Bebauungsplan die Baufluchtlinie im Abstand von 6m zur Straßenfluchtlinie gezogen wurde, **bestand bereits bei der Erhebung der Grundlagen zur Erstellung des Bebauungsplans.**

Die Baufluchtlinie erstreckt sich über eine Länge von 113m. 79m davon, also **70%**, **waren bei der Festlegung der Baufluchtlinie bereits bebaut** und sind es nach wie vor.

Tabelle 1: aktuelle Nutzung und Bebauung des Bereichs

Grstk. nr.	Nutzung	Bebauung über die ggst. Baufluchtlinie <small>(Quelle: Orthofoto der Epoche 4 und Lokalausweis)</small>
betroffener Teil von 61	mit Wirtschaftsgebäuden bebaut und genutzt	Bereits vor der Festlegung der Baufluchtlinie ca. 45m ² über die Baufluchtlinie bebaut.
betroffener Teil von 64/1	mit Wirtschaftsgebäuden bebaut und genutzt	Bereits vor der Festlegung der Baufluchtlinie ca. 160 m ² über Baufluchtlinie bebaut.
betroffener Teil von 67/1	mit Wirtschaftsgebäuden bebaut und genutzt	Bereits vor der Festlegung der Baufluchtlinie über die gesamte Grundstücksbreite über Baufluchtlinie bebaut, ca. 270m ² .
1064/1	Die Straße wird von den EigentümerInnen der drei Grundstücke (67/1, 64/1, 61) als Hintaus-Zufahrt genutzt.	-
376, 377	Die gegenüberliegenden Grundstücke sind	-

landwirtschaftlich genutzt und sind als
Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
gewidmet.

Abbildung 2: Orthofoto (Epoche 4) des ggst. Bereichs



Quelle: NÖ GIS, 2015.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Grundlagenforschung zum Bebauungsplan (Stammfassung)



Quelle: Gemeinde Gedersdorf – erstellt von: Büro Mag. Arch. Günther Pigel, 1993.

Fotodokumentation:

Abbildung 4: Fotodokumentation des von der Änderung betroffenen Bereichs

Blickrichtung Nord-Westen:



Blickrichtung Süd-Osten:



Quelle: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, 2017

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist keine Erweiterung des Baulandes geplant. Die bestehende Bebauung stellt aus aktueller Sicht die **langfristige Siedlungsgrenze** dar. Dies geht auch aus dem **Örtlichen Entwicklungskonzept** der Gemeinde hervor:

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept



Quelle: IM-PLAN-TAT RAUMPLANUNGS-GMBH & CO KG: Örtliches Raumordnungsprogramm Gemeinde Gedersdorf – Entwicklungskonzept – PZ: 31310 ipt ÖEK 2008 EK. Krems, 2010.

2.1.3 Erläuterung und Begründung der Planänderung

Die Festlegung dieser 6m tiefen Baufluchtlinie erfolgte im Jahr 1993 im Zuge der Ersterstellung des Bebauungsplans Gedersdorf durch Arch. G. Pigal. Eine **Begründung für die Festlegung** dieser 6m tiefen Baufluchtlinie im Hintaus ist in den Unterlagen dazu nicht dokumentiert. Die Festlegung aus Orts- und Landschaftsschutzgründen kann ausgeschlossen werden, da das Abrutschen von weiteren Bauwerken aus der bestehenden Bauflucht das äußere Ortsbild an diesem Siedlungsrand nicht verbessern würde. Es kann angenommen werden, dass die Festlegung aufgrund der **geringen Breite der anschließenden Straße zur Sicherstellung der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs vorgenommen** wurde.

Der Weg ist in der Realität etwa zwischen **3,50 – 4,50m breit**. Im Rahmen der **20. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms¹** wurde die **Verkehrsflächen-Widmung** hier an die geänderte DKM angepasst und **um etwa 1,5 bis 2,5m verbreitert**.

Da der nun im Bebauungsplan **verbreiterte** Weg

- ein **öffentlicher Weg, der weder Durchzugs-, noch Aufschließungsstraße** bleibt,
- dieser **lediglich zum Hintaus der drei Bauland-Grundstücke** (61, 64/1 und 67/1) und zu **zwei landwirtschaftliche Grundstücken** (376, 379, KG Theiß) führt,
- die **Haupterschließung der drei Bauland-Grundstücke** weiterhin über die im Süden vorbeiführende **Landesstraße** erfolgt und daher der Verkehr auf dem Weg sehr eingeschränkt ist, und weiters
- davon ausgegangen werden kann, dass an dem **Baubestand auch in den nächsten Jahren kaum Änderungen erfolgen werden** die dazu führen, dass die Bebauung 6m hinter die Straßenfluchtlinie verschoben wird und
- daher eine **Erhöhung der Verkehrssicherheit** hier durch andere Maßnahmen **effektiver und effizienter** erfolgen kann, als durch die Baufluchtlinie,

soll diese 6m-Baufluchtlinie **gestrichen** werden.

2.2 Änderung Nr. 2) Anpassung der Straßenfluchtlinie und tw. der vorderen Baufluchtlinie an das öffentliche Gut im Bereich der Ortsdurchfahrt Theiß, Grstk. 1381, KG Theiß

2.2.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass

1994 wurde der **Bebauungsplan** rechtskräftig. **Mitte der 90er Jahre** wurde die **Ortsdurchfahrt** (Landesstraße mit Seitenflächen im öffentlichen Gut der Gemeinde) **neu hergestellt und neu vermessen**. Diverse Nebenflächen, also Flächen zwischen der Landesstraße und der geschlossenen Häuserzeile, wurden **2003** mit Verweis auf das Liegenschaftsteilungsgesetz §15 ff von der Gemeinde

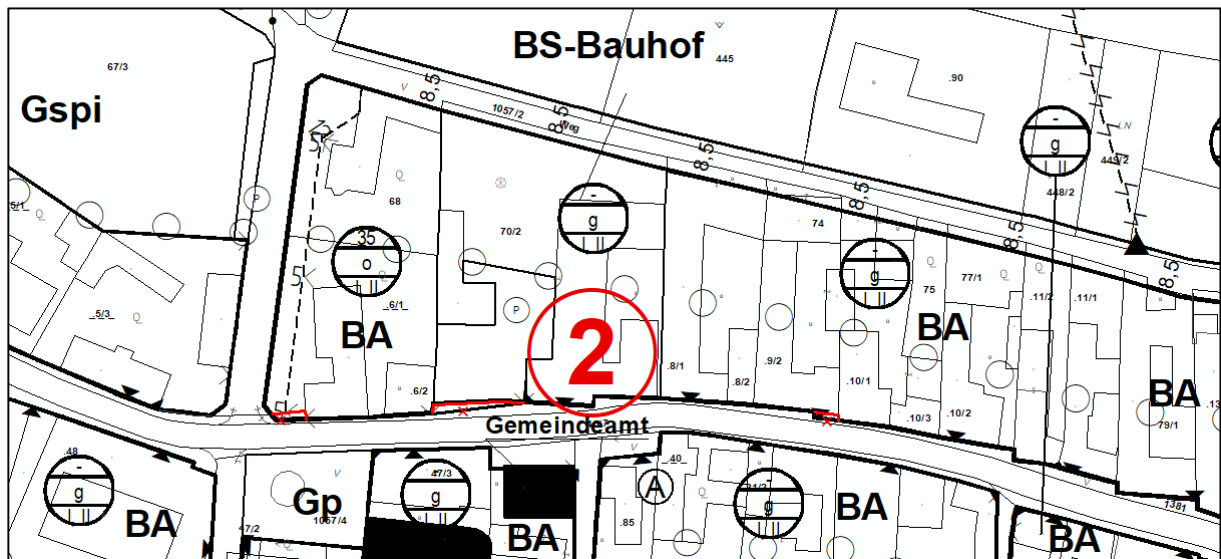
¹ vgl. IM-PLAN-TAT RAUMPLANUNGS-GMBH & CO KG: 20. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Krems, 2015. (S. 54)

Gedersdorf per Verordnung **in das öffentliche Gut übertragen**. Diese **Eigentumsübertragung** erfolgte laut Auskunft der Gemeinde **in Abstimmung mit den betroffenen GrundstückseigentümerInnen²**.

Dieser Änderung der Grundstücksgrenzen soll nun in drei Bereichen (auf Höhe der Bauland-Grundstücke .6/1, 70/2 und .9/2, KG Theiß) die **Anpassung der Straßenfluchtlinie** folgen. Auf Höhe des Grundstücks .9/2 ist auch die **vordere Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung anzupassen**.

Hinweis: Im Zuge der nächsten Änderung des Flächenwidmungsplans wird auch die geringfügige Anpassung der Widmung dokumentiert werden.

Abbildung 6: Änderungsdarstellung (gesamtes Planblatt sh. Anhang)



Quelle: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, 2017 auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans der Gemeinde Gedersdorf.

2.2.2 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlage

Eigentum: öffentliches Gut der Gemeinde Gedersdorf

Aktuelle Nutzung: Diese Grundstücksteile werden als Nebenfläche der Landesstraße genutzt, sind nicht bebaut.

Grstk.nr.	Nutzung
1381 auf der Höhe des Grstks. .6/1	Gehsteig
1381 auf der Höhe des Grstks. 70/2	Gehsteig, Bushaltestelle
1381 auf der Höhe des Grstks. .9/2	Gehsteig

² Mündliche Auskunft Al M. Nessler, 11.12.17.

