



# GEMEINDE ENNSDORF

## NEUERSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES ENNSDORF MITTE

### PLANUNGSBERICHT

980/2023  
12.12.2023  
Planungsbericht\_tbpa\_2786

## 1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieser Neuerstellung des Teilbebauungsplanes *EnnsdorfMitte* ist die erstmalige Festlegung von Bebauungsbestimmungen gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 innerhalb des Straßenzuges Wiener Straße-Bäckerstraße-Westbahnstraße. Die Flächen innerhalb dieses beschriebenen Bereiches sind entweder als Wohngebiet, als Kerngebiet oder als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Abkürzungsverzeichnis:

NÖ ROG 2014	NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL. Nr. 3/2015 i.d.g.F.
NÖ BO 2014	NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 i.d.g.F.
TBPL	Teilbebauungsplan
FWP	Flächenwidmungsplan
ÖRP	örtliches Raumordnungsprogramm
m.ü.A.	Meter über Adria

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (=Planungsgebiet) befindet sich im vorhin beschriebenen Areal. Die Abgrenzung des Planungsgebietes von Teilbebauungsplänen ist im NÖ ROG 2014 unter § 29 geregelt. Dabei darf ein Bebauungsplan für

- den gesamten Gemeindebereich
- einzelne Ortschaften oder
- abgrenzbare Teilbereiche

erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche werden als z.B. Altstadt- und andere **Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind**, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen, definiert.

Somit erklärt sich der Geltungsbereich folgendermaßen:

- Die **Westbahnstraße** ist eine Bundesstraße, somit überörtliche Verkehrsfläche
- Die **Wiener Straße** ist zwar eine Gemeindestraße, weist allerdings deshalb überörtliche Funktion auf, weil diese den Ortskern Ennsdorfs mit der Stadt Enns sowie dem benachbarten Ort Rems (SG St. Valentin) verbindet.
- Die Grenzziehung an der **Bäckerstraße** wird deshalb gezogen, weil sich aufgrund folgender Kriterien eine Zäsur ergibt:
  - Im östlichen Teil der Bäckerstraße stellt diese Straße die Grenze des Siedlungsgebietes dar. Nördlich davon grenzt die landwirtschaftliche Flur an
  - Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke weisen vielfach dichtere Bebauungen auf, außerdem ergibt sich in der Nutzungsstruktur eine Zäsur insofern, als der äußere Teil wohnlich bzw. z.T. vormals agrarisch geprägt ist, während der innere Teil sich auch durch weitere Funktionen kennzeichnet (Bank, Gemeindeamt, Feuerwehr, diverse Dienstleistungen)

Nachfolgend wird auf die beschriebene Zäsur in der Bäckerstraße exemplarisch eingegangen. Das anschließende Bild zeigt die Situation links außerhalb des Geltungsbereiches und rechts innerhalb des Geltungsbereiches. Die unterschiedlichen baulichen Dichten sind dabei gut zu erkennen. Innerhalb des Geltungsbereiches findet man z.T. Wohnbebauung mit drei Geschoßen, während sich der äußere Bereich durch lockere Bebauung mit einem oder zwei Vollgeschoßen kennzeichnet.



Abbildung 1: Situation zw. Amtshausstraße 6 (rechts) und Bäckerstraße 25 (links)



Abbildung 2: Vergleich Amtshausstraße (links) gegenüber Bäckerstraße (rechts)

Während in der Amtshausstraße höhere und dichtere Bebauung vorherrscht, weist die Bäckerstraße, v.a. am äußeren Ende eine weniger dichte Bebauung auf, die v.a. nur durch das Vorhandensein von Gebäuden höchstens zweier Vollgeschoße geprägt ist.

