



BAD VÖSLAU
Stadtgemeinde

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Änderung des Bebauungsplanes

Stadtgemeinde Bad Vöslau

AZ: 610/Rel/2025/2-BPL

Verfasser: Stadtgemeinde Bad Vöslau, DI Martin Rella

Datum: 17.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	3
2	ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
2.1	Änderungspunkt 1: „Berndorfer Straße / Schulgasse“	3
2.1.1	Lage und räumliche Situation / Grundlagen.....	3
2.1.2	Änderungsentwurf / Erläuterung.....	3
2.1.3	Natur- und Artenschutz.....	4
2.1.4	Verkehrsauswirkung	4

1 EINLEITUNG

Die Stadtgemeinde Bad Vöslau verfügt für das gesamte Siedlungsgebiet über einen Bebauungsplan inkl. Bebauungsvorschriften, welche nach genereller Überarbeitung im Jahr 2021 rechtskräftig wurden. Die nunmehr geplante Änderung sieht eine punktuelle Anpassung der Bebauungsbestimmungen im Hinblick auf den Standort der Freiwilligen Feuerwehr Großau vor:

ÄP	Bezeichnung	Plan Nr.
1	Berndorfer Straße / Schulgasse, KG Großau <i>Änderung der Schutzzonenabgrenzung sowie der Bebauungsbestimmungen</i>	1

2 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Änderungspunkt 1: „Berndorfer Straße / Schulgasse“

Betroffene Parzellen: 454/4 und 454/5, KG Großau

2.1.1 Lage und räumliche Situation / Grundlagen

Die gegenständlichen Parzellen sind in der Schulgasse im Ortsteil Großau gelegen und umfassen einerseits einen öffentlichen Spielplatz bzw. finden sich andererseits das Wehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Großau im Verbund mit dem Ortszentrum Großau bzw. dem örtlichen Kindergarten. Sämtliche Flächen stehen im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau. Bei der Schulgasse selbst handelt es sich um eine Sackgasse mit einem äußerst geringen lokalen Verkehrsaufkommen. Die Liegenschaften weisen aktuell die Widmung „Bauland Sondergebiet – Öffentliche Einrichtungen“ auf, wobei für den westlichen Bereich der Parzelle 454/4 eine Bebauungsdichte von 30%, die offene Bauweise sowie eine max. zulässige Gebäudehöhe von 6m verordnet sind. Der östliche Teilbereich dieser Liegenschaft sowie die Parzelle 454/5 weisen hingegen eine Bebauungsdichte von 60%, die geschlossene Bauweise sowie die Sonderbauweise h3 auf. Letzterer ist zudem Teil der Schutzzone OK03.

2.1.2 Änderungsentwurf / Erläuterung

Aufgrund geänderter technischer Anforderungen im Fuhrpark der Freiwilligen Feuerwehr Großau soll das Wehrhaus in Teilen umgebaut sowie ein Zubau zum

Feuerhaus errichtet werden. Zu diesem Zwecke wurde in der Vergangenheit die Grenzlinie zwischen den unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen auf der Liegenschaft in westlicher Richtung verschoben bzw. soll die gemeinsame Grundgrenze dementsprechend adaptiert werden. Im Zuge der weiterführenden Detailplanung ist nunmehr angedacht auch den zukünftigen Dachboden der neuen Fahrzeughalle entsprechend zu nutzen, wodurch eine Anhebung der geplanten Traufkante des Neubaus um rd. 0,75m erforderlich ist. Gemäß den derzeit gültigen Bebauungsvorschriften befindet sich der Neubau innerhalb der Schutzzonenkategorie III (Ensembleschutz). Für Neubauten ist in dieser Kategorie die Traufhöhe des angrenzenden Baubestandes aufzunehmen. Um den funktionalen und betrieblichen Anforderungen eines zeitgemäßen Feuerwehrhauses gerecht zu werden, soll der betreffende Bereich der Liegenschaft daher von der Schutzzonenkategorie III in die Schutzzonenkategorie V (Pufferzone) überführt werden. Gleichzeitig soll anstelle der bisherigen Bebauungshöhe „h3“ eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m festgelegt werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten, allzumal diese baulich und optisch dem Bestandsgebäude angepasst wird. Die geänderte Planung ist zudem dem Schutzzonengremium der Stadtgemeinde zur Stellungnahme vorzulegen.

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Vöslau soll daher aufgrund der wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen dahingehend abgeändert werden, als dass der Bereich der nunmehr geplanten Neubauten auf den Parzellen 454/4 und 454/5 in die Schutzzonenkategorie V überführt und die max. zulässige Bebauungshöhe dementsprechend von der Sonderbebauungshöhe h3 auf 6m abgeändert wird.

2.1.3 Natur- und Artenschutz

Die gegenständlichen Teilflächen sind im verbauten Siedlungsgebiet gelegen und unterliegen einer starken anthropogenen Nutzung. Im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten ist daher durch die gegenständliche Änderung mit keinen negativen Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Natur- und Artenschutzes zu rechnen.

2.1.4 Verkehrsauswirkung

Die gegenständliche Änderung führt zu keiner Veränderung im Verkehrsaufkommen und entfaltet daher auch keine Auswirkungen auf das örtliche Verkehrsnetz.