



## **Marktgemeinde Großebersdorf KG Eibesbrunn, KG Großebersdorf Bebauungsplan - 1. Änderung Erläuterungsbericht**

### **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde Großebersdorf steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der Ersterstellung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2023). Der Bebauungsplan umfasst das gesamte Bauland des Gemeindegebiets.

Änderungspunkte:

1. Bebauungsbestimmungen Schule, KG Großebersdorf
2. Bebauungsbestimmungen Hintausbereich Wiener Straße, KG Großebersdorf
3. Anbaupflicht Weinberggasse, KG Eibesbrunn
4. Bauungsweise Pillichsdorfer Straße, KG Eibesbrunn
5. Bauungsweise Hintausbereich Pillichsdorfer Straße / Radweg, KG Eibesbrunn

### **2 Änderungspunkte**

#### **2.1 Bebauungsbestimmungen Schule, KG Großebersdorf**

##### **2.1.1 Grundlagenforschung**

Im Zentrumsbereich der Ortschaft Großebersdorf befindet sich östlich der Münichsthaler Straße (L 34) das Grundstück Nr. 1222/5, KG Großebersdorf. Es steht im Eigentum der Gemeinde und beherbergt mit der Feuerwehr, der Volksschule und dem Kindergarten wichtige öffentliche Einrichtungen. Die Flächen sind als Bauland Wohngebiet gewidmet, im Bebauungsplan sind unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgelegt.

Im Bereich der Feuerwehr gilt die einseitig offene Bauungsweise (eo), da das Gebäude an das Nachbargrundstück (Wohnhaus) angebaut ist. Im Bereich der Schule und des Kindergartens ist die offene Bauungsweise (o) festgelegt. Auf dem gesamten Grundstück gelten zudem die Bauklassen I,II. Eine Bebauungsdichte ist nicht festgelegt.

Abbildung 1: Lage Änderungspunkt 1 (Orthofoto)



Quelle: NÖ Atlas, Stand Orthofoto: 2021.

Die Marktgemeinde Großbebersdorf plant derzeit, eine Aufstockung des bestehenden Schulgebäudes vorzunehmen, um die Kapazität zu erhöhen und eine Modernisierung der Bildungseinrichtung zu erreichen. Das Bestandsgebäude hat eine Gebäudehöhe (gemäß NÖ Bauordnung 2014) von rund 8 m und liegt somit innerhalb der Bauklasse II. Das Dach ist in Form eines Steildachs (Walmdach) ausgebildet, die Firsthöhe liegt deutlich über der Gebäudehöhe bei rund 14,5 m. Nach der Aufstockung des Schulgebäudes soll dieses über ein Flachdach verfügen. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, wird nun eine höhere Gebäudehöhe benötigt.

Gemäß den derzeit vorliegenden Planungen wird das aufgestockte Gebäude eine Gebäudehöhe von mehr als 12 m erreichen. Um eine ausreichende Flexibilität und einen Spielraum bei der Planung und Errichtung sicherzustellen, ist nun vorgesehen, die Gebäudehöhe auf dem oben genannten Grundstück im Bereich des Schulgebäudes von den Bauklassen I,II in die höchstzulässige Gebäudehöhe von 13 m abzuändern. Da von den geplanten Ausbaumaßnahmen lediglich die Volksschule betroffen ist, soll die neue Festlegung nur den Bereich des Schulgebäudes umfassen. Im Bereich der Feuerwehr und des Kindergartens wird die derzeit geltende Gebäudehöhe (Bauklassen I,II) beibehalten.

Durch die geplante Abänderung des Bebauungsplans wird die zulässige Gebäudehöhe auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 1222/5, KG Großbebersdorf, deutlich erhöht (von 8 m auf 13 m). Von einer negativen Beeinflussung des Ortsbildes ist durch die Änderung dennoch nicht auszugehen. Durch die Errichtung eines Flachdachs im Zuge des geplanten Schulausbaus wird der höchste Punkt des Gebäudes unter demjenigen des derzeitigen Gebäudes (Firsthöhe 14,5 m) liegen. Da sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde

befindet, liegt die Bebauung im Einflussbereich eben dieser und es sind Fehlentwicklungen auszuschließen.

