GEMEINDE

EBERGASSING

POL. BEZIRK

WIEN-UMGEBUNG

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGSBERICHT
EINSCHLIESSLICH
PLANDARSTELLUNGEN

PLANVERFASSER:

DIPL. ING. KARL SIEGL

ING.KONS.F.RAUMPL.U.RAUMORDNUNG

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

1170 WIEN

GSCHWANDNERGASSE 26/2

tel.: 01 / 489 35 52

e-mail: raumplanung@siegl.co.at

PLANZAHL:

EBGA - TB5/Ä2 - 11507- E

WIEN, IM NOVEMBER 2016

MITARBEITER:

DI ANDREAS EGER

DI MARKUS HOLZMANN

AUSFERTIGUNG FÜR

- ○ BÜRO
- ○ GEMEINDE
- ○ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (RU2)
- ○ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (BD-N)

INHALTSVERZEICHNIS

A. LAGEÜBERSICHT UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 2

1. LAGEÜBERSICHT 2

2. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / „NATURA 2000“ 4

B. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN 5

1) ERWEITERUNG „BETRIEBSGEBIET NORD“ (ÖEK-UMSETZUNG)..... 5

4) RAD- UND FUSSWEG „KIRCHSCHLÄGERGASSE“..... 12

6) NEUSTRUKTURIERUNG VERKEHRSERSCHLIESSUNG „GRETE REHOR STRASSE“ 14

10) SPIELPLATZ „HERRSCHAFTLICHE BREITE“ 17

11) SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET „HERRSCHAFTLICHE BREITE“ (ÖEK-UMSETZUNG) 19

18) SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET „WIENERHERBERGER STRASSE“ (ÖEK-UMSETZUNG) 25

B. ÜBERNAHME VON ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES..... 29

ÄNDERUNGSPUNKTE 7, 9, 16, 20 DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, DIE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES, JEDOCH INNERHALB DES DARSTELLUNGSBEREICHES DES TEILBEBAUUNGSPLANES „TB5“ LIEGEN..... 29

ÄNDERUNGSPUNKTE 2, 3, 5, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 19 DES FLÄCHENWIDMUNGS-PLANES, DIE SOWOHL AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES, ALS AUCH AUSSERHALB DES DARSTELLUNGSBEREICHES DES TEILBEBAUUNGSPLANES LIEGEN 29

D. ABÄNDERUNG DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN 30

E. PLANDARSTELLUNGEN DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN..... 32

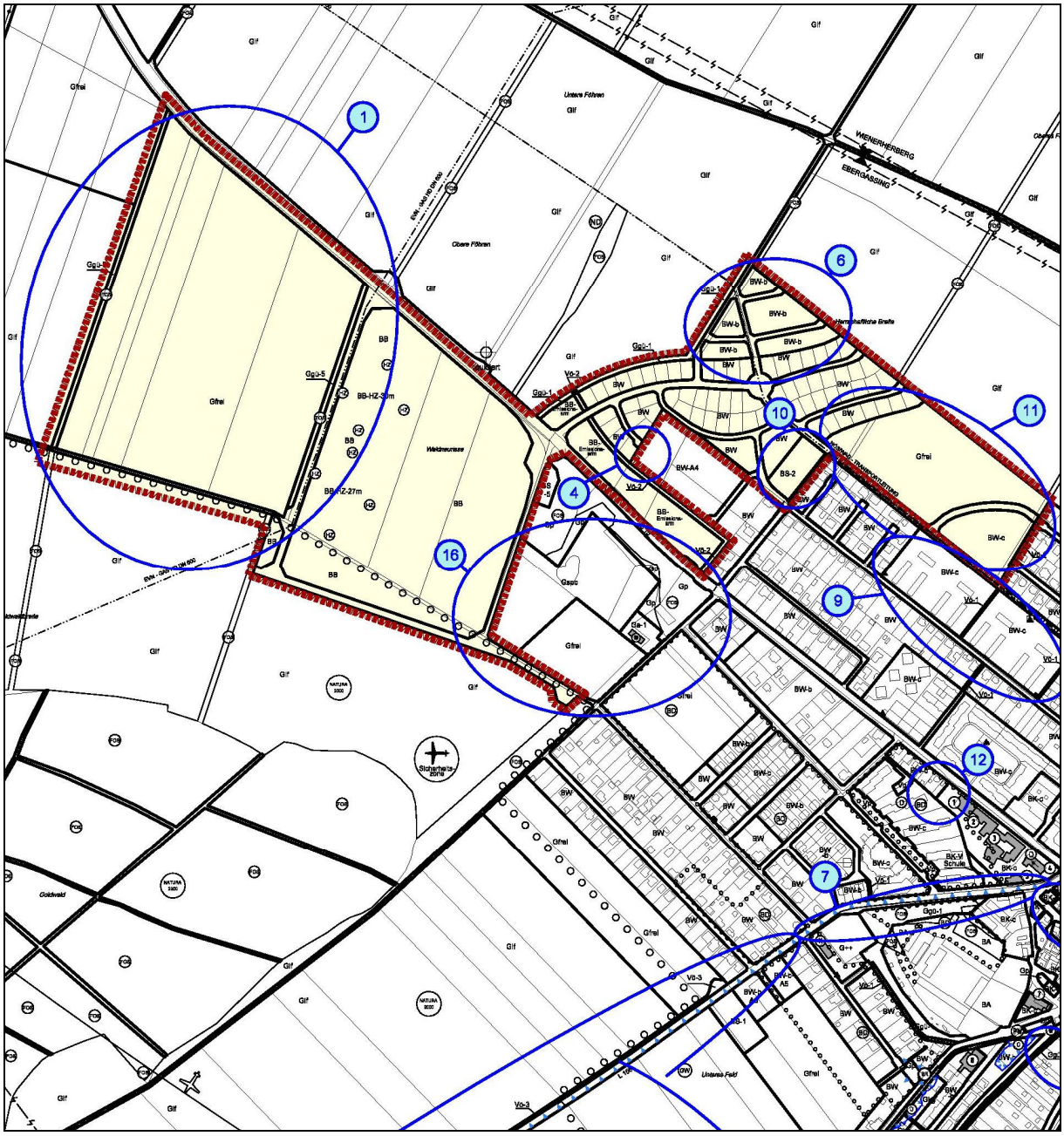
F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF 33

G. DIGITALE AUSFERTIGUNG DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES 34

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
Tel: 01 - 489 35 52 Fax: 01 - 489 35 52-20 Email: raumplanung@siegl.co.at

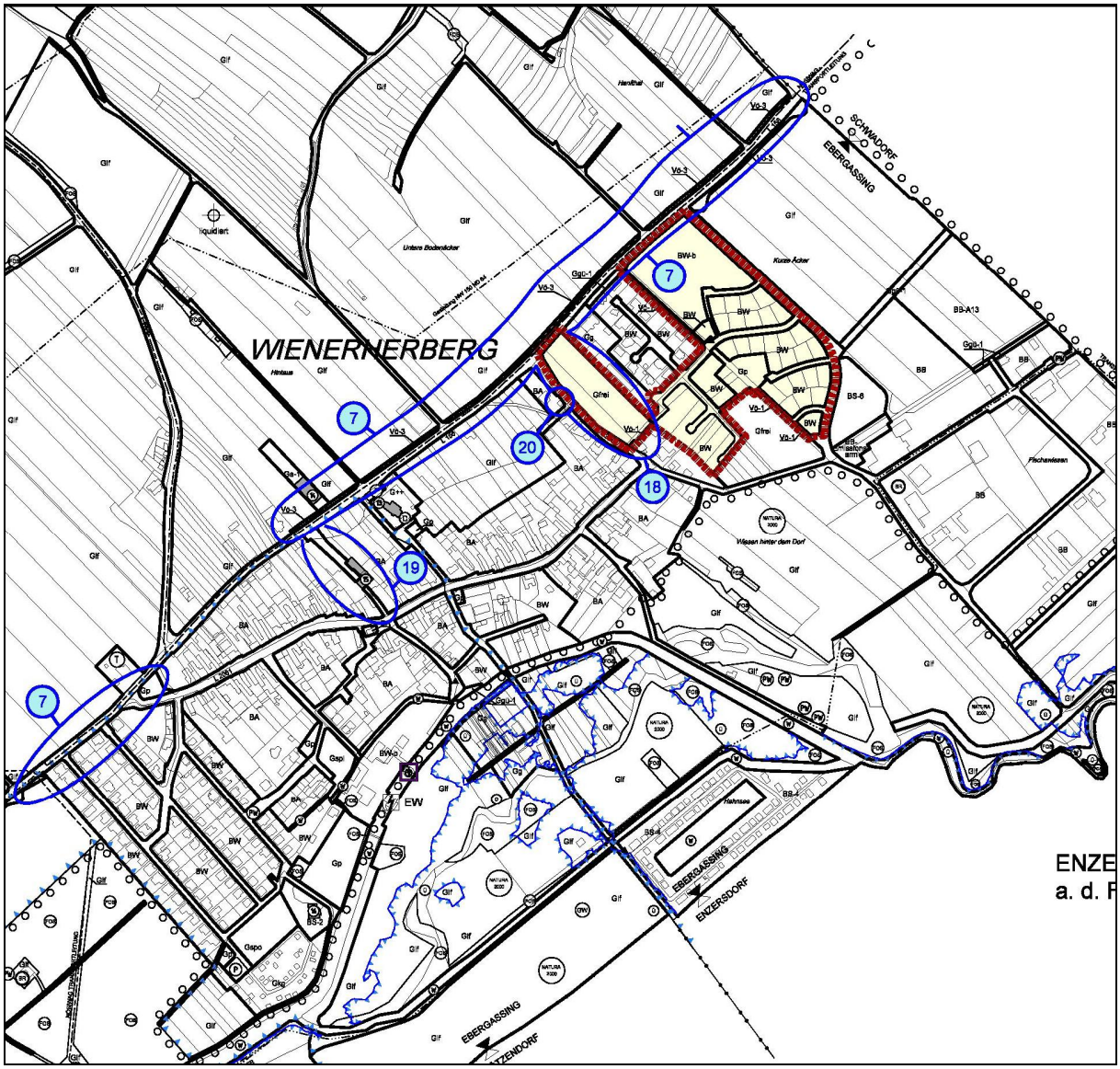
A. LAGEÜBERSICHT UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

1. LAGEÜBERSICHT



KARTE: Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „TB5“ – Blatt 1 „Ebergassing“ mit Lage der geplanten Änderungspunkte auf einem Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (PZ.: EBGA – FÄ 6 – 10937) der Gemeinde Ebergassing (M 1:10.000);
die Erweiterung des Teilbebauungsplanes um den Änderungspunkt 1 ist bereits berücksichtigt

Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „TB5“ – Blatt 1 „Ebergassing“



KARTE: Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „TB5“ – Blatt 2 „Wienerherberg“ mit Lage der geplanten Änderungspunkte auf einem Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (PZ.: EBGA – FÄ 6 – 10937) der Gemeinde Ebergassing (M 1:10.000)
die Erweiterung des Teilbebauungsplanes um den Änderungspunkt 18 ist bereits berücksichtigt

Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes „TB5“ – Blatt 2 „Wienerherberg“

DIPL.ING. KARL SIEGL
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
Tel: 01 - 489 35 52 Fax: 01 - 489 35 52-20 Email: raumplanung@siegl.co.at

WIEN, IM NOVEMBER 2016

2. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / „NATURA 2000“

BEWERTUNG DER ÄNDERUNGEN IM HINBLICK AUF EUROPASCHUTZGEBIETE

Teile des Gemeindegebietes der Gemeinde Ebergassing liegen im Bereich von „Natura 2000“-Festlegungen („Natura 2000“-FFH/VS-Gebiet Nr.20 „Feuchte Ebene–Leithaauen“). Die Gebietsabgrenzung umfasst das Siedlungsgebiet von Ebergassing im Westen und Osten und den Siedlungskörper von Wienerherberg im Westen und Süden.

Die geplanten Widmungsänderungen liegen teilweise im Nahbereich zu den von „Natura-2000“-Festlegungen betroffenen Flächen.
Die Naturverträglichkeit wurde im Zuge des SUP-Screenings des Änderungsentwurfes zum Örtlichen Raumordnungsprogramm bereits untersucht und ist für alle Änderungspunkte gewährleistet. Vom Amtssachverständigen für Naturschutz des Amtes der NÖ Landesregierung liegt zur „Planprüfung“ gemäß §2 NÖROG 2014 idgF. bereits eine positive Stellungnahme vom 30.08.2016 mit der Zahl: BD2-N-8099/004-2016 vor (→ siehe Änderungsverfahren zum Örtlichen Raumordnungsprogramm).

SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ

Im Bereich der geplanten Änderungen bestehen keine weiteren für das Änderungsverfahren relevanten naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich (Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler etc.)

B. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN

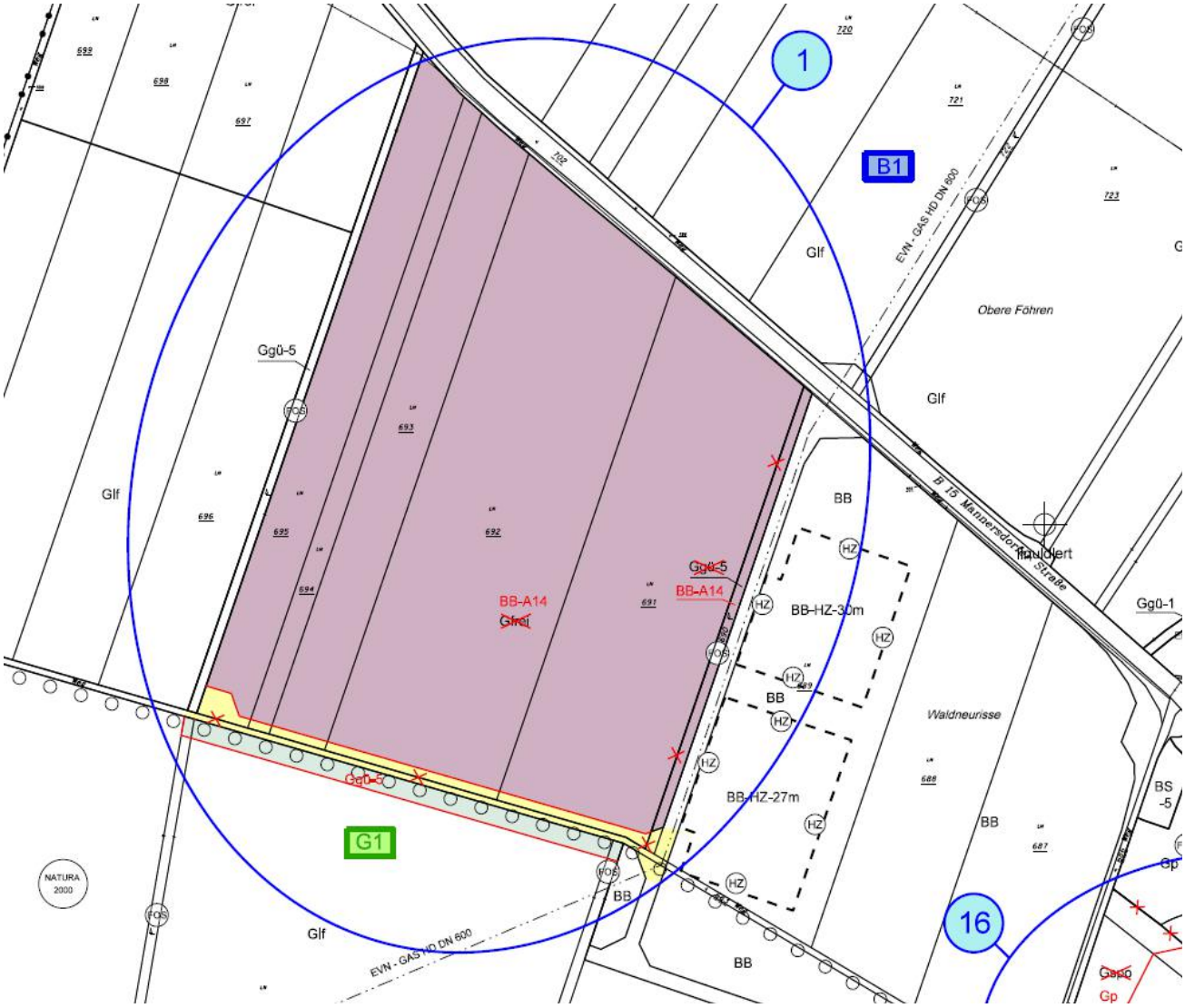
Anmerkung:
Die Nummerierung der Änderungen wird vom parallel laufenden Änderungsverfahren zum Örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan übernommen.

1) ERWEITERUNG „BETRIEBSGEBIET NORD“ (ÖEK-UMSETZUNG)

LAGE DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET SOWIE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplante Änderung liegt an der „B15“ im Nordwesten von Ebergassing und umfasst die Umsetzung des „Untersuchungsgebietes U1“ der „mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsgebiete“ des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ durch Umwidmung von „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ und „Grünland-Grüngürtel (Ggü-5)“ in „Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A14)“ und „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ im Bereich der Parzellen 690, 691, 692, 693, 694, 965 sowie die Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland-Grüngürtel (Ggü-5)“ im Bereich der Parzelle 682 (KG Ebergassing)

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Teilbebauungsplan sollen im Änderungsbereich auch Bebauungsbestimmungen sowie Details zur Verkehrserschließung neu festgelegt werden.



maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

***) Änderung zum Flächenwidmungsplan:**

Die geplante Änderung besteht aus der Übernahme der gleichzeitig laufenden Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: EBGA-FÄ7-11001-E - Änderungspunkt 1) und wurde im „Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ folgendermaßen **auszugsweise** beschrieben und begründet:

„Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Ebergassing sind 4 Betriebsgebietsbereiche ausgewiesen, die zum größten Teil bebaut sind und nur mehr punktuelle, kleinräumige Reserveflächen aufweisen. Das Ziel der Änderung ist es, auch für Großbetriebe ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung stellen zu können, die

dennoch umwelt-, ortsbild- bzw. landschaftsverträglich sein müssen und keine Beeinträchtigung von bestehendem Siedlungsgebiet nach sich ziehen dürfen. Aus diesem Grund soll der Standort „Betriebsgebiet Nord“ entwickelt werden.

Örtliches Entwicklungskonzept
Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept wurde daher südwestlich der Himberger Straße ein „Untersuchungsgebiet für mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsgebietsbereiche außerhalb des gewidmeten Baulandes“ im Zuge des 5. Änderungsverfahrens zum Örtlichen Raumordnungsprogramm mit der Z.: EBGA-FÄ5-10792, Gemeinderatsbeschluss: 05.07.2011 und 07.09.2011 ausgewiesen. Für dieses „Untersuchungsgebiet“ wurde auch eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Folgende Realisierungsbedingungen sind für das „Untersuchungsgebiet“ festgelegt:
+ Nachweis der Verkehrsraumverträglichkeit
+ Nachweis der Naturverträglichkeit
+ etappenweise, bedarfsorientierte Umsetzung
+ Vorliegen von Baulandmobilisierungsverträgen oder privatrechtlichen Verträgen bzw. Erwerb der Flächen durch die Gemeinde oder eine Entwicklungsgesellschaft
+ Gemeinsame Parzellierung des jeweiligen Abschnitts durch alle betroffenen Grundeigentümer

Die Verkehrsraumverträglichkeit wurde vom Büro Snizek untersucht. Die Überprüfung der Naturverträglichkeit ist bereits abgeschlossen. Die etappenweise, bedarfsorientierte Umsetzung und die gemeinsame Parzellierung werden über die Festlegung von Aufschließungszonen gewährleistet. Baulandmobilisierungsverträge werden bis zur Beschlussfassung vorgelegt.
***Die Realisierungsbedingungen sind daher als erfüllt anzusehen**.*

Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
Die Gemeinde Ebergassing beabsichtigt nunmehr - ganz im Sinne der im derzeit rechtskräftigen Verordnungstext zum bestehenden Örtlichen Raumordnungsprogramm verankerten „Ziele und Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung“ – das Angebot an Betriebsgebietsflächen zu erweitern:

- *Weitere Stärkung der Funktion von Ebergassing als Arbeitsplatzstandort mit kleinregionaler Bedeutung.*
- *Sicherstellung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen) ohne gegenseitige Beeinträchtigungen und unter weitestgehender Vermeidung von störenden Auswirkungen auf Wohngebiete und Naturraum*
- *Der Standortgunst von Ebergassing entsprechende, professionelle Entwicklung der Betriebsgebietsbereiche im Gemeindegebiet durch Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes an verfügbaren Betriebsgebietsflächen auf angemessenem Preisniveau durch Anwendung der nach dem NÖ-Raumordnungsgesetz zur Verfügung stehenden Mittel der Baulandmobilisierung und durch aktive Bodenpolitik der Gemeinde Ebergassing in den im räumlichen Entwicklungskonzept dafür ausgewiesenen Eignungsflächen.*

Der Änderungspunkt entspricht vollinhaltlich den Planungsrichtlinien des NÖROG 2014 idgF., in dem „größtmögliche Konzentrationen innerhalb des Gemeindegebietes erreicht werden“ (→ siehe §14 Abs. 2 Z. 12).

Etappenweise, bedarfsgerechte Entwicklung

Die Festlegung der Aufschließungszonen gewährleistet, wie oben schon angeführt, eine gemeinsame, etappenweise Erschließung des gesamten Bereiches. Mit der Freigabebedingung der Erlassung eines Bebauungsplanes sichert sich die Gemeinde Gestaltungsmöglichkeiten dieser Flächen.

Verkehrsgünstige Lage

Ebergassing liegt aus verkehrstechnisch Sicht sehr günstig im Dreieck A3 – S1 – A4. Alle 3 angeführten Autobahnen/Schnellstraßen sind in maximal 15km zu erreichen. Regional wird das Betriebsgebiet von der B15 erschlossen, die über die Umfahrungen von Himberg und Maria Lanzendorf an die S1 angebunden ist. Es kommt zu keiner zusätzlichen Belastung der Siedlungsbereiche oder des örtlichen Straßennetzes von Ebergassing oder anderer Gemeinden. Das Betriebsgebiet wird über einen Kreisverkehr direkt neben dem bestehenden Logistikzentrum erschlossen und führt zum südlich liegenden Güterweg, der noch zu verbreitern bzw. auszubauen ist, um eine den verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechende Erschließung zu gewährleisten. Im Zuge der zukünftigen Eröffnung der Aufschließungszone (oder eventuell auch von Teilbereichen) kann die geplante innere Verkehrserschließung innerhalb dieser Bereiche durch einfachen Verordnungsbeschluss durchgeführt werden, ohne dass dafür ein eigenes Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan erfolgen muss (vgl. §.16 Abs. 4 NÖ-ROG idgF.).

Naturraum, Landschaftsbild und Naherholung

Die Umwidmung soll auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen umgesetzt werden. Von der Umwidmung sind keine ökologisch schutzwürdigen Flächen oder landschaftlich bedeutsamen Strukturelemente betroffen. Die Lage auf einer größtenteils ebenen Fläche, die nur nach Südosten hin leicht abfällt, begünstigt die landschaftliche Einbindung, weil die B15 einige Meter über dem Geländeniveau liegt. Die topographisch günstige Situation wird durch die räumliche Lage an der B15 und zwischen 2 Windschutzgürtel noch verstärkt. Es erfolgt keine Beeinträchtigung eines erhaltenswerten Landschaftsteiles oder schützenswerten Landschaftsbildes. Das Änderungsgebiet hat keine bedeutende Naherholungsfunktion, es erfolgt keine Inanspruchnahme oder Flächenreduktion eines Erholungsgebietes und keine Durchschneidung von Wegen, die für die Erholung genutzt werden. Als Abschirmung zum „Goldwald“ ist ein Grüngürtel vorgesehen, der über die Freigabe der Aufschließungszone vertraglich abgesichert wird. Das Änderungsgebiet wird im Nordwesten durch einen in der Natur bereits bestehenden Windschutzstreifen auf der Parzelle 695 begrenzt, der erhalten bleibt und die landschaftliche Einbindung unterstützt.

Verfügbarkeit

Die Erweiterungsflächen sind im Privatbesitz. Es werden Baulandmobilisierungsverträge abgeschlossen, die bis zur Beschlussfassung des Änderungsverfahrens vorliegen.

Technische Infrastruktur und Erschließungskosten für die Gemeinde Ebergassing

Die Gemeinde Ebergassing verfügt über eine eigene Trinkwasserversorgung. Die Fördermenge ist nach Auskunft der Gemeinde auch für die Betriebsgebietserweiterung ausreichend. Um eventuelle Verbrauchsspitzen abfedern zu können, besteht schon jetzt eine Vereinbarung mit der EVN, im Bedarfsfall Wasser zukaufen zu können. Die Gemeinde Ebergassing ist Mitglied des Abwasserverbandes Schwechat. Derzeit werden ca. 4.000 Einwohnergleichwerte genutzt, die Reserven belaufen sich auf weitere 2.800 EGW und sind für die geplante Erweiterung jedenfalls ausreichend. Die zusätzlichen Infrastrukturinvestitionen für Trinkwasser und Kanal fallen seitens der Gemeinde Ebergassing relativ gering aus, da die Infrastruktur für das bestehende Logistikzentrum

bereits hergestellt wurde. Die Verkehrserschließung ist zum größten Teil bereits ausgebaut. Die Baulanderweiterung ist daher aus wirtschaftlicher Sicht für die Gemeinde Ebergassing sehr günstig zu bewerten.

Konfliktfeld betriebliche Nutzung - Wohnbauland

Nach den Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. müssen zwischen Betriebs- und Wohngebiet Abstandflächen eingehalten werden, um eine gegenseitige Beeinträchtigung der beiden unterschiedlichen Baulandwidmungen möglichst zu verhindern (vgl. §14(2) Z.11 des NÖROG 2014 idgF). Die im Raumordnungsgesetz geforderte „mindestens baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel“ wird entsprochen. Der nach gängigen Richtwerten festgelegte Mindestabstand von 30m zwischen Betriebsgebietsflächen und Wohnbauland wird deutlich überschritten, da der Änderungsbereich mindestens 350m vom nächstgelegenen Wohnbauland entfernt liegt und zusätzlich durch die Himberger Straße vom Wohnbauland getrennt ist. Den diesbezüglichen Bestimmungen des NÖROG 2014 wird daher entsprochen.

Wirtschaftsparameter Arbeitsplatz

Die Entwicklung der Arbeitsplätze wird anhand eines Richtwertes von 30 Beschäftigten/ha aufgezeigt. Bei Vollauslastung der Flächen ist mit ca. 500 Beschäftigten zu rechnen. Eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes der Gemeinde ist vor allem angesichts der steigenden Einwohnerzahl der Gemeinde (beinahe Verdoppelung der Einwohner von 1961 (2195) bis 2016 (3929)) wesentlich, um die Pendlerrate weiter zu reduzieren. Hervorzuheben ist auch die Arbeitsplatzbindung in der Region, die sich wiederum auf unterschiedlichste Umweltfaktoren (z.B. geringerer Pendlerstrom → weniger Emissionen durch MIV) positiv auswirkt.

Zusammenfassend *ist die geplante Ausweisung von „Bauland - Betriebsgebiet (BB) - Aufschließungszone“ am nordwestlichen Ortsrand von Ebergassing entlang der „Himberger Straße“ aus der Sicht der Gemeinde Ebergassing und des Planverfassers als langfristige, zielgerichtete Maßnahme zur weiteren Verbesserung der Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde Ebergassing als Betriebsstandort im Sinne der Verordnung vom 16.12.2003, mit der das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm beschlossen wurde, zu sehen.“*

Auszug aus dem Umweltbericht - Zusammenfassende Empfehlung

Ebergassing liegt am Rand der stark prosperierenden "Twin-City-Region Wien-Bratislava" mit ihrer europaweit einzigartigen geographischen Lage als "doppelte Hauptstadtregion" im Vierländereck Österreich, Tschechien, Slowakei und Ungarn und weist eine lange Tradition als Wohn- und Wirtschaftsstandort (Stahl → Papier → derzeit verschiedenste Dienstleistungen bzw. Produktionen mit dem Schwerpunkt „Autozulieferung“ und Logistik) auf. Ausschlaggebend für die Standortgunst von Ebergassing ist weiters die hohe Lebensqualität und die verkehrsgünstige Lage im Dreieck A2/A3, S1, A4/VIE. Trotz der hohen Standortgunst und der verkehrsgünstigen Lage pendeln in Ebergassing um ca. 800 Personen mehr aus- als ein, die Standortgunst kann noch nicht vollständig genutzt werden. Ebergassing weist Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebsgebiete für den lokalen Bedarf, jedoch keine, dem kleinregionalen Bedarf und der hohen Standortgunst entsprechende Entwicklungsflächen auf. Diese benötigten Flächen sollen zur Verfügung gestellt werden, um die Tradition Ebergassings als attraktiver Betriebs- und Industriestandort fortzuführen und die Gemeinde weiter wirtschaftlich zu stärken. ***Die zur***

Auflage gebrachte Variante *stellt für die mittel- bis langfristige Entwicklung von betrieblichen Nutzungen aus der Sicht der Gemeinde Ebergassing u.a. hinsichtlich der aktuellen siedlungsstrukturellen Situation, der ökonomischen Gegebenheiten, der landschaftlichen Einbindung, aufgrund der naturräumlichen, raumordnungsrechtlichen und sonstigen übergeordneten Rahmenbedingungen, sowie des Bodenbedarfs die derzeit* ***sinnvollste Variante*** *dar. Die Untersuchungen des Umweltberichtes ergeben, dass die geplanten Maßnahmen zu keiner nachhaltig negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ führen. Die Nullvariante würde den Zielen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes widersprechen und wird daher nicht empfohlen.*

Die geplante Änderung (Erweiterung „Betriebsgebiet Nord“) kann daher empfohlen werden, wenn die entsprechenden Monitoring– und Ausgleichsmaßnahmen (= Freigabebedingungen der „BB-A14“) erfüllt werden.

*) Änderung zum Teilbebauungsplan:

Flächennutzung:
Derzeit ist der gesamte Bereich unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.
Das im Südosten angrenzende Betriebsgebiet ist bereits mit einem großvolumigen Logistikbetrieb einer Lebensmittelkette bebaut.

Vorgaben bzw. Ziele für die Erweiterung des Bebauungsplanes:
Anlass für die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes ist die Abstimmung der zukünftigen Bebauungsstrukturen in Bezug auf die Lage der Betriebsgebietsfläche am Siedlungsrand, in der Übergangszone zwischen bestehendem und bebautem Betriebsgebiet und der umgebenden Landschaft.

Wesentliche Vorgaben für die inhaltlichen Festlegungen dieses Bebauungsplanes bilden somit die Widmungsfestlegungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes bzw. des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:

Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist der Bereich als „„*Untersuchungsgebiet für mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsgebietsbereiche außerhalb des gewidmeten Baulandes*““ ausgewiesen. Die Umsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt mit der parallel laufenden Flächenwidmungsplanänderung, in der die Betriebsgebietsfläche als „Aufschließungszone (BB-A14)“ ausgewiesen wird (→ siehe Begründung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes).

Weitere wichtige Ziele bzw. Planungsgrundsätze für die Festlegungen des Bebauungsplanes im Planungsbereich:

- Anpassen an die bestehenden Bebauungsstrukturen im Südosten
- Kein Überschreiten der Gebäudehöhe des angrenzenden Betriebsgebietes, um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten

Neufestlegung der Bebauungsbestimmungen:

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes wird um die geplante Neuwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ in Form einer Aufschließungszone erweitert, wobei sich die Bebauungsbestimmungen für die im gegenständlichen Änderungsbereich neu

vorgesehenen Baulandflächen, am östlich angrenzenden „Bauland-Betriebsgebietes (BB)“ (außerhalb der Hochhauszone) orientieren und daher folgendermaßen lauten:

* Bebauungsdichte: keine Festlegungen
* Bebauungsweise: offen
* Bebauungshöhe: 208 Meter über Adria

Dadurch soll eine Abstufung zwischen der angrenzenden „Hochhauszone“ sowie den gegenständlich geplanten Baulandbereichen hergestellt werden. Die Gebäudehöhe wird mit 208m begrenzt, ein Überschreiten, wie in den beiden angrenzenden Hochhauszonen auf 217m bzw. 220m ist nicht geplant. Die höchstzulässige Gebäudehöhe liegt damit deutlich (um 9m bzw. 12m) unter den beiden Türmen des Logistikzentrums.
Wie oben angeführt, wird die „höchstzulässige Gebäudehöhe“ für das gesamte Betriebsgebiet in „Meter über Adria“ angegeben. Der Grund dieser Festlegung ist auf das leicht fallende Gelände von der „B15“ (198m) zur südlich verlaufenden Erschließungsstraße (186m-187m) zurückzuführen. Je nach Bezugspunkt ergibt sich daher eine Bebauungshöhe von 10-21m über dem derzeitigen Geländeniveau. Aufgrund dieser Berücksichtigung der Geländeverhältnisse werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild von der stark frequentierten B15 aus bestmöglich minimiert.

Details der Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Betriebsgebietsflächen erfolgt, ausgehend vom Kreisverkehr bei der „B15“, über eine bereits gewidmete 12m breite Erschließungsstraße östlich der geplanten „Bauland-Betriebsgebiets-Aufschließungszone (BB-A14)“. Diese Verkehrsfläche soll am südlichen Rand entlang des neuen Baulandes in einer Breite von 12m in Richtung Westen bis zum Windschutzgürtel, der die westliche Grenze des Areals bildet, weitergeführt werden. Die Verkehrsfläche endet mit einem 27,5m breiten Wendeplatz.

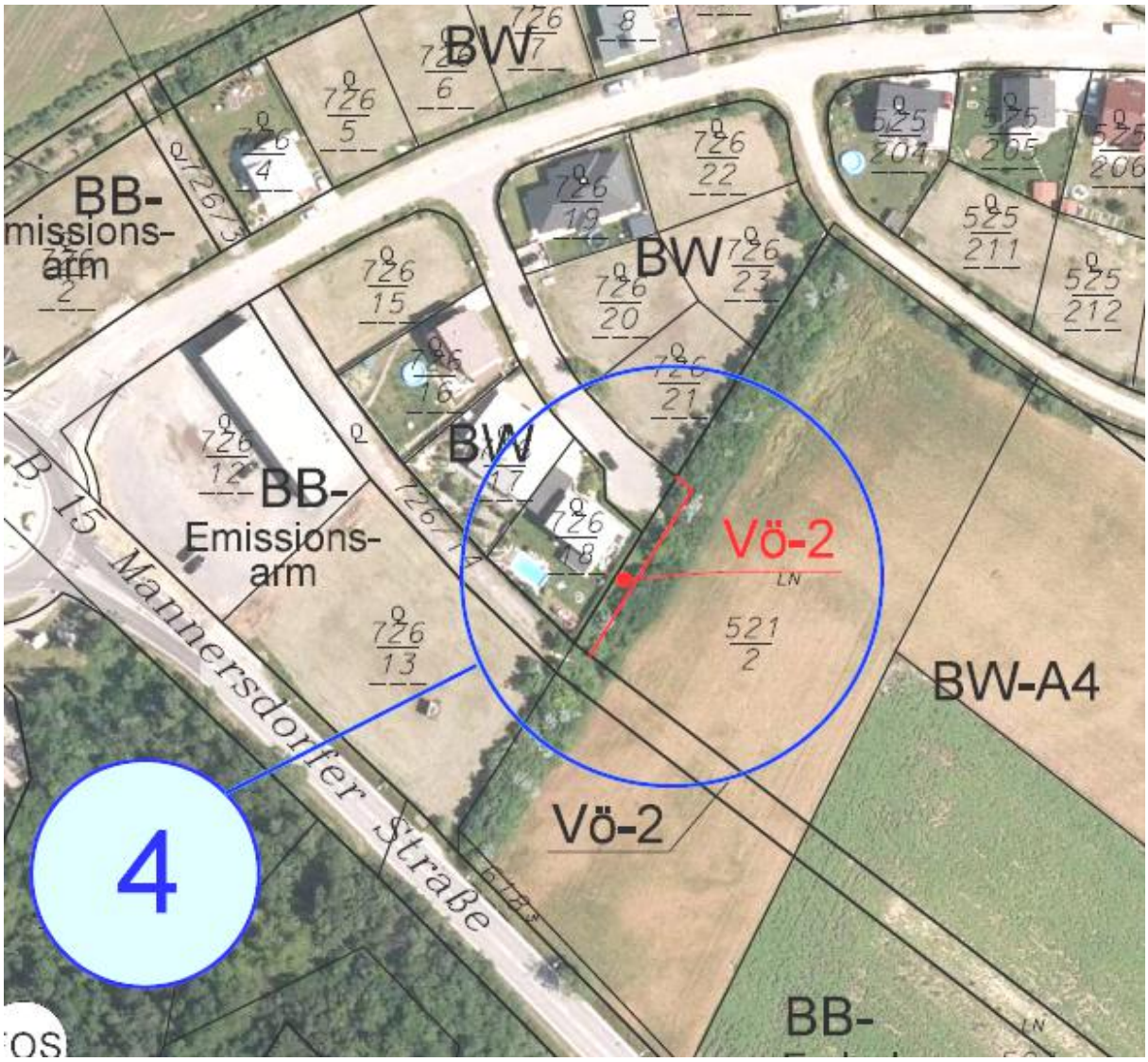
Baufluchtlinien

Entlang der neu geplanten Straßenfluchtlinien wird, wie entlang der bestehenden Verkehrsflächen, eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5m festgelegt. Im westlichen Bereich entlang des Windschutzgürtels soll ebenfalls eine Baufluchtlinie im Abstand von 5m festgelegt werden. An den Baufluchtlinien ist keine Anbauverpflichtung vorgesehenen, da dies aufgrund der betrieblichen Nutzung des Bereiches nicht zweckmäßig erscheint.

4) RAD- UND FUSSWEG „KIRCHSCHLÄGERGASSE“

LAGE DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET SOWIE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Siedlungsgebietes von Ebergassing im Bereich der „Rudolf Kirchschläger Gasse“ und umfasst die Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A4)“ in „öffentliche Verkehrsfläche-Rad- und Fußweg (Vö-2)“ auf der Parzelle 521/2



maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan auf dem Orthofoto 2013;

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan wird lediglich die Änderung des Flächenwidmungsplanes übernommen und ein Detail der Verkehrserschließung präzisiert.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

***) Änderung zum Flächenwidmungsplan:**

Die geplante Änderung besteht aus der Übernahme der gleichzeitig laufenden Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: EBGA-FÄ7-11001-E - Änderungspunkt 4) und wurde im „Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ u.a. folgendermaßen beschrieben und begründet:

> *„Der Änderungsbereich liegt im Norden von Ebergassing im Bereich der „Rudolf Kirchschläger Gasse“.*
> *Parallel zur B15-Himberger Straße verläuft ein gewidmeter und mittlerweile auch in der Natur umgesetzter Rad- und Fußweg, der die „Viktor Adler Straße“ mit der B15 zwischen Billa und „Siedlergasse“ verbindet. Um die fußläufige Durchlässigkeit weiter zu verbessern, ist auch eine zusätzliche Rad- und Fußwegverbindung in einer Breite von 4m zur „Kirchschläger Gasse“ vorgesehen. Damit wird außerdem die Zugängigkeit der Kanal- und Trinkwasserleitungen der Gemeinde Ebergassing, die in diesem Streifen liegen, gewährleistet.“*

***) Änderung zum Teilbebauungsplan:**

Bebauungsbestimmungen, Details der Verkehrserschließung bzw. Baufluchtlinien:

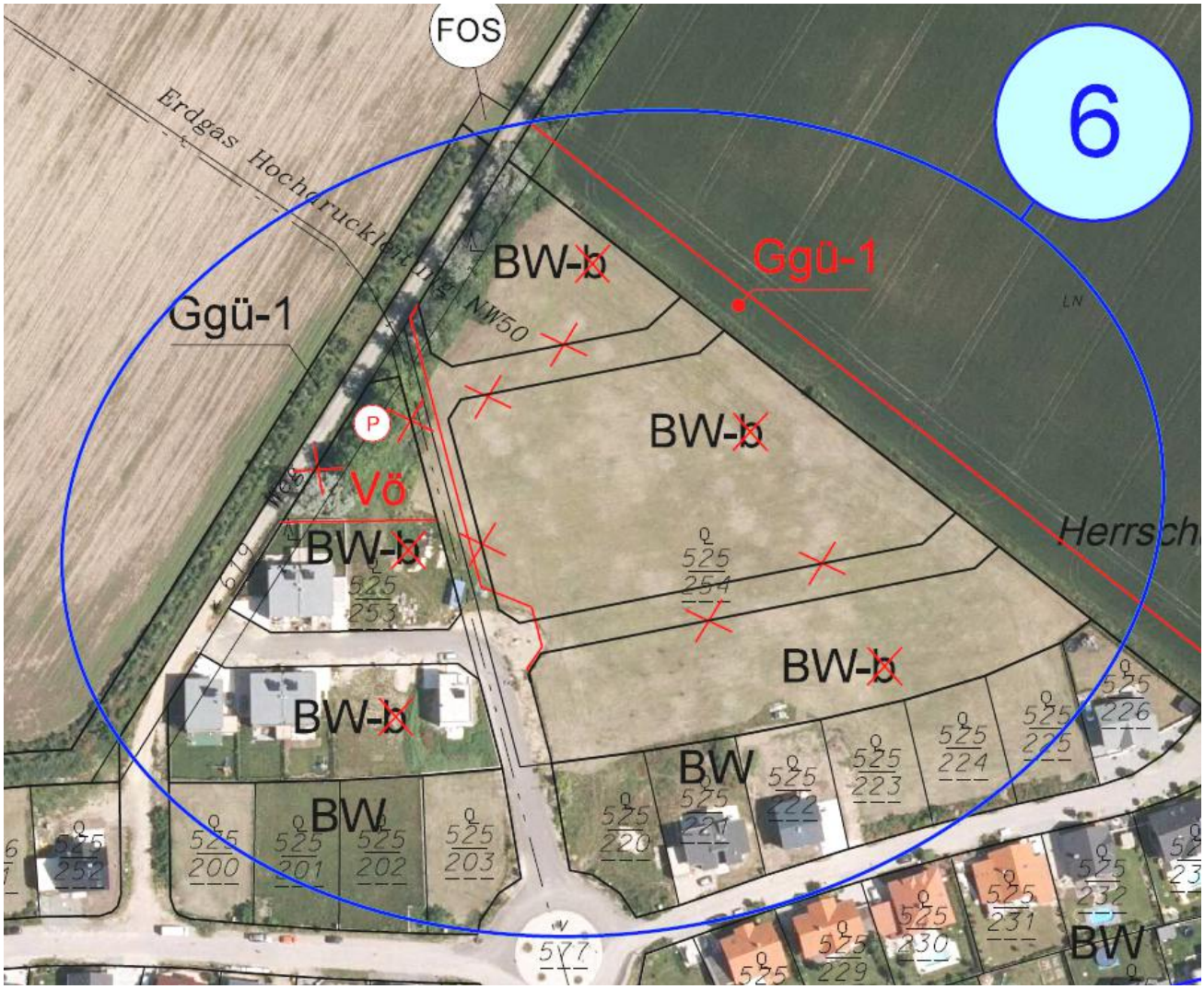
Es erfolgen neben der Übernahme der Flächenwidmungsplanänderung keine zusätzlichen Abänderungen bzw. Neufestlegungen von Bebauungsbestimmungen oder Änderungen von Baufluchtlinien.

Die neu geplante Verkehrsfläche wird in einer Breite von 4m festgelegt und im Bebauungsplan als „öffentlicher Weg, der weder Durchzugs-, noch Aufschließungsstraße ist“, ausgewiesen.

6) NEUSTRUKTURIERUNG VERKEHRSERSCHLIESSUNG „GRETE REHOR STRASSE“

LAGE DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET SOWIE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplante Widmungsänderung liegt an der „Grete Rehor Straße“ im Norden des Siedlungsgebietes von Ebergassing und umfasst die Umwidmung von „öffentlicher Verkehrsfläche (Vö)“ in „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und vice versa bzw. von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „siedlungsgliedernd bzw. siedlungsbegrenzend (-1)“ (KG Ebergassing)



maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan auf dem Orthofoto 2013;

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan sollen im Änderungsbereich auch Bebauungsbestimmungen sowie Details zur Verkehrserschließung

abgeändert werden.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

***) Änderung zum Flächenwidmungsplan:**

Die geplante Änderung besteht aus der Übernahme der gleichzeitig laufenden Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: EBGA-FÄ7-11001-E - Änderungspunkt 6) und wurde im „Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ u.a. folgendermaßen beschrieben und begründet:

„Der Änderungsbereich liegt im Norden der Ortschaft Ebergassing im Bereich der „Grete Rehor Straße“.
In diesem Bereich war eine Bebauung mit Doppelhäusern geplant, die jedoch nur im westlichen Teil umgesetzt wurde. Das Konzept der Doppelhäuser und der beiden parallel laufenden Erschließungsstraßen im Ostteil (Parzelle 525/254) wurde in der Zwischenzeit verworfen. Nunmehr sollen im östlichen Teil Geschoßwohnbauten errichtet werden, die in der Höhe gestuft sind und über eine gemeinsame Zufahrt von Süden her erschlossen werden. Die beiden Erschließungsstraßen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes sind daher in dieser Form nicht mehr notwendig. Der Erschließungsverkehr wird mit dieser Maßnahme nicht eingeschränkt.
Um für Besucher und Gäste ausreichend Stellflächen zur Verfügung stellen zu können, ist im Westen die Ausweisung eines Parkplatzes geplant.
Der geplante „Grüngürtel“ der das Siedlungsgebiet im Nordosten begrenzt, soll für private Nutzungen zur Verfügung stehen.“

***) Änderung zum Teilbebauungsplan:**

Bebauungsbestimmungen:

Die derzeit rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte: „50%“, Bebauungsweise: „geschlossen“, Bebauungshöhe: „wahlweise Bauklasse I oder II“) im gegenständlichen Bereich wurden in Abstimmung mit einem 2004 ausgearbeiteten Parzellierungs- und Erschließungskonzept getroffen, wobei dieses Konzept lediglich im westlichen Teil in Form von Doppelhäusern umgesetzt wurde. Für die bereits bebauten Baulandflächen sollen die derzeit festgelegten Bebauungsbestimmungen auch weiterhin gelten.

Für die noch unbebauten Baulandflächen im östlichen Teil wurde das Konzept der Doppelhausbebauung inzwischen wieder verworfen, wobei nunmehr ebenso verdichtete Bebauungsstrukturen, aber in Form von Geschoßwohnbauten, errichtet werden sollen.

Die Bebauungsbestimmungen sollen für die Wohnbaulandflächen im östlichen Teil folgendermaßen festgelegt werden:

* Bebauungsdichte: 50%
* Bebauungsweise: wahlweise offen oder gekuppelt
* Bebauungshöhe: 8 bzw. 9 bzw. 12 Meter

Die derzeit festgelegte Bebauungsdichte von 50% soll auch für die nunmehr vorgesehenen Baulandflächen beibehalten werden.
Die Bebauungsweise soll jedoch von „geschlossen“ auf „wahlweise offen oder gekuppelt“ abgeändert werden, wodurch den geplanten verdichteten Bebauungsstrukturen in Form von Geschoßwohnbauten besser entsprochen werden kann. Für die geplanten

Geschoßwohnbauten ist eine unterschiedliche Abstufung der Höhen vorgesehen, wobei die höchstzulässige Gebäudehöhe von Nordosten in Richtung Südwesten mit 12m, 9m und 8m zur bestehenden Bebauung hin verringert werden soll. Damit werden einerseits der Bodenverbrauch minimiert und andererseits die bestehenden Einfamilienhäuser nicht beeinträchtigt.

Details der Verkehrserschließung

Die bislang vorgesehene Erschließung der nordöstlich der „Grete Rehor Straße“ gewidmeten Baulandflächen über zwei 8m breite Sackgassen soll aufgrund der nunmehr geplanten Bebauungsstrukturen gestrichen und dem Wohnbauland zugeschlagen werden.
Mit der Streichung der Verkehrsflächen wird es notwendig einen Wendeplatz zu schaffen.
Die Zufahrt zu den Baulandflächen soll weiterhin von Süden über den bestehenden Kreisverkehr erfolgen, wobei der Straßenquerschnitt der bereits gewidmeten Verkehrsfläche nördlich des Wendeplatzes aufgrund der nunmehr vorgesehenen Funktion (Zufahrt zum geplanten Besucher- und Gästeparkplatz im nordwestlichen Änderungsbereich) von 8,5m auf 6m reduziert werden kann. Das Ausfahrverbot auf die Verkehrsfläche zwischen Kreisverkehr und Wendeplatz soll nach wie vor beibehalten werden.
Entsprechend der geplanten Erschließung aus Süden soll am nördlichen Ende dieser Verkehrsfläche ein Ausfahrtsverbot zur unmittelbar angrenzenden, entlang der Wohnbaulandflächen verlaufenden „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ festgelegt werden. Dieser bestehende Weg neben dem Windschutzgürtel ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Signatur „öffentlicher Weg, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße ist“ versehen, weil er keine Erschließungsfunktion aufweist und auch langfristig ausschließlich als Fuß- bzw. Radweg genutzt werden soll.

Baufluchtlinien

Ausgehend vom Kreisverkehr soll die Breite des vorderen Bauwichs im Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie bis zum Wendeplatz verlängert werden. Weiters soll der derzeit im Übergang zu den bereits bebauten Wohnbaulandflächen festgelegte seitliche Bauwich von 8m auf 6m reduziert werden, weil das ursprüngliche Planungsziel, einen Gartenbereich zwischen den Gebäudezeilen zu schaffen, der nicht mit Hauptgebäuden bebaut werden kann, auch mit einer 6m breiten Baufluchtlinie erreicht werden kann.

10) SPIELPLATZ „HERRSCHAFTLICHE BREITE“

LAGE DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET SOWIE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Siedlungsgebietes von Ebergassing im Bereich der „Anton Benya Straße“ und umfasst die Rückwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kindergarten (BS-2)“ in „Grünland-Spielplatz (Gspo)“ im Bereich der Parzelle 525/219

maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan wird lediglich die Änderung des Flächenwidmungsplanes übernommen.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

***) Änderung zum Flächenwidmungsplan:**

Die geplante Änderung besteht aus der Übernahme der gleichzeitig laufenden Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: EBGA-FÄ7-11001-E - Änderungspunkt 10) und wurde im „Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ folgendermaßen beschrieben und begründet:

„Der Änderungsbereich war ursprünglich als zusätzlicher Kindergartenstandort geplant. Da ein Kindergartenstandort auf der Parzelle 525/19 jedoch nicht langfristig ausbaufähig wäre, wird diese ursprüngliche Planungsidee aus dem Entwicklungskonzept 2003 verworfen und der Kindergartenstandort in den Bereich „Waldgasse“ verlegt (→ siehe dazu die ausführliche Begründung beim Änderungspunkt 16).

Der Bereich wird derzeit als Kinderspielplatz der Gemeinde Ebergassing genutzt und von den umgebenden Siedlungsflächen gut angenommen. Um dieses Angebot auch weiterhin und langfristig absichern zu können, soll der Bereich als „Grünland-Spielplatz (Gspi)“ gewidmet werden.

Zusammenfassend ist die geplante Ausweisung als wesentliche Verbesserung der sozialen bzw. Naherholungsinfrastruktur im Norden von Ebergassing zu werten.“

***) Änderung zum Teilbebauungsplan:**

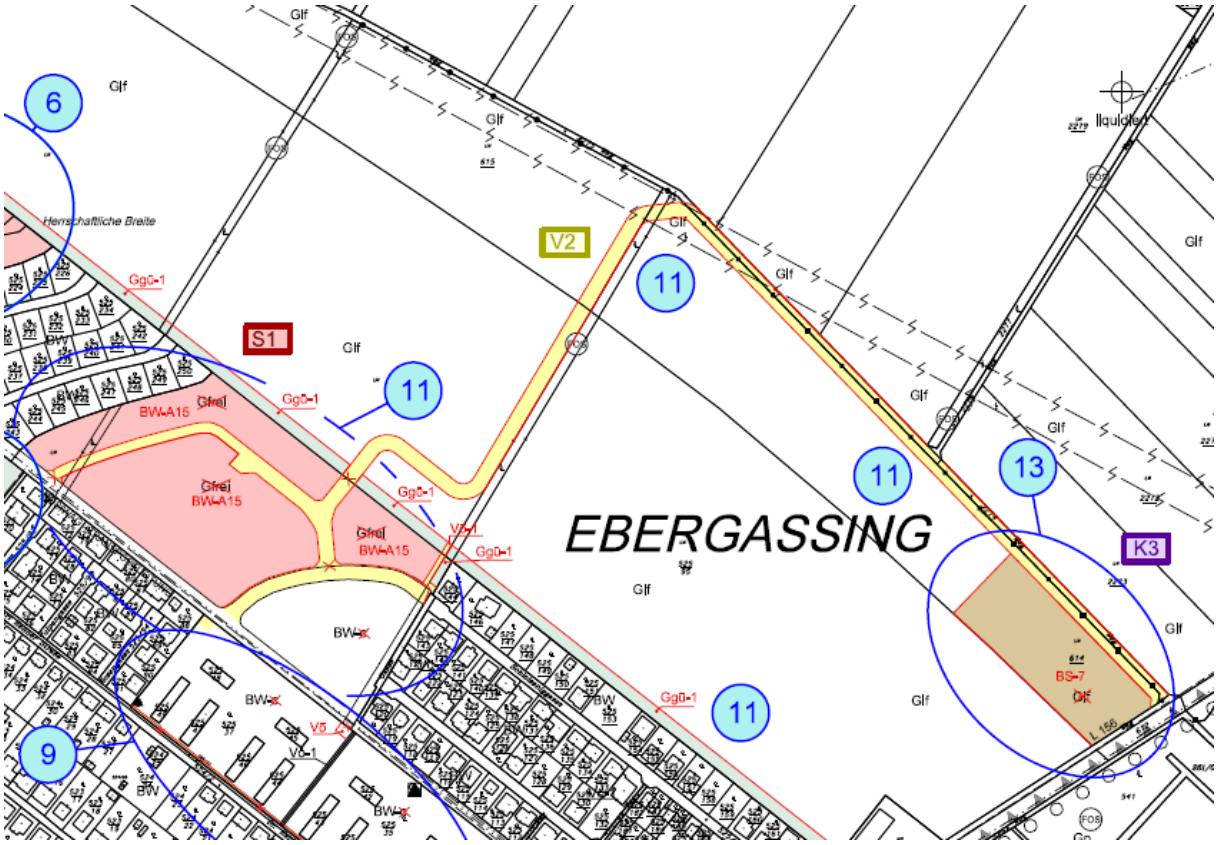
Bebauungsbestimmungen, Details der Verkehrserschließung bzw. Baufluchtlinien:

Die festgelegten Bebauungsbestimmungen, Baufluchtlinien und Freiflächen werden gestrichen, weil sie für die Grünlandwidmung nicht erforderlich sind.
Es erfolgt keine Änderung der Details der Verkehrserschließung.

11) SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET „HERRSCHAFTLICHE BREITE“ (ÖEK-UMSETZUNG)

LAGE DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET SOWIE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplante Änderung liegt im Nordosten des Siedlungsgebietes von Ebergassing, im Ried „Herrschaftliche Breite“ und umfasst die Umsetzung eines im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten „mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsgebietes“ durch Umwidmung von „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ und „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Bauland–Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A15), „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“, teilweise mit dem Zusatz „Fußweg (-1)“ und „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „siedlungsgliedernd bzw. siedlungsbegrenzend (-1)“ im Bereich der Parzellen 525/95, 614, 615, 616 (KG Ebergassing)



maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Teilbebauungsplan sollen im Änderungsbereich auch Bebauungsbestimmungen sowie Details zur Verkehrserschließung neu festgelegt werden.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

***) Änderung zum Flächenwidmungsplan:**

Die geplante Änderung besteht aus der Übernahme der gleichzeitig laufenden Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: EBGA-FÄ7-11001-E - Änderungspunkt 11) und wurde im „Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ u.a. **auszugsweise** folgendermaßen beschrieben und begründet:

„Die Gemeinde Ebergassing verfügt über ein zeitgemäßes, den rechtlichen und fachlichen Anforderungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes idgF. entsprechendes "Örtliches Raumordnungsprogramm", das am 16.12.2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Wesentlicher Bestandteil dieses "Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2003" ist ein "Örtliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des §13(3) des NÖ-Raumordnungsgesetzes idgF. Im Örtlichen Raumordnungsprogramm wurden „Siedlungserweiterungsgebiete“ („Mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche außerhalb des gewidmeten Baulandes“) in Wienerherberg und Ebergassing festgelegt. Für den gegenständlichen Änderungsbereich („Herrschaftliche Breite“) sind folgende Realisierungsbedingungen zur Umsetzung der Siedlungserweiterungsgebiete festgelegt worden, die mit der Umwidmung zur Gänze erfüllt sind:

- *Bedarf an Wohnbauland für den Planungszeitraum ist durch Wohnbaulandwidmungen im Flächenwidmungsplan abgedeckt (Anmerkung Planungszeitraum 2003-2013)*
- *Baulandwidmungen in diesem Bereich daher frühestens ab ca. 2015*
- *Widmung im Flächenwidmungsplan als "Grünland-Freihaltefläche"*

Die Gesamtfläche für mögliche Neuwidmungen in Siedlungserweiterungsgebieten beträgt in Summe 16,3ha. Seit der Gesamtüberarbeitung 2003 wurden davon lediglich 1,1ha konsumiert. Die nunmehr geplante Baulandwidmung ist neben dem Änderungspunkt 18 („Siedlungserweiterungsgebiet Wienerherberg“) als erster größerer notwendiger Schritt der Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2003 vorgesehenen „Siedlungsentwicklungsgebiete“ anzusehen. Der Grund für diese Widmungsetappe ist der starke Siedlungsdruck, der aus der steigenden Bevölkerungsentwicklung in Ebergassing entsteht. Mit dieser Baulandwidmung wird der Lückenschluss mit dem bereits zum Großteil bebauten Siedlungsgebiet im NW vollzogen. Die Aufschließung für den MIV erfolgt auch über eine neu geplante Siedlungsstraße von der L156 her, für die ein verkehrstechnisches Gutachten vorliegt. Die Verbindung zur „Schloissniggasse“ und „Liechtensteinstraße“ ist nur für Fußgänger und Radfahrer geplant. Das Ortszentrum von Ebergassing ist sehr günstig über den Fußweg zur „Dr. Renner Straße“ bzw. „Haas Gasse“ zu erreichen.

*Die **siedlungsstrukturelle Eignung des Bereiches** im Hinblick auf die Widmung „Bauland – Wohngebiet“ wurde bereits bei der Erstellung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ im Jahre 2003 geprüft. An den relevanten Kriterien bzw. Fakten, die damals zu einer positiven Beurteilung bezüglich der Wohnbaulandeignung dieser Fläche geführt haben, hat sich seither nichts geändert:*

- *siedlungsstrukturell günstige Lage*
- *Neuwidmung grenzt an 3 Seiten an bereits bebautes Wohnbauland, Lückenschluss wird vollzogen*
- *ebene Fläche ohne topographische Besonderheiten*
- *technische Infrastruktur vorhanden bzw. günstig zu erweitern*

- *landschaftliche Einbindung gewährleistet*
- *keine ökologisch schutzwürdigen Flächen oder landschaftlich bedeutsamen Strukturelemente von der Umwidmung betroffen*
- *keine Versagungsgründe nach §15 (3) NÖROG idgF.*
- *keine Standortgefahren nach allgemein zugänglichen Unterlagen*
- *Verfügbarkeit gewährleistet über Baulandmobilisierungsverträge*

Im Zuge des gleichzeitig laufenden Änderungsverfahrens zur Erweiterung des Bebauungsplanes in Ebergassing wird für diesen Änderungspunkt ein Bebauungsplan erstellt, der eine Abstufung der Gebäudehöhen von SO nach NW von 9,5m über 8m bis zu 6,5m vorsieht. Der Grund für diese Abstufung ist die Anpassung an die bestehende bzw. genehmigte Bebauung (5,5m im Bereich der „Grete Rehor Straße“ und 11,0m im südlichsten Bereich, der bereits als Wohnbauland gewidmet ist und in dem 4 Wohnblöcke baubewilligt sind.

Verkehrstechnische Erschließung
Die verkehrstechnische Erschließung soll über eine zusätzliche Erschließungsstraße von der L156 erfolgen, die sich an bestehenden Nutzungsstrukturen orientiert. Die neu geplante Verkehrsfläche verläuft unmittelbar neben dem Windschutzgürtel und verbreitert einen bereits bestehenden Feldweg zur L156. Die Einmündung in die L156 erfolgt gemeinsam mit dem geplanten „Technikzentrum“. Vom Verkehrsplaner „Snizek+Partner“ wurde im Oktober 2016 eine „Verkehrsuntersuchung“ erstellt, die bezüglich der Ausfahrt auf die L156 zu folgendem Schluss kommt: „Die Berechnung hat ergeben, dass aufgrund der Lage und der Belastung des Knotens die Errichtung eines Linksabbiegestreifens erforderlich ist.“ Die Gemeinde Ebergassing wird im Zuge der Errichtung der Zufahrt zum „Technikzentrum“ bzw. dem Neubau der Erschließungsstraße den Knotenumbau entsprechend veranlassen.

***Zusammenfassend** ist festzustellen, dass die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes als gezielte Umsetzung des vom Gemeinderat im Jahr 2003 beschlossenen "Örtlichen Raumordnungsprogrammes" der Gemeinde Ebergassing anzusehen ist, indem innerhalb eines „Siedlungserweiterungsgebietes“ kurzfristig verfügbare Wohnbaulandflächen geschaffen werden sollen.*

Auszug aus dem Umweltbericht - Zusammenfassende Empfehlung
*Ebergassing liegt am Rand der stark prosperierenden "Twin-City-Region Wien-Bratislava" mit ihrer europaweit einzigartigen geographischen Lage als "doppelte Hauptstadtregion" im Vierländereck Österreich, Tschechien, Slowakei und Ungarn und weist eine lange Tradition als Wohn- und Wirtschaftsstandort (Stahl → Papier → derzeit verschiedenste Dienstleistungen bzw. Produktionen mit dem Schwerpunkt „Autozulieferung“ und Logistik) auf. Ausschlaggebend für die Standortgunst von Ebergassing ist weiters die hohe Lebensqualität und die verkehrsgünstige Lage im Dreieck A2/A3, S1, A4/VIE. Für die Gemeinde Ebergassing ist die Umsetzung von zusätzlichen Siedlungsentwicklungsflächen prioritär, um weiterhin eine bedarfsorientierte, geordnete und kompakte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. **Die zur Auflage gebrachte Variante** stellt für die mittel- bis langfristige Entwicklung von Wohngebietsbereichen aus der Sicht der Gemeinde Ebergassing u.a. hinsichtlich der aktuellen siedlungsstrukturellen Situation, der ökonomischen Gegebenheiten, der landschaftlichen Einbindung, aufgrund der naturräumlichen, raumordnungsrechtlichen und sonstigen übergeordneten Rahmenbedingungen, sowie des Bodenbedarfs die derzeit **sinnvollste Variante** dar.*
Die Untersuchungen des Umweltberichtes ergeben, dass die geplanten Maßnahmen zu

keiner nachhaltig negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ führen. Die Nullvariante würde den Zielen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes widersprechen und wird daher nicht empfohlen.

Die geplante Änderung (Wohnbaulanderweiterung „Herrschaftliche Breite“) kann daher empfohlen werden, wenn die entsprechenden Monitoringmaßnahmen (= Freigabebedingungen der „BW-A15“) erfüllt werden.

*) Änderung zum Teilbebauungsplan:

Flächennutzung:
Derzeit ist der gesamte Bereich einschließlich der internen Verkehrsflächen unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.
Die südöstlich angrenzenden und bereits gewidmeten „BW“-Flächen werden voraussichtlich 2017 mit Geschoßwohnbauten (4 Wohnblöcke) bebaut. Die nordwestlich bzw. südwestlich angrenzenden Wohnbaulandflächen bestehen ausschließlich aus ein- oder zweigeschoßiger Einfamilienhausbebauung in offener Bebauungsweise.

Vorgaben bzw. Ziele für die Erweiterung des Bebauungsplanes:
Anlass für die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes ist die Abstimmung der zukünftigen Bebauungsstrukturen in Bezug auf die Lage des neuen Siedlungsgebiets an der Schnittstelle zwischen dem geplanten Geschoßwohnbau im Südwesten und überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Nordwesten bzw. Westen und der Übergangszone zwischen bestehendem Siedlungsgebiet und der umgebenden Landschaft.

Wesentliche Vorgaben für die inhaltlichen Festlegungen dieses Bebauungsplanes bilden somit die Widmungsfestlegungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes bzw. des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:
Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist der Bereich als „*Siedlungserweiterungsgebiet*“ und als „*Fläche mit guter Eignung für verdichtete Wohnbebauung*“ ausgewiesen. Die Umsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt mit der parallel laufenden Flächenwidmungsplanänderung, in der die Wohnbaulandflächen als „Aufschließungszone (BW-A15)“ ausgewiesen werden (→ siehe Begründung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes).

Weitere wichtige Ziele bzw. Planungsgrundsätze für die Festlegungen des Bebauungsplanes im Planungsbereich:
- Möglichst weitgehende Nord-Süd-Orientierung der Wohngebäude
- Sicherstellung von Mindestabständen der Hauptgebäude zum angrenzenden, rechtskräftig gewidmeten Wohnbauland
- Ausrichtung der Verkehrsflächen nicht nur auf die Bedürfnisse des KFZ-Verkehrs, sondern auch unter Berücksichtigung von Fußgänger- und Radfahrverkehr (Verlängerung eines Fußweges als Abkürzung bzw. Verbindung ins Grünland und ins Zentrum)

Neufestlegung der Bebauungsbestimmungen:

Bei den südöstlich bzw. nordwestlich angrenzenden Wohnbaulandflächen sind gemäß rechtskräftigem Teilbebauungsplan folgende Bebauungsbestimmungen festgelegt:
- südöstlicher Bereich: Bebauungsdichte: „40%“, Bebauungsweise: „offen oder gekuppelt wahlweise“, Bebauungshöhe: „höchstzulässige Gebäudehöhe 11m“

- nordwestlicher Bereich: Bebauungsdichte: „maximal bebaubare Fläche (MBF) = 220m² + 5% der Grundstücksfläche, Bebauungsweise: „offen“, Bebauungshöhe: „höchstzulässige Gebäudehöhe 5,5m“

Für die zwischen den o.a. Baulandflächen liegenden Bereiche mit der geplanten Widmung „Bauland-Wohngebiet (BW)“ sollen ausgehend von Südosten in Richtung Nordwesten folgende Bebauungsbestimmungen neu festgelegt werden:

* Bebauungsdichte: 40% / MFB
* Bebauungsweise: wahlweise offen oder gekuppelt / offen
* Bebauungshöhe: 9,5 Meter, 8 Meter, 6,5 Meter

Der Grund für die Abstufung der Gebäudehöhen von SO nach NW von 9,5m über 8m bis zu 6,5m, bzw. die unterschiedlichen Bebauungsdichten bzw. Bebauungsweisen ist die **Anpassung der Bebauungsbestimmungen an die umgebenden Bebauungsstrukturen.** Es wird damit eine harmonische Verbindung vom verdichteten Bereich im Südosten (geplanter Geschoßwohnbau), zur bestehenden Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im Nordwesten geschaffen.
Damit soll neben der umgebenden Bebauungsstruktur, der Siedlungsrandlage des Bereiches bzw. dem Ziel der Sicherung von möglichst optimalen Besonnungsverhältnissen entsprochen werden und auch die landschaftliche Einbindung gewährleistet sein.
Die Bebauungsdichte von 40% im südöstlichen Bereich entspricht mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 9,5m bzw. 8m dem Ziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. Flächenwidmungsplanes, in diesem Bereich auch verdichtete Wohnbebauung zuzulassen. Im nordwestlichen Bereich wiederum ist durch die Einschränkung der Bebauungsdichte auf eine maximal bebaubare Fläche von 220m² + 5% der Grundstücksfläche eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung in offener Bebauungsweise vorgesehen und entspricht damit dem Umgebungsbereich.

Baufluchtlinien und Vorgarten
Die Breite des vorderen Bauwichs zur bereits gewidmeten Verkehrsfläche im Südwesten soll unter Berücksichtigung der Bebauungsbestimmungen im Abstand von 6m bzw. 3m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden, womit ein ausreichender Abstand zu den bestehenden Siedlungsgebieten gewährleistet ist.

Entlang der inneren Erschließungsstraßen bzw. entlang des in Richtung Norden verlängerten Fußweges ist eine „Mindestvorgartentiefe“ von ortsüblichen 3m geplant, wodurch die einheitliche Vorgartentiefe beibehalten wird. Eine Anbauverpflichtung an die Baufluchtlinien wird nicht festgelegt, weil sie für ein harmonisches Ortsbild in diesem Bereich nicht notwendig ist. Zusätzlich wird im nordwestlichen Bereich der Aufschließungszone „BW-A15“ eine hintere Baufluchtlinie im Abstand von 20m zur vorderen Baufluchtlinie festgelegt, um eine Situierung der Gebäude an der Straße zu erreichen und das Planungsziel an der „Grete Rehor Straße“, einen inneren, von Hauptgebäuden freien Gartenbereich zu gewährleisten, fortzuführen.

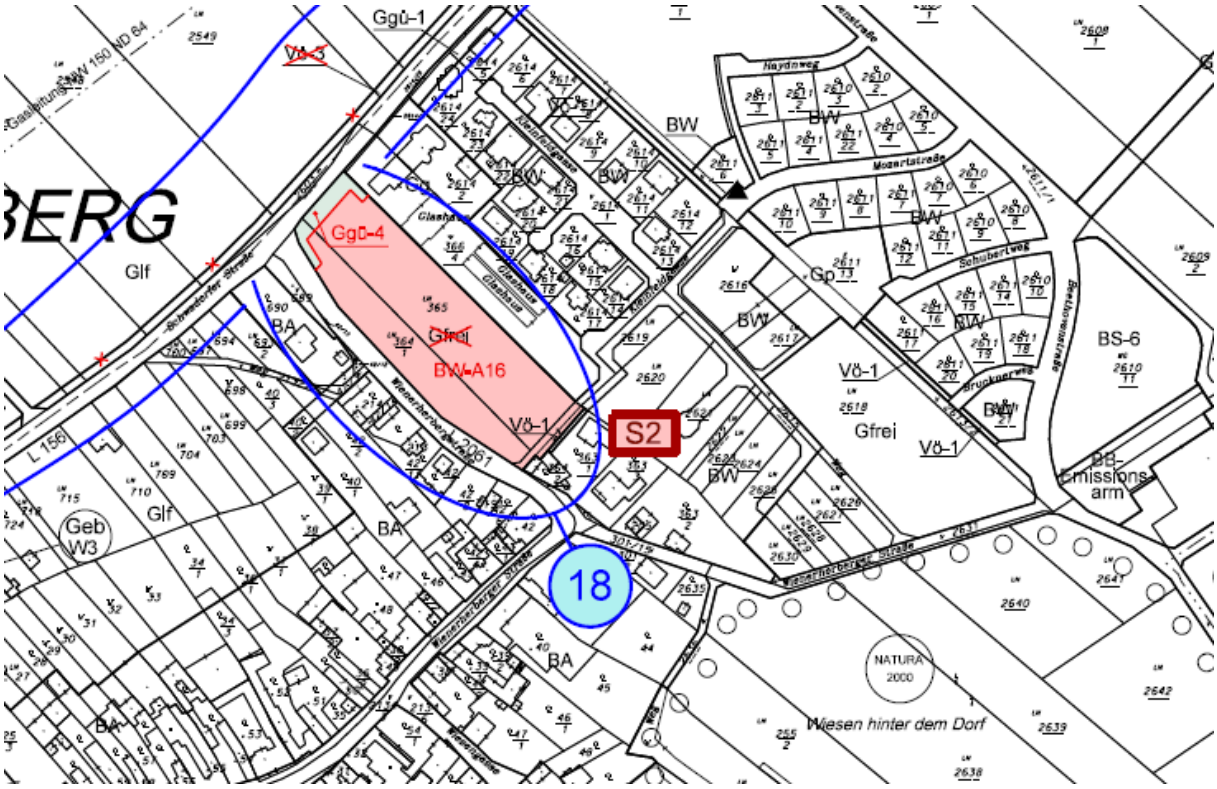
Details der Verkehrserschließung:
Neben der verkehrstechnischen Erschließung der Baulandbereiche aus Richtung Südwesten bzw. Südosten über eine bereits gewidmete in West-Ost-Richtung verlaufende „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ soll dieser Siedlungsbereich über eine zusätzliche Erschließungsstraße aus Richtung Nordosten von der „L156“ erfolgen (→ siehe Begründung zur Änderung des

Flächenwidmungsplanes). Ausgehend von diesen Erschließungsstraßen soll die interne Aufschließung der Baulandflächen über „öffentliche Verkehrsflächen (Vö)“ mit einer Querschnittsbreite von 12,5m (östlicher Bereich) bzw. 8,5m im westlichen Bereich erfolgen, wobei im Übergang zwischen den unterschiedlichen Straßenbreiten eine 20m breiter Wendeplatz festgelegt wird. Der Wendeplatz schafft eine innere, zentrale Platzsituation und ist notwendig, weil die 8,5m breite Erschließungsstraße nur den Anrainern zur Verfügung stehen soll, um einen „Schleichweg“ zwischen L156 und B15 schon in der Planungsphase zu unterbinden.
Wie bereits angeführt, soll die bestehende Fußwegverbindung im östlichen Bereich zwischen „Liechtensteinstraße“ und „Schloissniggstraße“ in Richtung Norden verlängert werden, wodurch eine durchgehende Verbindung zwischen Freilandbereich und dem Ortszentrum hergestellt werden kann.

18) SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET „WIENERHERBERGER STRASSE“ (ÖEK-UMSETZUNG)

LAGE DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET SOWIE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplante Änderung liegt im Osten der Ortschaft Wienerherberg im Bereich „Schwadorfer Straße“ / „Wienerherberger Straße“ und umfasst die Umsetzung eines im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten „mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsgebietes“ durch Umwidmung von „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ in „Bauland–Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A16)“ und „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „Sicht und Lärmschutz (-4)“ im Bereich der Parzellen 364/1 und 365 (KG Wienerherberg)



maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens zum Teilbebauungsplan sollen im Änderungsbereich auch Bebauungsbestimmungen neu festgelegt werden.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

***) Änderung zum Flächenwidmungsplan:**

Die geplante Änderung besteht aus der Übernahme der gleichzeitig laufenden Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: EBGA-FÄ7-11001-E - Änderungspunkt 18) und wurde im „Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ u.a. folgendermaßen **auszugsweise** beschrieben und begründet:

„Die Gemeinde Ebergassing verfügt über ein zeitgemäßes, den rechtlichen und fachlichen Anforderungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes idgF. entsprechendes "Örtliches Raumordnungsprogramm", das am 16.12.2003 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Wesentlicher Bestandteil dieses "Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2003" ist ein "Örtliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des §13(3) des NÖ-Raumordnungsgesetzes idgF.. Die geplante Änderung ist als Umsetzung von im rechtskräftig verordneten „Örtlichen Entwicklungskonzept (OEK)“ festgelegten „Siedlungserweiterungsgebiet“ („Mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche außerhalb des gewidmeten Baulandes“) anzusehen. Für den gegenständlichen Änderungsbereich („Wienerherberger Straße“) sind im Entwicklungskonzept folgende Realisierungsbedingungen zur Umsetzung der Siedlungserweiterungsgebiete festgelegt, die mit der Umwidmung zur Gänze erfüllt sind:

- *Bedarf an Wohnbauland für den Planungszeitraum ist durch Wohnbaulandwidmungen im Flächenwidmungsplan abgedeckt (Anmerkung: Planungszeitraum: 2003-2013)*
- *Baulandwidmungen in diesem Bereich daher frühestens ab ca. 2015*
- *Widmung im Flächenwidmungsplan als "Grünland-Freihaltefläche"*

Die Gesamtfläche für mögliche Neuwidmungen in Siedlungserweiterungsgebieten beträgt in Summe 16,3ha. Seit der Gesamtüberarbeitung 2003 wurden davon lediglich 1,1ha konsumiert. Die nunmehr vorgesehene Baulandwidmung ist neben dem Änderungspunkt 11 (Entwicklung Siedlungserweiterungsgebiet „Herrschaftliche Breite“) als erster größerer notwendiger Schritt der Umsetzung der „Siedlungsentwicklungsgebiete“ anzusehen. Der Grund für diese Widmungsetappe ist die notwendige Schaffung von verfügbaren Wohnbaulandflächen für die weitere kontinuierliche Siedlungs- und Einwohnerentwicklung von Ebergassing. Die Baulandneuwidmung liegt im kompakten Siedlungskörper von Wienerherberg. Mit dieser Baulandwidmung wird ein Lückenschluss im bereits bebauten Siedlungsgebiet vollzogen. Die Aufschließung für den MIV erfolgt auch über die „Wienerherberger Straße“. Es sind keine neuen Ausfahrten auf die „Schwadorfer Straße“ vorgesehen, die durch einen „Grüngürtel“ vom Siedlungserweiterungsgebiet abgeschirmt wird. Die siedlungsstrukturelle Eignung des Bereiches im Hinblick auf die Widmung „Bauland – Wohngebiet“ wurde bereits bei der Erstellung des oben genannten „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ im Jahre 2003 geprüft. An den relevanten Kriterien bzw. Fakten, die damals zu einer positiven Beurteilung bezüglich der Wohnbaulandeignung dieser Fläche geführt haben, hat sich seither nichts geändert:

- *siedlungsstrukturell günstige, zentrale Lage*
- *Neuwidmung grenzt an 3 Seiten an bereits bebautes Wohnbauland, Lückenschluss wird vollzogen*
- *ebene Fläche ohne topographische Besonderheiten*
- *technische Infrastruktur vorhanden*
- *landschaftliche Einbindung durch Lage im Ortsverband und über einen festzulegenden Bebauungsplan gewährleistet*
- *keine ökologisch schutzwürdigen Flächen oder landschaftlich bedeutsamen*

Strukturelemente von der Umwidmung betroffen
- *keine Versagungsgründe nach §15 (3) NÖROG idgF.*
- *keine Standortgefahren nach allgemein zugänglichen Unterlagen*
- *Verfügbarkeit gewährleistet über Baulandmobilisierungsverträge*

Zusammenfassend *ist festzustellen, dass die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes als gezielte Umsetzung des vom Gemeinderat im Jahr 2003 beschlossenen "Örtlichen Raumordnungsprogrammes" der Gemeinde Ebergassing anzusehen ist, indem innerhalb eines „Siedlungserweiterungsgebietes“ kurzfristig verfügbare Wohnbaulandflächen geschaffen werden sollen.*
Durch die geplante Änderung sind keine Widersprüche zum NÖ-Raumordnungsgesetz oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

Auszug aus dem Umweltbericht - Zusammenfassende Empfehlung
Ebergassing liegt am Rand der stark prosperierenden "Twin-City-Region Wien-Bratislava" mit ihrer europaweit einzigartigen geographischen Lage als "doppelte Hauptstadtregion" im Vierländereck Österreich, Tschechien, Slowakei und Ungarn und weist eine lange Tradition als Wohn- und Wirtschaftsstandort (Stahl → Papier → derzeit verschiedenste Dienstleistungen bzw. Produktionen mit dem Schwerpunkt „Autozulieferung“ und Logistik) auf. Ausschlaggebend für die Standortgunst von Ebergassing ist weiters die hohe Lebensqualität und die verkehrsgünstige Lage im Dreieck A2/A3, S1, A4/VIE. Für die Gemeinde Ebergassing ist die Umsetzung von zusätzlichen Siedlungsentwicklungsflächen prioritär, um weiterhin eine bedarfsorientierte, geordnete und kompakte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. ***Die zur Auflage gebrachte Variante*** *stellt für die mittel- bis langfristige Entwicklung von Wohngebietsbereichen aus der Sicht der Gemeinde Ebergassing u.a. hinsichtlich der aktuellen siedlungsstrukturellen Situation, der ökonomischen Gegebenheiten, der landschaftlichen Einbindung, aufgrund der naturräumlichen, raumordnungsrechtlichen und sonstigen übergeordneten Rahmenbedingungen, sowie des Bodenbedarfs die derzeit* ***sinnvollste Variante*** *dar.*
Die Untersuchungen des Umweltberichtes ergeben, dass die geplanten Maßnahmen zu keiner nachhaltig negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ führen.
Die geplante Änderung (Wohnbaulanderweiterung „Wienerherberger Straße“) kann daher empfohlen werden.

*) Änderung zum Teilbebauungsplan:

Flächennutzung:
Derzeit ist der gesamte Bereich einschließlich der internen Verkehrsflächen unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.
Im Osten grenzt eine Gärtnerei an. Die im Süden und Westen angrenzenden Wohnbaulandflächen sind mit ein- oder zweigeschoßiger Einfamilienhausbebauung in meist offener Bebauungsweise bebaut.

Vorgaben bzw. Ziele für die Erweiterung des Bebauungsplanes:
Anlass für die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes ist die Abstimmung der zukünftigen Bebauungsstrukturen in Bezug auf die Lage des neuen Siedlungsgebiets im Osten des Siedlungskörpers von Wienerherberg mit überwiegend ein- oder zweigeschoßiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Wesentliche Vorgaben für die inhaltlichen Festlegungen dieses Bebauungsplanes bilden

somit die Widmungsfestlegungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes bzw. des Örtlichen Entwicklungskonzeptes:
Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist der Bereich als „*Siedlungserweiterungsgebiet*“ und als „*Fläche mit guter Eignung für verdichtete Wohnbebauung*“ ausgewiesen. Die Umsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgt mit der parallel laufenden Flächenwidmungsplanänderung, in der die Wohnbaulandflächen als „Aufschließungszone (BW-A16)“ ausgewiesen werden (→ siehe Begründung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes).
Von einer „*verdichteten Bebauung*“ wird abgesehen, weil der Umgebungsbereich ausschließlich mit ein- oder zweigeschoßiger Einfamilienhausbebauung in meist offener Bebauungsweise bebaut ist und stärker verdichtete Bauformen als Fremdkörper im Siedlungsgefüge empfunden werden könnten.

Neufestlegung der Bebauungsbestimmungen:

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes wird um die geplante Baulandneuwidmung in Form einer Aufschließungszone erweitert, wobei für die im gegenständlichen Änderungsbereich neu vorgesehenen Baulandflächen, die Bebauungsbestimmungen des nordöstlich angrenzenden „Bauland-Wohngebietes (BW)“ übernommen werden und daher folgendermaßen lauten:

* Bebauungsdichte: MBF
* Bebauungsweise: offen
* Bebauungshöhe: höchstzulässige Gebäudehöhe 6,5m

Dadurch soll eine Übereinstimmung zwischen den bestehenden Nutzungsstrukturen (Ein- bis Zweifamilienhausbebauung) beidseitig der „Kleinfeldgasse“ und dem gegenständlich geplanten Baulandbereich erreicht werden.

Details der Verkehrserschließung
Die Erschließung der neuen Wohnbaulandflächen erfolgt ausschließlich von Südwesten über die „Wienerherberger Straße“. Zusätzliche Ausfahrten auf die nördlich gelegene „Schwadorfer Straße“ werden durch die Festlegung eines „Grüngürtels“, der gleichzeitig eine räumliche Abschirmung darstellt, verhindert. Die innere Erschließung der Baulandflächen soll erst im Zuge der Freigabe der „Aufschließungszone“ festgelegt werden.

Baufluchtlinien
Entlang der „Wienerherberger Straße“ wird ein vorderer Bauchwich im Abstand von 3m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dies entspricht dem ortsüblichen Ausmaß der „Mindestvorgartentiefe“ innerhalb des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes in Wienerherberg. Eine Anbauverpflichtung an die Baufluchtlinien wird nicht festgelegt, da dies aufgrund der umgebenden Bebauungsstrukturen nicht zweckmäßig erscheint.

B. ÜBERNAHME VON ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNGSPUNKTE 7, 9, 16, 20 DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES, DIE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES, JEDOCH INNERHALB DES DARSTELLUNGSBEREICHES DES TEILBEBAUUNGSPLANES „TB5“ LIEGEN

Bei den geplanten Widmungsänderungen (Änderungspunkte 7, 9, 16, 20) handelt es sich ausschließlich um die Übernahme der parallel laufenden Änderungen zum Flächenwidmungsplan, die in den Bebauungsplan übernommen werden, da sie innerhalb des Darstellungsbereiches der Bebauungsplanblätter des Teilbebauungsplanes „TB5“ liegen (siehe parallel laufendes Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan - PZ: EBGA-FÄ7-11001-E).
Alle angeführten Punkte liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Änderungspunkt 7: Rad- und Multifunktionswege Wienerherberg
Umwidmung von „öffentliche Verkehrsfläche – Multifunktionsweg (Vö-3)“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ entlang der „L156“ westlich des Siedlungsgebietes von Wienerherberg (KG Wienerherberg)

Änderungspunkt 9: Verkehrsflächen „Dr. Karl Renner Straße“
Geringfügige Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ im Bereich der Parzellen 525/37 und 525/35 im nördlichen Teil des Siedlungsgebietes von Ebergassing (KG Ebergassing)

Änderungspunkt 16: Kindergarten „Waldgasse“
Umwidmung von „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“, „Grünland-Abfallbehandlungsanlage-Altstoffsammelzentrum (Ga-1)“ und „Grünland-Parkanlage (Gp)“ in „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ und „Bauland-Sondergebiet (BS)“ mit der näheren Bezeichnung „Kindergarten (-2)“ sowie die bestandsangepasste Neuabgrenzung der Widmungen “Grünland-Sportstätte (Gspo)“ und „Grünland-Parkanlage (Gp)“ im Bereich der Parzellen 432/1, 433/1, 434/1, 435/2, 455/2, 455/3 und 685 an der „Waldgasse“ westlich der Ortschaft Ebergassing (KG Ebergassing)

Änderungspunkt 20: Verkehrsfläche „Wienerherberger Straße“
Umwidmung von „öffentlicher Verkehrsfläche (Vö)“ in „Bauland-Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parzelle 42/12 im Osten des Altortsbereiches von Wienerherberg an der „L2061“ (KG Wienerherberg)

ÄNDERUNGSPUNKTE 2, 3, 5, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 19 DES FLÄCHENWIDMUNGS-PLANES, DIE SOWOHL AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES, ALS AUCH AUSSERHALB DES DARSTELLUNGSBEREICHES DES TEILBEBAUUNGSPLANES LIEGEN

Die geplanten Widmungsänderungen (Änderungspunkte 2, 3, 5, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 19) betreffen ausschließlich den Flächenwidmungsplan, wobei die geplanten Änderungen sowohl außerhalb des Geltungsbereiches als auch außerhalb des Darstellungsbereiches der Bebauungsplanblätter des Teilbebauungsplanes „TB5“ liegen (siehe parallel laufendes Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan - PZ: EBGA-FÄ7-11001-E).

D. ABÄNDERUNG DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Im Zuge der gegenständlichen Änderung zum Teilbebauungsplan „TB5“ beabsichtigt die Gemeinde Ebergassing die rechtskräftigen „Textlichen Bebauungsvorschriften“ in zwei Punkten abzuändern bzw. zu präzisieren.
Im Detail sind die folgenden Abänderungen geplant:

1) Da gemäß den Bestimmungen des seit 01.02.2015 in Rechtskraft stehenden NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 die Festlegung von "Wohndichteklassen" im Flächenwidmungsplan nicht mehr vorgesehen ist, beabsichtigt die Gemeinde Ebergassing bei der Regelung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von Hauptgebäuden im Bereich von Geschoßwohnbauten folgende textliche Adaptierung vorzunehmen:

3.3. Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf an der Südfront von Hauptgebäuden durch Bauteile (wie z.B. die Firstfront von Pultdächern) um max. 1,5m überschritten werden. Ausgenommen sind ~~Bereiche, die gemäß Flächenwidmungsplan die Wohndichteklasse „c“ (120-200 EW/ha) aufweisen~~, *Geschoßwohnbauten*, hier sind keine Überschreitungen zulässig.
Die Gebäudehöhe darf für die Errichtung von Absturzsicherungen überschritten werden, wenn die Absturzsicherung keiner Mauer oder dergleichen entspricht.

2) Die Gemeinde Ebergassing beabsichtigt die bestehende Regelung hinsichtlich der Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden abzuändern bzw. zu präzisieren.
Die Regelung der Anzahl von Stellplätzen für die im Teilbebauungsplan „TB5“ vorgesehenen großvolumigen Wohnbauflächen in der Widmung „BW“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing bereits in seiner Sitzung vom 24.06.2015 unter TOP 15 beschlossen Diese Verordnung ist mit 10.07.2015 in Kraft getreten und soll nunmehr im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahren in die „Textlichen Bebauungsvorschriften“ sinngemäß übernommen bzw. präzisiert werden:

Die Anzahl der benötigten Stellplätze wird über die Wohneinheiten bzw. über die Wohnnutzfläche differenziert. Demnach sind bei Bauvorhaben bis zu 4 Wohneinheiten pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze und bei mehr als 4 Wohneinheiten pro 40m² Wohnnutzfläche zumindest 1 Stellplatz für Personenkraftwagen herzustellen.

<u>4.3. Kleingaragen und Stellplätze</u>
4.3.1. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der ~~§§ 63(1) bzw. 69(2)Z.10 der NÖ-Bauordnung 1996~~ *§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 (2) Z.10 des NÖ-ROG 2014*
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind ~~pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.~~

- *bei Bauvorhaben bis zu 4 Wohneinheiten pro neu errichteter Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze,*
- *bei Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten pro 40m² Wohnnutzfläche zumindest 1 Stellplatz*

zu errichten.

Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
Bei Umbauten in bestehenden Gebäuden gilt dies nur für zusätzlich neu geschaffene Wohneinheiten, die bestehenden Wohneinheiten werden davon nicht betroffen.

Ein mindestens 6m tiefer, nicht eingefriedeter Vorplatz vor einer Garage zählt als 2.Stellplatz im Sinne dieser Bestimmung.

E. PLANDARSTELLUNGEN DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN

Siehe umseitige, gemäß §5(1) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) in „Schwarz-Rot“ ausgeführte Plandarstellungen im Maßstab 1 : 1.000 (insgesamt 3 Plandarstellungen).

Anmerkungen:
Gemäß §31 (1) des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. ist die „freie Anordnung“ von Gebäuden nicht mehr vorgesehen und gemäß §42 (12) die „offene Bebauungsweise“ anzuwenden. Aus diesem Grund soll im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die „freie Anordnung von Gebäuden“ durch die „offene Bebauungsweise“ ersetzt werden.

F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Ebergassing beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

V E R O R D N U N G

§ 1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Teilbebauungsplan „TB5“ der Gemeinde Ebergassing in den Katastralgemeinden Ebergassing und Wienerherberg abgeändert. Gleichzeitig werden die textlichen Bebauungsvorschriften für die Gemeinde Ebergassing geändert.

§ 2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: EBGA – TB5/Ä2 – 11507, verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß §5(3) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§ 3: Änderung der textlichen Bebauungsvorschriften in den Punkten 3.3 und 4.3.1: .

3.3. Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf an der Südfront von Hauptgebäuden durch Bauteile (wie z.B. die Firstfront von Pultdächern) um max. 1,5m überschritten werden. Ausgenommen sind Geschoßwohnbauten, hier sind keine Überschreitungen zulässig.
Die Gebäudehöhe darf für die Errichtung von Absturzsicherungen überschritten werden, wenn die Absturzsicherung keiner Mauer oder dergleichen entspricht.

4.3.1. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne § 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. des §30 (2) Z.10 des NÖ-ROG 2014
Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind

- bei Bauvorhaben bis zu 4 Wohneinheiten pro neu errichteter Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze,
- bei Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten pro 40m² Wohnnutzfläche zumindest 1 Stellplatz

zu errichten.

Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
Bei Umbauten in bestehenden Gebäuden gilt dies nur für zusätzlich neu geschaffene Wohneinheiten, die bestehenden Wohneinheiten werden davon nicht betroffen.

§ 4: Die Plandarstellung sowie die textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5: Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

G. DIGITALE AUSFERTIGUNG DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES

Die vorliegenden Unterlagen zur Änderung des Teilbebauungsplanes „TB5“ (Erläuterungsbericht einschließlich Plandarstellungen) werden unter dem Dateinamen „Siegl_Ebergassing_Teilbebauungsplan_5_Aenderung_Entwurf_EBGA_TB5_Ä2_11507.zip“ in der „Fabasoft-Cloud“ der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung digital bereitgestellt.