



ZT GmbH

RaumRegionMensch

Bericht

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms

Änderung Flächenwidmungsplan

Marktgemeinde Fels am Wagram

AUFLAGE

GZ 8.910-26/01

April 2026



Impressum

Verfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH

Firmensitz und Postanschrift:

Hofgartenstraße 11/12A

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Tel: 02245-28310-10

E-Mail: office@raumregionmensch.at

www.raumregionmensch.at

Geschäftsführer: DI Michael Fleischmann



ZT GmbH

RaumRegionMensch



Auftraggeber:

Marktgemeinde Fels am Wagram

Wienerstraße 15

A-3481 Fels am Wagram

Tel: +43 (0) 2738 2381

E-Mail: gemeinde@fels-wagram.gv.at

fels-wagram.at

Kontaktperson: Amtsleiter Ing. Christian Braun, MBA MLS



Inhalt

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms Flächenwidmungsplan	3
1 Grundlagen	4
1.1 Schutzgebiete und Wald	4
1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Tulln.....	5
2 Änderungspunkt 1: Festlegung Verkehrsfläche öffentlich (Vö) bzw. Entfall Widmungsart Grünland-Park (Gp)	6
2.1 Ausgangssituation und Änderung.....	6
2.2 Änderungsanlass	7
3 Änderungspunkt 2: Festlegung Verkehrsfläche öffentlich (Vö) & Verkehrsfläche privat (Vp) bzw. Entfall Widmungsart Bauland-Wohngebiet (BW).....	8
3.1 Ausgangssituation und Änderung.....	8
3.2 Änderungsanlass	9
4 Änderungspunkt 3: Festlegung Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-Hausgärten) bzw. Entfall Widmungsart Grünland-Sportstätten (Gspo) und Grünland-Sportstätten-Liegewiese (Gspo-Liegewiese)	10
4.1 Ausgangssituation und Änderung.....	11
4.2 Änderungsanlass	11
5 Änderungspunkt 4: Festlegung Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-Hausgärten) bzw. Entfall Widmungsart Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsschutz (Gfrei-L)	12
5.1 Ausgangssituation und Änderung.....	12
5.2 Änderungsanlass	13
6 Beilagen	14



Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms Flächenwidmungsplan

Die im Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Fels am Wagram (GZ 8.910-26/01) schwarz-rot dargestellten Eintragungen im Flächenwidmungsplan werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 sowie aufgrund der nachfolgend zusammengestellten Voraussetzungen abgeändert.

Im gegenständlichen Verfahren werden insgesamt 4 Änderungspunkte behandelt.

Es handelt sich um eine kleinräumige Widmung von Verkehrsfläche öffentlich (Vö) statt bisher Grünland-Park (Gp). Weiters um eine Rückwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Verkehrsfläche öffentlich (Vö) und Verkehrsfläche privat (Vp).

Und in zwei Änderungspunkten einerseits um eine Widmungsänderung von Grünland-Sportstätte (Gspo) in Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-Hausgärten), andererseits um eine Widmung von Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsbild (Gfrei-L) in Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-Hausgärten).

Da es sich um geringfügige Anpassungen handelt, wird von einer strategischen Umweltprüfung Abstand genommen.



1 Grundlagen

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind für das Verfahren zur Änderung Örtlicher Raumordnungsprogramme als Grundlage naturräumliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderung ständig zu beobachten und die Ergebnisse zu dokumentieren.

Die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz sind aufzuarbeiten und darzustellen.

Diese werden in dem beiliegenden Bericht zu den Planungsgrundlagen dargestellt.

1.1 Schutzgebiete und Wald

Die Marktgemeinde Fels am Wagram liegt im westlichen Weinviertel auf einer Terrasse des Wagrams auf einer Seehöhe von rd. 208 Metern im Bezirk Tulln im Bereich des Naturschutzkonzeptes Tullnerfeld – südwestliches Weinviertel.

Die Marktgemeinde Fels am Wagram wird von keinem Natura 2000 Schutzgebiet oder Naturschutzgebiet überlagert.

Es besteht auch keine Überlagerung mit einem Landschaftsschutzgebiet.

Im Gemeindegebiet ist kein Naturdenkmal kartiert.

Über das Regionale Raumordnungsprogramm „Bezirk Tulln“ sind im Norden des Gemeindegebietes weitläufige Festlegungen von erhaltenswerten Landschaftsteilen vorhanden. In solchen Bereichen sind nur bestimmte Grünlandwidmungen erlaubt, andere Widmungsarten „[...] dürfen dann festgelegt werden, wenn die mit der Widmung verfolgte Zielsetzung in keinem anderen Gebiet der Ortsbereiche oder außerhalb eines Erhaltenswerten Landschaftsteils erreicht werden kann.“ (vgl. Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordost i.d.g.F, §4 Z (1)).



1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Tulln

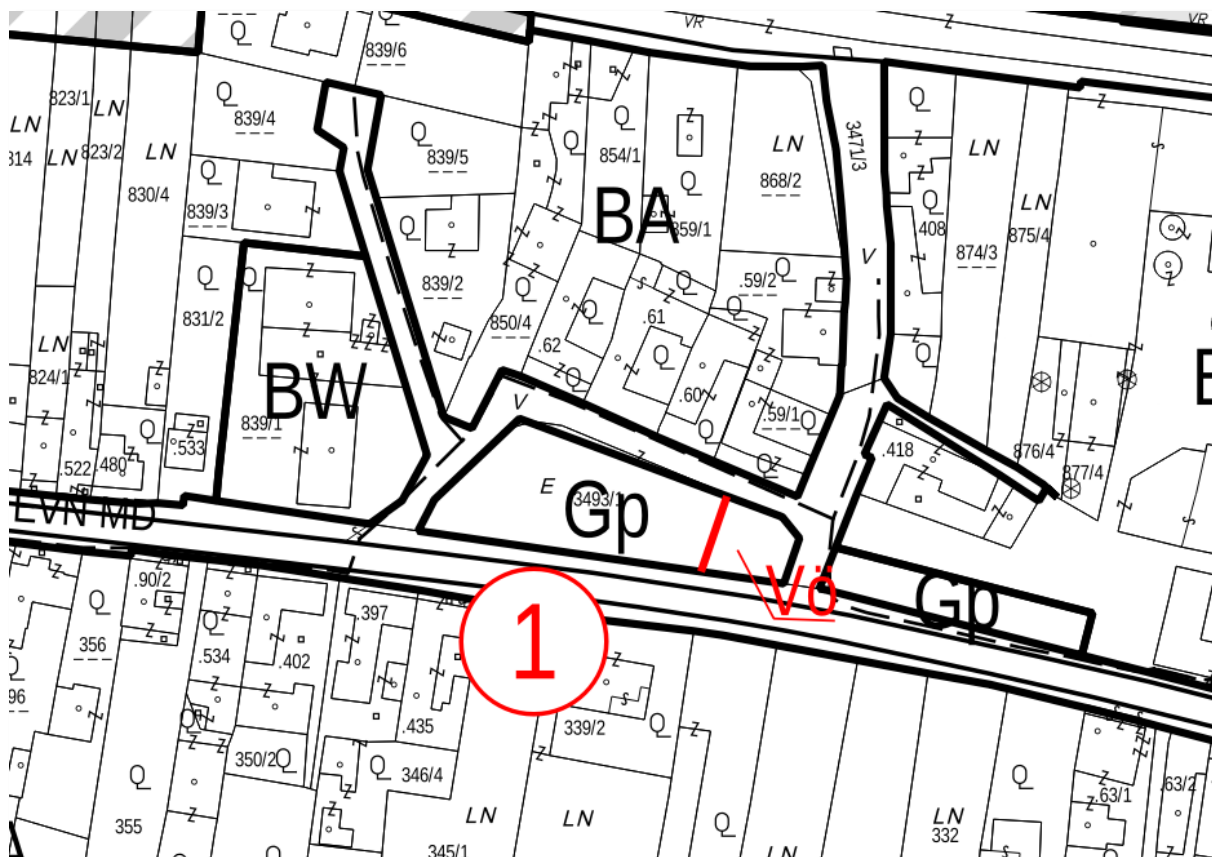


Abbildung 1: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Tulln (Anlage 3 und 4)



2 Änderungspunkt 1: Festlegung Verkehrsfläche öffentlich (Vö) bzw. Entfall Widmungsart Grünland-Park (Gp)

<u>Katastralgemeinde</u>	Fels am Wagram
<u>Liegenschaften</u>	3493/1
<u>Bestand</u>	Grünland-Park (Gp)
<u>Planung</u>	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)
<u>Flächenausmaß</u>	rd. 275 m ²
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG § 25 Abs.1a Z. 6, wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient



2.1 Ausgangssituation und Änderung

Im Ortsgebiet von Fels am Wagram besteht eine große als Grünland-Park gewidmete Fläche im Gemeindeeigentum. Es handelt sich um eine ebene Fläche, die als Grünfläche, Wiese mit großkronigen Bäumen angelegt ist. Zentral verläuft auch ein Fußweg in West-Ost-Richtung.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Hofladen-Containers im Sinne der Gemeinde Fels am Wagram. Da dies im Rahmen der Widmung Grünland-Park nicht möglich ist und die Ausweisung eines Bauland-



Sondergebietes deutlich andere Voraussetzungen erfordert, soll ein kleiner Teil der Grünland-Parkfläche im Ausmaß von ca. 275 m² als Verkehrsfläche öffentlich ausgewiesen werden.

Die Flächen bleiben weiterhin im Eigentum der Marktgemeinde Fels am Wagram, aber durch die Widmungsänderung besteht für die Gemeinde die Möglichkeit landwirtschaftliche Produkte aus der Gemeinde zum Verkauf anzubieten.

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten, weil die umliegenden Baublöcke bereits alle gut angebunden sind.

Ebenso sind nur geringe Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz gegeben, eventuell wird der Baumbestand etwas reduziert, vermutlich können die Bäume aber erhalten werden und wären nur durch einen Rückschnitt anzupassen.

Es sind keine zusätzlichen Verkehrsauswirkungen zu erwarten, es handelt sich nicht um einen Verkehrserreger, sondern um die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit für durchfahrende Fahrzeuge und die Nutzung durch die Ortsbevölkerung.

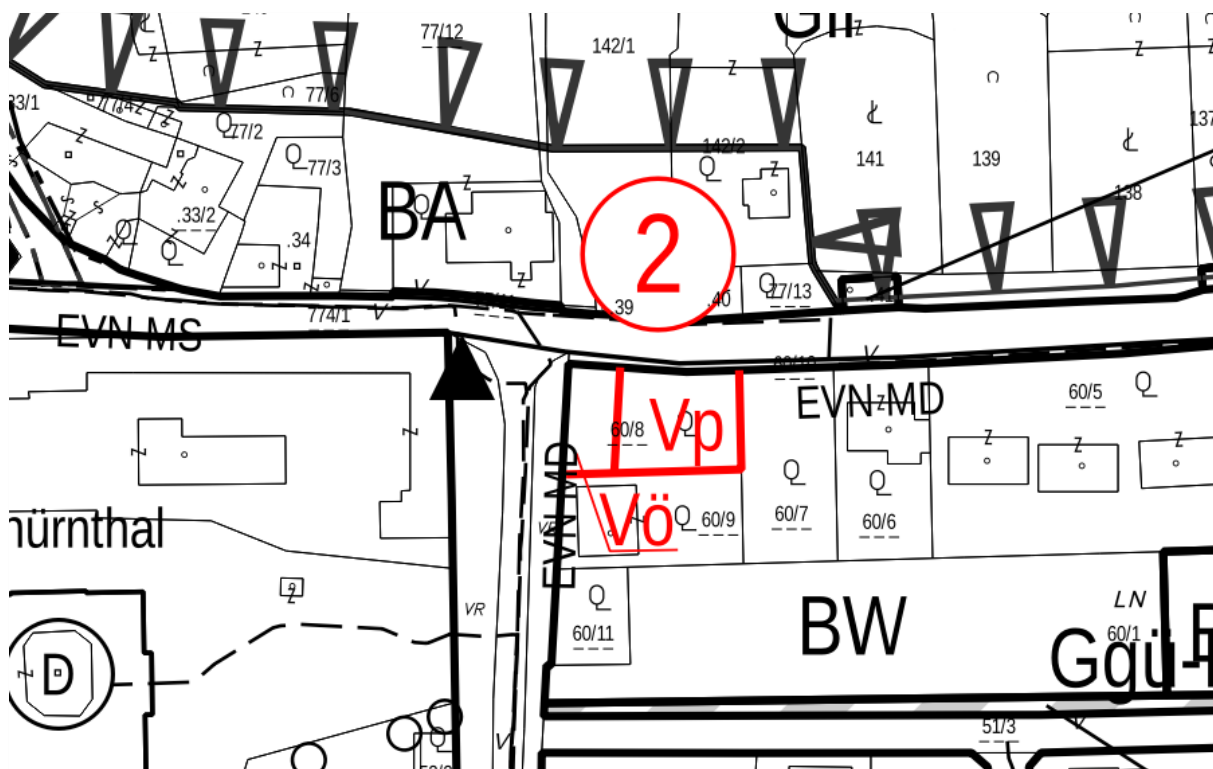
2.2 Änderungsanlass

Sollte die Widmung als Verkehrsfläche unterbleiben, könnten negative Auswirkungen auf die kommunale Landwirtschaft und die Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten nicht ausgeschlossen werden, weshalb die Widmungsänderung zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten vorgesehen ist.



3 Änderungspunkt 2: Festlegung Verkehrsfläche öffentlich (Vö) & Verkehrsfläche privat (Vp) bzw. Entfall Widmungsart Bauland-Wohngebiet (BW)

<u>Katastralgemeinde</u>	Thürnthal
<u>Liegenschaften</u>	60/8 und 60/9
<u>Bestand</u>	Bauland-Wohngebiet (BW)
<u>Planung</u>	Verkehrsfläche öffentlich (Vö) & Verkehrsfläche privat (Vp)
<u>Flächenausmaß</u>	rd. 557 m ² (Vp) rd. 253 m ² (Vö)
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG § 25 Abs.1a Z. 6, wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient



3.1 Ausgangssituation und Änderung

Im Kreuzungsbereich zwischen der Wienerstraße und der Schloßstraße in Thürnthal ist momentan eine schlechte Einsehbarkeit der Wienerstraße, als bevorrangte Verkehrsfläche, gegeben. Aus diesem Grund hat die Gemeinde versucht, im Kreuzungsbereich Flächen anzukaufen, um eine Aufweitung und Verbesserung der Sichtbeziehungen zu erreichen.



Geplant ist eine Neugestaltung des Kreuzungsbereiches, deshalb soll der westliche Teil des Grundstücks 60/8, KG Thürnthal als Verkehrsfläche öffentlich ausgewiesen werden, was auch der zukünftigen Nutzung zur Verbesserung der Einsehbarkeit entspricht.

Die verbleibende Restfläche im Ausmaß von ca. 550 m² soll als Verkehrsfläche privat vorgesehen werden. Auf diesem Grundstückteil können Stellplätze für die Anrainer:innen errichtet werden, es besteht aber auch an dieser Stelle die Möglichkeit, einen Verkaufskiosk für landwirtschaftliche Produkte an diesem Standort zu errichten.

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten, weil die umliegenden Baublöcke bereits alle gut angebunden sind.

Ebenso sind keine Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz gegeben, es handelt sich bei der Fläche um eine Wiese, die kein Artenschutzpotential aufweist und bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmet war, daher jederzeit bebaut hätte werden können.

Verkehrsauswirkungen sind keine zusätzlichen zu erwarten, es handelt sich nicht um einen Verkehrserreger, sondern um die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit für durchfahrende Fahrzeuge und die Nutzung durch die Ortsbevölkerung.

3.2 Änderungsanlass

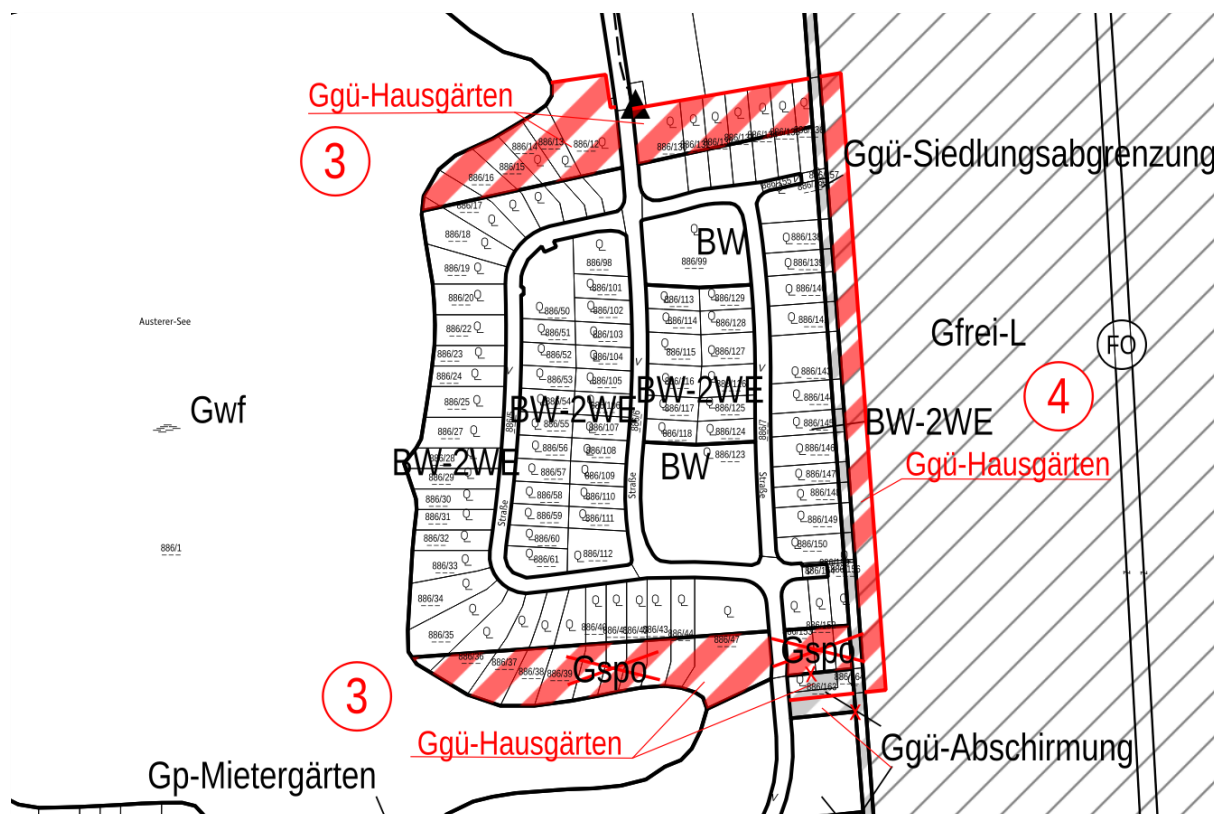
Sollte die Widmung als Verkehrsfläche öffentlich unterbleiben, könnten negative Auswirkungen auf Grund der ungünstigen Verkehrssituation nicht ausgeschlossen werden, weshalb die Widmungsänderung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen vorgesehen ist.

Sollte die Widmung als Verkehrsfläche privat unterbleiben, könnten negative Auswirkungen auf die kommunale Landwirtschaft und die Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten nicht ausgeschlossen werden, weshalb die Widmungsänderung zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten vorgesehen ist.



4 Änderungspunkt 3: Festlegung Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-Hausgärten) bzw. Entfall Widmungsart Grünland-Sportstätten (Gspo) und Grünland-Sportstätten-Liegewiese (Gspo-Liegewiese)

<u>Katastralgemeinde</u>	Thürnthal
<u>Liegenschaften</u>	886/35, 886/36, 886/38, 886/39, 886/40, 886/41, 886/42, 886/43, 886/44, 886/47, 886/163 und 886/164 (südlicher Bereich) 886/17, 886/16, 886/15, 886/14, 886/13, 886/12, 886/130, 886/132, 886/134, 886/135 und 886/136 (nördlicher Bereich)
<u>Bestand</u>	Grünland-Sportstätten (Gspo) und Grünland-Grüngürtel-Abschirmung (Ggü-Abschirmung)
<u>Planung</u>	Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-Hausgärten)
<u>Flächenausmaß</u>	rd. 4.211 m ² (südlicher Bereich) rd. 4.990 m ² (nördlicher Bereich)
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG § 25 Abs.1a Z. 6, wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient





4.1 Ausgangssituation und Änderung

Im Bereich des Badesees in Thürnthal gibt es an mehreren Seiten Bauland-Widmungen. Diese waren im Norden und im Süden in der Tiefe des Baulandes sehr beschränkt, daher wurden die daran anschließenden Grundstücksteile als Grünland-Sportstätte gewidmet, um die Nutzung als Freizeitfläche zu optimieren.

Auf Grund der Novelle der Bauordnung besteht für Grünlandbereiche, die einem Wohngebäude zugeordnet sind, eine Erleichterung. Deshalb ist vorgesehen, die bisher als Grünland-Sportstätte gewidmeten Teile der Grundstücke als Grünland-Grüngürtel-Hausgärten auszuweisen. Damit kann die Nutzung der Grundstücksteile verbessert werden.

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten, weil die Baugrundstücke bereits alle gut angebunden sind.

Ebenso sind keine Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz gegeben, es handelt sich um gärtnerisch genutzte Rasenflächen, die kein Artenschutzpotential aufweisen.

Es sind durch die Widmungsänderungen keine zusätzlichen Verkehrsauswirkungen zu erwarten.

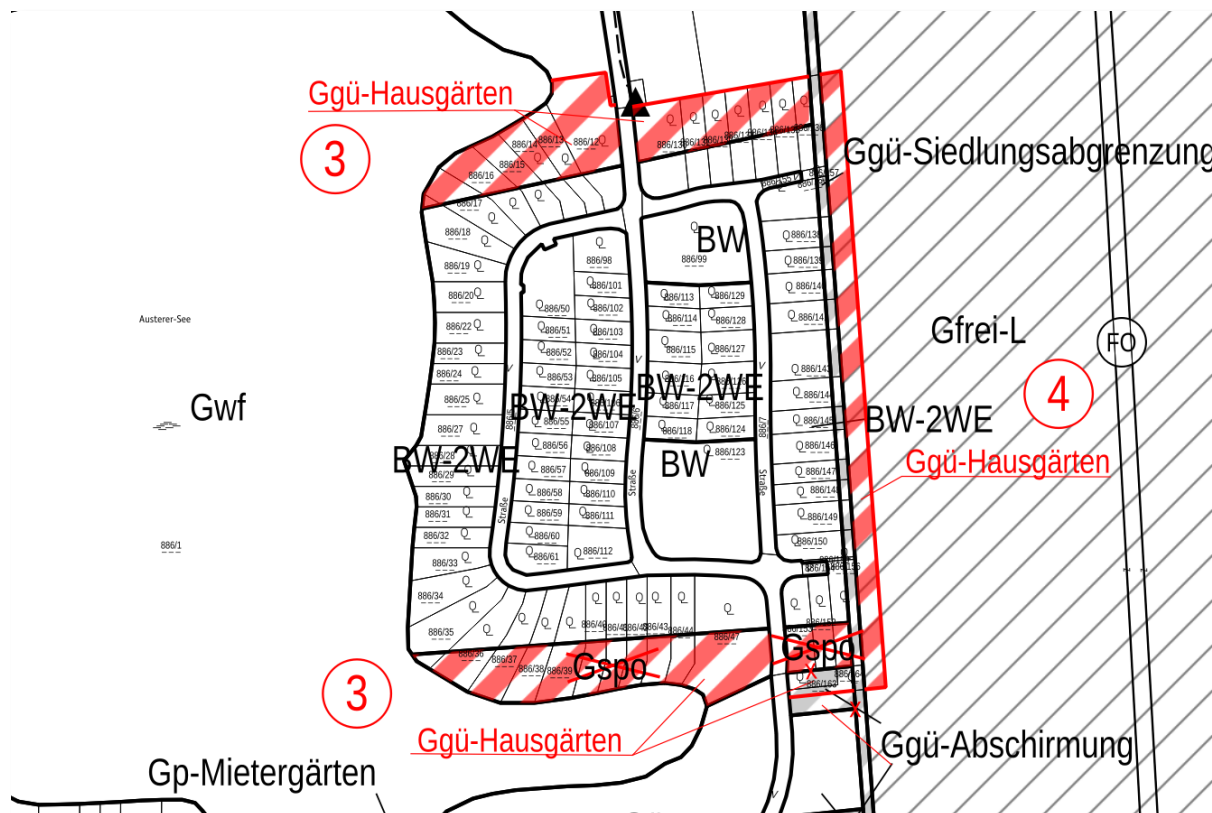
4.2 Änderungsanlass

Die Widmungsänderung von Grünland-Sportstätte in Grünland-Grüngürtel-Hausgärten erfolgt zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten. Sollte die Widmungsänderung unterbleiben, könnten Entwicklungsdefizite in den Baulandbereichen entstehen, weshalb die Widmungsänderung zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten vorgesehen ist.



5 Änderungspunkt 4: Festlegung Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-Hausgärten) bzw. Entfall Widmungsart Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsschutz (Gfrei-L)

<u>Katastralgemeinde</u>	Thürnthal
<u>Liegenschaften</u>	3/1
<u>Bestand</u>	Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsschutz (Gfrei-L)
<u>Planung</u>	Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-Hausgärten)
<u>Flächenausmaß</u>	rd. 2.894 m ²
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG § 25 Abs.1a Z. 6, wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient



5.1 Ausgangssituation und Änderung

Das Siedlungsgebiet im Osten des Badesees in Thürnthal wird durch einen Grünland-Grüngürtel-Abschirmung geradlinig begrenzt. Von Seiten der Grundeigentümer des Bauland-Wohngebiet-2 Wohneinheiten, welches sich im östlichen Teil des Siedlungsteiles befindet, wurden die angrenzenden



Flächen, die als Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsschutz gewidmet sind, als Pachtgrund vom Eigentümer des landwirtschaftlichen Grundstücks in die Nutzung übernommen.

Auf Grund der Novelle der Bauordnung besteht für Grünlandbereiche, die einem Wohngebäude zugeordnet sind eine Erleichterung. Deshalb ist vorgesehen, einen Teil des bisher als Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsschutz gewidmeten Grundstücks in einer Tiefe von 10 m als Grünland-Grüngürtel-Hausgärten auszuweisen. Damit kann die Nutzung der Grundstücksteile im Bauland verbessert werden.

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten, weil die Baugrundstücke bereits alle angebunden sind.

Ebenso sind keine Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz gegeben, es handelt sich um gärtnerisch genutzte Flächen, die kein Artenschutzpotential aufweisen.

Es sind durch die Widmungsänderungen keine zusätzlichen Verkehrsauswirkungen zu erwarten.

5.2 Änderungsanlass

Die Widmungsänderung von Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsschutz in Grünland-Grüngürtel-Hausgärten erfolgt zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten. Sollte die Widmungsänderung unterbleiben, könnten Entwicklungsdefizite im Wohnbauland entstehen, weshalb die Widmungsänderung zur Vermeidung von Entwicklungsdefiziten vorgesehen ist.



6 Beilagen

- Screening Flächenwidmungsplan
- Prüfung Beschleunigtes Verfahren
- Verordnungstextentwurf
- Auflistung der Änderungspunkte
- Planungsgrundlagen gemäß § 25 (4)
- Planausschnitte aus dem Auflageentwurf, GZ 8.910-26/01 vom April 2026
- Baulandbedarfsberechnung
- 4 Blätter der Flächenbilanz
- 4 Blätter der Bautätigkeit
- 4 Blätter der Baulandverfügbarkeit