Um die ausreichende Belichtung gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 auf den angrenzenden bzw. gegenüber liegenden Grundstücken sicherzustellen, sind weitere Maßnahmen im Bebauungsplan notwendig. Gemäß § 31 Abs. 6 NÖ Raumordnungsgesetz (2014) *muss die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander soviel betragen, dass die ausreichende Belichtung (§ 4 Z 3 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist.* Aus diesem Grund werden entsprechende Baufluchtlinien entlang der Verkehrsfläche Am Sandgraben festgelegt. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück wird ein vorderer Bauwuch von 5 m definiert, auf dem Grundstück auf der gegenüberliegenden Seite wird ein ortsüblicher vorderer Bauwuch von 3 m festgelegt.

Beim gegenüberliegenden Grundstück Nr. 1222/4 handelt es sich um eine Parzelle mit äußerst geringer Tiefe, die derzeit als Hausgarten genutzt ist. Diese Parzelle ist in der derzeitigen Konfiguration nicht für die Bebauung mit einem Hauptgebäude geeignet. Durch den nun definierten Abstand und die vorhandenen Rahmenbedingungen werden die Belichtungsverhältnisse allfälliger zulässiger Gebäude jedenfalls nicht beeinträchtigt. Die neue Baufluchtlinie soll in südlicher Richtung allerdings nur bis zum Baubestand auf dem Grundstück Nr. .233/1, KG Großebersdorf, reichen, der an die Straßenfluchtlinie angebaut ist.

Ähnliches wie oben gilt auch für alle anderen an das gemeindeeigene Grundstück angrenzenden Parzellen. Durch den Abstand des Bereichs, in dem eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 13 m gelten soll, zu den Grundstücksgrenzen wird die ausreichende Belichtung nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sichergestellt.

#### 2.1.2 Änderungsanlass

Es ist der Ausbau bzw. die Aufstockung eines bestehenden Schulgebäudes im Hauptort Großebersdorf geplant. Um dieses Vorhaben in einer modernen und für die Umgebung verträglichen Form zu ermöglichen, wird die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Änderung ist zudem im öffentlichen Interesse gelegen.

#### 2.1.3 Ziel

Die Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, den Ausbau einer öffentlichen Bildungseinrichtung (Volksschule) auf dem Grundstück des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen.

#### 2.1.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1222/5, KG Großebersdorf, werden auf einem Teilbereich (Volksschule) die Bauklassen I,II in die höchstzulässige Gebäudehöhe von 13 m abgeändert. Auf demselben Grundstück wird teilweise eine vordere Baufluchtlinie mit einem Bauwuch von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstück Nr. 1222/11, KG Großebersdorf) hin festgelegt.

Auf dem Grundstück Nr. 1222/4, KG Großebersdorf, wird zur oben genannten Verkehrsfläche hin eine vordere Baufluchtlinie mit einer Tiefe von 3 m festgelegt.

## **2.2 Bebauungsbestimmungen Hintausbereich Wiener Straße, KG Großebersdorf**

### **2.2.1 Grundlagenforschung**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2023 wurde der neue Bebauungsplan für die Marktgemeinde Großebersdorf beschlossen. Dieser deckt nun das gesamte Gemeindegebiet ab und umfasst somit das gesamte Bauland der Gemeinde. Im Rahmen des vorliegenden Änderungspunktes ist nun vorgesehen, eine Korrektur bzw. Präzisierung in Hinblick auf die festgelegte Bauweise vorzunehmen.

Im Ortszentrum von Großebersdorf befinden sich die ortstypischen Straßendorfbereiche, die durch alte landwirtschaftliche Bauweisen geprägt sind. Die Grundstücke und Liegenschaften sind länglich bzw. streifenförmig konfiguriert, im vorderen Bereich an der Enzersfelder Straße (L 3108) besteht eine durchgängig geschlossene Bauweise. In diesen Bereichen sind traditionell die Wohngebäude angeordnet. Im Hintausbereich – im gegenständlichen Fall an der Wiener Straße (L 34) bzw. weiter westlich an der Johannesgasse – befinden sich häufig landwirtschaftliche Nebengebäude, teilweise wurden dort später Einfamilienhäuser errichtet. Eine geschlossene Bauweise ist in den Hintausbereichen nicht oder nur teilweise vorzufinden.

