

**Stadtgemeinde Zwettl**  
**KG Friedersbach, KG Großglobnitz, KG Rudmanns**  
**Bebauungsplan - 110. Änderung**  
**Erläuterungsbericht**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation .....	2
2	Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung und daraus resultierende Anpassungen im Bebauungsplan .....	3
3	Inhaltliche Änderungspunkte .....	5
3.1	KG Rudmanns – Freigabe östlich BS-FF: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu einer Freigabe im FWP) .....	5
3.2	KG Rudmanns – Gasthaus: Abänderung von Bebauungsbestimmungen in Anpassung an den neuen Verlauf der Landesstraße B 38 (korr. zu 322. Änd. FWP) .....	7
3.3	KG Friedersbach – BA: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP) .....	10
3.4	KG Friedersbach – Bereich Vp: Abänderung von Baufluchtlinien (korr. zu 322. Änd. FWP) .....	12
3.5	KG Großglobnitz – BS-FF: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP) .....	14
3.6	KG Großglobnitz – Pfarrspitz: Festlegung von Bebauungsbestimmungen sowie Anpassung der Straßen- und Baufluchtlinien (korr. zu 322. Änd. FWP) .....	18
3.7	KG Großglobnitz – Freigabe BW-A6 Siedlung Nordwest: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu einer Freigabe im FWP) .....	21
3.8	KG Großglobnitz – östlich Festgelände: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP) .....	24
4	Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz .....	27
5	Zusammenfassung .....	27

## 1 Ausgangssituation

In der Stadtgemeinde Zwettl steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 109. Änderung in Rechtskraft. Der Bebauungsplan für das Stadtgebiet von Zwettl (23 Planblätter) liegt derzeit noch in analoger Form vor. Die Stadtgemeinde plant, den analogen Bebauungsplan für das Stadtgebiet von Zwettl, wie schon für die Pfarrorte davor, neu digital darzustellen. Diese Überarbeitung ist mit einem entsprechenden Aufwand und einer Neudarstellung des Flächenwidmungsplans verbunden und wird in einem der nächsten Verfahren erfolgen.

Im Zuge der ggst. 110. Änderung erfolgt eine Sammeländerung im Gemeindegebiet von Zwettl-NÖ auf Basis der korrespondierenden 322. Änderung des Flächenwidmungsplanes. Die überwiegenden Anpassungen ergeben sich lediglich aufgrund der Änderung des Flächenwidmungsplanes, insbesondere der Kenntlichmachung von Landesstraßen, und haben keine inhaltlichen Folgen für den Bebauungsplan. Durch die Anpassungen an die neuen Grundgrenzen ergibt sich vornehmlich eine entsprechend flächengleiche Verschiebung der Bebauungsbestimmungen. Sofern sich hier inhaltlich Änderungen ergeben werden, werden diese als Änderungspunkt geführt.

Folgende inhaltliche Änderungspunkte ergeben sich im Rahmen der ggst. 110.Änderung:

1. KG Rudmanns – Freigabe östlich BS-FF: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu einer Freigabe im FWP)
2. KG Rudmanns – Gasthaus: Abänderung von Bebauungsbestimmungen in Anpassung an den neuen Verlauf der Landesstraße B 38 (korr. zu 322. Änd. FWP)
3. KG Friedersbach – BA: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP)
4. KG Friedersbach – Bereich Vp: Abänderung von Baufluchtlinien (korr. zu 322. Änd. FWP)
5. KG Großglobnitz – BS-FF: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP)
6. KG Großglobnitz – Pfarrspitz: Festlegung von Bebauungsbestimmungen sowie Anpassung der Straßen- und Baufluchtlinien (korr. zu 322. Änd. FWP)
7. KG Großglobnitz – Freigabe BW-A6 Siedlung Nordwest: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu einer Freigabe im FWP)
8. KG Großglobnitz – östlich Festgelände: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP)

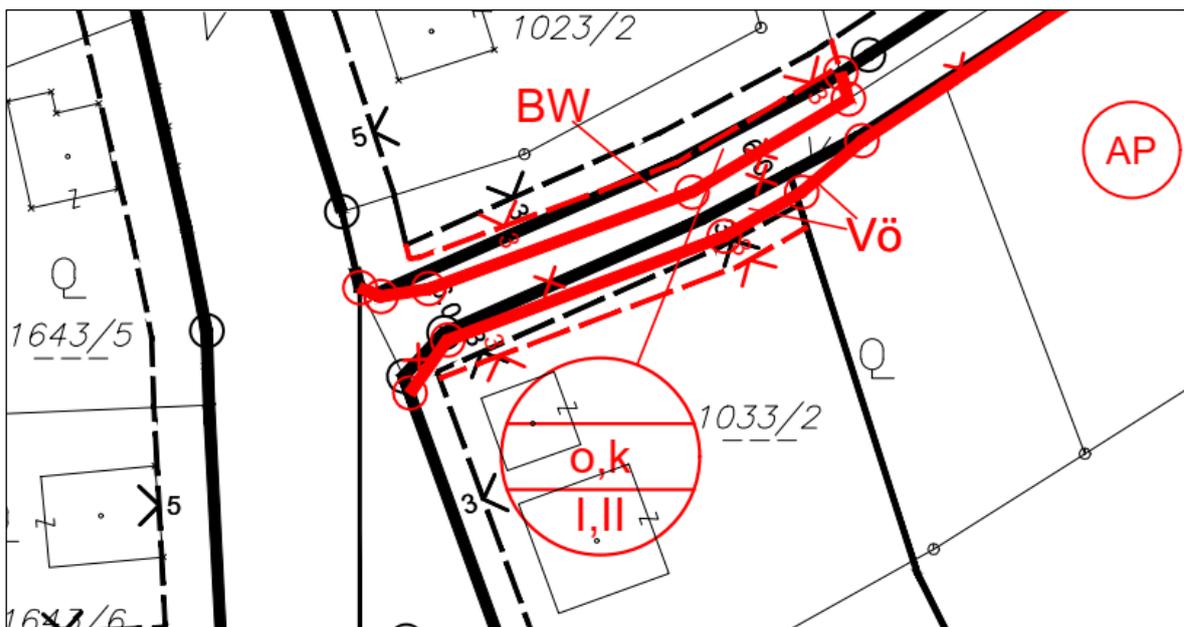
## 2 Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung und daraus resultierende Anpassungen im Bebauungsplan

Im Zuge der ggst. 110. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Sammeländerung im Gemeindegebiet von Zwettl-NÖ überwiegend auf Basis der korrespondierenden 322. Änderung des Flächenwidmungsplanes. Der Großteil der Punkte ergibt sich lediglich aufgrund der Änderungen des Flächenwidmungsplanes und hat keine inhaltlichen Folgen für den Bebauungsplan. Es wird lediglich die geänderte Flächenwidmung kenntlich gemacht. Im Bebauungsplan werden diese Anpassungen/Kenntlichmachungen mit „AP“ betitelt, um eine Verwechslung mit dem Planzeichen „A“ für Altortgebiet zu vermeiden.

Durch die Anpassungen im Flächenwidmungsplan werden geringfügige Anpassungen im Bebauungsplan (Verschiebung/Anpassung von Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien) notwendig. Weiters stellen die Anpassungen Kenntlichmachungen der geänderten Widmung dar. Die Anpassungen sind ebenfalls unter der Bezeichnung Anpassungspunkte (AP) in der Plandarstellung dokumentiert, sofern sich keine inhaltlichen Änderungen ergeben.

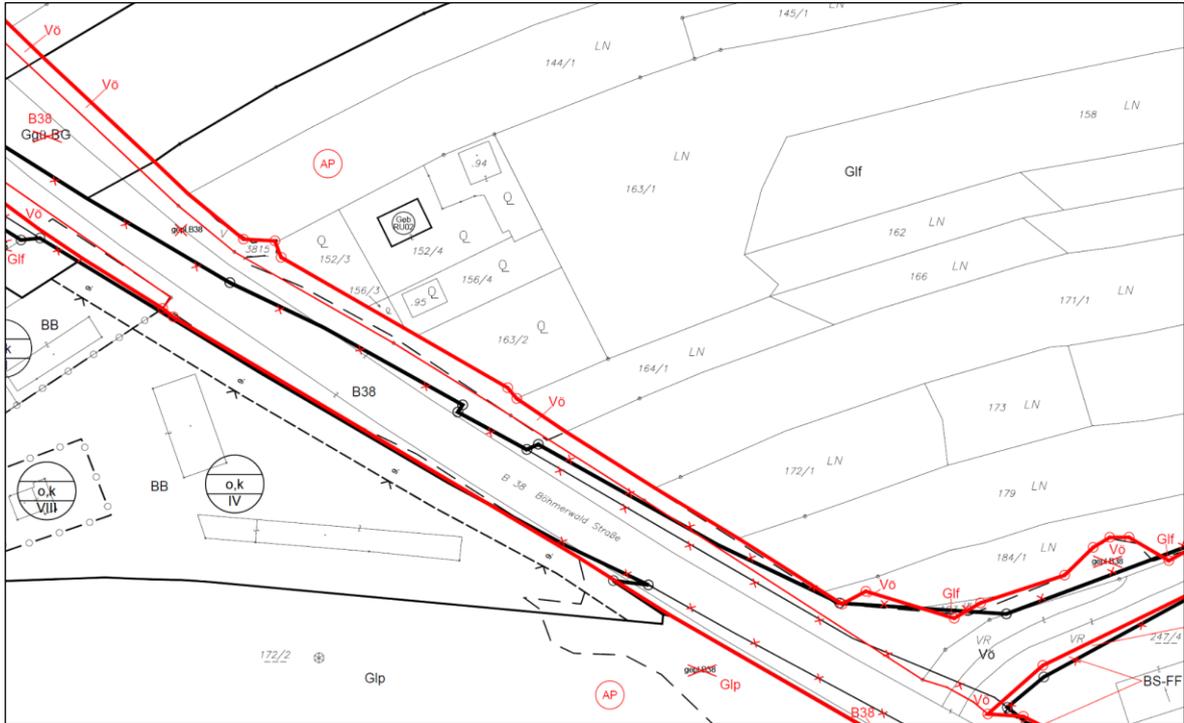
- ▶ Anlass für die Anpassungen sind die Änderungen im Flächenwidmungsplan.
- ▶ Ziel der Gemeinde ist es, den Bebauungsplan auf Basis des Letztstandes des Flächenwidmungsplans aktuell zu halten.
- ▶ Der Bebauungsplan wird daher bereichsweise ohne inhaltliche Änderung der Festlegungen an die geänderte Widmung angepasst.
- ▶ Zusätzlich werden die Änderungen, die sich aufgrund der aktuellen Plangrundlage im Flächenwidmungsplan ergeben, im Bebauungsplan kenntlich gemacht.
- ▶ Da es sich um keine inhaltlichen Änderungen des Planungswillens handelt, kann eine Benachrichtigung der Grundeigentümer entfallen.

