



MARKTGEMEINDE Wolfsbach

Kirchenstraße 2

3354 Wolfsbach

Tel.: 07477/8240, Fax: 07477/8240-15

Email: gemeinde@wolfsbach.gv.at

Homepage: www.wolfsbach.gv.at

GZ 26 021E

Teilbebauungsplan

„BB-Ost“

1. Änderung - Entwurf

Text- und Plandokumente

Verordnung

Erläuterungsbericht

Änderungsplan

Teilbebauungsplan

Wolfsbach, Juli 2026

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Wolfsbach
Kirchenstraße 2
A-3354 Wolfsbach, Bezirk Amstetten
T +43 7477 / 8240
E gemeinde@wolfsbach.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Michael Stegmaier, M.Sc.
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG ENTWURF	3
3	ERLÄUTERUNGEN	4
3.1	Ausgangssituation im Änderungsbereich	4
3.2	Beschreibung der Änderungen.....	5
4	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	11
5	ANLAGE.....	12

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.



1 EINLEITUNG

Im Jahr 2016 hat der Gemeinderat für das Bauland-Betriebsgebiet in der Nähe des Sportplatzes in der KG Bubendorf den Teilbebauungsplan BB-Ost erlassen.

Im Zuge einer schrittweisen Projektumsetzung zeigt sich nun, dass eine kleinräumige Modifikation des Teilbebauungsplans die Umsetzung und Kubaturennutzung erleichtert.

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll der Teilbebauungsplan geringfügig modifiziert werden.

Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens sind somit kleinräumige Anpassungen der Bebauungshöhe. Betroffen ist nur ein kleiner Bereich der östlichen Hälfte des Teilbebauungsplans.

Übersicht über die Änderungen:

- Änderung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11 Meter zu 14 Meter
- Anpassung des Bebauungsplans an die Baulandwidmung



2 VERORDNUNG ENTWURF

geplanter Verordnungstext:

VERORDNUNG **Teilbebauungsplan „BB-Ost“** **1. Änderung**

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wolfsbach ändert gem. § 34 iVm § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 den Teilbebauungsplan „BB-Ost“ ab.

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so abgeändert, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 26 021E auf einem Planblatt neu dargestellt und im Erläuterungsbericht begründet ist. Diese Plandarstellung gilt als Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Diese Verordnung tritt mit dem auf dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 ERLÄUTERUNGEN

3.1 Ausgangssituation im Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes bleibt unverändert. Die Änderungen betreffen den rot eingekreisten Bereich der Abbildung 2. Am Grundstück sind bereits Gebäude eines Unternehmens errichtet, deren Abgrenzungen noch nicht Eingang in die Digitale Katastermappe gefunden haben.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan überlagert mit Orthophoto

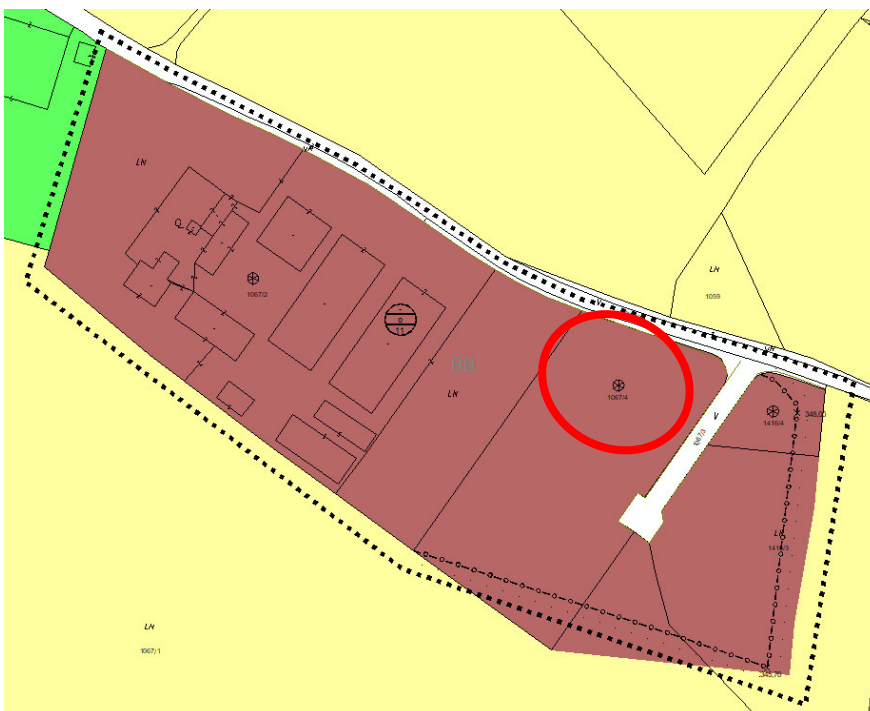


Abbildung 2: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans; IST-Zustand



Aktuell ist auf dem betroffenen Bereich eine offene Bebauungsweise mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11 Metern festgelegt. Außerdem sind keine Bestimmungen für die Bebauungsdichte festgelegt.

