

**Stadtgemeinde Zwettl
KG Eschabruck
Bebauungsplan - 111. Änderung
Erstreckung auf das Gebiet „Oberwaltenreith/Waldland“
Erläuterungsbericht**

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	2
2	Planungsraum.....	2
3	Grundlagenforschung	4
3.1	Vorgaben, Rechtsstand.....	4
3.1.1	Flächenwidmungsplan.....	4
3.1.2	Bebauungsplan.....	4
3.2	Baubestand und Umgebungsbereich	4
3.2.1	Gebäudenutzung.....	5
3.2.2	Bebauungsweise	6
3.2.3	Gebäudehöhe.....	6
3.2.4	Baufluchtlinien	9
3.3	Erforderlichkeit des Teilbebauungsplans.....	9
3.4	Landschaftsbild.....	9
4	Gestaltungsziele	12
5	Bebauungsplan „Oberwaltenreith/Waldland“ – Entwurf	13
5.1	Bebauungsdichte.....	13
5.2	Bebauungsweise	13
5.3	Bebauungshöhe	14
5.4	Straßenfluchtlinien.....	15
5.5	Baufluchtlinien	15
6	Zusammenfassung	16
	Anhang	17
	Fotodokumentation	17
	Abbildungsverzeichnis	32

1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Zwettl liegen derzeit ein Flächenwidmungsplan in der Fassung der 321. Änderung sowie ein Bebauungsplan in der Fassung der 109. Änderung vor. Die 322. Änderung des Flächenwidmungsplans war von 12. Jänner 2024 bis 23. Februar 2024 in Auflage und wurde am 19. März 2024 durch den Gemeinderat beschlossen. Der Bebauungsplan erstreckt sich auf das Stadtgebiet von Zwettl sowie die Pfarrorte und ist nicht für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt.

Die Stadtgemeinde Zwettl plant – zur Absicherung der betrieblichen Strukturen, zur Vereinfachung der Abwicklung von Bauverfahren und zur Sicherung der Ortsbildgestaltung – für das Gebiet des Sonderstandortes der Firmengruppe Waldland in Oberwaltenreith in der KG Eschabruck den Bebauungsplan zu erstrecken und somit erstmals Bebauungsbestimmungen festzulegen. Es sollen für den Betriebsstandort zweckmäßige Bebauungsbestimmungen definiert und gleichzeitig ein verträgliches Ortsbild durch angepasste Gebäudehöhen erreicht werden.

Die Änderungen der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans sind im Entwurf zum Bebauungsplan „Oberwaltenreith/Waldland“ rot dargestellt. Im Zuge der derzeit im Verfahren befindlichen 322. Änderung des Flächenwidmungsplans wird die Flächenwidmung an die aktuelle Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2023 angepasst. Diese DKM und die aktualisierte Flächenwidmung bilden die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans „Oberwaltenreith/Waldland“.

Die Erstreckung bzw. Neuerstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Oberwaltenreith/Waldland“ erfolgt nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, mit Festlegungen gemäß § 30 Abs. 1 und 2 sowie der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes LGBl. 8200/1, in der derzeit geltenden Fassung.

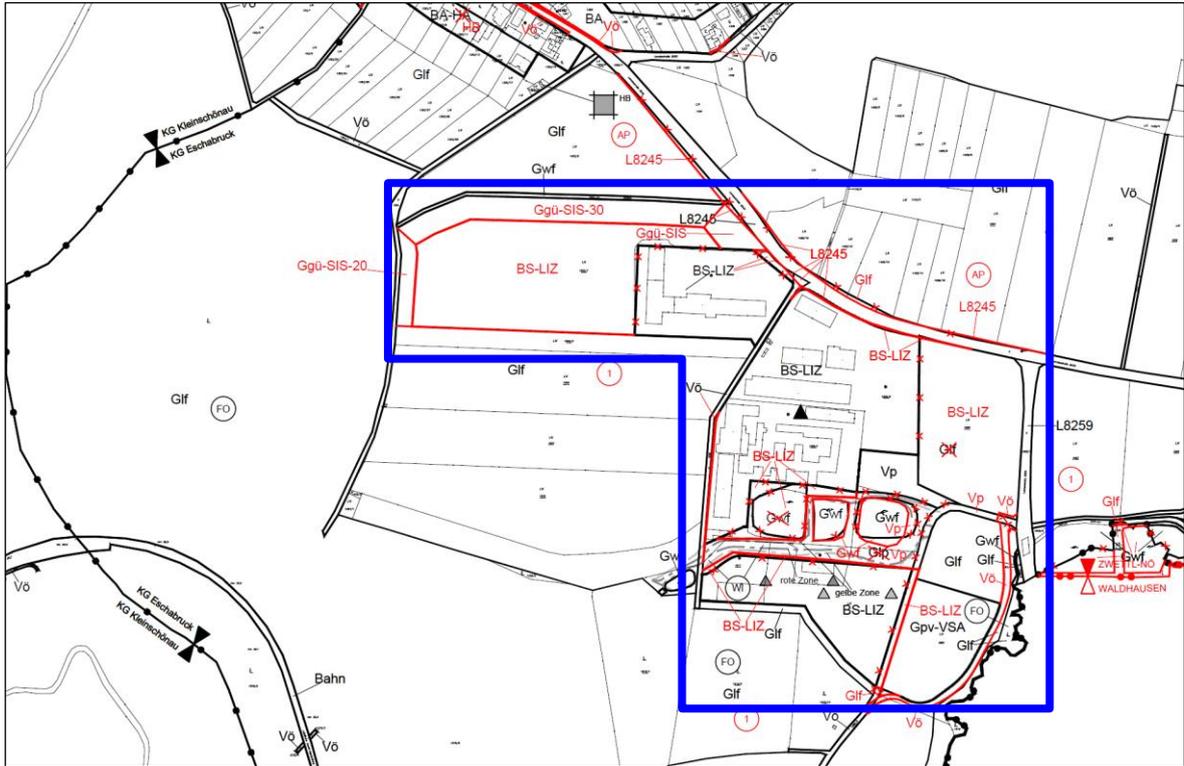
2 Planungsraum

Das Planungsgebiet, auf welches der Bebauungsplan erstreckt werden soll, befindet sich südöstlich der Ortschaft Oberwaltenreith in der KG Eschabruck (siehe Abbildung 1). Für die als Bauland Sondergebiet-Landwirtschaftliches Innovationszentrum (BS-LIZ) gewidmeten Flächen des Unternehmensstandortes Waldland sollen Bebauungsbestimmungen festgelegt werden. Darüber hinaus sollen die im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans (Änderungspunkt 1) neu zu widmenden BS-Flächen berücksichtigt werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 19 ha.

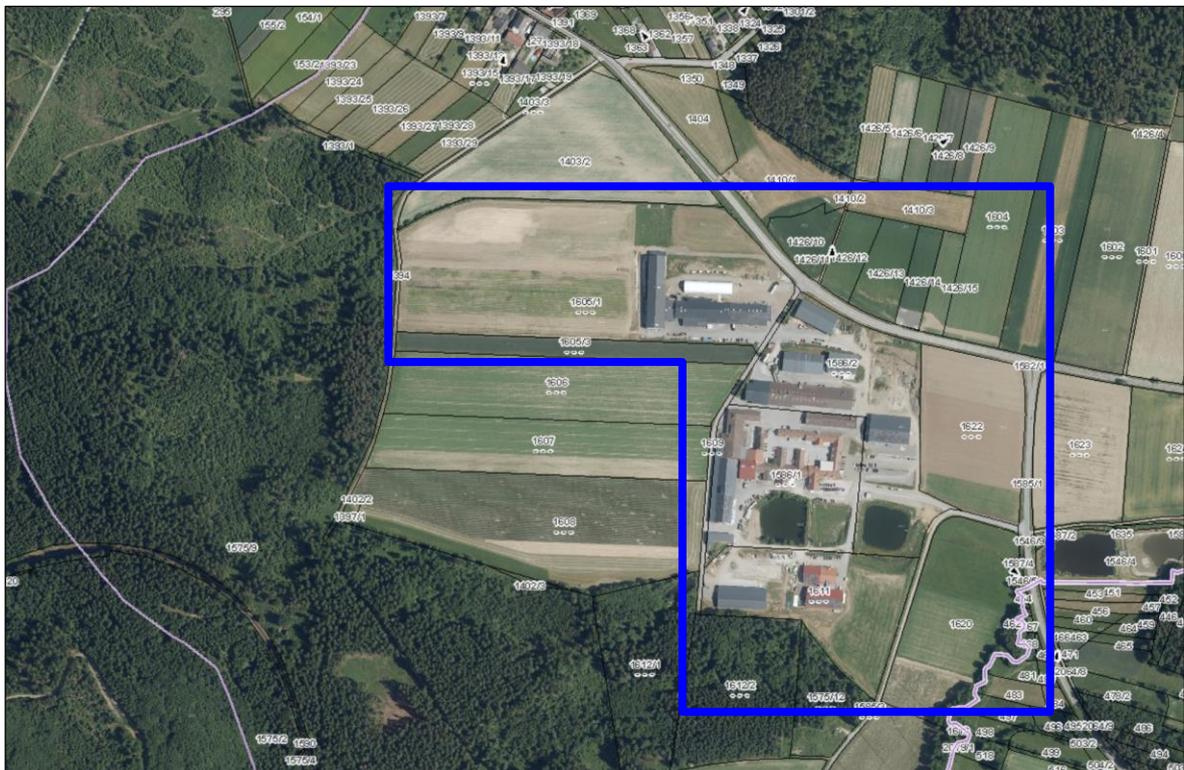
Das Planungsgebiet ist bereits großteils bebaut und durch betrieblich genutzte Hallen geprägt. Lediglich im Bereich des mittig gelegenen ehem. Gutshofs sind kleinteiligere Bebauungsstrukturen vorhanden.

Abbildung 1: Auszug Flächenwidmungsplan, Planungsgebiet blau markiert



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan, 322. Änderung, Beschluss, März 2024.

Abbildung 2: Orthofoto, Planungsgebiet blau markiert



Quelle: Land Niederösterreich, NÖ Atlas, Jänner 2024.

3 Grundlagenforschung

3.1 Vorgaben, Rechtsstand

3.1.1 Flächenwidmungsplan

In der Stadtgemeinde Zwettl liegt ein Flächenwidmungsplan in der Fassung der 321. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juni 2023) vor. Die 322. Änderung des Flächenwidmungsplans wurde am 19. März 2024 durch den Gemeinderat beschlossen.

Im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans wird – neben einigen Änderungspunkten – die Flächenwidmung an die aktuelle Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2023 angepasst. Die Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplans „Oberwaltenreith/Waldland“ berücksichtigen diese Änderungen und Anpassungen bereits. Die Änderungen (Änderungspunkt 1) und Anpassungen der 322. Änderung des Flächenwidmungsplanes sind im Entwurf zum Bebauungsplan „Oberwaltenreith/Waldland“ rot dargestellt.

Die Flächen innerhalb des Planungsraums sind bzw. werden als Bauland Sondergebiet-Landwirtschaftliches Innovationszentrum (BS-LIZ) gewidmet. Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich auch einige Grünland- und Verkehrsflächenwidmungen (öffentlich wie privat). Im Grünland sowie für die Verkehrsflächen werden im gegenständlichen Teilbaugebiet allerdings keine Bebauungsbestimmungen festgelegt.

3.1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde erstreckt sich auf das Stadtgebiet von Zwettl sowie die Pfarrorte. Ein Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet besteht nicht. Der Bebauungsplan liegt in der Fassung der 109. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2023) vor. Die 110. Änderung (korrespondierend zur 322. Änderung des Flächenwidmungsplans) soll zeitgleich mit der ggst. 111. Änderung in Auflage gebracht werden.

Im betroffenen Bereich, am Firmenstandort von Waldland, ist derzeit noch kein Bebauungsplan vorhanden.

3.2 Baubestand und Umgebungsbereich

Die Firmengruppe Waldland mit Sitz im Südosten der Stadtgemeinde Zwettl liegt zum überwiegenden Teil im Besitz des Waldviertler Sonderkulturenvereins und besteht aus rund 750 Mitgliedern. Am Unternehmensstandort werden pflanzliche und tierische Produkte zu Nahrungsmitteln, Textilien, Werkstoffen, Treibstoffen sowie Rohstoffen für die Herstellung von Arzneimitteln verarbeitet, veredelt und vermarktet.

Der Unternehmensstandort ist ein ehemaliger Gutshof in der KG Eschabruck, Ortsteil Oberwaltenreith. Der Standort ist von landwirtschaftlich genutzten und teilweise bewaldeten Flächen umgeben. Im Nordwesten befindet sich die Ortschaft Oberwaltenreith. Der Unternehmensstandort wurde – aufgrund der positiven Betriebsentwicklung – in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert.

Der Großteil der betroffenen Flächen ist bereits bebaut. Die im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans gewidmeten Flächen sind derzeit noch unbebaut. Der Betriebsstandort der Firmengruppe Waldland ist als Einzelstandort im umgebenden Landschaftsraum eingebettet und hat sich über die Jahre hinweg kontinuierlich weiterentwickelt. Der Standort ist von allen Seiten direkt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und weiterführend von Waldflächen umgeben. Aufgrund der Kompaktheit des Firmenstandorts ist die Vernetzung der umliegenden Grünräume gegeben und wird nach der ggst. Erweiterung auch weiterhin beibehalten. Gewidmetes Siedlungsgebiet (Wohnbauland) befindet sich mit der Ortschaft Oberwaltenreith nordwestlich des vom gegenständlichen Bebauungsplan „Oberwaltenreith/Waldland“ betroffenen Areals in einer Entfernung von ca. 250 m. Im Südwesten des Betriebsstandortes befindet sich die Gemeindegrenze zu Waldhausen. Im Gemeindegebiet von Waldhausen befindet sich das nächste gewidmete Wohnbauland in der Ortschaft Gutenbrunn mit einer Entfernung von ca. 570 m.

Der Gebäudebestand ist bedingt durch die Widmung des Sonderstandortes als Landwirtschaftliches Innovationszentrum betrieblich geprägt und im Planungsraum wie folgt charakterisiert:

3.2.1 Gebäudenutzung

Der Gebäudebestand im Planungsgebiet wird überwiegend aus Betriebshallen gebildet. Im Kern des Betriebes befindet sich der ehemalige Gutshof, der ebenfalls betrieblich genutzt wird. Im Vergleich zu dem Großteil der Gebäude ist dieser allerdings kleinteiliger. Im historischen Baubestand des Gutshofes befinden sich derzeit Verkaufs-, Gastro- und Büroräumlichkeiten. Die umgebenden Hallen werden zur Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte genutzt.

Abbildung 3: Historischer Gutshof – Ausschnitt Franziszeischer Kataster 1823



Quelle: Arcanum, <https://maps.arcanum.com/de/>: Habsburgermonarchie - Franziszeischer Kataster, Februar 2024.

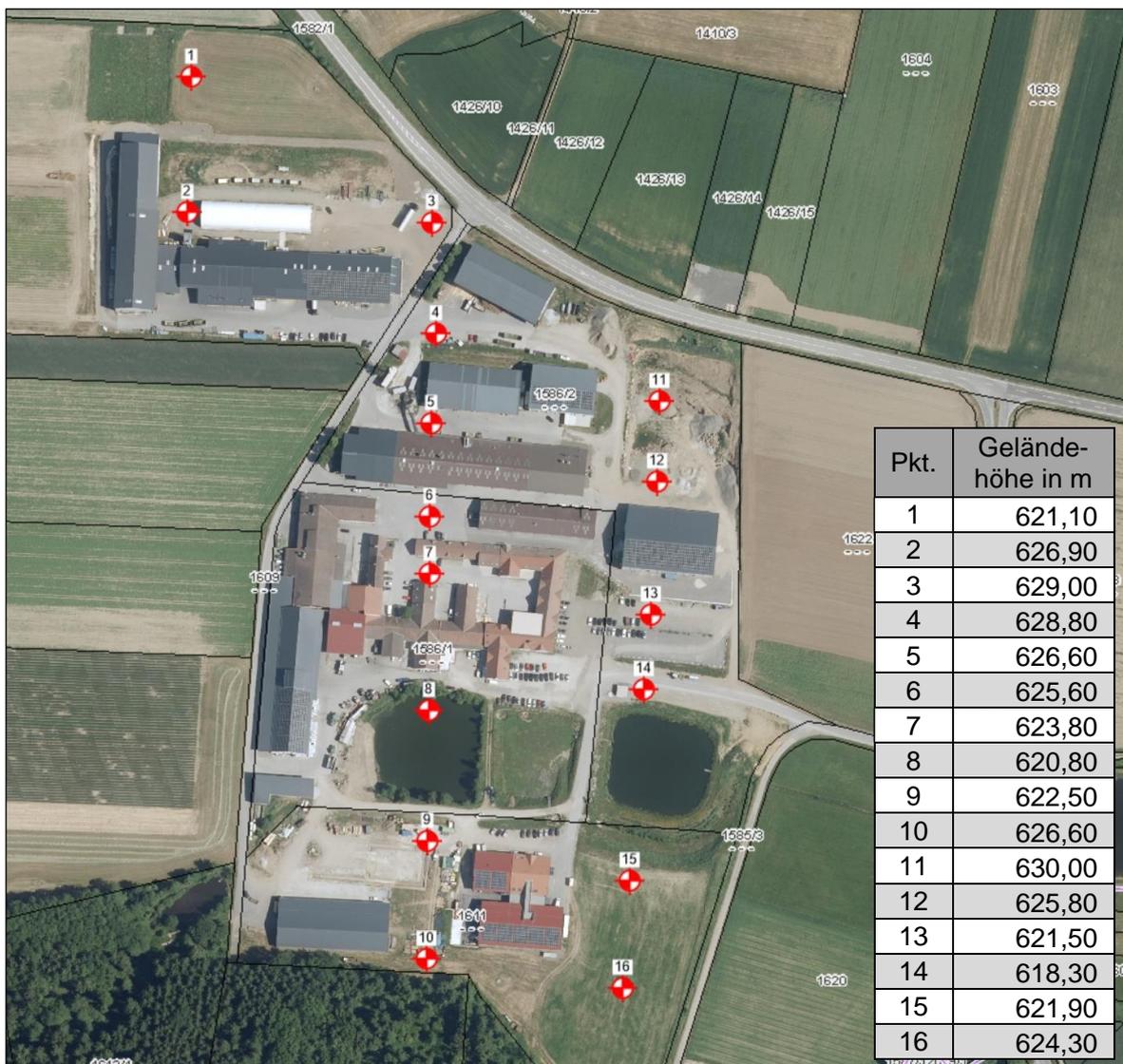
3.2.2 Bebauungsweise

Am Betriebsstandort der Firmengruppe Waldland dominiert die offene Bebauungsweise. Es bestehen teils langgestreckte Gebäudekomplexe, die straßenseitig im Westen den Eindruck einer geschlossenen Gebäudefront aufweisen. Die Gebäude halten jedoch allseitig Abstände zu den Grundstücksgrenzen ein.

3.2.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen im Planungsgebiet variieren stark. Dies ist zum einen auf die historisch gewachsene Struktur und zum anderen auf die topographischen Rahmenbedingungen bzw. auf die Geländehöhe zurückzuführen. Am Betriebsgelände liegt der tiefste Punkt bei einer Höhe von ca. 618 m ü.A. und der höchste Punkt bei ca. 630 m ü.A. (siehe Abbildung 4). Das macht einen Höhenunterschied von ca. 12 m innerhalb der von der Firma Waldland genutzten Flächen aus.

Abbildung 4: Geländehöhe



Quelle: Land Niederösterreich, NÖ Atlas, Februar 2024.

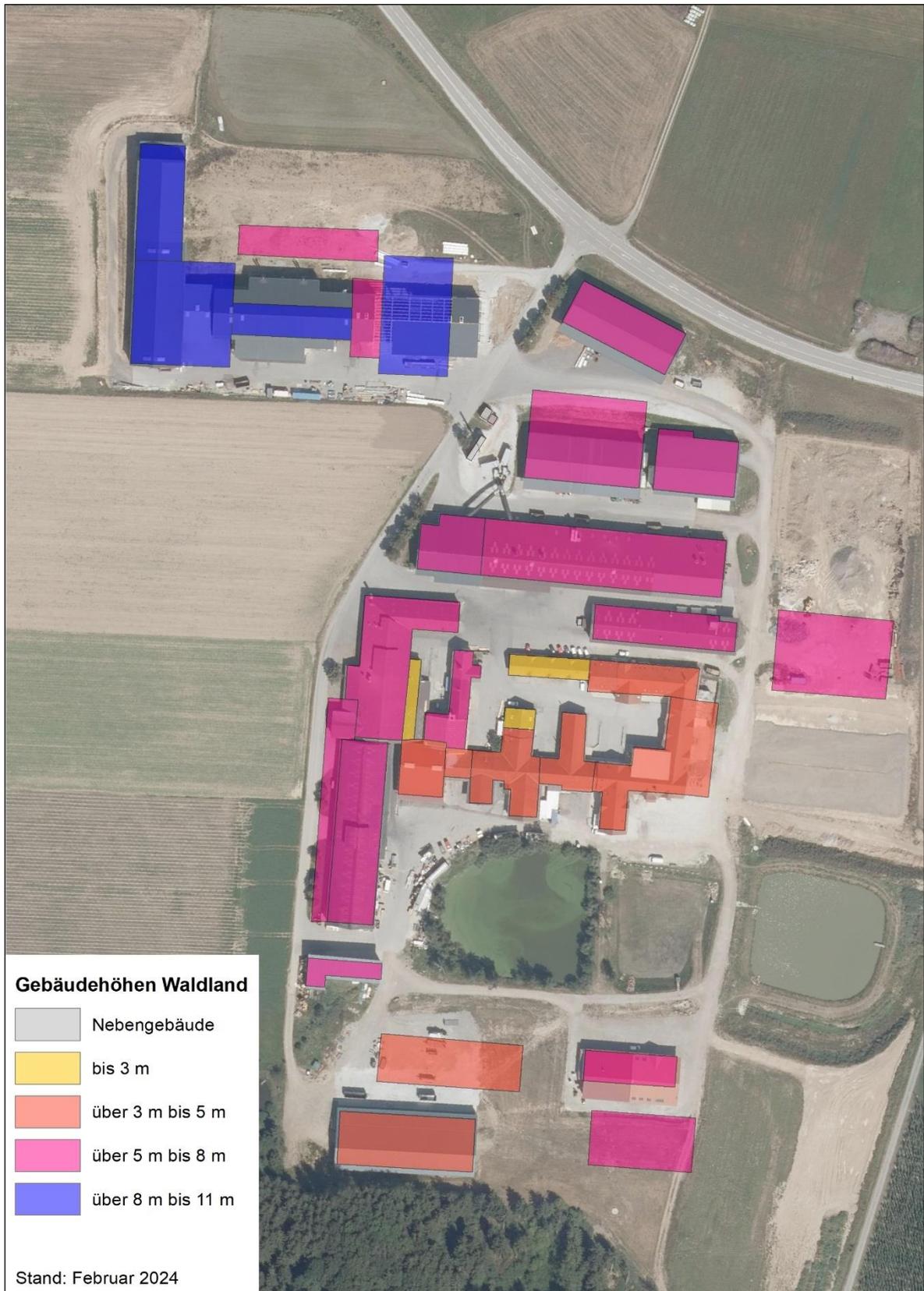
Diese unterschiedlichen Geländehöhen nutzt die Firma Waldland auch für betriebliche Zwecke. Die Betriebshallen werden entsprechend den technischen Anforderungen des Betriebsablaufes in das Gelände integriert.

Im Zuge der Erstreckung des Bebauungsplans der Stadtgemeinde Zwettl auf das Gebiet „Oberwaltenreith/Waldland“ wurde eine Erhebung vor Ort durchgeführt (siehe auch Fotodokumentation im Anhang).

Die erhobenen Gebäudehöhen sind der Abbildung 5 zu entnehmen. Die Gebäudehöhen wurden gemäß § 53 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, an Ort und Stelle aufgenommen. Aufgrund der Geländeverhältnisse (unterschiedliche Bezugsniveaus, Geländeneigung und -veränderungen, Abgrabungen) und der o.a. Integration von Gebäuden in das Gelände werden vereinzelte Gebäudeteile je Schauseite unterschiedlich – und optisch teils höher – wirksam als die errechnete Gebäudehöhe.

Die errechneten Gebäudehöhen kommen innerhalb der Bauklassen I bis III (bis 11 m) zu liegen. Die niedrigsten Gebäudehöhen sind im Bereich des historischen Gutshofes gegeben. Hier sind Gebäude mit Höhen zwischen 3 m bis 5 m vorhanden. Betriebsbedingt sind die umgebenden Hallen, Betriebs- und Bürogebäude höher. Entsprechend der betrieblichen Erfordernisse sind diese Gebäude größtenteils zwischen 5 m und 8 m hoch. Die zuletzt errichteten Bauwerke im Norden des Firmengeländes weisen aufgrund der stetigen Weiterentwicklung und Anpassung an den Stand der Technik sowie zur Schaffung eines effizienten Betriebsablaufes die größten Gebäudehöhen auf. Die Gebäudehöhen bewegen sich hier zwischen 8 m und 11 m. Von der Ortschaft Oberwaltenreith – im Norden des Betriebsgeländes – aus sind die jüngst errichteten Betriebshallen aufgrund der Geländesituation und einer erfolgten Abgrabung optisch höher wirksam als die tatsächliche Gebäudehöhe.

Abbildung 5: Bestehende Gebäudehöhen im Planungsgebiet



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, Februar 2024, eigene Bearbeitung.

3.2.4 Baufluchtlinien

Es bestehen allseitig Abstände zu den Straßenfluchtlinien und Grundgrenzen. Zur Landesstraße L 8245 werden derzeit Abstände von mindestens 6 m eingehalten. Sonst sind keine einheitlichen Abstände gegeben.

3.3 Erforderlichkeit des Teilbebauungsplans

Aufgrund der Bestimmungen des § 54 NÖ Bauordnung 2014 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan) gilt in Ermangelung eines Bebauungsplans im Bauland Sondergebiet derzeit grundsätzlich die aus dem Umgebungsbereich abgeleitete Bauweise sowie Bauklasse. Aufgrund der Exponiertheit des Standortes (keine Bebauung im 100-m-Umgebungsbereich) ist eine Feststellung der abgeleiteten Bauweise sowie Bauklasse nicht in der Form möglich.

Darüber hinaus ist anzuführen, dass der Sonderstandort des landwirtschaftlichen Innovationszentrums vor allem in den letzten Jahrzehnten einem stetigen Wachstum unterstellt war. Ausgehend von der historischen Bebauung des ehem. Gutshofs haben sich neue, dem Stand der Technik entsprechende Bauformen entwickelt. Die aufgrund der Betriebsanforderungen und -abläufe notwendigen Gebäude bedingen einerseits konkrete Grundlagen für eine weitere Verbauung, aber auch eine entsprechende Flexibilität der Vorgaben.

Um die zulässige Bauweise sowie Bauhöhe im Bauland Sondergebiet-Landwirtschaftliches Innovationszentrum (BS-LIZ) eindeutig zu regeln, plant die Gemeinde Bauvorschriften für das Bauland Betriebsgebiet im Rahmen eines Teilbebauungsplans zu erlassen.

3.4 Landschaftsbild

Aufgrund der Dimension der bestehenden und geplanten Gebäudeteile sind grundsätzlich Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. In Bezug auf die Landschaft im gegenständlichen Raum sind folgende Erläuterungen zu beachten:

Landschaftscharakteristik des Planungsgebiets und seiner Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Gemeindegebiets von Zwettl und ist gemäß Naturschutzkonzept Niederösterreich der Region Südöstliches Waldviertel zuzuordnen. Diese Region umfasst unterschiedlichste Teilräume wie tiefe Flusstäler aber auch Hochflächen. Dementsprechend unterschiedlich sind auch die Landschaften und Landnutzung. Gemäß Naturschutzkonzept Niederösterreich werden die Hochflächen von Ackerbau-Grünland-Komplexlandschaft und Ackerbau-Wald-Komplexlandschaft dominiert. Der Waldanteil erreicht vielerorts etwa 60 %. Im Planungsgebiet befinden sich keine schutzwürdigen Gebiete gemäß dem Vorentwurf zur Regionalen Leitplanung für den Bezirk Zwettl (z.B. Erhaltenswerte Landschaftsteile) und auch keine landschaftsbildprägenden Landschaftselemente.

Landschaftlich reizvolle Bereiche liegen weiter östlich mit dem Stausee Ottenstein sowie weiter nördlich mit dem Rudmannser und Schönauer Teich. Diese Bereiche liegen rund

4,5 km und 2,5 km vom Planungsgebiet entfernt und werden aufgrund dieser Distanz und den dazwischen liegenden Flächen jedenfalls nicht beeinflusst.

