



Marktgemeinde Kirchstetten

Wienerstraße 32
3062 Kirchstetten
Tel.: 02743/8206
www.kirchstetten.at

Entwurf zur Änderung des **Bebauungsplanes**

“Tennisplatz Totzenbach”

GZ: 3062 16 02/24-BP
Bad Vöslau, im April 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

An das
Amt der NÖ Landesregierung
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht RU 1
Landhausplatz 1
3109 SANKT PÖLTEN

Bad Vöslau, im April 2024

**Betrifft: Marktgemeinde Kirchstetten,
 Änderung des Bebauungsplanes**

Die Marktgemeinde Kirchstetten beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes, welcher auch zur allgemeinen Einsicht aufgelegt wird, enthält planerische Darstellungen und textliche Erläuterungen, welche in folgenden, beiliegenden Unterlagen aufbereitet und entsprechend zusammengestellt sind:

- Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten
- Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten
- Änderungsplan zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten

Die digitale Version der zusammengestellten Unterlagen wird im Teamroom der landeseigenen Fabasoft-Cloud innerhalb des Gemeindeordners im Datenpaket [Kirchstetten BPL aend Verfahren.zip](#) zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten	4
Übersicht über den geplanten Änderungspunkt	5
1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes.....	6
1.1 Tennisplatz Totzenbach.....	6
Verordnungsentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten	10



Marktgemeinde Kirchstetten

Wienerstraße 32
3062 Kirchstetten
Tel.: 02743/8206
www.kirchstetten.at

Erläuterungsbericht zur Änderung des **Bebauungsplanes** der Marktgemeinde Kirchstetten

“Tennisplatz Totzenbach”

GZ: 3062 16 02/24-BP
Bad Vöslau, im April 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Übersicht über den geplanten Änderungspunkt

Im Zuge gegenständlicher Änderung ist folgende - punktuelle - Abänderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten geplant:

Änd.-Nr.	Bereich	Plan Nr.	KG	GSt. Nr.	Geplante Änderung
1.1	Tennisplatz Totzenbach (B01)	01	Totzenbach	143	<p>Kenntlichmachung der Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“</p> <p>Kenntlichmachung der Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Verkehrsfläche privat“</p> <p>Kenntlichmachung der Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“</p> <p>Kenntlichmachung der Umwidmung von „Grünland-Parkanlagen“ in „Verkehrsfläche privat“</p> <p>Kenntlichmachung der Umwidmung von „Grünland-Parkanlagen“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“</p>

In den folgenden Abschnitten wird der vorgesehene Änderungspunkt näher erläutert:

1. Erläuterung des geplanten Änderungspunktes

1.1 Tennisplatz Totzenbach (B01)

Betroffene Grundstücke

- KG Totzenbach: Gst. Nr. 143

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung (Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Verkehrsfläche privat“, von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“, von „Grünland-Parkanlagen“ in „Verkehrsfläche privat“ und von „Grünland-Parkanlagen“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“)

1.1.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das Grundstück, auf dem die Sportanlagen des Tennisclubs TC Totzenbach situiert sind, befindet sich am nördlichen Rand des Ortsgebietes von Totzenbach unmittelbar angrenzend an die Parkanlage des Schlosses Totzenbach östlich der Kirchenstraße. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Totzenbach, für dessen ufernahe Zonen abschnittsweise Hochwassergefährdungsbereiche ausgewiesen sind. Im Osten des Grundstücks befinden sich Waldflächen, der auch im Flächenwidmungsplan als „Forst“ kenntlichgemacht ist.

Für das Grundstück sind im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten derzeit die Widmungen „Verkehrsfläche privat“ und „Grünland-Sportstätten“ ausgewiesen. Das Clubhaus des Tennisvereines befindet sich im südlichen Teil des Grundstücks und ist aktuell als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Nummer 9) gewidmet. Der Bebauungsplan sieht keine darüber hinaus gehenden Festlegungen vor.

1.1.2 Änderungsanlass

Der Tennisclub Totzenbach plant auf dem Grundstück Nr. 143 die Errichtung zweier Plätze für die Sportart „Padeltennis“. Dabei handelt es sich um eine Mischung aus Tennis und Squash. Das Spielfeld ist dabei etwas kleiner als ein klassischer Tennisplatz und von Mauern umgeben, gegen die der Ball geprellt wird. Die Sportart ist insbesondere bei jungen Zielgruppen beliebt und stellt daher eine wichtige Ergänzung des lokalen Sportangebotes für junge Menschen in der Marktgemeinde Kirchstetten und deren Umgebung dar¹.

Im Zuge eines parallel laufenden Verfahrens zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten sind im gegenständlichen Bereich folgende

¹ s. https://www.elsbeere-wienerwald.at/Neues_Projekt_freigegeben; 19.4.2024

Widmungsänderungen vorgesehen, die aufgrund der der Bestimmung des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden:

Zur Klarstellung und Spezifizierung der widmungsmäßigen Nutzung soll die derzeitige Widmung „Grünland-Sportstätten“ auf künftig „Grünland-Sportstätten-Tennis“ abgeändert werden. Darüber hinaus soll ein Widmungsflächenabtausch zwischen Bereichen, die als „Verkehrsfläche-privat“ und „Grünland-Sportstätten“ gewidmet sind, erfolgen.

1.1.3 Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Widmungsänderungen

- Umwidmung von „Verkehrsfläche privat“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“
- Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Verkehrsfläche privat“
- Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“
- Umwidmung von „Grünland-Parkanlagen“ in „Verkehrsfläche privat“ und
- Umwidmung von „Grünland-Parkanlagen“ in „Grünland-Sportstätten-Tennis“

kenntlich gemacht werden.

1.1.4 Fotodokumentation

Abbildung 1.1.4-a: Die Ortsausfahrt Richtung Fuchsberg Blick Richtung Süden



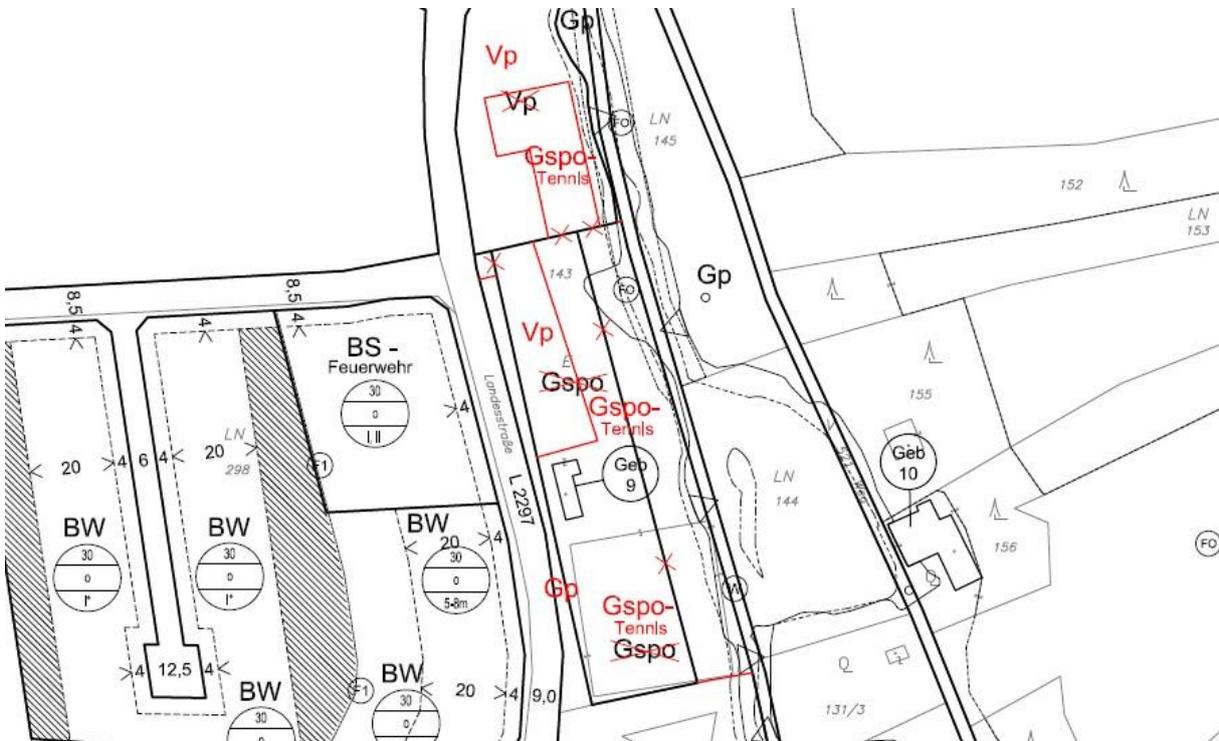
Abbildung 1.1.4-b: Bestehende Tennisanlagen



Abbildung 1.1.4-c: Orthofoto des Bereiches am nördlichen Ortsrand von Totzenbach



Abbildung 1.1.4-d: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten





Marktgemeinde Kirchstetten

Wienerstraße 32
3062 Kirchstetten
Tel.: 02743/8206
www.kirchstetten.at

Verordnungsentwurf zur Änderung des **Bebauungsplanes** der Marktgemeinde Kirchstetten

“Tennisplatz Totzenbach”

GZ: 3062 16 02/24-BP
Bad Vöslau, im April 2024



raum und plan

raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Sellnergasse 2/3, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kirchstetten beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am, TOP folgende Verordnung:

VERORDNUNG

- § 1 Aufgrund des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten in der Katastralgemeinde Totzenbach dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.
- § 2 Die Plandarstellungen und der Entwurf der Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Kirchstetten, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: