

# Änderungsanlass Teilbebauungsplan Thürnthal Ost (KG Thürnthal)

Die in der Marktgemeinde Fels am Wagram vorgesehene schwarz-rot dargestellte Änderung des Teilbebauungsplanes Thürnthal Ost 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 Änderungspunkt 1: Änderung der Bebauungshöhe; Grdstk.

**Nr. .116, 60/1, 60/10, 60/11, 60/13, 60/14, 60/15, 60/16,  
60/17, 60/18, 60/19, 60/20, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9,  
62, 64, 65, 66, 67/2, 67/3 (KG Thürnthal)**

Für sämtliche Grundstücke des Teilbebauungsplanes Thürnthal Ost ist derzeit eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 6,5\* festgelegt. Es handelt sich um eine Sonderbestimmung, die neben der höchstzulässigen Gebäudehöhe auch Vorgaben zur Gestaltung des Daches beinhaltet:

*„Zulässig sind folgende Dachformen: Pultdach mit Mindestneigung von 15° und Maximalneigung von 30°, Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach; Andere Dachformen (wie z. Bsp. Flachdach) sind nicht zulässig.“*

*Ebenso ausgenommen sind Gebäudeteile des Hauptgebäudes, wenn der Gebäudeteil in Relation zur Gesamtfläche des Hauptgebäudes ein untergeordnetes Ausmaß einnimmt und 100m<sup>2</sup> überbauter Fläche nicht überschreitet und der Gebäudeteil mit nur einem oberirdischen Geschoß (max. Gebäudehöhe: 3 Meter) ausgeführt wird.“*

Aktuell sieht die Marktgemeinde Fels am Wagram einen Entfall der Sonderbestimmung 6,5\* vor. Stattdessen sollen die wahlweisen Bauklassen I,II festgelegt werden. Die bisher festge-

legte Gebäudehöhe steht aktuellen Anforderungen an eine wirtschaftliche und funktionale Bebauung, insbesondere im Hinblick auf moderne Wohnbedürfnisse entgegen. Durch die Ermöglichung einer Bebauungshöhe bis 8 m (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 Siedlungsentwicklung 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. Die Grünland-Kellergassen (Gke) Widmungen im Norden bilden verstreute Einzelobjekte an der Landesstraße L14 ab. Eine Tourismus- oder Erholungsfunktion ist nicht vorliegend. Das westlich gelegene Schloss Thürnthal, das erheblichen Renovierungsbedarf aufweist, ist durch Wirtschaftsgebäude und Baumbestand visuell abgeschirmt.

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 und zur Dachgestaltung 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.

### **1.3 Änderungspunkt 2: Änderung der Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen sind; Grdstk. Nr. 60/1 (KG Thürnthal)**

Entlang der Alleestraße, die sich im südlichen Bereich des Teilbebauungsplans befindet, erfolgt die Erschließung über Brücken, welche einen Entwässerungsgraben queren. Um eine wirtschaftliche Umsetzung zu gewährleisten und gleichzeitig den Entwässerungsgraben möglichst großflächig offen zu halten – insbesondere zur Vermeidung von Verklausungen sowie zur Sicherstellung der laufenden Pflege – wurden die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken in Abstimmung mit einem Teilungsplan gruppiert angeordnet. Dabei teilen sich jeweils

zwei Grundstücke eine Brückenüberfahrt auf öffentlichem Grund. Zur Umsetzung dieser wirtschaftlich und naturräumlich optimierten Erschließung wurden abschnittsweise Ein- und Ausfahrtsverbote entlang der Alleestraße festgelegt. Die Lage der Zufahrten wurde zudem so gewählt, dass der bestehende Alleebestand weitestmöglich erhalten bleibt.

