



Marktgemeinde OTTENSCHLAG

A-3631 Ottenschlag, Oberer Markt 22

Tel: 02872/7330-0, Fax: 02872/7330-4

Email: gemeinde@ottenschlag.eu

Homepage: www.ottenschlag.com

GZ 25 029

Örtliches Raumordnungsprogramm 2002

Teilbebauungsplan BB-Süd - Urfassung

Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht inkl. Verordnung
Plan Teilbebauungsplan - Entwurf

Ottenschlag, Mai 2025

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde OTTENSCHLAG
Oberer Markt 22
A-3631 Ottenschlag, Bez. Zwettl
T +43 2872 / 7330 - 0
F +43 2872 / 7330 - 4
E gemeinde@ottenschlag.eu

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mag. Stefan Aufhauser

Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,

E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG	3
3	GRUNDLAGEN	4
3.1	Beschreibung des Projektgebietes	4
3.2	Bestehende Flächennutzung im Umgebungsbereich	7
3.3	Motivation des Gemeinderates	8
3.4	Allgemeine Festlegungen des Bebauungsplanes	9
3.4.1	Bebauungsdichte	10
3.4.2	Bebauungsweise	10
3.4.3	Bebauungshöhe	10
3.4.4	Baufluchtlinien	10
3.5	Weitere fachliche Aspekte	11
3.5.1	Beurteilung Verkehrsanbindung	11
3.5.2	Beurteilung Orts- und Landschaftsbild	11
4	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	12

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.



1 EINLEITUNG

Seit den Novellen 2011 der NÖ Bauordnung 1996 gilt hinsichtlich der Anordnung, Höhe und Gestaltung von Bauwerken in Bereichen ohne Bebauungsplan eine strenge Bindung an die Gestaltungsprinzipien des Bestandes. Das bedeutet, die Baubehörde darf nur Gebäude bewilligen, die hinsichtlich der wesentlichen Gestaltungsprinzipien den bestehenden Gebäuden entsprechen.

Nachdem diese Regelung nach dem Prinzip „nichts ändern“ andere wichtige politische bzw. raumplanerisch-fachliche Aspekte (z.B. Flächenverbrauch, Nutzung des bestehenden Baulandes im Siedlungsbereich, wirtschaftliche Entwicklung, technologische Entwicklung) unberücksichtigt lässt, hat der Gemeinderat die Möglichkeit, über einen Bebauungsplan abweichende Regelungen festzulegen. Die Tatsache, dass für die Erlassung eines Bebauungsplanes ein öffentliches Verfahren (öffentliche Einsichtnahme, Recht auf Abgabe einer Stellungnahme) durchzuführen ist, sichert dabei die umfassende Berücksichtigung aller Interessen.

Der Gemeinderat nimmt Vorbesprechungen für die bauliche Erweiterung bei einem bestehenden Betrieb (Errichtung eines Heizhauses) zum Anlass, zu prüfen, ob für den Standort Bau-land-Betriebsgebiet-Süd auch vom Bestand abweichende Bauwerke zulässig sein sollen.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext:

Marktgemeinde Ottenschlag
Teilbebauungsplan „BB-Süd“

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Ottenschlag erlässt gemäß § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in der Katastralgemeinde Ottenschlag den Teilbebauungsplan „BB-Süd“.

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25 029E, verfassten Plan auf einem Planblatt neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Diese Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

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



3 GRUNDLAGEN

3.1 Beschreibung des Projektgebietes

Das Projektgebiet liegt aus Richtung Süden von Kirchsschlag/Jungschlag kommend am Orts-
eingang von Ottenschlag. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,4 ha, die als Bauland-Be-
triebsgebiet gewidmet ist. Die Flächen sind teilweise mit Betriebsgebäuden in ortsüblicher
Größe (Bauklasse II bis 8m) bebaut.