*Abbildung 2: Lage Änderungspunkt 2 (Orthofoto) - gelbe Markierung ... neue Halle in geschlossener Bauweise*



*Quelle: NÖ Atlas, Stand Orthofoto: 2021.*

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde für die oben beschriebenen Bereiche folgende Vorgehensweise gewählt: Die geschlossene Bauweise ist nur entlang der Enzersfelder Straße durchgehend erfüllt und soll daher nur in den vorderen Bereichen gelten. In den Hintausbereichen ist die geschlossene Bauweise nicht dominierend und wird, sofern vorhanden, durch alte landwirtschaftliche Nebengebäude gebildet. Dieser Baubestand wird zunehmend abgebrochen. Neue Gebäude werden meist in der offenen Bauweise, teilweise auch an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut errichtet. Aus diesem Grund wurde in diesen Hintausbereichen die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) festgelegt.

Die beschriebene Vorgehensweise soll durch die nun geplante Änderung des Bebauungsplans selbstverständlich beibehalten und nicht konterkariert werden. Dennoch hat sich im Bereich der Grundstücke Nr. .21/2, .22 und 1272/1, KG Großebersdorf, ein Anlass zur Änderung der Bauweise ergeben. Auf dem Grundstück Nr. 1272/1, KG Großebersdorf, wurde während der Bearbeitung des Bebauungsplans eine Halle in geschlossener Bauweise bewilligt und mittlerweile auch errichtet (siehe gelbe Markierung in Abbildung 2). Im Zusammenwirken mit den Objekten im Umgebungsbereich ergibt sich nun die Notwendigkeit, die Abgrenzung zwischen der geschlossenen (g) und der wahlweise offenen oder gekuppelten (o,k) Bauweise zu überarbeiten.

Im Bereich der drei oben genannten Grundstücke ist auf den Grundstücksteilen, auf denen derzeit die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt ist, ausschließlich die geschlossene Bauweise vorzufinden. Auf der östlichsten Parzelle Nr. .22, KG Großebersdorf, ist das Hauptgebäude zwar nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut, die geschlossene Bauweise wird optisch jedoch durch ein Mauerbauwerk mit Tor hergestellt<sup>1</sup>. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die Bauweise auf den drei genannten Parzellen so abzuändern, dass die geschlossene Bauweise auf den gesamten Grundstücken gilt. Die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise soll daher nicht mehr bis zum Grundstück Nr. .22, KG Großebersdorf, reichen, sondern nur mehr bis zum Grundstück Nr. 1271, KG Großebersdorf.

In Bezug auf die übrigen Bauvorschriften (Bauklassen, Besondere Bestimmungen) sind keine Änderungen vorgesehen.

### 2.2.2 Änderungsanlass

Aufgrund der vorhandenen Baustruktur in Bezug auf die Bauweise, die sich aufgrund eines während der Bearbeitung des neuen Bebauungsplans bewilligten und mittlerweile errichteten Gebäudes ergeben hat, ist eine Anpassung der Abgrenzung zwischen der geschlossenen (g) und der wahlweise offenen oder gekuppelten (o,k) Bauweise erforderlich. Die Änderung erfolgt daher wegen einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung.

---

<sup>1</sup> Die Bauweise ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen (§ 31 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014).

### 2.2.3 Ziel

Die Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, die Bebauungsbestimmungen in Bezug auf die geltende Bebauungsweise an den Baubestand anzupassen, der teilweise erst vor kurzem errichtet wurde.

### 2.2.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. .21/2, .22 und 1272/1, KG Großebersdorf, wird die wahlweise offene und gekuppelte Bebauungsweise (o,k) in die geschlossene Bebauungsweise (g) abgeändert.

## **2.3 Anbaupflicht Weinberggasse, KG Eibesbrunn**

### 2.3.1 Grundlagenforschung

Für die Ortschaft Eibesbrunn (Katastralgemeinde Eibesbrunn) bestehen bereits seit dem Jahr 1992 rechtskräftige Bebauungsbestimmungen. Im Jahr 2017 wurde der alte analoge Teilbepauungsplan an die heutigen gesetzlichen Anforderungen angepasst, teilweise überarbeitet, digital neu dargestellt und auf die in der Katastralgemeinde Großebersdorf liegenden Teile im Südwesten der Ortschaft erweitert (Gemeinderatsbeschluss vom 20. September 2017). Dabei wurden die Bebauungsbestimmungen vor allem an die aktuellen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. angepasst. Bei der Erstellung des Bebauungsplans für das gesamte Bauland der Marktgemeinde Großebersdorf in den Jahren 2021 bis 2023 (Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2023) wurden die Bebauungsbestimmungen des Teilbepauungsplans Eibesbrunn weitestgehend übernommen und keiner inhaltlichen Überarbeitung unterzogen.

