



# Marktgemeinde Fels am Wagram

3481 Fels am Wagram, Wiener Straße 15, Bezirk Tulln, NÖ

Tel.: (02738) 2381 Fax: 2381-22

homepage: [www.fels-wagram.gv.at](http://www.fels-wagram.gv.at)

E-Mail: [gemeinde@fels-wagram.gv.at](mailto:gemeinde@fels-wagram.gv.at)

Fels am Wagram, am 07.04.2021

## Betr.: Aktuelle Flächenwidmungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir erlauben uns mit diesem Schreiben alle GrundstückseigentümerInnen zu kontaktieren, welche von der aktuellen Flächenwidmungsplanänderung in der Marktgemeinde Fels am Wagram betroffen sind. Das gegenständliche Umwidmungsverfahren umfasst 9 Änderungspunkte und werden mit diesem Schreiben knapp 500 betroffene GrundstückseigentümerInnen kontaktiert.

Beiliegend finden Sie hierzu die Kundmachung über die öffentliche sechswöchige Auflage sowie auf der letzten Seite einen groben Übersichtslageplan zu dem Änderungspunkt, bei welchem Sie persönlich betroffen sind.

Die detaillierten Auflageunterlagen mit 56 Seiten Umfang können Sie natürlich auch im Gemeindeamt Fels einsehen bzw. stehen zur Gänze auch auf der Startseite der Homepage der Marktgemeinde Fels am Wagram unter den „Informationen“ unter

[www.fels-wagram.gv.at](http://www.fels-wagram.gv.at)

zum Download bereit. Wir möchten Sie auch einladen etwaige Detailfragen und Anregungen an Herrn Amtsleiter Ing. Christian Braun unter [christian.braun@fels-wagram.gv.at](mailto:christian.braun@fels-wagram.gv.at) oder 02738/2381-12 zu richten.

Nachstehend erlauben wir uns ganz grob die wesentlichen Aspekte der aktuellen Flächenwidmungsplanänderung zu beschreiben:

### 1) Fels am Wagram → BA-Hintaus in BA

In der Kirchengasse in Fels am Wagram wird eine bestehende Bauland-Agrargebiet-Hintaus-Flächenwidmung in Bauland-Agrargebiet umgewidmet. Hierdurch wird für diesen Grundstücksteil auch die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus unter Vorgabe eines „Bauzwanges“ (→ Vor- und Wiederkaufsrecht für die Marktgemeinde Fels am Wagram für den Falle der Nichtbebauung mit einem Einfamilienwohnhaus) ermöglicht.

### 2) Seepark Thürnthal → Beschränkung auf 2 Wohneinheiten (BW-2WE)

Für sämtliche Einfamilienwohnhausgrundstücke in der Wohnsiedlung Seepark Thürnthal soll die bestehende Bauland-Wohngebiet-Flächenwidmung in der Form abgeändert werden, dass nur mehr maximal zwei Wohneinheiten pro Baugrundstück genehmigungsfähig sind. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die ohnehin bereits relativ dichte Bebauung nicht unkontrolliert durch etwaige großvolumige Wohnhausanlagen auf mehreren vereinigten Parzellen noch weiter verdichtet wird.

**3) Gösing am Wagram → Erweiterung BA**

Am Mittersteig in Gösing am Wagram wird nur eine geringfügige Anpassung der bestehenden Bauland-Agrargebiet-Grenze an eine Grundstücksmappenberichtigung durchgeführt. Hierdurch werden keine weiteren Baugrundstücke geschaffen.

**4) Fels am Wagram → Umwidmung BA in BW**

Der östliche Teilbereich zwischen der Wienerstraße und der Kogelstraße in Fels am Wagram soll von Bauland-Agrargebiet zu Bauland-Wohngebiet umgewidmet werden, da in diesem Teilbereich keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr tätig sind, sondern nur mehr eine reine Wohnnutzung in diesem Areal erfolgt.

**5) Gösing am Wagram → Festlegung BA-Hintaus**

In der Oberen Zeile in Gösing am Wagram soll bei zwei weiteren Grundstücken analog zur bestehenden südlich angrenzenden Bauland-Agrargebiet-Hintaus-Widmung ebenfalls die Bauland-Agrargebiet-Hintaus-Widmung für bestehende landwirtschaftliche Gebäude umgesetzt werden. In der Flächenwidmung Bauland-Agrargebiet-Hintaus ist die Errichtung von Wohngebäuden nicht zulässig.

