



DI Dr. techn. Luzian PAULA
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4.0G
T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at
www.gruppeplanung.at www.paula.at

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
KG Altenberg, KG Hintersdorf, KG Kirchbach,
KG St. Andrä, KG Wördern
Flächenwidmungsplan – 33. Änderung
Bebauungsplan – 35. Änderung
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stehen der Flächenwidmungsplan in der Fassung der 28. Änderung¹ (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2006) und der Bebauungsplan in der Fassung der 32. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2006) in Rechtskraft.

Das in der KG Altenberg großteils als BS-Badehütten gewidmete Gebiet („Badesiedlung“) wurde jedoch nicht im Zuge der 29. Änderung des FWP (digitale Neudarstellung) digital übergeführt, da sich die Planungen hinsichtlich der Verkehrsflächen bzw. Straßenfluchtlinien noch in der Abstimmungsphase befinden. Für dieses Planungsgebiet gelten daher die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor der digitalen Neudarstellung bzw. der für die Badesiedlung relevanten nachfolgenden Änderungen (Rechtsstand: 28. Änderung FWP, 30. Änderung BEB). Die Punkte der nun vorliegenden Änderung tangieren das Gebiet der Badesiedlung jedoch nicht.

Zur vorliegenden 33. Änderung des Flächenwidmungsplans korreliert die 35. Änderung des Bebauungsplans.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern verfügt über einen digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der auf der DKM 2003 erstellt und an die DKM 2005 angepasst wurde (29. Änderung FWP, 31. Änderung BPL, Gemeinderatsbeschluss vom 30. September 2005 sowie vom 21. November 2005). Außerdem liegt für das gesamte Ortsgebiet eine Naturstandsaufnahme aus dem Jahr 2002 vor.

¹ Die 29. Änderung des Flächenwidmungsplans (digitale Neudarstellung) wurde bereits vor der 28. Änderung beschlossen (30. September 2005 sowie vom 21. November 2005).

Von den gegenständlichen Änderungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sind nachstehende Bereiche betroffen:

33. Änderung FWP	35. Änderung BEB	Bereich
Änderungspunkt (ÄP) 1 (Blatt Nr. 5)	ÄP 1 (Blatt Nr. 7536-41/2)	Schloßgasse, KG Wördern
ÄP 2 (Blatt Nr. 7)	ÄP 2 (Blatt Nr. 7536-49/1)	Wallenböckgasse, KG St. Andrä
ÄP 3 (Blatt Nr. 10)	ÄP 3 (Blatt Nr. 7536-66/3 und 7536-73/2)	Baulandtausch Hintersdorf, KG Hintersdorf
ÄP 4 (Blatt Nr. 10)	ÄP 4 (Blatt Nr. 7435-08/2, 7436-80/2, 7536-73/1 und 7436-80/4)	Baulandtausch Kirchbach, KG Kirchbach
ÄP 5 (Blatt Nr. 10)	ÄP 5 (Blatt Nr. 7435-08/2)	Kaltwasserstraße, KG Kirchbach
–	ÄP 6 (Blatt Nr. 7536-33/4 und 7536-41/2)	Hauptstraße / Bahngasse, KG Wördern
–	ÄP 7 (Blatt Nr. 7536-35/1)	Berggasse, KG Altenberg

Ein Entwurf für den Änderungspunkt 4 (Baulandtausch Kirchbach) wurde bereits im Rahmen der 28. Änderung des Flächenwidmungsplans und der 30. Änderung des Bebauungsplans erstellt und zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt aufgelegt (16. August 2005 bis 27. September 2005). Um die erforderliche Genehmigung der NÖ Landesregierung zu erhalten, musste der gegenständliche Änderungspunkt jedoch abgeändert und um weitere Rückwidmungen ergänzt werden. Aufgrund einer flächenmäßig wesentlichen Abänderung der Baulanderweiterung in der Talgasse, hat die Gemeinde unter Berücksichtigung einer Empfehlung seitens des Amtes der NÖ Landesregierung (Abt. RU1) beschlossen, den gesamten Änderungspunkt „Baulandtausch Kirchbach“ neu aufzulegen. Er beinhaltet nun alle relevanten Rück- und Neuwidmungen.

Für den Baulandtausch Kirchbach wurde im Zuge der 28. Änderung des Flächenwidmungsplans außerdem eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt. Eine naturschutzfachliche Stellungnahme wurde erstellt, in der nachgewiesen wurde, dass die geplante Maßnahme zu keiner Beeinträchtigung des Natura 2000 Gebiets führt sowie keinen überörtlichen Zielsetzungen (Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, Naturpark Eichenhain, Erhaltenswerter Landschaftsteil) widerspricht. Aus diesem Grund wird im Zuge der vorliegenden Umwidmung keine neuerliche SUP durchgeführt werden. Die naturschutzfachliche Stellungnahme liegt bei (siehe Anlage). Die beiden kleinflächigeren Rückwidmungen wurden im Zuge der 32. FWP-Änderung, die von der Gemeinde zurückgezogen und somit nicht beschlossen wurde, einem Screening unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass keine negativen Umweltauswirkungen erwartet werden können.

Die Screening-Unterlagen für die vorliegende Änderung werden in Abstimmung mit der Landesregierung zeitgleich mit dem vorliegenden Entwurf mitgeliefert. Bei keinem der Änderungspunkte ist eine SUP erforderlich.

Die Plandarstellung (Entwurf) des BPL-Änderungspunkts 6 ist aus Gründen der Übersichtlichkeit im Maßstab 1:2000 und im Format A3 erstellt worden. Die Plandrucke werden jedenfalls im Maßstab 1:1000 erfolgen.

2 Grundlagenforschung

2.1 Schloßgasse, KG Wördern

Flächenwidmungsplan

In der Schloßgasse befinden sich die beiden Grundstücke Nr. 76/1 und 76/2, KG Wördern. Im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist eine Verkehrsflächenabtretung vorgesehen, die eine Straßenbreite von 9 m ergeben würde. Auf dem bebauten Grundstück Nr. 76/2, KG Wördern, würde dadurch ein Vorgartenbereich entstehen, der lediglich 20 cm Tiefe aufweist. Die derzeitige Konfiguration des betroffenen Grundstücks lässt eine Vorgartentiefe von 2 bis 2,5 m sowie eine Straßenbreite von knapp 7 m zu.

Die Gemeinde plant nun, die Widmungsgrenze zwischen dem Bauland Agrargebiet und der öffentlichen Verkehrsfläche so abzuändern, dass der Abstand zwischen der Gebäudekante und der Widmungsgrenze ausgehend von der derzeit geforderten Abtretung um rund 1 m auf 1,2 m erhöht wird. Die Vorgartentiefe wird so auf ein ortsübliches Maß erhöht und der Zugang vom hinteren Gartenbereich aus sichergestellt. Durch die geringfügig verringerte Verkehrsflächenabtretung entsteht eine begradigte Straßenfluchtlinie sowie eine Mindeststraßenbreite von 8 m. Diese Breite erscheint im Hinblick auf die Funktion der Straße ausreichend und beeinträchtigt die Verkehrsabwicklung nicht.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird der neuen Widmungsgrenze angepasst. Eine Baufluchtlinie ist in diesem Bereich der Schloßgasse nicht festgelegt.

2.2 Wallenböckgasse, KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

In der KG St. Andrä soll in der Wallenböckgasse die Widmungsgrenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem angrenzenden Bauland Wohngebiet gemäß dem beiliegenden Teilungsentwurf von DI Pauler (siehe Anlage) abgeändert werden. An der nördlichen Widmungsgrenze wurde beim Grundstück Nr. 207/1, KG St. Andrä, bereits eine Verkehrsflächenabtretung durchgeführt. Die vordere Grundstücksgrenze liegt dort rund 1 m versetzt hinter denjenigen der Nachbargrundstücke.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Verkehrsfläche im westlichen Bereich der Wallenböckgasse geringfügig in Richtung Norden zu verlegen. Die neue Widmungsgrenze soll sich an der bereits erfolgten Abtretung des oben genannten Grundstücks orientieren. Verkehrsflächenabtretungen werden in Folge dessen auch auf den Nachbarparzellen Nr. 205/2, 207/2 und 207/3, KG St. Andrä, erforderlich. Im Gegenzug wird die südliche Widmungsgrenze so verlegt, dass eine Straßenbreite im Ausmaß von 8,5 m beibehalten wird.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird den neuen Widmungsgrenzen gemäß dem beiliegenden Teilungsentwurf angepasst. Ähnliches gilt auch für die Baufluchtlinie, die so verschoben wird, dass eine Vorgartentiefe von 3 m bestehen bleibt.

2.3 Baulandtausch Hintersdorf, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Baulandrückwidmung

In der KG Hintersdorf befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft westlich der Hauptstraße eine Fläche, die derzeit als Bauland Agrargebiet gewidmet und mit einer Stichstraße erschlossen ist. Ein Bauplatz dieses Areals (Grundstück Nr. 23/5, KG Hintersdorf, gemäß beiliegendem Lageplan bzw. Teil der Fläche 23/1, KG Hintersdorf, gemäß DKM 2005), grenzt direkt an eine als Grünland Parkanlage gewidmete und rund 330 m² große Fläche im Süden an (Grundstück Nr. 23/1, KG Hintersdorf). Die Parzelle im Bauland ist noch nicht bebaut und weist eine Größe von rund 560 m² auf.

Die Gemeinde plant nun, die oben beschriebene Baulandfläche ebenfalls als Grünland Parkanlage zu widmen und so die bestehende Parkfläche zu erweitern. In diesem Sinne liegt ein öffentliches Interesse für diese Rückwidmung vor.

Baulandneuausweisung

Im südlichen Teilbereich des Ortes Hintersdorf befindet sich östlich der Hauptstraße im Anschluss an bestehendes und bereits bebautes Bauland Wohngebiet ein als Grünland Landwirtschaft gewidmetes Areal, das für Bebauungszwecke geeignet erscheint. An dieser Stelle auf der Parzelle Nr. 349/8, KG Hintersdorf, soll durch eine Widmungsänderung von Grünland Landwirtschaft in Bauland Wohngebiet ein neuer Bauplatz im Ausmaß von rund 560 m² entstehen.

Da für das Bauland in der KG Hintersdorf eine „flächige Siedlungsgrenze“ lt. RegROP festgelegt ist, ist eine Neuwidmung von Bauland ohne eine flächengleiche Rückwidmung nicht zulässig:

§ 5 (1) Abs. 2 Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland i.d.g.F.

Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, bewirken, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur ist es jedoch zulässig, Baulandlücken zu schließen. Weiters darf dieses Siedlungsgebiet abgerundet werden, wenn diese Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen Baulandfläche in einem anderen von einer Siedlungsgrenze zur Gänze umschlossenen Baulandbereich ausgeglichen wird.

Da die Rückwidmung in Grünland Parkanlage und die Neuausweisung von Bauland Wohngebiet das gleiche Flächenmaß aufweisen, ist ein flächengleicher Baulandtausch möglich. Das neu gewidmete Bauland Wohngebiet auf der Parzelle Nr. 349/8, KG Hintersdorf, ist insofern als Abrundung des Siedlungsgebiets zu verstehen, als das Bauland südlich des Wegs eine weitaus höhere Tiefe aufweist als der nördlich gelegene Teil, in dem die Neuausweisung des Baulands erfolgen soll. Die Tiefe beträgt im südlichen Bereich bis zu rund 70 m und bietet daher die Möglichkeit mit der Bebauung weit

von der vorderen Kante entlang der Hauptstraße nach hinten zu rücken. Die Baulandtiefe im Bereich zwischen der Hauptstraße und der Umwidmungsfläche beträgt derzeit nur 15 bis 20 m.

Durch die Umwidmung wird somit ein Bauplatz geschaffen, der für die Bebauung geeignet ist und keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes erwarten lässt (siehe Erläuterungen zum Bebauungsplan). Außerdem ist anzumerken, dass es in der KG Hintersdorf bedingt durch die naturräumlichen Gegebenheiten und die überörtlichen Festlegungen schwierig ist, geeignete Flächen für eine Baulanderweiterung zu finden.

Die Gemeinde plant derzeit außerdem eine Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) und somit auch der Zielvorstellungen für die südlich gelegenen Ortschaften. Auf Basis der ÖEK-Überarbeitung ist ein Antrag auf Abänderung der flächigen Siedlungsgrenze beabsichtigt. Aufgrund der derzeitigen Situation (flächige Siedlungsgrenzen) kann keine praktikable Siedlungsentwicklung stattfinden. Nicht verfügbares Bauland verhindert eine Bebauung. Eine Rückwidmung ist aufgrund der Lage oder der Eigentumsrechte kaum möglich, sodass auch keine sinnvollen Baulanderweiterungen mit gesicherter Verfügbarkeit durchgeführt werden können.

Auf dem Grundstück Nr. 349/8, KG Hintersdorf, befindet sich außerdem in unmittelbarem Anschluss an das bereits gewidmete Bauland Wohngebiet und die Verkehrsfläche auf der Parzelle Nr. 405, KG Hintersdorf, eine Wasserversorgungsstation. Die Fläche, auf der sich diese befindet, ist derzeit als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet. Die Gemeinde plant, diese Fläche nun im Zuge der vorliegenden Widmungsänderung in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwidmen. Auf Verkehrsflächen ist gemäß § 18 Abs. 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes die Errichtung von Bauwerken für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen möglich. Darunter fallen auch Einrichtungen zur Wasserversorgung.

Damit weiters eine funktionsgerechte Erschließung des neuen Bauplatzes möglich ist, wird die angrenzende Verkehrsfläche (Grundstück Nr. 405, KG Hintersdorf) durch Verlegung der nördlichen Widmungsgrenze im Bereich des bestehenden und neu zu widmenden Baulandes auf 6 m verbreitert. Auf den Grundstücken 392/1 und 349/8, KG Hintersdorf, ist somit eine Verkehrsflächenabtretung notwendig.

Die Baulanderweiterungsfläche liegt zwar innerhalb des Natura 2000 Gebiets Wienerwald-Thermenregion (vgl. Abbildungen am Ende des Kapitels 2), es ist jedoch kein Schutzgut direkt betroffen. Schutzgüter befinden sich zwar in der unmittelbaren Nähe (Neuntöter, Wespenbussard), doch aufgrund der Geringfügigkeit der Baulanderweiterung und der geplanten Wohnnutzung können wesentliche Beeinträchtigungen der natürlichen Merkmale ausgeschlossen werden. Auch von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald kann nicht ausgegangen werden.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird im Bereich der Neuausweisung von Bauland den neuen Widmungsgrenzen angepasst. Auch die Baufluchtlinie entlang der Landesstraße auf dem Grundstück Nr. 392/1, KG Hintersdorf, wird der geänderten Flächenwidmung angepasst. Im rückzuwidmenden Teil können aufgrund der Grünlandwidmung die bisher festgesetzten Bebauungsbestimmungen ersatzlos entfallen.