Abbildung 1: Beispiel Anpassung ohne inhaltliche Änderung, KG Großglobnitz



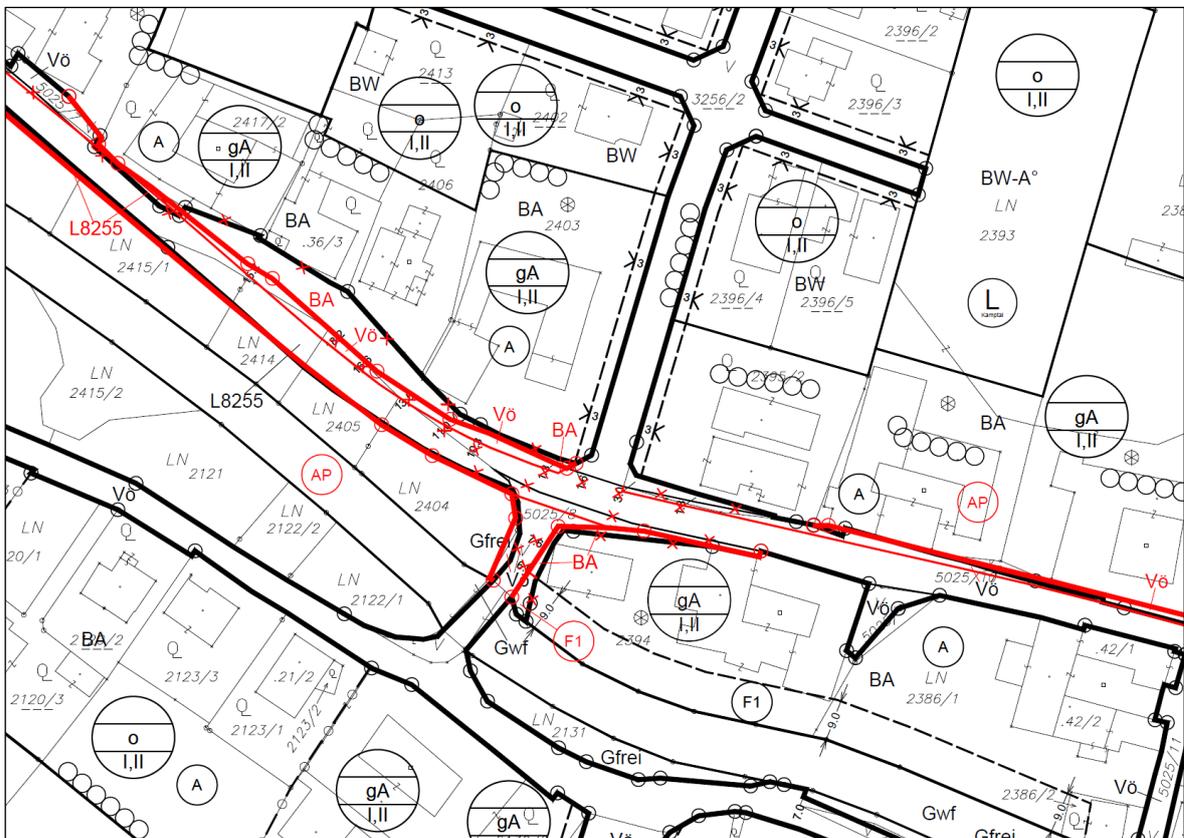
Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

**Abbildung 2: Beispiel Kenntlichmachung der Landesstraße B 38 (Umfahrung), KG Rudmanns**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

**Abbildung 3: Beispiel Anpassung der Landesstraße L 8255, KG Friedersbach**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

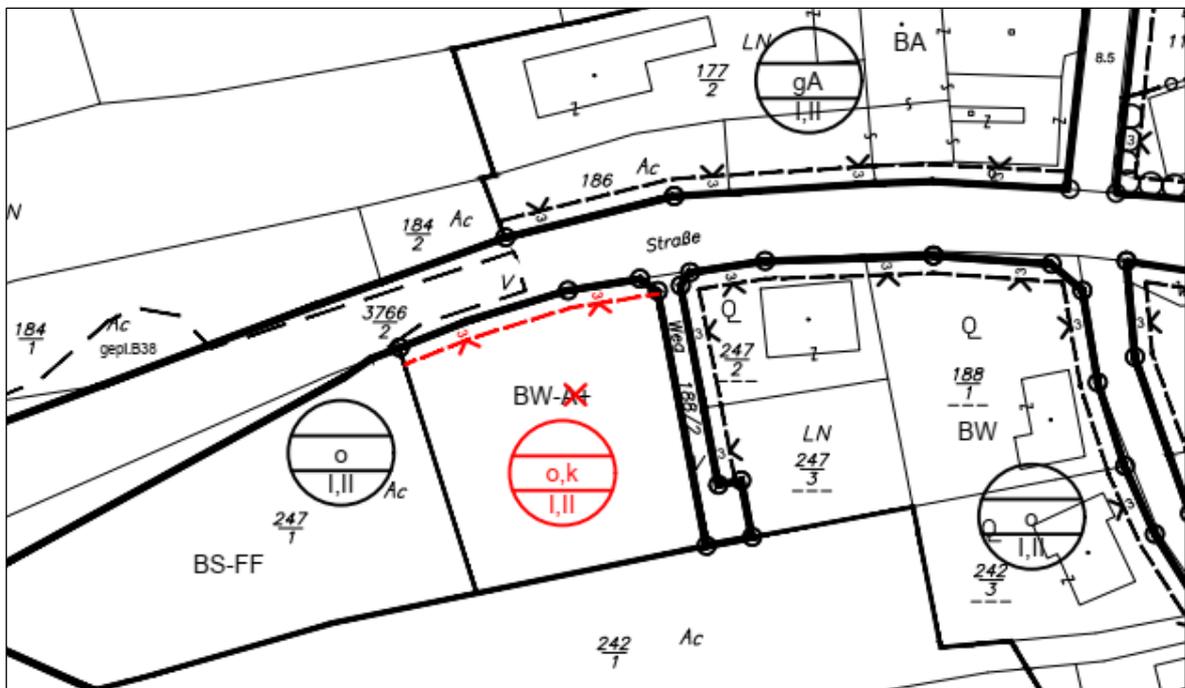
### 3 Inhaltliche Änderungspunkte

#### 3.1 KG Rudmanns – Freigabe östlich BS-FF: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu einer Freigabe im FWP)

##### 3.1.1 Grundlagenforschung

Im Südwesten von Rudmanns wurden im Jahr 2018 die beiden Grundstücke Nr. 247/1 und 247/5, KG Rudmanns, östlich der Feuerwehr zur Bebauung freigegeben. Grundlage für die Freigabe der Aufschließungszone BW-A+ war u.a. eine Skizze der Freigabe inkl. geplanter Bebauungsbestimmungen (siehe Abbildung 4). Dementsprechend soll nun die Freigabe und die Festlegung von Bestimmungen im Bebauungsplan nachgeführt werden.

**Abbildung 4: Bebauungsplan – Skizze künftiger Bebauungsbestimmungen zur Freigabe**



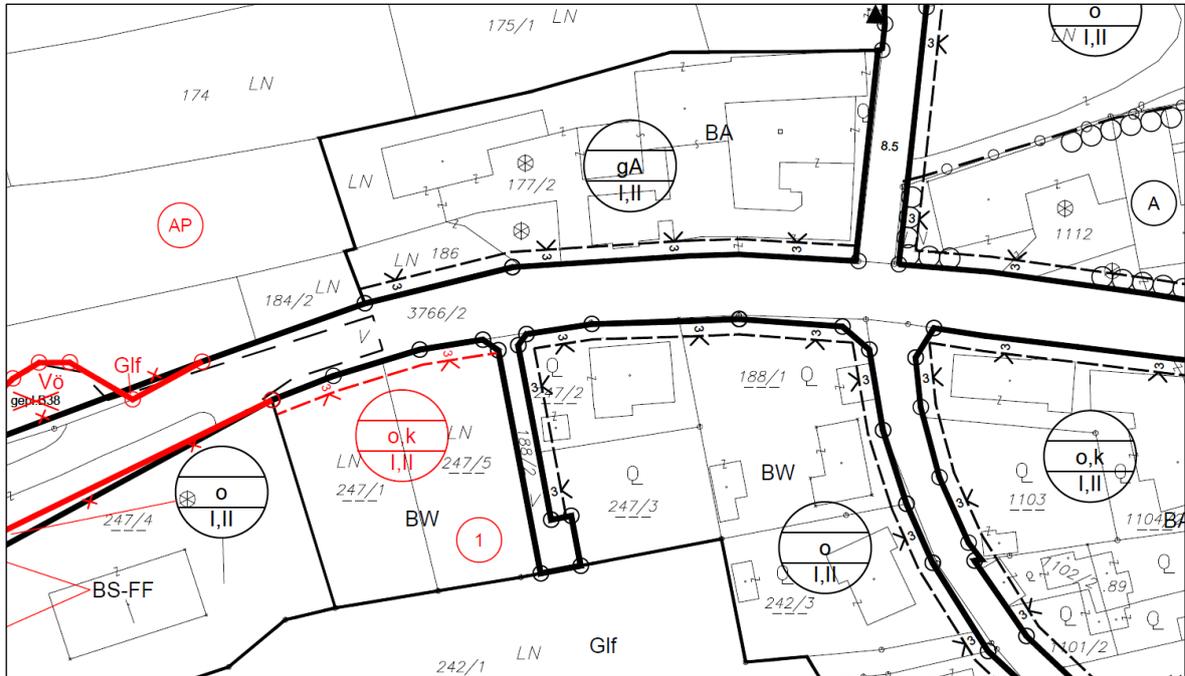
Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Skizze –Bebauungsplan und Freigabe BW-A+ KG Rudmanns, August 2018.

