

## **2. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „Wildberg“ MARKTGEMEINDE IRNFRIITZ-MESSERN**



### **ERLÄUTERUNGSBERICHT Oktober 2020**

## MARKTGEMEINDE IRNFRIITZ-MESSERN 2. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „Wildberg“

### ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Irnfritz-Messern beabsichtigt die Änderung des derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplanes „Wildberg“ in der Katastralgemeinde Messern.

Der gegenständliche Teilbebauungsplan „Messern“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 7. Mai 2001 für die im Südosten der Ortschaft Messern gelegenen Baulandflächen beschlossen und erlangte am 26. Mai 2001 Rechtskraft. Der gegenständliche Teilbebauungsplan wurde seitdem einmal abgeändert (Gemeinderatsbeschluss am 09.07.2015, Rechtskraft am 28.8.2015).

Aufgrund der im Zuge der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms vorgesehenen Änderung der Flächenwidmung und der damit einhergehenden Erweiterung des Teilbebauungsplans „Wildberg“ soll die Plandarstellung dieser Änderung als Neudarstellung ausgeführt werden.

- 1.) **Festlegung und Abänderung von Bebauungsbestimmungen;  
Festlegung und Abänderung von vorderen Baufluchtlinien;  
Festlegung und Abänderung von Straßenfluchtlinien;  
Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung;  
Festlegung von Straßenbreiten;  
Festlegung eines Gebots von Einfriedungen gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen und Grünanlagen;  
Abänderung der allgemeinen Bebauungsvorschriften;  
Festlegung eines Wegs, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße ist;  
Festlegen und Löschen eines Straßenniveaus;**

---

Betroffene Parz. Nr.: Gesamtes Planungsgebiet des Teilbebauungsplans  
(954, 955/5, 955/8, 955/10, 955/11, 955/12, 955/13, 955/14,  
955/15, 955/16)

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplans befindet sich im Südosten des Siedlungsgebietes der Ortschaft Messern.

Im Rahmen der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Änderungspunkt 6) ist vorgesehen das Bauland-Wohngebiet bzw. eine potentielle Siedlungserweiterungsfläche (Gfrei-S) nach Südosten zu erweitern. Im Zuge dessen soll auch das Planungsgebiet des Teilbebauungsplans „Wildberg“ dementsprechend erweitert werden um auch diesen neuen Bereich der Siedlung Wildberg zu regeln. Aus diesem Grund soll die Plandarstellung dieser Änderung auch als Neudarstellung ausgeführt werden.

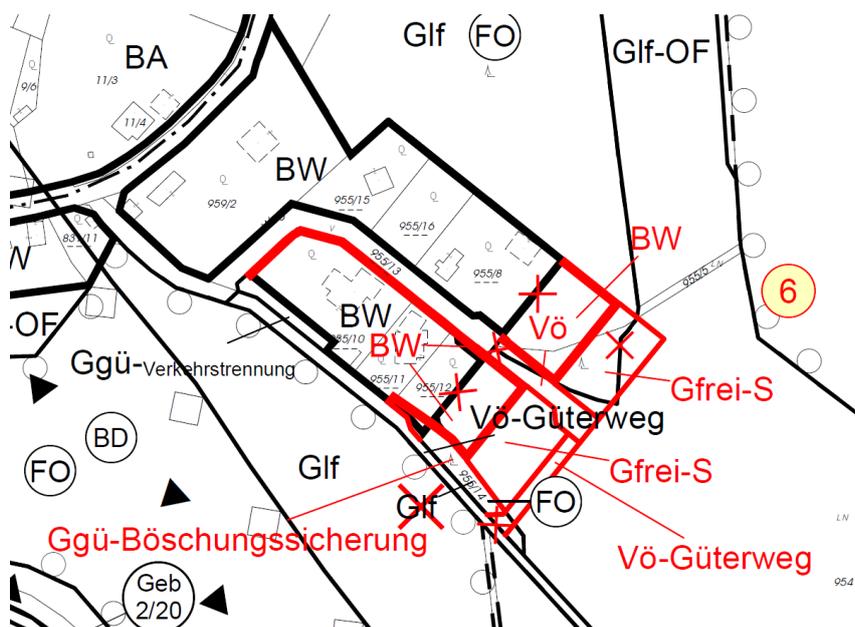


Abbildung 1: Auszug aus der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Auflagestand)

Das neue Planungsgebiet soll auch die neu geplanten Verkehrsflächen sowie die geplanten Grünlandwidmungen umfassen. Im Bereich der potentiellen Bauland-erweiterung (Grünland-Freihaltefläche-Siedlungserweiterungsoption-Offenlandfläche [Gfrei-S-OF] sowie Grünland-Freihaltefläche-Siedlungserweiterungsoption [Gfrei-S]) sollen vorerst keine Bebauungsbestimmungen festgelegt werden. Dies soll erst im Rahmen eines nächsten Änderungsverfahrens erfolgen, wenn die

Siedlungserweiterungsoption in einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes umgesetzt wird.

Im gesamten Wohnbauland des Planungsgebiets soll nunmehr (statt Bauklasse I) die maximal höchstzulässige Bebauungshöhe von 7m festgelegt werden. Dadurch wird es den Bestandsobjekten ermöglicht ein Geschöß zusätzlich zu errichten. Eine relevante Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Erhöhung der Bebauungshöhe in diesem nahezu uneinsichtigen Bereich nicht zu erwarten. Weiters ist dadurch eine ökonomischere Bebauung (weniger Flächenverbrauch) bei gleichbleibender Bruttogeschossfläche möglich. Auch soll damit im Unterschied zur Bauklasse II die Errichtung eines dritten Geschößes unterbunden werden.

Im Bereich des derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplans wurde eine maximale Bebauungsdichte von 30% festgelegt. Da es sich dabei um keinen Mindestinhalt (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F.) im Bebauungsplan handelt und die gewünschte Bestimmung aufgrund der Parzellenstruktur und den vorgegebenen Baufluchtlinien ohnehin eingehalten werden kann, soll die Festlegung einer Bebauungsdichte für das neue Wohnbauland nicht erfolgen und im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gelöscht werden. Dies soll aufgrund der Tatsache erfolgen, dass bei der Berücksichtigung der bebauten Fläche zur Berechnung der Bebauungsdichte nicht zwischen den bebauten Flächen von Haupt- und Nebengebäuden unterschieden werden kann.

Wie im bereits rechtskräftigen Teilbebauungsplan soll auch für den Erweiterungsbereich entlang der Erschließungsstraße ein Gebot zur Herstellung von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen entlang der neuen Straßenfluchtlinie verordnet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass Einfriedungen zum Straßenraum hergestellt werden. Im Bereich des Güterwegs soll aufgrund der Höhendifferenz und des dadurch entstehenden Böschungsbereichs darauf verzichtet werden, da die Böschung als natürliche Barriere dient und eine Einfriedung daher nicht zwingend vorgeschrieben werden soll.

Im Bereich der bestehenden Straße soll die Straßenfluchtlinie geringfügig abgeändert werden und eine Straßenbreite von 8m (statt der derzeit rechtskräftigen 8,5m) festgelegt werden. Da der Straßenraum in der Natur nur eine Breite von 8 Metern aufweist. Aufgrund der derzeitigen (und auch zukünftigen) Verkehrsbelastung ist nach Einschätzung der Gemeindevertreter eine Straßenbreite von 8m als funktionsgerecht anzusehen. Daher soll diese Straßenbreite auch im Bereich der geplanten Erweiterung vorgesehen werden. Es ist mittel- bis langfristig mit einem Anschluss von insgesamt maximal 9 Parzellen zu rechnen. Aufgrund der Festlegungen in diesem Teilbebauungsplan ist in diesem Bereich nicht mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu rechnen. Selbst bei einer Erweiterung des Wohnbaulandes noch weiter nach Südosten kann durch die 8m Straßenbreite die Erschließung weiterhin sichergestellt werden. Sollten im Bereich der Erschließungsstraße etwaige Behinderungen (Straßensanierungen, Gebrechen an der technischen Infrastruktur,...) auftreten besteht alternativ noch die Möglichkeit kurzzeitig über den südlich befindlichen Güterweg zu allen Parzellen zuzufahren. Für das Umkehren wird ein funktionsgerechter Umkehrplatz (12,5 m x12,5 m) vorgesehen. Die neu geplante Straßenfluchtlinie orientiert sich an einem Parzellierungsentwurf (Dipl. Ing. Franz Trapp; Gz.: 31849) für diesen Bereich.

Die vordere Baufluchtlinie soll entlang der Erschließungsstraße mit 5m Abstand zur Straßenfluchtlinie (wie auch bereits westlich hiervon rechtskräftig festgelegt) festgelegt werden. Im Bereich des Güterwegs ist ein 3m Abstand zur Straßenfluchtlinie vorgesehen. Dadurch wird ein Heranrücken von Hauptgebäuden zur öffentlichen Verkehrsfläche verhindert.

Im Bereich des Güterwegs soll ein öffentlicher Weg, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße festgelegt werden, damit auch im Teilbebauungsplan dargestellt ist, dass dieser Güterweg keine Erschließungsfunktion übernehmen kann.

Für die im rechtskräftigen Teilbebauungsplan ausgewiesen und bereits bestehende Straße soll das bereits hergestellte Straßenniveau gelöscht werden.

Für die neu herzustellenden Straßen wird das Straßenniveau (entsprechend des Straßenprojekts Erweiterung Wildbergsiedlung) festgelegt. Die fertigen Straßenhöhen entlang der Straßenfluchtlinie wurden von der Gemeinde übermittelt (Lage- und Höhenplan – Erweiterung Wildberg) und in die Plandarstellung übernommen.

Die in der 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes durchgeführten Änderungen der Flächenwidmung werden auch im vorliegenden Teilbebauungsplan (als Neudarstellung) kenntlich gemacht.

Weiters sollen die am 07.05.2001 unter §2 beschlossenen Bebauungsvorschriften 1.1.1, 1.2.1 und 1.2.2 sollen abgeändert werden:

Für das im rechtskräftigen Teilbebauungsplan ausgewiesen Bauland-Wohngebiet wurde unter §2 die allgemeine Bebauungsbestimmung 1.1.1 „In den mit „BB1“ bezeichneten Baulandbereichen ist die Lage von PKW-Abstellanlagen nur außerhalb von Hauptgebäuden zulässig“ beschlossen. Nunmehr ist vorgesehen diese Bebauungsbestimmung zu löschen. Dadurch werden Abstellanlagen im Kellergeschoß wieder zugelassen und eine zusätzliche Versiegelung durch Abstellanlagen wird nicht mehr per Bebauungsbestimmung erforderlich gemacht. Eine Erhöhung der möglichen Gebäudehöhe durch Garagen im Kellergeschoß wird durch die Festlegung einer maximalen Bebauungshöhe per se verhindert. Aus diesem Grund wird die in diesem Bereich ausgewiesene besondere Bebauungsbestimmung „BB1“ auch in der Plandarstellung gelöscht.

Die unter §2 Abs. 1 Zi. 2 lit. 1 festgelegte Bebauungsvorschrift „1.2.1 Im Bauland sind Einfriedungen mit Bruchstein- oder Betonsockel (minimale Höhe: 20 cm – max. Höhe: 40 cm) zu errichten. Die Einfriedungen über dem Sockel sind aus senkrechten Einzelementen herzustellen“ soll gelöscht werden um eine moderne Gestaltung der Einfriedungen zu ermöglichen. Jedoch soll stattdessen festgelegt werden, dass Einfriedungen zum öffentlichen Gut (ausgenommen Sockelelemente) nicht blickdicht errichtet werden dürfen.

Nunmehr ist geplant die Gesamthöhe der Einfriedungen ab dem Straßenniveau auf 1,40m statt 1,20m zu erhöhen (§2 Abs. 1 Zi. 2 lit. 2).

Dadurch soll verhindert werden, dass blickdichte Sichtschutzzäune, Gabionen oder ähnliches sowie Einfriedungen über 1,40m errichtet werden können um den bestehenden offenen Charakter auch im erweiterten Planungsbereich zu garantieren.

Die beiden geänderten Punkte der „Allgemeinen Bebauungsvorschriften“ sollen nunmehr lauten:

- 1.2.1 Blickdichte Einfriedungen (Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune, Schilfmatten,...) zum öffentlichen Gut sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind etwaige Sockelelemente von Einfriedungen.
- 1.2.2 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf, gemessen ab dem Niveau in der Straßenfluchtlinie, 1,40 m nicht überschreiten.

Die weiteren „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ werden nicht abgeändert.

Erhebliche Änderungen der Siedlungsstruktur sind durch die geplanten Festlegungen im Bebauungsplan und durch die Änderungen der allgemeinen Bebauungsbestimmungen sowie der besonderen Bebauungsbestimmung nicht zu erwarten. Der bestehende Siedlungsteil ist bereits zum Großteil mit Einfamilienhäusern bebaut. Durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplans wird eine Bebauung ermöglicht, die mit dem Bestand im angrenzenden Gebiet im Einklang steht und die Verkehrserschließung sichergestellt.

Gmünd, am 23. Oktober 2020