



## **Marktgemeinde ST. GEORGEN AM YBBSFELDE**

3304 St. Georgen am Ybbsfelde, Marktstraße 30

Tel.: 07473/2312-0, Fax: 07473/2312-18

Email: [gemeinde@st-georgen-ybbsfelde.gv.at](mailto:gemeinde@st-georgen-ybbsfelde.gv.at)

Homepage: [www.st-georgen-ybbsfelde.gv.at](http://www.st-georgen-ybbsfelde.gv.at)

GZ 20 060E

# **Teilbebauungsplan „BB Gewerbestraße“ Urfassung - Entwurf**

Text- und Plandokumente  
Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf  
Plan: Teilbebauungsplan - Entwurf

St. Georgen am Ybbsfelde, November 2020

Impressum

### **Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde ST. GEORGEN AM YBBSFELDE  
Marktstraße 30  
A-3304 St. Georgen am Ybbsfelde, Bez. Amstetten  
T +43 7473 / 2312 - 0  
F +43 7473 / 2312 - 18  
E [gemeinde@st-georgen-ybbsfelde.gv.at](mailto:gemeinde@st-georgen-ybbsfelde.gv.at)

### **mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Mag. Stefan Aufhauser  
Elisabeth Polly Bsc.  
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T. +43 2782 85101  
Fil. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten  
E [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verordnung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Erläuterungsbericht</b> .....	<b>4</b>
3.1	Ausgangssituation und Grundlagen.....	4
3.1.1	Beschreibung des Projektgebietes .....	4
3.2	Motivation.....	7
3.3	Inhalte des Bebauungsplanes .....	7
3.3.1	Bebauungsdichte .....	8
3.3.2	Bebauungsweise.....	8
3.3.3	Bebauungshöhe .....	8
3.3.1	Baufluchtlinien.....	9
3.3.2	Straßenfluchtlinien und Straßenniveau.....	9
3.4	Weitere fachliche Aspekte .....	9
3.4.1	Beurteilung Verkehrsanbindung .....	9
3.4.2	Beurteilung Orts-/Landschaftsbild.....	9
<b>4</b>	<b>Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan</b> .....	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Anlage</b> .....	<b>14</b>

### *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

---

In der Gemeinde gelten zwei Teilbebauungspläne (Wintal, Triesenegg) und eine Verordnung zu Bezugsniveau, Straßenfluchtlinie (Egelseeweg).

Im Zuge der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde die Betriebszone Gewerbestraße (Hart-Ost) durch Bauland-Betriebsgebiet erweitert.

Der bestehende Betriebs- und Wirtschaftsraum ist verkehrs- als auch leitungsinfrastrukturell erschlossen. Die Gemeinde plant, die vorhandenen Flächenreserven im Sinne einer betriebs- und energiewirtschaftlichen sowie ressourcensparenden Bebauung optimal zu nutzen.

Für das gesamt gewidmete Bauland-Betriebsgebiet soll ein Teilbebauungsplan erlassen werden, der einen einheitlichen rechtlichen Rahmen für eine geregelte Bebauung im gesamten Betriebsgebiet festlegt.

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19ha und besteht aus gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet und Verkehrsfläche – öffentlich.

Auf die bereits bebauten Grundstücke wird Rücksicht genommen.



## 2 VERORDNUNG

---

geplanter Verordnungstext:

### VERORDNUNG

#### Teilbebauungsplan „BB Gewerbestraße“

##### Urfassung - Entwurf

###### § 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde erlässt gem. § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 den Teilbebauungsplan „BB Gewerbestraße“.

###### § 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 20 060E auf einem Planblatt neu dargestellt ist. Diese Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

###### § 3

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



## 3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 3.1 Ausgangssituation und Grundlagen

Im Zuge der 12. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (rechtskräftig seit 12.11.2020) wurde in diesem Bereich eine Erweiterung des Bauland-Betriebsgebietes durchgeführt. Um eine einheitliche Bebauungsstruktur für das gesamte Bauland-Betriebsgebiet und seine flächensparende Ausnutzung sicherzustellen, ist es aus raumplanerisch-fachlicher Sicht sinnvoll und zweckmäßig, für den gesamten Ortsbereich einen Teilbebauungsplan zu erlassen.

Abbildung 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplan und Darstellung der Erweiterung (Neuwidmung im Zuge der 12. Änderung), Betriebsgebiet Gewerbestraße.

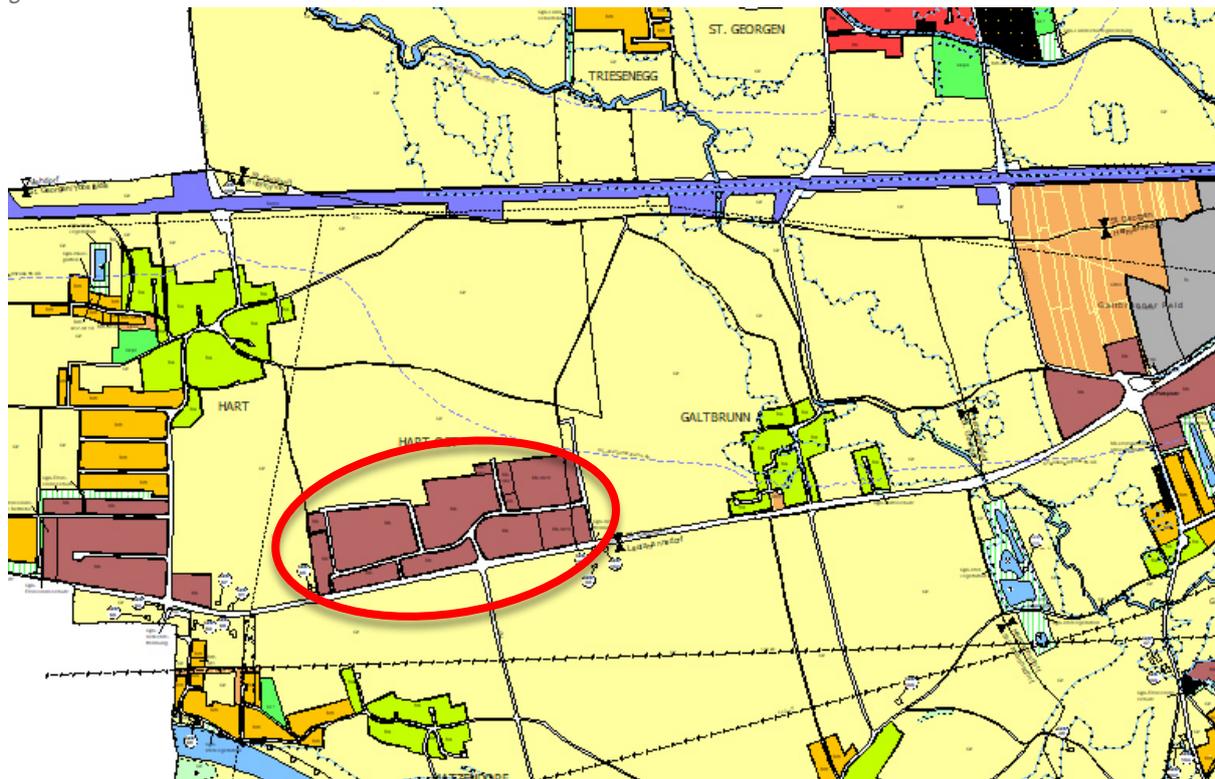


#### 3.1.1 Beschreibung des Projektgebietes

Die Betriebszone erstreckt sich entlang der Landesstraße B1. Das Betriebsgebiet umfasst ein Flächenausmaß von ca. 19ha, die ersten Ansiedlungen sind bereits vor einigen Jahrzehnten entstanden. Strukturell ist es als eigenständiges Betriebsgebiet mit überwiegend betrieblicher Nutzung zu beschreiben, wobei entsprechende Abstände zu den nächsten geschlossenen Ortschaften bestehen. Betriebliche Nutzung und Erscheinungsbild dominieren. Der Großteil der Gewerbezone (Neuwidmung der 12. Änderung ausgenommen) ist bereits bebaut – unbebaute Flächen gelten hauptsächlich als Reserve für bereits bestehende Betriebe. Der erweiterte Umgebungsbereich ist von (über-)regionalen Verkehrsträgern (insbesondere Westbahn und Landesstraße B1), überirdischen Leitungen sowie Agrarfluren geprägt.