Das Planungsgebiet weist eine kleinteilige und hügelige Landschaft auf. Das Gelände des Planungsgebiet selbst ist leicht geneigt und fällt von Norden ausgehend von der L 8245 in Richtung Süden ab.

Landschaftsbildprägende Strukturen und Sichtbeziehungen im Planungsgebiet:

Beim gegenständlichen Bereich, in dem der Teilbebauungsplan festgelegt werden soll, handelt es sich um einen Raum mit geringer Sensibilität in Bezug auf das Landschaftsbild. Die Gründe dafür können wie folgt zusammengefasst werden:

- landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen
- Einbettung in den Landschaftsraum aufgrund der Topographie
- Abschirmung durch umgebende Waldflächen
- keine natürlichen landschaftsbildprägenden Elemente
- Sichtbeziehungen durch bereits bestehende Betriebsgebäude geprägt

Die Sichtbeziehungen im Umgebungsbereich sind folgenden Abbildungen zu entnehmen.

Abbildung 6: Orthofoto mit den relevanten Sichtbeziehungen (blau nummeriert)





Quelle: Google Street View, Juni 2023, aufgerufen im Februar 2024.

Das Planungsgebiet ist in der erweiterten Umgebung entlang der Landesstraßen L 8245 und L 8259 bis zum Beginn der Bewaldung sichtbar. Die Sichtbarkeit von den umgebenden Siedlungsgebieten ist nur vom südlichen Ortsrand von Oberwaltenreith gegeben, zu allen weiteren Ortschaften sind keine Sichtbeziehungen vorhanden.

Zur Einbettung in das Landschaftsbild wurden im Zuge der Erweiterung der Bauland Sondergebiet-Bereiche auch mehrere Grüngürtel zur Abschirmung des Betriebsgeländes vorgesehen. In Richtung Norden, zur Ortschaft Oberwaltenreith hin, wurde ein Grüngürtel entlang des Gewässergrabens mit einer Breite von 30 m festgelegt. Dieser wird von der Firmengruppe Waldland mit standortgerechten Pflanzen als Windschutzgürtel ausgestattet. Es ist vorgesehen, zwei- oder dreistufige Höhen der Bepflanzung mit Bäumen zu erreichen. Durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen soll der Raum gestaltet werden, um die Sichtbarkeit der betrieblichen Bauwerke einzuschränken bzw. eine Einbettung in das Landschaftsbild auch in Richtung Nordwesten bzw. Oberwaltenreith zu schaffen.

Schlussfolgerungen:

Der Landschaftsraum im Umgebungsbereich des ggst. Planungsgebiets ist gering sensibel und weist keine natürlichen landschaftsprägenden Besonderheiten auf. Es sind keine weitläufigen Sichtbeziehungen vorhanden. Aufgrund der Topographie, der Bewaldung, aber auch aufgrund konkret gesetzter Grünraummaßnahmen im westlichen Erweiterungsbereich fügt sich das Betriebsgelände in den Landschaftsraum ein. Sichtbeziehungen zum Siedlungsraum sind – mit Ausnahme der Ortschaft Oberwaltenreith – nicht vorhanden. Durch die Ausgestaltung eines Grüngürtels werden die Sichtbarkeiten in Richtung Oberwaltenreith minimiert. Insgesamt ist somit von keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild prägende Besonderheiten im betroffenen Landschaftsraum auszugehen.

4 Gestaltungsziele

Aufbauend auf der Bestandsanalyse wurden allgemeine Gestaltungsziele für das Planungsgebiet „Oberwaltenreith/Waldland“ definiert. Diese Gestaltungsziele sind die Voraussetzung für die Festlegung der Bestimmungen des Bebauungsplans „Oberwaltenreith/Waldland“.

Das Hauptziel des geplanten Bebauungsplans ist, den bestehenden Betriebsstandort abzusichern, den Ausbau in einer im Bauland Sondergebiet-Landwirtschaftliches Innovationszentrum (BS-LIZ) zweckmäßigen Art und Weise zu ermöglichen und grundsätzlich großvolumige Baukörper im gegenständlichen Bereich zuzulassen (keine Einschränkung der Dichte, einheitliche Gebäudehöhen mit vereinzelt höheren Bereichen höherer Bebauung, höchstzulässige Gebäudehöhe bis zu 20 m). Dabei sollen unter Bedachtnahme auf die Widmungsart (Bauland Sondergebiet-Landwirtschaftliches Innovationszentrum), entsprechend der Betriebserfordernisse und zur Ermöglichung von Bebauungsstrukturen nach dem Stand der Technik Bestimmungen erlassen werden.

Ein weiteres Ziel bei der Entwicklung des Betriebsstandortes ist die verträgliche Eingliederung von großvolumigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild. Dies soll zum einen durch die Festlegung von Abstandsflächen im Flächenwidmungsplan sowie zum anderen

durch die Festlegung und Zonierung der zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan erreicht werden.

In Bezug auf die Gebäudehöhe (§ 31 Abs. 2 und 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014) ergibt sich für einen Teilbereich des Areals aufgrund der betrieblichen Vorgaben zur Weiterentwicklung (Hochregallager im westlichen Teil des Geländes) die Notwendigkeit, eine entsprechend hohe Gebäudehöhe zuzulassen. Durch das Hochregallager kann einerseits der Flächenbedarf des Gebäudekomplexes reduziert werden, andererseits wird die geplante Gebäudehöhe nicht auf dem gesamten Areal benötigt. Gestaltungsziel ist daher, die für das Hochregallager benötigte Gebäudehöhe (max. 20 m) auf einen 45 x 80 m großen Teilbereich im Westen zu beschränken. Alle weiteren Gebäudehöhen am Betriebsstandort orientieren sich am Bestand. Es sollen höchstzulässige Gebäudehöhen von 8 m bzw. 11 m festgelegt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Bereiche für das Hochregallager auf das notwendige Minimum beschränkt und keine das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Struktur entsteht.

In Bezug auf die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück (§ 31 Abs.1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014) soll im gesamten Planungsgebiet die wahlweise offen oder gekuppelte Bauweise (o,k) festgelegt werden. Damit wird auf die bestehende Baustruktur Rücksicht genommen und für die noch unbebauten Flächen übernommen.

Die angeführten Ziele sollen durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan „Oberwaltenreith/Waldland“ (Bauweise, Bauhöhe, Baufluchtlinien, etc.) erfüllt werden (siehe Kapitel 5).

5 Bebauungsplan „Oberwaltenreith/Waldland“ – Entwurf

Die Festlegungen des Bebauungsplans für das Gebiet „Oberwaltenreith/Waldland“ sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Ausgehend von den in Kapitel 4 definierten Gestaltungszielen sieht der Bebauungsplan „Oberwaltenreith/Waldland“ folgende Inhalte vor:

5.1 Bebauungsdichte

Eine höchstzulässige Bebauungsdichte wird nicht festgelegt.

5.2 Bauweise

Die Bauweise im Planungsgebiet soll – in Anlehnung an den Gebäudebestand – mit der wahlweise offenen oder gekuppelten Bauweise (o,k) festgelegt werden. Dadurch wird aus betrieblicher Sicht eine optimale Flexibilität bei der Gebäudekonfiguration gewährleistet.

5.3 Bebauungshöhe

Es werden drei Zonen mit unterschiedlichen höchstzulässigen Gebäudehöhen definiert:

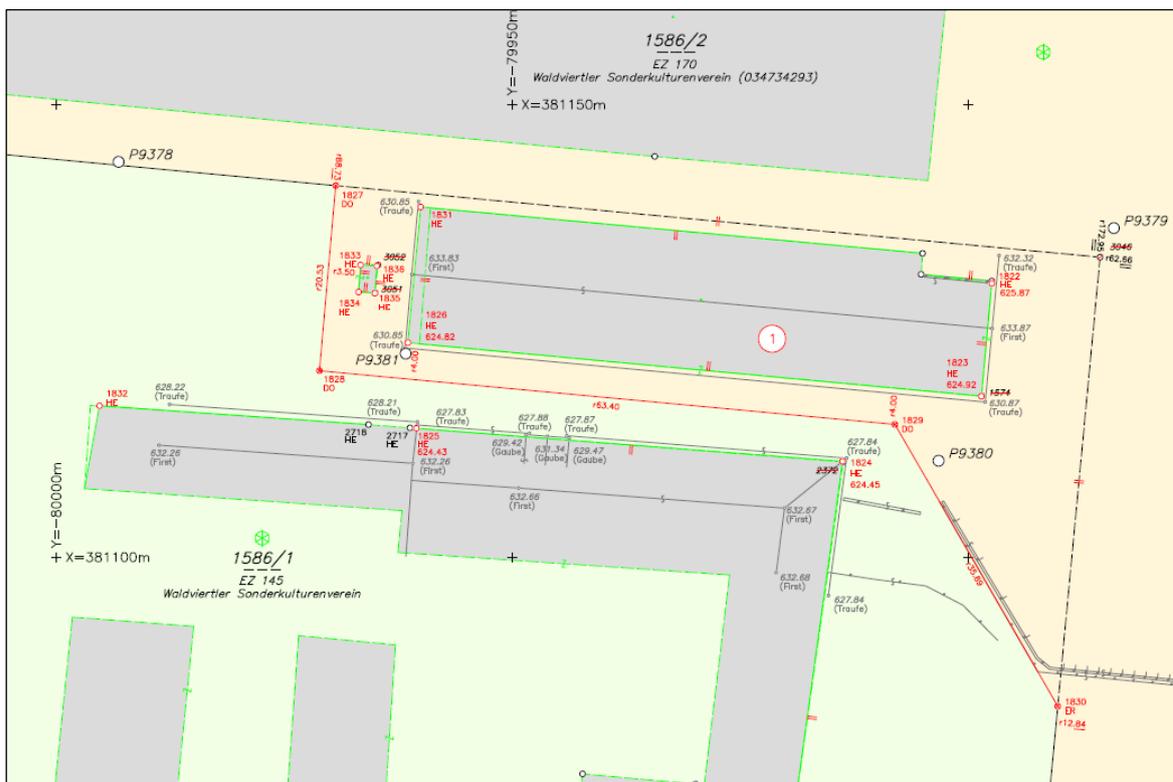
- Grundstück Nr. 1605/1 (tlw.), KG Eschabruck, im Anschluss an den Gebäudebestand: 20 m (Hochregallager - Teilfläche)
- Grundstücke Nr. 1605/1, 1586/2 und 1622, KG Eschabruck: 11 m
- Grundstücke Nr. 1586/1 und 1611, KG Eschabruck: 8 m

Im Norden des Betriebsgeländes der Firma Waldland soll auf einem 3.600 m² großen Teilbereich (45 m x 80 m) des Grundstücks Nr. 1605/1, KG Eschabruck, die höchstzulässige Gebäudehöhe von 20 m festgelegt werden. Dies soll die Errichtung von dem Stand der Technik entsprechenden Betriebsgebäuden ermöglichen. Aufgrund des stetigen Wachstums des Betriebes und den gleichzeitig sich ändernden Betriebserfordernisse und -abläufe wird die Errichtung eines Hochregallagers notwendig.

Im Norden des Betriebsgeländes sind derzeit bereits die höchsten Gebäudehöhen mit bis zu 11 m vorhanden (siehe Abbildung 5). Aufgrund der Nutzung der Geländesituation und Abgrabungen sind die Gebäudehöhen in diesem Bereich von der Ortschaft Oberwaltenreith aus optisch höher wirksam (siehe Fotodokumentation im Anhang, Seite 23, Abbildung: Gst. Nr. 1605/1: Betriebshallen, Blick von Nordosten). Die Errichtung des Hochregallagers und die Schaffung von Gebäudehöhen bis 20 m fügt sich somit in den bereits bestehenden Gebäudekomplex sein. Darüber hinaus ist anzuführen, dass die Firma Waldland auf dem im Rahmen der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans gewidmeten, 30 m breiten Grüngürtel die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorsieht. Durch die Gestaltung mit standortgerechten Pflanzen und Schaffung von zwei- oder dreistufigen Höhen wird die Sichtbarkeit der Betriebsgebäude eingeschränkt und die optische Wahrnehmung der Gebäudehöhen reduziert.

Des Weiteren ist anzuführen, dass die Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 1586/1 und 1586/2, KG Eschabruck, geändert wurde. Ein entsprechender Teilungsplan GZ 13734/23 der Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH liegt vor. Diese neue Grundgrenze stellt auch die Trennung der höchstzulässigen Gebäudehöhen dar. Auf dem Grundstück Nr. 1586/2, KG Eschabruck, soll zukünftig die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m und auf dem Grundstück Nr. 1586/1, KG Eschabruck, die höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 m zulässig sein. Bei der Grundteilung wurden die Belichtungsverhältnisse berücksichtigt. Diese sind im ausreichenden Maß gegeben. Durch die vorliegende Grundteilung ist das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1586/2, KG Eschabruck, zukünftig auf eine Gebäudehöhe von 8 m beschränkt, wenn auch auf dem gesamten Grundstück die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m festgelegt werden soll.

Abbildung 7: Teilungsplan GZ 13734/23 – Ausschnitt



Quelle: Dr. Döllner Vermessung ZT GmbH: Teilungsplan GZ 13734/23, Juni 2023.

Durch die Festlegung der höchstzulässigen Gebäudehöhen kann die angestrebte Betriebsstruktur erreicht werden. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (siehe Kapitel 3 „Grundlagenforschung“) ist im gegenständlichen Gebiet die geplante höchstzulässige Gebäudehöhe zweckmäßig und verträglich.

5.4 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien werden gemäß den Widmungsgrenzen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Widmungen festgelegt.

5.5 Baufuchtlinien

Zur Wahrung eines Abstandes zwischen der Bebauung und der Landesstraße sowie zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtverhältnissen soll zukünftig eine vordere Baufluchtlinie gelten.

Zu den Landesstraßen L 8245 im Norden und L 8259 im Osten soll eine vordere Baufluchtlinie im Abstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt werden.

6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, auf das Gebiet „Oberwaltenreith/Waldland“, KG Eschabruck, erstreckt.

Wien, 22. März 2024, Schmid/SD
GZ G23104/B111

i.A. Schmid
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen:

- Fotodokumentation
- Abbildungsverzeichnis

Anhang

Fotodokumentation

Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024.

Gst. Nr. 1586/1: Außenansicht des ehemaligen Gutshofs, Blick von Südosten



Gst. Nr. 1586/1: Außenansicht des ehemaligen Gutshofs, Blick von Osten



Gst. Nr. 1586/1: Hof des ehemaligen Gutshofs, Blick von Nordwesten



Gst. Nr. 1586/1: Hof des ehemaligen Gutshofs, Blick von Südosten



Gst. Nr. 1586/1 und 1586/2: Ehemaliger Gutshof und Betriebshallen, Blick von Westen



Gst. Nr. 1586/1: Hof des ehemaligen Gutshofs, Blick von Westen



Gst. Nr. 1586/1: Hof des ehemaligen Gutshofs, Blick von Norden



Gst. Nr. 1586/1 und 1586/2: Ehemaliger Gutshof und Betriebshallen, Blick von Osten



Gst. Nr. 1586/2: Betriebshalle, Blick von Südwesten



Gst. Nr. 1586/2: Betriebshallen, Blick von Osten



Gst. Nr. 1586/2: Betriebshallen, Blick von Südosten



Gst. Nr. 1586/2: Betriebshallen, Blick von Osten



Gst. Nr. 1586/2: Betriebshallen, Blick von Südwesten



Gst. Nr. 1605/1: Betriebshallen, Blick von Nordosten



Gst. Nr. 1605/1: Betriebshallen, Blick von Westen



Gst. Nr. 1605/1: Betriebshallen, Blick von Süden



Gst. Nr. 1586/1: Betriebshallen, Blick von Norden



Gst. Nr. 1586/1: Betriebshallen, Blick von Norden



Gst. Nr. 1611: Betriebshallen, Blick von Westen



Gst. Nr. 1611: Betriebshallen, Blick von Westen



Gst. Nr. 1611: Betriebshallen, Blick von Osten



Gst. Nr. 1611: Betriebsgebäude, Blick von Nordosten



Gst. Nr. 1611: Betriebsgebäude und -hallen, Blick von Norden



Gst. Nr. 1586/1 und 1611: Betriebsgebäude und -hallen, Blick von Osten



Gst. Nr. 1586/1: Betriebsgebäude und -hallen, Blick von Südosten



Gst. Nr. 1586/1: Betriebshallen, Blick von Osten



Gst. Nr. 1586/1: Betriebsgebäude und -hallen, Blick von Südosten



Gst. Nr. 1586/1: Betriebsgebäude und -hallen, Blick von Südwesten



Gst. Nr. 1586/1: Ehemaliger Gutshof und Betriebsgebäude, Blick von Südosten



Gst. Nr. 1586/1 und 1586/2: Ehemaliger Gutshof und Betriebsgebäude, Blick von Süden



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug Flächenwidmungsplan, Planungsgebiet blau markiert	3
Abbildung 2: Orthofoto, Planungsgebiet blau markiert	3
Abbildung 3: Historischer Gutshof – Ausschnitt Franziszeischer Kataster 1823	5
Abbildung 4: Geländehöhe	6
Abbildung 5: Bestehende Gebäudehöhen im Planungsgebiet	8
Abbildung 6: Orthofoto mit den relevanten Sichtbeziehungen (blau nummeriert)	10
Abbildung 7: Teilungsplan GZ 13734/23 – Ausschnitt.....	15