

# Änderungsanlass Teilbebauungsplan Gösing (KG Gösing)

Die in der Marktgemeinde Fels am Wagram vorgesehene schwarz-rot dargestellte Änderung des Teilbebauungsplanes Gösing 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 Bebauungshöhen; Grdstk. Nr.: 2618/1, 2618/10, 2618/11, 2618/12, 2618/13, 2618/14, 2618/15, 2618/16, 2618/17, 2618/18, 2618/19, 2618/2, 2618/20, 2618/21, 2618/22, 2618/3, 2618/4, 2618/5, 2618/6, 2618/7, 2618/8, 2618/9 (KG Gösing)

Für sämtliche Grundstücke des Teilbebauungsplanes Gösing sind derzeit die wahlweisen Bauklasse I,II\* als Bebauungshöhe festgelegt. Es handelt sich um eine Sonderbestimmung, die für die Bauklasse II folgende Einschränkung vorgibt:

*„In der Bauklasse II\* sind nur zwei Vollgeschosse ohne Dachgeschoss (auch ohne rückgestuften Dachgeschoss) zulässig.“*

Aktuell sieht die Marktgemeinde Fels am Wagram einen Entfall der Sonderbestimmung II\* Stern vor. Stattdessen sollen die wahlweisen Bauklassen I,II festgelegt werden. Die bisher festgelegte Gebäudehöhe steht aktuellen Anforderungen an eine wirtschaftliche und funktionale Bebauung, insbesondere im Hinblick auf moderne Wohnbedürfnisse entgegen. Durch die Ermöglichung der Bauklasse II wird eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne die Ortsbildprägende Struktur wesentlich zu beeinträchtigen. Zugleich wird damit eine maßvolle Nachverdichtung unterstützt, die im Sinne einer nachhaltigen Sied-

lungsentwicklung steht und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fördert. Die gewählte Höhenentwicklung fügt sich weiterhin in das bestehende Ortsbild ein und gewährleistet eine harmonische Gesamtgestaltung des Siedlungsgebietes unter Wahrung der Interessen der Eigentümer und Anrainer. Auch für Bereiche außerhalb des Teilbebauungsplanes werden keine relevanten Auswirkungen angenommen. Bebautes Wohnbauland grenzt aktuell nur kleinteilig im Nordosten an den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes. Für das Wohnbauland im Südosten liegt noch keine Bebauung vor. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sind über eine Grünland-Freihaltefläche (Gfrei-S) für die künftige Siedlungsentwicklung gesichert. Diese sind bei einer Nutzung als Wohnbauland erforderlichenfalls in den Teilbebauungsplan einzubeziehen. Gegenüber der freien Landschaft im Westen besteht eine naturräumliche Abschirmung (Topografie, Bestockung).

Die Änderung des Teilbebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 aufgrund geänderter Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung. Die bisherigen Festlegungen zu höchstzulässigen Gebäudehöhen entsprechen nicht den aktuellen Anforderungen an flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa hinsichtlich der ökonomischen Errichtung von Wohngebäuden und der Möglichkeit familieninterner Nachverdichtung. Die geplante Änderung berücksichtigt diese veränderten Bedürfnisse, ohne die grundsätzliche Planungsintention einer harmonischen Gesamtgestaltung des Siedlungsgebietes in relevanter Weise zu beeinträchtigen.

Wolkersdorf im Weinviertel, im April 2026

DI Michael Fleischmann  
Ingenieurkonsultent für Raumplanung  
und Raumordnung

Bearbeitung:  
DI Reinhard Reiterer