Abbildung 2: Bearbeiteter Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan. Umgebungsbereich. Rot eingekreist: Planungsgebiet.



Für die Erhebung der Grundlagen wurde eine Fotoanalyse durchgeführt und der Bestand erfasst.

Abbildung 3: Verortung der Fotos und Blickrichtung.





Die Gebäudehöhen in diesem Bereich reichen von ca. 5m bis 12,3m. Überwiegend sind die Gebäude somit der Bauklasse II zuzuordnen (auf 14 Grundstücken), wobei auf weiteren 6 Grundstücken Gebäude der Bauklasse III errichtet sind.



Abbildung 4: Darstellung der Gebäudehöhen gruppiert nach Bauklassen, in Meter.



### 3.2 Motivation

Die angestrebte und vom öffentlichen Meinungsbild geforderte Reduktion des in Österreich generell hohen Bodenverbrauches ist das zentrale Motiv des Gemeinderates, den rechtlichen Rahmen für eine verdichtete Bebauung zu schaffen. Die Lage des Betriebsgebiets fernab einer Wohnsiedlung und mit optimaler infrastruktureller Erschließung mit dem MIV soll sich in der Art der Nutzung des Baulandes widerspiegeln. Nicht ein möglichst hoher flächiger Baulandverbrauch steht im Vordergrund der Überlegungen, sondern ein Ausnutzen der dritten Dimension in Abstimmung an die Umgebungssituation.

Es werden folgende Ziele der Stammverordnung des ÖROP verfolgt:

- Funktionen – Hart: Betriebsstandort mit Handelszentrumsausprägung (dieses Ziel ist aufgrund der Änderungen im NÖ ROG obsolet)
- Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an Erwerbsmöglichkeiten; Erhaltung, Sicherung und Förderung nichtlandwirtschaftlicher Betriebsstätten
- Gezielte Maßnahmen zur Reduktion der Versiegelung des Bodens [...] bei neuen Baulandaufschließungen

### 3.3 Inhalte des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich soll sich auf das gesamte Bauland-Betriebsgebiet Gewerbestraße beziehen.



Abbildung 5: Abgrenzung des Teilbebauungsplanes.



Für das Gebiet werden folgende Bebauungsfestlegungen getroffen:

Bebauungsdichte:	keine Festlegung
Bebauungsweise:	offen
Höchstzulässige Gebäudehöhe:	16m
Baufuchtlinien:	keine
Straßenfluchtlinien:	Abtretungsverpflichtung lt. Straßenprojekt

### **3.3.1 Bebauungsdichte**

#### **„keine Festlegung“**

Die Festlegung einer Bebauungsdichte erscheint nicht erforderlich.

### **3.3.2 Bebauungsweise**

#### **„offen“**

Diese Bebauungsweise entspricht der Umgebung. Die Festlegung einer anderen Bebauungsweise wäre in einem Betriebsgebiet allein aufgrund des Brandschutzes nur in Ausnahmefällen sinnvoll.

### **3.3.3 Bebauungshöhe**

#### **„Höchstzulässige Gebäudehöhe: 16m“**

Es soll bewusst eine große Gebäudehöhe ermöglicht werden. Nur eine Bebauung in die Höhe anstatt in die Fläche ermöglicht flächensparendes Bauen.

Aufgrund der Gelände-, Parzellen- und Nutzungsstruktur und der gesetzlichen Abstandsregeln wird nur teilweise eine Höhe von 16m tatsächlich erreicht werden können; jedoch will die Gemeinde in einem weiteren Schritt aktiv in die Bodenpolitik eingreifen und im Sinne einer optimalen Ausnutzung des Baulandes eine stark verdichtete Bebauung in die Höhe ermöglichen.



### **3.3.1 Baufluchtlinien**

**„keine“**

Die Festlegung von Baufluchtlinien erscheint nicht erforderlich, die dann einzuhaltenden Normabstände sichern eine ordnungsgemäße Bebauung. Die Abstände sind vom Bestand abzuleiten.

### **3.3.2 Straßenfluchtlinien und Straßenniveau**

**„Abtretungsverpflichtung“**

Entsprechend dem Straßenprojekt werden die Straßenfluchtlinien und das Niveau der Verkehrsfläche festgelegt. Die Straßenbreite von ca. 11m ist angelehnt an die vorhandene Verkehrsfläche und wird den Verkehrserfordernissen und den Gegenbenheiten des Geländes angepasst angelegt.

## **3.4 Weitere fachliche Aspekte**

### **3.4.1 Beurteilung Verkehrsanbindung**

Das Betriebsgebiet ist in erster Linie über einen mit Ampel geregelten Kreuzungsbereich mit der B1 erschlossen. Die B1 verläuft geradlinig, weswegen davon auszugehen ist, dass durch die künftige Bebauung Dritte nicht unzumutbar belästigt werden und die Sichtverhältnisse weiterhin adäquat sind.

Die Erschließung im Betriebsgebiet wird über ausreichend breite Verkehrsflächen gewährleistet.

### **3.4.2 Beurteilung Orts-/Landschaftsbild**

Schon mit der Widmung und nun mit der Art der Bebauung möchte die Gemeinde ein sichtbares Zeichen gegen den Bodenverbrauch setzen und den direkten Zusammenhang zu den Infrastrukturanlagen baulich betonen. Aus diesem Grund ist die Wahl der Flächen auch auf diesem Standort, ausgestattet mit infrastrukturellen Leitungen und erschlossen durch die wichtige Landesstraße B1 gefallen.

Grundsätzlich wurde auf Ebene des ÖEK bereits die Auswirkungen auf das Landschaftsbild geprüft, ohne maßgebliche Auswirkungen. Nun gilt es einzuschätzen, ob die Veränderung der höchstzulässigen Gebäudehöhe Auswirkungen mit sich bringt.

Dazu wurde eine Fotoanalyse durchgeführt.

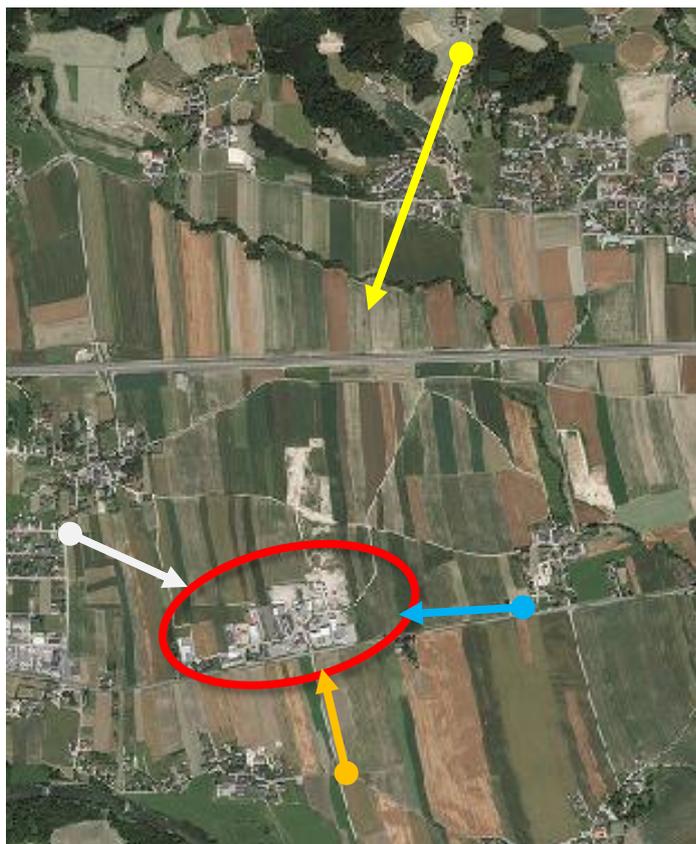
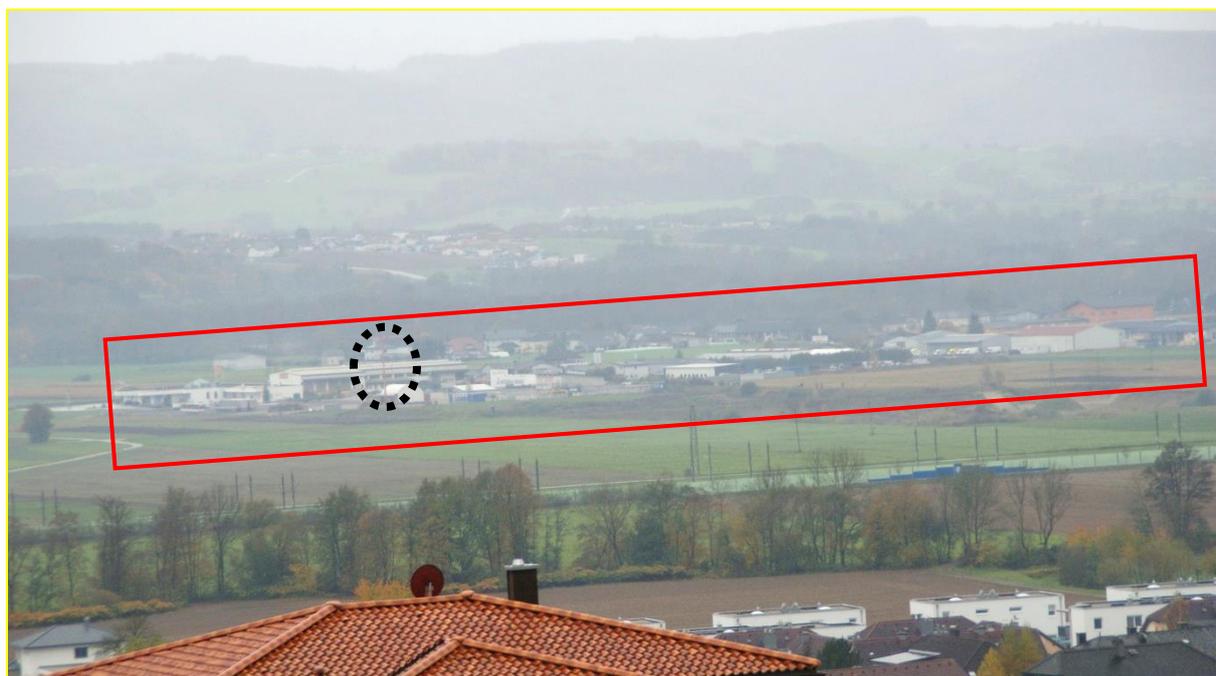
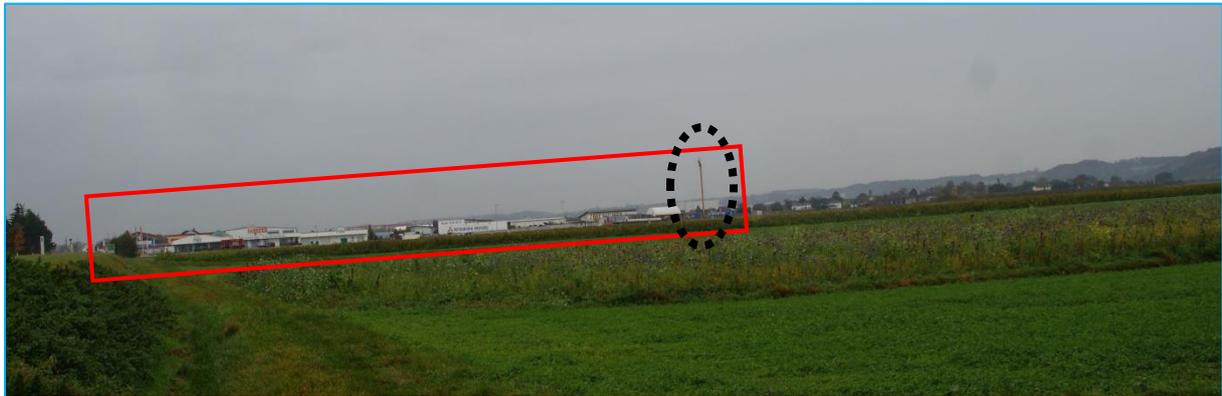


Abbildung 6:  
Verortung der Fotos mit Blickrichtung.  
Rot = Planungsgebiet.





Durch die lange Historie des Bestehens des Betriebsgebietes ist dieses bereits als anthropogen-technogener Bestandteil des Landschaftsbildes zu bewerten. Prägend sind die großvolumigen Betriebsgebäude mit unterschiedlichen Gebäudehöhen.

Im Umgebungsbereich gelten weiters diverse oberirdische Leitungen als technogene Elemente, welche aufgrund ihrer Höhe weit sichtbar sind, insbesondere auch die Leitungsmasten (siehe weiß punktierte Kreis). Die Verkehrsträger (Landesstraße, Bahn, Autobahn) inklusive allfälliger Lärmschutzwände gelten als wichtige lineare Elemente in der Gemeinde, welche diese in Ost-West-Richtung durchschneiden. Während der nördliche Bereich der Gemeinde von hügeligem Gelände und Gebäuden in Streulagen durchzogen ist, überwiegen im südlichen Teil Agrarfluren in ebener Fläche sowie geschlossene Siedlungsräume. Südlich des Gemeindegebiets beginnt wiederum das hügelige Alpenvorland.

Zum Zeitpunkt der Analyse des Orts-/Landschaftsbildes wurden Bauarbeiten durchgeführt, weswegen ein Baukran (siehe schwarz punktierte Kreise) vor Ort war. Zur Einschätzung der (Gebäude-)Höhen ist der etwa 30m hohe Kran ein guter Anhaltspunkt: Die höchstzulässige Gebäudehöhe liegt bei 16m und ist damit nur etwa halb so hoch wie der Kran. Im Ergebnis



sind nur vereinzelt Gebäude, welche die Höhe von 16m tatsächlich erreichen werden, zu erwarten. Da der Kran nur untergeordnet wahrzunehmen ist, kann von einer Verträglichkeit von 16m-Gebäuden ausgegangen werden.

Am sensibelsten sind landschaftsbildlich gesehen die hügeligen Gegenden im Norden und Süden. Durch die intensive anthropogene und technogene Vorprägung (Betriebslandschaft, Infrastrukturen) sind durch die Bebauungsfestlegungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Von der durch die Gemeinde führende Hauptverkehrsachse B1 ist das Gebiet einsehbar, hier tritt die technogene Vorbelastung noch erheblicher hervor, weswegen die Festlegungen keinen weiteren maßgeblichen Einfluss haben.

Aufgrund der homogenen Nutzungen als Betriebsgebiet ist das Planungsgebiet durch entsprechende Gebäude für flächenintensive Betriebe geprägt. Es herrschen großvolumige Gebäude in verschiedenen Flächenausmaßen vor; unterschiedliche Bebauungshöhen sind bereits jetzt über das gesamte Betriebsgebiet hinweg festzustellen. Die Festlegungen des Bebauungsplanes beziehen sich darauf und fügen sich in den homogenen Raum ein.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes (insbesondere Bebauungshöhen) wird zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen.



## 4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

---

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan „BB Gewerbestraße“ entspricht dem Widmungsstand des Örtlichen Raumordnungsprogramms.

St. Georgen am Ybbsfelde, 26.11.2020

Für die  
**Marktgemeinde St. Georgen/Ybbsfelde**

Bgm. Christoph Haselsteiner  
Marktstraße 30  
3304 St. Georgen/Ybbsfelde  
(für die Erstellerin)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Fn 416995d, LG St. Pölten  
Mag. Stefan Aufhauser  
A-3130 Herzogenburg, Feldgasse 1  
T: +43 (0)2782 85101  
E: [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)  
H: [www.kommunaldialog.at](http://www.kommunaldialog.at)  
(für die fachliche Ausarbeitung)



## 5 ANLAGE

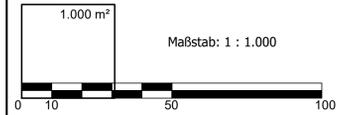
---

Teilbebauungsplan „BB Gewerbestraße“ Urfassung – Entwurf

**Marktgemeinde St. Georgen/Ybbsfelde**  
**Teilbebauungsplan BB Gewerbestraße**  
**Urfassung Entwurf**



Der Entwurf ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zur öffentlichen Einsichtnahme auflegen.  
 Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_  
 Nach der Kundmachung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ in Kraft getreten am \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister



Planverfasser:  
**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
 FN 416.995d, LG St. Pölten  
 Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T.: +43(0)2782/85101  
 Fil. St. Pölten: Europaplatz 1, 3100 St. Pölten

Planzahl: 20 060E  
 Datum: 26.11.2020  
 DKM-Stand: 10/2019  
 DKM-Beschluss: -/-

**Legende**

**kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen**

BW	Bauland-Wohngebiet	GmG	Grünland-Materialeignungsstätte
BK	Bauland-Kerngebiet	Gd	Grünland Gärtnerei
BB	Bauland-Betriebsgebiet	GK	Grünland Kleingarten
BI	Bauland-Industriegebiet	GKp	Grünland Sportstätte
BA	Bauland-Agrargebiet	GKsp	Grünland Spielplatz
BS	Bauland-Sondergebiet	Gc	Grünland Campingplatz
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	G+ +	Grünland Friedhof
A	Aufschließungszone	Gp	Grünland Parkanlage
		Gp+	Grünland Abfallbehandlungsanlage
		Gd	Grünland Anstaltsbebauung
Gf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	Glp	Grünland Lagerplatz
Gh	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle	Gp	Grünland Östland/Östfläche
Gh+	Grünland-Großgärtel	Gw	Grünland Wasserfläche
Gh	Grünland-Schutzhaus	Gw+	Grünland Freizeitanlage
Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Gwka	Grünland Windkraftanlage
		Gke	Grünland Kellergrube
		Gpv	Grünland Photovoltaikanlage
			Verkehrsfäche-öffentlich
			Verkehrsfäche-privat

**Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014**

**Bebauungsdichte oder Geschobflächenzahl**  
 ... keine Festlegung  
 ... Besondere Zahl für Grünflächenanteil oder Geschobflächenzahl

**Bebauungsweise**  
 0, k  
 I, II  
 ... Besondere Zahl für Grünflächenanteil oder Geschobflächenzahl

**Bebauungshöhe**  
 I ... Bauklasse I (über 5 bis 8 m)  
 II ... Bauklasse II (über 8 bis 13 m)  
 III ... Bauklasse III (über 13 bis 18 m)  
 IV ... Bauklasse IV (über 18 bis 23 m)  
 V ... Bauklasse V (über 23 bis 28 m)  
 Besondere 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.

Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwüchses in Meter

Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmung und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.

Baufuchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwüchses 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

Brücke, Steg

Abgrenzung Geltungsbereich: Bezugsniveau-Straßenfluchtlinien Ebenebezug

Wohnweg

Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten

Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße

Freifläche

Altortgebiet

Schutzzone

Fußgängerzone

Wohnstraße

KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen

Stiege

**Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen**

**Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Geleiskörper:**  
 Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußeren 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:**  
 beidseitiges Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)  
**Bundesstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:**  
 beidseitiges Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)  
**Landesstraßen, B. außerhalb eines Ortsbereiches:**  
 beidseitiges Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)  
**Landesstraßen, L. außerhalb eines Ortsbereiches:**  
 beidseitiges Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

**Beschlussdaten vorhergehender Pläne:**

Urfassung:

