

Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8
Tel : 01/ 86 58 455 und Fax : 01 / 86 75 898
e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An
das Amt der NÖ - Landesregierung
Abteilung RU/1
Haus 16
3100 St. Pölten

Wien, am 25. 6. 2012
g : FWÄA-2012-1_Digi

Betrifft Gemeinde Hennersdorf
Örtliches Raumordnungsprogramm - Änderung Nr. 2012-1
und digitale Neudarstellung

ÄNDERUNGSANLASS

Die Gemeinde Hennersdorf hat beschlossen, das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) abzuändern und digital neu darzustellen.

Die nachstehenden Punkte beziehen sich auf die Plandarstellung (Plannummer: 18 / 1) " Örtliches Raumordnungsprogramm der Gemeinde Hennersdorf, Änderung Nr. 2012-1 und digitale Neudarstellung vom 25. 6. 2012".

Dokumentation zur Erreichung des Rechtsstandes auf DKM – Basis:

Die Erreichung des Rechtsstandes des Flächenwidmungsplans auf DKM – Basis erfolgte unter Beachtung folgender Schritte:

- 1.) Die von der Gemeinde übernommen Daten – Autocad-Zeichnungen und analoge Plandokumente des Flächenwidmungsplanes wird als letzter Rechtsstand übernommen.
- 2.) Übernahme der in der DKM bezeichneten Bahngrundstücke als Vö – öffentliche Eisenbahn.
- 3.) Übernahme der in der DKM bezeichneten Wasserflächen als W – Gewässer.
- 4.) Weitestgehende Übernahme der in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen in ihrer Breite und in ihrem Verlauf als Vö.

- 5.) Ausnahme jener in der DKM bezeichneten Verkehrsflächen, wo eindeutig aus dem analogen Flächenwidmungsplan eine andere Widmungsart vorgesehen ist z.B. Gp, BK, BW etc.
- 6.) Eintragung jener Verkehrsflächen, die in der DKM noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind (bisher noch keine Abtretung ins öffentliche Gut erfolgt ist), diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.
- 7.) Übernahme der in der DKM vorgegeben Grundstücksgrenzen für Baulandwidmungen, sofern diese im analogen Flächenwidmungsplan mit diesen sinngemäß übereinstimmen.
- 8.) Abgrenzungen von Baulandwidmungen gegenüber Grünlandwidmungen: Diese Flächen wurden unter Berücksichtigung der maßstäblichen Genauigkeit eines analogen Flächenwidmungsplanes entsprechend auf der DKM – Basis konstruiert.
- 9.) Übernahme der in der DKM bezeichneten Waldflächen. Im Grünlandland ergeben sich generell andere Abgrenzungen zwischen den im analogen Flächenwidmungsplan bezeichneten alten Widmungsfestlegungen GI und Gf. Daher werden im Rechtsstandsplan diese Flächen als Gf bezeichnet.
Im Bauland wurde die entsprechende Baulandwidmung übernommen.
- 10.) Naturstand: Zäune, Garagen, Nebengebäude etc. liegen teilweise auf öffentlichen Verkehrsflächen – dieser wurde bei Erstellung des Rechtsstandes daher entsprechend berücksichtigt.

Folgende generelle Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes (Flächenwidmungsplanblatt 18/1):

Die Darstellung der Veränderungen erfolgt in Rot-Schwarz Plänen mit farbiger Widmungsunterlegung, um die roten Eintragungen der Änderungen im Flächenwidmungsplan besser darstellen zu können.

• **Generell werden die Wohndichteklassen festgelegt:**

Im NÖ ROG § 14 (2) 4 ist folgendes festgehalten :

4. Im Wohnbauland ist die Siedlungsstruktur durch Wohndichteklassen näher zu bestimmen. Dabei ist festzulegen:

Wohndichteklasse Einwohner/ha

a) bis 60

b) 60 bis 120

c) 120 bis 200

Bei der Festlegung der Wohndichteklassen ist auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen.

Daher werden diese Wohndichteklassen sowohl dem Bestand entsprechend (vgl. Bestandsplan bauliche Bestandsaufnahme), als auch unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung der Gemeinde entsprechend festgelegt.

- **Generell erfolgt die Richtigstellung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen**
- **Generell erfolgt die Eintragung von Zweckbestimmungen der noch nicht näher bezeichneten Grünland - Grüngürtel**

- Generell werden die Kenntlichmachungen richtig gestellt und ergänzt:

Kenntlichmachungen wurden mit der Gemeinde aktualisiert. Dies betrifft Kenntlichmachung von

- Pumpwerk
- 110 Kv Leitung
- Denkmalgeschützte Gebäude, etc.
- Eintragung der HQ100 Linie laut Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach

Folgende Änderungen ergeben sich zusätzlich zu der Digitalisierung und Erreichung des Rechtsstandes:

1.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in Grünland - Park:

Rund um die Pfarrkirche und entlang der Hauptstraße befinden sich Grünanlagen, die der Nutzung der Widmung Grünland - Parkanlage entsprechen, daher werden diese beiden Bereiche entsprechend dem Naturstand gewidmet.

2.) Änderung von Bauland – Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche:

Die Parzelle 384 wird entsprechend ihrer tatsächlichen Verwendung als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.

3.) Änderung von Grünland – Grüngürtel in Grünland – Sportstätte:

Hinter dem Friedhof und im Anschluss an den bestehenden Kinderspielplatz befindet sich ein Fußballplatz, der als solcher an diesem Standort erhalten werden soll, da die unmittelbare Umgebung nicht durch diese Nutzung beeinträchtigt wird. Auch eine genauere Bezeichnung der Sportart kann in diesem Fall entfallen, da keine Nutzungskonflikte an diesem Standort zu erwarten sind.

4.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft bzw. Bauland – Sondergebiet – Schul- u. Gemeindezentrum in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b), öffentliche Verkehrsfläche und Grünland - Kinderspielplatz:

Direkt neben dem bestehenden Zentrum (Gemeindeamt, Kindergarten, etc.) wird ein Bereich mit neuen Wohnungen geschaffen. Da auch auf einen Teil des gegenständlichen Grundstückes bisher mit der Widmung Bauland – Sondergebiet – Schul- u. Gemeindezentrum festgelegt war, das nun mitverwertet und daher umgewidmet wird, ist ein großes öffentliches Interesse gegeben. Der Gemeinde liegen auch entsprechende Informationen über die Verfügbarkeit des Grundstückes, sowie über die unmittelbare Umsetzung des geplanten Projekts vor. In diesem Bereich kommt es mit der Umsetzung zu einer besseren Ausnutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur. Durch dieses Projekt wird eine neue Baulandwidmung in der Größe von ca. 8.000 m² geschaffen. Diese neue Baulandwidmung wird jedoch weitestgehend durch die generelle Richtigstellung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (vorher als Bauland gewidmete Flächen) und auch durch die Änderungspunkte 1 u. 2 kompensiert (insgesamt ca. 6.000 m²), sodass es insgesamt durch diese Maßnahme zu einer marginalen Baulandvergrößerung von ca. 2.000 m² kommt. Dieses Projekt sieht die Errichtung mehrgeschossiger Wohnbauten vor. Die Baulandwidmung erfolgt bis zum 300 m Sicherheitsabstand des Lehmabbaus, dahinter wird die Widmung Grünland - Kinderspielplatz festgelegt. Als Erschließungsstraße ist eine 6 m breite Wohnsiedlungsstraße mit einem 12,5 m x 12,5 m großen Umkehrplatz vorgesehen. Diese Erschließung entspricht den zu erwartenden Verkehrsaufkommen in diesem Bereich.

5.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft in Grünland - Altstoffsammelzentrum bzw. Änderung von Bauland – Sondergebiet – Gemeindedepot in Bauland – Sondergebiet – Bauhof:
Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt diese Widmungsfestlegung. Das bestehende Bauland wird nicht vergrößert, da diese Fläche innerhalb des 100jährigen Hochwasserüberflutungsbereich liegt, jedoch das Gebäude selbst Hochwasserfrei ist.

6.) Änderung von Grünland – Land- u. Forstwirtschaft in Grünland - Lagerplatz
Entsprechend der tatsächlichen Nutzung erfolgt diese Widmungsfestlegung. Es handelt sich um Lagerung von Baustellentafeln, Absperrungen etc., die zum Bauhof der Gemeinde gehören.

7.) Änderung von Bauland – Agrargebiet in Bauland – Wohngebiet mit der Wohndichteklasse b)
Am Rande der ausgewiesenen Bauland – Agrargebiet Widmung befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit deutlich mehr als 4 Wohneinheiten, daher erscheint es sinnvoll dieses Gebäude entsprechend dem bewilligten Baubestand in eine konsensmäßige Widmung überzuführen.

8.) Änderung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Freihaltefläche:
Da in diesem Verfahren gleichzeitig auch das Entwicklungskonzept mitbeschlossen werden soll, ist es sinnvoll alle im Entwicklungskonzept angedachten Erweiterungsgebiete auch im Flächenwidmungsplan zu sichern. Durch diese Widmung ist sichergestellt, dass in der Zwischenzeit, bis manche Erweiterungsmöglichkeiten tatsächlich umgesetzt werden, keine landwirtschaftlichen Nebengebäude auf diesen Flächen errichtet werden dürfen, wodurch manche Planung zunichte gemacht werden kann. Es werden auch die Bereiche beim geplanten ÖBB- Terminal in dieser Weise gesichert, da in diesem Bereich besonders über die Größe und Erschließung noch mehrere Varianten geprüft und überlegt werden. Daher wurden alle bisher bekannten Möglichkeiten abgesichert.

Im Namen der Gemeinde Hennersdorf, ersuchen wir um die Genehmigung der vorliegenden Änderungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Technisches Büro
f. Raumplanung u. Raumordnung
Dipl. Ing. Friedmann u. Aujesky OG
1230 Wien, Fröhlichgasse 44/8
Tel:01/86 58 455 und Fax:01/86 75 898
e-mail: Friedmann-Aujesky@aon.at