Die Gemeinde liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet und es bestehen in diesem Bereich
keine besonderen Beschränkungen für das Ortszentrum aufgrund des Denkmalschutzes (z.B.
Ensembleschutz).

Die Flächen liegt teilweise innerhalb eines Natura 2000-Gebietes (Vogelschutzgebiet), im
Zuge des Widmungsverfahrens im Jahr 2019 wurden mögliche Auswirkungen der Bebauung
der Flächen mit Betriebsobjektes auf das Vogelschutzgebiet geprüft und als umweltverträglich
eingestuft.

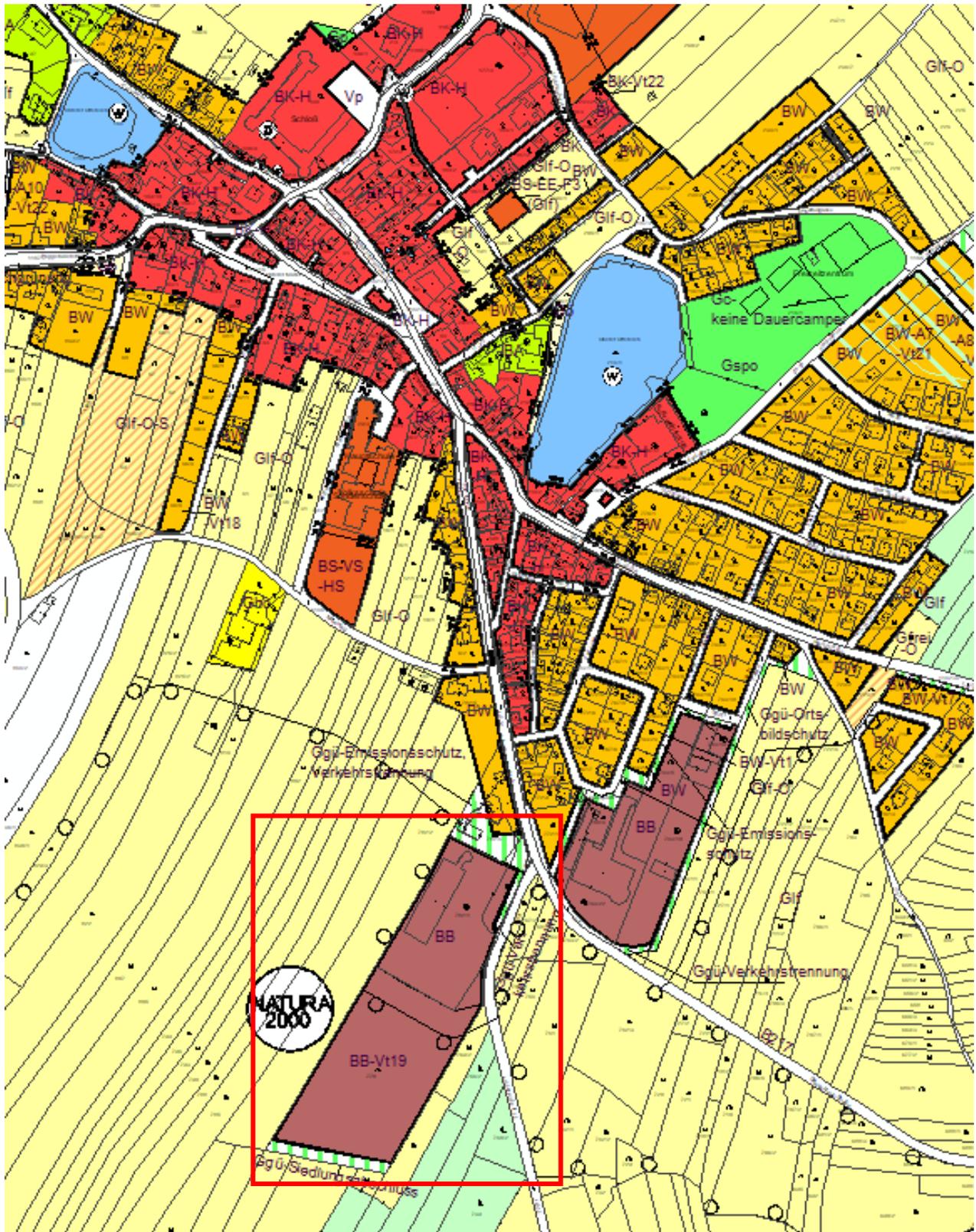


Abbildung 1: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan, Lage in der Gemeinde, gegenständlicher Änderungsbereich in rotem Rahmen