Im Bereich der Baulandneuausweisung plant die Gemeinde, dieselben Bebauungsbestimmungen wie im angrenzenden bereits bestehenden Bauland festzulegen. Die Bebau-

ungsdichte von 30% und die Bauklasse I,II gilt darüber hinaus im gesamten südlichen Teil der Ortschaft von Hintersdorf. Aus diesem Grund werden folgende Bestimmungen auf das neu auszuweisende Bauland ausgedehnt: Bebauungsdichte 30%, offene bzw. gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II.

Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde eine Baufluchtlinie auf dem neu als Bauland gewidmeten Areal festzulegen. Sie soll eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds vermeiden, indem eine Bebauung, die stark vom Baubestand abrückt, verhindert wird. Aus diesem Grund wird eine seitliche Baufluchtlinie mit einem Abstand von 5 m zur südöstlichen Widmungsgrenze festgelegt.

2.4 Baulandtausch Kirchbach, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Der Änderungspunkt 4 der vorliegenden Widmungsänderung wurde, wie im Kapitel 1 „Ausgangssituation“ erläutert, in abgeänderter Form bereits in der 28. FWP-Änderung behandelt. Der entsprechende Änderungspunkt musste damals jedoch abgeändert und um weitere Rückwidmungsflächen ergänzt werden (32. FWP-Änderung - von der Gemeinde während der öffentlichen Auflage zurückgezogen), sodass ein flächengleicher Baulandtausch ermöglicht wird. Aufgrund einer gegenüber dem Entwurf der 28. FWP-Änderung flächenmäßig wesentlichen Änderung der Baulanderweiterung in der Talgasse muss die geänderte Erweiterungskonfiguration nun neu aufgelegt werden.

Die 32. Änderung, welche die zusätzlichen Rückwidmungsflächen enthielt, wurde während der Auflage zurückgezogen, da die Gemeinde - nach Empfehlung des Landes - den Beschluss gefasst hat, sämtliche erforderlichen Umwidmungen für den Baulandtausch Kirchbach in ein neues Widmungsverfahren zu bringen. Die Grundlagenforschung der entsprechenden Punkte der 28. und 32. Änderung des Flächenwidmungsplans sowie der 30. und 34. Änderung des Bebauungsplans werden daher im folgenden nochmals dargestellt.

Baulandrückwidmungen

In der KG Kirchbach befindet sich am nördlichen Rand des Ortes Unterkirchbach das als Bauland Wohngebiet gewidmete unbebaute Grundstück Nr. 85/1, KG Kirchbach. Die Gemeinde St. Andrä-Wördern beabsichtigt die Umwidmung des gemeindeeigenen Grundstücks von Bauland in Grünland. Diese Rückwidmung erscheint im Hinblick auf die ungünstige Geländesituation sowie auf die problematische Verkehrserschließung sinnvoll. Da ein beträchtlicher Teil des Grundstücks einen Böschungsbereich entlang der Landesstraße L 2010 darstellt und bedingt durch die Konfiguration des Grundstücks, ist eine optimale Ausnutzung der Parzelle für eine Bebauung nicht gegeben. Außerdem müsste die verkehrliche Erschließung direkt in die Landesstraße in einem schlecht einsehbaren Kurvenbereich erfolgen. Dieser Umstand wird als äußerst problematisch angesehen. Die Rückwidmung umfasst eine Fläche von rund 1.500 m². Da sich das Areal am Rand des Ortes befindet, kann durch die geplante Maßnahme die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Im nördlichen Teil der Ortschaft Unterkirchbach befindet sich auch das Grundstück Nr. 85/3, KG Kirchbach, das als Bauland Wohngebiet gewidmet ist und im Randbereich des Ortes liegt. Die Parzelle weist eine Fläche von nur rund 215 m² auf und besitzt eine Breite von 2,5 bis 9 m und ist daher für eine Bebauung nicht geeignet. Der Großteil des Grund-

stücks ist bewaldet, was auch im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht ist. Die Gemeinde plant nun, auch diese Fläche rückzuwidmen und als neue Widmungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft festzulegen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet und großteils bewaldet. Die Forstflächen auf dem Grundstück Nr. 85/3, KG Kirchbach, bleiben jedenfalls weiterhin als Wald kenntlichgemacht.

Im Ortsbereich des Ortes Unterkirchbach befindet sich an der Unterkirchbacherstraße (Landesstraße L 2010) das Grundstück Nr. 78/1, KG Kirchbach. Auch diese Parzelle, die im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan teilweise als Bauland Agrargebiet gewidmet ist, ist aufgrund der zu geringen Größe nicht für eine Bebauung geeignet. Der der Landesstraße sowie der Parzelle Nr. 78/2, KG Kirchbach, zugewandte Teil ist als Verkehrsfläche gewidmet, die Breite der Landesstraße beträgt hier rund 12,5 m. Der restliche Bereich des Grundstücks liegt, wie oben beschrieben, im Bauland Agrargebiet (153 m²).

Das Grundstück ist zum überwiegenden Teil mit Bäumen bepflanzt und besitzt den Charakter eines kleinen Parks. Es ist daher geplant den Teil, der derzeit als Bauland Agrargebiet ausgewiesen ist, in Grünland Parkanlage umzuwidmen. Weiters soll auch der dem Nachbargrundstück Nr. 78/2, KG Kirchbach, zugewandte Teil, der derzeit als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, jedoch ebenfalls bepflanzt ist, in Grünland Parkanlage umgewidmet werden. Die Fläche der Landesstraße soll im Zuge dieser Umwidmung jedoch nicht verschmälert werden.

Da die beiden zuletzt beschriebenen Rückwidmungen nur von geringem Ausmaß sind und weiters in Bereichen stattfinden, in denen keine weitere Siedlungsentwicklung mehr möglich oder gewünscht ist (Waldflächen, Lage innerhalb des Ortsgebiets), kann eine Beeinträchtigung der geschlossenen Siedlungsentwicklung ausgeschlossen werden. Auch die Ausnützung günstiger Lagevorteile wird nicht behindert, da die beiden Grundstücke aufgrund ihrer geringen Größe ohnehin nicht für eine Bebauung verwendet werden können. Alle betroffenen Parzellen befinden sich außerdem im Besitz der Gemeinde St. Andrä-Wördern, wodurch das Einholen des Einverständnisses von weiteren Grundstücksbesitzern unterbleiben kann.

Baulandneuausweisungen

Im Zuge desselben Änderungspunkts soll an zwei anderen Stellen in der KG Kirchbach neues Bauland gewidmet werden. Da für das Bauland in der KG Kirchbach eine „flächige Siedlungsgrenze“ lt. RegROP festgelegt ist, ist eine Neuwidmung von Bauland über das Ausmaß einer flächengleichen Rückwidmung hinaus nicht zulässig:

§ 5 (1) Abs. 2 Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland i.d.g.F.

Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, bewirken, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur ist es jedoch zulässig, Baulandlücken zu schließen. Weiters darf dieses Siedlungsgebiet abgerundet werden, wenn diese Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen Baulandfläche in einem anderen von einer Siedlungsgrenze zur Gänze umschlossenen Baulandbereich ausgeglichen wird.

Im Ortsteil Unterkirchbach befindet sich im Anschluss an bestehendes und bereits bebautes Bauland Wohngebiet im Bereich Hochfeldweg ein für Bebauungszwecke besser geeignetes und derzeit als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmetes Areal. An dieser Stelle soll durch eine Widmungsänderung in Form einer Siedlungsabrundung auf den

Grundstücken Nr. 73 und 75/5, KG Kirchbach, bedarfsgerechtes Bauland Wohngebiet im Ausmaß von 1.280 m² entstehen. Durch die Form des neu zu schaffenden Grundstücks sowie durch die eher geringe Hangneigung und bedingt durch den Umstand, dass kein Böschungsbereich vorhanden ist, ist eine wesentlich bessere Ausnutzung des Baulandes garantiert. Weiters verfügt das Areal durch den Hochfeldweg bereits über eine Erschließung und eine bestehende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist gegeben und eine rasche Bebauung sichergestellt, da sich diese im Besitz der Gemeinde befinden.

Einer Stellungnahme von HR Gmeiner im Gutachten vom 10. Jänner 2006 (Zahl: BD2-N-8572/007-2005) folgend wird ein siedlungsbegrenzender Grüngürtel mit 5 m Breite und der Zusatzbezeichnung Siedlungsrand auf den Parzellen Nr. 73 und 80/10, KG Kirchbach, ausgewiesen. Damit soll ein Siedlungsabschluss sowie eine Abschirmung des Siedlungsgebiets zur freien Landschaft hin gewährleistet werden. Aufgrund dieser zusätzlichen Maßnahme im Grünraum und bedingt durch die Geringfügigkeit der Baulanderweiterung (schmale, tiefe Bauparzelle) kommt es in landschaftlicher Hinsicht zu einer qualitativen Verbesserung der Gesamtsituation. Die Baulanderweiterung erfolgt im Rahmen einer Aufschließungszone mit der Nummer 8 (BW-a-A8). Als Freigabebedingung ist die Herstellung einer siedlungsbegrenzenden Bepflanzung vorgesehen.

Im Ortsteil Oberkirchbach soll in der Talgasse ebenfalls auf einer an Bauland Wohngebiet angrenzenden und als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Parzelle neues Bauland Wohngebiet ausgewiesen werden. Von der Widmungsänderung sind die Grundstücke Nr. 144/13 sowie 148, KG Kirchbach, im Ausmaß von rund 1.020 m² in direktem Anschluss an das bestehende Bauland betroffen. Hier besteht ein konkreter Baulandbedarf. Die Baulanderweiterung kann als Siedlungsabrundung gewertet werden, da die Erweiterungsfläche mit zwei Seiten an bestehendes Bauland grenzt. Außerdem schließt in östlicher Richtung und geringer Entfernung der Siedlungsbereich der Ortschaft Unterkirchbach an. Das bedeutet, dass in dieser Richtung nicht von einer Orientierung in den offenen Landschaftsbereich gesprochen werden kann.

Die Gemeinde plant derzeit außerdem eine Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) und somit auch der Zielvorstellungen für die südlich gelegenen Ortschaften. Auf Basis der ÖEK-Überarbeitung ist ein Antrag auf Abänderung der flächigen Siedlungsgrenze beabsichtigt. Aufgrund der derzeitigen Situation (flächige Siedlungsgrenzen) kann keine praktikable Siedlungsentwicklung stattfinden. Nicht verfügbares Bauland verhindert eine Bebauung. Eine Rückwidmung ist aufgrund der Lage oder der Eigentumsrechte kaum möglich, sodass auch keine sinnvollen Baulanderweiterungen mit gesicherter Verfügbarkeit durchgeführt werden können.

Die Neuwidmung in der Talgasse wird als Bauland Wohngebiet Aufschließungszone 7 (BW-a-A7) ausgewiesen, da die gegenständliche Fläche zwar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, diese jedoch noch keine funktionsgerechte Erschließung sicherstellen kann.

Bilanz - Flächengleicher Baulandtausch

Der Flächentausch ist im gesamten Ausmaß aufgrund eines alten Flächenguthabens von rund 420m² in Kirchbach möglich. Dieses Guthaben hat sich aus der Umwidmung von Bauland Wohngebiet in Grünland Grüngürtel in der Kaltwasserstraße ergeben (siehe Anlage) ohne dass an einer anderen Stelle eine Baulandausweisung erfolgt wäre.

Die einzelnen Flächengrößen, die sich durch Baulandneuausweisung, Baulandrückwidmung und dem Flächenguthaben ergeben, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle: Flächengleicher Baulandtausch Kirchbach – Bilanz

	Neuwidmung von Bauland [in m ²]	Rückwidmung von Bauland [in m ²]
Hochfeldweg, Grdst. Nr. 73, 75/5, 80/11, 80/12	1280	
Talgasse, Grdst. Nr. 144/13, 148	1021	
Unterkirchbacher Straße, Grdst. Nr. 85/1		1511
Unterkirchbacher Straße, Grdst. Nr. 85/3		216
Unterkirchbacher Straße, Grdst. Nr. 78/1		153
Altes Flächenguthaben, Grdst. Nr. 4/2		421
Summe	2301	2301

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, eigene Berechnungen.

Überörtliche Vorgaben und Umweltwirkungen

Die neuen Baulandflächen liegen entweder im Erhaltenswerten Landschaftsteil (Talgasse) und/oder in den landwirtschaftlichen Vorrangzonen (Talgasse, Hochfeldweg). Da die Siedlungsentwicklung in Unter- und Oberkirchbach durch die zahlreichen übergeordneten Festlegungen (flächige Siedlungsgrenzen, Erhaltenswerter Landschaftsteil, landwirtschaftliche Vorrangzone, Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, etc.) und durch die für eine Bebauung eher ungünstigen naturräumlichen Gegebenheiten (Gelände- und Vegetationsverhältnisse) ohnehin stark eingeschränkt ist, kann festgestellt werden, dass für die beabsichtigten Widmungen keine anderen Flächen in Betracht kommen.

§ 4 (1) Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland i.d.g.F

In den landwirtschaftlichen Vorrangzonen, dargestellt in Anlage 1, darf eine andere Widmungsart als Grünland Land- und Forstwirtschaft nur dann gewidmet werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

§ 4 (3) Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland i.d.g.F

In den in Anlage 1 dargestellten erhaltenswerten Landschaftsteilen darf eine andere Widmungsart als Grünland Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

Die geplanten Baulandwidmungen liegen auch im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, im Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion (vgl. Abbildungen am Ende des Kapitels 2) und im Naturpark Eichenhain.

Im Zuge der 28. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde bereits eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt. Die Umweltuntersuchung hatte die beiden Baulandneuausweisungen sowie die großflächige Rückwidmung in der Kurve der L 2010 im Nor-

den des Ortsgebiets von Unterkirchbach zum Gegenstand. Bei den kleinflächigeren Rückwidmungen auf den Parzellen Nr. 78/1 sowie 85/3, KG Kirchbach, die nicht Bestandteil der 28. Änderung des Flächenwidmungsplans waren, kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Auch die im Vergleich zur Auflage in der 28. FWP-Änderung modifizierte Konfiguration der Bauland-erweiterungen ist aufgrund der Geringfügigkeit der Abänderungen nicht geeignet, wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu bewirken. Eine neuerliche SUP wird daher nicht durchgeführt.

Der den Umweltbericht enthaltende Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur 28. Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. der 31. Änderung des Bebauungsplans sowie die naturschutzfachliche Stellungnahme liegen in der Anlage bei. Daraus geht hervor, dass durch die geplanten Maßnahmen (Baulandtausch) keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion sowie das Landschafts-schutzgebiet Wienerwald zu erwarten sind.

Bebauungsplan

Aufgrund der Umwidmung in Grünland können auf den Grundstücken Nr. 85/1 und 85/3, KG Kirchbach, die Bebauungsbestimmungen sowie die Baufluchtlinien ersatzlos entfallen. Im Bereich der weiter südlich gelegenen Rückwidmungsfläche (Grundstück Nr. 78/1, KG Kirchbach) ergibt sich aufgrund der Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche in Grünland Parkanlage eine Änderung der Straßenfluchtlinie. Sie wird an die geänderte Widmungsgrenze angepasst.