Für das bestehende Bauland Umgebungsbereich sind im Bebauungsplan derzeit die offene Bauweise (o) bzw. die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und die Bauklassen I,II festgelegt. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptverkehrsstraßen) ist eine vordere Baufluchtlinie von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. An der angrenzenden Stichstraße ist östlich ebenfalls eine Bauflucht mit 3 m festgelegt.

Die Freigabe der Aufschließungszone bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen für den zur Bebauung freigegebenen Bereich. Angepasst an die angrenzenden Bebauungsbestimmungen sowie unter Bedachtnahme, dass hier mind. zwei Grundstücke geschaffen werden sollten, sollen die wahlweise offen oder gekuppelte Bauweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie eine vordere Baufluchtlinie von 3 m auf dem betroffenen Grundstück Nr. 247/1 und 247/5, KG Rudmanns, festgelegt werden. Auf eine Bauflucht entlang

der Stichstraße soll zur effizienten Ausnutzung der Bauplätze verzichtet werden. Eine ausreichende Belichtung und Sichtverhältnisse sind gegeben.

**Abbildung 5: 110. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 1**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

### 3.1.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist eine Freigabe einer Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan, die eine Festlegung für das zur Bebauung freigegebene Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

### 3.1.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Durch die Festlegung von Bebauungsbestimmungen soll gewährleistet werden, dass eine künftige Bebauung in seiner Anordnung und Höhe nicht von den Hauptgebäuden in seiner Umgebung abweicht. Dabei soll eine mögliche Bebauung dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

### 3.1.4 Maßnahme

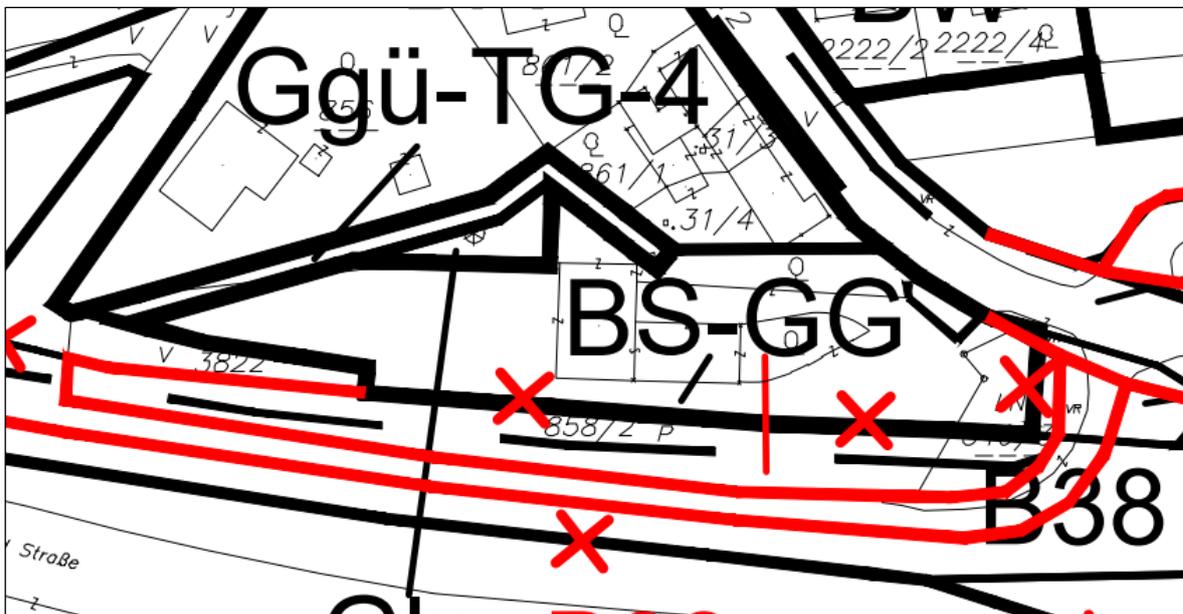
Auf den Grundstücken Nr. 247/1 und 247/5, KG Rudmanns, werden die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie eine vordere Baufluchtlinie von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Die Freigabe der Aufschließungszone wird kenntlich gemacht.

### **3.2 KG Rudmanns – Gasthaus: Abänderung von Bebauungsbestimmungen in Anpassung an den neuen Verlauf der Landesstraße B 38 (korr. zu 322. Änd. FWP)**

#### **3.2.1 Grundlagenforschung**

An der südlichen Ortseinfahrt von Rudmanns wird im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans der neue Verlauf der Landesstraße B 38 dargestellt. Durch die neuen Grundgrenzen ergibt sich eine Vergrößerung des Grundstückes Nr. 858/2, KG Rudmanns, bis hin zur B 38. Dabei wird das Bauland Sondergebiet-Gastgewerbe (BS-GG) beim Gasthaus Haider erstreckt.

**Abbildung 6: 322. Änderung Flächenwidmungsplan – Anpassung an neue B 38 (Umfahrung)**



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

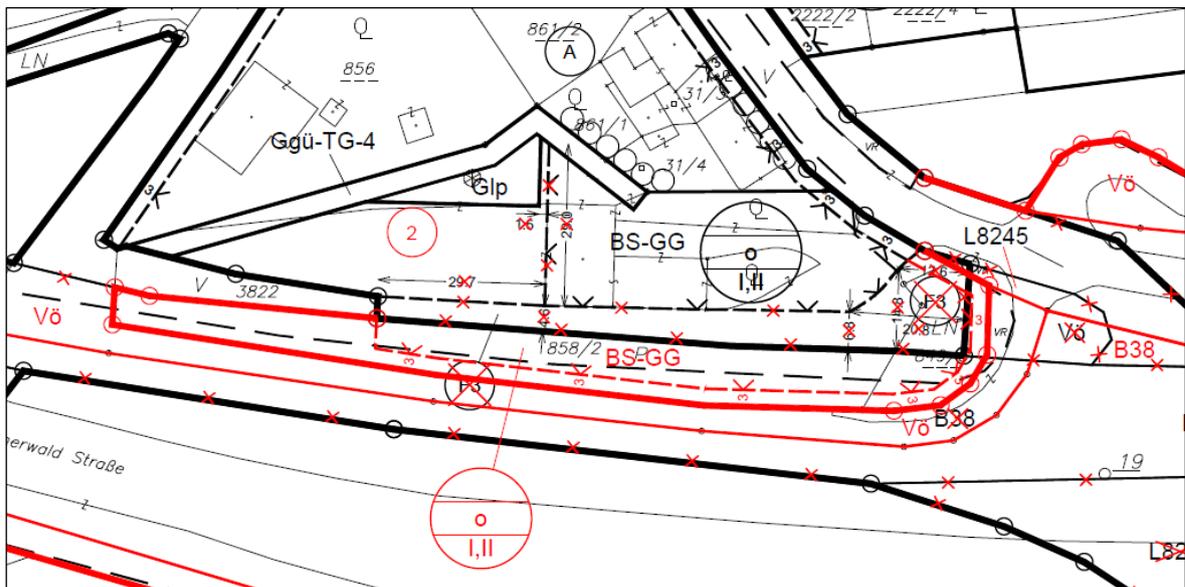
Für das bestehende Bauland Sondergebiet (BS) in dem Bereich sind im Bebauungsplan derzeit die offene Bauweise (o), die Bauklassen I,II, eine Baufluchtlinie südlich und westlich sowie eine Freifläche (F3) südlich und östlich festgelegt. Die Freifläche ist mit dem Ziel der Freihaltung von Sichtbeziehungen (zur ehem. B 38) definiert.

Die nun vorgenommene Anpassung im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen für bis zur B 38 erstreckte Bauland. Die Festlegungen der Bauweise und -höhe sollen auf den neuen Baulandbereich erstreckt werden. Die Festlegungen zu den Baufluchtlinien und Freiflächen sind derzeit auf Basis des ehem. Verlaufs der Landesstraße B 38 getroffen worden. Diese verlief unmittelbar im Anschluss an die Gebäude der Gastwirtschaft, weshalb die Baufluchtlinien den bestehenden Gebäudekomplex begrenzen und die übrige Fläche mit der Freifläche F3 belegt ist. Derartige restriktive Festlegungen sind nun aufgrund des geänderten Verlaufs der B 38 (weiter südlich, inkl. Lärmschutzwand, keine unmittelbare Anbindung an das Bauland Sondergebiet) nicht mehr erforderlich.

Die restriktiv festgelegten Baufluchtlinien sollen wie auch die Freifläche F3 gestrichen werden und ausschließlich entlang der äußeren Grundgrenzen hin zur L 8245 und dem landwirtschaftlichen Begleitweg eine Bauflucht von 3 m festgelegt werden. Das derzeit noch in öffentlichem Gut befindliche Grundstück Nr. 3822, KG Rudmanns, wird künftig mit den Grundstücken des Gastgewerbes zusammengelegt. Hier sollen daher derzeit noch keine Festlegungen getroffen werden. Eine Adaption wird mit einer neuerlichen Änderung der Flächenwidmung erforderlich werden.

Die an die B 38 angepasste Baulandwidmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien daran angepasst.

**Abbildung 7: 110. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 2**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

### 3.2.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die korrespondierende 322. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das bis zur B 38 erstreckte Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

### 3.2.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Mit der Änderung soll auf die geänderten Plangrundlagen und den Verlauf der B 38 Rücksicht genommen werden.