Mittlerweile weist die Alleestraße – mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 60/1 – bereits eine flächendeckende Bebauung auf. Für das Grundstück Nr. 60/1 bestehen aktuell Überlegungen zur Errichtung von sechs Reihenhäusern. Gemäß der vorliegenden Bebauungsstudie ist eine gemeinsame Zufahrt mit einer Breite von 6 m vorgesehen, die in einem Abstand von 5,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet ist. Die Anbindung an das öffentliche Gut der Marktgemeinde Fels am Wagram steht jedoch im Widerspruch zum rechtskräftigen Teilbebauungsplan, der in diesem Bereich ein Ein- und Ausfahrtsverbot vorsieht.

Gleichzeitig weist die vorliegende Bebauungsstudie gegenüber der aktuellen Planungssituation eine Verbesserung auf, da eine der beiden ursprünglich für das Grundstück Nr. 60/1 vorgesehenen Brückenerschließungen entfällt. Auch im Hinblick auf den vorgelagerten Kreuzungsbereich ist eine Verbesserung festzustellen, da die Zufahrt nicht mehr versetzt in diesen einmündet.

Die Marktgemeinde Fels am Wagram beabsichtigt daher eine Anpassung der Ausweisung des Ein- und Ausfahrtsverbotes. Die Anbindung des Grundstücks Nr. 60/1 soll künftig ausschließlich an der östlichen Baulandgrenze erfolgen, wobei eine Breite von 12 m vorgesehen ist. Allfällige untergeordnete Anpassungen der Bebauungsstudie können dadurch berücksichtigt werden.

Die Änderung des Teilbebauungsplans erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 Z. 1 NÖ ROG 2014 aufgrund geänderter Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung. Insbesondere ist festzustellen, dass verdichtete Wohnformen, wie etwa Reihenhäuser, in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen haben. Dies ist unter anderem auf veränderte sozioökonomische Rahmenbedingungen, insbesondere gestiegene Grundstücks- und Baukosten, sowie auf das Erfordernis eines sparsamen und effizienten Umgangs mit Bauland zurückzuführen. Die gegenständliche Planung trägt dieser Entwicklung Rechnung und ermöglicht eine zeitgemäße, flächeneffiziente Wohnbebauung. Gleichzeitig führt die optimierte verkehrliche Erschließung zu einer Verbesserung der Kreuzungssituation und bringt auch für die Gemeinde wirtschaftliche Vorteile in der Herstellung und Erhaltung der Infrastruktur mit sich.

### **1.4 Änderungspunkt 3: Kenntlichmachung Änderungspunkt 2 der Änderung des Flächenwidmungsplans GZ. 8.910-26/01 sowie Berücksichtigung von Festlegungen des Bebauungsplans; Grdstk. Nr. 60/8, 60/9 (KG Thürnthal)**

Unter Änderungspunkt 2 der korrespondierenden Änderung des Flächenwidmungsplans (GZ. 8.910-26/01) erfolgt die Ausweisung einer Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) sowie einer Verkehrsfläche-privat (Vp) auf Grdstk. Nr. 60/8 sowie einer Teilfläche des Grdstk. Nr. 60/9 (jeweils KG Thürnthal). Betroffen ist der nordwestliche Teil des Teilbebauungsplanes Thürnthal Ost. Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) ist der Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Gegenständlich liegt Bauland-Wohngebiet (BW) mit einer maximalen Baubebauungsdichte von 50 Prozent, einer wahlweise offenen oder gekuppelten Bauungsweise sowie der Höhenfestlegung 6,5\* vor. Ebenfalls verlaufen Baufluchtlinien über die Fläche des Änderungspunktes. Neben der Kenntlichmachung der geänderten Widmungen des Flächenwidmungsplans können durch die Ausweisung von Verkehrsflächen alle Festlegungen des Bebauungsplanes für das Grdstk. Nr. 60/8 sowie den betroffenen Teil des Grdstk. Nr. 60/9 entfallen.

Wolkersdorf im Weinviertel, im April 2026

DI Michael Fleischmann  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung  
und Raumordnung

Bearbeitung:  
DI Reinhard Reiterer