Auf dem Erweiterungsgebiet im Bereich des Hochfeldwegs (Grundstücke Nr. 73 und 75/5, KG Kirchbach) wird die Baufluchtlinie in Fortsetzung der bereits festgelegten Baufluchtlinien in einem Abstand von 3m zur bestehenden Verkehrsflächenabgrenzung bzw. Straßenfluchtlinie festgelegt. Um eine Störung des Landschaftsbilds zu vermeiden, plant die Gemeinde eine im Vergleich zum angrenzenden Bauland verringerte Gebäudehöhe zuzulassen. Es soll deswegen - in Abstimmung mit dem Land - eine Gebäudehöhe von 7 m talseitig bzw. 5 m bergseitig festgelegt werden.

Im Bereich der Talgasse (Grundstücke Nr. 144/13 und 148, KG Kirchbach) sollen die bestehenden Bebauungsbestimmungen der im Süden angrenzenden Baulandflächen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauweise, Bauklasse I,II) auf den neuen Bauplatz ausgedehnt werden. Eine Baufluchtlinie ist dort nicht vorgesehen.

2.5 Kaltwasserstraße, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

In der Kaltwasserstraße, die sich im südlichen Bereich des Ortes Unterkirchbach befindet, sind im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan im als Bauland gewidmeten Ortsgebiet unterschiedliche Straßenbreiten festgelegt. Im südlichen Teilbereich entlang der Grundstücke Nr. 4/3, 4/4, 4/5 und 4/6, KG Kirchbach, orientiert sich die Verkehrsfläche an den derzeitigen Grundstücksgrenzen und besitzt daher eine Breite von 8,5 m. Nördlich davon, im Bereich des Grundstücks Nr. 4/2, KG Kirchbach, das als Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Grünland Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Trenngrün gewidmet ist, soll im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan durch eine Verkehrsflächenab-tretung eine Straßenbreite von 7,5 m entstehen. Am nördlichen Ende der Kaltwasserstraße im Bereich der Grünland Lagerplatz-Widmung ist eine Erhöhung der Straßenbreite

aufgrund der Bestandssituation (Gebäude auf Grundstück Nr. .31, KG Kirchbach) nicht möglich. Dort beträgt die Breite 6 bis 7 m.

Die Straßenfluchtlinie im südlichen Teil wurde im Zuge der digitalen Überführung (29. FWP-Änderung bzw. 31. BPL-Änderung) in Abstimmung mit der Gemeinde entlang der östlichen Grundstücksgrenzen festgelegt. Eine Zusage an einen Grundstückseigentümer, die Straßenbreite neu festzulegen, blieb damals unberücksichtigt.

Die Gemeinde plant nun, eine einheitliche Straßenbreite in der Kaltwasserstraße festzulegen und aus diesem Grund die Widmungsgrenzen zwischen der Verkehrsfläche und den angrenzenden Widmungen auf der östlichen Seite abzuändern. Eine Straßenbreite von durchgehend 8 m soll angestrebt werden. Ausgenommen davon bleibt der bereits oben angesprochene Teil im Bereich des Lagerplatzes.

Die Baulandwidmung soll im oben beschriebenen südlich gelegenen Teilbereich so ausgedehnt werden, dass eine Verkehrsflächenbreite von 8 m entsteht. Im nördlicher gelegenen Bereich hingegen soll diese Breite durch die Vergrößerung der erforderlichen Abtretung erreicht werden. Durch diese Festlegung von durchgehend 8 m im südlichen Bereich wird die Abwicklung des Verkehrsgeschehens nicht beeinträchtigt.

Die Widmungsgrenze zwischen Bauland bzw. Grünland Grüngürtel soll nur auf der östlichen Seite abgeändert werden. Die westliche Widmungsgrenze bleibt unverändert.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird der neuen Widmungsgrenze zwischen Bauland bzw. Grünland und der Verkehrsfläche gemäß der Änderung im Flächenwidmungsplan angepasst. Baufluchtlinien sind im Teil östlich der Kaltwasserstraße nicht festgelegt.

2.6 Hauptstraße / Bahngasse, KG Wördern

Bebauungsplan

In der KG Wördern befindet sich im Bereich der Hauptstraße, der Bahngasse und der Franz-Josef-Gasse ein Gebiet, in dem teilweise die Bauklasse II,III festgelegt ist. Durch diese Festlegung ist in diesem Bereich eine tendenziell höhere Bebauung möglich als im Rest des Gemeindegebiets. Der Baubestand ist in den meisten Fällen jedoch niedriger, und liegt im Rahmen der Bauklasse I,II. Ursprünglich bestand die Absicht der Gemeinde, eine zunehmende Ausnutzung der Grundstücke im Zentrum und somit eine höhere Gebäudehöhe zuzulassen. Dadurch kam es zu den heute geltenden Bestimmungen. Das untersuchte Gebiet ist im Plan „Bebauungsdichten“ in der Anlage abgebildet.

Die Gemeinde St. Andrä-Wördern plant nun jedoch, die Bebauungsbestimmungen im gegenständlichen Gebiet zu überarbeiten und gegebenenfalls neu festzulegen. Dies soll nicht nur die oben angesprochenen Gebäudehöhen betreffen, sondern auch die übrigen Bebauungsbestimmungen sowie die Baufluchtlinien.

Die Gemeinde hat ihre Zielvorstellung für dieses Gebiet geändert und will daher die zulässige Gebäudehöhe im gesamten Gebiet verringern. Die festgelegten Bauklassen sollen daher generell dem Gebäudebestand angepasst werden. Daraus ergibt sich in allen Bereichen des Untersuchungsgebiets die Bauklasse I,II. Ausgenommen davon sind die

Grundstücke Nr. 853/36 und 853/37, KG Wördern, in der Bahngasse. In diesem Bereich soll aufgrund des existierenden Baubestands weiterhin die Bauklasse II,III gelten.

Im Bereich entlang der Hauptstraße sowie südlich der Franz-Josef Gasse gilt derzeit eine Bebauungsdichte von 30%. Die Gemeinde plant nun, die Bebauungsdichte entlang der Hauptstraße zwischen der Schaltstation im Süden und der Franz-Josef-Gasse im Norden von 30% auf 45% anzuheben. In diesem Bereich wird die zulässige Dichte vom Baubestand teilweise überschritten. Außerdem soll durch diese Maßnahme eine Teilung des Grundstücks Nr. 1030/51, KG Wördern, ermöglicht werden. Die Erhöhung der Bebauungsdichte erfolgt daher in einem Bereich mit altem und teilweise dichtem Baubestand in der zentrumsnahen Hauptstraße. Entlang der Franz-Josef-Gasse wird die Dichtefestlegung hingegen nicht verändert. Die Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Bebauungsdichten befindet sich zwischen den Parzellen Nr. 853/23 und 1030/7, KG Wördern.

Das Grundstück Nr. 489/3, KG Wördern, auf dem sich ein Restaurant befindet und für das ebenfalls eine Dichte von 30% gilt, ist zu einem hohen Dichtegrad bebaut. Um diesen Baubestand zu sichern, wird für diese eine Parzelle, die den Abschluss des Baublocks in Richtung Bahnhof bildet, eine Bebauungsdichte von 70% festgelegt.

Das Grundstück Nr. 854/1, KG Wördern, das sich östlich der Bahngasse befindet und eine Fläche von rund 6.800 m² umfasst, ist als Bauland Wohngebiet Aufschließungszone gewidmet. Derzeit gelten dort folgende Bebauungsbestimmungen: Bebauungsdichte 40%, offene Bauweise, Bauklasse II. Die Gemeinde plant, die Bebauungsdichte auf 30% zu reduzieren, da diese Dichte im Allgemeinen den Festlegungen in der Bahngasse entspricht. Als zulässige Gebäudehöhe soll auch dort, ebenso wie im Rest des Untersuchungsgebiets, zusätzlich zur Bauklasse II, die Bauklasse I ermöglicht werden. Die neuen Bestimmungen entsprechen daher besser den Festlegungen und dem Bestand in der Umgebung.

In der Franz-Josef-Gasse gilt auf den südlichen Grundstücken eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie. Im restlichen Baublock sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Franz-Josef-Gasse gilt jedoch eine Vorgartentiefe von 2 m.

Der Baubestand im oben genannten Bereich existiert bereits seit langem und soll in seiner derzeitigen Form auch in Zukunft gesichert werden. Es ist daher geplant, auf den südlich in der Franz-Josef-Gasse gelegenen Grundstücken eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 1 m zur Straßenfluchtlinie festzulegen, da die meisten Gebäude des schon lange existierenden Baubestands näher an der Straßenfluchtlinie errichtet wurden. Entlang der Bahngasse soll dieser Vorgartenbereich von 3 m auf 2 m reduziert werden. Dies ist die Vorgartentiefe, die im gesamten restlichen Baublock gültig ist.

Die Bebauungsbestimmungen entlang des Blütenwegs bleiben gänzlich unverändert. Die dort bestehende Bebauung wurde erst vor kurzem errichtet, einige der Parzellen sind noch nicht bebaut. Die Bauweise bleibt ebenfalls im gesamten Untersuchungsgebiet unverändert.

2.7 Berggasse, KG Altenberg

Bebauungsplan

Im südlich von der Berggasse gelegenen Baulandbereich sind im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgelegt. Die Grenze zwischen diesen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen liegt zwischen den beiden Grundstücken Nr. 134/1 und 137/1, KG Altenberg. Westlich von dieser Abgrenzung gilt eine geschlossene Bauweise, die auf eine geschlossene Baukante entlang der Hauptstraße abzielt. Östlich der Abgrenzung gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise.

Für die Grundstücke Nr. 137/1, 137/3, 140/2, 143/1 sowie .101, KG Altenberg, gilt demzufolge derzeit die geschlossene Bauweise. Diese erscheint in diesem Bereich jedoch nicht praktikabel, da einige der Grundstücke über keinen Anschluss zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügen (Parzellen Nr. 140/2 und 143/1, KG Altenberg). Die Errichtung einer Bauung, die von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze reicht, ist daher weder sinnvoll noch notwendig bzw. aufgrund der großen Grundstücksbreite sogar unmöglich.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, für die fünf oben genannten Grundstücke die offene bzw. gekuppelte Bauweise festzulegen. Die derzeit geltende Bauungsdichte bzw. Bauklasse soll beibehalten werden, da sich diese in den beiden oben genannten Bereichen nicht unterscheiden. Für die Grundstücke Nr. 137/1, 137/3, 140/2, 143/1 sowie .101, KG Altenberg, sollen daher in Zukunft folgende Bauungsbestimmungen gelten: Bauungsdichte 30%, offene bzw. gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II.

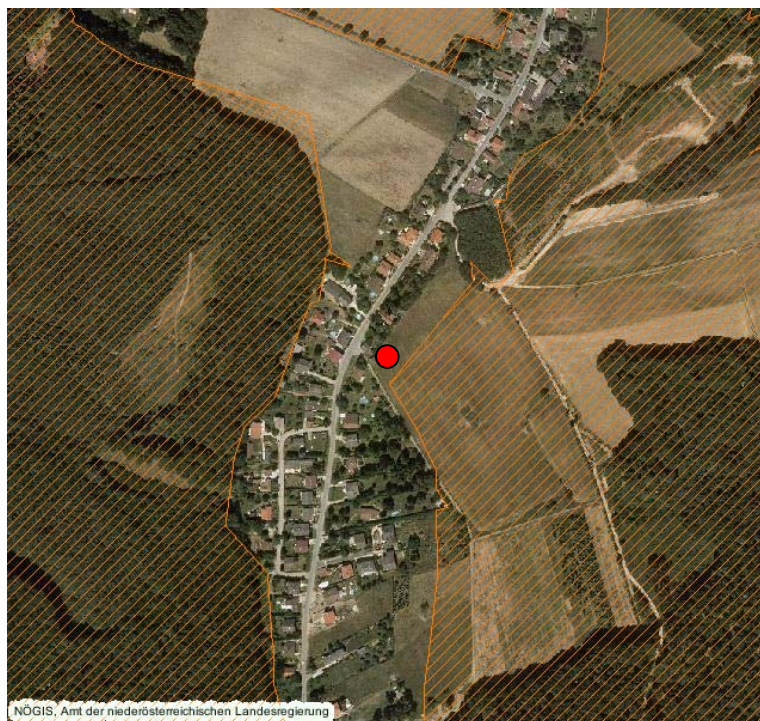
Aufgrund eines Beschriftungsfehlers in der digitalen Überführung (31. Änderung des Bauungsplans) ist ein Teil des oben genannten Bereichs mit einer falschen Bauungsweise beschriftet (Grundstück Nr. 56/5, KG Altenberg). Im Bereich südwestlich der Berggasse soll bis zur nächsten Abgrenzung von Baulandflächen mit unterschiedlichen Bauungsbestimmungen die geschlossene Bauungsweise gelten und nicht die offene. Dieser Mangel soll im Zuge des gegenständlichen Änderungspunkts behoben werden.

Die geplanten Änderungen widersprechen nicht den Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Ad FWP-Änderungspunkt 3 – Baulandtausch Hintersdorf, KG Hintersdorf
Abbildungen Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion

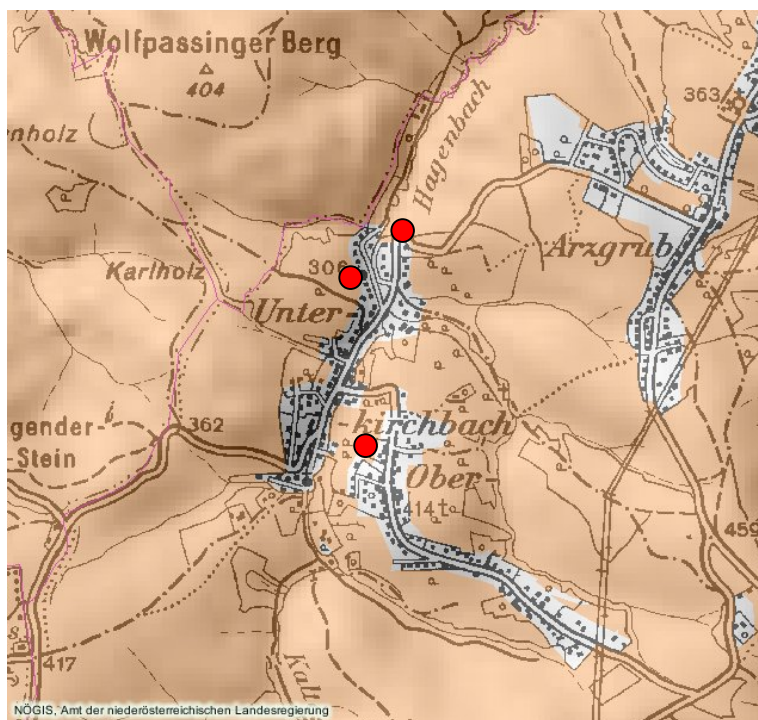


Quelle: „<http://www.noegov.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“



Quelle: „<http://www.noegov.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“

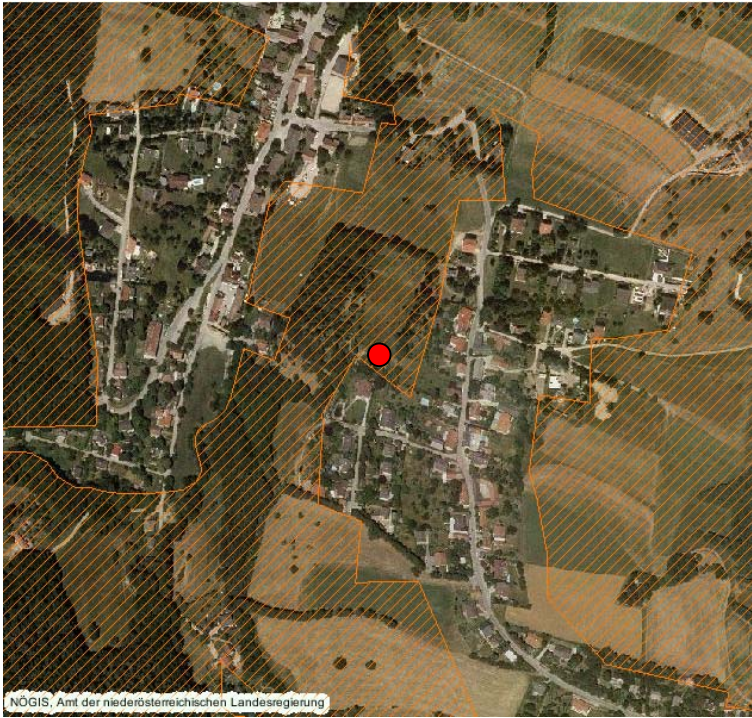
Ad FWP-Änderungspunkt 4 – Baulandtausch Kirchbach, KG Kirchbach
Abbildungen Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion



Quelle: „<http://www.noegis.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“



Quelle: „<http://www.noegis.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“



Quelle: „<http://www.noegis.gv.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“

3 Änderungsanlass

3.1 Schloßgasse, KG Wördern

Flächenwidmungsplan

Die geringfügige Abänderung bzw. Begradigung der Widmungsgrenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Bauland Agrargebiet soll für das Grundstück Nr. 76/2, KG Wördern, einen Vorgartenbereich ermöglichen, der so dimensioniert ist, dass der Zugang vom eigenen Garten aus möglich ist.

Durch die geplante Maßnahme soll die optimale Nutzung des Bestandes auf der Parzelle Nr. 76/2, KG Wördern, gewährleistet werden. Die Verkehrssituation wird durch die Geringfügigkeit der Abänderung nicht negativ beeinträchtigt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.2 Wallenböckgasse, KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Die Straßenabtretungen in der Wallenböckgasse sollen gemäß dem beiliegenden Teilungsentwurf so abgeändert werden, dass eine zweckmäßige Verkehrsfläche mit geradlinig verlaufenden Straßenfluchtlinien und ausreichender Breite entstehen kann.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.3 Baulandtausch Hintersdorf, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Eine als Bauland Agrargebiet gewidmete Fläche soll rückgewidmet werden, um eine angrenzende Parkanlage vergrößern zu können. Die geschlossene Siedlungsentwicklung wird nicht beeinträchtigt, da es sich hierbei um die Errichtung einer Erholungsfläche im geschlossenen Ortsgebiet handelt. Für die Erweiterung der Parkanlage liegt somit ein öffentliches Interesse vor.

Im Sinne der flächigen Siedlungsgrenze soll neues Bauland im gleichen Flächenausmaß in der KG Hintersdorf geschaffen werden. Die Baulandneuausweisung soll in einem Bereich stattfinden, der dafür aufgrund der gegebenen Bestandssituation und des bestehenden Baulandbedarfs geeignet ist. Da das Bauland im südlichen Anschluss an die vorge-

sehene Erweiterungsfläche eine außerordentlich hohe Tiefe besitzt, kann eine Baulandwidmung an der vorgesehenen Stelle erfolgen, ohne dass eine exponierte und einseitige Erweiterung vorliegt. In diesem Sinne handelt es sich um eine Baulandabrundung.

Die bestehende Wasserversorgungsstation im Bereich der Baulanderweiterung soll in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden. Da es sich hierbei um ein Bauwerk für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen handelt, kann diese auch in einer Verkehrsfläche bestehen. Die Aufrechterhaltung der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft erscheint dort nicht sinnvoll.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Die Bebauungsbestimmungen, die im unmittelbar angrenzenden Bauland Wohngebiet gelten, sollen auf die neu gewidmete Baulandfläche ausgedehnt werden. Die Bebauungsdichte von 30% sowie die Bauklasse I,II gilt derzeit im gesamten südlichen Bereich der KG Hintersdorf.

Die Festlegung einer Baufluchtlinie zur seitlichen Grundstücksgrenze hin soll dafür sorgen, dass das Landschaftsbild gewahrt bleibt. Es soll somit sichergestellt werden, dass die Bebauung nicht vom existierenden Baubestand weg in den offenen Landschaftsraum abrückt.

3.4 Baulandtausch Kirchbach, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Anlass für die Änderung des Flächenwidmungsplans ist die Schaffung von Bauplätzen, die aufgrund ihrer Konfiguration und ihrer Erschließungssituation besser für eine Bebauung geeignet sind, als andere Flächen, die zwar über eine Baulandwidmung verfügen, die jedoch aus verschiedenen Gründen (ungünstige Geländesituation und Grundstückskonfiguration, schwierige Erschließung) nicht oder nur unter hohem Aufwand verwertet werden können.

In der KG Kirchbach sind nur wenige unbebaute Parzellen verfügbar und die Neuausweisung von Bauland und somit auch die Siedlungsentwicklung ist durch die Festlegung des RegROP (flächige Siedlungsgrenze) stark erschwert. Aus diesem Grund ist es unabdingbar, für Baulanderweiterungen gerade diejenigen Flächen auszuwählen, auf denen die rasche Verwertung aufgrund eines konkreten Bedarfs gesichert ist. Die Gemeinde muss daher versuchen, Baulanderweiterungen nur an den Stellen durchzuführen, an denen ein konkreter Baulandbedarf besteht.

Ein konkreter Baulandbedarf ist eine Grundlage, die daher als wesentlich anzusehen ist. Da eine sinnvolle Siedlungsentwicklung durch die Festlegung einer flächigen Siedlungsgrenze stark eingeschränkt ist, ist die Gemeinde gezwungen, die Möglichkeit nutzen, durch Rückwidmung von zur Bebauung wenig geeigneten Grundstücken neue, besser konfigurierte Bauplätze an anderen Stellen zu schaffen.

Auf beiden von der Baulandneuausweisung betroffenen Flächen (Hochfeldweg, Talgasse) ist der Baulandbedarf und die rasche Verwertung gegeben. Weiters sind die beiden Flächen aufgrund ihrer Konfiguration, ihrer Erschließungssituation oder ihrer Auswirkungen auf das Landschaftsbild besser für eine Bebauung geeignet als die rückzuwiddenden Flächen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Die bestehenden Bebauungsbestimmungen und Baufluchtlinien werden auf die Bauland-erweiterungsfläche im Bereich der Talgasse ausgedehnt und entfallen im Bereich der Rückwidmungen. Da sich die Erweiterungsfläche beim Hochfeldweg auf einem höheren Niveau befindet, sollen dort geringere Gebäudehöhen als in der Umgebung festgelegt werden. Talseitig soll eine Gebäudehöhe von 7 m, bergseitig von 5 m zugelassen werden.

3.5 Kaltwasserstraße, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

In der Kaltwasserstraße soll eine überwiegend einheitliche Straßenbreite festgelegt werden, die eine sinnvolle und zweckmäßige Nutzung als Erschließungsstraße und eine in verkehrstechnischer Hinsicht optimale Abwicklung zulässt und mit den Grundstückseigentümern abgestimmt ist. Im Bereich südlich des Lagerplatzes soll die Breite der Verkehrsfläche daher einheitlich 8 m betragen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.6 Hauptstraße / Bahngasse, KG Wördern

Bebauungsplan

Durch eine Änderung der Bebauungsbestimmungen im Untersuchungsgebiet sollen die Ziele für das gegenständliche Gebiet neu überarbeitet und angepasst werden.

Die alte Zielvorstellung der Gemeinde, höhere Gebäudehöhen im Nahbereich des Bahnhofs und des Gemeindeamtes zuzulassen, wurde bislang kaum umgesetzt. Aufgrund des hohen Bebauungsgrads und des teilweise alten Baubestands ist mittelfristig mit keiner Ausnutzung der derzeit zulässigen maximalen Gebäudehöhen zu rechnen. Die allgemeine Reduzierung der Bauklassen soll daher zu einer Sicherung des derzeitigen Bestands führen.

Durch die Verschiebung der Baufluchtlinie in der Franz-Josef-Gasse (neue Vorgartentiefe 1 m) sowie die Erhöhung der Bebauungsdichte entlang der Hauptstraße und in der Bahngasse beim Bahnhof soll ebenfalls der aktuelle Baubestand gesichert werden. Die Reduktion der Bebauungsdichte und die Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhe um die Bauklasse I in der Bauland Wohngebiet Aufschließungszone BW-A3, soll dort zu einer an die Umgebung angepassten Bebauung führen.

3.7 Berggasse, KG Altenberg

Bebauungsplan

Einige Grundstücke, die über keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen, können bedingt durch die großen Grundstücksbreiten nicht gemäß den derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen bebaut werden. Aus diesem Grund soll im gegenständlichen Teil der KG Altenberg die geschlossene Bebauungsweise in die wahlweise offene oder gekuppelte abgeändert werden.

§ 22 (1) NÖ ROG 1976

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- *wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,*
- **wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.**

§ 73 (1) NÖ BO 1996:

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Er darf abgeändert werden

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder**
- *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
- *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder*
- *wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.*

4 Ziel

4.1 Schloßgasse, KG Wördern

Flächenwidmungsplan

Durch die geplante Maßnahme soll ein Vorgartenbereich so dimensioniert werden, dass ein ausreichend breiter Zugangsbereich ermöglicht werden kann, ohne dabei die öffentlichen Interessen auf der Verkehrsfläche zu beeinträchtigen.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinie an die Änderung des Flächenwidmungsplans.

4.2 Wallenböckgasse, KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Ziel des vorliegenden Änderungspunkts ist die Schaffung einer Verkehrsfläche mit geradlinigen Straßenfluchtlinien und einheitlicher Breite gemäß eines mit der Gemeinde abgestimmten Teilungsentwurfs.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinie an die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die dadurch erforderliche Anpassung der Baufluchtlinien.

4.3 Baulandtausch Hintersdorf, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Durch die geplante Maßnahme soll eine Attraktivierung der Grünfläche bei der Kirche, an der ein öffentliches Interesse besteht, angestrebt werden. An einer anderen Stelle soll das Bauland unter Erhaltung des Landschaftsbildes abgerundet werden.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien und Bebauungsbestimmungen an die Änderung des Flächenwidmungsplans. Durch die Festlegung einer zusätzlichen Baufluchtlinie parallel zur seitlichen Widmungsgrenze soll die Errichtung eines Gebäudes in entfernter Lage zum Altbestand verhindert werden.

4.4 Baulandtausch Kirchbach, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Die Maßnahme zielt darauf ab, den Tausch von weniger für die Bebauung geeigneten Flächen mit Flächen, die aufgrund der Erschließung sowie der günstigeren Konfiguration der Grundstücke besser bebaubar und verfügbar sind, zu ermöglichen. Es ist zu erwarten, dass die rasche Verwertung der neu gewidmeten Areale dadurch sichergestellt ist.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien und Bebauungsbestimmungen an die Änderung des Flächenwidmungsplans. Die Festlegung von geringeren Gebäudehöhen auf der Baulanderweiterungsfläche im Bereich des Hochfeldwegs zielt darauf ab, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern.

4.5 Kaltwasserstraße, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Ziel der geplanten Maßnahme ist die Schaffung einer weitgehend einheitlich breiten Verkehrsfläche in der Kaltwasserstraße.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinie an die Änderung des Flächenwidmungsplans.

4.6 Hauptstraße / Bahngasse, KG Wördern

Bebauungsplan

Die Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, die Festlegungen in einem bestimmten Gebiet dem Baubestand anzupassen. Das Entwicklungsziel soll sich nicht mehr an einer zunehmenden Gebäudehöhe der Bebauung orientieren, sondern an der Erhaltung des Bestands. Eine neue Bebauung soll sich demzufolge in Zukunft in stärkerem Maße an der bestehenden Struktur der Umgebung orientieren.

4.7 Berggasse, KG Altenberg

Bebauungsplan

Durch die geplante Maßnahme im Bebauungsplan soll eine sinnvolle Bebauung auf Grundstücken, für die derzeit nachteilige Bebauungsbestimmungen existieren, ermöglicht werden.

5 Maßnahme

5.1 Schloßgasse, KG Wördern

Flächenwidmungsplan

Auf den beiden Grundstücken Nr. 76/1 und 76/2, KG Wördern, wird die Widmung Bauland Agrargebiet (BA) auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in geringfügigem Ausmaß ausgedehnt und die erforderliche Verkehrsflächenabtretung somit reduziert.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung angepasst. Die Straßenbreite beträgt nun mindestens 8 m.

5.2 Wallenböckgasse, KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Auf den Parzellen Nr. 205/2, 207/2 und 207/3, KG St. Andrä, werden Teilbereiche entlang der Wallenböckgasse von Bauland Wohngebiet (BW) in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet. Auf den Grundstücken Nr. 263/1 und 264/1, KG St. Andrä, wird die Widmung Bauland Wohngebiet (BW) auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Vö) ausgedehnt. Die Verkehrsflächenbreite von 8,5 m wird somit beibehalten.

Bebauungsplan

Die Straßen- sowie die Baufluchtlinien werden dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung angepasst.

5.3 Baulandtausch Hintersdorf, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Ein Teil der als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmeten Fläche des Grundstücks Nr. 23/1, KG Hintersdorf, gemäß DKM 2005 wird in Grünland Parkanlage (Gp) rückgewidmet. In dem beiliegenden Lageplan, der die vorgesehene Grundteilung enthält, ist die Parzelle Nr. 23/5, KG Hintersdorf, von der Umwidmung betroffen. Im Gegenzug wird ein flächenmäßig gleich großer Bereich des Grundstücks Nr. 349/8, KG Hintersdorf, von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet. Ein Teil derselben Parzelle wird von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf), ein Teil der Parzelle Nr. 392/1, KG Hintersdorf, von Bauland Wohngebiet (BW) in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

Bebauungsplan

Die Straßen- sowie die Baufluchtlinien werden der Änderung der Flächenwidmung angepasst. Die Bebauungsbestimmungen auf der Rückwidmungsfläche entfallen ersatzlos.

Die Bebauungsbestimmungen des angrenzenden Baulandes (Bebauungsdichte 30%, wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II) werden auf die neu gewidmete Baulandfläche ausgedehnt. Eine neue Baufluchtlinie wird mit einem Abstand von 5 m zur südöstlichen Widmungsgrenze der Baulanderweiterung festgelegt.

5.4 Baulandtausch Kirchbach, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Die Grundstücke Nr. 85/1 und 85/3, KG Kirchbach, werden von Bauland Wohngebiet (BW) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) rückgewidmet. Der Teil der Parzelle Nr. 78/1, KG Kirchbach, der im Bauland Agrargebiet (BA) liegt, wird in Grünland Parkanlage (Gp) umgewidmet. Der Teil derselben Parzelle, der nördlich davon an das Grundstück Nr. 78/2, KG Kirchbach, angrenzt, wird von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) ebenfalls in Grünland Parkanlage (Gp) umgewidmet.

Im Gegenzug wird in einem Teilbereich der Grundstücke Nr. 73 und 75/5, KG Kirchbach, im Ortsteil Unterkirchbach eine Fläche von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Wohngebiet Aufschließungszone 8 (BW-A8) umgewidmet. In nordwestlicher Richtung angrenzend wird Grünland Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Siedlungsrand (Ggü-Siedlungsrand) festgelegt. Die als Bauland Wohngebiet Aufschließungszone 8 (BW-A8) gewidmete Fläche wird dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn auf der angrenzenden Grüngürtel-Fläche eine siedlungsbegrenzende Bepflanzung hergestellt ist.

Weiters wird eine Teilfläche der Grundstücke Nr. 144/13 und 148, KG Kirchbach, im Ortsteil Oberkirchbach von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Wohngebiet Aufschließungszone 7 (BW-A7) umgewidmet. Die Fläche wird dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn der Anschluss an eine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist.

Bebauungsplan

Die Baufluchtlinien und Bebauungsbestimmungen auf den von der Rückwidmung betroffenen Gebieten können ersatzlos entfallen. Die Straßenfluchtlinie im Bereich der neuen Widmung Grünland Parkanlage wird an die Flächenwidmungsplanänderung angepasst.

Auf den Grundstücken Nr. 73 und 75/5, KG Kirchbach wird die Baufluchtlinie in Fortsetzung der bereits festgelegten Baufluchtlinien in einem Abstand von 3 m zur bestehenden Verkehrsflächenabgrenzung bzw. Straßenfluchtlinie festgelegt. Außerdem werden neue Bebauungsbestimmungen festgesetzt, die sich von denen der angrenzenden Flächen unterscheiden (Bebauungsdichte 30%, wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise, Höchstzulässige Gebäudehöhe 7 m talseitig, 5 m bergseitig).

Auf den Grundstücken Nr. 144/13 und 148, KG Kirchbach, werden die in der Umgebung bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauweise, Bauklasse I,II) auf das neu gewidmete Bauland ausgedehnt.

5.5 Kaltwasserstraße, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Auf dem Grundstück Nr. 370/2, KG Kirchbach, wird entlang der Parzellen Nr. 4/3, 4/4, 4/5 und 4/6, KG Kirchbach, ein schmaler Teilbereich von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet. Ein Teil des Grundstückes 4/2, KG Kirchbach, wird von Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Kerngebiet (BK) bzw. Grünland Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Trenngrün (Ggü-Trenngrün) in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung angepasst. Es gilt nun eine Straßenbreite von 8 m.

5.6 Hauptstraße / Bahngasse, KG Wördern

Bebauungsplan

Im gesamten in der Karte in der Anlage dargestellten Untersuchungsgebiet soll - bis auf zwei Ausnahmen - die Bauklasse I,II festgelegt werden. Ein Ausnahmebereich umfasst die beiden Grundstücke Nr. 853/36 und 853/37, KG Wördern, in der Bahngasse. Dort bleibt die Bauklasse II,III bestehen. Die Bauklasse I entlang des Blütenwegs bleibt ebenfalls unverändert.

Die Bebauungsdichte wird entlang der Hauptstraße auf den Grundstücken Nr. 1030/3, 1030/4, 1030/7, 1030/33, 1030/48, 1030/49, 1030/51 und 1030/58, KG Wördern, von 30% auf 45% erhöht. Auf der Parzelle Nr. 489/3, KG Wördern, wird die Bebauungsdichte von 30% auf 70% erhöht, auf der Parzelle Nr. 854/1, KG Wördern, von 40% auf 30% reduziert.

Auf den Grundstücken Nr. 853/23, 853/24, 853/25, 853/26, 853/27, 853/29, 853/31 und 853/33, KG Wördern, wird die bestehende Baufluchtlinie entlang der Franz-Josef-Gasse auf 1 m, entlang der Bahngasse auf 2 m reduziert.

5.7 Berggasse, KG Altenberg

Bebauungsplan

Auf den Parzellen Nr. 137/1, 137/3, 140/2, 143/1 sowie .101, KG Altenberg, wird die geschlossene Bauweise in die wahlweise offene oder gekuppelte abgeändert. Die neuen Bauvorschriften lauten daher wie folgt: Bebauungsdichte 30%, wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II.

6 Flächenbilanz

Die Umwidmungen in der 33. Änderung des Flächenwidmungsplans weisen geringfügige Ausmaße auf und wirken sich nicht wesentlich auf die Baulandbilanz aus (vgl. nachstehende Flächenbilanz der 33. FWP-Änderung). Die Flächenbilanz zum Nachweis des flächengleichen Baulandtauschs bezüglich Änderungspunkt 4 (Baulandtausch Kirchbach) unter Einbeziehung des Flächenguthabens befindet sich im Kapitel 2 „Grundlagenforschung“.

Eine aktuelle Flächenbilanz der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern befindet sich derzeit in Ausarbeitung. Sie wird während des Verfahrens nachgereicht.

Tabelle: Zusammenfassung Flächenbilanz - 33. Änderung (Stand: 4. Jänner 2007)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
Schloßgasse, KG Wördern	Vö	BA	0,00
Wallenböckgasse, KG St. Andrä	Vö	BW	0,01
	BW	Vö	0,00
Baulandtausch Hintersdorf, KG Hintersdorf	BA	Gp	0,06
	Glf	BW	0,06
	Glf	Vö	0,02
	BW	Vö	0,00
Baulandtausch Kirchbach, KG Kirchbach	BW	Glf	0,17
	BA	Gp	0,02
	Vö	Gp	0,01
	Glf	BW	0,23
	Glf	Ggü	0,04
Kaltwasserstraße, KG Kirchbach	Vö	BW	0,01
	BW	Vö	0,00
	BK	Vö	0,00
	Ggü	Vö	0,00

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, eigene Erhebung.

7 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Hintersdorf, KG Kirchbach, KG St. Andrä und KG Wördern wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert (33. Änderung).

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Altenberg, KG Hintersdorf, KG Kirchbach, KG St. Andrä und KG Wördern wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (33. Änderung FWP) und wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen geändert (35. Änderung BEB).

Wien, 12. Jänner 2007, LA/SE
GZ 06120/F33/07
GZ 06121/B35/07

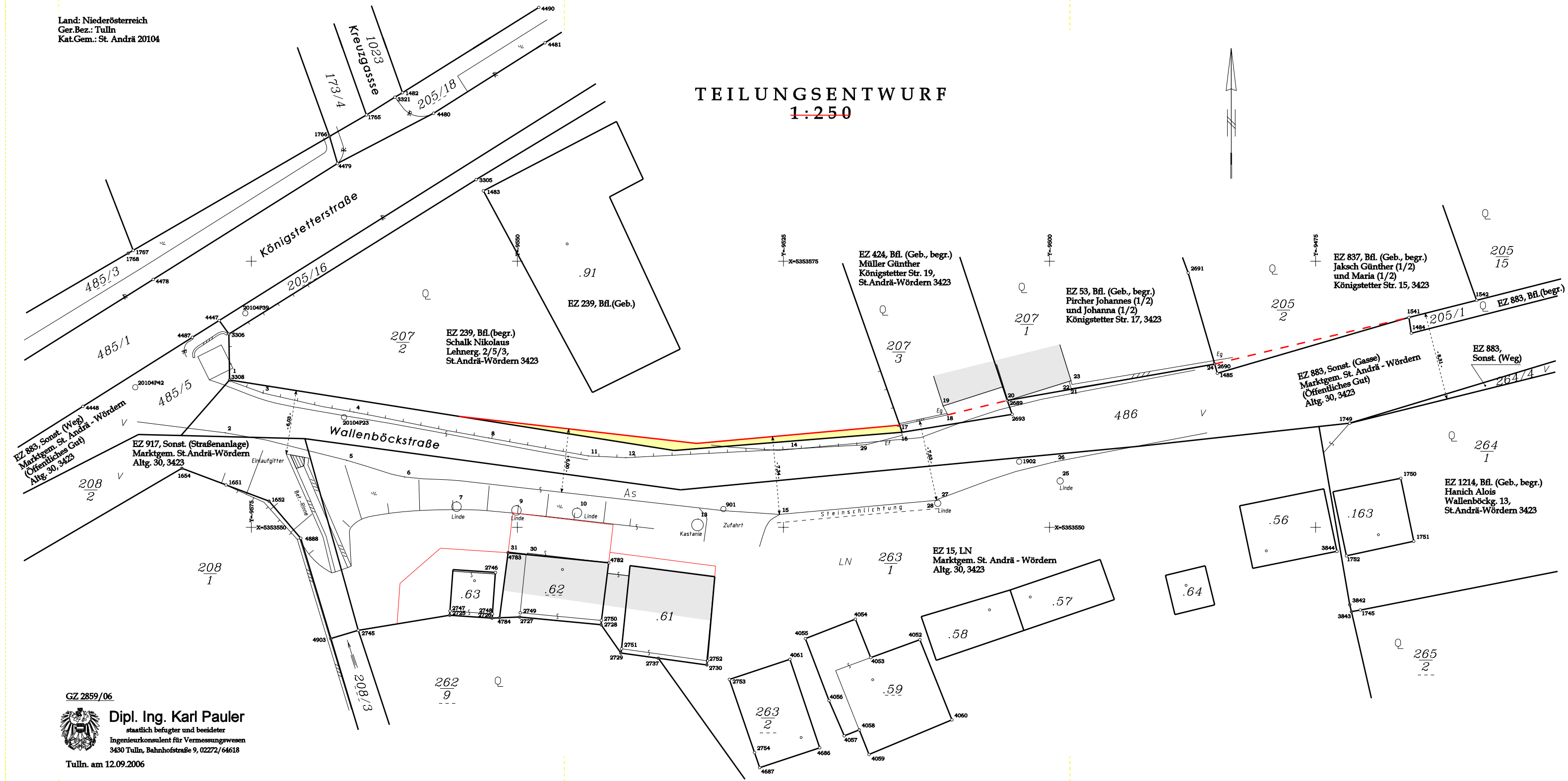
Dipl. Ing. Dr. L. Paula

Anlagen:

- Teilungsentwurf Wallenböckgasse (digital, Verkleinerung), Stand: 12.09.2006, DI Pauler
- Lageplan Hintersdorf - Hauptstraße, Stand: 24.08.2006, DI Pauler
- Ausschnitte aus dem Flächenwidmungsplan (4. Änderung FWP / 3. Änderung BPL) zum Nachweis des Flächenguthabens (3 Abbildungen)
- Auszug aus dem Erläuterungsbericht 28. Änderung FWP bzw. 30. Änderung BPL (Umweltbericht), Stand: 27.07.2005, Büro Dr. Paula
- Naturschutzfachliche Stellungnahme in Hinblick auf das Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion sowie das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald – 28. Änderung des Flächenwidmungsplans, Stand: 08.08.2005, Büro Land in Sicht
- Bebauungsdichten im Bereich Hauptstraße / Bahngasse (Plandarstellung)

Land: Niederösterreich
 Ger.Bez.: Tulln
 Kat.Gem.: St. Andrä 20104

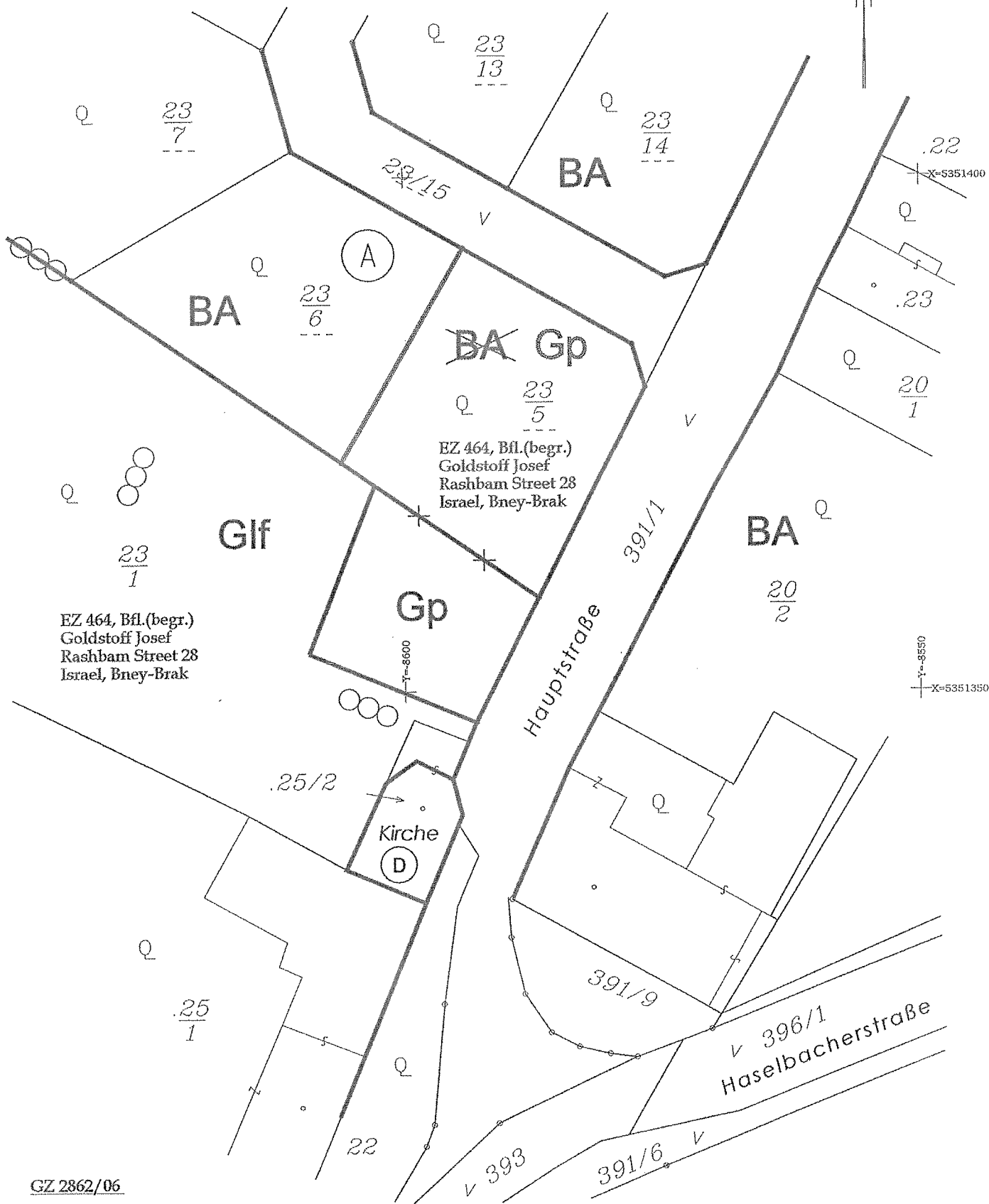
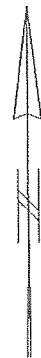
TEILUNGSENTWURF 1:250