#### 3.2.4 Maßnahme

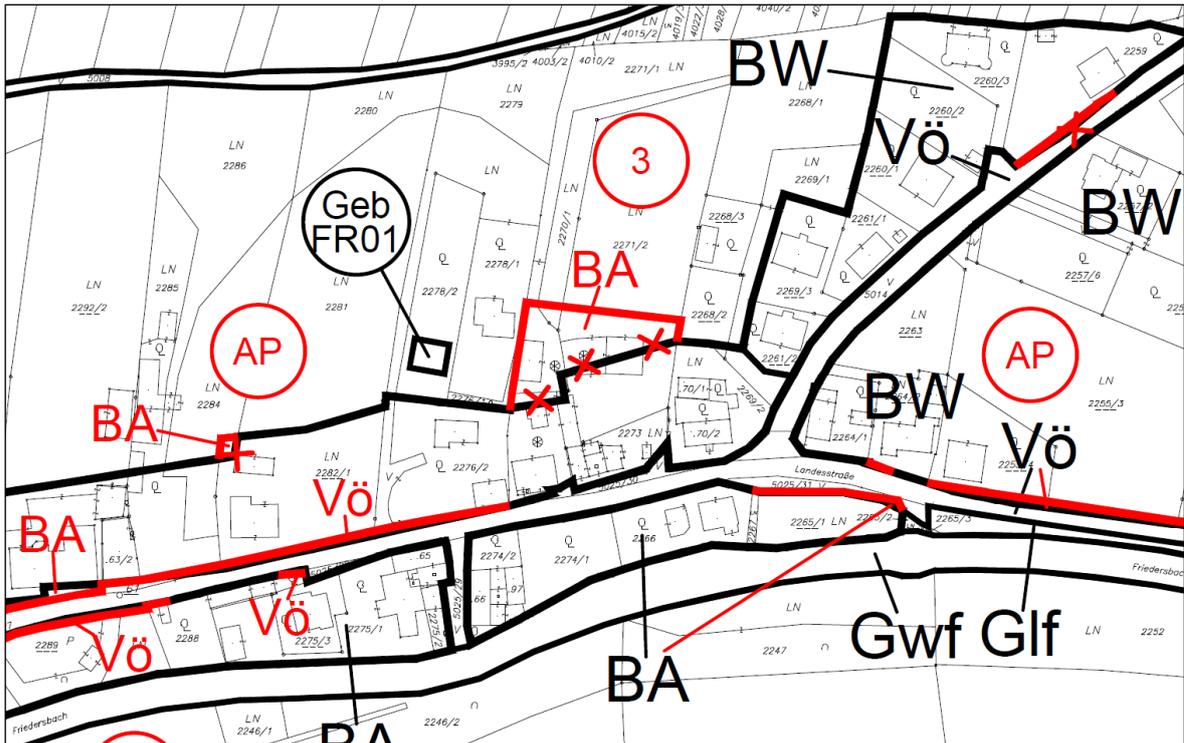
Auf dem Grundstück Nr.858/2, KG Rudmanns, werden die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k) und die Bauklassen I,II, erstreckt sowie die Freifläche F3 gestrichen und Baufluchtlinien im Ausmaß von 3 m festgelegt. Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien entsprechend angepasst.

### 3.3 KG Friedersbach – BA: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP)

#### 3.3.1 Grundlagenforschung

Im Osten von Friedersbach wird im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans das Bauland erweitert. Dabei wird Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet.

**Abbildung 8: 322. Änderung Flächenwidmungsplan - Änderungspunkt 3**



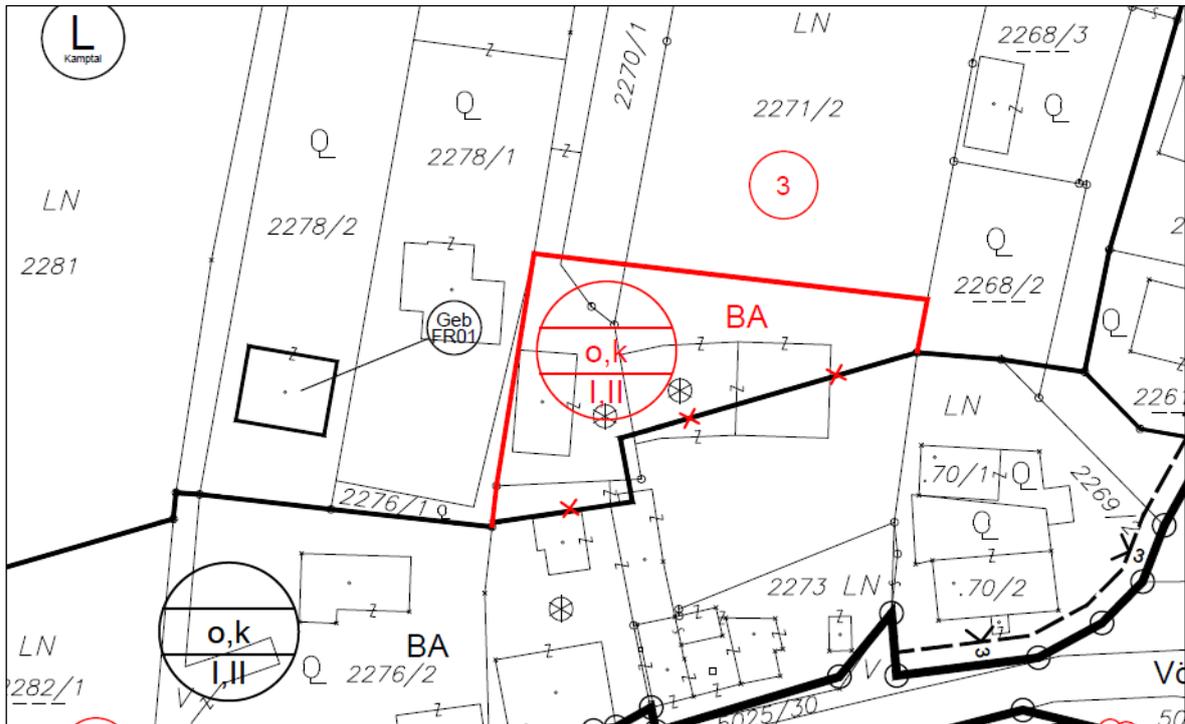
Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan, 322. Änderung, Beschluss, März 2024.

Für das bestehende Bauland im Umgebungsbereich sind im Bebauungsplan derzeit die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und die Bauklassen I,II festgelegt.

Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Bereich ist bereits bebaut. Auf den Grundstücken Nr. 2271/1 und 2271/2, KG Friedersbach, bestehen im betroffenen Bereich zwei Gebäude in offener Bauweise.

Die nun vorgenommene Erweiterung im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen für den neu gewidmeten Bereich. Angepasst an die Bebauungsbestimmungen des Bereichs bzw. die bestehenden Bauwerke sollen die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und die Bauklassen I,II für das neu gewidmete Bauland auf den betroffenen Grundstücken Nr. 2270/1, 2271/1 und 2271/2, KG Friedersbach, festgelegt werden. Des Weiteren sollen die neuen Widmungsfestlegungen kenntlich gemacht werden.

**Abbildung 9: 110. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 3**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

### 3.3.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die korrespondierende 322. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das neu gewidmete Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

### 3.3.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Durch die Festlegung von Bebauungsbestimmungen soll die bestehende Bebauung abgesichert und weiter gewährleistet werden, dass eine künftige Bebauung in seiner Anordnung und Höhe nicht von den Hauptgebäuden in seiner Umgebung abweicht. Dabei soll eine mögliche Bebauung dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

### 3.3.4 Maßnahme

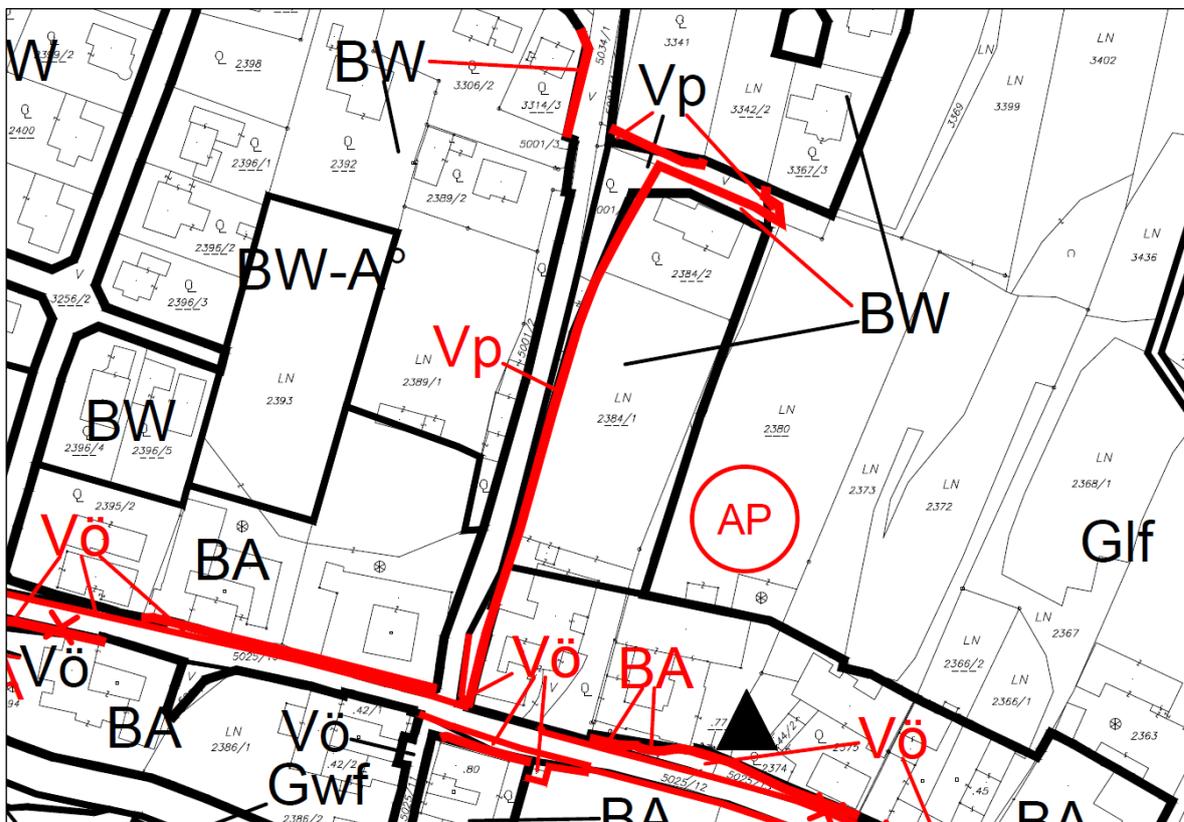
Für das Bauland auf den Grundstück Nr. 2270/1, 2271/1 und 2271/2, KG Friedersbach, werden die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und die Bauklassen I,II festgelegt. Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht.

### 3.4 KG Friedersbach – Bereich Vp: Abänderung von Baufluchtlinien (korr. zu 322. Änd. FWP)

#### 3.4.1 Grundlagenforschung

Ausgehend von der Hauptverkehrsstraße durch Friedersbach (L 8255) verläuft vom Ortszentrum in Richtung Norden eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö), die durch eine private Verkehrsfläche (Vp) begleitet wird. In dem Bereich wurden auf Basis eines Teilungsplanes die Grundgrenzen geändert. Die neuen Grundstücksgrenzen sind bereits in der DKM ersichtlich. Im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans werden der Verlauf der Vp und das angrenzende Bauland Wohngebiet an die neuen Grundgrenzen angepasst.

**Abbildung 10: 322. Änderung Flächenwidmungsplan – Anpassung an Teilungsplan/DKM**

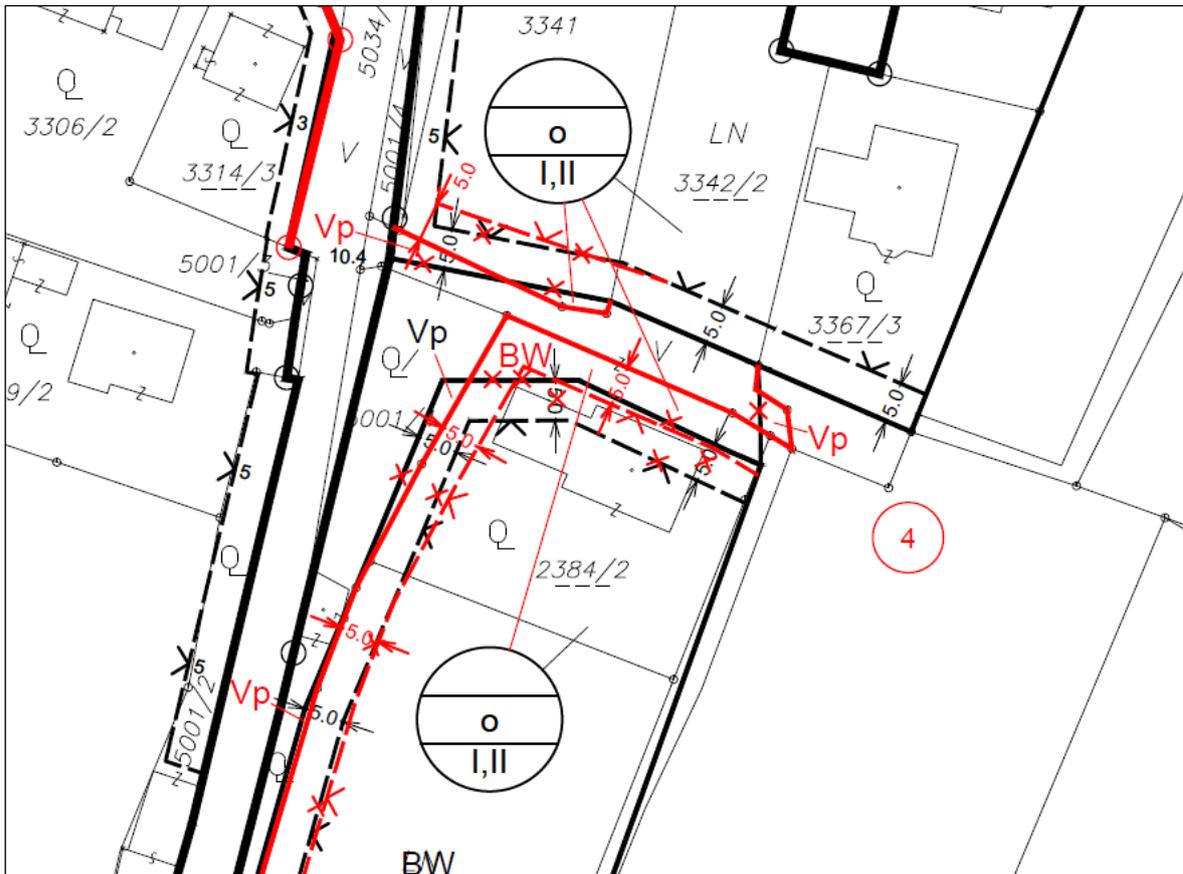


Quelle: *Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan, 322. Änderung, Beschluss, März 2024.*

Für das bestehende Bauland in dem Bereich sind im Bebauungsplan derzeit die offene Bauweise (o), die Bauklassen I,II sowie entlang der Grenze zwischen der Vp und BW eine Baufluchtlinie mit 5 m Abstand von der Grundgrenze festgelegt.

Die nun vorgenommene Anpassung im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung bedingt die Adaptierung von Bauvorschriften in dem Bereich. Grundsätzlich sollen die Festlegungen im Bebauungsplan korrespondierend zur angepassten Widmungsgrenze verschoben werden. Die Festlegungen der Bauweise und -höhe werden teilweise erstreckt bzw. vereinzelt reduziert. Nördlich der privaten Verkehrsfläche soll der geradlinige Verlauf der Baufluchtlinie beibehalten und nur teilweise parallel zur Baulandgrenze angepasst werden.

**Abbildung 11: 110. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 4**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

### 3.4.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die korrespondierende 322. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Anpassung der Festlegung entsprechend der neuen Baulandgrenzen notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Adaption Bauungsbestimmungen erforderlich.

### 3.4.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

### 3.4.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 2384/2 und 3341, KG Friedersbach, werden der Verlauf der Baufluchtlinie adaptiert und die Festlegung der Bauungsweise und -höhe erstreckt. Die Festlegungen werden geringfügig angepasst und die geänderte Widmung kenntlich gemacht.

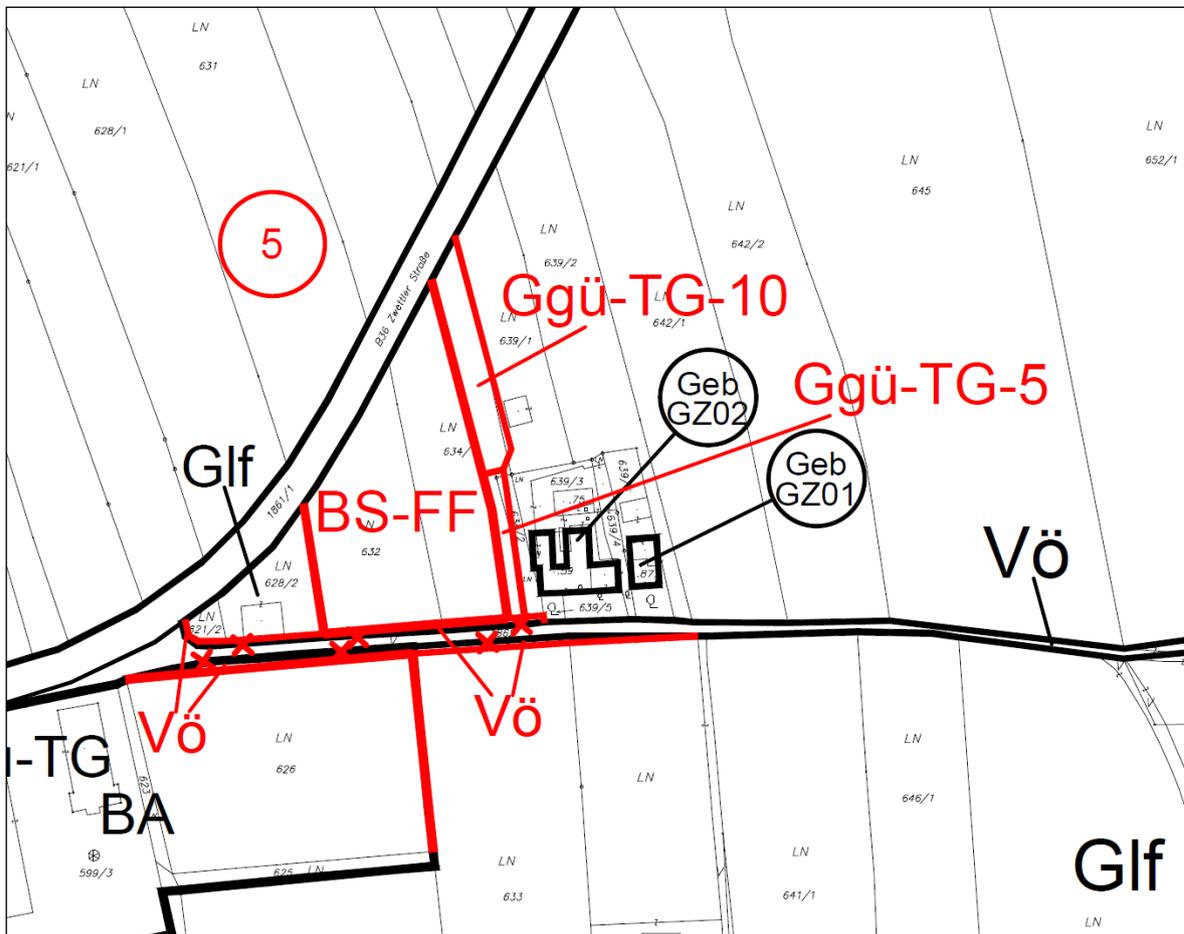
### 3.5 KG Großglobnitz – BS-FF: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP)

#### 3.5.1 Grundlagenforschung

An der nordöstlichen Ortseinfahrt von Großglobnitz wird im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland für einen neuen Feuerwehrstandort gewidmet. Hierfür werden Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF) und Grünland Grüngürtel-Trenngrün (Ggü-TG) festgelegt sowie die Widmungsabgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) angepasst.

Für den neuen Feuerwehrstandort liegt ein Entwurf der Feuerwehr Großglobnitz vor. Demnach soll ein zweigeschoßiges Mannschaftsgebäude und eine eingeschößige Fahrzeughalle errichtet werden.

**Abbildung 12: 322. Änderung Flächenwidmungsplan - Änderungspunkt 5**



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

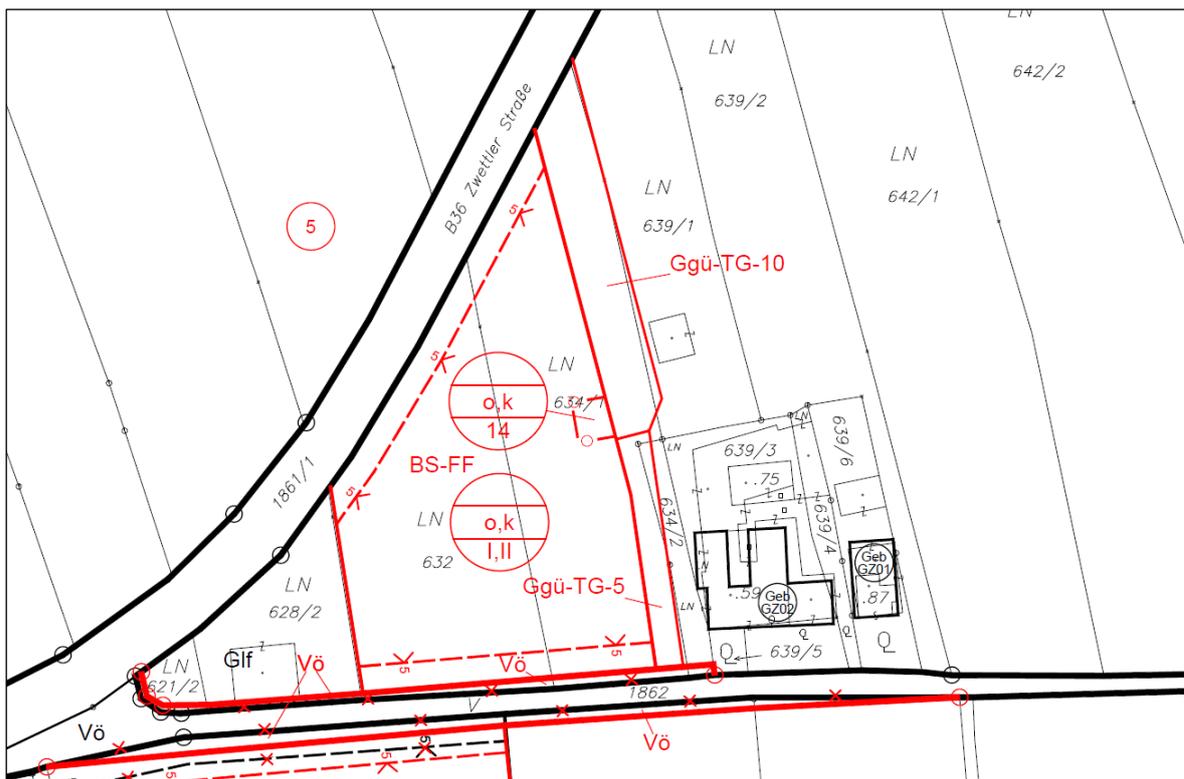
Im südlich davon gelegenen Wohnbauland (Bauland Agrargebiet, Nutzung Lagerhaus Agrar) sind im Bebauungsplan derzeit die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie eine vordere Baufluchtlinie von 5 m festgelegt.

Die Neuwidmung eines Sonderstandortes für die Feuerwehr im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen für den neu gewidmeten Bereich. Die Festlegungen sollen einerseits in Anpassung an die angrenzenden Bebauungsbestimmungen, andererseits in Abstimmung mit den Erfordernissen der Feuerwehr getroffen werden.

Es sollen daher im Bauland Sondergebiet die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise (o,k), die Bauklasse I,II und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine vordere Bauflucht im Ausmaß von 5 m festgelegt werden. Des Weiteren sollen die Straßenfluchtlinien gemäß der Widmung angepasst und die neuen Widmungsfestlegungen kenntlich gemacht werden.

Für die Errichtung eines Schlauchturms wird allerdings eine höhere Bebauungshöhe als für die restliche Baulandfläche benötigt. Daher soll im Bereich des vorgesehenen Schlauchturms die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise (o,k) und die höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 m festgelegt werden. Die Bestimmungen im Bebauungsplan sollen die für die Feuerwehr erforderlichen Einrichtungen nach dem neuesten Stand der Technik ermöglichen.

**Abbildung 13: 110. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 5**



Quelle: Stadtgemeinde Zwertl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

Der Bereich liegt an der Ortseinfahrt nach Großglobnitz in unmittelbarem Anschluss an bereits bebaute Grundstücke im Grünland (landwirtschaftlicher Schuppen westlich und erhaltenswerte Gebäude im Grünland östlich). Im südwestlich gelegenen Bauland Agrargebiet bestehen großvolumige Gebäude mit einzelnen höheren Gebäudeteilen. Die Erfordernisse eines neuen Feuerwehrstandortes und deren Sondernutzung bedingen eine entsprechende

Bebauung. Als Abstandsfläche zur östlich bestehenden Wohnnutzung (erhaltenswerte Gebäude im Grünland) wird im Rahmen der Flächenwidmung ein Grüngürtel festgelegt. Die Einhaltung ausreichender Belichtungsverhältnisse gegenüber den bestehenden Gebäuden wird daher jedenfalls gewährleistet. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich und betrieblich geprägten Bebauungsstrukturen und der Lage im Anschluss an bereits bebaute Bereiche sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Die geplanten Bebauungsbestimmungen in Abstimmung auf die umgebenden Bereiche neben Rücksicht auf die Ortsbildgestaltung.

**Abbildung 14: Ansicht Ortseinfahrt Großglobnitz Nordost (Aufnahme Juni 2023)**



Quelle: Google Maps, Aufnahme Juni 2023; aufgerufen im Dezember 2023.

### 3.5.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die korrespondierende 322. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das neu gewidmete Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

### 3.5.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Durch die ggst. Festlegungen sollen entsprechend dem neuesten Stand der Technik angepasste Bebauungsbestimmungen für den neuen Standort der Feuerwehr geschaffen werden. Dabei wird Bedacht auf die Bebauungsstrukturen und Festlegungen im bestehenden Bauland genommen.

### 3.5.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 632 und 634/1 (teilweise), KG Großglobnitz, werden die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie eine vordere Baufluchtlinie von 5 m festgelegt. Darüber hinaus werden im Bereich des Schlauchturms

die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k) und die höchstzulässige Gebäudehöhe von 14 m festgelegt. Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien entsprechend angepasst.

### 3.6 KG Großglobnitz – Pfarrspitz: Festlegung von Bebauungsbestimmungen sowie Anpassung der Straßen- und Bauflichtlinien (korr. zu 322. Änd. FWP)

#### 3.6.1 Grundlagenforschung

An der südlichen Ortseinfahrt von Großglobnitz wird im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans das Bauland erweitert. Dabei wird das Bauland Wohngebiet (BW) im Bereich überwiegend bebauter Grundstücke erstreckt und im Kreuzungsbereich eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt.

Abbildung 15: 322. Änderung Flächenwidmungsplan - Änderungspunkt 6



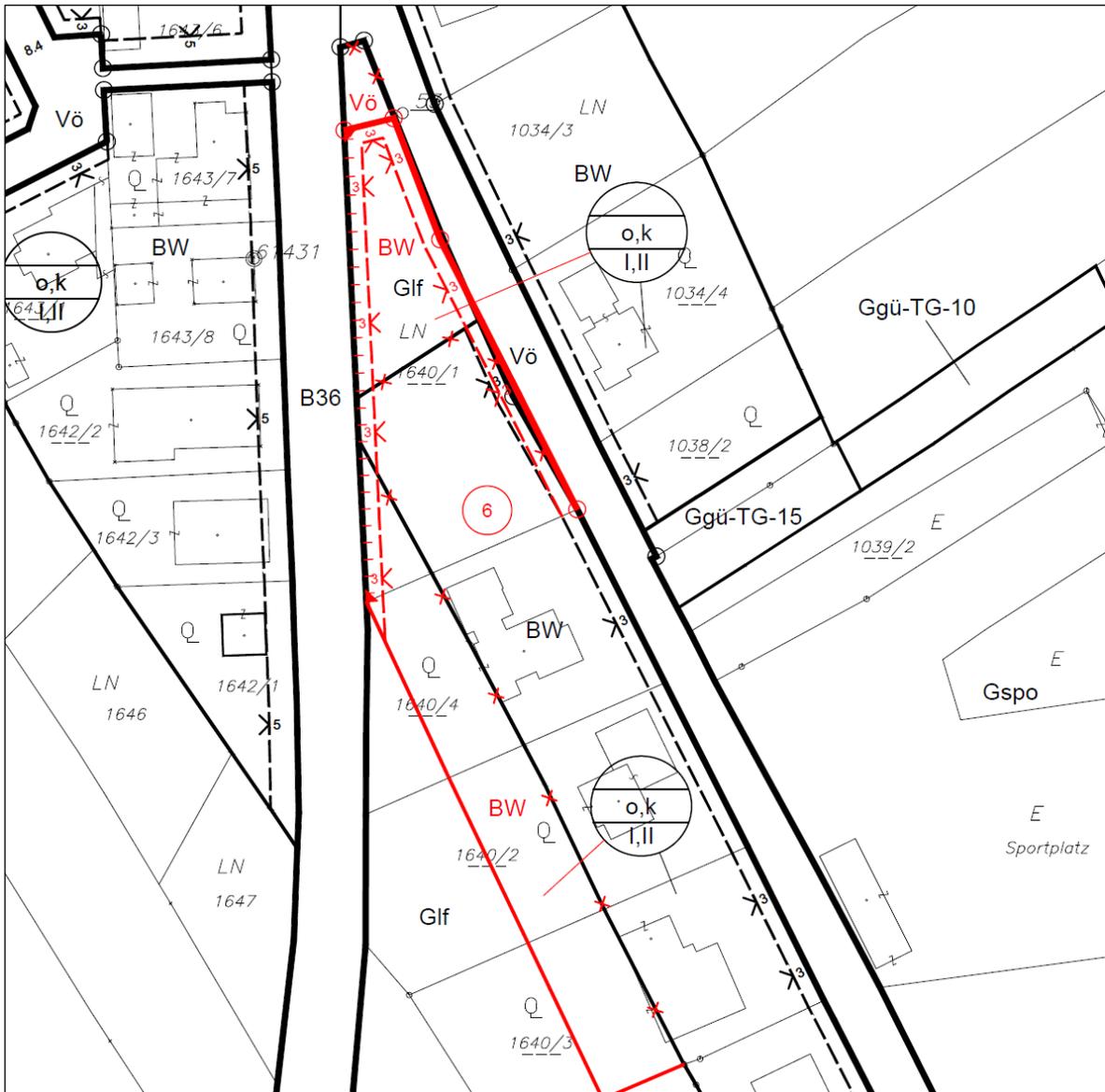
Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Flächenwidmungsplan, 322. Änderung, Beschluss, März 2024.

Für das bestehende Bauland entlang der Siedlungsstraße in Richtung Sportplatz sind im Bebauungsplan derzeit die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie eine vordere Bauflichtlinie von 3 m festgelegt. Die nun vorgenommene Erweiterung im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen für die neu gewidmeten Teilflächen.

Da es sich allesamt um Grundstücke handelt, die bereits teilweise als Bauland gewidmet sind und für welche im Bebauungsplan bereits Bebauungsbestimmungen getroffen wurden, sollen die Festlegungen des Bebauungsplans sinngemäß erstreckt werden. Es sollen daher die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie eine vordere Baufluchtlinie von 3 m zur Straßenfluchtlinie (Siedungsstraße und B 36) auf den betroffenen Grundstücken Nr. 1640/1, 1640/2, 1640/3 und 1640/4, KG Großglobnitz, festgelegt werden.

Da nun die Baulandwidmung bis hin zur B 36 reicht und hier aufgrund der Verkehrserfordernisse derzeit keine Zufahrtsmöglichkeiten gegeben sind, soll entlang des neu geschaffenen Baulandes an der Landesstraße B 36 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt werden. Des Weiteren sollen die Straßenfluchtlinien gemäß der Widmung angepasst und die neuen Widmungsfestlegungen kenntlich gemacht werden.

**Abbildung 16: 110. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 6**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Bebauungsplan, 110. Änderung, Entwurf, März 2024.

### 3.6.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die korrespondierende 322. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das neu gewidmete Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

### 3.6.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Es sollen einheitliche Vorgaben zur Bebauung unter Berücksichtigung des gegebenen Baubestandes geschaffen werden. Die bereits auf den Grundstücken festgelegten Bestimmungen sollen daher sinngemäß erstreckt werden. Für das neu geschaffene Bauland angrenzend an die Landesstraße B 36 soll unter Berücksichtigung der Verkehrserfordernisse Festlegungen geschaffen werden.

### 3.6.4 Maßnahme

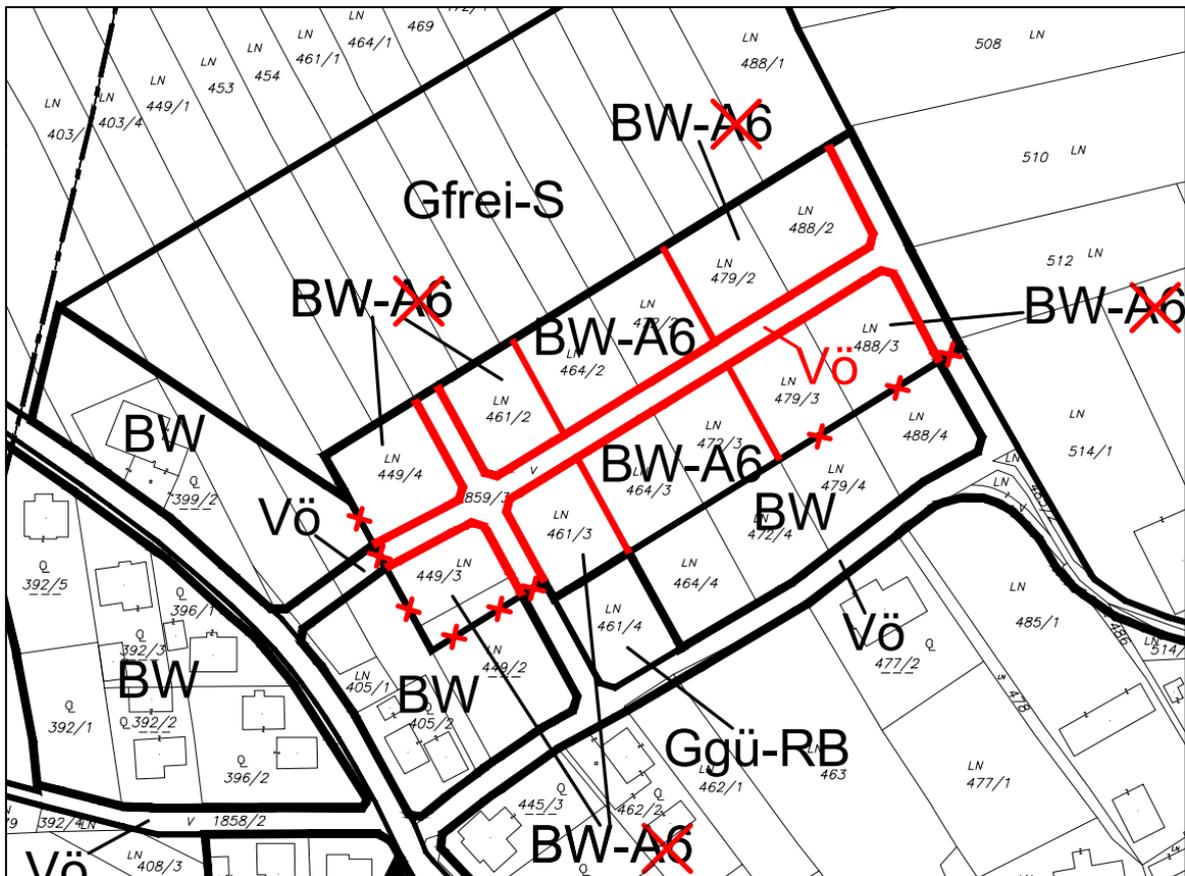
Auf den Grundstücken Nr. 1640/1, 1640/2, 1640/3 und 1640/4, KG Großglobnitz, werden die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie eine vordere Baufluchtlinie von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien entsprechend angepasst. Entlang der Landesstraße B 36 wird eine Straßenfluchtlinie festgelegt, an denen Ein- und Ausfahrten nicht einmünden dürfen.

### 3.7 KG Großglobnitz – Freigabe BW-A6 Siedlung Nordwest: Festlegung von Bau- ungsbestimmungen (korr. zu einer Freigabe im FWP)

#### 3.7.1 Grundlagenforschung

Im Nordwesten von Großglobnitz wurde im Jahr 2021 ein Teil der Aufschließungszone BW-A6 zur Bebauung freigegeben (siehe Abbildung 17). Grundlage für die Teilfreigabe war u.a. eine Skizze künftiger Bauungsbestimmungen für das gesamte Bauland der Aufschließungszone. Dementsprechend soll nun die Freigabe und die Festlegung von Bestimmungen im Bebauungsplan nachgeführt werden.

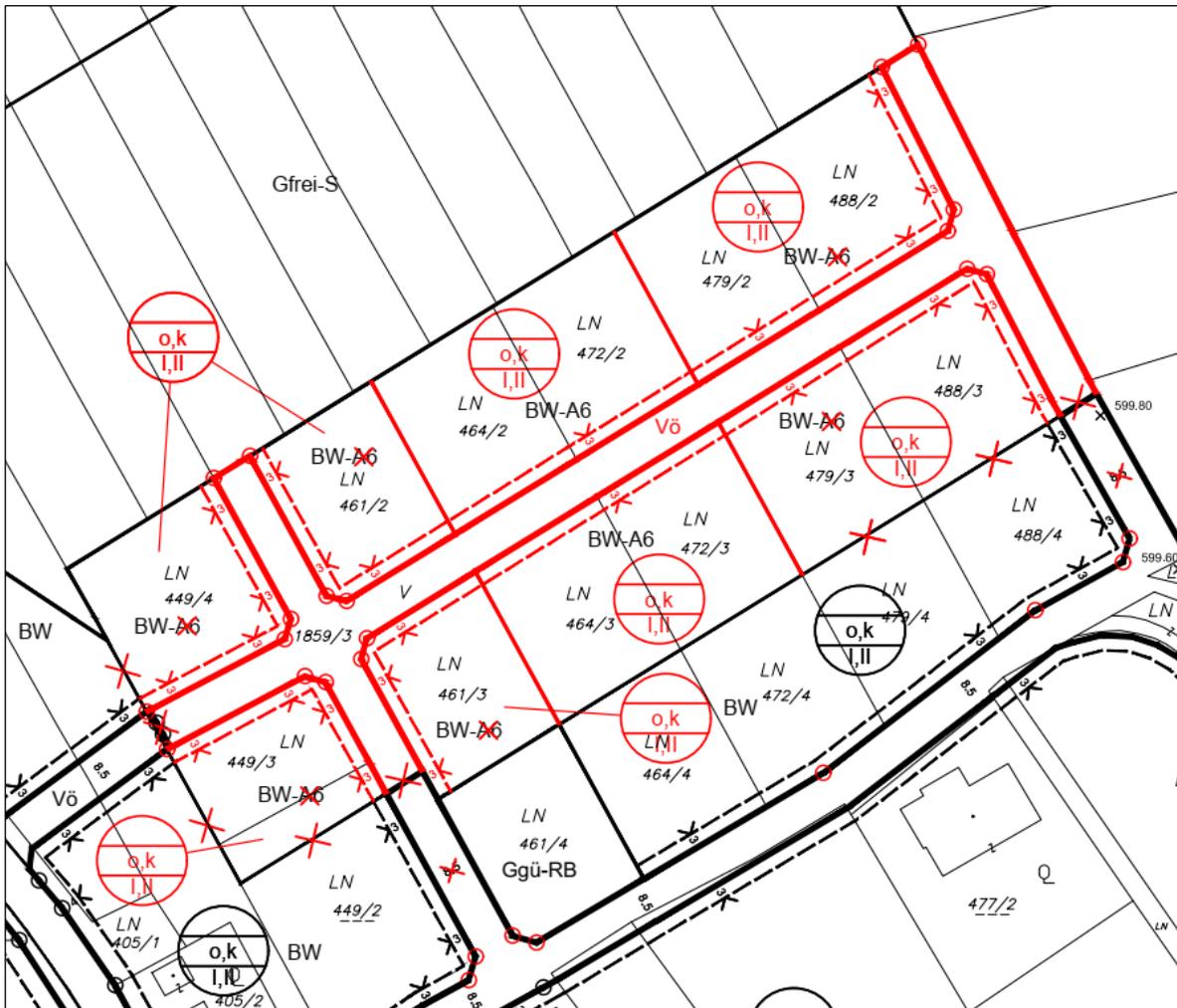
**Abbildung 17: Teilfreigabe BW-A6, KG Großglobnitz, Siedlung Nordwest**



Quelle: Stadtgemeinde Zwettl: Ausschnitt Freigabe BW-A6, KG Großglobnitz, November 2021.