Aufgrund der Gegebenheiten des Geländes (das Gelände fällt Richtung Süden) ist das Betriebsgebiet kaum gleichzeitig mit dem bestehenden Ortbereich von Ottenschlag sichtbar.



Abbildung 2: Gegenständlicher Bereich Blickrichtung Nord-West, eigenes Foto, 05/2025



Abbildung 3: Gegenständlicher Bereich Blickrichtung Ost, eigenes Foto 05/2025

Der gewidmete Grüngürtel im Bereich der Einmündung der Landesstraße 7188 (von Kirschlag) in die B217 (Richtung Mühldorf/Spitz) ist funktionsgerecht und ortsbildwirksam ausgepflanzt.



Abbildung 4: Gegenständlicher Bereich Blickrichtung Ost, eigenes Foto 05/2025

Richtung Süden fällt das Gelände ab.

3.2 Bestehende Flächennutzung im Umgebungsbereich

Der nördliche Teil des Projektgebietes gilt bereits als bebaut, der südliche Erweiterungsbereich soll nun sukzessive bebaut werden. Ganz im Süden soll ein zentrales Heizwerk errichtet werden. Umgebungsbereich ist im Sinne der jeweiligen Widmungskategorie (BB Tischlerei und Autohaus) BW (Wohngebäude) BK (Mischnutzung) bebaut.

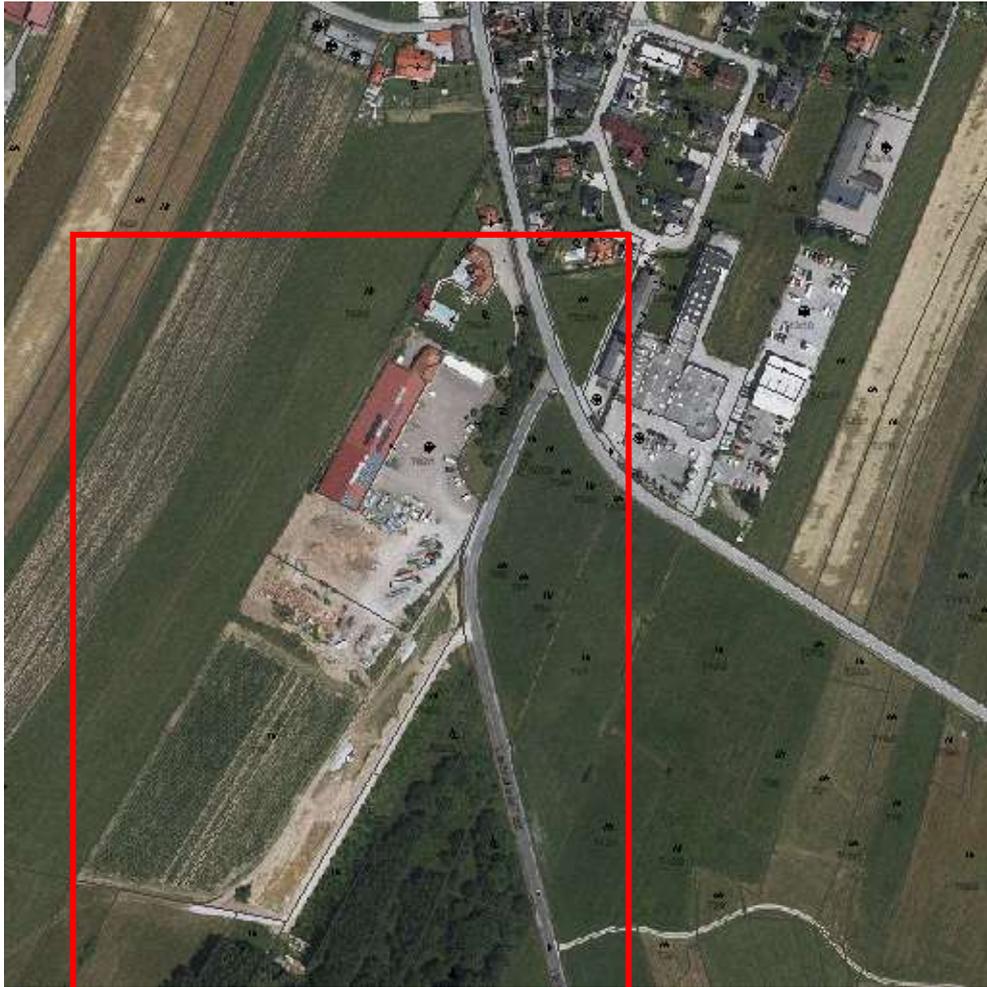


Abbildung 5: Ausschnitt Orthophoto aus dem Jahr 2023

Bestehende Bebauungsdichten

Aufgrund von notwendiger Verkehrs- und Manipulationsflächen bei flächenintensiven Betrieben ist die Bebauungsdichte im Betriebsgebiet, trotz großvolumiger Gebäudekubaturen, gering.

Der Umgebungsbereich ist regionaltypisch locker bebaut.

Bestehende Gebäudehöhen

Die Gebäude im Umgebungsbereich sind durchwegs innerhalb des Rahmens der Bauklassen I oder II.

Bestehende Bauweisen

Die Flächen in den Bauland-Widmungsarten Wohngebiet und Betriebsgebiet sind offen bebaut, jene in der Widmungsart Kerngebiet offen und teilweise geschlossen.

3.3 Motivation des Gemeinderates

Die angestrebte und vom öffentlichen Meinungsbild geforderte Reduktion des in Österreich



generell hohen Bodenverbrauches ist das zentrale Motiv des Gemeinderates eine verdichtete Bebauung anzustreben. Das Betriebsgebiet in der Randlage des geschlossenen Siedlungsraumes ist infrastrukturell und verkehrlich optimal ausgestattet. Einem flächigen Bodenverbrauch soll entgegengewirkt werden, indem die dritte Dimension ausgenutzt wird. Die Verdichtung des bestehenden Betriebsstandortes und eine optimale Nutzung des Betriebsgebietes sind vorrangig.

Diese Überlegungen finden Einzug und sind Grundlage für die Festlegungen des Teilbebauungsplanes.

3.4 Allgemeine Festlegungen des Bebauungsplanes

Für das Projektgebiet werden folgende Bebauungsfestlegungen getroffen:

Bebauungsdichte: keine Festlegung

Bebauungsweise: offen

Bebauungshöhe: Ost: bis 8m West: bis 11 m

Baufuchtlinie: 5 m ohne Anbauverpflichtung

Straßenfluchtlinie werden entsprechend dem Bestand festgelegt



Abbildung 6: Ausschnitt Teilbebauungsplan Entwurf



3.4.1 Bebauungsdichte

Hinsichtlich der Bebauungsdichte herrscht lockere Bebauung vor.

Die Festlegung einer Bebauungsdichte erscheint nicht erforderlich, neue Bauvorhaben sind dem Bestand anzupassen bzw. würden das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

→ „keine Festlegung“

3.4.2 Bauungsweise

Als Bauungsweise dominiert am gegenständlichen Bereich, aber auch in der unmittelbaren Umgebung die offene Bauungsweise.

Die Bauungsweise wird entsprechend dem Bestand festgelegt. Aufgrund benötigter Verkehrs-/Manipulationsflächen und Erfordernisse des Brandschutzes wären andere Bauweisen im Betriebsgebiet nur in Ausnahmefällen sinnvoll.

→ „offen“

3.4.3 Bauungshöhe

Hinsichtlich der Gebäudehöhen wird das Projektgebiete entlang der alten Baulandgrenze in zwei Teile geteilt.

Aus raumplanerisch-fachlicher Sicht können aufgrund der Lage des Betriebsgebietes im Randbereich der Ortschaft und aufgrund der topographischen Gegebenheiten im westlichen Teil Gebäudehöhen von bis zu 11m (Bauklasse III gemessen vom Urgelände) zugelassen werden. Im östlichen Teil sollen die Gebäudehöhen vorerst auf die derzeit geltenden 8m (Bauklasse II) beschränkt bleiben.

Damit soll erreicht werden, dass die höheren Gebäude in Kombination mit – in der Regel optisch nicht so ansprechenden - baulichen Anlagen (z.B. Heizhaus) im tieferen Areal der Gesamtanlage errichtet werden.

Höhere Gebäudehöhen sind in diesem Bereich prinzipiell denkbar, aber nur in Teilbereichen und unter Berücksichtigung des Geländes im Nahbereich von geplanten Bauwerken. Mangels ausreichend konkreter Planungen werden aber vorerst keine Bereiche mit höheren Bauklassen ausgewiesen.

Innerhalb der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet wirken festgelegte Bauklassen generell nur wie höchst zulässige Gebäudehöhen, daher werden keine Bauklassen, sondern höchst zulässige Gebäudehöhen festgelegt.

- höchst zulässige Gebäudehöhe 11 m im westlichen Teil des Betriebsgebietes
- höchst zulässige Gebäudehöhe 8m im östlichen Teil des Betriebsgebietes

3.4.4 Baufluchtlinien

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird angelehnt an die Breite des Grüngürtels eine Baufluchtlinie von 5 m ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Angemessene Sichtverhältnisse sind damit auch weiterhin auf den angrenzenden Verkehrsflächen gewährleistet.

→ Baufluchtlinie 5 m ohne Anbauverpflichtung



3.5 Weitere fachliche Aspekte

3.5.1 Beurteilung Verkehrsanbindung

Das Betriebsgebiet verfügt über eine unmittelbare Anbindung an die Landesstraße Richtung Kirschlag und ausreichendem Abstand zur Einmündung in die B217. Eine Verlegung der Betriebszufahrt ist schon aufgrund der Widmung nicht möglich, im Rahmen des Bebauungsplanes sind daher keine weiteren Planungsmaßnahmen erforderlich.

3.5.2 Beurteilung Orts- und Landschaftsbild

Das Betriebsgebiet liegt am Rand des Ortsbereiches von Ottenschlag im Übergang zum offenen Landschaftsraum.

Das Ortsbild ist bereits stark von betrieblichen Nutzungen geprägt. Großvolumige Betriebsgebäude, aber auch ausgiebige Lagerflächen formen das Erscheinungsbild. Die nun zulässigen 11m Gebäudehöhe verändern das Ortsbild nicht maßgeblich.

Im erweiterten Landschaftsbereich gibt es keine viel frequentierten Sichtpunkte, wodurch keine wesentlichen Sichtachsen beeinträchtigt werden. In Berücksichtigung auf den Bestand und die verfolgten Zielsetzungen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Die Einsehbarkeit von wenigen Standorten ist zwar gegeben, jedoch wird die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf 11m vernachlässigbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit sich bringen.



4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan „BB-Süd“ entspricht dem Widmungsstand des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.