GZ 2859/06

Dipl. Ing. Karl Pauler
 staatlich befugter und beiedeter
 Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
 3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64618
 Tulln, am 12.09.2006

LAGEPLAN (2) 1:500



GZ 2862/06

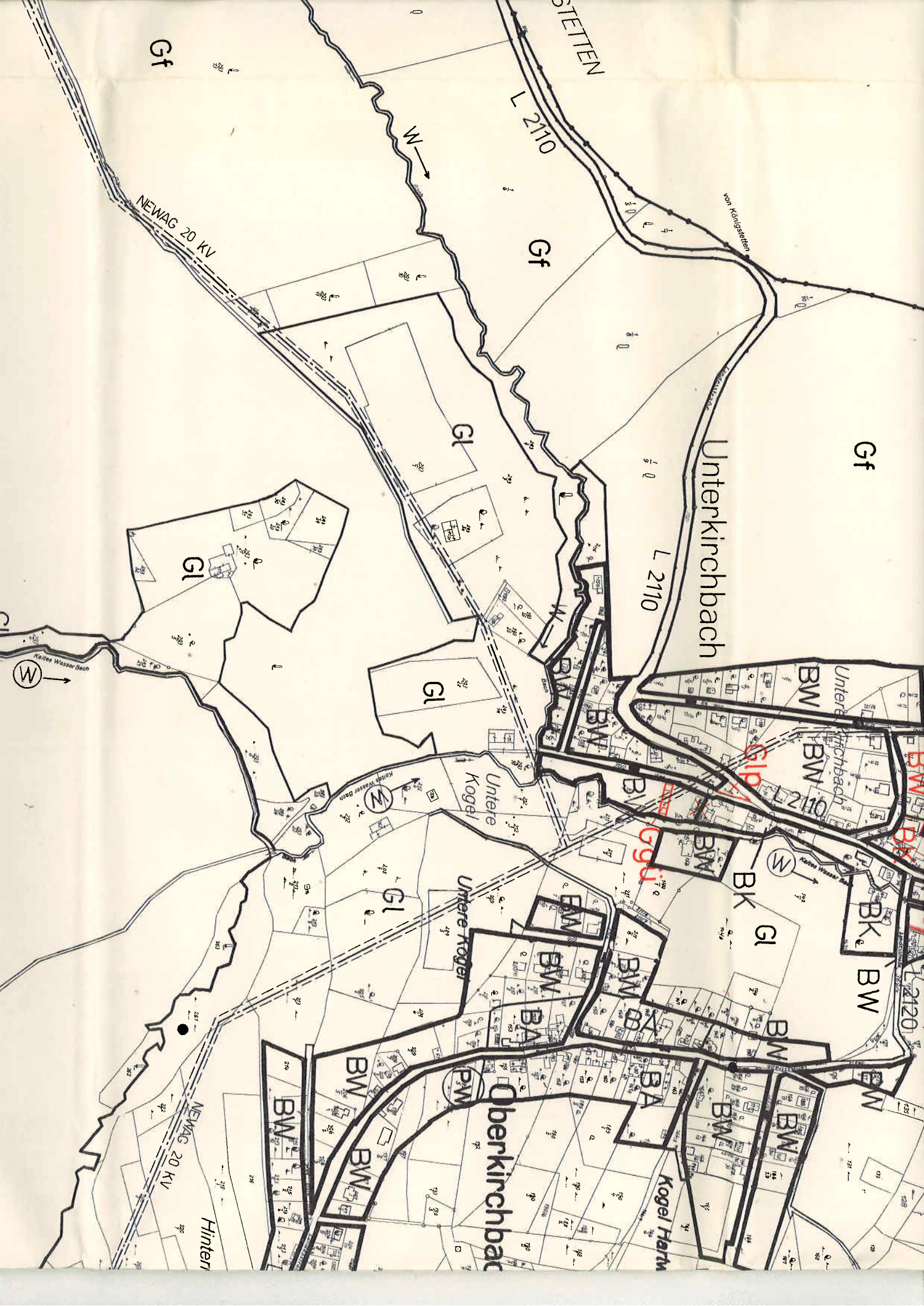


Dipl. Ing. Karl Pauler

staatlich befugter und beeideter

Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
 3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64618

Tulln, am 24.08.2006



KÖNIGSSTETTEN

L 2110

Gf

NEWAG 20 KV

von Königsstetten

Gf

Unterkirchbach

Gf

L 2110

Gl

Gl

Untere Kirchbach

BW

BW

BK

Gl

BK

BW

L 2120

Untere Kogel

Gl

Untere Kogel

FM

BW

BW

BA

BW

BW

BW

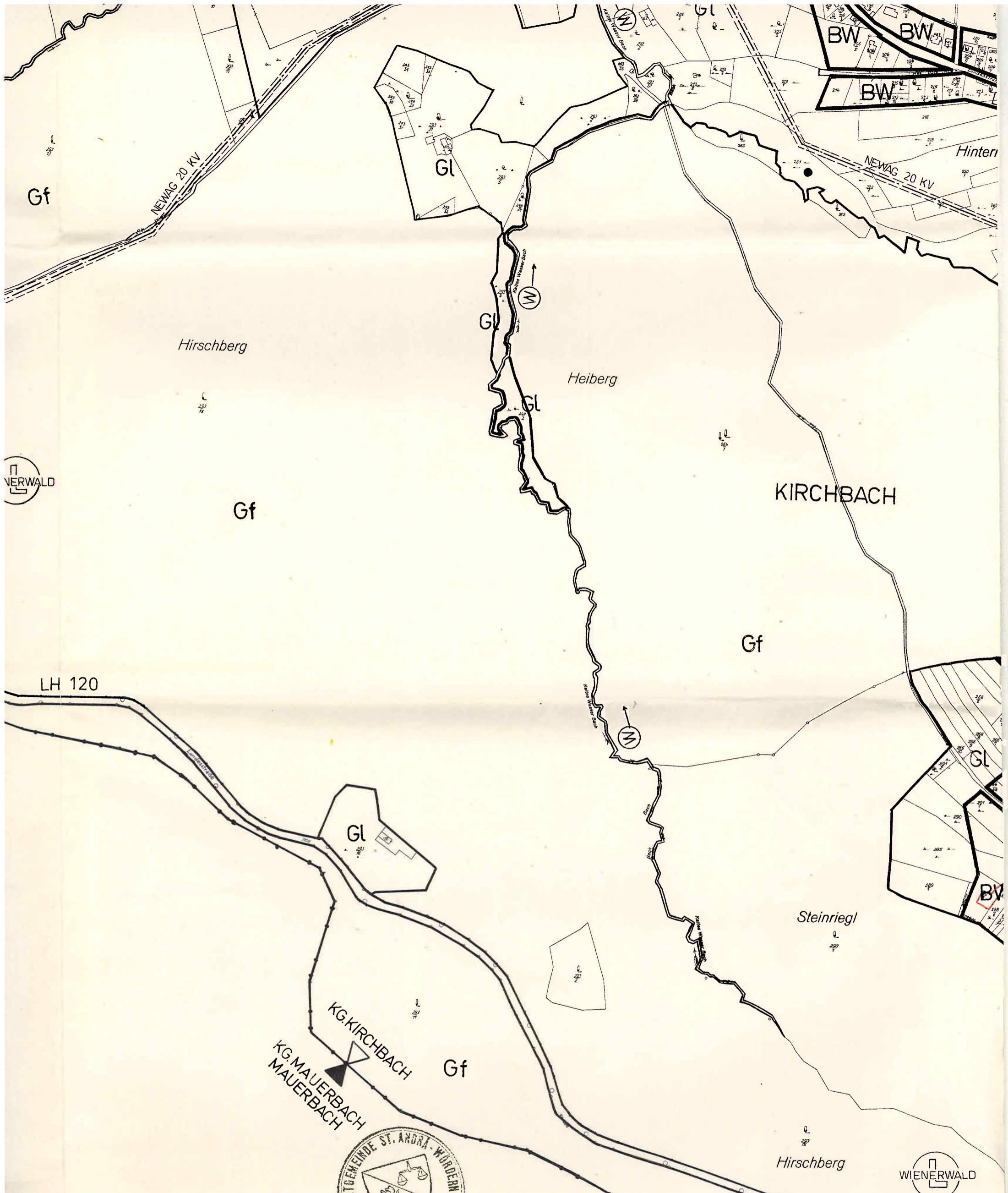
BW

Oberkirchbach

Kogel Harm

NEWAG 20 KV

Hinter



4.ÄNDERUNG
 BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM 21.2.1991



Der Bürgermeister
Wendy. Alois

Hierauf bezieht sich der Bescheid des Amtes
 der Nö. Landesregierung Abt. R/1-
 vom 27. JUNI 1991

GZ. Abt. R/1- 2-572/010

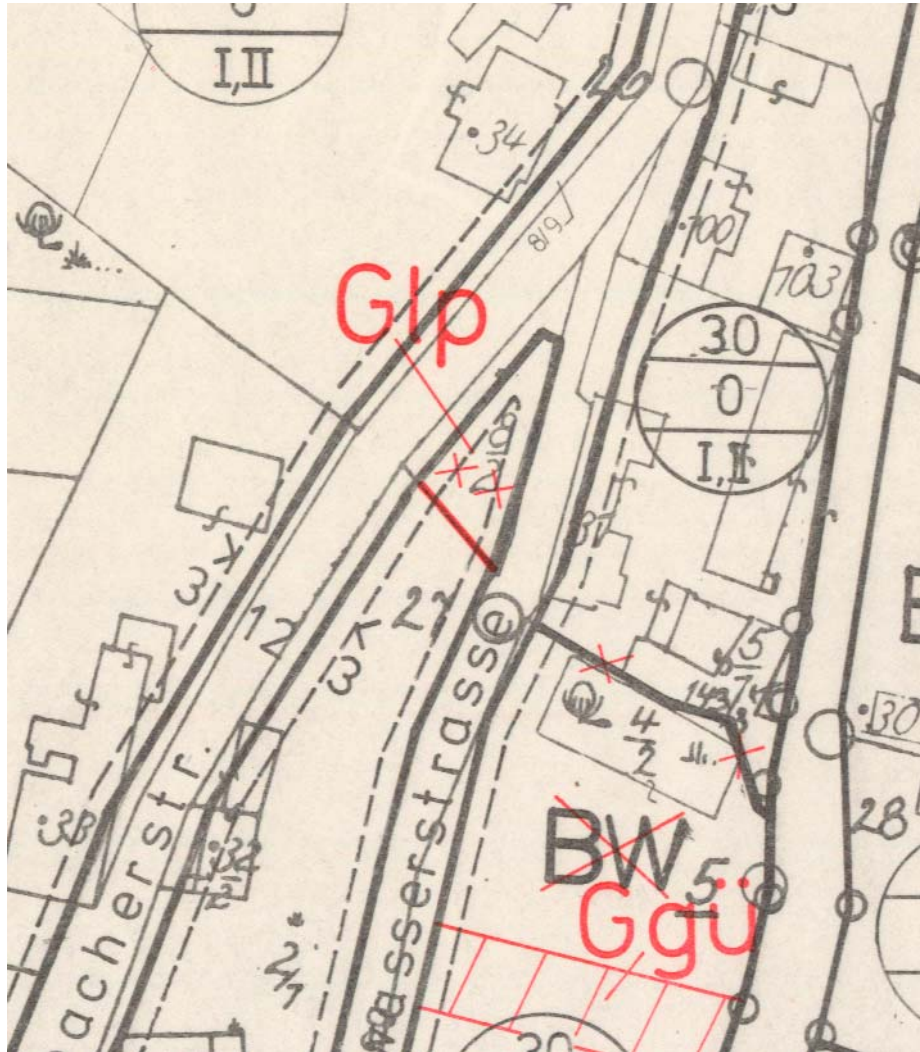
Wien, am 27. JUNI 1991
 N.Ö. Landesregierung
 Im Auftrage:
Strohene



LH 120

3. Änderung des Bebauungsplanes
GRS-Beschluss vom 12.06.1992
Genehmigungsvermerk vom 13.04.1993
Umwidmung von BW und GLP

(GVM jedoch nur auf anderen Plänen in der selben Änderung sichtbar)



7 Umweltbericht

Die Inhalte und wichtigsten Ziele des Änderungspunktes 1 sowie die Beziehungen zu anderen relevanten Plänen und die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen werden in den Kapiteln Grundlagenforschung, Änderungsanlass, Ziele und Maßnahmen detailliert dargestellt.

Im Umweltbericht wird die Durchführung der in der SUP geforderten Untersuchungen und die Abwägung von Varianten dokumentiert und die Wahl der Varianten begründet.

Das Ergebnis der SUP wird in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung kurz dargestellt.

7.1 Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse, KG Kirchbach

Entsprechend dem durchgeführten Screening und Scoping wurde als Untersuchungsrahmen die Habitatfunktion, der Artenschutz und das Landschaftsbild festgelegt.

Untersuchungs- rahmen	Methode	Varianten	Ergebnis
Habitatfunktion Artenschutz Landschaftsbild (Natura 2000 Gebiet, Naturpark, Landschaftsschutz gebiet Wienerwald, Erhaltenswerter Landschaftsteil)	Naturschutzfachliche Stellungnahme	⇒ Variante anderer Standort ist aufgrund der überörtlichen Festlegungen und naturräumlichen und verkehrlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll	⇒ Geplante Widmung führt zu keiner Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete ⇒ Geplante Widmung widerspricht nicht den überörtlichen Zielsetzungen (Natura 2000 Gebiet, Naturpark, Landschafts- schutzgebiet Wienerwald, Erhaltenswerter Landschaftsteil)

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll Bauland Wohngebiet im Natura 2000 Gebiet, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und Erhaltenswerten Landschaftsteil gewidmet werden. Die Standortwahl ergibt sich aufgrund der besseren Erschließungsmöglichkeit und Grundstückskonfiguration und der zahlreichen überörtlichen Festlegungen. Im südlichen Gemeindegebiet von St. Andrä-Wördern sind Natura 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, etc. so gut wie flächendeckend festgelegt.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderung bleiben die Gebiete landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplanten Maßnahmen (Baulandwidmungen bzw. kleinflächige Siedlungserweiterungen) ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Natura 2000 Gebietes Wienerwald-Thermenregion zu erwarten. Die Baulandausweisungen sind auch mit den Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes verträglich, da weder relevante Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft, der ökologischen Funktionsfähigkeit noch des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes zu erwarten sind. (vgl. dazu die naturschutzfachliche Stellungnahme in der Anlage)

Zusammenfassung - Umweltbericht

Aufgrund der geprüften Varianten sowie der naturschutzfachlichen Untersuchungen kann eine Umsetzung der geplanten kleinräumigen Baulanderweiterungen ohne negative Umweltauswirkungen erfolgen. Die Wahl eines alternativen Standortes ergibt sich

aufgrund der überörtlichen Festlegungen und der positiven Standortkriterien in diesem Bereich nicht.



