



**Marktgemeinde Eichgraben**  
**KG Eichgraben**  
**Bebauungsplan - 8. Änderung**  
**Erläuterungsbericht**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation.....	2
2	Inhaltliche Änderungspunkte.....	2
3	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz .....	4
4	Zusammenfassung .....	4

# 1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Eichgraben steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 7. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1. Anpassung von Bebauungsbestimmungen im Bereich des Gemeindekindergartens

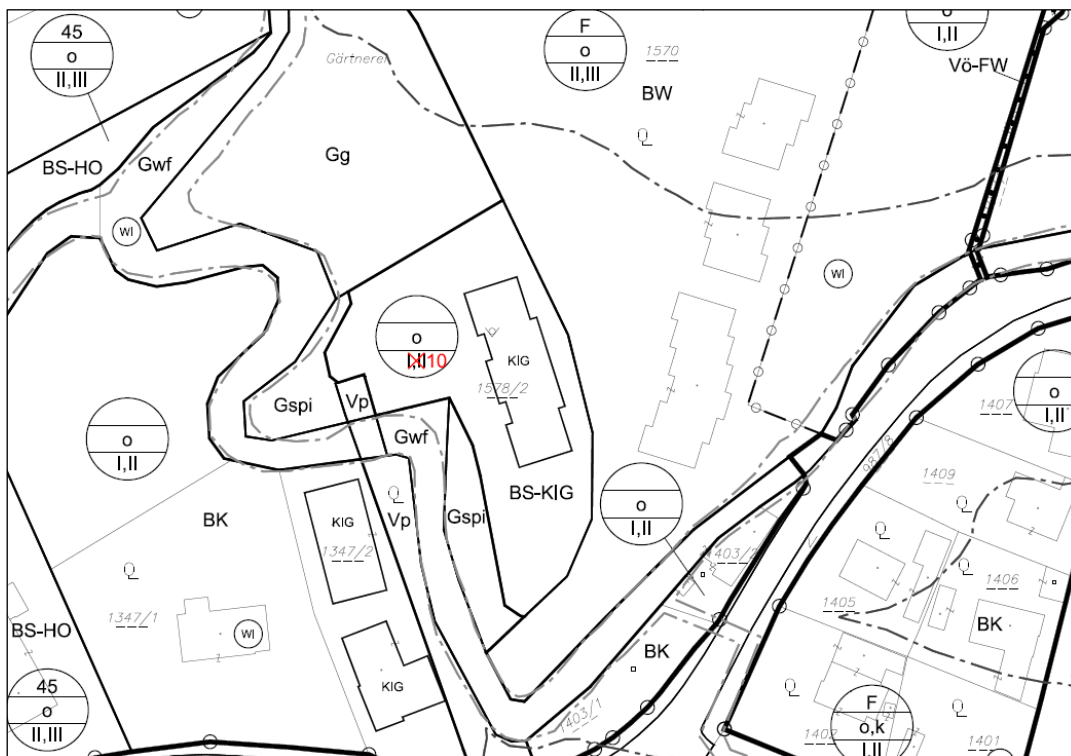
## 2 Inhaltliche Änderungspunkte

### 2.1.1 Anpassung von Bebauungsbestimmungen im Bereich des Gemeindekindergartens

#### 2.1.2 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Eichgraben. Konkret liegt die betroffene Fläche nördlich der Hauptstraße (L124) entlang des Anzbachs. Im ggst. Bereich befindet sich der Kindergarten der Gemeinde auf den Grundstücken Nr. 1347/2, KG Eichgraben, mit der Widmung Bauland Kerngebiet (BK) sowie Nr. 1578/2, KG Eichgraben, mit der Widmung Bauland Sondergebiet – Kindergarten (BS-KIG). Die Gewässerfläche (Gwf) des Anzbachs fließt zwischen den ggst. Grundstücken.

**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan**



Quelle: Marktgemeinde Eichgraben; Stand: nach der 8. Änderung, April 2024

Derzeit ist für beide Teilbereiche der Kindergarteneinrichtung nördlich sowie südlich des Anzbachs keine höchstzulässige Bebauungsdichte, eine offene Bauweise und wahlweise die Bauklassen I oder II festgelegt. Im ggst. Bereich der Änderung sind keine Baufluchtlinien festgelegt.

Durch die Änderung der Voraussetzungen zur Betreuung von Kindern in NÖ ergibt sich die Notwendigkeit des Ausbaus der Kapazitäten der Kindergarteneinrichtungen in der Gemeinde Eichgraben.

Ziel der Gemeinde ist die notwendigen Einrichtungen im öffentlichen Interesse im Bereich eines bestehenden Kindergartenstandortes anzusiedeln. Im Sinne des flächensparenden Umgangs der Ressource Boden, soll dazu eine Erweiterung des Kindergartens am oben angeführten, bestehenden Standort erfolgen und die dazu notwendige Errichtung eines Gebäudes ermöglicht werden. Der Standort befindet sich in Gemeindeeigentum.

Im Zuge der ggst. Änderung des Bebauungsplans soll daher nun zur verbesserten Ausnutzbarkeit der bestehenden Baulandfläche, die derzeitige Festlegung von wahlweise Bauklasse I oder II durch eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 10 Metern im Bereich der Kindergarteneinrichtung auf Grundstück Nr. 1578/2, KG Eichgraben, nördlich des Anzbachs ersetzt werden, um den notwendigen Ausbau des Kindergartens im bereits gewidmeten „Bauland Sondergebiet Kindergarten“ zu ermöglichen.

Die Anpassung der Bauhöhe erfolgt dabei unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gebäudestrukturen und Festlegungen des Bebauungsplanes in nächster Umgebung der Kindergarteneinrichtungen, welche im Bereich des östlich angrenzenden Bauland Wohngebiets (BW) sowie des nördlich und westlich befindlichen Bauland Sondergebiets – Hotel (BS-HO) wahlweise die Bauklassen II oder III (5-11m Gebäudehöhe) aufweisen.

Dementsprechend fügt sich die geplante höchstzulässige Gebäudehöhe harmonisch in den Umgebungsbereich ein.

### 2.1.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für den gegenständlichen Änderungspunkt stellen geänderte Planungsgrundlagen dar, die sich aufgrund des zusätzlichen Bedarfes an Kindergartenplätzen im Gemeindegebiet ergeben.

### 2.1.4 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung zur Voraussetzung der Erweiterung der bestehenden Kindergarteneinrichtung am ggst. Standort sowie der flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden durch die Ermöglichung eines Geschossbau durch eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe am ggst. Grundstück.

### 2.1.5 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 1578/2 KG Eichgraben, soll die derzeitige Festlegung von wahlweise Bauklassen I oder II durch eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 10 Metern ersetzt werden.

### 3 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

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

Wien, 4. April 2024, Böhm/BO  
GZ G24078/B8



DI Esther Böhm

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

#### Anlagen

- Entwurf Plandarstellung
- Entwurf Verordnungstext



**MARKTGEMEINDE EICHGRABEN  
KG EICHGRABEN  
BEBAUUNGSPLAN  
(8. Änderung)**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ....., Top ....., folgende

**V E R O R D N U N G**

**§ 1 Bebauungsplan**

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (8. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten.

**§ 2 Allgemeine Einsichtnahme**

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G24078/B8 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**§ 3 Schlussbestimmung**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Eichgraben, am .....

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am: