

IG DOK III INTERESSENGEMEINSCHAFT
DONAU - ODER - KANAL BECKEN III
2301 GROSS-ENZERSDORF, DOK III, NO 43
Mobiltel.: 0664 9781560 Fax: 01 34242-489279
E-Mail: office@igdok3.at Homepage: www.igdok3.at

Groß-Enzersdorf, 12.04.2022
Parzelle: «Parzelle»

Abs.: IG DOK III, 2301 Groß-Enzersdorf, DOK III, NO 43

«Anrede»
«Vorname» «Zuname»
«Straße»
«Ort»

RUNDSCHREIBEN

Sehr geehrte Damen und Herren am DOK III!
Werte Nachbarn!

Wir möchten Sie zum Saisonstart wieder über einige wichtige Neuigkeiten informieren, aber auch viel Altbekanntes zum besseren Verständnis wiederholen. Wir möchten in der derzeitigen Krise unserer Hoffnung Ausdruck verleihen, dass es Ihnen gut geht.

Geplante Änderungen der Bebauungsbestimmungen:

Seitens der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf wurde zu dem nachstehenden Link die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Gemeindegebiet von Groß- Enzersdorf zur Einsicht und Stellungnahme aufgelegt. Da die beabsichtigten Änderungen auch erhebliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit unserer Parzellen haben, möchten wir Sie über diese Entwicklungen informieren und empfehlen Ihnen dringend, sich über die Ihre Parzelle betreffenden Änderungen durch eine entsprechende Einsichtnahme selbst ein Bild zu machen.

<https://www.gross-enzersdorf.gv.at/de/Aktuelles-Veranstaltungen/Aktuelles/Aktuelles-Berichte/Oeffentliche-Kundmachung-Oertliches-Entwicklungskonzept-Gross-Enzersdorf-Flaechenwidmungsplan-28.03.-10.5.2022>

Alle Informationen zum Örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan finden Sie hier: [zur Einsicht](#)

Die uns am wesentlichsten erscheinende Änderung betrifft den einzuhaltenden Seitenabstand zur Grundgrenze, welcher in der Vergangenheit als „Sonderbaugebiet“ lediglich gelebte 1,5m betragen hat. Durch das Auslaufen der Widmung „Sonderbaugebiet“ gelten in Hinkunft die allgemeinen Bestimmungen der NÖ Bauordnung, welche einen seitlichen Bauwuch von 3 m zur Grundgrenze vorsehen, was bei der üblichen Breite einer Einzelparzelle de facto nicht eingehalten werden kann.

Entsprechend sieht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans die Möglichkeit einer gekuppelten Bauweise von 2 Häusern an der Grundgrenze vor, was in der Praxis aber natürlich zu Schwierigkeiten führen kann.

•„Kupplung“: Aufgrund des Bestandes (unter Berücksichtigung von Mehrfachparzellen u.ä.) gibt es parzellenweise zwingend zu befolgende Einträge:

Bei Normalparzellen nebeneinander auf welcher Seite gekuppelt werden muss (k),

bei Doppelparzellen beidseitig seitlich offen (o) oder

bei manchen „übriggebliebenen“ Parzellen dazwischen einseitig offen (eo) mit Feuermauer ohne Gegenstück auf der anderen Seite. Hier wurde teilweise nach bestem Ermessen des Planungsbüros eingetragen. Falls einzelne Anrainer in bestimmten Gruppierungen (z.B.: 3 Einzelparzellen zwischen 2 (jeweils) Doppelparzellen, wo einer „übrigbleiben muss“, andere Konstellationen als die eingetragenen wünschen, ist eine entsprechende Bearbeitung seitens der Gemeinde möglich. Wenn keine anderen Nachteile entstehen, dürfte – laut Rücksprache mit der Stadtamtsdirektion – eine entsprechende Änderung möglich sein.

Der diesbezügliche Änderungswunsch müsste jedenfalls schriftlich bis zum 10.5.2022 bei der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf eingereicht werden.

Ansonsten sieht der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine eingeschränkte Verbauung der Parzellen mit eingeschossigen Gebäuden (ohne Unterkellerung) unter dem Motto „Zurück zu den Badehütten vor.“

Die vorgesehenen Änderungen haben natürlich eine wesentliche Auswirkung auf die künftige Verbauungsmöglichkeit der Parzellen. Der vorhandene „Altbestand“ ist zwar von den Änderungen nicht betroffen und kann grundsätzlich ewig weiterbestehen und auch saniert werden. Bei „größeren“ Umbauten und bei einem vollständigen Neubau sind sodann aber die neuen Bestimmungen mit dem 3m-Abstand von der Grundgrenze bzw. der vorgesehenen gekuppelten Bauweise einzuhalten.

Darüber hinaus enthält der aufgelegte neue Flächenwidmungsplan auch viele andere Änderungen im Bereich des Gemeindegebietes sowie auch der unmittelbaren Umgebung unserer Parzellen, weshalb wir allen Eigentümern dringend empfehlen, durch Einsicht in die Unterlagen mittels des oben einkopierten Links oder aber durch eine persönliche Einsicht in die Unterlagen am Bauamt der Gemeinde nach telefonischer Terminvereinbarung (zuständig Herr Ing. Reinhard Eigner, Tel.: 02249/2314-23) sich selbst ein Bild zu verschaffen und insbesondere abzuklären, welche Auswirkungen die neuen Kupplungsbestimmungen auf die jeweilige Parzelle haben.

Stellungnahmen zum aufgelegten Flächenwidmungsplan können **bis 10.05.2022 postalisch oder per E-Mail (gemeinde@gross-enzersdorf.at)** eingereicht werden.

Generell ist zu sagen, dass die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf schon seit längerer Zeit an dem nunmehr aufgelegten neuen Flächenwidmungsplan unter Beiziehung entsprechender Fachleute gearbeitet hat und rechtlich grundsätzlich auch berechtigt ist, entsprechende Festlegungen im Einklang mit dem NÖ-Raumordnungsgesetz vorzunehmen. Seitens der Stadtgemeinde Groß- Enzersdorf ist beabsichtigt, den neuen Flächenwidmungsplan irgendwann in der zweiten Jahreshälfte im Gemeinderat zu beschließen, sodass die Änderungen im nächsten Jahr in Kraft treten könnten.

Wenngleich es kaum möglich sein dürfte, etwas an den grundsätzlichen Überlegungen der Gemeinde bezüglich des Auslaufens des „Sonderbaugebietes“ und somit des Wirksamwerdens der allgemeinen Bestimmungen der NÖ Bauordnung (3 m-Abstand von der Grundgrenze) zu ändern, erscheinen kleinere Anpassungen im Zusammenhang mit den vorgesehenen Kupplungsmöglichkeiten durchaus denkbar. Es wird daher allen Eigentümern empfohlen, sich die vorgesehene Situation der eigenen Grundparzelle laut dem vorliegenden Entwurf des Flächenwidmungsplanes anzusehen und gegebenenfalls eine schriftliche Stellungnahme mit Änderungswünschen abzugeben

Sedimentbelüftung:

Wir haben von der Bezirkshauptmannschaft am 16.03.2022 per Bescheid die wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung einer Belüftungsanlage als Versuch zur Reduktion der Sedimentbildung erhalten. Diese Bewilligung wurde uns bis September 2024 erteilt. Daher können wir im September/Oktober 2022 mit dem Testbetrieb beginnen. Nach Rücksprache mit dem ausführenden Unternehmen Bilologisches Labor Wien-Ost Dr. Heinz Jaksch belaufen sich nun die Anschaffungskosten der Anlage auf rund 50.000,00 Euro und die jährlichen Kosten für das Monitoring werden bei ca. 2.000,00 bis 3.000,00 Euro liegen.

Es ist vorgesehen, dass in den Jahren 2022/2023 und 2023/2024 in der Zeit von September/Oktober bis März/April des Folgejahres die Belüftung läuft und danach abgebaut wird. Die Teststrecke wird ca. 200 Meter betragen und sich auf das Gebiet zwischen MO 48-70 bzw. MW 55-77 beschränken.

Über den genauen Zeitpunkt des Beginnes und den Ablauf werden wir Sie im nächsten Rundschreiben informieren.

Strauch- und Baumschnitt - Düngen:

Zur Erinnerung: Immer wieder kommt es vor, dass die Durchfahrt für die Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Rettung und Feuerwehr auf Grund herabhängender Äste von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken erschwert wird und kaum möglich ist.

Wir bitten daher alle AnrainerInnen, diese Bäume und Sträucher auf ihrem Privatgrundstück bzw. auf dem Grünstreifen neben der Straße zurückzuschneiden. Mindestdurchfahrtshöhe sind 4,5 Meter und der Fahrstreifen ist in einer Breite von 3,5 Metern freizuhalten.

Auf einigen Grundstücken stehen größere, sehr hohe Bäume. Auch diese sollten geschnitten werden, damit diese nicht zur Gefahr für Sie oder andere werden.

Im Frühjahr ist wieder die Zeit unsere „grüne Oase“ auf Vordermann zu bringen. Prinzipiell sollte in der Nähe von Badegewässern auf Düngung verzichtet werden. Wenn sie Ihren Rasen oder Ihre Pflanzen dennoch düngen, bitte unbedingt **phosphatfreien Dünger** verwenden.

ARDO:

Auf unsere Anfrage bei der Wasserrechtsbehörde, betreffend der Befunde, die einen Blaualgenbefall im Bereich des Wasserzulaufs von der Firma ARDO in den DOK III aufzeigten, hat man uns mit Schreiben vom 24.03.2022 folgendes mitgeteilt:

Die Fa. Ardo Austria Frost GmbH hat der Behörde den jährlichen Untersuchungsbefund übermittelt. Dieser wurde mit Stellungnahme des Amtssachverständigen für Wasserbau und Gewässerschutz vom 07.03.2022 beurteilt. Entsprechend seiner fachlichen Beurteilung zeigt der Untersuchungsbefund einen konsensgemäßen Betrieb der innerbetrieblichen Abwasserreinigungsanlage. Die im wasserrechtlichen Bewilligungsbescheid *vorgeschriebenen* Ablaufgrenzwerte wurden am Untersuchungstag eingehalten. Maßnahmen sind aus wasserbautechnischer Sicht derzeit nicht erforderlich.

Gesunkene Boote – Bootsnummern:

Auch in der Wintersaison 2021/2022 sind wieder zum Teil nicht gekennzeichnete Boote am Kanal umhergetrieben und auf Grund des stürmischen Wetters auch untergegangen. Diese Boote wurden von uns geborgen und werden auf unserer Freifläche (NO) einige Zeit gelagert.

Danach werden die Boote entsorgt und die dafür anfallenden Kosten müssen auf alle AnrainerInnen über die Verwaltungskosten verrechnet werden.

Wir bitten Sie daher nochmals, Ihre Boote mit Bootsnummern zu versehen, damit wir bei Verlust die jeweiligen Besitzer informieren können.

Sollten Sie noch keine Bootsnummer besitzen, erhalten sie diese nach Terminvereinbarung in unserem Vereinsbüro zu einem Unkostenbeitrag von € 3,00.

Anschließend wünschen wir Ihnen und Ihren Familien Gesundheit, einen schönen Saisonstart und ein schönes Osterfest.

Mit freundlichen Grüßen
Der Vorstand der IG DOK III