



Stadtgemeinde Zwettl
KG Oberhof, KG Rudmanns
Bebauungsplan - 109. Änderung
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation.....	2
2	Änderungspunkte.....	2
	2.1 KG Oberhof: Anpassung der Baufluchtlinie.....	2
	2.2 KG Rudmanns: Änderung der Bauklasse	4
3	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz	7
4	Zusammenfassung	7

1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Zwettl steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 108. Änderung in Rechtskraft.

Der Bebauungsplan für das Stadtgebiet von Zwettl (23 Planblätter) liegt derzeit noch in analoger Form vor. Die Stadtgemeinde arbeitet derzeit an einer digitalen Neudarstellung des analogen Bebauungsplans für das Stadtgebiet von Zwettl. Die Änderungen im Bebauungsplan, die sich aufgrund der 320. Änderung des Flächenwidmungsplans im Stadtgebiet ergeben haben, werden ebenfalls im Rahmen der Digitalisierung des Bebauungsplans durchgeführt. Diese Überarbeitung ist mit einem entsprechenden Aufwand und einer Neudarstellung des Flächenwidmungsplans verbunden. Aufgrund dessen werden nun zwei davon unabhängige Änderungspunkte in der KG Oberhof und in der KG Rudmanns, die nur den Bebauungsplan betreffen, vorgezogen.

Folgende Änderungen ergeben sich im Rahmen der gegenständlichen 109. Änderung des Bebauungsplans:

1. KG Oberhof: Anpassung der Baufluchtlinie
2. KG Rudmanns: Änderung der Bauklasse

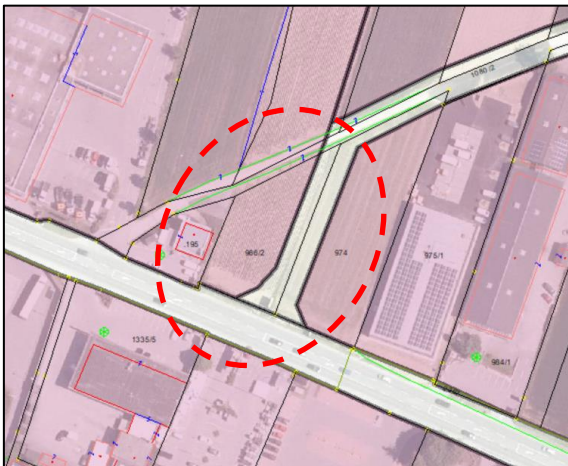
2 Änderungspunkte

2.1 KG Oberhof: Anpassung der Baufluchtlinie

2.1.1 Grundlagenforschung

Im Gewerbegebiet von Zwettl ist nördlich der Kremserstraße (auf der Höhe Kremserstraße 51) künftig eine 11,5 m breite Verkehrsfläche vorgesehen. Diese ist im Flächenwidmungsplan wie auch Bebauungsplan entsprechend festgelegt und damit gesichert.

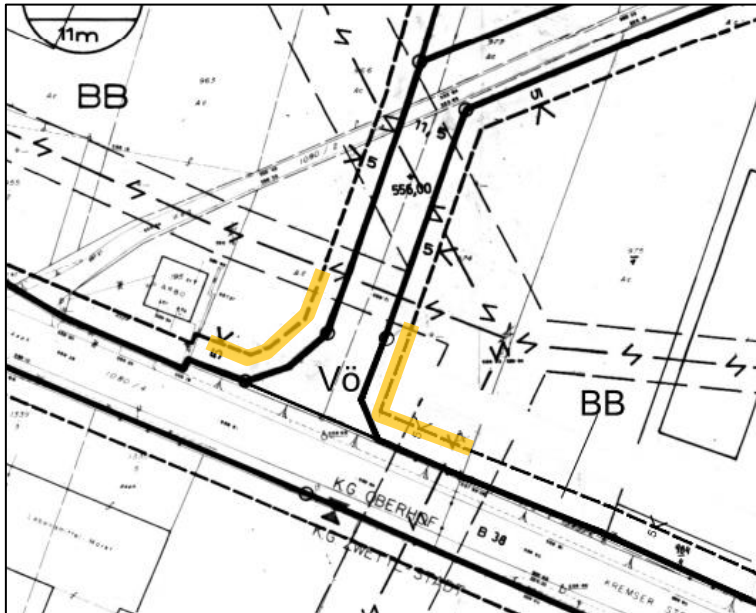
Abbildung 1: Ausschnitt FWP mit Luftbild und DKM 2023 – Änderungsbereich Gewerbegebiet



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl, © BEV; eigene Bearbeitung.

In diesem künftigen Kreuzungsbereich ist entlang der Straßenfluchtlinie eine Bauflucht im Ausmaß von 5 m festgelegt. Östlich der künftigen Verkehrsfläche treffen die Baufluchtlinien dabei in einem rechten Winkel aufeinander. Auf westlicher Seite verläuft die Bauflucht parallel zur Straßenflucht und damit abgerundet.

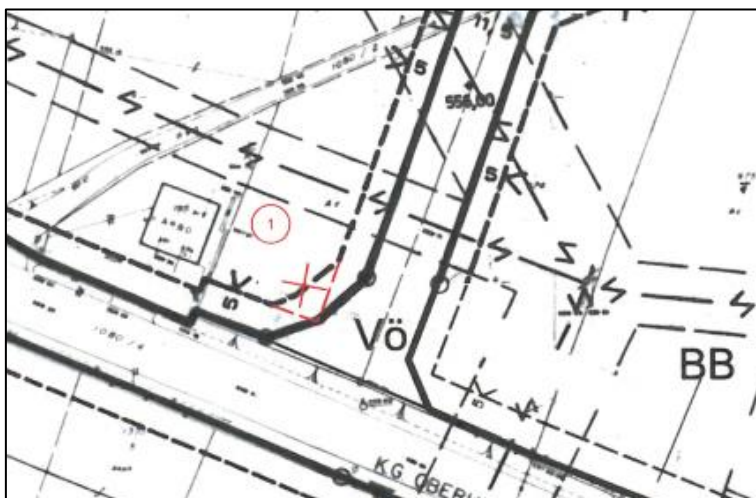
Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan – Rechtsstand (analog)



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl; eigene Bearbeitung.

Die Breite des Baulandes am Grundstück Nr. 966/2 beträgt im Kreuzungsbereich ca. 20 m und wird durch die derzeit festgelegte Baufluchtlinie um weitere 5 m reduziert. Durch ihren kurvenförmigen Verlauf wird die Bebaubarkeit hier zusätzlich erschwert. Um die Ausnutzbarkeit des Baulandes in dem Bereich zu verbessern und im Sinne einer Gleichbehandlung, soll die Baufluchtlinie nun angepasst werden. Diese soll wie gegenüberliegend künftig rechtwinkelig aufeinandertreffen.

Abbildung 3: Ausschnitt 109. Änderung Bebauungsplan, Änderungspunkt 1



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 109. Änderung Entwurf, Oktober 2023.

Die Verkehrsfläche weist eine großzügig geplante Straßenbreite von 11,5 m auf. Es sind ausreichende Kurvenradien in dem künftigen Kreuzungsbereich gegeben. Die Sichtverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

2.1.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine geplante Bebauung im bisher nur planlich gegebenen Kreuzungsbereich nördlich der Kremserstraße. Im Zuge der Planungen für eine Bebauung wurde eine nicht notwendige Ungleichbehandlung bei den Festlegungen der Baufluchtlinien erkennbar. Diese schränkt die Ausnutzbarkeit des Baulandes wesentlich ein.

2.1.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist eine Verbesserung der Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit des bestehenden Baulandes. Damit können bereits lange bestehende Baulandreserven mobilisiert werden. Durch die Anpassung der Baufluchtlinie sollen einheitliche Grundvoraussetzungen für die Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen werden. Dabei wird auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen, bestehende Grundstücks-, Gelände- und Bebauungsstrukturen, langfristige Entwicklungen und die Belichtungsverhältnisse Rücksicht genommen.

2.1.4 Maßnahme

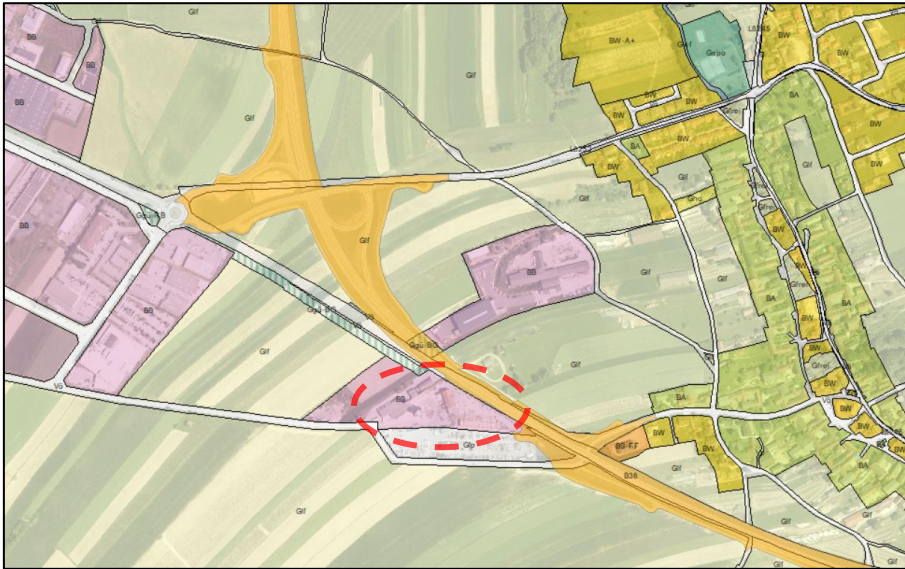
Auf dem Grundstück Nr. 966/2, KG Oberhof, wird die Baufluchtlinie im künftigen Kreuzungsbereich abgeändert.

2.2 KG Rudmanns: Änderung der Bauklasse

2.2.1 Grundlagenforschung

Südwestlich der Ortschaft Rudmanns befindet sich entlang der B 38 gelegen ein Betriebsreal, welches im Flächenwidmungsplan als Bauland Betriebsgebiet (BB) gewidmet ist. Dieses wird durch einen langjährig ansässigen Betrieb genutzt. Der Betriebsstandort am Grundstück Nr. 172/2, KG Rudmanns, wurde in den letzten Jahren stetig ausgebaut und es sind auch künftig weitere Ausbaumaßnahmen vorgesehen. Hierzu wurden die derzeit festgelegten Bebauungsbestimmungen für das Bauland Betriebsgebiet überprüft.

Abbildung 4: Ausschnitt FWP mit Luftbild - Änderungsbereich Betriebsgebiet Rudmanns



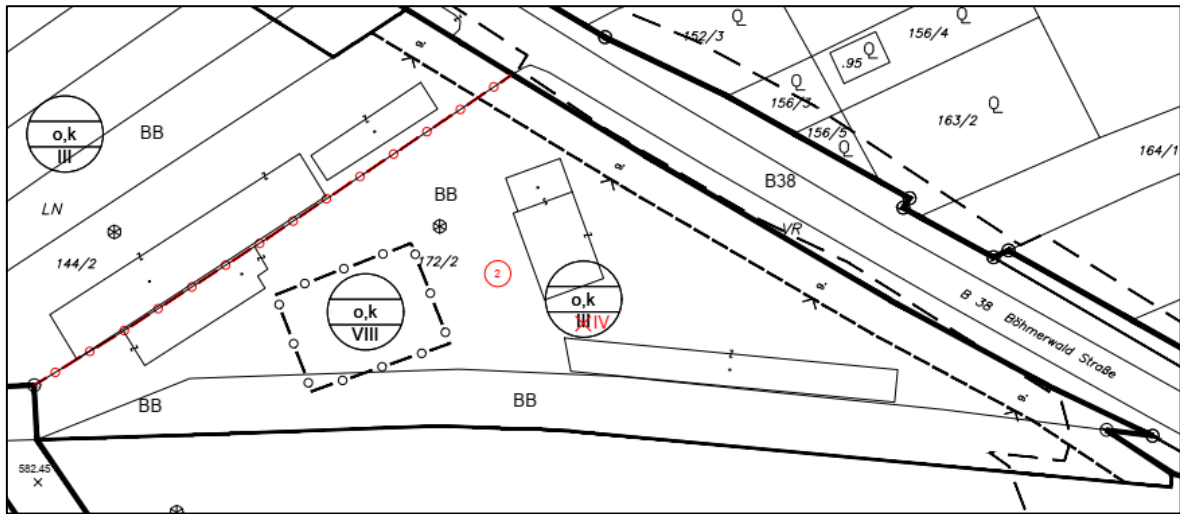
Quelle: Stadtgemeinde Zwettl, © BEV; eigene Bearbeitung

Ziel ist es, die betriebserforderlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung des Betriebsgebietes im Sinne einer zukunftsorientierten Planung zu schaffen. Dabei sollen die Bebauungsbestimmungen möglichst vorrausschauend festgelegt werden und eine entsprechende Flexibilität für die künftige Entwicklung bieten.

Für die Ortschaft Rudmanns besteht ein digitaler Bebauungsplan. Derzeit sind für das ggst. Betriebsgebiet eine wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise und die Bauklasse III festgelegt. In einem kleinen Teilbereich (Silos Betonmischanlage) ist die Bauhöhe mit der Bauklasse VIII festgelegt. Gleichzeitig ist zur Landesstraße B38 hin ein vorderer Bauwuch in einer Breite von 9 m definiert.

Um im Bereich des gegenständlichen Betriebsgebietes für die langfristige Entwicklung der Betriebe einen weiteren Entwicklungsspielraum zu ermöglichen, soll die Bauklasse von derzeit III (max. 11 m) auf IV (max. 14 m) erhöht werden. Dadurch soll einerseits eine Angleichung an die Festlegungen im nahegelegenen Gewerbegebiet und andererseits eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit bestehender Betriebsstandorte in Zwettl erzielt werden.

Abbildung 5: Ausschnitt 109. Änderung Bebauungsplan, Änderungspunkt 2



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 109. Änderung Entwurf, Oktober 2023.

Das Betriebsgebiet liegt außerhalb des Ortsbereiches an der Umfahrungsstraße B 38 Zwettl. Der Bereich ist durch die bestehenden betrieblichen Bauwerke und Strukturen sowie durch die Trasse der Umfahrung technisch vorbelastet. Das Landschaftsbild oder Sichtbeziehungen werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

2.2.2 Änderungsanlass

Anlass für die gegenständliche Änderung stellt die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebsstandortes dar. Es besteht der Bedarf der Anpassung der Bebauungsbestimmungen an die Anforderungen einer zeitgemäßen Betriebsgestaltung. Dabei sollen die Vorgaben für eine betriebliche Bebauung an jene weiter westlich im Gewerbegebiet von Zwettl angeglichen werden, zudem das ggst. Gebiet außerhalb des Ortsbereiches liegt.

2.2.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Schaffung von optimalen Standortkriterien für eine effiziente, wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der bestehenden Betriebsstandorte im Gemeindegebiet von Zwettl. Am ggst. Standort sollen insbesondere die betriebserforderlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer zukunftsorientierten Planung geschaffen werden.

2.2.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 172/2, KG Rudmanns, wird im Bereich mit derzeit Bauklasse III die Bauklasse IV festgelegt.

3 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Oberhof und KG Rudmanns, 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 Stadtgemeinde Zwettl, KG Oberhof und KG Rudmanns, wird somit wegen **wesentlicher Änderungen der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung** geändert.

Wien, 05. Oktober 2023, Palfy-Ströcker/SD
GZ G23156/B109

Büro Dr. Paula ZT-GmbH