Im Osten der Ortschaft, nördlich der Pillichsdorfer Straße (L 12) befindet sich die Weinberggasse. Die Verkehrsfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung und bildet vor allem im nördlichen Bereich eine schmale Kellergasse. Die Flächen westlich der Verkehrsfläche sind als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet, die Flächen östlich als Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten (BW-2WE). Die ausschließlich östlich der Weinberggasse bestehenden Weinkeller sind üblicherweise direkt an die Straßenfluchtlinie angebaut. Wohnhäuser befinden sich auf einigen der Grundstücke dahinterliegend.

Die Grundstücksstruktur ist sehr unterschiedlich. Im mittleren Bereich der Gasse sind langgezogene Parzellen zu finden, die teilweise äußerst schmal sind. Im nördlichen und südlichen Bereich sind die Grundstücke deutlich breiter. Ausgehend von der vorherrschenden Struktur ist im gegenständlichen Bereich im Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise (g) festgelegt. Um den Charakter der Kellergasse zu wahren, sind keine Baufluchtlinien festgelegt, entlang des gesamten Straßenzuges gilt eine Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie auf der östlichen Seite der Gasse.

Abbildung 3: Lage Änderungspunkt 3 (Orthofoto)



Quelle: NÖ Atlas, Stand Orthofoto: 2021.

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans soll nun die Festlegung der Anbauverpflichtung gestrichen werden. Grund dafür ist, dass die Hauptgebäude bzw. Wohnhäuser – mit Ausnahme des Gebäudes auf der Eckparzelle an der Pillichsdorfer Straße – nicht an die Straßenfluchtlinie angebaut sind, sondern einen vorderen Bauwuch einhalten. Lediglich die Weinkeller befinden sich direkt an der Straßenfluchtlinie. Da der gegenständliche Bereich als Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet ist und daher in Zukunft hauptsächlich mit der Errichtung von Wohngebäuden zu rechnen ist, und nicht mit der Errichtung von weiteren Kellergebäuden, sollen die Bebauungsbestimmungen wohngebietskonform abgeändert und die Anbauverpflichtung somit gestrichen werden.

Da die Weinberggasse eine sehr geringe Breite aufweist, ist die Errichtung von Wohngebäuden direkt an der Straßenfluchtlinie ohnehin nicht zweckmäßig. Keller können jedoch auch zukünftig ohne Anbauverpflichtung an der Straßenfluchtlinie errichtet werden, ein Erfordernis zum verpflichtenden Anbau könnte sich auch aus den Bestimmungen des § 56 NÖ Bauordnung 2014 ergeben.

### 2.3.2 Änderungsanlass

Östlich der Weinberggasse befindet sich ein Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten (BW-2WE), in dem Weinkeller und Wohnhäuser bestehen. Erstere sind immer an die Straßenfluchtlinie angebaut, letztere hingegen zumeist nicht. Die im Bebauungsplan bestehende Anbauverpflichtung entspricht nicht den optimalen Voraussetzungen für die weitere

Entwicklung einer zweckmäßigen Wohnbebauung in einer schmalen Gasse und soll daher gestrichen werden.

### 2.3.3 Ziel

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans soll in einem Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten (BW-2WE) eine zweckmäßige und in Bezug auf die Situierung der Gebäude dem Bestand entsprechende Wohnbebauung errichtet werden können.

### 2.3.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. .46, .47, .48, .49, .50, .120, .147, .152, 493/6, 500/1, 503, 504/1, 516/1, 517 und 521/1, KG Eibesbrunn, wird die Verpflichtung zum Anbau an die Straßenfluchtlinie entlang der Weinberggasse gestrichen.