Auch wenn der Digitaler Kataster die Gebäude noch nicht visualisiert, ist festzuhalten, dass am Grundstück ein Bürogebäude und Werk-/Maschinen-/Lagerhallen errichtet und in Betrieb sind. Es handelt sich dabei um einen Betrieb, der für die Gemeinde und die Kleinregion eine hohe Wertigkeit in Bezug auf innovative qualitätsvolle Arbeitsplätze in Forschung und Produktion innehat.

3.2 Beschreibung der Änderungen

Die Gemeinde plant kleinräumig die Änderung der Gebäudehöhe um 3m.

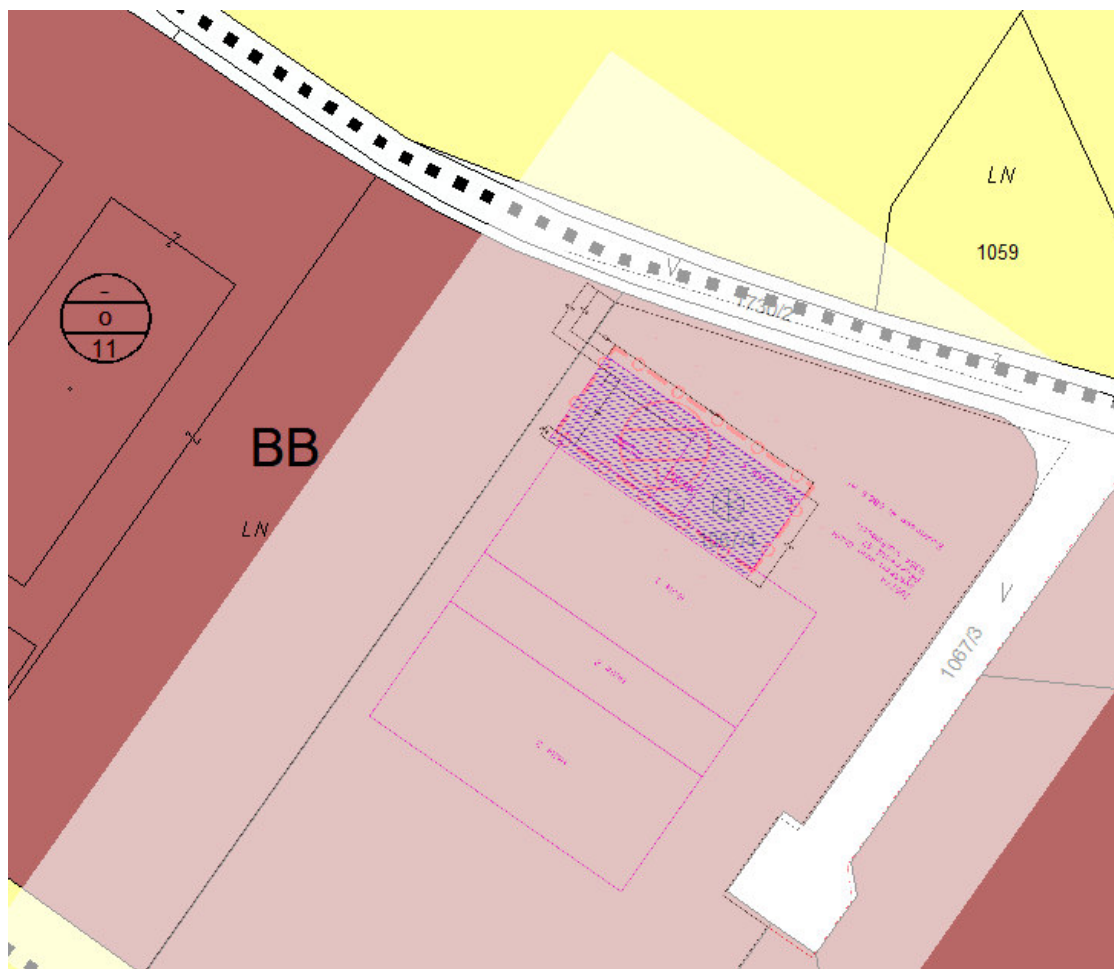


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan überlagert mit der Projektzeichnung/ Abgrenzung

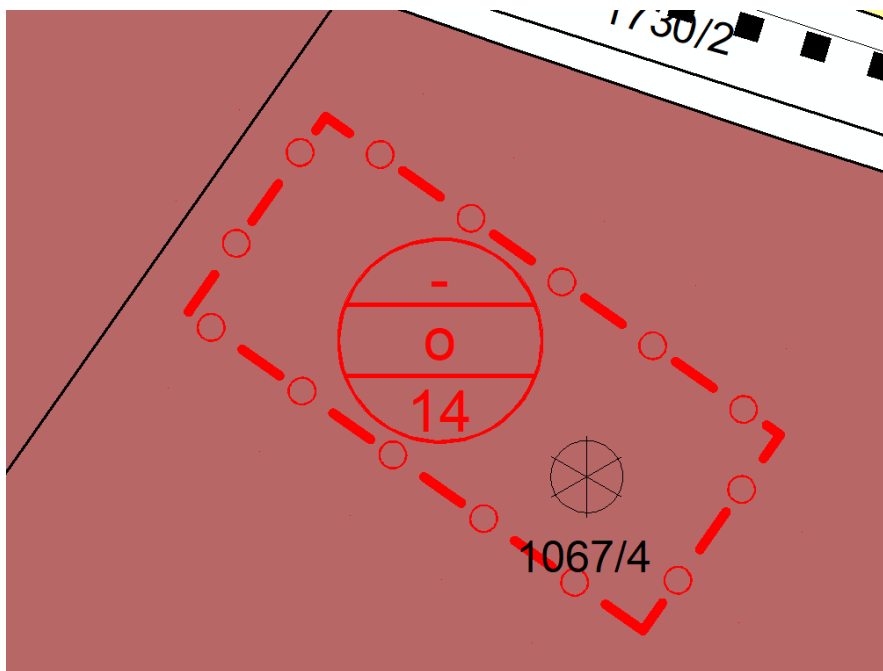


Abbildung 4: Ausschnitt der Änderung des Teilbebauungsplans BB-OST

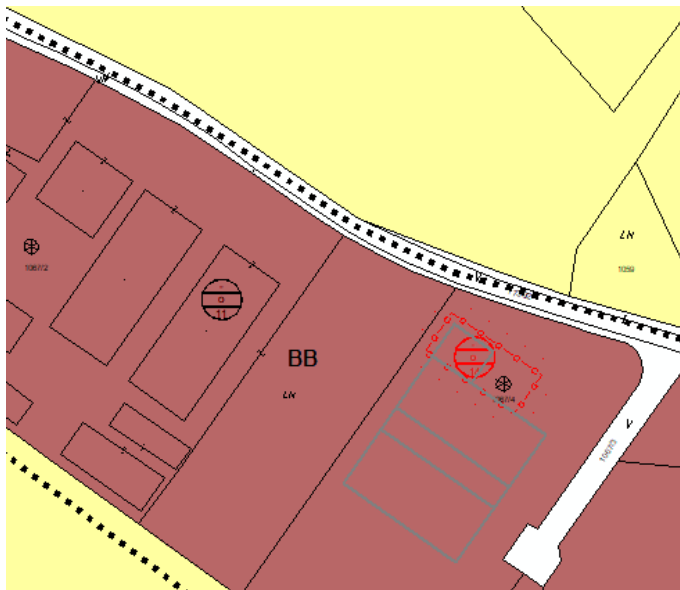


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Darstellung der Änderungen mit der 1. Änderung mit nachgefügtten Gebäudeabgrenzungen

Änderungsanlass

§ 34 Abs 1 Zi 2 – zu Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die Gemeinde verkörperte Gemeinschaft

Folgende Ziele der Stammverordnung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde werden damit bedient:

Leitziele § 2 Abs. 3 und Abs. 5i

- differenzierte Entwicklung der vorhandenen Standorte in reinen Betriebsgebieten und



- mit Landwirtschaft durchmischten Bereiche;
- Berücksichtigung der individuellen Standortqualitäten und Standortpotenziale
- Sicherung bestehender Betriebe unabhängig von ihrer wirtschaftssektoralen Zugehörigkeit
- Die Betriebe in der Gemeinde sind bestmöglich standörtlich abzusichern und in ihren lokalen Entwicklungsmöglichkeiten zu fördern.
- Das Entwicklungskonzept sorgt für die Erhaltung des Bestandes, die Weiterentwicklung im unmittelbaren Kernbereich und die langfristige Achsenrichtungen des kleinregionalen und örtlichen Betriebsstandortes.

Motivation und Interessensabwägung

Die Erhöhung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11m auf 14m soll ein Verdichtungsprojekt im Betriebsgebiet des Gemeindehauptortes unterstützen. Die Erhöhung der baulichen Ausnutzung steht im Fokus und verbindet die kleinräumige Änderung mit dem öffentlichen Interesse. Somit wird zusätzliche Nutzfläche geschaffen, ohne der Ausweitung des Baulandes.

Die direkte Ausweisung von höchstzulässigen Gebäudehöhen gibt der Gemeinde die beste Möglichkeit das Bauland-Betriebsgebiet nach ihren Vorstellungen und somit im Interesse sowie unter Betrachtung des Schutzes der Bevölkerung zu gestalten. Im unmittelbaren Anschlussbereich ist kein Wohnbauland gewidmet. Die Gebäudehöhe wird deshalb nicht in einer Bauklasse 4 festgelegt, um eine weitere Überbauung der in Bauklasse 4 festgelegten 14m von 1,5m zu unterbinden. Damit berücksichtigt die Gemeinde die Novellierung der Bauordnung 2014 (Stand März 2026). Der Landesgesetzgeber ermöglicht unter gewissen Voraussetzungen innerhalb Bauklasse III, die mit der aktuell zulässigen Gebäudehöhe 11m vergleichbar ist, eine Erhöhung um 1,5m. Der Gemeinderat ist in diesem Fall dann verpflichtet, die nächst höhere Bauklasse, in diesem Fall IV, festzulegen. Der Motivenbericht begründet diese Regelung insbesondere mit einer besseren Nutzbarkeit der bebauten Fläche, der Schaffung von Wohnraum auf gleicher Bodenfläche und der Vermeidung zusätzlichen Bodenverbrauchs. Diese landesgesetzliche Zielsetzung entspricht den Planungsüberlegungen, welche die Gemeinde sowohl im Wohnsiedlungsraum als auch im betrieblichen Bereich verfolgt. Die Gemeinde folgt aber der bisherigen Planungspraxis und legt nicht die Bauklasse sondern die absolute Gebäudehöhe fest. Damit sind weitere Überschreitungen ohne öffentliches Verfahren nicht möglich.

Die Erläuterungen des Landesgesetzgebers zu § 53a Abs. 1a NÖ BO 2014 enthalten keine eigenständige Ortsbildbewertung für konkrete Gemeinden oder Projekte. Die Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit scheint daher im Anlassfall Aufgabe der Gemeinde zu bleiben. Im gegenständlichen Fall ist nicht davon auszugehen, dass die Erhöhung der Gebäudehöhe auf 14m das Ortsbild in der unmittelbaren betrieblich dominierten Raumzelle oder im weiteren räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt. Die geplante Höhenentwicklung findet nur im Teilbereich statt, der in Richtung Landesstraße orientiert ist. In Sichtweite befinden sich agrarische Wohn- und Wirtschaftskomplexe mit Höhendimensionen, die über die 11 m hinausgehen.



Abbildung 6: Sichtbarkeitsanalyse des Bestandes mit einer Gebäudehöhe von 11 Metern.



Abbildung 7: Sichtbarkeitsanalyse der geplanten Gebäudehöhe von 14 Meter



Im Rahmen der Sichtbarkeitsanalyse wurden die Auswirkungen einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 11 m auf 14 m untersucht. Dazu wurden in Abbildung 6 die Sichtbarkeiten bei einer Gebäudehöhe von 11 m und in Abbildung 7 jene bei einer Gebäudehöhe von 14 m gegenübergestellt.

Das Ergebnis zeigt, dass sich gegenüber dem derzeitigen bzw. bisher zulässigen Zustand nur geringfügige Änderungen ergeben. Die räumliche Streuung der Sichtbarkeit nimmt durch die Erhöhung um 3 m kaum wahrnehmbar zu. Lediglich an einzelnen Punkten erweitert sich die theoretische Sichtweite geringfügig. Der gewählte Betrachtungsraum mit einem Radius von 3 km wird als sachgerecht beurteilt, da bei darüberhinausgehenden Entfernungen keine erhebliche visuelle Störwirkung im Landschaftsbild mehr zu erwarten ist.

Die Relation zwischen Gebäudehöhe und Betrachtungsdistanz verdeutlicht dies: Eine Gebäudehöhe von 14 m entspricht bei einer Entfernung von 3 km einer scheinbaren Höhe von rund 14 mm bei einer Betrachtungsdistanz von 3 m. Daraus ist ableitbar, dass das Gebäude aus größerer Entfernung zwar grundsätzlich noch erkennbar sein kann, jedoch nur mehr eine untergeordnete visuelle Wirkung im Landschaftsbild entfaltet.

Die punktuell zunehmende Sichtbarkeit ist insbesondere auf die topografischen Gegebenheiten sowie auf die umliegenden Höhenverhältnisse zurückzuführen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Sichtbarkeiten durch die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe zwar geringfügig verändern, im Vergleich zur bereits bestehenden Sichtbarkeit bei 11 m Gebäudehöhe jedoch kein erheblich wahrnehmbarer Unterschied entsteht. Das Landschaftsbild wird durch die Änderung daher nur in sehr geringem Ausmaß beeinflusst. Eine Einsehbarkeit der baulichen Situation aus größerer Entfernung ist bereits im bestehenden bzw. bisher zulässigen Zustand gegeben.

Die Raumverträglichkeit der geplanten Erhöhung der Gebäudehöhe bleibt aufgrund der geringen zusätzlichen visuellen Wirkung weiterhin gegeben.

In der Interessenabwägung überwiegt das öffentliche Interesse an einer bodensparenden betrieblichen Bebauung sowie an der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, auch im örtlichen Kleinraum. Demgegenüber stehen mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Nachbarschaft, den Verkehr sowie den ruhenden Verkehr. Diese Auswirkungen werden aufgrund der zentralen Lage, der bestehenden baulichen Vorprägung, der Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen sowie der geplanten Freiräume als vertretbar beurteilt.

Anpassung an die rechtskräftige Baulandwidmung:

Im Zuge der Änderung der Bauklasse im nördlichen Bereich des Betriebsgebietes sollen auch jene als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Flächen in den Teilbebauungsplan einbezogen werden, die bislang außerhalb seines Geltungsbereiches liegen.

Im Zuge der ersten Änderung ist es sinnvoll die Abrundungsflächen in den Geltungsbereich miteinzubeziehen.

Änderungsanlass §34 Abs. 1 NÖ ROG 2014:

„Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden“.

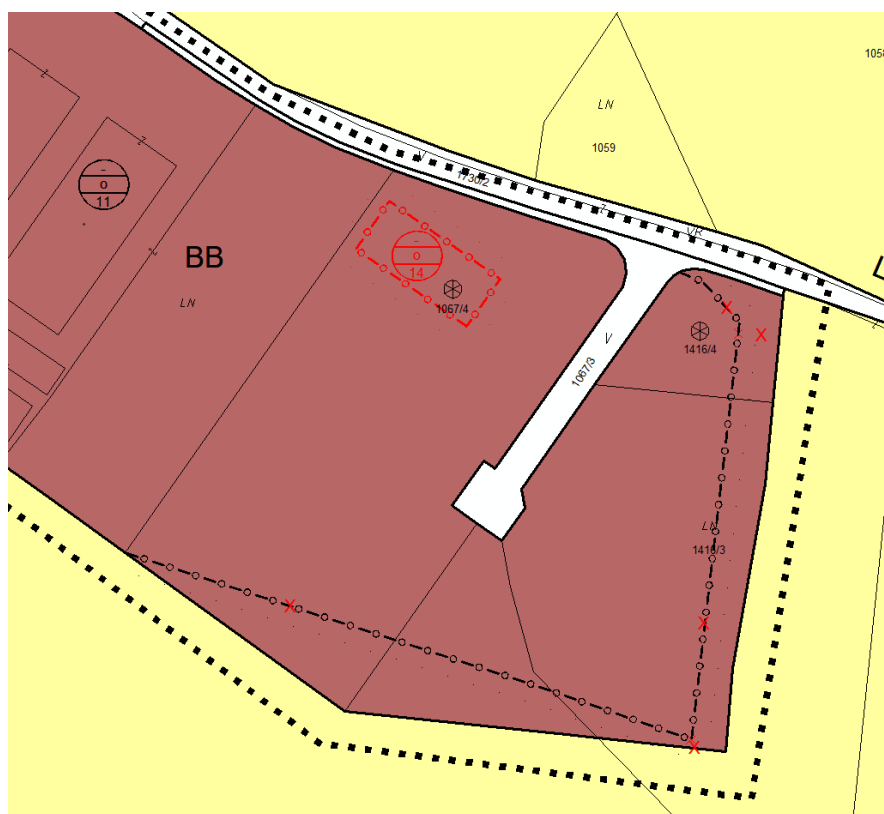


Abbildung 8: Darstellung der Änderungen mit der 1. Änderung

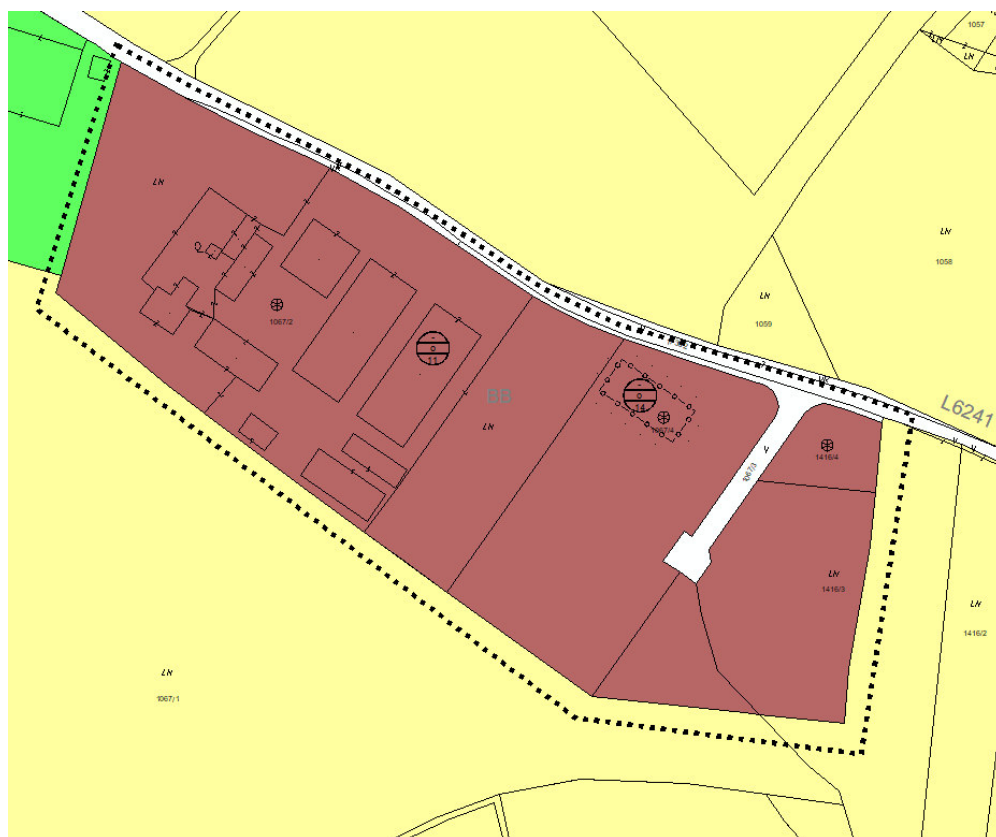


Abbildung 9: Geplanter Teilbebauungsplan mit der 1. Änderung



4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der vorliegende Entwurf zur Änderung des Teilbebauungsplanes „BB-Ost“ entspricht dem Widmungsstand des Flächenwidmungsplans zur 23. Änderung des ÖROP.

Wolfsbach, Juli 2026

Für den Gemeinderat
der Marktgemeinde Wolfsbach

Bgm. Josef Unterberger
A-3354 Wolfsbach
Kirchenstraße 2
(für die ErstellerIn)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416995d, LG St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Michael Stegmaier, M.Sc.
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



5 ANLAGE

Teilbebauungsplan „BB-Ost“ – Entwurf

Darstellung der Änderungen – Entwurf

Darstellung der Sichtbarkeitsanalyse

Projektunterlagen - Planzeichnungen