BPL	GEMEINDE GEDERSDORF Änderung des Bebauungsplans	10
------------	--	----

Festlegungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm und im rechtskräftigen Bebauungsplan

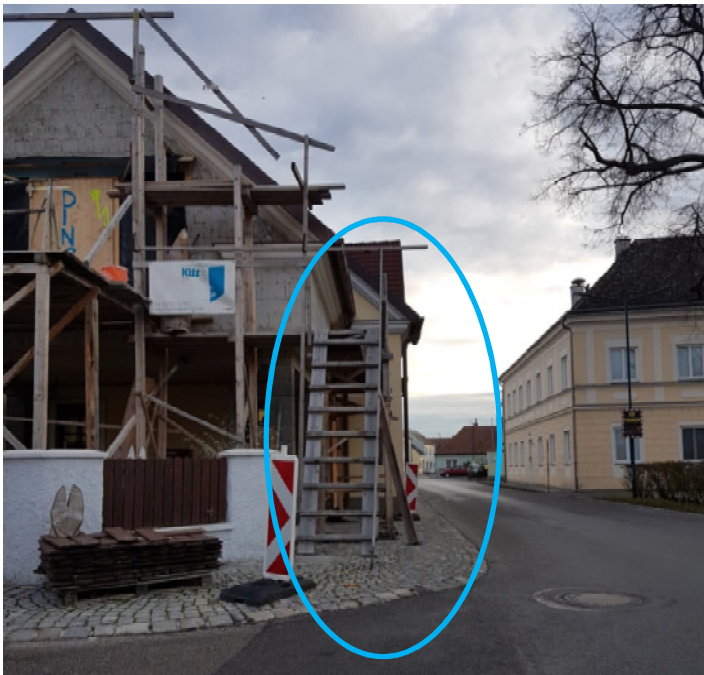
Grstk.nr.	Widmung	Festlegungen im Bebauungsplan
1381 auf der Höhe des Grstks. .6/1	Bauland-Agrargebiet → Wird im Zuge der nächsten Änderung des ÖROPs angepasst.	zu adaptierende Straßenfluchtlinie
1381 auf der Höhe des Grstks. 70/2	Verkehrsfläche öffentlich	zu adaptierende Straßenfluchtlinie
1381 auf der Höhe des Grstks. .9/2	Bauland-Agrargebiet → Wird im Zuge der nächsten Änderung des ÖROPs angepasst.	zu adaptierende Straßenfluchtlinie und zu adaptierende vordere Baufluchtlinie mit Anbauverpflichtung

Quelle: IM-PLAN-TAT RAUMPLANUNGS-GMBH & CO KG: rechtskräftiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Gedersdorf. 2017.

Abbildung 7: Fotodokumentation



Grsk. 70/2, KG Theiß

*Grstk. .9/2, KG Theiß**Grstk. .6/1, KG Theiß*

Quelle: Eigene Aufnahmen,, 2017.

2.2.3 Erläuterung und Begründung der Planänderung

Die Verlagerung der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie stellt eine **Anpassung an einen langjährigen Bestand** und an die aktuelle DKM dar, der in Abstimmung mit den GrundstücksbesitzerInnen umgesetzt wurde.

BPL	GEMEINDE GEDERSDORF Änderung des Bebauungsplans	12
------------	--	-----------

3 ERLÄUTERUNG WEITERER ADAPTIONEN

3.1 Aktualisierung der Kenntlichmachung „bedeutende Stromleitungen“

Basierend auf aktuelle Daten der EVN wurden die Trassen der bedeutenden Stromleitungen und die Standorte der Trafostationen aktualisiert.

ANHANG

Gemeinde Gedersdorf
Bezirk Krems-Land
Land Niederösterreich

KUNDMACHUNG (Vorlage)

Änderung des Bauungsplans der Gemeinde Gedersdorf

Der Gemeinderat der Gemeinde Gedersdorf beabsichtigt den Bauungsplan im Bereich der KG Theiß zu ändern.

Der Entwurf wird gemäß §33 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3-2015 i.d.g.F. sechs Wochen, das ist in der Zeit

von _____ **bis** _____

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf des Teilbebauungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

angeschlagen am:

abgenommen am:

.....

Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Gedersdorf hat in seiner Sitzung vom unter Top ... nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen nachstehende Verordnung beschlossen.

VERORDNUNG

(Entwurf)

§ 1

Gemäß den Bestimmungen des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015-idgF wird der Bebauungsplan der Gemeinde Gedersdorf abgeändert.

§ 2

In der hierzu gehörigen Plandarstellung, die von der im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG unter der Planzahl **BEP ipt 31310 AE20** verfasst wurde, sind die Änderungen in roter Signatur dargestellt. Von dieser Änderung ist ein Planblatt (Blatt 21) betroffen.

Die Bebauungsvorschriften werden nicht geändert.

§ 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der, in Kraft.

Gedersdorf, am ...

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Ing. Franz Brandl)

angeschlagen am:

abgenommen am: