



Marktgemeinde Kirchberg am Wagram

A-3470 Kirchberg am Wagram, Marktplatz 6

Tel.: +43(0)2279/2332, Fax: +43(0)2279/2332-21

Email: marktgemeinde@kirchberg-wagram.gv.at

Homepage: <http://www.kirchberg-wagram.at>

Örtliches Raumordnungsprogramm 1975

Neudarstellung 2013

Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf
Darstellung der Änderungen
Flächenwidmungsplan Entwurf

Kirchberg, April 2013

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Kirchberg am Wagram
A-3470 Kirchberg am Wagram, Marktplatz 6
T +43 2279 / 2332
F +43 2279 / 2332 - 21
E marktgemeinde@kirchberg-wagram.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Aufhauser-Pinz OG
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mag. Stefan Aufhauser
Feldgasse 1
A-3130 Herzogenburg
T +43 2782 85101
F +43 699 402 58 294
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG	3
3	PLÄNE	4
4	NEUDARSTELLUNG	5
4.1	Besonderheit bei der Übertragung öffentlicher Verkehrsflächen	5
5	RICHTIGSTELLUNGEN ENTSPRECHEND DEN NOVELLIERUNGEN DES NÖ ROG 1976	6
5.1	Klarstellung: Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft statt Grünland-Landwirtschaft und Grünland-Forstwirtschaft	6
5.2	Widmung von Grünland-Spielplatz/Grünland-Sportstätte (neu) anstatt Grünland-Sportstätte (alt)	6
5.3	Einheitliche Festlegung der Wohndichte auf Wohndichteklasse „a“	6
5.4	Kenntlichmachungen	7
6	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN INHALTLICHEN ÄNDERUNGEN	8
6.1	Umwidmung von Bauland-Industriegebiet in Gemeindestraße im Betriebsgebiet Kirchberg	8
6.2	Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Grüngürtel mit div. Anpassungen des Straßenverlaufes im Bereich der Siedlung Nord	9
6.3	Festlegung der Verwendung des Bauland-Sondergebietes im Zentrum von Kirchberg	12
6.4	Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet in Altenwörth	13
7	KOSTEN DER ÄNDERUNG	15

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.



1 EINLEITUNG

Gegenstand des Änderungsverfahrens sind die Neudarstellung des gesamten Flächenwidmungsplanes aufgrund einer Umstellung der Plangrundlage auf die aktuelle DKM (=digitale Katastralmappe), sowie damit verbundene Anpassungen der Widmungsfestlegungen an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen im gesamten Gemeindegebiet.

Zusätzlich sind folgende Umwidmungen geplant.

Im Hauptort Kirchberg:

- Umwidmung von Bauland-Industriegebiet in Gemeindestraße im Bereich des Industriegebietes Kirchberg
- Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Grüngürtel, div. Anpassungen des Straßenverlaufes im Bereich der Siedlung Nord.
- Festlegung der Verwendung des Bauland-Sondergebietes im Zentrum

In der Ortschaft Altenwörth:

- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet

Gemäß § 22 Abs. 4 NÖ ROG 1976 ist im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms eine strategische Umweltprüfung durchzuführen, wenn sie nicht aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung von vornherein entfallen kann.

Die Gemeinde hat alle Änderungspunkte einem vereinfachten Screening unterzogen und entschieden, dass für alle Punkte aufgrund ihrer Geringfügigkeit eine Strategische Umweltprüfung entfallen kann. Diese Entscheidung wurde der Umweltbehörde mitgeteilt, eine Stellungnahme der Umweltbehörde liegt noch nicht vor.



2 VERORDNUNG

Verordnungstext

Örtliches Raumordnungsprogramm 1975 der Marktgemeinde Kirchberg am Wagram
Neudarstellung 2013

§ 1

Gemäß § 22 iVm § 21 NÖ ROG 1976, LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm für die Marktgemeinde Kirchberg am Wagram im gesamten Gemeindegebiet abgeändert und neu dargestellt.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Aufhauser-Pinz OG, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, GZ 13023E, verfassten Plan auf allen 5 Planblättern dargestellt ist. Diese Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und mit dem auf dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 PLÄNE

Darstellung der Änderungen
Flächenwidmungsplan





4 NEUDARSTELLUNG

Bei der Übertragung der Widmungsfestlegungen auf die aktuelle Plangrundlage ist zu beachten, dass der Flächenwidmungsplan kein Plan im technischen Sinn, sondern eine „Verordnung“ ist. Maßgeblich für die Übertragung ist daher der im Plan dokumentierte „Wille des Verordnungsgebers“. Dieser Wille wurde anhand der alten Unterlagen und aufgrund einer Analyse der Rechtslage ermittelt und auf die neue Plangrundlage übertragen.

Die alte Plangrundlage aus dem Jahr 1975 ist leider in weiten Bereichen nicht mehr lesbar, daher konnte aus technischen Gründen kein Plan erzeugt werden, in dem die alten gescannten Pläne und die digitale Neudarstellung übereinanderliegend dargestellt werden.

4.1 Besonderheit bei der Übertragung öffentlicher Verkehrsflächen

In den Grünlandbereichen ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan weitestgehend die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen nicht erkennbar.

Die Darstellung dieser Verkehrsflächen ist aber weitestgehend entweder formal nur eine Kenntlichmachung (z.B. Darstellung der Bundesschnellstraßen und Landesstraßen) oder die Vollziehung von Planungsmaßnahmen übergeordneter Behörden (z.B. Umlegung von Gemeindestraßen im Zuge der Errichtung einer Bundesschnellstraße, Errichtung landwirtschaftlicher Wege im Zuge von Kommissierungsverfahren). Sie wurden daher entsprechend dem Grundbuchsstand übertragen.



5 RICHTIGSTELLUNGEN ENTSPRECHEND DEN NOVELLIERUNGEN DES NÖ ROG 1976

5.1 Klarstellung: Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft statt Grünland-Landwirtschaft und Grünland-Forstwirtschaft

Für die gesamte Gemeinde sind im Flächenwidmungsplan noch die alten Widmungen Grünland-Landwirtschaft (Gl) und Grünland-Forstwirtschaft (Gf) festgelegt. Gem. § 30 Abs. 5 NÖ ROG 1976 gelten diese Flächen als Grünland-Land- und Forstwirtschaft. Dieser Umstand wird in der Neudarstellung klargestellt.

5.2 Widmung von Grünland-Spielplatz/Grünland-Sportstätte (neu) anstatt Grünland-Sportstätte (alt)

Seit der großen Novellierung des NÖ ROG 1976 im Jahre 1996 und einer zeitlich sehr langen Übergangsbestimmung gilt die alte Widmung Grünland-Sportstätte (Gsp) nicht mehr. Es ist nun zwischen Grünland-Sportstätte neu (Gspo) und Grünland-Spielplatz (Gspi) zu unterscheiden.

Entsprechend dem Planungswillen des Gemeinderates zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Widmung wird gemäß der derzeit geltenden Rechtslage für diese Flächen die Widmung Grünland-Spielplatz bzw. Grünland-Sportstätte (neu) festgelegt.

5.3 Einheitliche Festlegung der Wohndichte auf Wohndichteklasse „a“

Bisher ist im Flächenwidmungsplan teilweise eine Wohndichte mit Angabe eines Zahlenwertes nach alter Rechtslage und teilweise eine Wohndichte mit Angabe einer Wohndichteklasse nach neuer Rechtslage festgelegt.

Aufgrund der geänderten Rechtslage wird die Wohndichte für das gesamte Wohnbauland im Gemeindegebiet nach der neuen Rechtslage mit Angabe einer inhaltlich der alten Festlegung entsprechenden Wohndichteklasse festgelegt.



5.4 Kenntlichmachungen

Die Kenntlichmachungen werden, soweit Unterlagen verfügbar sind, dem aktuellen Stand angepasst.

Die Kenntlichmachung der alten Deponiestandorte wird noch nachgetragen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Entwurfspläne war der Zugang zur entsprechenden Datenbank des Amtes der NÖ Landesregierung noch nicht fertig eingerichtet.



6 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN INHALTLICHEN ÄNDERUNGEN

6.1 Umwidmung von Bauland-Industriegebiet in Gemeindestraße im Betriebsgebiet Kirchberg

Umwidmung Bauland-Industriegebiet in Verkehrsfläche öffentlich (Gemeindestraße) im Ausmaß von ca. 1.600m²

Umwidmung Grünland-Grüngürtel in Verkehrsfläche öffentlich (Gemeindestraße) im Ausmaß von ca. 160m²



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Änderungsplan zum Entwurf



Durch die Verlängerung der Stichstraße bis zur Erschließungsstraße im Süden entsteht langfristig eine Spangenerschließung. Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Spangenerschließung deutlich günstiger als eine Erschließung über eine Stichstraße, was auch die Nutzungsmöglichkeiten des Baulandes verbessert. Der Straßengrund wurde bereits an das öffentliche Gut der Gemeinde abgetreten, damit entspricht die Lage der Straße auch den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.

Durch die Widmungsänderung werden keine rechtlich schutzwürdigen Interessen Dritter beeinträchtigt.

6.2 Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Grüngürtel mit div. Anpassungen des Straßenverlaufes im Bereich der Siedlung Nord

Umwidmung Bauland-Wohngebiet in Grünland-Grüngürtel im Ausmaß von ca. 2.300m²

Erweiterung der Funktion des Grüngürtels um die Funktion „Retention“

Verlegung der Einmündung der Erschließungsstraße in die Landesstraße mit den dafür erforderlichen kleinräumigen Umwidmungen (Umwidmung Bauland-Wohngebiet in öffentliche Verkehrsfläche im Ausmaß von ca. 370 m², Umwidmung öffentliche Verkehrsfläche in Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 170m², Umwidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft in öffentliche Verkehrsfläche im Ausmaß von ca. 430m², Anpassung des Grüngürtels)

Streichung der Widmung der Aufschließungszone A1

Umwidmung von Bauland-Wohngebiet bzw. Grünland-Grüngürtel in öffentliche Verkehrsfläche im Ausmaß von ca. 90m² (neue Radwegverbindung)

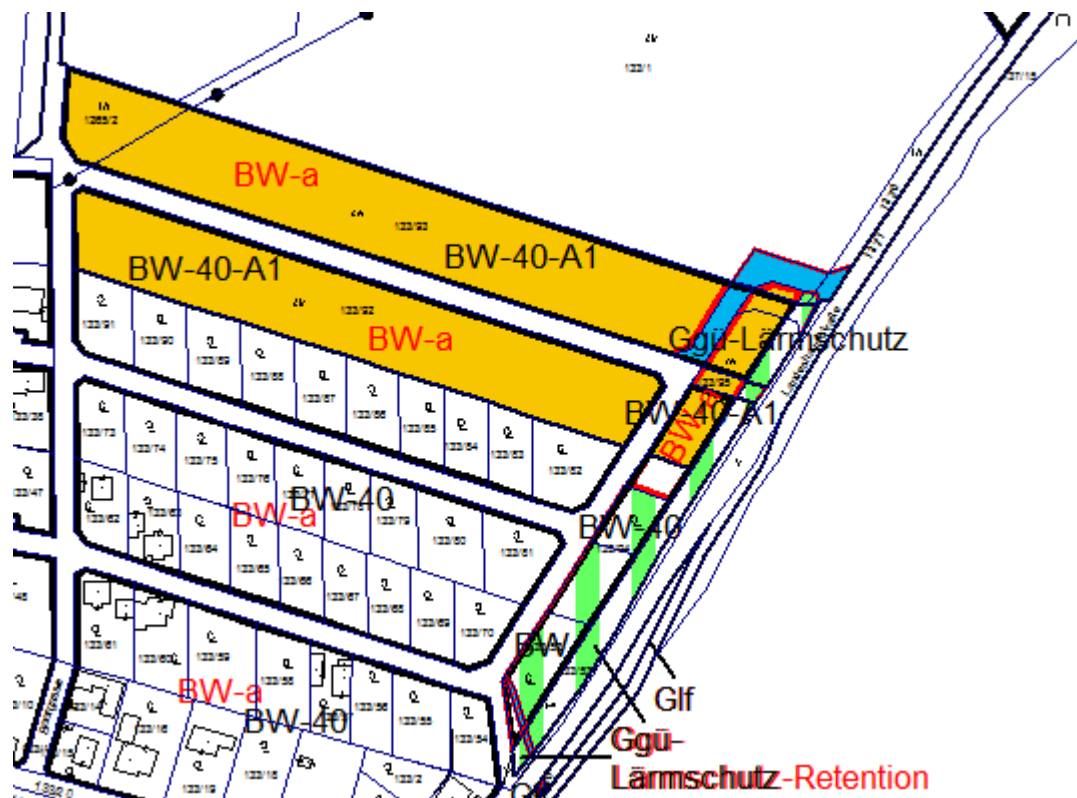


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Änderungsplan zum Entwurf

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Siedlungsgebiet wurde ein über zwei Bauparzellen reichendes Versickerungsbecken errichtet. Dieses Versickerungsbecken soll auch widmungsmäßig abgesichert werden, daher wird für die beiden Parzellen die Widmung der tatsächlichen Nutzung entsprechend auf Grünland-Grüngürtel geändert. Sie werden damit Bestandteil des großen Grüngürtels, der die Siedlung von der angrenzenden Landesstraße trennt. Aus diesem Grund wird auch die Funktionsfestlegung für den Grüngürtel um die Funktion „Retention“ erweitert.

Die Widmung erfolgt als Bestandteil des großräumigen Siedlungsentwicklungsprojektes (Schaffung von mehr als 100 Bauparzellen) im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin, rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden nicht beeinträchtigt.

Bei der Verkehrsverhandlung der Einfahrt der Erschließungsstraße in die Landesstraße wurde vom verkehrstechnischen Sachverständigen eine Verlegung der Einmündung um ca. 60m nach Norden verlangt, weil nur so ausreichende Sichtverhältnisse für ein gefahrloses Einmünden der Kraftfahrzeuge in den übergeordneten Verkehrsträger gegeben sind. Die Widmung der Straße wird den entsprechend den Forderungen des Gutachtens und der verkehrstechnischen Behördenauflagen angepasst. Im Sinne der Schaffung raumplanerisch-



fachlich sinnvoller und verwendbarer Widmungsblöcke wird die Widmung der angrenzenden Flächen (Bauland, Grüngürtel) dem neuen Straßenverlauf angepasst.

Eine Verschiebung der Baulandgrenze über den bestehenden Grenzverlauf hinaus ist nicht vorgesehen.

Die Widmung erfolgt als Bestandteil des großräumigen Siedlungsentwicklungsprojektes (Schaffung von mehr als 100 Bauparzellen) im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin, rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden nicht beeinträchtigt.

Zum Zeitpunkt der Auflage sind auch die für die Freigabe der Aufschließungszone A1 formulierten Freigabebedingungen

- Bebauung des angrenzenden, gleichzeitig, jedoch nicht als Aufschließungszone gewidmeten Neubaugebietes zu 60% (Anteil der Flächen der mit Hauptgebäude bebauten Grundstücke am gewidmeten Wohnbauland)
- Gewährleistung des Lärmschutzes gemäß den Bestimmungen der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen (LGBl. 8000/4) in der zum Zeitpunkt der Freigabe gültigen Fassung.

erfüllt. Aus diesem Grund wird die Festlegung der Aufschließungszone gestrichen.

Gemeinsam mit den zuständigen Abteilungen des Landes wurde vom Siedlungsgebiet für den nicht motorisierten Verkehr eine sichere Verbindung in das Gemeindezentrum von Kirchberg geschaffen. Die Verbindung verläuft niveaugleich im Bereich der süd-östlichen Ecke der Siedlung über eine neu geschaffene Brücke zum Parkplatz beim neuen Friedhof und von dort in das Zentrum.

Die Verbindung von der Siedlung zur neuen Brücke wird nun als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, sie ist teilweise bereits öffentliches Gut. Die Widmung erfolgt als Bestandteil des großräumigen Siedlungsentwicklungsprojektes (Schaffung von mehr als 100 Bauparzellen) im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin. Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden nicht beeinträchtigt.



6.3 Festlegung der Verwendung des Bauland-Sondergebietes im Zentrum von Kirchberg

Festlegung der Verwendung Bauland-Sondergebiet „Schule“ und „Veranstaltungszentrum“ im Ausmaß von ca. 26.800m²

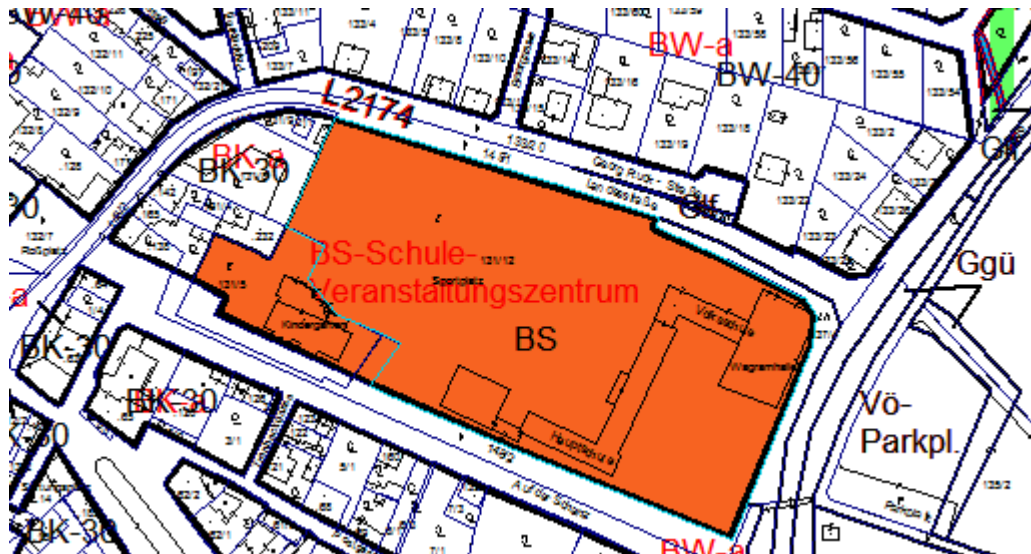


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Änderungsplan zum Entwurf

Im bestehenden Flächenwidmungsplan ist mit der Signatur „für 100 PKW“ eine nicht nachvollziehbare Funktion des Bauland-Sondergebietes festgelegt. Zur Klarstellung wird den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend die Funktion mit „Schule“ und „Veranstaltungszentrum“ festgelegt.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Die Flächen sind bebaut im Sinne der Bestimmungen des NÖ ROG 1976, sie liegen innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes.



6.4 Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet in Altenwörth

Umwidmung Bauland-Agrargebiet in Bauland-Kerngebiet im Ausmaß von ca. 12.300m²

Umwidmung Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 7.800m²

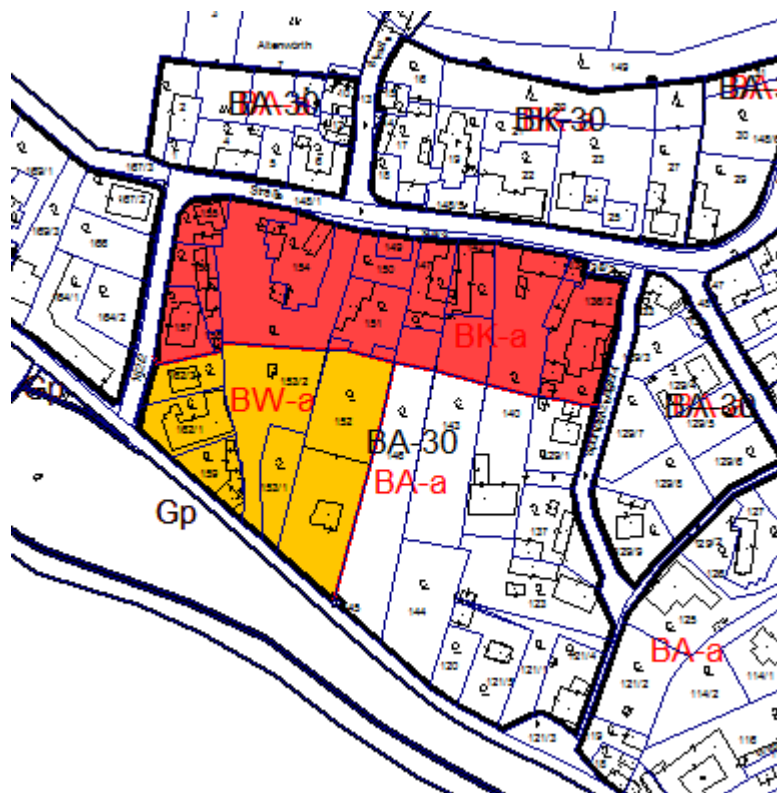


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Änderungsplan zum Entwurf

Eine vorliegende Studie eines Wohnbauträgers nimmt der Gemeinderat zum Anlass, in der Ortschaft Altenwörth für einen weiteren Baublock die bestehende Widmung Bauland-Agrargebiet zu hinterfragen.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft gibt es in dem von der Änderung betroffenen Bereich keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr. Bei realistischer Einschätzung der Entwicklung im ländlichen Raum kann auch nicht angenommen werden, dass hier zukünftig mit der Neuerrichtung landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen ist. Damit ist die Festlegung einer Bauland-Widmungsart, die primär für Gebäude für eine Tierhaltung vorgesehen ist (Bauland-Agrargebiet), nicht mehr sinnvoll.

Durch Änderung der Widmung sollen moderne verdichtete Bauformen ermöglicht werden. Verdichtete Bauformen senken den Flächenverbrauch, stärken das Ortszentrum und führen



zu einer besseren Ausnutzung der bestehenden (technischen) Infrastruktur. Der nördliche Teil des Baublockes entlang der Hauptstraße wird als Bauland-Kerngebiet gewidmet, der süd-westliche Teil als Bauland-Wohngebiet. Die Widmung des restlichen Teiles wird vorerst nicht geändert, das gibt dem Gemeinderat die Möglichkeit die Auswirkungen von Verdichtungen auf die Siedlungsstruktur zu beobachten.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Die Flächen sind zum größten Teil bebaut im Sinne der Bestimmungen des NÖ ROG 1976, sie liegen innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes.



7 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde keine Kosten für die Errichtung infrastruktureller Maßnahmen.

Kirchberg, 09.04.2013

Gemeinderat der
Marktgemeinde Kirchberg am Wagram

Bgm. Johann Benedikt
A-3470 Kirchberg am Wagram, Marktplatz 6
(für den Ersteller)

Aufhauser-Pinz OG
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 199.915v, LG. St. Pölten
Mag. Stefan Aufhauser e.h.
A-3130 Herzogenburg, Feldgasse 1
T:+43 (0)278285101,
E: office@kommunaldialog.at,
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)