**MG St. Andrä-Wördern
KG Kirchbach
28.Änderung des Flächenwidmungsplanes**

**Naturschutzfachliche Stellungnahme in Hinblick auf das
Natura 2000-Gebiet Wienerwald - Thermenregion
sowie das
Landschaftsschutzgebiet Wienerwald**

Bearbeitung

DI Robert Zideck
Land in Sicht – Büro für Landschaftsplanung

Wien, am 8.August 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung.....	3
2	Beschreibung des Projektes	3
3	Beschreibung der Situation	4
3.1	Ist Zustand	4
3.2	Natura 2000-Schutzgebiet Wienerwald-Thermenregion	5
3.2.1	Rückwidmungsbereich	5
3.2.2	Bauland I.....	5
3.2.3	Bauland II.....	5
4	Mögliche Konflikte mit Natura 2000-Schutzziele	6
4.1	FFH-Richtlinie	6
4.2	Vogelschutzrichtlinie	6
4.2.1	Neuntöter	6
4.2.2	Wespenbussard	7
5	Landschaftsschutzgebiet Wienerwald.....	8
6	Schlussfolgerung.....	9

1 Aufgabenstellung

Im Bereich der KG Kirchbach (MG St. Andrä-Wörtern) sollen im Rahmen der 28. Änderung des Flächenwidmungsplanes zwei Baulandausweisungen und eine Baulandrückwidmung erfolgen. Diesbezüglich ist eine naturschutzfachliche Stellungnahme in Hinblick auf die Wirkungen dieser Widmungsänderungen auf das Natura 2000-Gebiet Wienerwald-Thermenregion und auf das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald zu erstellen.

2 Beschreibung des Projektes

Die Widmungsänderung beinhaltet einen Baulandtausch bestehend aus

- Rückwidmung von Bauland in Grünland am nördlichen Ortsende von Unterkirchbach
- Neuwidmung von Bauland-Wohngebiet im Bereich des Hochfeldweges (westlicher Ortsrand von Unterkirchbach), im folgenden als Bauland I bezeichnet
- Neuwidmung von Bauland-Wohngebiet in Oberkirchbach (Nähe Talweg, im folgenden als Bauland II bezeichnet

Es gilt die drei Widmungsänderungen in ihrer gesamthaften Wirkung auf die o.a. Schutzgebiete zu betrachten.

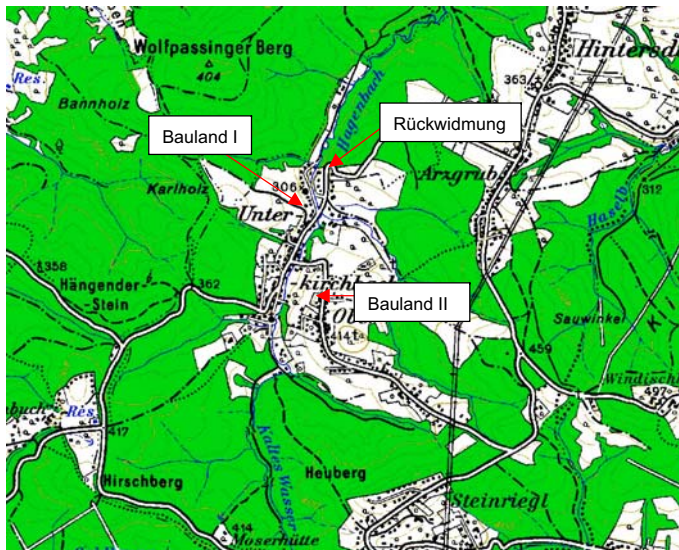


Abbildung 1: Projektgebiet

3 Beschreibung der Situation

3.1 Ist Zustand

Rückwidmungsbereich

Der Rückwidmungsbereich liegt innerhalb einer Kehre der Unterkirchbacher Straße und umfasst einen Bereich von etwa 1500 m². Der Bereich wird an drei Seiten von der Landesstraße begrenzt, im Süden schließt Bauland an (Einfamilienhaus mit großem Gartenbereich). Der Bereich wird als Mähwiese genutzt und durch zwei Gehölzreihen (Baumhecken) strukturiert. Die südliche Gehölzreihe liegt im Bereich des angrenzenden Baulandbereiches und wird von Eschen dominiert, die nördliche liegt im Bereich des Innenbogens der Straße. Diese Gehölzstruktur wird von Eschen, Weiden, Nussbaum und älteren Schwarzerlen gebildet. Das Grundstück fällt im Richtung WSW.

Eine Einsehbarkeit ist nur in geringem Maß gegeben, da diese zum einen von den Gehölzreihen am Grundstück selbst beschränkt wird, darüber hinaus befindet sich auch westlich der Unterkirchbacher Straße ein Gehölzbestand der die Einsehbarkeit einschränkt. Eine wesentliche Sichtbeziehung ist ausschließlich in den Bereich des Hochfeldweges westlich Unterkirchbach gegeben („Gegenhang“).

Bauland I

Die geplante Baulandwidmung erstreckt sich entlang des Hochfeldweges, an der östlichen Schmalseite anschließend an das bestehende Bauland. Das Grundstück selbst wird ackerbaulich genutzt (derzeit Luzerne). Es schließen an das geplante Bauland im Westen und Norden Ackerflächen an, auch südlich des Hochfeldweges befinden sich Ackerflächen. Die Baulandfläche liegt bereits außerhalb des stärker geneigten Unterhangbereiches.

Der Bereich ist aufgrund der Lage im mittleren Hangbereich vergleichsweise gut einsehbar, insbesondere von der angrenzenden Landwirtschaftsflur, aber auch von den umliegenden Hangbereichen.

Bauland II

Dieser Bereich liegt im Bereich Oberkirchbach und schließt im Süden an bereits bestehendes Bauland an, sonst sind die angrenzenden Bereiche Grünland gewidmet. Es handelt sich um einen westexponierten Hangbereich, das betroffene Grundstück liegt im Mittelhangbereich.

Am betroffenen Grundstück findet sich ein Nuss- und ein Apfelbaum sowie eine brachgefallene Wiese. Diese Grasbache wird von Knäuelgras, Glatthafer, Quecke und ähnlichen hochwüchsigen Gräsern dominiert, weiters kommen Brombeeren, Ampfer u.ä. auf. Auch das Umfeld ist ähnlich strukturiert, es wechseln sich dichtere Gehölzbestände (Esche, Weißdorn u.a.) mit Wiesenbrachen und einzelnen Obstbäumen ab. Der betroffene Bereich weist den Charakter von Bauerwartungsland auf.

Aufgrund des im gesamten Umfeld dichteren Gehölzbestandes ist das konkret betroffene Grundstück kaum einsehbar, aus größerer Entfernung (z.B. vom Gegenhang) dominieren ebenfalls die Gehölzbestände den Charakter des ggst. Bereiches.

3.2 Natura 2000-Schutzgebiet Wienerwald-Thermenregion

Alle drei Bereiche liegen im Natura 2000-Gebiet Wienerwald-Thermenregion, das im Bereich der Gemeinde Kirchbach sowohl nach der Vogelschutz- als auch gemäß FFH-Richtlinie ausgewiesen wurde.

Konkret wurden folgende Schutzziele angegeben:

3.2.1 Rückwidmungsbereich

In diesem Bereich wurden folgende Anhang I-Lebensräume ausgewiesen:

Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder
Mullbraunerde-Buchenwälder
Hainsimsen-Buchenwälder

Diese Ausweisung tangiert nicht die ggst. Flächen, zumal sich hier kein Buchenwald befindet, sondern eine Mähwiese sowie zwei Baumhecken.

3.2.2 Bauland I

Dieser Bereich wurde – wie das gesamte unmittelbare Umfeld – als Lebensraum des Neuntötters und des Wespenbussards ausgewiesen.

3.2.3 Bauland II

Dieser Bereich wurde – wie der gesamte nicht Bauland gewidmete Unter- und Mittelhangbereich – als Lebensraum des Neuntötters ausgewiesen.

4 Mögliche Konflikte mit Natura 2000-Schutzziele

4.1 FFH-Richtlinie

Weder im Rückwidmungs- noch in den Baulandausweisungsbereichen finden sich Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. Die Ausweisung von Buchenwald für den Rückwidmungsbereich trifft für die ggst. Fläche nicht zu, es handelt sich vielmehr um landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Eine Bedeutung für Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie (z.B. Käfer, Schmetterlinge, Amphibien) ist nicht anzunehmen, da es sich im Bereich des Baulandes I um eine Ackerfläche handelt, im Bereich des Baulandes II um eine artenarme, hochgrasdominierte Wiesenbrache.

4.2 Vogelschutzrichtlinie

Die geplanten Baulandwidmungsbereiche wurden als Lebensraum des Neuntötters (Bauland I und II) und des Wespenbussards (Bauland I) ausgewiesen. Für den Rückwidmungsbereich liegt keine Ausweisung gemäß Vogelschutzrichtlinie vor.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Zuordnungen der Vorkommen der Anhang I – Arten notwendigerweise jeweils großräumig sind, für einzelne Flächen und Lebensraumeinheiten sind eigene Bewertungen der Möglichkeit des Vorkommens der Arten oder der möglichen Lebensraumfunktion der betreffenden Strukturen erforderlich.

4.2.1 Neuntöter

gemäß Roter Liste in Österreich und Niederösterreich nicht gefährdet

Der Neuntöterbrutbestand beträgt in Österreich nach Schätzungen etwa 10.000-15.000 Brutpaare. (UBA 1997), für das Gebiet Wienerwald ca. 150-250 Brutpaare (UBA 1995).

Bauland I

Als Nahrungsraum für den Neuntöter ist der Projektstandort selbst (Ackerfläche) weitgehend ungeeignet, da auf Ackerflächen meist nicht jene Großinsekten (z.B. Laufkäfer, Heuschrecken) zu finden sind, die die wesentliche Hauptnahrungsquelle des Neuntötters darstellen. Weiters fehlen Gebüschstrukturen, die als Nistplatz geeignet wären.

Auch das Umfeld ist als Lebensraum des Neuntötters weitgehend ungeeignet, da hier ebenfalls der Ackerbau dominiert und v.a. geeignete Nistplätze fehlen (kaum Gebüschstrukturen vorhanden)

Bauland II

Eine Nutzung des Bereiches des Baulandes II als (Teil)lebensraum des Neuntötters ist möglich, konnte aber aufgrund des Begehungstermines im August nicht verifiziert werden. Die langgrasige Wiesenbrache entspricht zwar nicht dem Optimallebensraum, auch sind am umzuwiddenden Grundstück selbst kaum geeignete Nistgelegenheiten vorhanden, im Umfeld finden sich aber durchaus Gehölzstrukturen die als Brutplatz in Frage kommen. Sollten im Umfeld Neuntöter brüten, so ist auch zumindest eine Teilnutzung für das betroffene Grundstück anzunehmen.

Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist für den Neuntöter allerdings durch die beabsichtigte Widmung keinesfalls gegeben, da der Neuntöter zum einen einen großen Brutbestand im ggst. Natura 2000-Gebiet aufweist und die geplante Umwidmung allenfalls einen kleinflächigen (ca. 500 m²) Teillebensraum des Neuntötters betrifft.

4.2.2 Wespenbussard

gemäß Roter Liste in Österreich und Niederösterreich potenziell gefährdet

Der Gesamtbestand des Wespenbussard in Österreich wird auf ca. 1500 Brutpaare geschätzt, für den Bereich Wienerwald waren keine Schätzungen verfügbar.

Der Wespenbussard besiedelt v.a. Waldlandschaften, die von zahlreichen Wiesen, Schlägen, Schneisen, Waldrändern etc. strukturiert werden. Hauptnahrungsquelle sind Hymenopterenester (v.a. Wespen, Hummeln, Bienen), es werden aber, vor allem zu Beginn der Brutzeit, auch andere Beutetiere angenommen (z.B. Amphibien, Eidechsen, Jungvögel etc.). Zur Zeit der Jungenaufzucht stellen aber Wespen, die der Vogel aus Erdnestern ausgräbt, einen entscheidenden Teil der Nahrung dar. Wespennester sind besonders in Wiesen mit länger nicht umgebrochenem Boden zu finden. Entsprechend seiner Ernährungsweise benötigt der Wespenbussard große Reviere.

Da größere Bienen- und Wespennester kaum in Ackerflächen zu erwarten sind, ist die Bedeutung des Baulandes I für den Wespenbussard gering. Auch die Ausdehnung der Fläche ist mit ca. 1250m² als sehr kleinflächig zu bezeichnen und die Beanspruchung dieser Fläche daher von marginaler Relevanz für die im Wienerwaldbereich brütenden Wespenbussarde.

Auch die beiden anderen Bereiche (Rückwidmungsbereich und Bauland II), die nicht als Lebensraum des Wespenbussards ausgewiesen wurden, sind für diesen von marginaler Bedeutung.

Es ist darüber hinaus mit keiner Beeinträchtigung von anderen als die ausgewiesenen Arten durch die beabsichtigten Widmungsvorhaben zu rechnen.

5 Landschaftsschutzgebiet Wienerwald

Die relevanten Schutzziele in Landschaftsschutzgebieten sind nach §8 des NÖNSchG

1. das Landschaftsbild,
2. der Erholungswert der Landschaft,
3. die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum,
4. die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder
5. der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

Landschaftsbild / Schönheit, Eigenart, Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

Der Bereich des Baulandes I liegt in einem ackerbaulich genutzten Bereich, der durch einzelne (weitgehend gehölzfreie) Raine strukturiert wird. Der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes als landwirtschaftlich geprägter Bereich inmitten der umgebenden Waldflächen des Wienerwaldes (Wolfpassinger Berg, Karlholz) wird aufgrund der Baulandausweisung angrenzend an das bestehenden Bauland nicht beeinträchtigt. Die von der beabsichtigten Baulandausweisung betroffene Fläche ist auch in bezug auf den landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaftsbereich westlich von Unterkirchbach gering.