Ottenschlag, 21.05.2025

Für die
Marktgemeinde Ottenschlag
Bgm. Paul Kirchberger
Oberer Markt 22
A-3631 Ottenschlag
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416.995d, LG. St. Pölten
Mag. Stefan Aufhauser

A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 699 19228413,
E: office@kommunaldialog.at,
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)

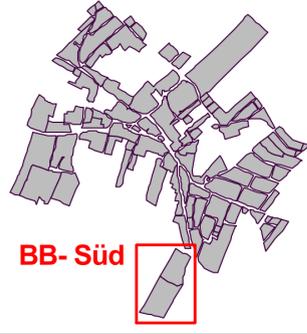
Marktgemeinde Ottenschlag

Teilbebauungsplan BB-Süd

Urfassung - Entwurf

Übersicht:

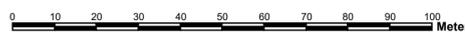
Ottenschlag



BB-Süd

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
 Fn 416.995d, LG St. Pölten
 Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
 www.kommunalialog.at



Planzahl: 25 029E
 Datum: 21.05.2025
 DKM-Stand: 10/2024
 DKM-Beschluss: -

Legende

kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet	Gg	Grünland Gärtnerei
BK	Bauland-Kerngebiet	Gkg	Grünland Kleingarten
BB	Bauland-Betriebsgebiet	Gspo	Grünland Sportstätte
BI	Bauland-Industriegebiet	Gspi	Grünland Spielplatz
BA	Bauland-Agrargebiet	Gc	Grünland Campingplatz
BS-	Bauland-Sondergebiet	G++	Grünland Friedhof
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gp	Grünland Parkanlage
-A	Aufschließungszone	Gs-	Grünland-Abfallbehandlungsanlage
Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	Gd	Grünland Aushubdeponie
Gho	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle	Glp	Grünland Lagerplatz
Ggu	Grünland-Grüngürtel	Gö	Grünland Ödland/Ökofläche
Gsh	Grünland Schutzhaus	Gwf	Grünland Wasserfläche
Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Gfrei	Grünland Freihaltefläche
Gmg	Grünland-Materialgewinnungsstätte	Gwka	Grünland Windkraftanlage
		Gke	Grünland Kellergasse
		Gpv	Grünland Photovoltaikanlage
			Verkehrsfläche-öffentlich
			Vp Verkehrsfläche-privat

Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

- Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl**
 - keine Festlegung
 arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschoßflächenzahl
- Bebauungsweise**
 g....geschlossen
 k....gekuppelt
 eo....einseitig offen
 o....offen
 o,k....offen oder gekuppelt
- Bebauungshöhe**
 I....Bauklasse I (bis 5 m)
 II....Bauklasse II (über 5 bis 8 m)
 III....Bauklasse III (über 8 bis 11 m)
 IV....Bauklasse IV (über 11 bis 14 m)
 V....Bauklasse V (über 14 bis 17 m)
 arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)**
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)**
- Niveau der Verkehrsfläche in Meter ü.A.**
 x 210,90
- Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter**
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.**
- Baufuchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter**
- Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze**
- Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft**
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen**
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen**
- öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist**
- Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan**

- Freifläche** (F)
- Altortgebiet** (A)
- Schutzzone**
- Fußgängerzone**
- Wohnweg**
- Wohnstraße**
- Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten**
- KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen**
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße**
- Stiege**
- Brücke, Steg**
- Kenntlichmachung: Europaschutzgebiet (VS oder FFH)**

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

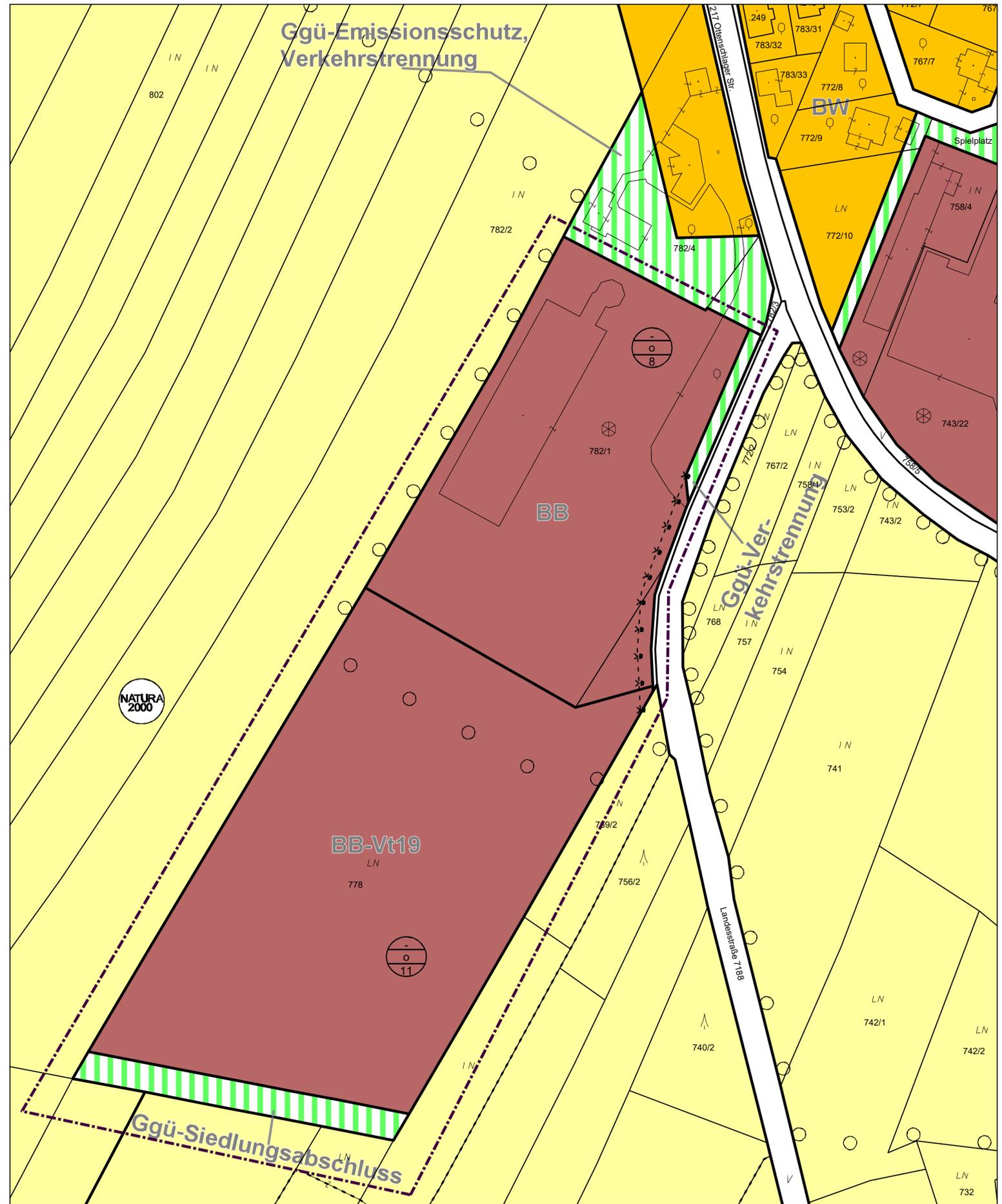
Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
 Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
alle Eisenbahnanlagen:
 generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

Bundesautobahnen:
 beidseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Bundesstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
 beidseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

Landesstraßen B außerhalb eines Ortschaftsbereiches:
 beidseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)
Landesstraßen L außerhalb eines Ortschaftsbereiches:
 beidseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Der Entwurf ist vom _____ bis _____ zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.
 Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom _____.
 Nach der Kundmachung vom _____ bis _____ in Kraft getreten am _____.
 Verordnungsprüfung nach §88 NÖ Gemeindeordnung 1973:

 Der Bürgermeister



Beschlussesdaten vorhergehender Pläne: