



Bebauungsplan

22. Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Mauerbach



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Purbach
+43 1 2166091
office@knollconsult.at

www.knollconsult.at



Bebauungsplan, 22. Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Mauerbach

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage

Auftraggeber	Marktgemeinde Mauerbach Hauptstraße 246 3001 Mauerbach
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Obere Donaustraße 59 1020 Wien AUSTRIA T. +43 1 2166091 E. raumordnung@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI Jochen Schmid DI Rainhard Süß Alexander Jenner, BSc.
Projektnummer	ZT-24-50
Stand	Juni 2024

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Stand der örtlichen Raumordnung	1
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	3
2	Erläuterung der Änderung	4
2.1	Steckbrief	4
2.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	4
2.2.1	Zielsetzungen gem. 8. Änderung des Bebauungsplans (1999)	5
2.2.2	Schutzzonenobjekte gem. 8. Änderung des Bebauungsplans.....	5
2.3	Aktuelle Situation Schutzzonenobjekte	9
2.4	Änderungen und Planungsziele	10
2.5	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen.....	10
3	Abbildungsverzeichnis	11
4	Quellenverzeichnis	12
5	Anhang	13

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Marktgemeinde Mauerbach beabsichtigt die 22. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Bestimmungen des § 34 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst die Prüfung und Anpassung von Schutzzonen, die im Bereich einzelner Objekte im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans (1999) im Bereich Rote Kreuzgasse / Millöckergasse im Südosten des Gemeindegebiets festgelegt wurden.

1.2 Stand der örtlichen Raumordnung

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
ÖROP 2012	-	Mai 2013
ÖROP 2012-04		Sommer 2022
Grundlagenerhebung		
2022	-	-
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
Änderung 01/2004	7	Winter 2004
Änderung 01-2009	4	Frühjahr 2010
Änderung 2012-01	1	Oktober 2015
Änderung 2012-02	-	-
Änderung 2012-03	8	November 2019
Änderung 2012-04	-	Sommer 2022
Änderung 2012-05	2	August 2023
Bebauungsplan (BBPL)		
Änderung 08	-	-
Änderung 09	7	Frühjahr 2005
Änderung 10	-	-
Änderung 11	4	Sommer 2006

Änderung 12	3	Sommer 2010
Änderung 13	-	-
Änderung 14	-	-
Änderung 15		
Änderung 16	-	-
Änderung 17	6	
Änderung 17a	1	
Änderung 18	2	Ende 2020
Änderung 19	-	-
Änderung 20	3	Sommer 2022
Änderung 21	4	April 2024
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		
Titel	Letzte Änderung	Geltungsbereich Ja / Nein
Regionales Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland	LGBl. Nr. 67/2015	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für das Schulwesen	LGBl. Nr. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe	StF: LGBl. 8000/83-0	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	StF: LGBl. 8000/99-0	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Windkraftnutzung	StF: LGBl. 8001/1-0	Nein
Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich	StF: LGBl. Nr. 94/2022	Nein

Tabelle: Stand der örtlichen Raumordnung der Marktgemeinde Mauerbach und geltende überörtliche Raumordnungsprogramme (Quelle: Eigene Bearbeitung).

1.3 Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) festzustellen, dass „unabhängig vom Vorliegen der im Gesetz normierten Änderungsvoraussetzungen“ die Verpflichtung zur Korrektur eines rechtswidrigen Bebauungsplans vorliegt. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip).

Zudem wird in der Judikatur des VfGH 5.3.2015, V 96/2014 – Bgld. darauf hingewiesen, dass Plankorrekturen schon begrifflich nur geringfügige Änderungen sein können, also punktuelle Änderungen, etwa zur Berichtigung von Irrtümern oder Planungsfehlern.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

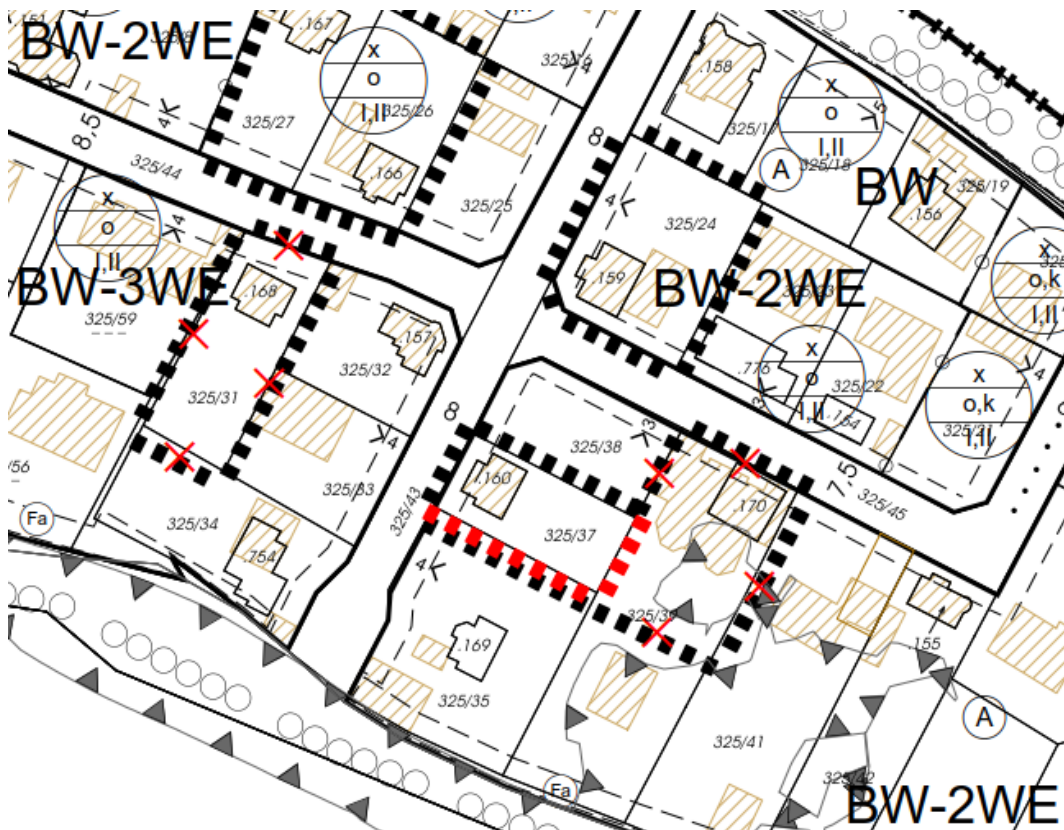
Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

2 Erläuterung der Änderung

2.1 Steckbrief

<u>Art der Änderung:</u>	inhaltliche Änderung
<u>Grundstücke:</u>	.168, 325/31, .170, 325/39 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	14
<u>Bestand:</u>	Schutzzone
<u>Planung:</u>	Aufhebung Schutzzone
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung (§ 34 Abs.1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):



2.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich der ggs. Änderung umfasst das Siedlungsgebiet Millöckergasse und Rote Kreuz-Gasse in Unter-Steinbach, das sich im Ortsteil Untermauerbach südlich der Hauptstraße befindet. Der vom Änderungspunkt betroffene Siedlungsbereich liegt im Südosten der Marktgemeinde, unweit der Wiener Landesgrenze.

Der ggs. Bereich ist durch sogenannte Vorstadt-Villen (Typus der „Wienerwald-Architektur“) geprägt, die eine Baulinie dicht entlang der Erschließungsstraße aufweisen. Sie sind durch offene Bauweisen und eingeschossige Ausführungen mit ausgebautem Dachgeschoß (Krüppelwalmdach mit Dachgaupen) gekennzeichnet.

Gem. Flächenwidmungsplan sind die ggs. Grundstücke als Bauland Wohngebiete mit einer zusätzlichen Einschränkung auf max. zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) gewidmet. Gem. örtlichem Entwicklungskonzept soll in dem Ortsteil die aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur gesichert werden.

Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans (1999) wurde das gesamte ggs. betroffene Siedlungsgebiet als erhaltungswürdiges Altortgebiet „Unter-Steinbach“ festgelegt. Gem. § 8 der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Mauerbach sind *„Neu- und Zubauten von Gebäuden [...] in Umfang und Baumassengestaltung den baulichen Strukturen der Umgebung des Altortgebietes anzupassen. Zu berücksichtigen sind: Grundrissfläche, Gebäudehöhe, Gestaltung der Dachform, Anordnung der Gebäude.“*

Im Rahmen dieser Änderung wurde darüber hinaus der Baubestand auf den Gst.-Nr. 325/24; 325/26; 325/27; 325/31; 325/37; 325/39, KG Mauerbach, als Schutzzone für einen baukünstlerisch und historisch erhaltungswürdigen Baubestand festgelegt. Gem. § 7 der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Mauerbach ist der *„Abbruch von ‚Schutz-zonen‘-Objekten [...] verboten“*.

Zur jeweiligen Straßenfluchtlinie hin sind vordere Baufluchtlinien mit einem Abstand von 3 bzw. 4 m festgelegt.

2.2.1 Zielsetzungen gem. 8. Änderung des Bebauungsplans (1999)

Gem. Erläuterungsbericht (vgl. Arbeitsgemeinschaft Kommunalplanung 1999: S. 5) erfolgte die 8. Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung eines auf Beiträgen der Gemeinderatsfraktionen aufbauenden Leitbilds und Zielkataloges für Mauerbach. Ausgehend von diesem Leitbild werden damals folgende Ziele formuliert:

- Erhaltung der aufgelockerten, grünstrukturieren Siedlungsstruktur,
- Förderung von baulichen Strukturen, die sich in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern,
- Erhaltung der Charakteristik erhaltenswerter Altortstrukturen und schützenswerter Bausubstanz,
- Sicherung siedlungsstrukturell bedeutsamer Grünstrukturen,
- Förderung kleingewerblicher Nutzungen und zentraler Nahversorgungsstandorte entlang der Hauptstraße,
- Konfliktminimierung betriebliche Nutzung – Wohnnutzung – Orts- und Landschaftsbild

Im daraus entsprechend abgeleiteten Maßnahmenkatalog sind u.a. die Neufestlegung erhaltungswürdiger Altortgebiete (4.) und Schutz-zonen (5.) angeführt (vgl. ebd.).

Als Planungsziel der Schutz-zonenfestlegung wird der Schutz von Gebäuden, die aufgrund ihrer außerordentlichen gestalterischen Qualität in ihrem Bestand gesichert werden sollen, angeführt. Ergänzend zu den Bestimmungen für die Altortgebiete haben Schutz-zonen die Aufgabe, die Bausubstanz der Objekte in den Schutz-zonen zu erhalten. Für die entsprechenden Objekte gilt ein Abbruchverbot. Zur Sicherstellung wesentlicher Qualitätsmerkmale des Bestands sind bei Zu- und Umbauten in diesen Schutz-zonen ein Ortsbildgutachten erforderlich (vgl. ebd.).

Die Schutz-zonen im Bereich der ggs. Objekte wurden im Sinne der Erhaltung der identitätsstiftenden Charakteristik des Altortensembles festgelegt, da die Objekte ein baukünstlerisch und bauhistorisch bedeutsames Altortensemble des Altortgebietes von Unter-Steinbach darstellen.

2.2.2 Schutz-zonenobjekte gem. 8. Änderung des Bebauungsplans

Zunächst erfolgt eine Darstellung der einzelnen Schutz-zonenobjekte im betroffenen Planungsbereich zum Zeitpunkt der Festlegung im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1999. Dies auf Basis der Datenblätter des damals im Änderungsverfahren involvierten Vereins für Ortsbildgestaltung Mauerbach.

2.2.2.1 Rote Kreuz-Gasse 3



Abbildung 1: Objekt Rote Kreuz-Gasse 3, Quelle: Datenblatt 10, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998

Das ggs. Objekt auf Gst.-Nr. 325/24, KG Mauerbach wurde im Jahr 1926 erstmals bewilligt und 1972 umgebaut. 1983 wurde der Bestand um zwei Zimmer sowie ein Bad und WC ausgebaut. Das Gebäude verfügt über ein Geschoß mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoß in Form eines Krüppelwalmdaches mit Dachgaupen. Die Eingangsüberdachung wurde neugestaltet. Die Fenster blieben hingegen entsprechend der ursprünglichen Bautradition erhalten.

2.2.2.2 Rote Kreuz-Gasse 5-7



Abbildung 2: Objekt Rote Kreuz-Gasse 5-7, Quelle: Datenblatt 11, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998

Der Bau des Objekts in der Rote Kreuzgasse wurde 1927 bewilligt. Es befindet sich auf Grundstück 325/37, KG Mauerbach. Das Objekt weist ein Geschoß mit einem Krüppelwalmdach mit Dachgaupen auf, das teilweise mit detaillierten Verzierungen auffällt und ausgebaut ist. Bei dem ggs. Objekt blieb der größte Teil der ursprünglichen Fenster erhalten.

2.2.2.3 Millöckergasse 7



Abbildung 3: Objekt Millöckergasse 7, Quelle: Datenblatt 12, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998

Das Objekt auf Grundstück 325/39, KG Mauerbach wurde 1927 bewilligt. Es besitzt ein Krüppelwalmdach mit Dachgaupen, sowie einen nicht unter Schutz stehenden Zubau (Datum unbekannt). Das Gebäude verfügt über ein Geschoß mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoß. Die Ost- und Westfassade sind mit wildem Wein verwachsen.

2.2.2.4 Millöckergasse 13



Abbildung 4: Objekt Millöckergasse 13, Quelle: Datenblatt 13, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998

Das ggs. Objekt auf Gst.-Nr. 325/31, KG Mauerbach wurde im Jahr 1927 bewilligt und weist keinen Zubau auf. Die Dachform entspricht einem Krüppelwalmdach mit Dachgaupen. Das Gebäude verfügt über ein Geschoß und hat ein ausgebautes Dachgeschoß. Die Anordnung der Fenster entspricht zum Zeitpunkt der Schutzzonenfestlegung nicht mehr der ursprünglichen Bautradition.

2.2.2.5 Millöckergasse 16



Abbildung 5: Objekt Millöckergasse 16, Quelle: Datenblatt 14, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998

Das Objekt auf Gst.-Nr. 325/26 bzw..166; KG Mauerbach weist ein mit Dachgaupen ausgebautes Krüppelwalmdach auf. Auf dem Grundstück befindet sich ein Zubau (zweite Wohneinheit) aus dem Jahre 1980, welcher nicht dem altortstypischen Charakter entspricht. Ebenso wurde ein Holzverandazubau mit einer Überdachung aus Kunststoffwellbahn zum ursprünglichen Objekt hinzugefügt.

2.2.2.6 Millöckergasse 18

Das ggs. Objekt auf Gst.-Nr. 325/27, KG Mauerbach hat ein Krüppelwalmdach mit Dachgaupen. 1958 wurde ein Zubau errichtet. Die Fassade ist zu einem Großteil mit Eternit verkleidet. Das Objekt verfügt über ein Geschoß und ein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoß. Das entsprechende Datenblatt enthält kein Foto. Abbildung 6 stellt eine eigene Aufnahme des Objekts dar, das sich ggü. dem Zeitpunkt der Schutzzonenfestlegung nicht wesentlich verändert hat.



Abbildung 6: Objekt Millöckergasse 18, Quelle: eigene Aufnahme, 12.01.2024

2.3 Aktuelle Situation Schutzzonenobjekte

Grundsätzlich hat sich der Gebäudebestand seit der 8. Änderung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert. Ausnahmen bilden die Objekte Millöckergasse 7 (Gst.-Nr. 325/39, .170) und Millöckergasse 13 (Gst.-Nr. 315/31, .168).

Das Schutzzonenobjekt Millöckergasse 7 (vgl. Abbildung 3) wurde im Jahr 2007 abgerissen und in der Folge wurde das Grundstück entsprechend einer Baubewilligung aus dem Jahr 2009 neu bebaut (vgl. Abbildung 7).



Abbildung 7: Neubau im Bereich Millöckergasse 7, Quelle: eigene Aufnahme, 12.01.2024

Im Falle des Schutzzonenobjekts Millöckergasse 13 (Gst.-Nr. 315/31) kam es am 18.11.2019 zu einem Brandereignis, wodurch wesentliche, schützenswerte Gebäudemerkmale zerstört wurden. Seither befindet sich das Gebäude in einem unbewohnbaren Zustand (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8: durch Brandereignis beschädigtes Objekt Millöckergasse 13, Quelle: eigene Aufnahme, 12.01.2024

2.4 Änderungen und Planungsziele

Die Neubewertung der ggs. Schutzzonenobjekte kommt zu dem Ergebnis, dass ggü. dem Zeitpunkt der Festlegung im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans im Falle der Objekte Millöckergasse 7 und Millöckergasse 13 eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen gem. § 34 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 vorliegt:

Das Schutzzonenobjekt Millöckergasse 7 ist nicht mehr vorhanden. Im Falle des Objekts Millöckergasse 13 stellt die Baubehörde fest, dass der *„Schutzwert der Gebäudestruktur bzw. eine Wiederherstellung [...] nicht im Verhältnis zum notwendigen technischen und finanziellen Aufwand“* steht (vgl. Anhang 4).

