

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 Änderungspunkt1: Änderung der Bebauungsdichte; Grdstk. Nr. 886/28 und 886/29 (KG Thürnthal)

Für den östlichen Bereich des Teilbebauungsplans Seepark Thürnthal bestehen vorwiegend kleinteilige Grundstücksstrukturen. Die festgelegten maximal zulässigen Bebauungsdichten betragen dabei überwiegend 50 sowie 60 Prozent. Vereinzelt sind auch großflächige bzw. großflächigere Grundstücke vorliegend. Für diese sind Bebauungsdichten von 30 sowie 35 Prozent festgelegt.

Von der vorliegenden Planungsintention ausgenommen sind lediglich die Grundstücke Nr. 886/28 und 886/29 am Ostufer des Felser Sees. Dabei handelt es sich um schmale Grundstücke mit einer Größe von jeweils rund 400 m². Derzeit gilt für beide Grundstücke eine maximale Bebauungsdichte von lediglich 30 Prozent.

Die Marktgemeinde Fels am Wagram beabsichtigt daher, die maximal zulässige Bebauungsdichte auf 50 Prozent zu erhöhen, um einheitliche Rahmenbedingungen für die Eigentümer innerhalb des Teilbebauungsplans zu schaffen.

Die geplante Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 des NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan wegen wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung abgeändert werden darf. Gemäß den Vorgaben des Teilbebauungsplanes hat sich die Bebauungsstruktur am Ostufer des Felser Sees hin zu einer überwiegend einheitlichen, dichteren Bebauung der kleinteiligen Grundstücke entwickelt. Die Bebauungsdichten der Grdstk. Nr. 886/28 und 886/29 erfüllen nicht die Rahmenbedingungen dieser Entwicklung. Die bisherige Festlegung einer geringen Bebauungsdichte entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa hinsichtlich der ökonomischen Errichtung von Wohngebäuden. Die geplante Änderung berücksichtigt dieses veränderte Be-

dürfnis und fördert zugleich die Planungsintention einer harmonischen Gesamtgestaltung des Siedlungsgebiets bei gleichzeitiger Sicherstellung einheitlicher Entwicklungsmöglichkeiten für die Eigentümer.

1.2 Änderungspunkt 2: Änderung der Bauungsweise sowie Entfall der Anbaupflicht an seitlicher Grundstücksgrenze; Grdstk. Nr. 886/124 und 886/125 (KG Thürnthal)

Der Seepark Thürnthal stellt ein eigenständiges, in sich geschlossenes Siedlungsgebiet dar. Im Jahr 2007 wurde ein Teilbebauungsplan entwickelt, um die damals vorgesehenen Baukörper harmonisch in die Landschaft einzufügen. Spätere Anpassungen berücksichtigten die Erkenntnisse aus bereits realisierten Bauvorhaben. Die grundlegende Planungsmaxime einer stimmigen und einheitlichen Gesamtgestaltung wurde dabei stets berücksichtigt.

Im Bereich des Seeufers wurden sowohl die gekuppelte als auch die geschlossene Bauungsweise vorgesehen. Grundstücke mit geschlossener Bebauung sind dabei häufig durch seitliche Baufluchtlinien begrenzt, um unbebaute Durchblicke auf den See freizuhalten. Grundstücke mit offener Bauungsweise befinden sich ausschließlich abseits des Seeufers. Die Nutzung ist sowohl für Einfamilienhäuser als auch für dichtere Bauformen vorgesehen. Darüber hinaus wurde in mehreren Bereichen abseits des Seeufers auch die gekuppelte Bauungsweise festgelegt. Anfragen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass die Nachfrage nach verfügbaren Grundstücken in offener Bebauung das vorhandene Angebot übersteigt.

Die Marktgemeinde Fels am Wagram beabsichtigt daher aktuell, für die Grdstk. Nr. 886/124 und 886/125 die gekuppelte Bauungsweise sowie die damit verbundene Anbaupflicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufzuheben und stattdessen die offene Bauungsweise festzulegen. Die Grundstücke liegen abseits des Seeufers im Übergangsbereich zwischen einem Geschoßwohnbau und Einfamilienhäusern in jeweils offener Bebauung. Durch die geplante Änderung sind daher keine wesentlichen Auswirkungen auf die harmonische Gestaltung des Straßenzuges zu erwarten.

Für die westlich angrenzenden Grdstk. Nr. 886/117 und 886/118 soll die gekuppelte Bauungsweise hingegen beibehalten werden, da auf Grdstk. Nr. 886/117 bereits eine entsprechende Bebauung besteht.

Die geplante Änderung beruht auf § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014, wonach ein Bebauungsplan bei einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklungen abgeändert werden darf. Ziel ist es, die Nachfrage nach Grundstücken in offener Bebauung im Verhältnis zu jenen in gekuppelter Bebauung angemessen zu berücksichtigen.

Wolkersdorf im Weinviertel, im April 2026

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung:
DI Reinhard Reiterer