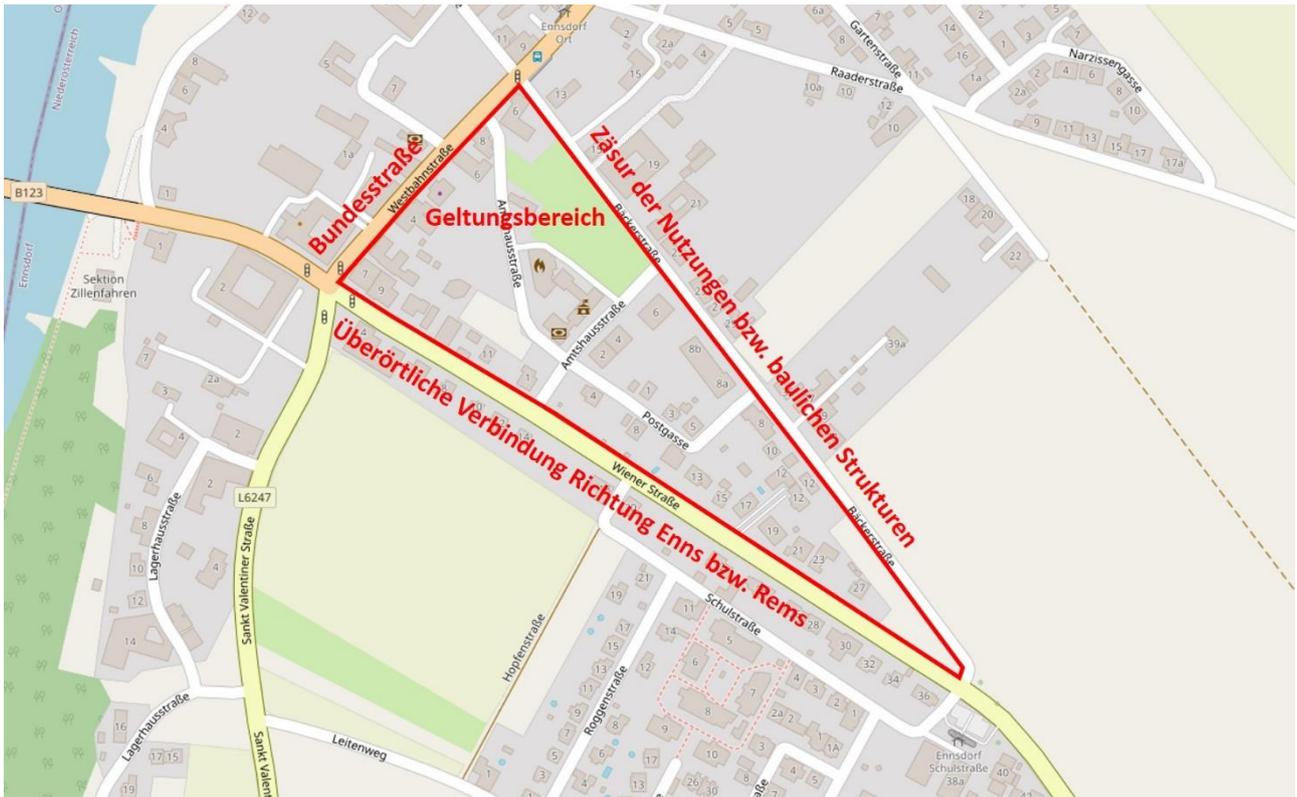


Abbildung 3 :Darstellung der Abgrenzung

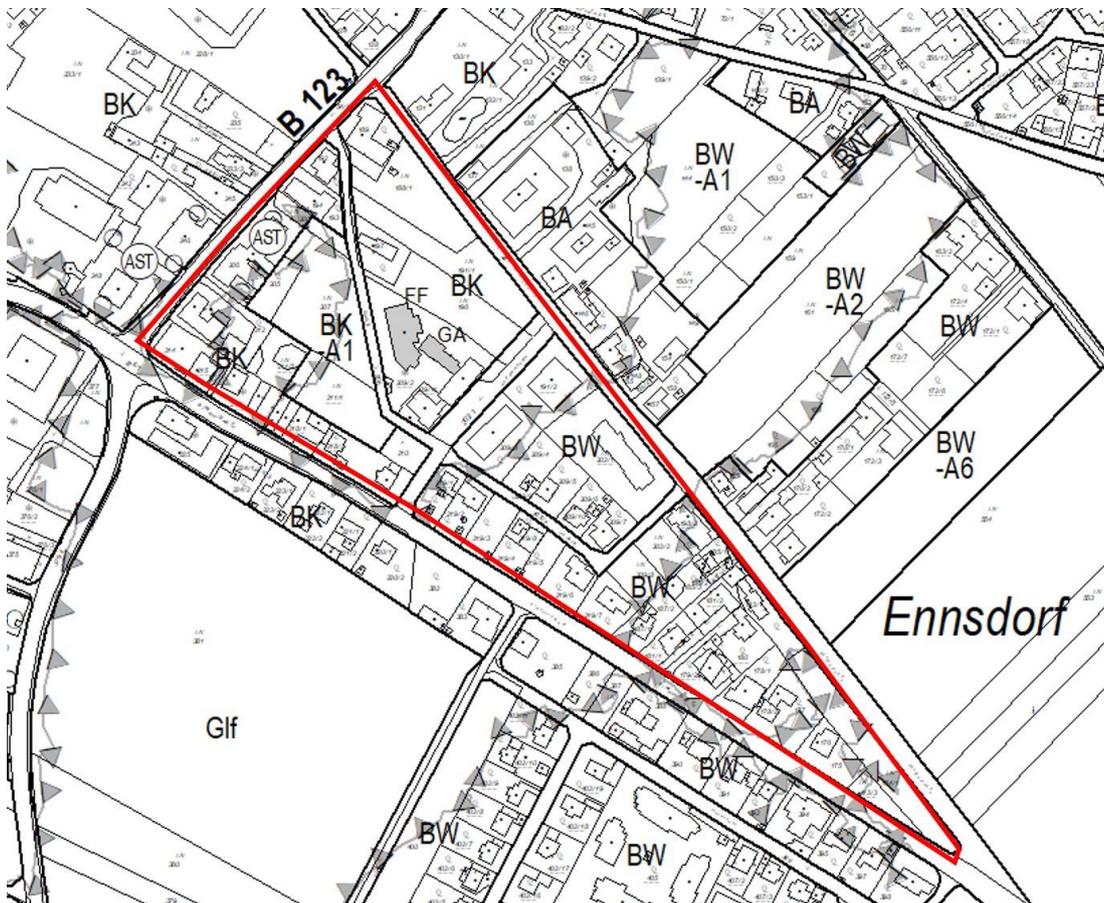


Abbildung 4: Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von etwa 5,5 ha auf und umfasst folgende Grundstücke der **KG Ennsdorf**:

175	205	178/2	187/1	209/11	218/1
176	206	179/2	187/2	209/2	218/2
177	207	181/1	188/1	209/3	219/1
180	208	181/2	191/1	209/4	219/2
189	210	183/1	191/2	209/5	219/3
192	212	183/2	198/2	209/6	219/4
193	214	185/1	202/1	209/7	219/5
194	215	185/2	202/2	209/8	219/6
196	217	185/3	203/1	209/9	219/7
197	174/1	186/1	203/2	211/1	219/8
200	178/1	186/2	209/10	211/3	413/3

Abbildung 5: Auflistung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke

### 3. Örtliche Raumordnung

#### 3.1. Raumordnungsgesetz, Örtliches Raumordnungsprogramm und Bebauungsplan

Das fachliche Fundament für die Bebauungsplanung stellt gemäß NÖ ROG 2014 u.a. das ÖRP dar.

Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung auszugehen und auf Grund des ÖRP, insbesondere seiner Zielsetzungen hat der Bebauungsplan die Regeln für die Bebauung und Verkehrserschließung festzulegen.“ (§29, Abs. 1 1. Satz NÖ ROG 2014)

Eine umfassende Überarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes lag kürzlich auf und wird voraussichtlich Anfang 2024 beschlossen werden. Eine bedeutende Aussage dieses Konzeptes ist, dass u.a. innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes *die Möglichkeit zur Verdichtung von Bereichen mit Verdichtungspotenzial zur besseren Ausnutzung der Lagegunst* geschaffen werden soll. Die Argumentation der Schaffung von Verdichtungspotenzialen ist der guten Lage geschuldet. Dies kann durch Bebauungsbestimmungen innerhalb eines Teilbebauungsplanes erfolgen.

#### 3.2. Ausgangslage: Rechtsgültige Regulative ohne Bebauungsplan in Bezug auf die umgebende Bebauung

Die NÖ Bauordnung 2014 regelt die Bebauung, die aktuell (also vor einer Beschlussfassung eines Bebauungsplanes) im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Ennsdorf Mitte gilt<sup>1</sup>:

§54 Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

(1) Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bauweise oder -höhe enthält, **nur zulässig, wenn es in seiner**

<sup>1</sup> Der Bezug zur aktuellen Basis ist deshalb von Bedeutung, weil damit in weiterer Folge herausgearbeitet wird, welche geplanten Festlegungen des Teilbebauungsplanes dazu in Abweichung stehen und diese begründet werden müssen.

**Anordnung auf dem Grundstück (Bebauungsweise) oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht. Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.**

Eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) oder nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden.

Somit geht hervor, dass besonders maßgebend für diese Beurteilung die Höhen und die Bebauungsweisen sind. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Baulandflächen im 100m-Bezugsbereich um den gesamten Geltungsbereich und zeigt, welche Höhen (im Sinne der Bauklassen) und Bebauungsweisen dort vorherrschen<sup>2</sup>:

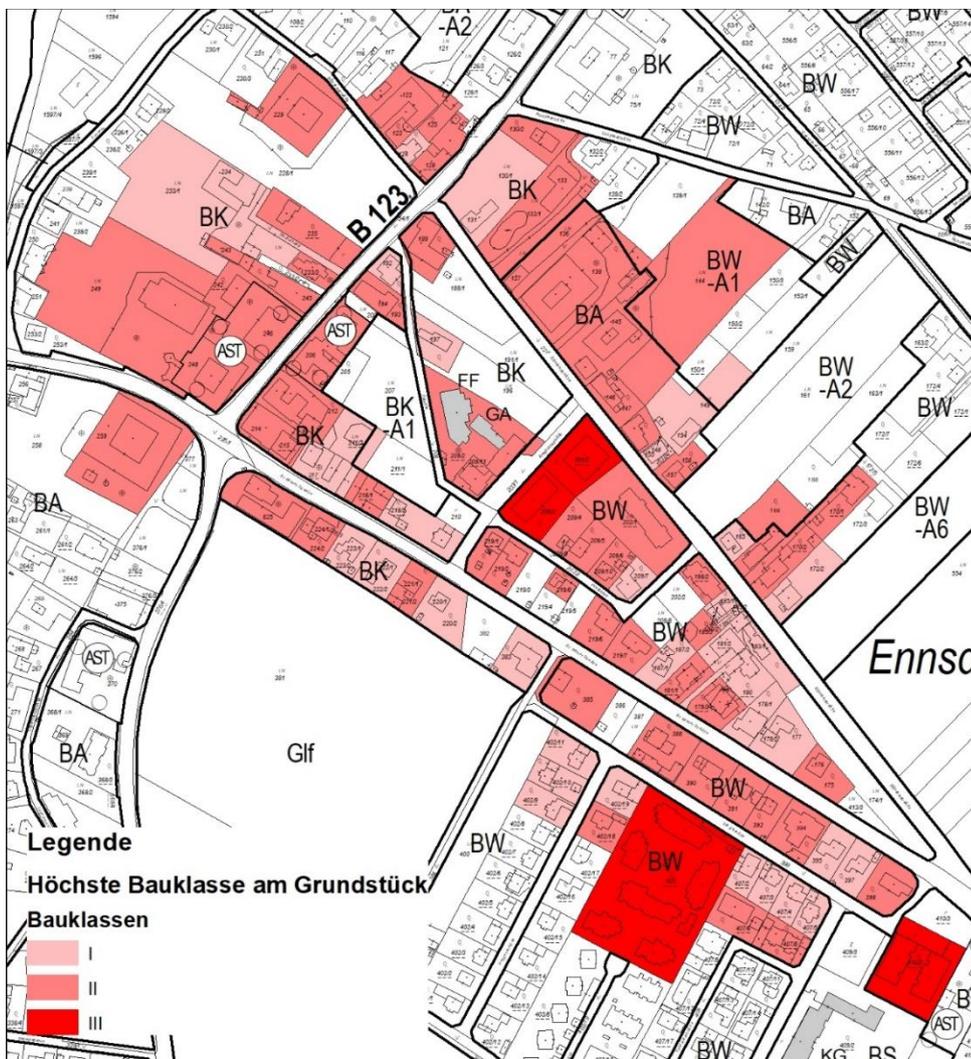


Abbildung 6: Höchste Bauklassen auf den mit Hauptgebäuden bebauten Grundstücken im Geltungsbereich und im Umkreis von 100m

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung der Bebauungsweisen werden Punktparzellen so bewertet, als ob diese bereits mit den im gleichen Besitz befindlichen Grundstücken vereint wären. Andernfalls würden diese ausschließlich der geschlossenen Bebauung zugeordnet werden. Bei der Beurteilung der Bauklassen wird die am Bauplatz jeweils höchste Bauklasse genannt.

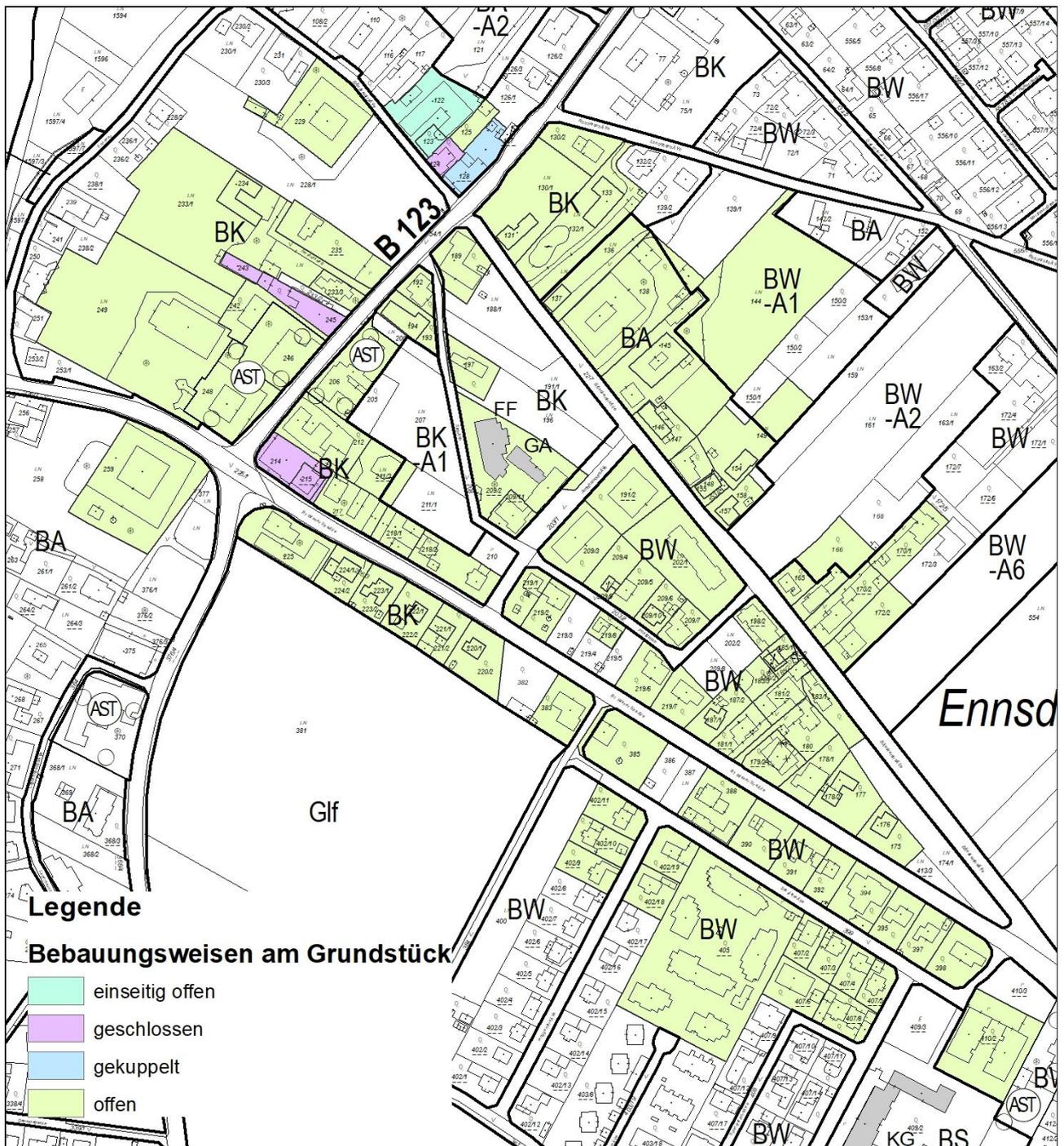


Abbildung 7: Bauklassen auf den mit Hauptgebäuden bebauten Grundstücken im Geltungsbereich und im Umkreis von 100m

Numerisch zusammengefasst kann man festhalten, dass die überwiegende **Bebauungsweise die offene** ist: Von 123 Grundstücken weisen 115 diese Bauungsweise auf. Die **überwiegende Bauklasse** ist die **Bauklasse II**. 75 der erwähnten 123 Grundstücke weisen eine solche auf.

#### 4. Bestandsaufnahme und Festlegungen im Plan

In diesem Kapitel werden sowohl die Grundlagen erfasst, als auch die darauf aufbauenden Planungen bzw. Festlegungen des TBPL erklärt. Die Auswirkungen der Planung auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt gem. § 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014 werden im Kapitel 5 geprüft.

#### 4.1. Gebäudehöhen, Bauklassen

Wie bereits erwähnt weist das Umfeld mit absoluter Mehrheit die Bauklasse II auf. Vereinzelt findet man (Teile von) Gebäude(n), die der Bauklasse I zuzuordnen sind. Außerdem bestehen auf vier Bauplätzen Gebäude der Bauklasse III.

In jenen Bereichen des Baulandes, welche unbebaut sind und über keinen Bebauungsplan verfügen, gelten grundsätzlich die Bauklassen I, II und eine offene Bebauung. Dies entspricht auch im gegenständlichen Falle der Bebauung auf der überwiegenden Mehrheit der bebauten Bauplätze. Die Bauklasse III soll nur dort festgelegt werden, wo diese bereits besteht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft dies lediglich zwei Bauplätze gegenüber der Gemeinde. Um die Dominanz des Ortszentrums (im Sinne der Administrativen Einheit des Gemeindeamtes in Kombination mit der Feuerwehr) einerseits herauszustreichen, andererseits auch der im erwähnten Entwicklungskonzept definierten Verdichtung nachzukommen, werden an der Straßenseite des Gemeindeamtes die Bauklassen II, III festgelegt. Damit kann potenziell auch das Gebäude am gegenüberliegenden Rand (Amtshausstraße 2, 4) in seiner Höhe gespiegelt und der Status als Mitte Ennsdorfs deutlicher hervorgekehrt werden. In Kombination mit der unten beschriebenen einseitig offenen Bebauung und der Anbaupflicht an der nordöstlichen Seite wird am Gemeinde/Feuerwehrgrundstück gegenüberliegend dem Grundstück 197 6m höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt: Diese 6m dienen der Verhinderung der Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung gem. §4 NÖ Bauordnung 2014, da auf 197 aufgrund der offenen Bauungsweise bis 3m an die seitliche Grundgrenze angebaut werden darf und die dort bestehende Fahne auf 196 auch 3m beträgt. Somit beträgt der Abstand eines Gebäudes auf 209/2 (Gemeindegrundstück) und 197 mindestens 6m, wodurch die ausreichende Belichtung erfüllt ist.

##### **Geplante Festlegung im TBPL:**

Im Geltungsbereich werden v.a. die Bauklassen I, II festgelegt. Dies entspricht somit einerseits jener Festlegung, die auch ohne Bebauungsplan gelten würde und andererseits den im Umfeld mehrheitlich vorkommenden Gebäudehöhen. Dort wo bereits die Bauklasse III besteht, wird diese als Option festgelegt. Der Grundstücksteil des Gemeindegrundstückes, welches an der Amtshausstraße steht, wird mit der optionalen Bauungsbestimmung II, III festgelegt, sodass in der Mitte des erwähnten Geltungsbereiches eine erkennbare Dominante geschaffen wird, die die Mitte Ennsdorfs in administrativer Hinsicht darstellt. Auch daneben am Nachbargrundstück 196 sollen im vorderen (an der Amtshausstraße gelegenen) Bereich die Bauklassen II, III festgelegt werden. Dies entspricht einer Spiegelung der auf 191/2 gelegenen höheren Bebauung durch den Geschoßwohnbau. Im nördlichen Bereich des Gemeinde-/Feuerwehrgrundstückes wird auf 6m höchstzulässige Höhe reduziert, weil die ausreichende Belichtung auf dem Grundstück 197 bei größerer Höhe nicht mehr gewährleistet wäre.

Auf den im Zentrum gelegenen, allerdings noch unbebauten Teilen der Grundstücke der BK-A1 und der Grundstücke 188/1 und 191/1 wird nur die Bauklasse II festgelegt. Die bereits oben erwähnte moderate Verdichtung, die das örtliche Entwicklungskonzept festlegt, wird somit hier sichergestellt. Hauptgebäude müssen somit eine Höhe von mindestens 5m aufweisen.

#### 4.2. Bauweisen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit der Ausnahme zweier Grundstücke (im Kreuzungsbereich der Wiener Straße mit der Westbahnstraße, 214, 215) alle bebauten Grundstücke in offener Bauungsweise bebaut. Das oben bereits erwähnte Ziel einer moderaten Verdichtung<sup>3</sup> wird v.a. im zentralen Bereich dieses Bebauungsplanes u.a. durch die Festlegung einer einseitig offenen Bauungsweise geschaffen. Dadurch kann das Grundstück 209/2 besser genutzt werden, da ein Anbauen an das noch unverbaute Grundstück 196 nordöstlich des Gemeindeamtes dann möglich wird. 209/2 stellt das Areal der Gemeinde und der Feuerwehr dar. Es wird eine seitliche Baufluchtlinie auf 196 festgelegt, weil ansonsten die einseitig offene Bauungsweise auf 209/2 nicht umsetzbar wäre (wg der ausreichenden Belichtung gem. §4 NÖ Bauordnung 2014)

<sup>3</sup> So hält das örtliche Entwicklungskonzept in diesem Bereich „die Möglichkeit zur Verdichtung von Bereichen mit Verdichtungspotenzial zur besseren Ausnutzung der Lagegunst“ als Ziel fest.

**Geplante Festlegung im TBPL:**

Bestehende Bebauungsweisen sollen erhalten bleiben. So soll die Bebauung fast überall weiterhin offen bebaut werden. Auch auf 214 und 215 im Kreuzungsbereich der Wiener und der Westbahnstraße wird die offene Bebauungsweise festgelegt werden, obwohl hier geschlossene Bebauungsweise vorherrscht: Hier ist zu erwähnen, dass die Grundstücksgrenzen ohnehin nicht dem Baubestand entsprechen. Die Grundstücke sind allerdings im selben Besitz, weshalb später leicht einmal eine Zusammenlegung von 214 und 215 entstehen und Abstände zu den anderen Nachbargrundstücke eingehalten werden können. Dadurch wird nach der Zusammenlegung die offene Bebauungsweise möglich. Zur Möglichkeit der Schaffung einer moderaten Verdichtung gem. Ziele des Entwicklungskonzeptes soll am Grundstück der Gemeinde eine einseitig offene Bebauungsweise verordnet werden.

**4.3. Bebauungsdichte**

Die Bebauungsdichte ist im § 4 Z. 10 der NÖ BO 2014 wie folgt definiert:

„das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt“ Zur Berechnung dieses Wertes wird auf die DKM zurückgegriffen. Folgende Darstellung zeigt diesen Wert für das Umfeld<sup>4</sup>:

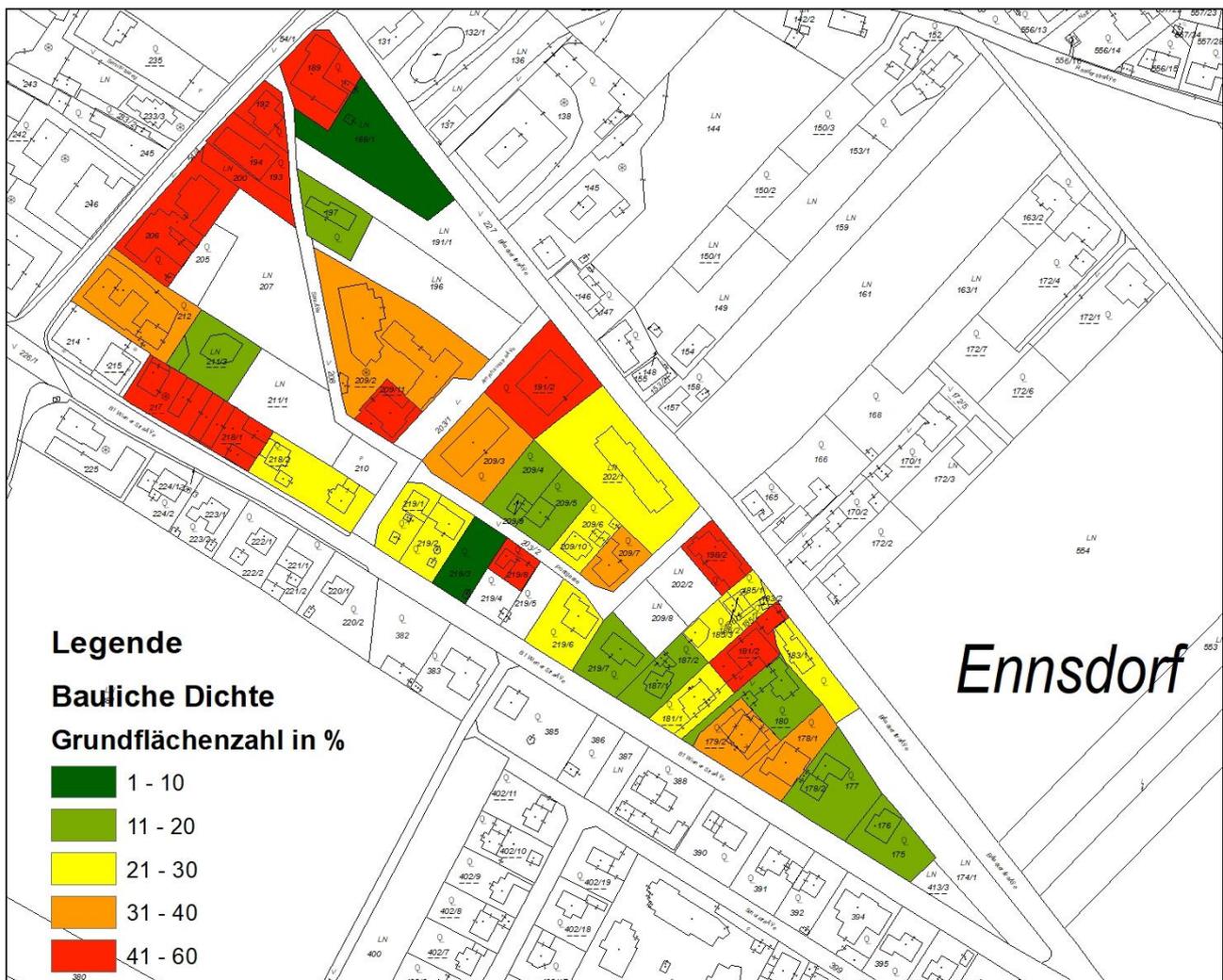


Abbildung 8: Bebauungsdichten im Geltungsbereich – unbebaute Grundstücke weisen keine Farbe auf

<sup>4</sup> Bauwerke im Grünland wurden hier nicht einbezogen. Auch wurden keine Teile, die nicht dem Bauland zuzuordnen sind, einbezogen. Punktparzellen wurden sinnvollerweise mit den Grundstücken desselben Besitzes nebenan vereint bei der Berechnung.

Somit ist festzuhalten:

- Es bestehen keine überwiegenden Bebauungsdichten
- An den beiden äußeren, höherrangigen Straßen (Wiener Straße, Westbahnstraße) findet man z.T. mehr dichter bebaute Grundstücke. Hier ist eine gewisse Prägung des Ortskerns zu erkennen. Allerdings bedeutet dies nicht, dass von dort ausgehend die Dichten deutlich abnehmen.
- Bedingt durch Baulücken wechseln sich z.T. sehr dichte Bereiche mit sehr gering oder unbebauten ab.

**Geplante Festlegung im TBPL:**

Oben wurde bereits auf das Ziel des Bebauungsplanes, welches sich von übergeordneten Plänen ableitet, eingegangen: So soll das Ziel der Verdichtung im gegenständlichen Bereich weiterverfolgt werden. Deshalb werden keine Dichten im Geltungsbereich festgelegt.

#### 4.4. Bauformen und Farbgebung, Denkmalschutz

Die Gebäude des Umfeldes sind als sehr schlicht, mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern oder Derivate davon ausgestattet zu bezeichnen. Gebäude neueren Errichtungsdatums hingegen weisen Flach- und Pultdächer z.T. auf. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen nahen Umgebung gibt es keine bau- oder kulturhistorisch wertvollen Bauwerke. Es gibt keine denkmalgeschützten Objekte im Umgebungsbereich. Innerhalb des Planungsgebietes ist kein Bodendenkmal bekannt.

Somit ist festzuhalten:

- Es liegen keine bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke im Geltungsbereich. Das Areal ist nicht als besonderes Ensemble zu erkennen.
- Es besteht ein Nebeneinander an verschiedenen Dachformen.

**Geplante Festlegung im TBPL:**

Aufgrund der geringen Bedeutung der im Umfeld bestehenden Gebäude für ein Ensemble werden keine speziellen gestalterischen Maßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Aufgrund der starken Heterogenität wird keine Dachform im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgeschrieben.

#### 4.5. Bauwiche und -fluchtlinien

Die bebauten Grundstücke des Geltungsbereiches weisen generell einen Abstand zur Straßenfluchtlinie auf, die i.d.R. mindestens 3m beträgt. Eine Unterschreitung dieser Baufluchtlinie ist im Bereich des Gemeindeamtes zu erwähnen. Allerdings weist der Straßenraum hier bedingt durch den davor gelagerten Parkplatz eine sehr hohe Breite auf:



Abbildung 9: Straßenraum vor dem Gemeindeamt

Eine weitere Unterschreitung befindet sich im Bereich des Grundstückes 217 und 218 (an der Wiener Straße). Hier findet man Mietgaragen. Allerdings soll im Falle der Errichtung eines oder mehrerer Hauptgebäude auf diesen Flächen später einmal ein Abstand zur Straße eingehalten werden, damit Zu- und Abfahrtsichtweiten und somit die Verkehrssicherheit gewahrt werden. Auch im Bereich des Denkmals für die Gefallenen und Vermissten der beiden Weltkriege wird die Straßenfluchtlinie an das Objekt angelegt, weil im vorderen Bauwuch ein derartiges Denkmal<sup>5</sup> nicht zulässig wäre. Größere vordere Bauwiche als 3m werden im Bereich der Geschößwohnbauten der Amtshausstraße und der Bäckerstraße umgesetzt, da damit die Positionierung der schon bestehenden Parkplatzflächen auch in der Zukunft determiniert ist (siehe obenstehendes Foto f.d. Amtshausstraße sowie nachfolgendes):



Abbildung 10: Rechts im Bild ist der Geschößwohnbau des Grundstückes 202/1

Im Kreuzungsbereich der Wiener mit der Westbahnstraße wird aufgrund der Bedeutung für den Verkehr auch statt der 3m die Baufluchtlinie an die Gebäude angelegt, sodass keine Bebauung von Sichtachsen geschieht. In der Straße namens „Johann-Zauner-Platz“ wird im Einmündungsbereich zur Westbahnstraße ebenfalls die Baufluchtlinie an die Gebäude angelegt, auch wenn damit mehr als 3m vorderer Bauwuch entstehen. Gerade im Übergang zur stark befahrenen Westbahnstraße erscheint eine derartige Freihaltung bedeutend:

---

<sup>5</sup> Dieses weist den Charakter eines Nebengebäudes auf.



Abbildung 11: Baufluchtlinie wird hier auf die Gebäude gelegt, sodass der Einmündungsbereich in der Westbahnstraße nicht weiter verbaut wird (Quelle: Google Street View)

Zur Schaffung einer Zufahrt am Grundstück der Gemeinde soll eine seitliche Baufluchtlinie festgelegt werden, allerdings nur im nordöstlichen Bereich. Am Grundstück 196 wird im Südwesten eine Baufluchtlinie von 6m eingetragen. Dies dient der Wahrung der ausreichenden Belichtung am Nachbargrundstück 209/2: Somit wird ein Abstand von 11m zwischen Hauptgebäuden geschaffen, wodurch es bei der Errichtung eines Gebäudes der Bauklasse III zu keiner Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung gem. §4 NÖ Bauordnung 2014 am anderen Grundstück kommt.

#### **Geplante Festlegung im TBPL:**

Grundsätzlich wird eine vordere Baufluchtlinie von 3m eingetragen. Dort, wo Hauptgebäude sich im Bestand bereits innerhalb der 3m zur Straßenfluchtlinie befinden, wird an die Gebäudegrenze angepasst. Vor dem Gemeindeamt wird keine vordere Baufluchtlinie eingetragen. Größere vordere Baufluchtlinien werden im Bereich der Geschosswohnbauten (Amtshausstraße 2, 4, 6 sowie Bäckerstraße 8a und 8b) festgelegt. Im Kreuzungsbereich der Westbahnstraße mit der Wiener Straße wird die vordere Baufluchtlinie an die Gebäude angehängt, auch wenn dabei 3m überschritten werden. Dies dient der dauerhaften Wahrung der Einsicht in den Kreuzungsbereich und somit der Verkehrssicherheit. Dies soll auch in der Westbahnstraße, Höhe Ausfahrt vom Johann-Zauner-Platz geschehen.

5m seitliche Baufluchtlinie wird am Grundstück der Gemeinde im Nordosten zur Wahrung einer Zufahrtsmöglichkeit festgelegt. 6m seitliche Baufluchtlinie werden in ebenfalls diesem Bereich, allerdings auf 196 festgelegt, sodass es im Falle der Errichtung eines bis zu 11m hohen Objektes, welches ja durch die Bauklasse III möglich wäre, zu keinen wechselseitigen Beeinträchtigungen der ausreichenden Belichtung am jeweiligen Nachbargrundstück kommt.

#### **4.6. Verkehr**

Gemäß § 30 Abs. 1 des NÖ ROG 2014 sind Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan festzulegen. Die Straßenfluchtlinien orientieren sich am Bestand. Es sind fast überall Straßen bereits in der Natur ausgeführt, weshalb es keiner Definition der Höhen mehr bedarf. In der Straße Namens „Johann-Zauner-Platz“ die die Amtshausstraße mit der Westbahnstraße verbindet, wurden noch keine Grundstücksabtretungen an das öffentliche Gut durchgeführt. Für diesen Falle wird in den Bebauungsplan eine Breite von 6,5m eingetragen. Höhenkoten oder gar ein Projekt eines Ausbaus ist hier nicht gegeben, weshalb von der Eintragung von durchzuführenden Niveaus abstand genommen wird. Überall dort, wo die Straßen bereits ausgeführt wurden, bedarf es keiner Bemaßung der Straßenbreite mehr.

**Geplante Festlegung im TBPL:**

Die Straßenfluchtlinien orientieren sich an den schon gewidmeten Straßen, die größtenteils dem natürlichen Stand entsprechen. Im Bereich des Johann-Zauner-Platzes und der davon ausgehenden Straße Richtung Westbahnstraße werden 6,5m Regelbreite eingetragen. Der Bestand von Hauptgebäuden wird dabei beachtet.

#### 4.7. Garagen und Abstellplätze

Um einen Vorplatz vor den Garagen zu schaffen, wird festgehalten, dass Kleingaragen im Abstand von mind. 5m zur Straßenfluchtlinie positioniert werden müssen. Dies dient der Schaffung von Parkflächen am eigenen Grundstück und kehrt somit der Tendenz vor, dass v.a. bei kürzeren Aufenthalten die Fahrzeughalter eher den öffentlichen Straßenraum nutzen.

Grundsätzlich beträgt das Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen 1 zu 2. Allerdings werden Abstufungen gemacht, wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt, oder wenn kleinere Wohnungen errichtet werden. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bei einem „Gold-Plating“ beim Stellplatzregulativ viel mehr Parkplätze errichtet wurden und somit der Flächenverbrauch ansteigt, ohne praktischen Nutzen. Aufgrund der guten Lage in der Nähe der Nahversorgung, des öffentlichen Verkehrs, von öffentlichen Einrichtungen usw. wird mit dieser Maßnahme dem Auto nicht mehr so viel Bedeutung beigemessen, wie es in Vergangenheit üblich war.

**Geplante Festlegung im TBPL**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze herzustellen. Bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes oder bei Wohnungen, die unter 65m<sup>2</sup> Fläche aufweisen kann auf 1,5 abgestuft werden. Bei Wohneinheiten unter 50m<sup>2</sup> beträgt der Quotient von Stellplätzen pro Wohnung 1 zu 1. Allerdings sind ab 3 Wohnungen auch Besucherparkplätze vorzusehen.

#### 4.8. Begrünung von Gebäudeflachdächern und Stellplätzen

Die Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, welche im Oktober 2020 beschlossen wurde, ermächtigt Gemeinden, viel stärker sich der Themen Klimawandelanpassung und Regenwassermanagement im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen anzunehmen. So können Dachbegrünungen ebenso vorgeschrieben werden, wie Gebote zur Auspflanzung von Bäumen. Durch diese Maßnahmen wird der Versiegelungsgrad reduziert und der Regenwasserabfluss verzögert.

**Geplante Festlegung im TBPL**

Auf flachen Dächern müssen Dachbegrünungen hergestellt werden, weil damit das Kleinklima ebenso verbessert wird, wie die Siedlungswasserwirtschaft (durch verzögerten Abfluss). Da vielfach neue Dächer allerdings mit PV- und/oder Solaranlagen ausgestattet werden, sind Flächen, die derartigen Nutzungen entsprechen, von der Verpflichtung zur Herstellung abzuziehen.

Zur weiteren Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind überall dort, wo mehr als 5 Parkplätze zu errichten sind, je 5 Parkplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

#### 4.9. Gebäude im vorderen Bauwuch

Gerade im Bereich größerer Wohnhausanlagen hat sich gezeigt, dass Müllinseln aufgrund des Abtransportes durch die Müllabfuhr möglichst nahe am Straßenrand positioniert werden sollen. Somit wird die Ausnahmeregelung gem. §51 Abs. 1 zumindest für die Müllinseln und Abstellräume in Anspruch genommen, allerdings nicht für die Garagen (wie weiter oben bereits ausgeführt).

**Geplante Festlegung im TBPL:**

Abstell- und Müllräume dürfen bis 100m<sup>2</sup> im vorderen Bauwuch errichtet werden.

## 5. Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und Umwelt

### 5.1. Ortsbildgestaltung

Gemäß § 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014 ist bei der Festlegung der Regelungen in Bebauungsplänen Rücksicht auf die Ortsbildgestaltung und auf die Umwelt zu nehmen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Gebäudehöhe sowie die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück (Bebauungsweise) zu legen. Wie oben bereits ausgeführt, entsprechen die Festlegungen der offenen Bebauungsweise und der Bauklassen I, II gänzlich der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Eine Abweichung betreffend diese Bestimmung liegt im Falle der Gebäudehöhe im Bereich des Grundstückes des Gemeindeamtes sowie auf Gst. 196 vor, weil hier aktuell keine Bebauung der Bauklasse III besteht. Außerdem stellt die Festlegung einer einseitig offenen Bebauungsweise auf diesem Grundstück ebenfalls eine Abweichung gegenüber der im Geltungsbereich vorkommenden Bebauungsweise dar. Somit wird nachfolgend darauf eingegangen, wie sich eine durch diese Abweichung induzierte Bebauung auf das Ortsbild auswirken kann. Zuerst einmal wird der Bezugsbereich definiert, der als der *von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem Bauwerk sichtbaren Bereich, indem die für eine Beurteilung relevanten Gestaltungsprinzipien wahrnehmbar sind*<sup>6</sup>, zu beschreiben ist.

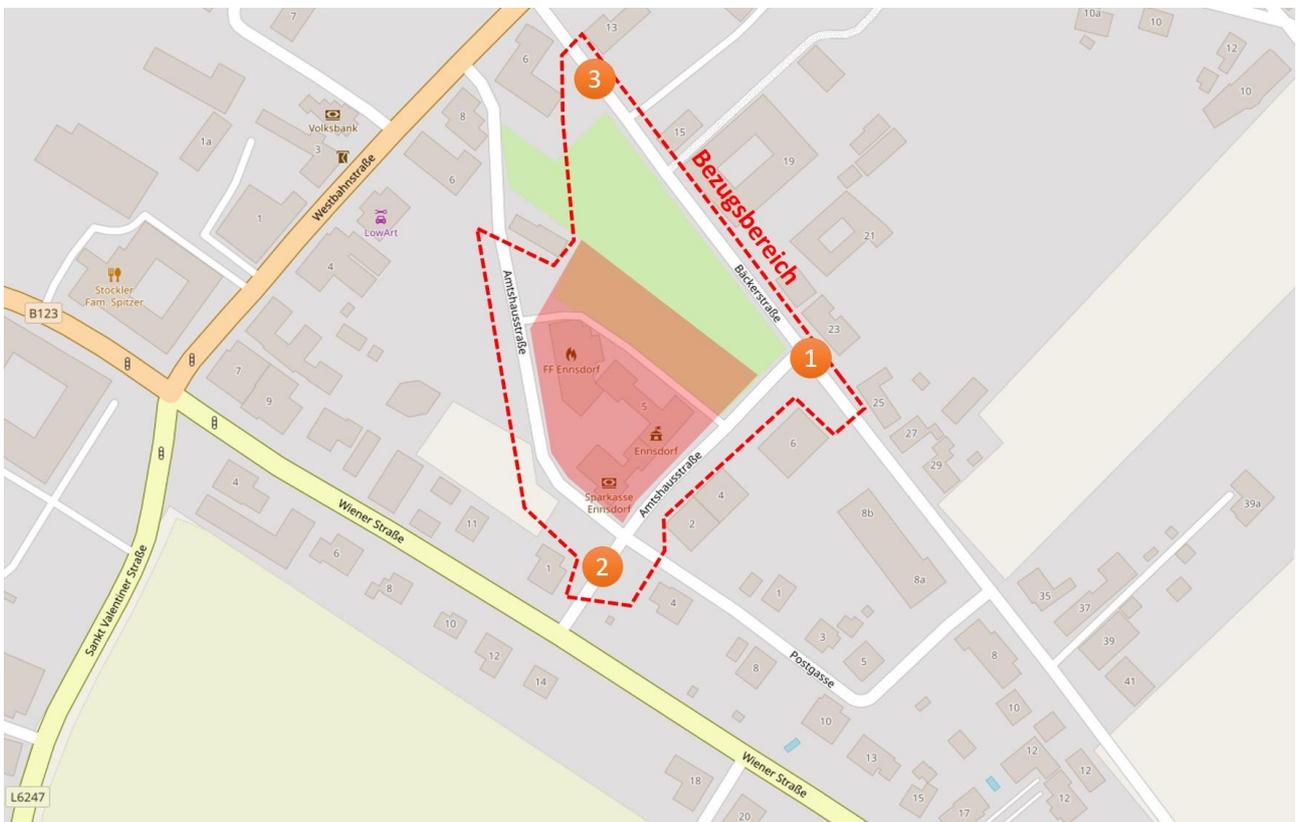


Abbildung 12: Bereich, in welchem Bauklassen und/oder Bebauungsweisen vom Bestand bzw. von der Mehrheit des Umfeldes abweichen und relevante Fotostandorte 1, 2, 3 zur Beurteilung.

Das Gemeindegebiet Ennsdorfs allgemein sowie im konkreten Falle der gegenständlichen Flächen ein sehr ebenes Terrain auf. So sind von weiter weg keine Ansichten auf das Areal gegeben. Der nähere Bereich ist durch die Umgebende Bebauung geprägt, die zugleich mit den vielen begrünten Gebäudeflächen sichtverschattend wirkt, sodass Gebäude nur im unmittelbaren Umfeld wahrnehmbar sind. Nachfolgend soll exemplarisch von den repräsentativen Standorten dargestellt werden, welche durch die Erstellung des Bebauungsplanes induzierte Bebauung schematisch auf den jeweiligen Grundstücken umgesetzt werden könnte:

<sup>6</sup> Vgl. NÖ Bauordnung 2014, §56 Schutz des Ortsbildes Abs. 2



Abbildung 13: Fotostandort 1 - durch den Bebauungsplan induzierte Bebauung (Quelle: Google Street View, eigene Darstellung)



Abbildung 14: Fotostandort 2 - durch den Bebauungsplan induzierte Bebauung (Quelle: Google Street View, eigene Darstellung)



Abbildung 15: Fotostandort 3 - durch den Bebauungsplan induzierte Bebauung (Quelle: Google Street View, eigene Darstellung)

Allen drei relevanten Standorten ist gemein, dass v.a. eine durch den Bebauungsplan mögliche Erhöhung der Bauklasse auf III zu einer deutlichen Ansicht auf ein Gebäude des Gemeindegrundstückes sowie daneben führen kann. Allerdings ist in diesem Falle zu erwähnen, dass die dadurch entstehende Bebauung deshalb nicht dominant wirkt, weil gegenüberliegend in der Amtshausstraße ebenfalls Gebäude dieser Höhe situiert sind. Eine Bebauung an der Grundgrenze, die die Änderung des Bebauungsplanes potenziell mit sich bringt, wirkt sich deshalb nicht auf das Ortsbild auf, weil eine solche kaum bis gar nicht erkennbar wird. Von den Standorten 1 und 3 kann man die nordöstliche Grundgrenze des Gemeindegrundstückes nicht ausmachen. Es ist aus diesen beiden Standorten visuell nicht erheblich, ob nun ein Bauwerk an dieser Grenze oder mind. 3m davon abgerückt steht. Vom Fotostandort 2 treten allfällige neue Baukörper der Bauklasse III deutlicher in den Vordergrund. Allerdings gilt auch hier, dass diese Erhöhung lediglich die Bedeutung dieser Ortsmitte Ennsdorfs unterstreichen würde, da die an der Amtshausstraße gelegenen, bereits jetzt der Bauklasse III zuzuordnenden Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe gespiegelt werden.

Eine Abweichung durch die einseitig offene Bebauung ist im Bezugsbereich nicht zu erkennen. Die Erhöhung der Bauklasse auf III ist zwar schon als Abweichung zu erkennen, allerdings ist aufgrund der Spiegelung der jetzt bereits bestehenden Wohngebäude der Bauklasse III von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes zu berichten. Vielmehr wird im Falle einer Errichtung weiterer derart hoher Objekte an der Amtshausstraße eine Referenz zur schon bestehenden Dominante erzeugt und somit die Amtshausstraße als Mitte Ennsdorfs städtebauliche definiert.

## 5.2. Umwelt

Das Areal weist im öffentlichen Raum keine besonderen Landschaftselemente im öffentlichen Raum auf, die es im Rahmen dieses TBPL zu schützen gilt (wie z.B. eine besondere Allee mittels Freifläche, Naturdenkmal oder dgl.). Auf privaten Flächen befinden sich z.T. gestaltete Gartenflächen. Von einem expliziten Schutz solcher Flächen wird allerdings abgesehen, weil die Einhaltung der Verordnung einer Freihaltefläche (und v.a. dem dahinterstehenden Zweck) nur geringe Verbindlichkeit aufweist. Das Areal weist neben der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich Kern- und Wohngebietswidmungen auf. Eine Festlegung von z.B. Immissionsschützenden Maßnahmen (z.B. erhöhter Schallschutz der Außenbauteile oder Festlegung anderer Lärmschutzmaßnahmen) wird verzichtet.

Loosdorf, am 12.12.2023



DI Herfrid Schedlmayer