**6) Gösing, Stettenhof, Thürnthal → Ausweisung Gfrei-L - Großflächige Festlegung**

Analog zu den bereits in den letzten Umwidmungsverfahren durchgeführten großflächigen Widmungen von Grünland-Freihaltefläche-Landschaftsschutz zwischen Fels am Wagram und Gösing am Wagram soll diese Flächenwidmungsart nun auch großflächig rund um Gösing und Stettenhof gewidmet werden. Durch diese Flächenwidmung soll der bestehende Naturraum sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen von jeglicher Bebauung geschützt werden. Eine reine land- und forstwirtschaftliche Nutzung (z.B. Ackerbau, Weinbau, etc.) ohne die Errichtung von Bauwerken ist aber natürlich auch weiterhin möglich. Rund um die Ortschaften Gösing und Stettenhof wird ein Pufferbereich von ca. 300 m in der bestehenden Flächenwidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft belassen.

**7) Fels am Wagram → Korrektur Widmungsabgrenzung Gspo**

Beim Fußballplatz in Fels am Wagram wird nur eine geringfügige Korrektur der Grünland-Sport-Widmungsgrenze an den Naturbestand durchgeführt.

**8) Fels am Wagram → BW und Festlegung Ggü-Hangwasserableitung**

In der Wagramstraße in Fels am Wagram sollen zwei Bauland-Wohngebiet-Grundstücke unter Vorgabe eines „Bauzwanges“ (→ Vor- und Wiederkaufsrecht für die Marktgemeinde Fels am Wagram für den Falle der Nichtbebauung mit einem Einfamilienwohnhaus) geschaffen werden.

**9) Gösing am Wagram → Festlegung Vö**

Am Gassl in Gösing am Wagram wird nur die Widmung „Öffentliche Verkehrsfläche“ an den Naturbestand angepasst.

Für diesbezügliche Rückfragen steht Ihnen Herr Amtsleiter Ing. Christian Braun unter [christian.braun@fels-wagram.gv.at](mailto:christian.braun@fels-wagram.gv.at) oder 02738/2381-12 selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung und verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

*Mag. Christian Bauer, Bürgermeister eh.*



# Marktgemeinde Fels am Wagram

3481 Fels am Wagram, Wiener Straße 15, Bezirk Tulln, NÖ

Tel.: (02738) 2381 Fax: 2381-22 homepage: [www.fels-wagram.gv.at](http://www.fels-wagram.gv.at)

E-Mail: [gemeinde@fels-wagram.gv.at](mailto:gemeinde@fels-wagram.gv.at)

Fels am Wagram, am 31.03.2021

## KUNDMACHUNG

Betrifft: **GZ 8901-01/20, Marktgemeinde Fels am Wagram –  
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes in den Katastralgemeinden  
Fels am Wagram, Gösing am Wagram, Stettenhof und Thürnthal**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Fels am Wagram beabsichtigt für die Katastralgemeinden Fels am Wagram, Gösing am Wagram, Stettenhof und Thürnthal das örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern. Der Entwurf wird gemäß § 24 in Verbindung mit § 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 sechs Wochen lang, das ist in der Zeit vom

**16.04.2021 bis zum 31.05.2021**

im Gemeindeamt Fels, während den Parteienverkehrszeiten (jeweils Montag bis Freitag von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr), zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Wir empfehlen zuvor eine telefonische Terminvereinbarung unter **02738/2381-12** damit Sie keine Wartezeiten haben und für Ihre etwaigen Detailfragen ausreichend Zeit vorhanden ist. Natürlich können für die Einsicht auch Termine außerhalb der Parteienverkehrszeiten vereinbart werden bzw. können diesbezügliche Anfragen ebenfalls per E-Mail unter

[christian.braun@fels-wagram.gv.at](mailto:christian.braun@fels-wagram.gv.at)

beantwortet werden.

Die betroffenen GrundstückseigentümerInnen werden gesondert mit einer Kopie dieser Kundmachung und einer Kurzbeschreibung der Änderungspunkte über die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung informiert. Sämtliche Auflageunterlagen stehen auch zur Ansicht unter den aktuellen Informationen auf der Homepage der Marktgemeinde Fels am Wagram unter

[www.fels-wagram.gv.at](http://www.fels-wagram.gv.at)

abrufbereit. **Jedermann ist berechtigt innerhalb der oben erwähnten Auflagefrist zum Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.**

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Die/Der VerfasserIn einer Stellungnahme hat jedoch aufgrund des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 keinen Rechtsanspruch darauf, dass ihre bzw. seine Anregung Berücksichtigung findet.

**Für diesbezügliche Detailfragen steht Ihnen direkt das Gemeindeamt Fels selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung!**

Angeschlagen am: 02.04.2021

Abgenommen am: .....

Der Bürgermeister:

(Mag. Christian Bauer)

