



**AIR**

Kommunal- und Regionalplanung GmbH

# MARKTGEMEINDE HORNSTEIN

## TEILBEBAUUNGSPLAN „MOBILHEIMSIEDLUNG NEUFELD“

### KORREKTURBESCHLUSSEXEMPLAR

Erläuterungsbericht mit Plandarstellung  
inklusive Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung und Gestaltungskonzept

Projektnummer: 17075  
Bearbeiter: K. Koch, DI Leitner-Weiss, DI Schmidtbauer

Stand: 23.04.2018

[www.a-i-r.at](http://www.a-i-r.at)



# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| 1. AUSGANGSLAGE UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS | 5  |
| 2. BESTANDSANALYSE, GESTALTUNGSKONZEPT         | 7  |
| 3. GENERELLE PLANUNGSVORGABEN, ZIELSETZUNGEN   | 12 |
| 4. ERGEBNIS DES SUP-SCREENINGS                 | 15 |
| 5. VERORDNUNGSTEXT - ENTWURF                   | 16 |
| 6. ANHANG                                      | 21 |



## 1. AUSGANGSLAGE UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Marktgemeinde Hornstein plant die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes für eine Teilfläche des Grst. Nr. 1743/1, KG Hornstein. Die skizzenhafte Abgrenzung des betreffenden Projektgebietes bzw. des Geltungsbereichs des ggst. Teilbebauungsplanes ist der nachfolgend angeführten Plandarstellung zu entnehmen.

Geplant ist die Errichtung einer Mobilheimsiedlung am betreffenden Projektstandort.

**Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplanes „Mobilheimsiedlung Neufeld“ (in rot) auf Basis Orthofoto inkl. Flächenwidmung, M 1:5.000 (Quelle: BurgenlandGIS, eigene Darstellung)**



### **Behandlung von Erinnerungen im Zuge der öffentlichen Auflage:**

*Der Entwurf des ggst. Teilbebauungsplans für das Gebiet „Mobilheimsiedlung Neufeld“, KG Hornstein ist gem. den Vorgaben des § 23 Abs. 2 des Bgld. RPlG idgF über acht Wochen hindurch im Rathaus der Marktgemeinde Hornstein zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt.*

*Im Zeitraum der öffentlichen Auflage wurden keine Stellungnahmen oder Erinnerungen eingebracht. Es erfolgte daher eine Beschlussfassung des ggst. Teilbebauungsplans ohne Änderungen gegenüber der Auflage (Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom 11.12.2017)*

**Änderungen gegenüber dem Beschluss vom 11.12.2017 (Korrekturbeschluss):**

**Stellungnahme des Referates Raumplanung des Amtes der Bgld. Landesregierung vom 17.04.2018; Zahl: A2/L.RO3237-10000-7-2018:**

*In der ggst. Stellungnahme wird festgehalten, dass das Prüfverfahren ergeben hat, dass Einwände gegen den ggst. Teilbebauungsplan in der jetzigen bzw. vom Gemeinderat der Marktgemeinde Hornstein beschlossenen Form bestehen bzw. dass folgende Punkte mittels Korrekturbeschluss zu korrigieren bzw. abzuändern sind:*

– **Einwand aus Sicht des ASV für Landschaftsschutz, Stellungnahme vom 23.03.2018; Zahl: A2/L.RO900-10481-2-2018:**

*In der ggst. Stellungnahme des ASV für Landschaftsschutz wird angemerkt, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausführungen bestehen, jedoch allfällig geplante Solarpaneele und Photovoltaikerelemente die Attika an den Häusern max. um 0,5 m (anstatt wie derzeit geregelt um 1,0 m) überragen dürfen. Diese sind blendfrei auszuführen.*

**Daraus resultierende Änderung gegenüber dem Beschluss vom 11.12.2017:**

*Auf Basis der Stellungnahme des ASV für Landschaftsschutz wird §6 Abs. 3 der ggst. Verordnung entsprechend abgeändert.*

– **Einwand aus Sicht des Referats Raumplanung (ob. zit. Stellungnahme):**

*In der ggst. Stellungnahme des Referats Raumplanung der Abt. 2 des Amtes der Bgld. Landesregierung wird festgehalten, dass der unter §10 formulierte Passus „Lebende Hecken sind anzustreben“ über die Verordnungsermächtigung hinausgeht (keine Festlegung der konkreten Ausführung bzw. Materialvorgaben möglich) und dieser daher in der ggst. Verordnung fallen zu lassen ist.*

**Daraus resultierende Änderung gegenüber dem Beschluss vom 11.12.2017:**

*Der betreffende Passus wird in §10 der ggst. Verordnung gestrichen. Das Bestreben, dass im Falle von Einfriedungen diese in Form von lebenden Hecken anzustreben sind, wird im Erläuterungsbericht als generelles Ziel im Kapitel 3 (Generelle Planungsvorgaben, Zielsetzungen) angeführt.*

Änderungen gegenüber dem Beschluss vom 11.12.2017 sind durchgestrichen  
oder in **fett-kursiver** Schreibweise dargestellt.

## 2. BESTANDSANALYSE, GESTALTUNGSKONZEPT

Das Projektgebiet umfasst eine Fläche im Ausmaß von rd. 3,5 ha und kommt in westlicher Randlage der KG Hornstein zu liegen (in Richtung Westen schließt die KG Neufeld an der Leitha, in Richtung Süden die KG Steinbrunn an).

Das Projektgebiet schließt zudem unmittelbar östlich an eine bereits bestehende und zur Gänze verwertete Mobilheimsiedlung an. Diese ist von kleinteiliger Ferienhausbebauung geprägt. Weiter in Richtung Westen und Norden finden sich ausgedehnte Flächen des Feriensiedlungsgebietes Neufelder See (Weekend Siedlung). Der zwischen der bestehenden Mobilheimsiedlung und der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes verlaufende Fußweg (nicht befestigt, jedoch beleuchtet) bleibt erhalten.

Die betreffende Fläche ist als Bauland-Baugebiet für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen (BF) gewidmet. In Richtung Westen grenzen ebenfalls Flächen der Widmung BF an, welche dem bestehenden Feriensiedlungsgebiet zuzuordnen sind.

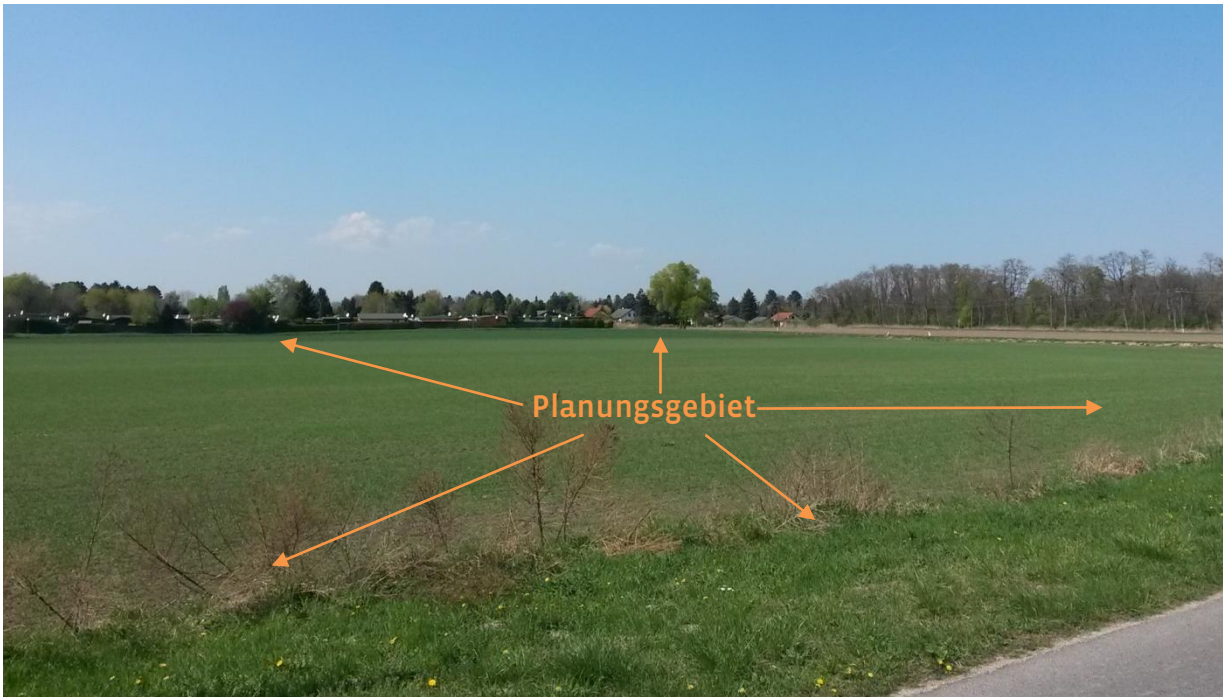
Südlich des Projektgebietes grenzt eine als Grünfläche-Erholungsgebiet (GE) gewidmete Fläche an, welche gegenwärtig ackerbaulich genutzt wird.

