



# ABÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „BETRIEBSGEBIET – NORD“ DER MARKTGEMEINDE ARDAGGER

## PLANUNGSBERICHT

921/2021

07.12.2021

bpabericht\_2541

## A. ALLGEMEINES

Der digitale Teilbebauungsplan „Betriebsgebiet – Nord“ der Marktgemeinde Ardagger stammt aus dem Jahr 2015 und wurde im Jahr 2018 einer Änderung unterzogen. Diese Änderung wurde am 22.03.2018 vom Gemeinderat beschlossen.

Zum Teilbebauungsplan gehören neben der planlich Darstellung auch textliche Bauvorschriften. Diese betreffen ausschließlich Bestimmungen zu Dachformen.

Die gegenständliche Änderung betrifft ausschließlich planlich dargestellte Inhalte. Die Planblätter liegen in digitaler Form vor.

## B. ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

### **Änderungspunkt 1**

KG. Ardagger Stift  
Gst. 2197

(Planblatt 1)

Festlegung  
von Bauvorschriften (offene Bauweise, 15 m höchstzulässige Gebäudehöhe)  
von Baufluchtlinien

Änderung  
Von Baufluchtlinien  
Auf Baufluchtlinien (mit Natur übereinstimmend)

### Örtliche Situation

Der gegenständliche Bereich befindet sich im Norden des Planungsgebietes zwischen der B 119 (Greiner Straße) und der L 90. Die Flächen sind derzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück erfolgt über eine Gemeindestraße auf der südlichen Seite, auf welcher laut Bauvorschriften ein Umkehrhammer mit einer Breite von 12,5 Metern vorgesehen ist.

Das Bauland im Umgebungsbereich des gegenständlichen Grundstücks ist großteils bebaut. Die höchstzulässige Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes beträgt 15 Meter.

Das Grundstück NR. 2197 wurde kürzlich von Grünland auf Bauland-Betriebsgebiet umgewidmet.

### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, auf dem neu gewidmeten Grundstück 2197 die offene Bauweise sowie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 15 Metern festzulegen. Darüber hinaus Baufluchtlinien entlang der übergeordneten Straßen B 119 und L 90 ausgewiesen werden. Diese sollen einen Abstand von 3 Metern zur Baufluchtlinie haben.

Der Anlass zur Abänderung des Bauvorschriften gem. § 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014 ist dadurch begründet, dass Flächenwidmungsplan innerhalb des Geltungsbereiches abgeändert wurde – und zwar von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Betriebsgebiet per Gemeinderatsbeschluss am 24.06.2019.

Die geplanten Bebauungsbestimmungen für das Gst. 2197 werden von den anderen Betriebsflächen schlicht übernommen, sodass eine homogene bauliche Struktur sichergestellt werden kann. Eine offene Bauweise sowie 15 Meter höchstzulässige Gebäudehöhe sind immerhin im gesamten Betriebsbauland innerhalb des Geltungsbereiches vorliegend.