Die ggs. Änderung sieht daher vor, in diesen Bereichen die Schutzzonenfestlegung aufzuheben. Im Zuge dessen wird im Bereich des Gst.-Nr. 325/37 (Rote Kreuz-Gasse 5-7, Gst.-Nr. .160 inneliegend) die planliche Festlegung an die amtliche Katastralmappe (DKM Stand: April 2023) angepasst. Im Bereich dieses Grundstücks, wie auch im Bereich der Objekte Millöckergasse 18 (Gst.-Nr. 325/27, .167), Millöckergasse 16 (Gst.-Nr. 325/26, .166) und Millöckergasse 12 (Gst.-Nr. 325/24, .159) bleibt die Schutzzonenfestlegung aufrecht. Die Objekte entsprechen im Wesentlichen dem Charakter zum Zeitpunkt der Festlegung im Rahmen der 8. Änderung.

2.5 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die ggs. Änderung sieht die Neubewertung und Anpassung von etwa 25 Jahre zurückliegenden Festlegungen im Bebauungsplan vor.

Im Rahmen der Prüfung und Neubewertung der Schutzzonenfestlegungen wird festgestellt, dass im Bereich der Objekte Millöckergasse 7 und 13 aufgrund Vorliegen geänderter Planungsgrundlagen das Planungsziel *„Schutz von Gebäuden, die aufgrund ihrer außerordentlichen gestalterischen Qualität in ihrem Bestand gesichert werden sollen“* keine Anwendung mehr finden kann, da die heute vorzufindenden Objekte nicht mehr entsprechend der ursprünglichen Schutzzonenfestlegung hergestellt werden können.

Die Festlegungen des Flächenwidmungsplans (Einschränkung auf max. zwei bzw. drei Wohnungen pro Grundstück) und des Bebauungsplans (insb. erhaltungswürdiges Altortgebiet, offene Bauungsweise, wahlweise Bauklasse I,II, vordere Baufluchtlinien) stellen auch im Bereich der Objekte Millöckergasse 7 und 13 weiterhin die Erhaltung des strukturellen Charakters der *„Siedlungseinheit Millöckergasse und Rote Kreuz-Gasse“* sicher. Mögliche erheblich negative Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild werden durch die Streichung der Festlegung nicht erwartet.

Betreffend das Landschaftsbild werden aufgrund der Vorgaben des erhaltungswürdigen Altortgebietes in Verbindung mit der insb. topographisch bedingten, fehlenden Einsehbarkeit der betroffenen Objekte in Zusammenschau mit dem offenen Landschaftsraum keine erheblich negativen Auswirkungen erwartet. Andere Umweltauswirkungen sind ausgeschlossen.

3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Objekt Rote Kreuz-Gasse 3, Quelle: Datenblatt 10, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998	6
Abbildung 2: Objekt Rote Kreuz-Gasse 5-7, Quelle: Datenblatt 11, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998	6
Abbildung 3: Objekt Millöckergasse 7, Quelle: Datenblatt 12, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998.....	7
Abbildung 4: Objekt Millöckergasse 13, Quelle: Datenblatt 13, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998	7
Abbildung 5: Objekt Millöckergasse 16, Quelle: Datenblatt 14, Verein für Ortsbildgestaltung, 1998	8
Abbildung 6: Objekt Millöckergasse 18, Quelle: eigene Aufnahme, 12.01.2024	8
Abbildung 7: Neubau im Bereich Millöckergasse 7, Quelle: eigene Aufnahme, 12.01.2024	9
Abbildung 8: durch Brandereignis beschädigtes Objekt Millöckergasse 13, Quelle: eigene Aufnahme, 12.01.2024	9

4 Quellenverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft Kommunalplanung (DI Gottfried Seyr, DI Thomas Knoll) (1999): Markt-
gemeinde Mauerbach, Bebauungsplanänderung Nr. 8, Erläuterungsbericht

5 Anhang

- Anhang 1: Entwurf zum Verordnungstext
- Anhang 2: Schwarz-Rot-Darstellung der Änderungen
- Anhang 3: Arch. Dipl. Ing. Rudolf Kirnberger / Verein Ortsbildgestaltung Mauerbach (1998): Datenblätter Schutzzonenobjekte Millöckergasse – Rote Kreuzgasse
- Anhang 4: Marktgemeinde Mauerbach: Baubehördliche Stellungnahme – Brandereignis Millöckergasse 13 (0066/2024/3/dw vom 31.05.2024)