In den angrenzenden Baulandbereichen sind im Bebauungsplan die wahlweise offene oder gekuppelte Bauungsweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie entlang der Siedlungsstraßen eine vordere Baufluchtlinie von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Angepasst an die angrenzenden Bauungsbestimmungen sollen diese sinngemäß für die gesamte Neubausiedlung (inkl. teilweise Flächen in der Aufschließungszone) auf den Grundstücken Nr. 449/2, 449/3, 449/4, 461/2, 461/3, 464/2, 464/3, 472/2, 472/3, 479/2, 479/3, 488/2 und 488/3, KG Großglobnitz, übernommen werden. Gemäß der geänderten Widmung und Festlegung von Verkehrsflächen im Rahmen der Teilfreigabe, sollen die Straßenfluchtlinien festgelegt werden.

Abbildung 18: Bebauungsplan – Skizze künftiger Bebauungsbestimmungen zur Teilfreigabe



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Skizze – Bebauungsplan Freigabe BW-A6 KG Großglobnitz, November 2021.

### 3.7.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die korrespondierende Teilfreigabe von Flächen im Rahmen der Flächenwidmungsplanung. Diese erfolgte u.a. auf Grundlage einer Skizze der künftigen Bebauungsbestimmungen. Die Freigabe für das neu gewidmete Bauland macht die Festlegung von Bestimmungen im Bebauungsplan notwendig. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung (Freigabe) sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

### 3.7.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Mit der Festlegung der skizzierten Bebauungsbestimmungen sollen einheitliche Voraussetzungen für die Bebauung des gesamten Neubaugebiets im Nordwesten von Großglobnitz geschaffen werden.

#### 3.7.4 Maßnahme

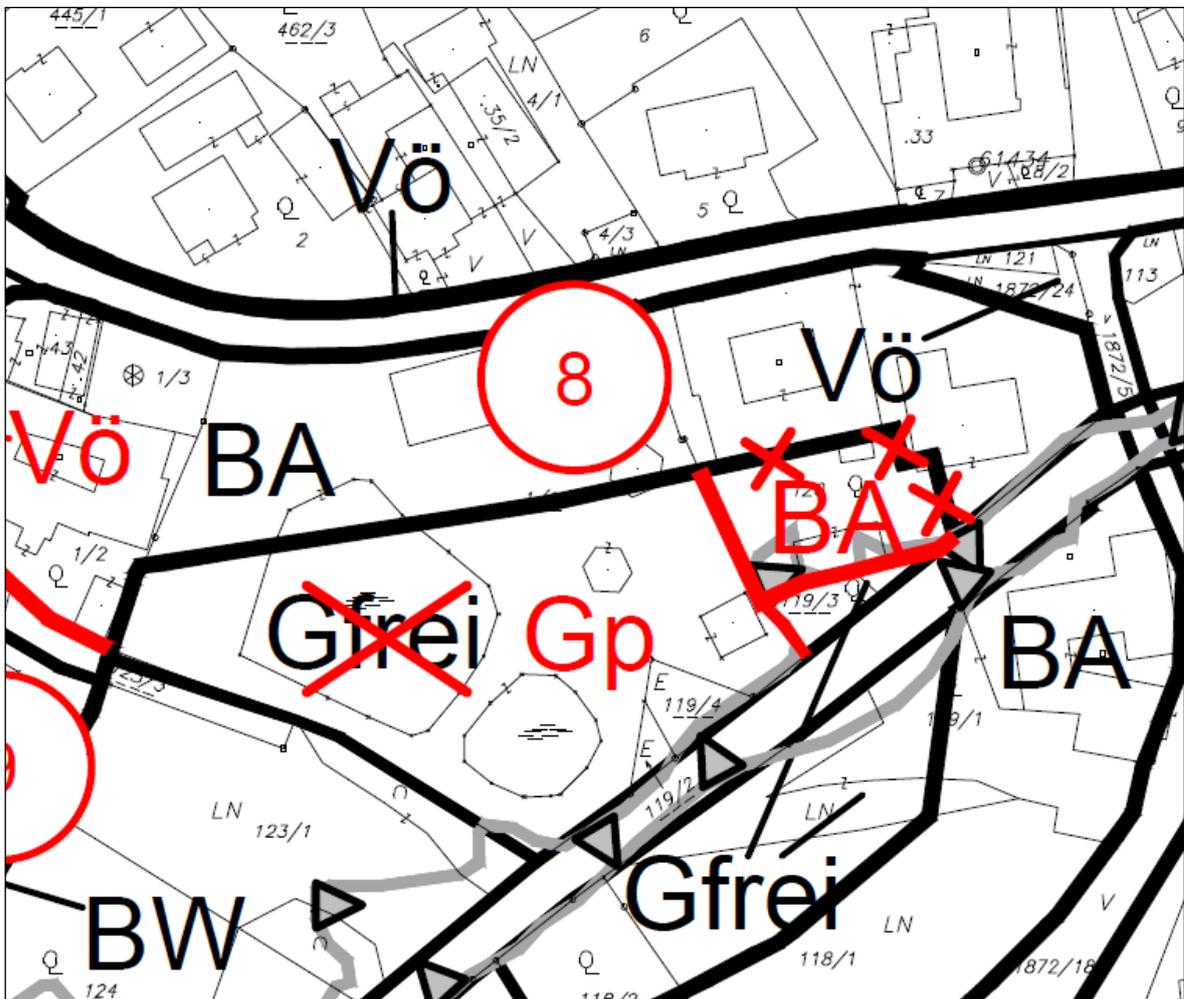
Auf den Grundstücken Nr. 449/2, 449/3, 449/4, 461/2, 461/3, 464/2, 464/3, 472/2, 472/3, 479/2, 479/3, 488/2 und 488/3, KG Großglobnitz, werden die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k), die Bauklassen I,II sowie vordere Baufluchtlinien im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinien entsprechend festgelegt.

### 3.8 KG Großglobnitz – östlich Festgelände: Festlegung von Bebauungsbestimmungen (korr. zu 322. Änd. FWP)

#### 3.8.1 Grundlagenforschung

Im Westen von Großglobnitz wird im Zuge der 322. Änderung des Flächenwidmungsplans das Bauland erweitert und das bestehende Festgelände als Grünland Parkanlage (Gp) gewidmet. Bei der Erweiterung handelt es sich um das bebaute, zu einem großen Teil bereits als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmete Grundstück Nr. 120, KG Großglobnitz. Das BA wird anhand bereits bestehender, bewilligter Bauwerke abgegrenzt.

Abbildung 19: 322. Änderung Flächenwidmungsplan - Änderungspunkt 8



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

Für das bestehende Bauland Agrargebiet entlang der Landesstraße L 8231 sind im Bebauungsplan derzeit die geschlossen erscheinende Anordnung (gA), die Bauklassen I,II sowie ein erhaltungswürdiges Altortgebiet festgelegt. Im Bauland Wohngebiet und im Agrargebiet gegenüber des Rotbaches sind im Bebauungsplan derzeit die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und die Bauklassen I,II festgelegt.

Die nun vorgenommene Erweiterung im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung bedingt die Festlegung von Bebauungsbestimmungen für den neu gewidmeten Bereich. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, sollen die Bebauungsbestimmungen sinngemäß erstreckt werden. Für den neu gewidmeten Baulandbereich ist eine der zulässigen Bauweisen gemäß § 31 Abs. 1 NÖ ROG zu wählen. Um einheitliche Vorgaben zu treffen, sollen für das gesamte Grundstück dieselben Bestimmungen insbesondere der Bauweise getroffen werden.

Angepasst an die angrenzenden Bebauungsbestimmungen und unter Berücksichtigung des bewilligten Baubestands am Grundstück Nr. 120, KG Großglobnitz, sollen hier die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise (o,k) und die Bauklassen I,II festgelegt werden. Die neuen Widmungsfestlegungen sollen kenntlich gemacht werden.

**Abbildung 20: 110. Änderung Bebauungsplan - Ausschnitt Änderungspunkt 8**



### 3.8.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die korrespondierende 322. Änderung des Flächenwidmungsplans, die eine Festlegung für das neu gewidmete Bauland notwendig macht. Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität sind entsprechend der geänderten Flächenwid-

mung die Kenntlichmachung der Widmung sowie die Festlegung der Bebauungsbestimmungen erforderlich. Darüber hinaus bildet die Änderung der rechtlichen Grundlagen über § 31 Abs. 1 des NÖ ROG zu den zulässigen Bebauungsweisen einen zusätzlichen Anlass zur Änderung im von der Umwidmung nicht betroffenen Bereich.

#### 3.8.3 Ziel

Das Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Es sollen dabei die Bebauungsstrukturen des ggst. Bereichs wie auch die Festlegungen in unmittelbarer Umgebung berücksichtigt werden.

#### 3.8.4 Maßnahme

Auf dem Grundstück Nr. 120, KG Großglobnitz, werden die wahlweise offene oder gekuppelte Bebauungsweise (o,k) und die Bauklassen I,II festgelegt. Die Bebauungsweise geschlossene Anordnung (gA) wird somit in dem Bereich ersetzt. Die geänderte Widmung wird kenntlich gemacht.

## 4 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Friedersbach, KG Großglobnitz 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.*

## 5 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Zwettl, KG Friedersbach, KG Großglobnitz und KG Rudmanns, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, geändert und **dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm angepasst.**

Wien, 22. März 2024, Schmid/PS  
GZ G23176/B110

*i.A. Schmid*

Büro Dr. Paula ZT-GmbH