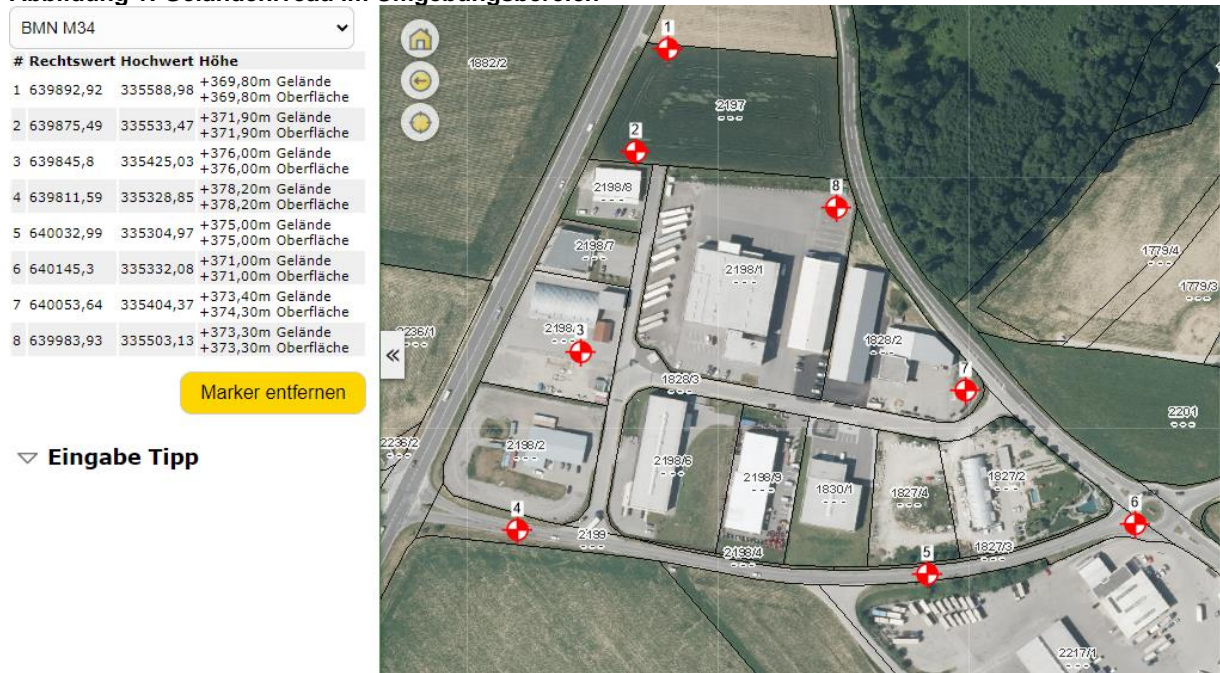
Gleiches gilt für die Baufluchtlinien im westlichen und östlichen Teil des Grundstücks. Diese weisen einen Abstand von 3 Metern zur Straßenflucht auf, was auch auf den benachbarten Parzellen ersichtlich ist.

Zusammengefasst soll durch diese Maßnahmen eine geordnete und mit dem Bestand abgestimmte, ortsbildgerechte Bebauung erfolgen.

**Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt (§ 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014):**

	<b>Auswirkung</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>Ortsbildgest.</b>	keine	Bebauungsbestimmungen orientieren sich an bestehende Strukturen.
<b>Umwelt</b>	gering	<p>Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der damaligen Umwidmung geprüft. Dabei wurde eine Verträglichkeit festgestellt.</p> <p>Durch die Erhöhung der Bauklasse ist allgemein mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Grundstück ist allerdings durch eine gut ausgebaute Gemeindestraße erschlossen, welche direkt im Bereich der Betriebszone Nord in das übergeordnete Straßennetz mündet. Negative Auswirkungen auf sensible Siedlungsbereiche sind somit nicht gegeben.</p> <p>Die Erhöhung der Gebäudehöhe hat nur eine geringe Auswirkung auf die umliegenden landwirtschaftlichen Felder (z.B. Schattenwurf). Vielmehr kann durch eine erhöhte Bebauung der Verbrauch von Grund und Boden eingespart werden. Außerdem gilt in der Regel: Je höher das Gebäude, desto größer ist der einzuhaltende Bauwuch.</p> <p>Zum Landschaftsbild ist zu erwähnen, dass die Auswirkungen im Rahmen der Neuerstellung des Teilbebauungsplanes (2015) sowie der vorangegangenen Abänderung (2018) geprüft wurde. Zur gegenständlichen Fläche ist zu erwähnen, dass diese nordseitig und somit hangabwärts gelegen ist. Das Niveau des Grundstückes befindet sich niedriger als der Rest der gesamten Betriebszone – wie in der folgenden Abbildung zu sehen ist.</p>

Abbildung 1: Geländeniveau im Umgebungsbereich



Loosdorf, am 07.12.2021

DI Herfrid Schedlmayer