Im nördlichen Nahbereich findet sich das Areal des ehemaligen Neumaier-Hofes (Objekte wurden mittlerweile abgetragen), welches derzeit ungenutzt ist.

Östlich wird das Projektgebiet von der L321 begrenzt. Weiter in Richtung Osten schließen ackerbaulich genutzte Flächen an, welche entsprechend als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl) gewidmet sind.

## Fotodokumentation

Aufnahme vom Planungsgebiet, Aufnahme von der L321, Blick Richtung Norden



Aufnahme von der L321, Blick Richtung Nordwesten sowie dem südwestlich angrenzenden Planungsgebiet





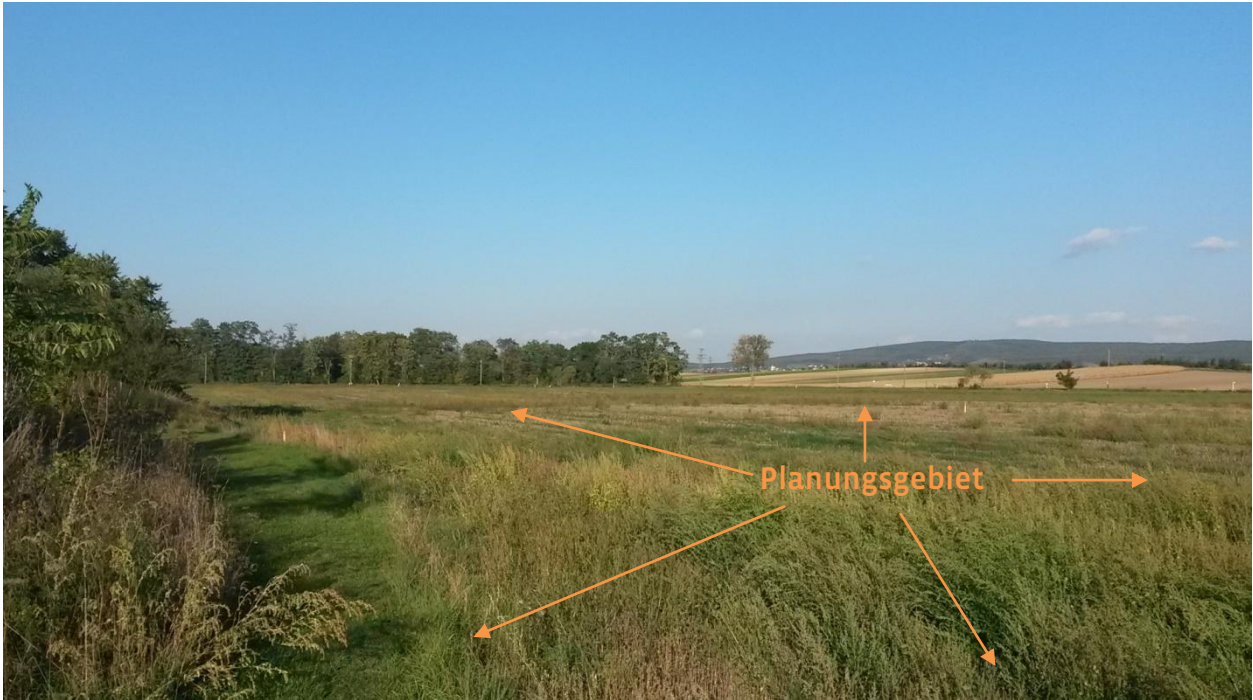
**Aufnahme vom Planungsgebiet, Aufnahme von der L321, Blick Richtung Süden**



**Aufnahme von der L321 südöstlich angrenzend an das Planungsgebiet, Blick Richtung Nordosten**



**Aufnahme vom Planungsgebiet, Standort Parkplatz südwestlich des Planungsgebietes, Blick Richtung Nordosten**



**Aufnahme von der Bebauungsstruktur in der angrenzenden Mobilheimsiedlung inkl. bestehenden Fußweg zwischen der bestehenden Mobilheimsiedlung und dem Planungsgebiet**



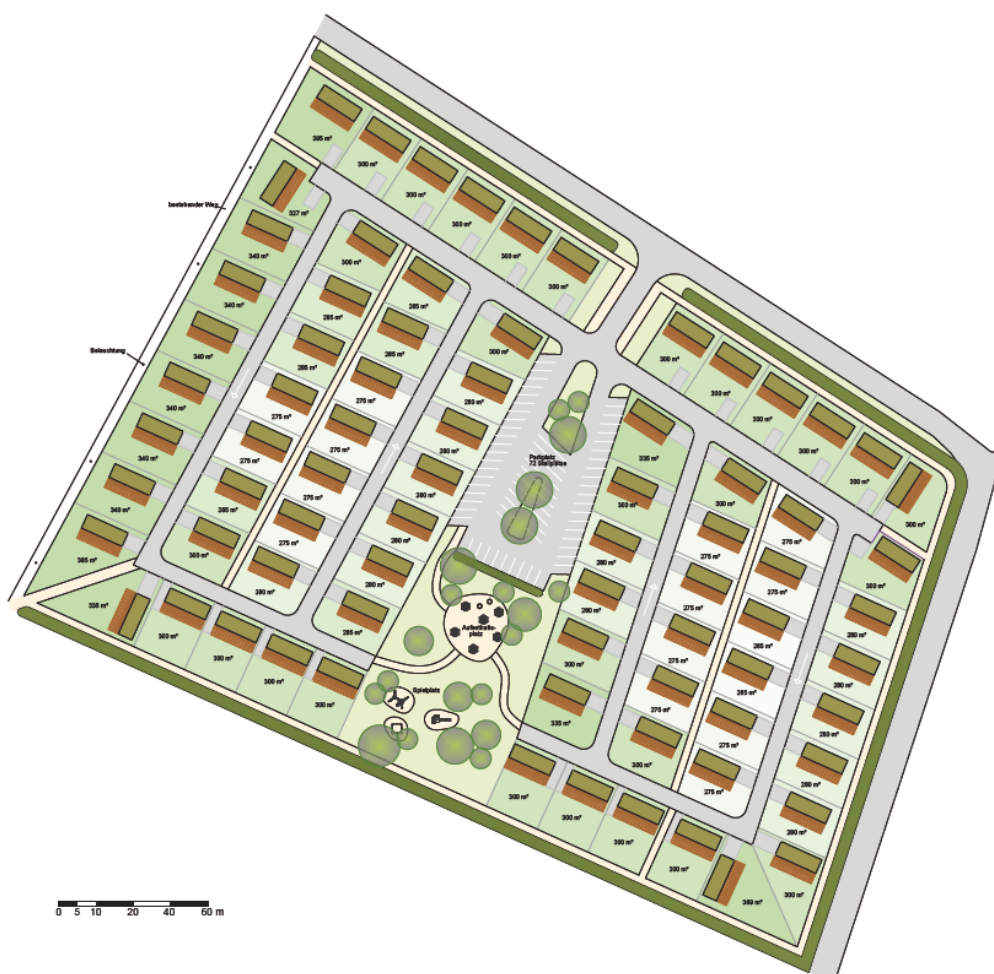
**Aufnahme von der Bebauungsstruktur im Bereich des Feriensiedlungsgebiets im nordwestlichen Nahbereich**



### 3. GENERELLE PLANUNGSVORGABEN, ZIELSETZUNGEN

Für das betreffende Gebiet liegt ein Gestaltungskonzept vor (Konzept Grossauer, Stand 12/2016). Dieses Konzept sieht eine Neuteilung mit Grundstücken in einer Größe zwischen 250 m<sup>2</sup> und 350 m<sup>2</sup> vor. Auch die verkehrliche Erschließung sowie die Anordnung öffentlicher Grünflächen sind dem Konzept zu entnehmen, welches damit eine wesentliche Plangrundlage für die Erstellung des ggst. Teilbebauungsplans darstellt.

**Abbildung: Gestaltungskonzept bzw. Bebauungsstudie, ohne Maßstab (Quelle: Büro Großauer Landschaftsplanung, 12/2016)**



Das Gestaltungskonzept sieht die Schaffung von insgesamt 76 Parzellen vor. Die Größe der Parzellen (siehe oben, 250 bis 350 m<sup>2</sup>) orientiert sich dabei in etwa an den Parzellen der anschließenden Feriensiedlung. Es soll insbesondere die Errichtung von sog. Mikrohäusern ermöglicht werden. Bei dieser Grundstücksgröße soll zudem das Abstellen des Pkws auf Eigengrund möglich sein.

Die Querschnittsbreiten der geplanten Aufschließungsstraßen soll bewusst gering gehalten werden, da eine Erschließung über ein Einbahnsystem erfolgen soll. Zudem sollen fußläufige Verbindungen geschaffen und berücksichtigt werden, um möglichst verkehrsfrei zum Neufeldersee gelangen zu können. Die Grundstücke sind damit so angeordnet, dass sie sowohl an eine befahrbare Straße als auch an einen Fußweg anschließen. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke sowohl mit dem Pkw als auch autofrei (zB vom Neufeldersee, von der öffentlichen Grünfläche oder vom zentralen Parkplatz aus) erreichen zu können.

Gestalterisch prägend ist der zentral angelegte Parkplatz unmittelbar bei der Zu-/Abfahrt, welche nordseitig von der Landesstraße L321 aus erfolgt. An den Parkplatz schließt als weiteres prägendes Element eine ebenfalls zentral am Planungsgebiet angeordnete öffentliche Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielplatz inkl. Sitzmöglichkeiten und entsprechender Vegetationsausstattung an (insbesondere sollen heimische Bäume und Wildsträucher sowie verschiedene Blütensträucher gepflanzt werden).

Weitere Details sind dem Gestaltungskonzept des Büros Grossauer im Anhang zu entnehmen.

Aufbauend auf dem Gestaltungskonzept sollen Festlegungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Wohnobjekte und diverser Nebengebäude im ggst. Teilbebauungsplan getroffen werden. Die Ausgestaltung der Gebäude soll in der Art erfolgen, dass diese nicht unterkellert und mit max. einem oberirdischen Geschoß ausgeführt werden. Hinsichtlich Dachformen soll lediglich die Errichtung von Flachdächern zulässig sein.

Aufgrund der geringen Querschnittsbreiten der öffentlichen Verkehrswege besteht ein weiteres Ziel darin, Vorgärten durch die Festlegung von vorderen Baulinien abzusichern. Dies soll einen wesentlichen Beitrag zur Wirkung und Qualität der öffentlichen Erschließungswege leisten.

Zusammengefasst können die Ziele in Bezug auf das ggst. Planungsgebiet wie folgt dargestellt werden:

- Kleinteilige Parzellierung mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 350 m<sup>2</sup>
- Festlegung moderater Dichten bzw. max. bebaubarer Flächen mit der Ziel die Errichtung von sog. „Mikrohäusern“ zu ermöglichen
- Max. eingeschößige Bebauung (I) mit Flachdach ohne Unterkellerung
- Schaffung einer zentral angeordneten Grünanlage sowie eines Parkplatzes im unmittelbaren Nahbereich der Zu-/Abfahrt auf die L321
- Erschließung durch Fahr- und Fußwege, sodass jeder Bauplatz mit dem Pkw aber auch autofrei erreichbar ist
- Festlegung von Baulinien insbesondere zur Absicherung von Vorgärten hin zu den öffentlichen Verkehrswegen
- Geringe Querschnittsbreiten der Verkehrswege durch Einbahnsystem und insgesamt sehr deutlich verkehrsberuhigte Ausgestaltung der Fahrwege
- ***Einfriedungen mit geringer Sockelhöhe sollen zulässig sein, wenngleich generell lebende Hecken anzustreben sind***

Aufbauend auf dem ob. zit. Konzept Grossauer liegt ein Lage- und Höhenplan vom Büro Jobst ZT-GmbH vor. Im Bereich der südöstlichen und südwestlichen Eckparzellen wurde eine geringfügig andere Konfiguration der Grundstücke getroffen. Ansonsten entspricht der Teilungsplan den Festlegungen des Gestaltungskonzeptes vom Büro Grossauer und bildet eine weitere wesentliche Planungsgrundlage für den ggst. Teilbebauungsplan.

**Abbildung: Teilungsplan auf Basis des Gestaltungskonzeptes, ohne Maßstab (Quelle: Büro Jobst ZT-GmbH, 07/2017)**



## 4. ERGEBNIS DES SUP-SCREENINGS

Gemäß § 23a in Verbindung mit dem § 10a Abs. 3 wurde im Vorfeld der öffentlichen Auflage geprüft, ob aufgrund der geplanten Erstellung des Teilbebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Beurteilung (Umwelterheblichkeitsprüfung) erfolgte auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

Es wurde festgestellt, dass gemäß der Prüfung der beabsichtigten Planerstellung nach der Richtlinie 2001/42 EG **keine erheblichen Umweltauswirkungen** vorliegen und daher die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Nachfolgend ist die zusammenfassende Übersicht als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung ersichtlich.

**Tabelle : Zusammenfassende Übersicht über die Auswirkungen**

| PLANUNGSABSICHTEN<br>der Marktgemeinde Hornstein                    | AUSWIRKUNGEN<br>voraussichtlich erhebliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund von |   |                                 |   |  |                             |   |  |                    |
|---|---|---|---------------------------------|---|--|-----------------------------|---|--|--------------------|
|   | Umfang und Ausdehnung der Auswirkungen  | Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität | Grenzüberschreitender Charakter | Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes bezüglich |  |                             |   | Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt | sonstiger Merkmale |
| besonderer natürlicher Merkmale                                     |   |   |                                 | des kulturellen Erbes   | Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität | Intensität der Bodennutzung |   |  |                    |
| Erlassung des Teilbebauungsplanes „Mobilheimsiedlung Neufelder See“ | 0   | 0   | 0                               | 0   | 0  | 0                           | 0 | 0  | 0                  |

Zeichenschlüssel:    0 = keine oder unerhebliche Auswirkungen  
                               + = erhebliche positive Auswirkungen  
                               - = erhebliche negative Auswirkungen

Details zur Umwelterheblichkeitsprüfung sind dem SUP-Screening vom 24.08.2017 zu entnehmen.

## 5. VERORDNUNGSTEXT - ENTWURF

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

des Gemeinderates der Marktgemeinde Hornstein vom 11.12.2017, Zahl ..... **in der Fassung vom ....., Zahl: .....** mit der ein Teilbebauungsplan für den Geltungsbereich „Mobilheimsiedlung Neufeld“, KG Hornstein, erlassen wird **(Korrekturbeschluss)**.

Gemäß §§ 21 bis 23 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, i.d.g.F., wird mit Genehmigung der Burgenländischen Landesregierung vom ..... Zahl .....verordnet:

Änderungen gegenüber dem Beschluss vom 11.12.2017 sind ~~durchgestrichen~~  
oder in **fett-kursiver** Schreibweise dargestellt.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Mobilheimsiedlung Neufeld“, KG Hornstein, fest. Die detaillierte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beiliegenden Teilbebauungsplan, Plan Nr. 17075-01, welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, ersichtlich.

#### **§ 2 Baulinien**

(1) Die Baulinien (jene Grenzlinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen) und jene Bereiche, in denen die Bebauung zusätzlich eingeschränkt wird<sup>1</sup> sowie die Straßenfluchtlinien sind dem beiliegenden Plan Nr. 17075-01 zu entnehmen.

(2) Der Bereich zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baulinie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Einfriedungen und überdachte Abstellplätze<sup>2</sup>, wenn diese gem. den Bestimmungen des Bgld. Baugesetzes i.d.g.F. als Bauwerk errichtet werden. Auf jene Bereiche, in denen die Bebauung im Bereich zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baulinie zusätzlich eingeschränkt wird, ist jedenfalls Rücksicht zu nehmen.

<sup>1</sup> Siehe grün schraffierter Bereich mit eingeschränkter Bebauung gem. Plan Nr. 17075-01

<sup>2</sup> Überdachter Abstellplatz - vergleiche hierzu die Definition und gestalterischen Grundsätze (Rahmen/Dimension) im Erläuterungsbericht: Abstellplatz für Autos, Fahrräder, Kinderwagen etc.; maximal 3 m Höhe; Breite (zur Straße) max. 3,5 m; Ausführung ausschließlich mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach



### **§ 3 Bebauungsweise**

(1) Zulässig ist wahlweise die offene (o) oder halboffene (ho) Bebauungsweise.

(2) Sofern eine Anbaupflicht im Falle der halboffenen (ho) Bebauungsweise im beiliegenden Plan Nr. 17075-01 gekennzeichnet ist, ist das Hauptgebäude an die betreffende seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.<sup>3</sup>

### **§ 4 Bebauungsdichte**

Pro Bauparzelle dürfen max. 130 m<sup>2</sup> verbaut werden. Darin enthalten sind sämtliche Hochbauten wie Haupt- und Nebengebäude sowie Unterstände inkl. Überdachungen. Davon ausgenommen sind Terrassen, sofern diese nicht überdacht werden.<sup>4</sup>

### **§ 5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhe**

(1) Zulässig ist die Errichtung von nicht unterkellerten Gebäuden mit max. einem oberirdischen Geschoß (Geschoßanzahl I).

(2) Die Gebäudehöhe beträgt max. 3,8 m und wird vom angrenzend fertig gestelltem Straßenniveau bis zur Attikaoberkante gemessen.

### **§ 6 Dächer**

(1) Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Flachdächer zulässig.<sup>5</sup>

(2) Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

(3) Das Anbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikerelementen auf den Dächern ist zulässig. Diese dürfen die Attikahöhe um maximal ~~1,0 m~~ **0,5 m** überragen und sind von der Attikaaußenseite mindestens 1,5 m einzurücken.

(4) Die Errichtung von Luftwärmepumpen auf Dächern ist nicht zulässig.

---

<sup>3</sup> Nicht bei allen Grundstücken besteht im Falle der ho Bebauung eine Regelung hinsichtlich Anbaupflicht. Im Falle jener Grundstücke, bei denen gem. Plan Nr. 17075-01 keine Anbaupflicht geregelt ist, kann frei gewählt werden, an welche der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut wird

<sup>4</sup> Beachte dazu auch die Festlegungen gem. §8 Abs. 1 (Bestimmungen hinsichtlich Größe von Nebengebäuden) sowie gem. §9 Abs. 2 der ggst. Verordnung (Bestimmungen hinsichtlich Überdachung von Terrassen)

<sup>5</sup> Im Falle von Nebengebäuden sind sämtliche Dachformen bis max. 45° Neigung zulässig; siehe dazu auch Festlegungen gem. §8 Abs. 4 der ggst. Verordnung

## **§ 7 Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude**

- (1) Die Gebäude haben dem Gebietscharakter zu entsprechen und dürfen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen. Die Farbgebung der Gebäude ist an die Gesamterscheinung des Planungsgebietes anzupassen.
- (2) Die Fassaden sind zu verputzen, Holzverschalungen und Verglasungen sind zulässig. Die Errichtung von Gebäuden in traditioneller alpiner Charakteristik (das sind zB Holzblockhäuser mit Rundhölzern, ausladenden Balkonen und dergleichen) sind nicht zulässig.
- (3) Straßenseitig ist die Errichtung von Satelliten-, Parabol- und Funkantennen nicht zulässig.
- (4) Die Anbringung von Reklamen auf Dächern, Hauswänden und dergleichen ist untersagt bzw. nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen und von dieser Anordnung keine negativen Wirkungen auf das Ortsbild ausgehen.

## **§ 8 Nebengebäude**

- (1) Im Bereich zwischen der hinteren Baulinie und der hinteren Bauparzellengrenze ist die Errichtung von Nebengebäuden mit einer Größe von insgesamt max. 15 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von max. 3,0 m zulässig. Im dortigen Bereich müssen diese freistehend, d.h. in einem Abstand von mind. 1 m zur Bauparzellengrenze, errichtet werden.
- (2) Nebengebäude im Seitenabstand zwischen der vorderen und hinteren Baulinie müssen mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Überdachte Abstellflächen im Bereich zwischen der vorderen Baulinie und der Straßenfluchtlinie müssen ebenfalls mit dem Hauptgebäude verbunden sein. Auf jene Bereiche, in denen die Bebauung im Bereich zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baulinie zusätzlich eingeschränkt wird, ist jedenfalls Rücksicht zu nehmen.
- (3) Nebengebäude sind im äußeren Erscheinungsbild an das Hauptgebäude anzupassen und sind ausschließlich in Leichtbauweise oder Holz auszuführen.
- (4) Nebengebäude können mit sämtlichen Dachformen bis max. 45° Neigung ausgeführt werden.

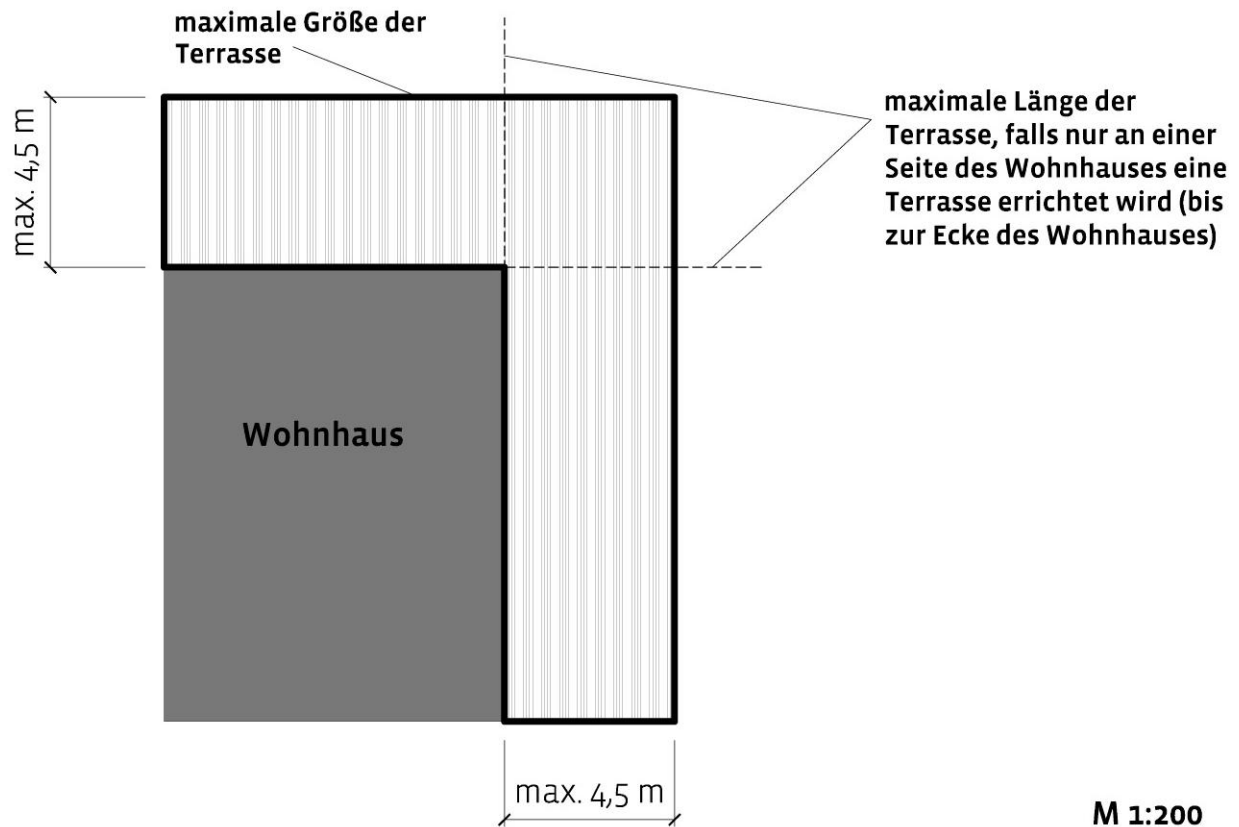
## **§ 9 Terrassen**

- (1) An das Hauptgebäude anschließende Terrassen können über eine gesamte Gebäudeseite des Hauptgebäudes mit einer max. Tiefe von 4,5 m errichtet werden. Terrassen dürfen an der kürzeren Gebäudeseite derart ausgebildet werden, dass sie betreffend Tiefe jene Terrassenfläche im Bereich der längeren Seite gem. nachfolgender Skizze nicht überragen.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Die Errichtung von Terrassen ist demnach an max. zwei Gebäudeseiten (einer längeren und an einer kürzeren Seite) zulässig

Abbildung 1: Skizzenhafte Darstellung betreffend Zulässigkeit von Terrassenflächen, M 1:200



(2) Terrassen dürfen zu Zwecken der Beschattungen überdeckt werden. Diese sind an mindestens zwei Seiten offen zu gestalten und dürfen mit dem Hauptgebäude verbunden sein.

### **§ 10 Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit einer max. Höhe von 1,5 m offen und blickdurchlässig und einem Sockel mit einer max. Höhe von 0,3 m zulässig. Lebende Hecken sind anzustreben.

### **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Diese Verordnung wurde mit Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom .....,  
Zahl:....., genehmigt.

angeschlagen am: .....

abgenommen am: .....

## 6. ANHANG

- **Teilbebauungsplan** für das Gebiet „Mobilheimsiedlung Neufeld“, Plan Nr. 17075-01, Maßstab 1:1.000
- **Gestaltungskonzept** Grossauer Landschaftsplanung, Stand 12/2016
- ***Stellungnahme des Referates Raumplanung des Amtes der Bgld. Landesregierung vom 17.04.2018; Zahl: A2/L.RO3237-10000-7-2018 inkl. Stellungnahme des ASV für Landschaftsschutz vom 23.03.2018; Zahl: A2/L.RO900-10481-2-2018***



### LEGENDE

- Grenze des Planungsgebiets (Widmung gemäß digitalem Flächenwidmungsplan\* 'Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen')
- Straßenfluchtlinie
- vordere Baulinie, nicht zwingend
- seitliche bzw. hintere Baulinie
- ^ Anbaupflicht im Falle der halboffenen Bebauung
- 1,5 m Abstandsfläche - von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen Einfriedungen

### BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN FÜR DAS GESAMTE PLANUNGSGEBIET

#### BEBAUUNGSWEISE

- o ... offen
- ho ... halboffen

#### GEBÄUDEKLASSE

- I ... eingeschößig

#### DACHFORM

- F ... Flachdach

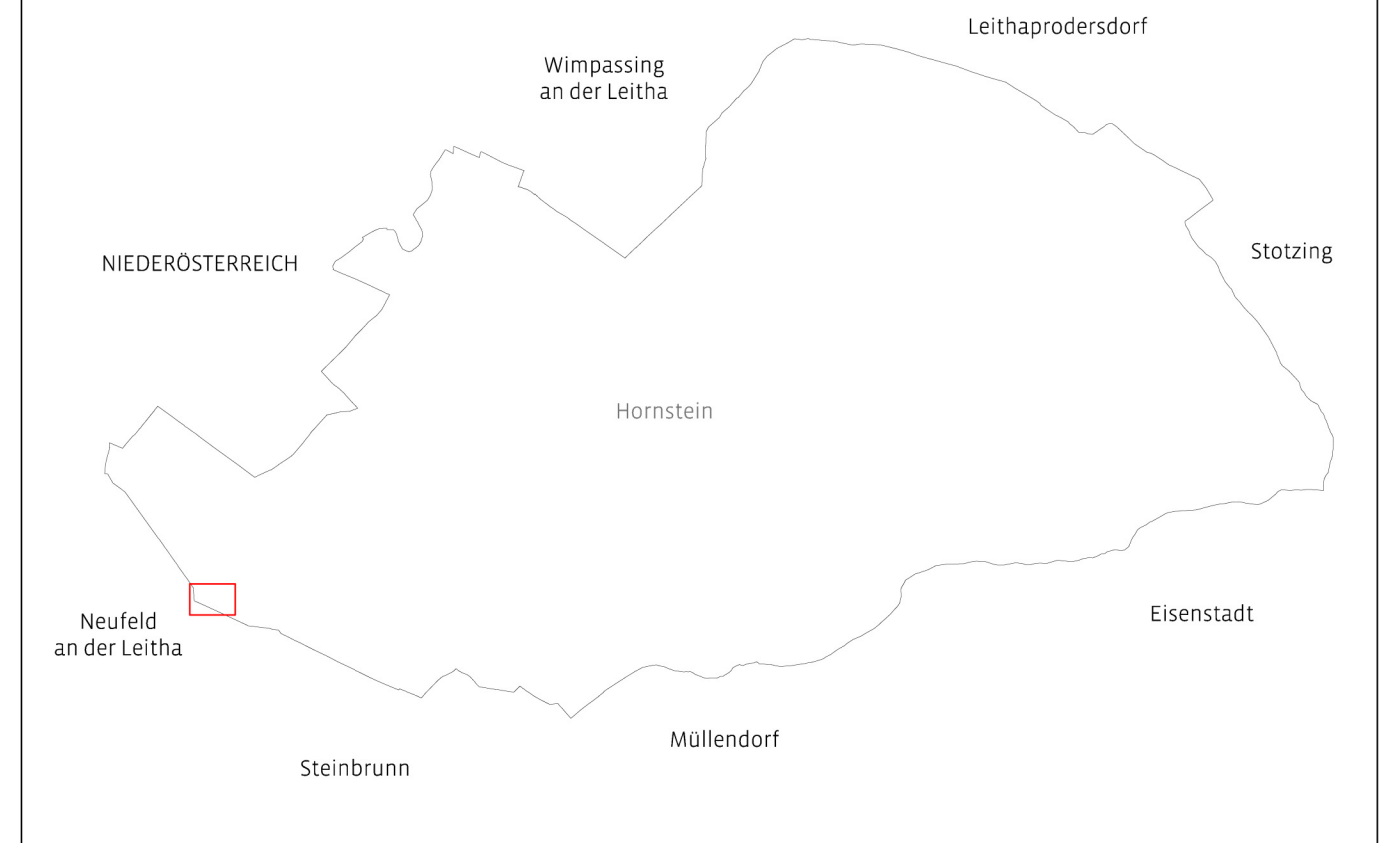
#### PLANGRUNDLAGEN:

Teilungsplan GZ 16057, Stand Juni 2017, Quelle: Vermessungskanzlei Jobst ZT-GnBR, 7000 Eisenstadt  
 Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2016, Quelle: Marktgemeinde Hornstein/BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 Digitales Luftbild/Orthofoto, Stand 2016, Quelle: Marktgemeinde Hornstein/BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 \*digitaler Flächenwidmungsplan i.d.F.d. 7. Änderung, Stand 2016, Quelle: Marktgemeinde Hornstein/Bgld. Landesregierung

## MARKTGEMEINDE HORNSTEIN

## TEILBEBAUUNGSPLAN MOBILHEIMSIEDLUNG NEUFELD

## KORREKTURBESCHLUSSEXEMPLAR



MASSSTAB: 1:1.000

PLANNR.: 17075-01

STAND: 23.04.2018

PLANVERFASSER:



**A I R** KOMMUNAL-UND  
REGIONALPLANUNG GMBH  
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG

# Mobilheimsiedlung Neufeld

## Gestaltungskonzept

Gmünd, 19.12.2016



Esterházy





Projektgebiet (eig. Aufnahme)



Projektgebiet (eig. Aufnahme)



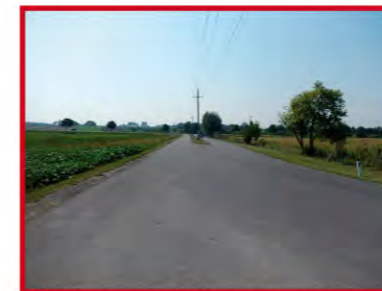
Fuß- u. Radweg (eig. Aufnahme)



Bearbeitungsgebiet (Quelle: GIS-Burgenland)



Projektgebiet (eig. Aufnahme)



Zufahrtsstraße (eig. Aufnahme)



Übersichtsplan - Neufeld an der Leitha (Quelle: GIS-Burgenland)

## Lagebeschreibung

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Katastralgemeinde Hornstein, nordöstlich des Ortes Neufeld an der Leitha. Die Parzelle grenzt im Westen an eine bereits bestehende Mobilheimsiedlung an und ist an allen anderen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Der Neufeldersee befindet sich rund 550 m in westliche Richtung.

## Ausgangssituation

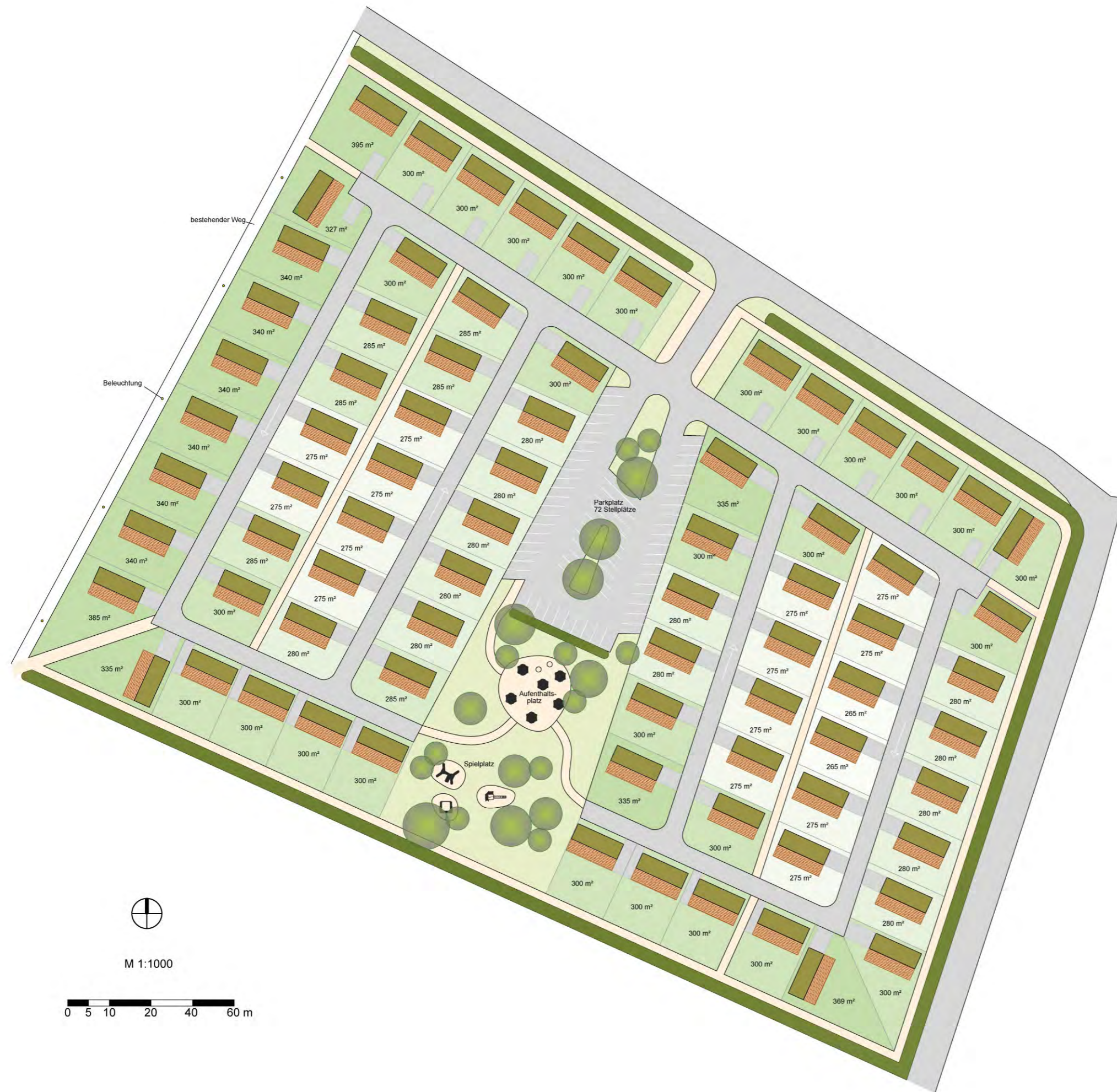
Grundstücke mit Seezugang sind derzeit besonders als Zweit- bzw. Ferienwohnsitz gefragt, jedoch kann die Nachfrage auf Grund der fast vollständig verbauten Seen kaum noch gedeckt werden. Dies gilt auch für den Neufeldersee, der allseitig (mit Ausnahme des öffentlichen Badebereichs im Süden) von Ferienhaussiedlungen umschlossen ist.

## Ziel

Aus diesem Grund soll das Grundstück Nr. 1743/1, welches bereits die Widmung Bauland-Feriansiedlung trägt, nun parzelliert werden und das Angebot an Mobilheim-Grundstücken erhöht werden.

Dabei sollen die Grundstücke eine Größe zwischen 250 m<sup>2</sup> und 350 m<sup>2</sup> aufweisen, um in etwa den Parzellen der anschließenden Ferienhaussiedlung zu entsprechen und den Bau von Mikrohäusern zu ermöglichen. Bei dieser Größe ist auch das Abstellen eines PKWs auf dem eigenen Grund möglich. Die Zufahrt soll über ein Einbahnsystem gelöst werden, wodurch die Straßenbreite minimiert werden kann. Zusätzlich sollen Wegeverbindungen für Fußgänger geschaffen werden, um möglichst verkehrsfrei zum Neufeldersee zu gelangen. Darüber hinaus soll eine öffentliche Grünanlage und ein Parkplatz geschaffen werden.





**Grundstücke**

- 76 Grundstücke in verschiedenen Größen
- Ausreichend Platz für die Errichtung von Mikrohäusern
- PKW-Zufahrt und Abstellmöglichkeit bei allen Grundstücken gegeben
- Anschluss an das autofreie Wegenetz

**Erschließung**

- Innere Erschließung über ein Einbahnsystem
- geringstmögliche Verkehrsbelastung der Anrainer durch Teilung in Ost- und Westteil
- Öffentlicher Parkplatz mit 72 Stellplätzen zentral und direkt bei der Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt schließt an die bereits vorhandene Zufahrtsstraße an
- autofreie Verbindungswege um und durch das Bearbeitungsgebiet

**Öffentliche Grünfläche**

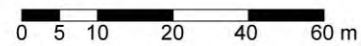
- zentral angeordnete Parkanlage
- von allen Seiten über Fußwege erreichbar
- durch Hecke vom Parkplatz getrennt
- öffentlicher Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten
- Spielplatz

**Bepflanzung**

- Hecke als Trennung und Windschutz zwischen Zufahrtsstraße und Wohngebiet
- Unterschiedliche Bäume im zentralen Parkbereich und zur Beschattung des Parkplatzes
- Verwendung heimischer Bäume und Wildsträucher und verschiedener Blütensträucher



M 1:1000





## Grundstücke

Gesamtfläche des Bearbeitungsgebiets: 3,4 ha

Grundstücke gesamt: 76

- > 300 m<sup>2</sup> = 13 Grundstücke (LxB variabel)
- 300 m<sup>2</sup> = 28 Grundstücke (15x20 m)
- 285 m<sup>2</sup> = 6 Grundstücke (15x19 m)
- 280 m<sup>2</sup> = 13 Grundstücke (14x20 m)
- 275 m<sup>2</sup> = 14 Grundstücke (14,5x19 m)
- 265 m<sup>2</sup> = Grundstücke (14x19 m)

Die Grundstücke sind so angeordnet, dass sie sowohl an eine PKW-befahrbare Straße, als auch an einen Fußweg anschließen. Dadurch wird die Zufahrt sichergestellt und gleichzeitig die Möglichkeit gegeben, autofrei den zentralen Park zu erreichen oder in Richtung Neufeldersee zu spazieren.

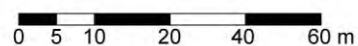
Durch die unterschiedlich großen Grundstücke kann auf individuelle Wünsche von Interessenten eingegangen werden und verschiedene Bedürfnisse können befriedigt werden.

Auf allen Grundstücken ist die Errichtung von Mikrohäusern (ca. 50 m<sup>2</sup>) möglich, ohne dass die gesamte Grünfläche verloren geht. Auch die optionale Errichtung eines PKW-Abstellplatzes am eigenen Grundstück ist möglich.

Neben den privaten Grundstücken ist auch die Errichtung eines öffentlichen Parks vorgesehen. Dieser bietet, neben einem Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten und Grillstelle auch einen Kinderspielplatz. Der Park ist von allen Seiten autofrei erreichbar und durch eine Hecke vom danebenliegenden Parkplatz getrennt.



M 1:1000





Die Grundstücke sind so dimensioniert, dass sie ausreichend Platz für sogenannte Mikrohäuser bieten. Dabei handelt es sich um Kleinsthäuser mit einer Wohnfläche von rund 50 m<sup>2</sup> und mit Errichtungskosten von etwa € 100.000. Die genaue Gestaltung ist meist variabel und kann an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Für diesen Entwurf wurden beispielhaft die Häuser von „Commod“ verwendet, die eine Grundfläche von 4x12 m (48 m<sup>2</sup>) aufweisen und zusätzlich eine 36 m<sup>2</sup> große Terrasse besitzen. Die Flachdächer sind begrünt und durch die flexible Bauweise mit Holz können weitere Elemente (z.B. eine überdachte Sitzcke oder ein Carport) hinzugefügt werden. Gleichzeitig handelt es sich dabei um eine ökologische, klimafreundliche Bauweise.


 Haus  
 Terrasse



Beispiel 1 eines Commod-Hauses

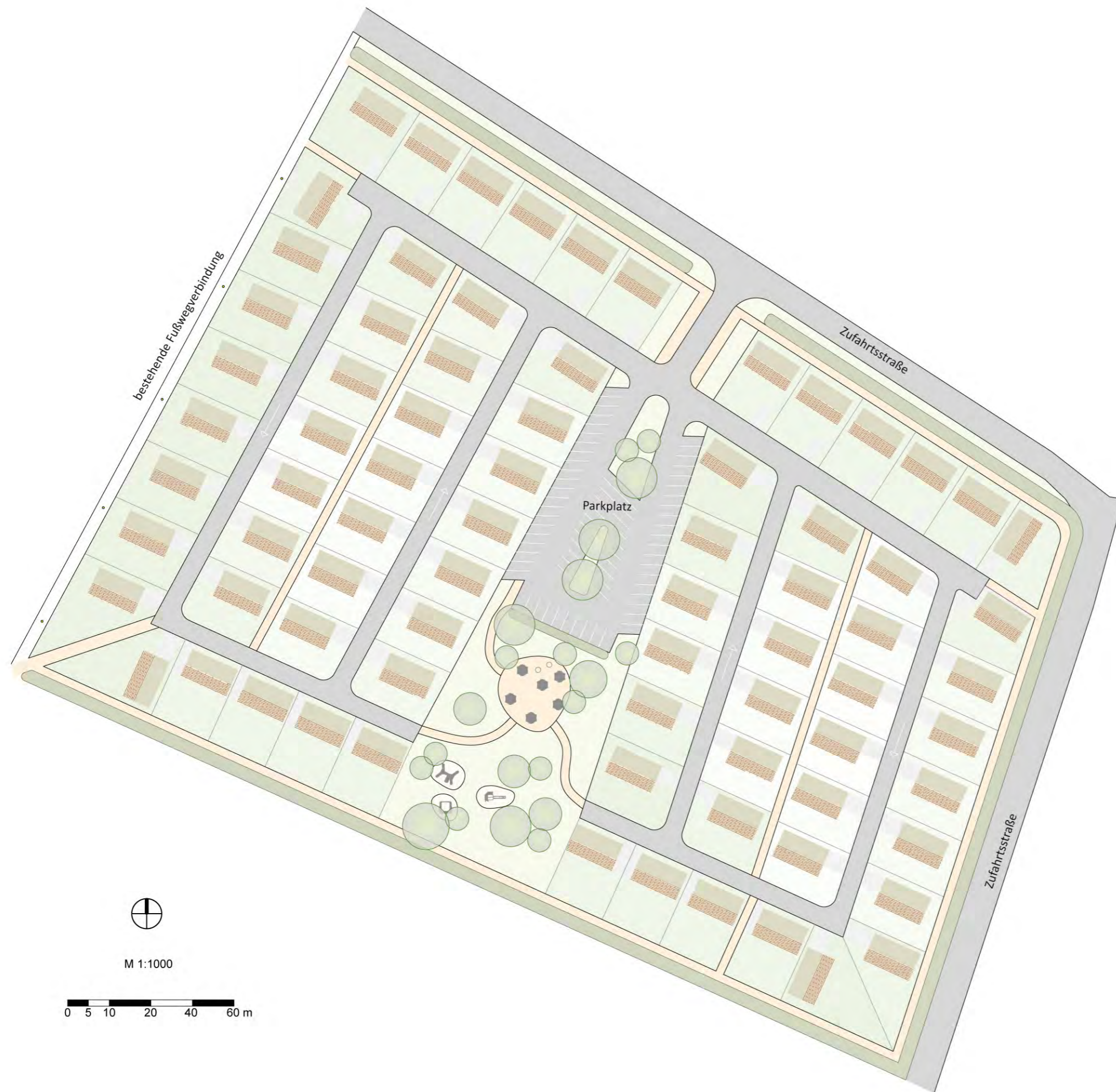


Beispiel 2 eines Commod-Hauses



M 1:1000

0 5 10 20 40 60 m



## Befahrbares Wegenetz

Im Norden und Osten der Parzelle befindet sich die bereits vorhandene Zufahrtsstraße. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich mittig im Norden der Parzelle.



Das innere Erschließungssystem besteht aus einem westlichen und einem östlichen Zufahrtskreis. Der Verkehr wird über ein Einbahnsystem geregelt. Alle Grundstücke sind an dieses Straßennetz angeschlossen und verfügen über einen Stellplatz.

## Fußwege

Zusätzlich sind die Grundstücke an ein für Fußgänger vorbehaltenes Wegenetz angeschlossen, welches eine verkehrsfreie Verbindung in Richtung Neufeldersee schafft. Im Westen besteht bereits ein solcher Weg, nun Teil eines größeren fußläufigen Wegenetzes wird.

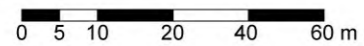
## Parkplatz

Der zentrale Parkplatz bietet die Möglichkeit, den eigenen PKW auch außerhalb des Grundstücks zu parken, bzw. schafft Stellplätze für Gäste. Insgesamt sind 72 Stellplätze vorhanden. Die zentrale Lage soll das Durchfahren des Wohngebiets verhindern und die Verkehrsbelastung für die Bewohner minimieren.

-  Erschließungsstraßen (min. 6 m breit)
-  Fußwege (3 m breit)



M 1:1000



## Hecken

Sie sind nicht nur ein wichtiger Bestandteil der Ackerlandschaft, sondern haben auch im bebauten Gebiet eine ökologische und gestalterische Funktion. Im Bearbeitungsgebiet werden sie als raumtrennendes Element zwischen Wohngebiet und Zufahrtsstraße bzw. Ackerfläche eingesetzt. Beispiele dafür sind:



Gelber Hartriegel



Gemeiner Schneeball



Sommerflieder



Prunkspire

## Bäume

Für die Bepflanzung des Parks werden hauptsächlich Gehölze verwendet, die sich in ihrer Größe und Form unterscheiden, je nachdem, ob sie in der Hecke oder im Bereich der Parkanlage zum Einsatz kommen.



Rotahorn



Blumenesche



Stadtlinde



Wildapfel



Hecken

Perückenstrauch

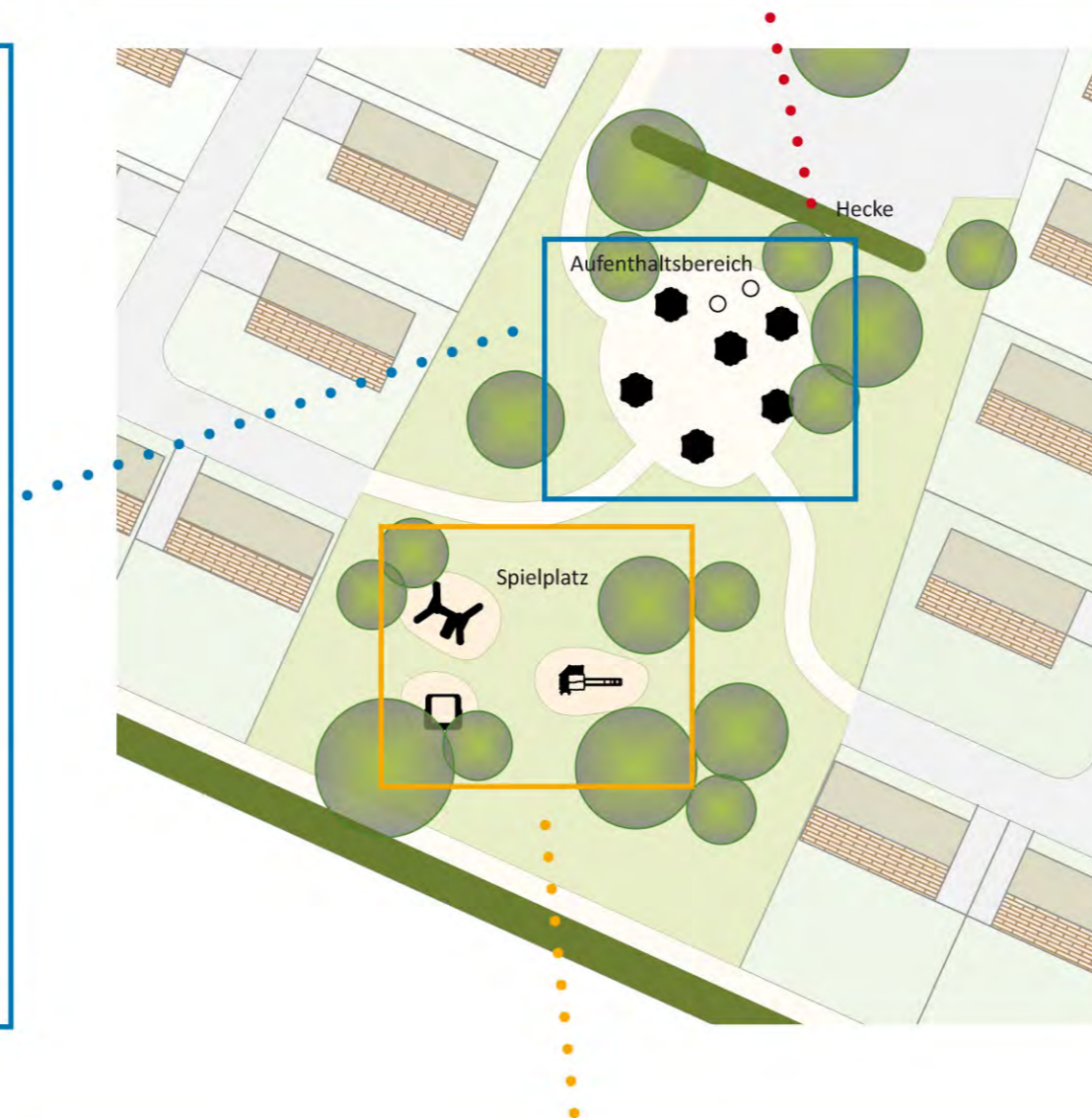
Maiblumenstrauch



Sitzgelegenheiten

dekorative Bäume

Gillplatz



Überdachter Sandspielbereich

Baumhaus mit Seilschungel

Hängematte

Die Parkanlage hat eine Fläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> und liegt auf der mittigen Nord-Süd-Achse der Anlage. Durch eine bunte Hecke mit Wild- und Blütensträuchern wird sie vom nördlich gelegenen Parkplatz klar abgetrennt. Sie ist von allen Seiten auf autofreien Wegen erreichbar.

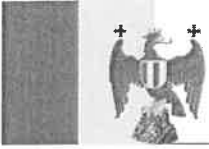
### Aufenthaltsbereich

Der Aufenthaltsbereich liegt in der nördlichen Hälfte des Parks. Er ist umgeben von verschiedenen Bäumen, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Als Bodenbelag eignet sich eine wassergebundene Wegedecke.

Der Aufenthaltsbereich ermöglicht den Bewohnern der Mobilheimsiedlung, auch außerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen zusammenkommen zu können. Sitzmöglichkeiten in unterschiedlicher Form (Bänke, Tisch-Bank-Kombinationen etc.) ermöglichen Gruppen verschiedener Größe die Nutzung. Zusätzlich lädt die Feuerstelle zum Grillen ein.

### Spielplatz

Der Spielplatz liegt im südlichen Bereich der Parkanlage, um einerseits ein gefahrenloses Spielen fernab von befahrbaren Straßen zu ermöglichen und andererseits um die eventuelle Lärmbelästigung für parknahe Grundstücke zu verringern. Durch die Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe soll in Zukunft ein natürlicher Schatten geschaffen werden.



|            |   |                  |  |
|------------|---|------------------|--|
| Bgmstr.    | MARKTGEMEINDEHAUPTREFERAT LANDESPLANUNG |                  |  |
| Eisenstadt | Eingel. 18. APR. 2018                   |                  |  |
| Amtsleiter | Zl. Eisenstadt, am 17.04.2018           |                  |  |
| Bauamt     | KASSA                                   | Abteilungsstelle |  |

Amt der Bgld. Landesregierung, Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt

An die  
Marktgemeinde Hornstein  
Rathausplatz 1  
7053 Hornstein

Sachb.: Stehlik  
Tel.: +43 5 7600-2163  
Fax: +43 5 7600-2936  
E-Mail: post.a2-landesplanung@bgld.gv.at

Zahl: A2/L.RO3237-10000-7-2018

Betreff: **Marktgemeinde Hornstein,  
Erstellung des Teilbebauungsplanes „Mobilheimsiedlung Neufeld“,  
Stellungnahme**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hornstein hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 einstimmig eine Verordnung beschlossen, mit der ein Teilbebauungsplan „Mobilheimsiedlung Neufeld“ erlassen wird. Diese Verordnung wurde mit Schreiben vom 20.12.2017, Zahl: 031-TOP122/2017, der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt.

Das Prüfungsverfahren hat ergeben, dass Einwände gegen den ggstl. Teilbebauungsplan in seiner jetzigen Form bestehen bzw. dass folgende Punkte mittels Korrekturbeschluss zu korrigieren bzw. abzuändern wäre:

1.

Aus Sicht des Landschaftsschutzes wurden Einwände gegen den ggstl. Teilbebauungsplan – betreffend die Anbringung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik-elementen auf den Dächern - vorgebracht (siehe beiliegende Stellungnahme vom 23.03.2018). Bei entsprechender Abänderung des Verordnungstextes können die seitens des ASV für Landschaftsschutz geäußerten Bedenken gegen den ggstl. Teilbebauungsplan ausgeräumt werden.

2.

In § 10 wird festgehalten, dass lebende Hecken (als Einfriedung) anzustreben sind. Da die Festlegung der konkreten Ausführung bzw. die Materialvorgabe über die Verordnungsermächtigung hinausgehen, wäre dieser Passus fallen zu lassen.

Da der ggstl. Teilbebauungsplan aufgrund der o.a. Ausführungen negativ zu beurteilen wäre, wird der Marktgemeinde angeraten, einen entsprechenden Korrekturbeschluss zu fassen.

Aufgrund dieser Änderungen gegenüber der Auflage hat eine Verständigung der Betroffenen zu erfolgen.

Es wird daher um nachweisliche Verständigung der Betroffenen und Übermittlung der entsprechenden Unterlagen bzw. allfälliger Erinnerungen anher ersucht.

Im Falle des Einlangens von Erinnerungen sind diese in die Beratungen des Gemeinderates einzubeziehen.

**Beilage:**

- Stellungnahme Landschaftsschutz vom 23.03.2018

Für die Landesregierung:  
Im Auftrag der Abteilungsvorständin:  
Mag.<sup>a</sup> Frank

F.d.R.d.A.

  
(Emilie Geiger)





|            |                         |               |  |
|------------|-------------------------|---------------|--|
| Bgmstr.    | MARKTGEMEINDE HORNSTEIN |               |  |
|            | Eingel.                 | 18. APR. 2018 |  |
| Amtsleiter | Zl.:                    |               |  |
|            | Bjg.                    |               |  |
| Bauamt     | KASSA                   | Melde-stelle  |  |

*Beilage*

LAND BURGENLAND

ABTEILUNG – LANDESPLANUNG, SICHERHEIT, GEMEINDEN UND WIRTSCHAFT  
HAUPTREFERAT LANDESPLANUNG

Eisenstadt, am 23.03.2018  
Sachb.: DI Herdits  
e-mail : post.a2-landesplanung@bgld.gv.at  
Tel.: +43 (0) 57 / 600 Kl. 2646  
Fax: +43 (0) 57 / 600-2936

**Zahl: A2/L.RO900-10481-2-2018**

**Betreff: Teilbebauungsplan „Mobilheimsiedlung Neufelder See“,  
KG Hornstein**

**Bezug: A2/L.RO3237-10000**

## **STELLUNGNAHME**

Bezugnehmend auf den Teilbebauungsplan „Mobilheimsiedlung Neufelder See“ wird seitens des Landschaftsschutzes angemerkt, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausführungen bestehen, jedoch die geplanten Solarpaneele und Photovoltaik Elemente die Attika an den Häusern maximal um 50 cm überragen darf. Die zu verwendenden Solarpaneele und Photovoltaik Elemente sind blendfrei auszuführen.

**Der Amtssachverständige für Landschaftsschutz:**

**DI Herbert Herdits**