

GEMa – Gemeinsam für Enzersdorf und Margarethen  
GGR Ing. Milos MATIJEVIC  
Kellergasse 39  
2431 Enzersdorf an der Fischa



An den  
Bürgermeister der  
Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa  
Margarethner Straße 19  
2431 Enzersdorf an der Fischa

Enzersdorf, am 24.09.21

Betreff: **Stellungnahme zur Erlassung Bebauungsplan der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Gemeindeführung,

seitens der Gemeinde wurde zwischen 16.08.2021 und 27.09.21 der Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde vorgelegt. Nach dessen detaillierter Begutachtung möchten wir dazu wie folgt Stellung nehmen:

### **1. Erlassung eines Bebauungsplans und Bauungsbestimmungen für das Bauland-Betriebsgebiet**

In den Bebauungsplänen sowie im dazugehörigen Erläuterungsbericht werden die Bauland-Betriebsgebiete ausgespart und sind keine Einschränkungen (Fluchtlinien, Gebäudehöhe, Bebauungsdichte etc.) vorgesehen.

Nach Auskunft der NÖ-Landesregierung ist eine solche Festlegung, gerade bei der erstmaligen Erstellung möglich und durchaus sinnvoll.

Es ist auch nicht einzusehen, warum jeder Grundeigentümer eines Bauland-Wohngebietes mit Einschränkungen rechnen müssen, während jene von Bauland-Betriebsgebiet mit keinen rechnen müssen.

Wir fordern daher eine Berücksichtigung der Bauland-Betriebsgebiete in den Bebauungsplänen.

### **2. Hintere Baufluchtlinie in einigen Plangebieten**

Die Einführung einer hinteren Baufluchtlinie in einigen Plangebieten stellt eine Ungleichbehandlung der Grundeigentümer dar. Diesen ist aufgrund dieser Einschränkung nicht möglich, ihr Grundstück optimal zu verbauen.

Speziell bei der Wahl einer optimalen Ausrichtung des Gebäudes in Bezug auf die Himmelsrichtung ist eine solche hintere Baufluchtlinie kontraproduktiv.

Es ist durchaus nachvollziehbar, dass man einer verdichteten Bauweise entgegenwirken möchte. Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 gibt hier die Möglichkeit, die Bebauung auf zwei Wohneinheiten zu beschränken. Eine solche wäre für diese Plangebiete weitaus sinnvoller als die Einführung einer hinteren Baufluchtlinie.

Wir fordern daher die Verantwortlichen der Marktgemeinde Enzersdorf an der Fischa auf, die beiden Punkte bei der endgültigen Festlegung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Matijevic Milos', written in a cursive style.

GGR Ing. Milos Matijevic

GEMa – Gemeinsam für Enzersdorf und Margarethen