Grundsätzlich zu beachten ist allerdings, dass eine in diesem Bereich weiter fortschreitende Bebauung aufgrund der guten Einsehbarkeit des ggst. Bereiches durchaus geeignet wäre, den Charakter des örtlichen Landschaftsbildes erheblich zu verändern.

Im Bereich des Baulandes II sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Grundstückes, der kaum gegebenen Einsehbarkeit und der Dominanz der angrenzenden Gehölzbestände sowie des Charakter des ggst. Bereiches als „Bauerwartungsland“ kaum relevante Wirkungen auf das Erscheinungsbild der Landschaft gegeben.

Auch die geplante Rückwidmung ist von geringer Relevanz für das örtliche Landschaftsbild, da der Bereich ebenfalls nur in geringem Maß einsehbar ist. Auch die naturschutzfachliche Bedeutung des an drei Seiten von der Landesstraße umgebenen Bereiches ist aufgrund der Trennwirkung der Straße gering.

Somit sind von den beabsichtigten Baulandwidmungen keine Landschaftsbereiche betroffen, die eine besondere Schönheit oder Eigenart aufweisen, die geplanten Umwidmungen sind unter Berücksichtigung der Sensibilität des betroffenen Landschaftsraumes nicht geeignet, das Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen.

Erholungswert der Landschaft

Der einzige erwähnenswerte Eingriff in die Erholungsfunktion der Landschaft ist der Umstand, dass das Bauland I an einem markierten Wanderweg liegt (Unterkirchbach-Wolfpassing) und somit bei Umsetzung der Baulandwidmung auf einer Strecke von ca. 50m nicht mehr durch die Ackerlandschaft, sondern entlang einer Einfamilienhausbebauung verlaufen würde. Dieser Eingriff ist als nicht erheblich einzustufen.

Ökologische Funktionsfähigkeit

Aufgrund der Kleinräumigkeit der beabsichtigten Baulandwidmungen sind die Eingriffe in den Naturraum gering. Es werden keine Lebensräume beansprucht, die aus naturschutzfachlicher Sicht als höherwertig einzustufen sind oder welchen räumlich-funktional erhöhte Bedeutung (beispielsweise als Teil eines Wander- oder Ausbreitungskorridors) zukommt.

6 Schlussfolgerung

Die ggst. Baulandwidmungen liegen in einem Bereich des Natura 2000-Gebietes Wienerwald-Thermenregion, der nach der FFH- und nach der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen wurde. Darüber hinaus liegen sie im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald.

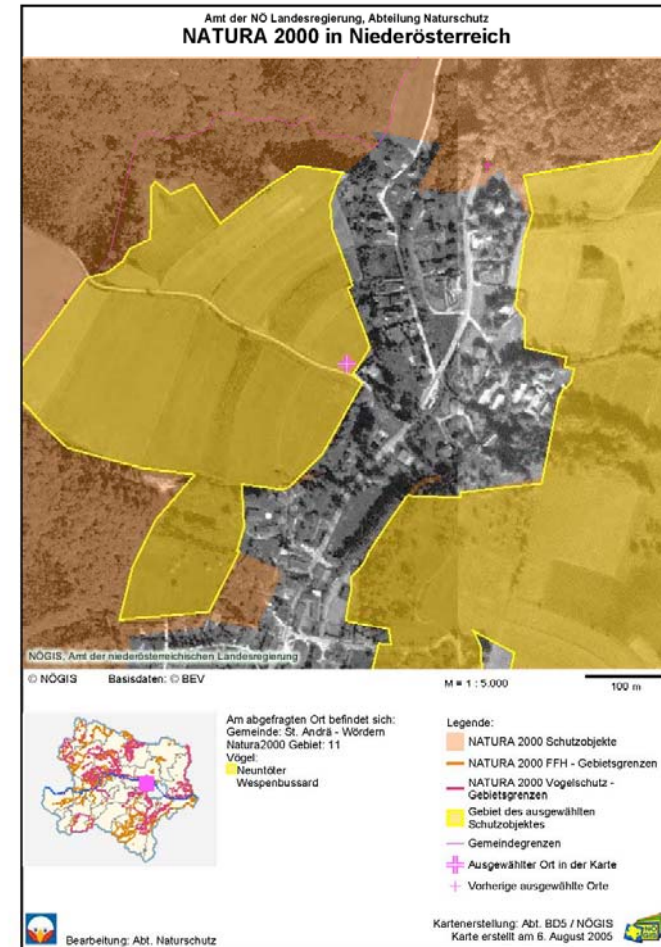
Auf Basis einer Begehung mit Erfassung der wesentlichen Landschaftsstrukturen in den Widmungsbereichen und in Kenntnis der Lebensraumansprüche der relevanten Arten ist festzustellen, dass bei Umsetzung der beabsichtigten Baulandwidmungen mit keiner relevanten Beeinträchtigung der örtlichen bzw. regionalen Neuntöter- oder Wespenbussardpopulationen zu rechnen ist und kein Widerspruch zu den Erhaltungszielen der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie gegeben ist.

Es besteht auch kein Konflikt mit Arten oder Lebensräumen, die nach der FFH-Richtlinie geschützt sind, weil diese in den zu untersuchenden Bereichen nicht vorkommen bzw. nicht zu erwarten sind.

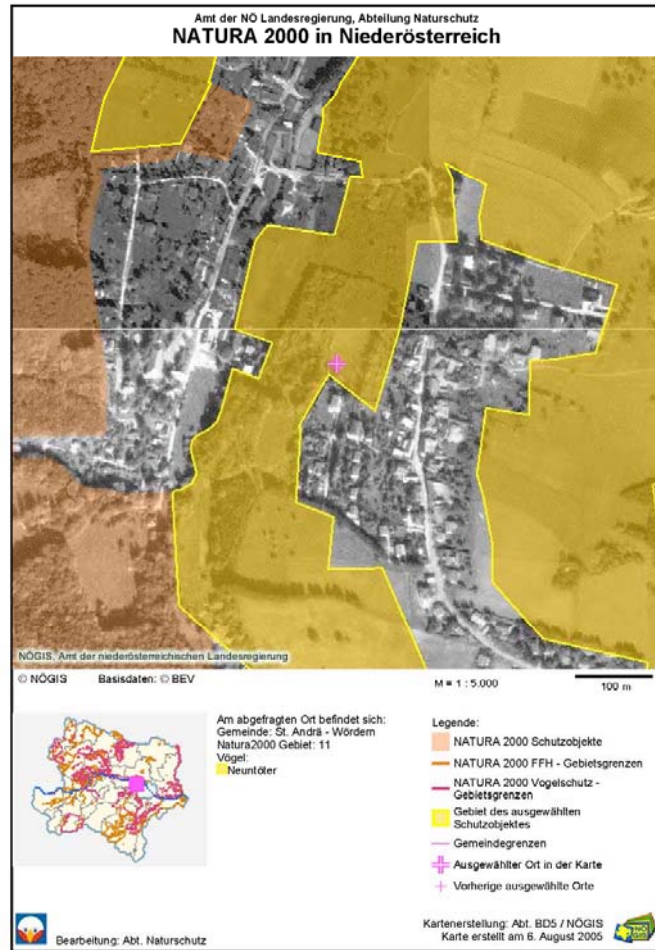
Die Verträglichkeit der geplanten Baulandwidmungen mit jenen Zielsetzungen, die mit der Ausweisung des Gebietes als Landschaftsschutzgebiet verbunden sind, ist gegeben, da weder relevante Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft, der ökologischen Funktionsfähigkeit noch des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes zu erwarten sind.

Dipl.-Ing. Robert Zideck / Büro Land in Sicht

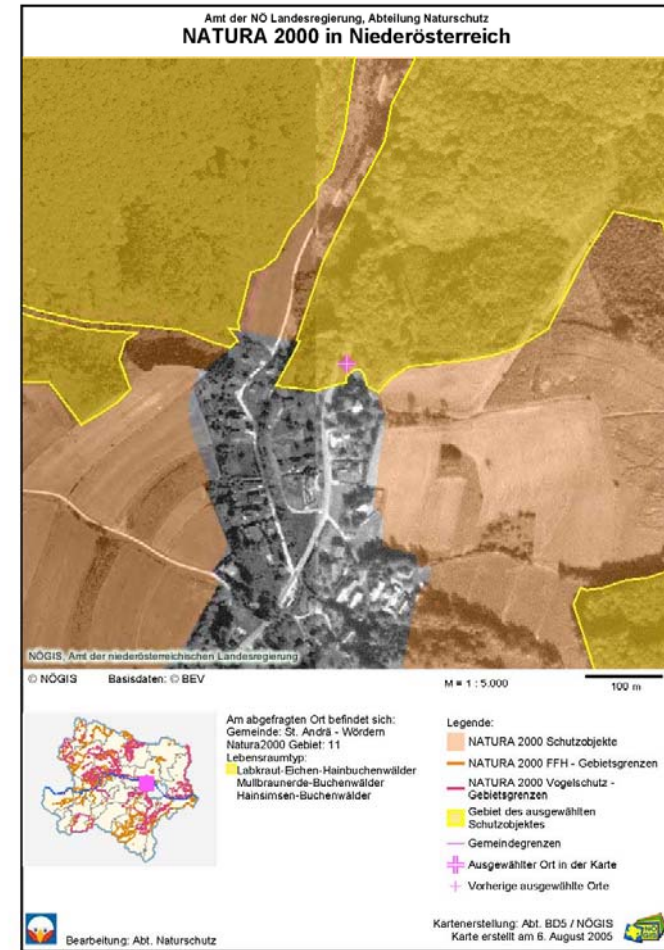
Wien, am 8. August 2005



http://www.intermap1.noel.gv.at/gis_path/ims?ServiceName=intermap_n2k_vs_ov&... 06.08.2005



http://www.intermap1.noel.gv.at/gis_path/ims?ServiceName=intermap_n2k_vs_ov&... 06.08.2005



http://www.intermap1.noel.gv.at/gis_path/ims?ServiceName=intermap_n2k_vs_ov&... 06.08.2005

Fotodokumentation



Bild 1: Rückwimdungsbereich (kaum einsehbar; Nutzung als Mähwiese, im Norden und Süden von Gehölzzeilen begrenzt)



Bild 2: Bauland I (Umwidmungsbereich liegt nördlich [links] des Feldweges, derzeit mit Luzerne bebaut; Einsehbarkeit von umliegenden Hangbereichen)

Stellungnahme KG Kirchbach / 28. Änd FWP

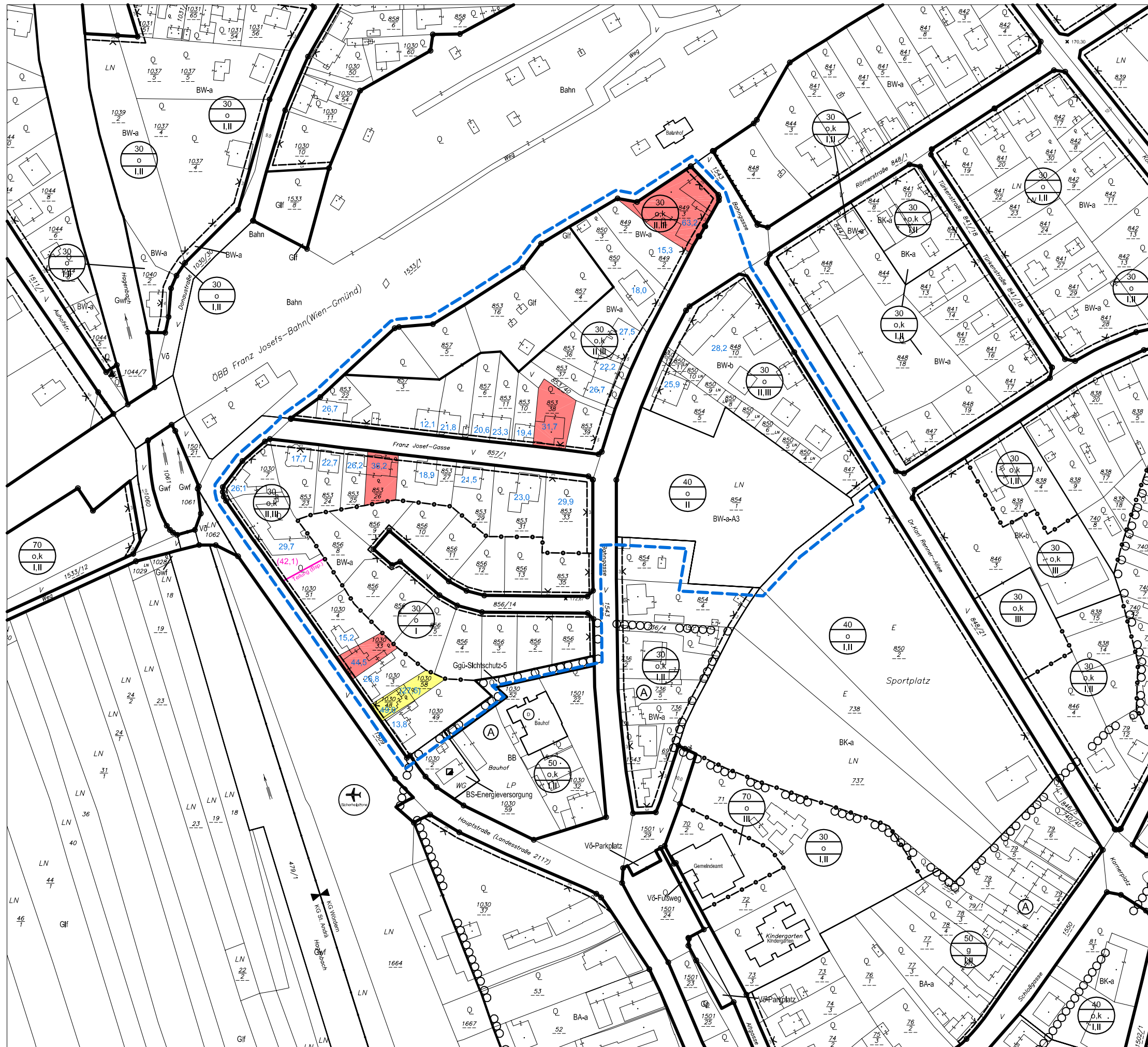


Bild 3: Bauland I, Blickrichtung Nordost



Bild 4: Bauland II (Grasdominierte Brache mit Obstbäumen)

MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN BEBAUUNGSPLAN 35. ÄNDERUNG - ENTWURF Bebauungsdichten



- Untersuchungsgebiet
- Dichte > zulässige Bebauungsdichte
- Dichte > zulässige Bebauungsdichte
(bei Betrachtung als ein Grundstück: Dichte < zulässige Bebauungsdichte)
- 26.7 Bebauungsdichte in %

Quelle: Bebauungsplan St. Andrä-Wördern;
eigene Erhebungen und Berechnungen
Kartengrundlage: DKM 2005

0 25 50 75 100 Meter

Bearbeitung: DI S. Laussegger, DI G. Seebacher
Technische Bearbeitung: DI S. Laussegger
GZ: 06121 / Stand: Jänner 2007
BÜRO DR. PAULA