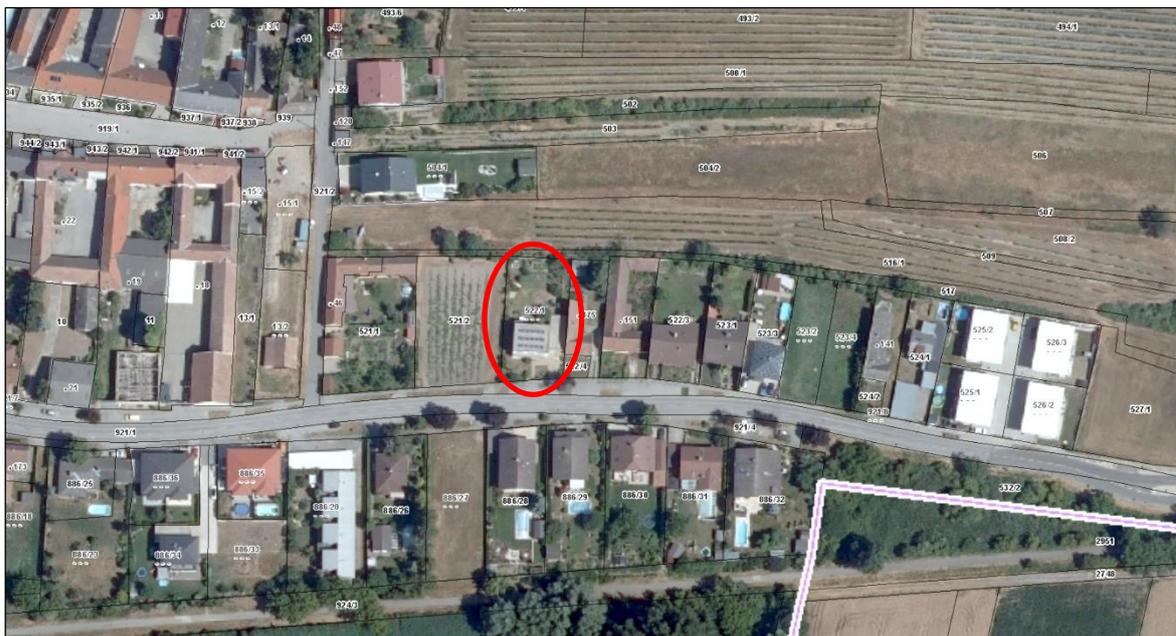
## **2.4 Bebauungsweise Pillichsdorfer Straße, KG Eibesbrunn**

### 2.4.1 Grundlagenforschung

Für die Ortschaft Eibesbrunn (Katastralgemeinde Eibesbrunn) bestehen bereits seit dem Jahr 1992 rechtskräftige Bebauungsbestimmungen. Im Jahr 2017 wurde der alte analoge Teilbebauungsplan an die heutigen gesetzlichen Anforderungen angepasst, teilweise überarbeitet, digital neu dargestellt und auf die in der Katastralgemeinde Großebersdorf liegenden Teile im Südwesten der Ortschaft erweitert (Gemeinderatsbeschluss vom 20. September 2017). Dabei wurden die Bebauungsbestimmungen vor allem an die aktuellen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. angepasst. Bei der Erstellung des Bebauungsplans für das gesamte Bauland der Marktgemeinde Großebersdorf in den Jahren 2021 bis 2023 (Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2023) wurden die Bebauungsbestimmungen des Teilbebauungsplans Eibesbrunn weitestgehend übernommen und keiner inhaltlichen Überarbeitung unterzogen.

Im Osten der Ortschaft befindet sich nördlich der Pillichsdorfer Straße (L 12) ein Bereich, der als Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten (BW-2WE) gewidmet ist. Im Westen, an der Weinberggasse gelegen, sind die Grundstücke sehr breit, weswegen im Bebauungsplan dort die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k) festgelegt ist. Weiter östlich sind die Grundstücke deutlich schmaler (größtenteils zwischen 12 und 13 m), zur besseren Bebaubarkeit gilt dort die geschlossene Bebauungsweise (g). Die Grenzlinie zwischen den unterschiedlichen Bebauungsweisen liegt zwischen den Grundstücken Nr. 521/2 und 522/1, KG Eibesbrunn.

Abbildung 4: Lage Änderungspunkt 4 (Orthofoto)



Quelle: NÖ Atlas, Stand Orthofoto: 2021.

Diese Abgrenzung soll nun im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans abgeändert werden. Konkret plant die Gemeinde, das Grundstück Nr. 522/1, KG Eibesbrunn, von der geschlossenen (g) in die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) abzuändern. Das Grundstück hat an der Straßenfluchtlinie eine Breite von knapp 21 m und entspricht in seiner Konfiguration eher der Struktur der westlich angrenzenden Bauplätze, auf denen auch die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und nicht die geschlossene Bauweise (g) gilt.

Das derzeitige Grundstück Nr. 522/1, KG Eibesbrunn, ist bereits vor längerer Zeit durch die Zusammenlegung des ehemaligen Grundstücks mit der gleichen Nummer und der ehemaligen Parzelle Nr. .154, KG Eibesbrunn entstanden. Durch die Änderung der Bauweise werden die Bestimmungen des Bebauungsplans an die derzeit gegebene Grundstücksstruktur angepasst. Auf die Struktur des Siedlungsgebiets und das Ortsbild hat diese geringfügige Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

#### 2.4.2 Änderungsanlass

Im Bereich der Pillichsdorfer Straße (L 12) weisen Grundstücke unterschiedliche Breiten auf, weswegen im Bebauungsplan auch unterschiedliche Bauweisen festgelegt wurden. Dadurch soll grundsätzlich eine der Parzellenstruktur entsprechende Bebauung ermöglicht werden. Das Grundstück Nr. 522/1, KG Eibesbrunn, weist in seiner derzeitigen Konfiguration, die sich vor längerer Zeit durch eine Grundstückszusammenlegung ergeben hat, eher eine Eignung für die offene oder gekuppelte Bauweise auf. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Änderung der Bauweise vorgenommen.

### 2.4.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung der Bauungsweise an die derzeit gegebene Grundstücksstruktur.

### 2.4.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 522/1, KG Eibesbrunn, wird die Bauungsweise von der geschlossenen (g) in die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise (o,k) abgeändert.

## **2.5 Bauungsweise Hintausbereich Pillichsdorfer Straße / Radweg, KG Eibesbrunn**

### 2.5.1 Grundlagenforschung

Für die Ortschaft Eibesbrunn (Katastralgemeinde Eibesbrunn) bestehen bereits seit dem Jahr 1992 rechtskräftige Bauungsbestimmungen. Im Jahr 2017 wurde der alte analoge Teilbauungsplan an die heutigen gesetzlichen Anforderungen angepasst, teilweise überarbeitet, digital neu dargestellt und auf die in der Katastralgemeinde Großebersdorf liegenden Teile im Südwesten der Ortschaft erweitert (Gemeinderatsbeschluss vom 20. September 2017). Dabei wurden die Bauungsbestimmungen vor allem an die aktuellen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. angepasst. Bei der Erstellung des Bauungsplans für das gesamte Bauland der Marktgemeinde Großebersdorf in den Jahren 2021 bis 2023 (Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2023) wurden die Bauungsbestimmungen des Teilbauungsplans Eibesbrunn weitestgehend übernommen und keiner inhaltlichen Überarbeitung unterzogen.

Im Ortsgebiet von Eibesbrunn befinden sich östlich der B 7 Brünner Straße bzw. südlich der L 12 Pillichsdorfer Straße zwei Baublöcke, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet sind. Die Flächen liegen im südlichen Anschluss an den historischen Ortskern von Eibesbrunn. Das Gebiet weist an der Pillichsdorfer Straße eine traufständige, eingeschossige Verbauung in geschlossener Bauungsweise auf, der Großteil der Gebäude ist entsprechend alt und durch die traditionelle Hofbauung (Hakenhöfe, Dreiseithöfe) charakterisiert.

Die beiden Baublöcke weisen eine Tiefe von rund 70 bis 80 m auf und werden im Süden durch die ehemalige Bahntrasse der Stammersdorfer Lokalbahn bzw. den heutigen Radweg Eurovelo 9 begrenzt. Im Hintausbereich des Baulandes, in dem hauptsächlich als Garten genutzte Fläche vorzufinden sind, sind die Grundstücke meist nicht oder nur mit Nebengebäuden bebaut. Eine geschlossene Bauungskante ist dort nicht gegeben.

Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bauungsplan gelten im gesamten Baulandbereich folgende Bauungsbestimmungen:

- Bauungsdichte 40 %
- geschlossene Bauungsweise (g)
- Bauklassen I,II

Baufluchtlinien sind keine festgelegt, zur Pillichsdorfer Straße sowie auch zur Feldgasse im Osten hin gilt eine Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie.

Abbildung 5: Lage Änderungspunkt 5 (Orthofoto)



Quelle: NÖ Atlas, Stand Orthofoto: 2021.

Teilweise wurden im gegenständlichen Siedlungsbereich in den letzten Jahren Grundstücksneuteilungen durchgeführt. So wurden im westlichen Baublock zwei Parzellen (Nr. 895/3 und 895/4, KG Eibesbrun) im hinteren Baulandbereich aus der ursprünglichen Streifenparzelle herausgeteilt. Generell ist damit zu rechnen, dass es in Zukunft aufgrund der Größe der Liegenschaften vermehrt zu einer Bautätigkeit im sehr großzügigen Hintausbereich kommen wird. Aufgrund der derzeit geltenden Bebauungsbestimmungen wäre bei der Errichtung von Hauptgebäuden im gesamten Baublock die geschlossene Bauweise einzuhalten.

Ausgehend von den dargestellten Rahmenbedingungen beabsichtigt die Gemeinde nun, die Bebauungsbestimmungen in Hinblick auf die Bauweise zu überarbeiten. Von besonderer Bedeutung ist die geschlossene Bauweise nur entlang der Pillichsdorfer Straße. Diese ist dort zur Sicherung des Ortsbildes bzw. den Charakter der Bebauung erforderlich. Im Süden zum Radweg hin ist eine geschlossene Bauweise nicht notwendig und in Bezug auf die Erschließung auch nicht zweckmäßig. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die geschlossene Bauweise (g) nur im nördlichen Bereich an der Pillichsdorfer Straße zu belassen und im südlichen Bereich die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) festzulegen. Die Abgrenzung zwischen den beiden Bauweisen soll sich dabei wesentlich am Baubestand orientieren, weswegen sich innerhalb der Baublöcke unterschiedlich tiefe Bereiche mit gleichen Bebauungsbestimmungen ergeben (siehe Plandarstellung - Entwurf).

Die neuen Festlegungen entsprechen jenen, die auch in anderen Bereichen mit ähnlicher Struktur im Gemeindegebiet gelten. So ist im Ortskern von Großebersdorf entlang der Enzersfelder Straße ebenfalls nur entlang der Erschließungsstraße die geschlossene Bauungsweise festgelegt. Zu den Hintauswegen hin gilt hingegen die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise.

Durch die gegenständliche Maßnahme in Eibesbrunn wird sichergestellt, dass einerseits eine ortsbildverträgliche Bauung gewährleistet wird, andererseits wird auch in den hinteren Grundstücksteilen eine zweckmäßige Bauung ermöglicht.

### 2.5.2 Änderungsanlass

In einem als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmeten Teilbereich der Ortschaft Eibesbrunn ist im gesamten Gebiet die geschlossene Bauungsweise (g) festgelegt. Dies erscheint aufgrund der großen Tiefe der Baublöcke sowie der aus Ortsbildgründen nur entlang der Haupteerschließungsstraße erforderlichen geschlossenen Bauungsweise nicht zweckmäßig. Zudem werden in der Praxis Nebengebäude im Hintausbereich üblicherweise nicht in der geschlossenen Bauungsweise errichtet, ein geschlossenes Erscheinungsbild ist dort nicht üblich oder erforderlich und auch aus anderen Gründen (z.B. Erschließung) nachteilhaft. Aus diesem Grund soll durch eine Überarbeitung der Bauungsbestimmungen in Hinblick auf die Bauungsweise die Errichtung einer zweckmäßigen Bauung ermöglicht werden. Die Belange des Ortsbildes in Bereichen mit alten, agrarischen Bauungsstrukturen bleiben dadurch jedenfalls gewahrt.

### 2.5.3 Ziel

Die Änderung des Bauungsplans zielt darauf ab, durch eine Differenzierung der Bauungsweisen in einem Baulandbereich eine ortsbildverträgliche und zugleich zweckmäßige Bauung zu ermöglichen.

### 2.5.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. .142, 893/2, 894/2, 895/3, 895/4, 896/2, 898/3, 899/3, 899/4, 901/3, KG Eibesbrunn, wird – teilweise auf Teilflächen, teilweise zur Gänze – die geschlossene Bauungsweise (g) in die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise (o,k) abgeändert.

### 3 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Großebersdorf wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 34 (1) NÖ ROG 2014

*Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.*

*Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden*

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** oder
- zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
- wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
- wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

### 4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Großebersdorf, KG Eibesbrunn und KG Großebersdorf, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung geändert.

Wien, 27. Februar 2024, Laussegger/LA  
GZ G23120/B1

*i.A. DI S. Laussegger*  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH