

Änderungsanlass Teilbebauungsplan

Seepark Thürnthal (KG Thürnthal)

Die in der Marktgemeinde Fels am Wagram vorgesehene schwarz-rot dargestellte Änderung des Teilbebauungsplanes Seepark Thürnthal wird auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen, basierend auf den örtlichen Gegebenheiten sowie gemäß den nachfolgenden Voraussetzungen abgeändert.

1.1 Änderung der Bestimmungen des Verordnungstextes

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes ist eine Abänderung der im Verordnungstext festgelegten Bestimmung vorgesehen. Die Dokumentation und Erläuterung der Änderung können der Schwarz-/Rot-Version des Verordnungstextes entnommen werden. Diese ist Teil der gegenständlichen Auflageunterlagen.

1.2 Änderung der Bebauungshöhe (Bereich Uferstraße, Seeallee, Traubenzug) und der vorderen Baufluchtlinie (gesamter Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes)

Mit dem Seepark Thürnthal liegt ein in sich geschlossenes Siedlungsgebiet vor. Im Jahr 2007 wurde zur Einbettung der damals geplanten Baukörper in die Landschaft ein Teilbebauungsplan ausgearbeitet. Nachfolgende Änderungen griffen die Erfahrungen bereits durchgeführter Bauführungen auf, wobei die grundlegende Planungsmaxime einer harmonischen Gesamtgestaltung weiterhin berücksichtigt wurde.

Aktuell beabsichtigt die Marktgemeinde Fels am Wagram – u.a. in Hinblick auf geänderte planungsrechtliche Rahmenbedingungen (siehe z.B. NÖ Deregulierungsgesetz 2025) – die Bestimmungen des Teilbebauungsplans zu vereinfachen und an die aktuellen Bedürfnisse der Eigentümer anzupassen. Hierzu sollen die Bauklassen I und II* künftig wahlweise für sämtliche Grundstücke um den See ermöglicht werden, für welche die Bauklasse II* festgelegt ist. Ziel ist es, einheitliche Rahmenbedingungen für die Eigentümer der Grundstücke des Teilbebauungsplans zu schaffen. Ein weiteres Ziel ist die Vereinheitlichung der Bebauungsbestimmungen für die gesamten Bauland-Wohngebiet-Bereiche um den See. In Übereinstimmung mit dieser Planungsintention ist für die Festlegung H* (straßenseitig mind. 4,0 m

für Flach- und Pultdächer; straßenseitig max. 6,7 m für Flach- und Pultdächer; seeseitig max. 9,7 m für Flachdächer; seeseitig max. 10,2 m für Pultdächer) der Entfall der Mindesthöhe vorgesehen.

Angesichts der gestiegenen Kosten für Errichtung und Erhalt von Wohngebäuden sowie der Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen überwiegen die Vorteile dieser Flexibilisierung für die Eigentümer die ursprünglich angestellten gestalterischen Überlegungen. Durch die kleinflächigen Grundstücksstrukturen bleibt eine flächensparende Siedlungsstruktur erhalten.

Darüber hinaus ist eine Harmonisierung des vorderen Bauwuchs vorgesehen. Für den gesamten Geltungsbereich sind vordere Baufluchtlinien mit meiner variablen Anbaupflicht im Abstand von 3 m bis 8 m von der Straßenfluchtlinie vorgesehen. Die bisherige, kleinstrukturierte Regelung der vorderen Baufluchtlinien – teils mit und teils ohne Anbaupflicht – entfällt dadurch. Auch hier sollen einheitliche Rahmenbedingungen für die Eigentümer geschaffen werden. Die ursprüngliche Intention der vorderen Baufluchtlinien liegt in der Gestaltung des Erscheinungsbildes. Diese Intention bleibt durch die neue Festlegung im Wesentlichen gewahrt. Einerseits bleibt ein Vorgarten zur Sicherung eines offenen Raumeindrucks erhalten, andererseits werden die Gebäude nicht wesentlich von der Straßenfluchtlinie abgerückt, wodurch eine homogene Straßenfront gewährleistet bleibt.

Die Änderung des Teilbebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 aufgrund geänderter Planungsgrundlagen und Regelungsbedürfnisse. Die bisherigen Festlegungen zu den Bauklassen und vorderen Baufluchtlinien entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa hinsichtlich der ökonomischen Errichtung von Wohngebäuden und der Anpassung an kleinere Haushalte. Die geplanten Änderungen berücksichtigen diese veränderten Bedürfnisse, ohne die grundsätzliche Planungsintention einer harmonischen Gesamtgestaltung des Siedlungsgebietes in relevanter Weise zu beeinträchtigen.

1.3 Änderung der Bebauungsweise offen auf gekuppelt (Grdstk. Nr. 886/114)

Für die Grdstk. Nr. 886/113 und 886/114 (gemäß Katastergrundlage des gegenständlichen Teilbebauungsplanes) ist vor der Bebauung eine Vereinigung erfolgt. Das resultierende Grdstk. Nr. 886/14 wurde daraufhin, entsprechend den Bestimmungen des Teilbebauungs-

planes, in offener Bebauungsweise bebaut. Aufgrund geänderter privater Umstände ist aktuell wiederum eine Grundstücksteilung vorgesehen. Die Bebauung erfolgte als Doppelhaus, womit diese nicht im Widerspruch zu einer Grundstücksteilung steht. Der zu erstellende Teilungsplan müsste jedoch aufgrund der festgelegten offenen Bebauungsweise versagt werden, da aus diesem eine gekuppelte Bebauung resultiert. Die Änderung des Teilbebauungsplans ist gemäß § 34 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 aufgrund einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen vorgesehen. Die ursprüngliche Festlegung der offenen Bebauungsweise erfolgte im Rahmen von kleinstrukturierten Grundstücken. Diese Planungsgrundlage wurde durch die zwischenzeitliche Vereinigung der Grdstk. Nr. 886/113 und 886/114 und die daraufhin erfolgte Bebauung in offener Bauweise überlagert.

Mit der geplanten Teilung ändert sich die Grundstückssituation derart, dass die bestehende Festlegung der offenen Bebauungsweise die ursprüngliche Planungsintention formal nicht mehr abbildet. Die bestehende Bebauung ist dabei rechtmäßig errichtet worden und steht einer sachgerechten Grundstücksteilung nicht entgegen.

Die Anpassung des Teilbebauungsplans dient daher der Wiederherstellung der Übereinstimmung zwischen der geltenden Planfestlegung und der tatsächlichen baulichen und grundstücksbezogenen Situation. Der ursprünglichen Planungsintention einer kleinstrukturierten, flächensparenden Nutzung des Seeparks Thürnthal wird damit erneut entsprochen. Die maximal zulässige Bebauungsdichte von 50 % bleibt weiterhin eingehalten.

1.4 Weiteres

Für die Legende der Plandarstellung ist eine Vereinfachung vorgesehen. Zu diesem Zweck soll die Bebauungshöhe der Bauklasse II* nicht länger mehrfach erläutert werden. Für die Festlegung I, II* gilt neben der Bauklasse II* wahlweise die Bauklasse I. Eine mögliche Fehlerquelle kann dadurch bereinigt werden. Im Rahmen der Vereinfachung der Legende findet keine inhaltliche Abänderung des Teilbebauungsplanes statt.

Wolkersdorf im Weinviertel, im Jänner 2026

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung:
DI Reinhard Reiterer