



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

Homepage: www.st-georgen-ybbsfelde.gv.at

GZ 25 048E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2003

16. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht inkl. Verordnung

Planausschnitt: Flächenwidmungsplan – Entwurf

St. Georgen am Ybbsfelde, September 2025

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde ST. GEORGEN AM YBBSFELDE
Marktstraße 30
A-3304 St. Georgen am Ybbsfelde, Bezirk Amstetten
T: +43 7473 2312 - 0
F: +43 7473 2312 - 18
E: 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
Georg Aufhauser, BSc
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
E office@kommunaldialog.at
T +43699 19228413



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG ENTWURF	3
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014	4
3.1	Bevölkerungsentwicklung	4
3.2	Baulandbilanz	4
3.3	Naturgefahren	5
4	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSPUNKTE.....	6
4.1	Änderungspunkt 1: KG Leutzmannsdorf, Betriebsgebiet – Widmung von Bauland- Betriebsgebiet.....	6
5	FLÄCHENBILANZ NACH ÄNDERUNG	17
6	KOSTEN DER ÄNDERUNG	18
7	ANHANG	19

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Verwendete Bezeichnungen die sich auf natürliche Personen beziehen, gelten für alle Geschlechter und sind aufgrund der Lesbarkeit nicht extra in den Texten angeführt. Daher gelten die Bezeichnungen für alle Menschen egal welchen Geschlechts (Frauen, Männer, Divers, etc.).



1 EINLEITUNG

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2003, es wurde bisher 15-Mal geändert. Im Jahr 2011 wurde das Entwicklungskonzept der Gemeinde abgeändert, im Zuge der 13. und 15. Änderung wurde dieses abgeändert. Dieses Entwicklungskonzept wurde zur Gänze einer strategischen Umweltprüfung unterzogen.

Das laufende Änderungsverfahren, die 16. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes entspricht dem im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Kriterien und kann daher als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 25a geführt werden. Folglich kann die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen.

Das gegenständliche Änderungsverfahren umfasst folgenden Änderungspunkt:

ÄP	KG	Beschreibung
ÄP 1	Leutzmannsdorf Betriebsgebiet	Widmung von Bauland-Betriebsgebiet

Strategische Umweltprüfung / Hinweis beschleunigtes Verfahren

Die vorliegende 16. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014 durchgeführt. Die Änderung dient der Umsetzung des verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzeptes, dessen Planungsziele und Untersuchungen noch zutreffend sind.

Beim Änderungspunkt werden die erforderlichen Bedingungen (Baugrundeignung, kurzfristige Verfügbarkeit, Übereinstimmung mit überörtlichen Festlegungen, Übereinstimmung mit naturschutzrechtlichen Vorgaben) dokumentiert.



2 VERORDNUNG ENTWURF

Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde Örtliches Raumordnungsprogramm 2003 16. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde St. Georgen am Ybbsfelde ändert gemäß §25a Abs 1 iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in der Katastralgemeinde Leutzmannsdorf ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25 048E verfassten Plan auf dem Planblatt 2 neu dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht begründet ist. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderung lediglich der Umsetzung eines Planungszieles dient, das im verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept bereits vorgesehen und in seinen Auswirkungen vollständig untersucht ist, und die Ergebnisse der Untersuchungen noch zutreffend sind.

Weiters wird festgestellt, dass

- die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland oder 2ha Betriebsgebiet übersteigt.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Kommunalialog Raumplanung GmbH bestätigt.

Damit tritt diese Verordnung ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung nach Beschluss des Gemeinderates und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Im Zuge der 15. Änderung (Rechtskraft 19.08.2025) wurden die wichtigsten Grundlagen aktualisiert, diese sind nach wie vor zutreffend. Nachfolgend wird eine verkürzte Darstellung der Grundlagenforschung dargelegt.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit 01.01.2025 wohnen in der Gemeinde 2.807 Einwohner im Hauptwohnsitz. Die Tendenz ist seit Jahren leicht steigend.

3.2 Baulandbilanz

In der Gemeinde St. Georgen sind ca. 181 ha Bauland gewidmet. Die Baulandreserven liegen bei 12 % - dieser Wert ist vergleichsweise niedrig. Das Bauland ist folgendermaßen aufgeschlüsselt (die Änderungen der noch nicht rechtskräftigen 15. Änderung sind mitberücksichtigt):

Gemeinde St. Georgen/Ybbsfelde

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland: Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	52,46	42,28	10,18	2,76	0,00	0,86	19,4
Bauland-Kerngebiet	4,14	3,48	0,66	0,49	0,00	0,08	16,0
Bauland-Agrargebiet	49,19	46,72	2,47	0,00	0,00	0,00	5,0
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	11,96	10,58	1,38	1,14	0,00	1,14	11,5
Zwischensumme 1:	117,75	103,06	14,69	4,39	0,00	2,08	12,5
Bauland-Betriebsgebiet	40,51	33,70	6,81	0,88	0,00	2,13	16,8
Bauland-Industriegebiet	22,35	22,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Sondergebiet	0,38	0,16	0,22	0,00	0,00	0,00	58,3
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	63,25	56,21	7,04	0,88	0,00	2,13	11,1
SUMME:	180,99	159,26	21,73	5,27	0,00	4,21	12,0

Die Reserven im Baulandbetriebsgebiet sind entweder als Flächenreserve für einen bestehenden Betrieb am Standort zu verstehen, als Altreserve zu kategorisieren oder liegen in einer Aufschließungszone.



3.3 Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenzonenplan gelbe und rote Zonen
- HQ100-Gefahrenbereich
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Altstandorte/-ablagerungen



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSPUNKTE

4.1 Änderungspunkt 1: KG Leutzmannsdorf, Betriebsgebiet – Widmung von Bauland-Betriebsgebiet

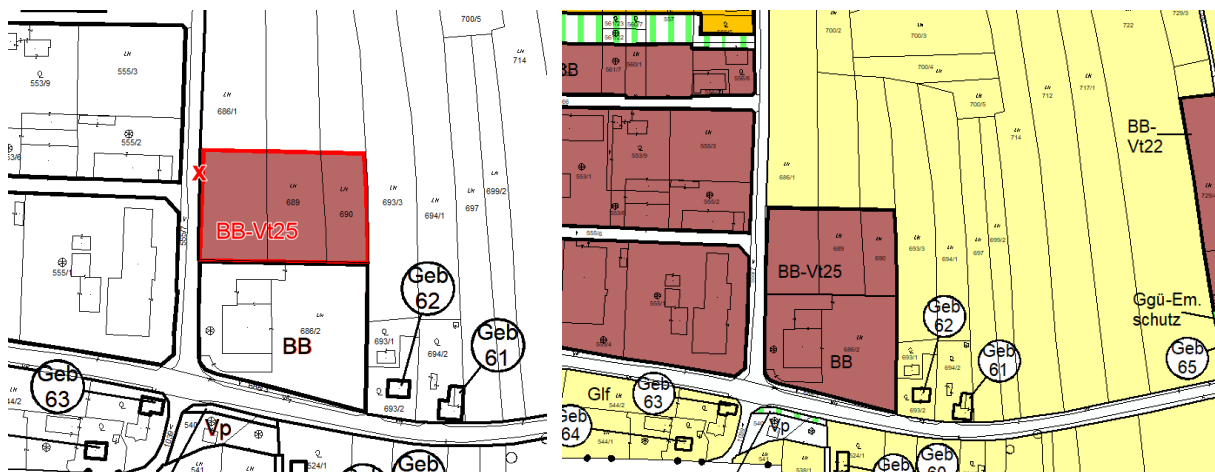
Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Das Autohaus Slawitscheck in der Automeile ist ein etabliertes Unternehmen in der Region. Die wirtschaftliche Situation stellt sich als sehr positiv dar, sodass ein Expansionserfordernis besteht.

Um den bereits bestehenden Betrieb in Hart abzusichern und eine Erweiterung zu ermöglichen, wird Bauland-Betriebsgebiet gewidmet.

Beschreibung der geplanten Änderung im Bereich Gst. 668/1, KG Leutzmannsdorf:

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Betriebsgebiet im Ausmaß von ca. 7.970 m²
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 30m²



Hinweis: Im Anhang zum Entwurf wurde ein Ausschnitt des Flächenwidmungsplanes beigelegt. Im Beschluss wird das gesamte Planblatt 2 vorgelegt.

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Weiterentwicklung bzw. Entstehung von Betrieben im dafür vorgesehenen Entwicklungsbereich Betriebsbauland
- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: betriebliches Expansionserfordernis, zu geringe Raumkapazitäten am bestehenden Betriebsstandort



Motivation und Interessensabwägung

Das Autohaus Slawitscheck plant eine Betriebserweiterung – diese beinhaltet die Errichtung dreier neuer Gebäude (Halle, Karosseriewerkstätte, Ausstellungshalle), sowie einen Mitarbeiterparkplatz.

Abbildung 1: Grobskizze des Konzeptes.



Der bestehende Standort ist bereits gänzlich ausgenutzt. Die Beschäftigten können bereits jetzt kaum auf dem Betriebsareal parken, da hier auch die zu bearbeitenden Kfz abgestellt werden. Ebenso sollen aus Gründen von Platzmangel die Karosserietätigkeiten ausgelagert werden.

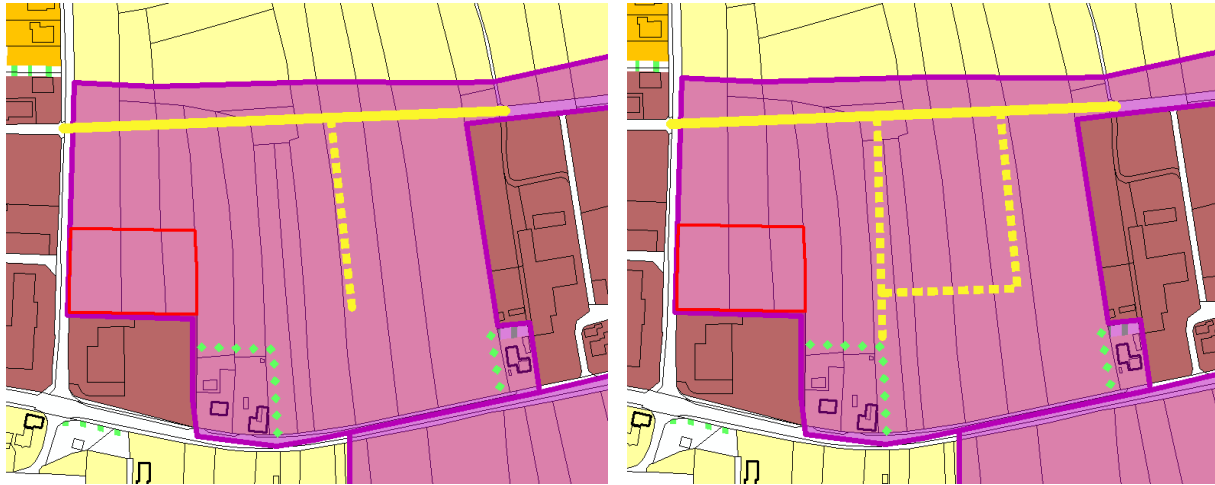
Gleichzeitig wächst das wirtschaftliche Volumen des Betriebes stetig an. Durch die Erweiterung des Betriebes wird ein großteils eigenständig funktionierender Standort geschaffen. Zwischen dem bestehenden und dem neu geschaffenen Standort findet kein/kaum interner Verkehr statt. Etwa 12-15 Mitarbeiter werden an den neuen Standort verlagert.

Durch die Erweiterung wird nicht nur ein für die Region wichtiger Betrieb erhalten, sondern wird auch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur erreicht. Die Änderung trägt zu einer betrieblichen Verdichtung und einer schrittweisen Schließung zum östlich liegenden Betriebsgebiet Gewerbestraße bei – wie im ÖEK vorgesehen.

Dahingehend wurden bereits Überlegungen für die weitere Erschließung und Parzellierung der zwischenliegenden potentiellen Erweiterungsfläche angestellt.



Abbildung 2: Grobes Erschließungs- und Parzellierungskonzept ÖEK-Erweiterungsfläche. Lila/rosa = Erweiterungsfläche lt. ÖEK, durchgehend gelb = fixierte Verkehrsachse, strichliert gelb = Varianten für weitere Erschließung, grün gepunktet = Abstandsfläche zu Wohnnutzung, rot = Änderungsbereich.



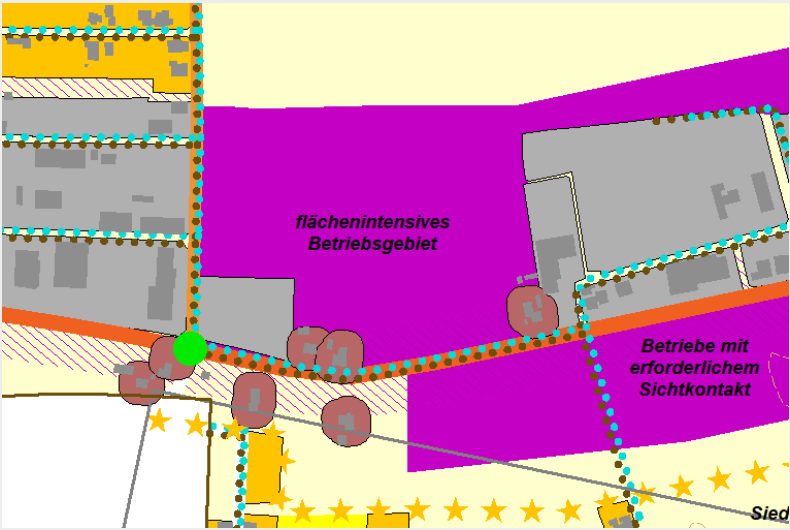
Ein detailliertes Parzellierungs- und Erschließungskonzept ist aus heutiger Sicht nicht zweckmäßig, da die potentiell anzusiedelnden Betriebe noch nicht bekannt sind (Ausnahme Erweiterung Slawitscheck). Jedenfalls strebt die Gemeinde mittel- bis langfristig an die Gewerbestraße (Betriebsgebiet weiter Richtung Osten) mit der Wadsakstraße zu verbinden (siehe durchgängig gelb skizzierte Achse). Ausgehend von dieser Achse werden in Zukunft die weiteren Erschließungsachsen innerhalb des Betriebsgebietes festgelegt; es ist festzuhalten, dass sich die Eigentümer der Wohngebäude entlang der B1 (gewidmet als erhaltenswerte Gebäude im Grünland) dahingehend eine neue Zufahrt von Norden wünschen. Die beiden Abbildungen zeigen mögliche Varianten für eine weitere Erschließung (gelb strichliert). Darüber hinaus sollen die bestehenden Wohnnutzungen (als Geb gewidmet) durch einen entsprechenden Abstand von Emissionen abgeschirmt werden.

Abbildung 3: Fotocollage geplanter Änderungsbereich Blick in Richtung Südosten (eigene Aufnahmen August 2025)

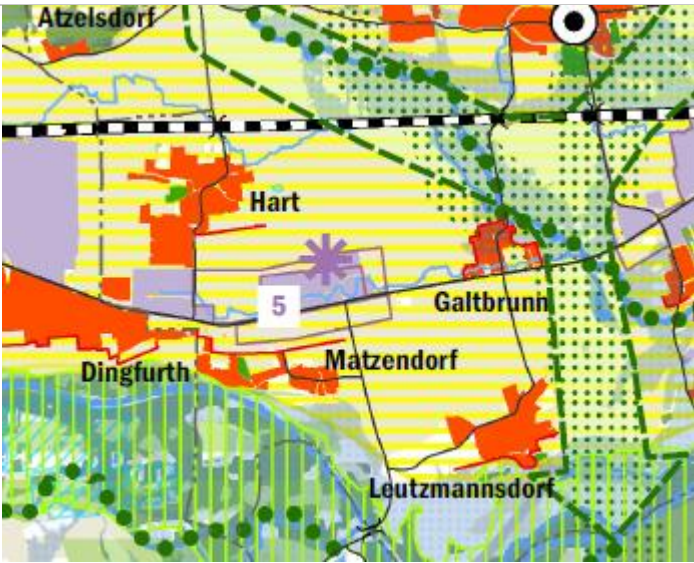




Raumordnungsfachliche Überlegungen, Raumverträglichkeit

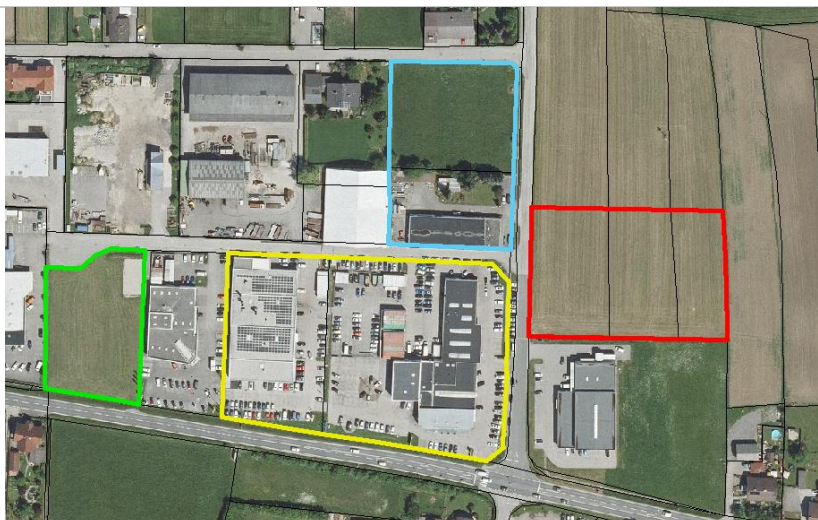
Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	NÖ ROG 2014: • Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben ÖEK-Wortlaut: • § 3 Abs 1 Z 3 ... Schaffung der Grundvoraussetzungen zur Verbesserung des Erwerbsangebotes innerhalb der Gemeinde durch ein Angebot von verfügbaren Betriebsbauland • § 3 Abs 3 Z 18 ... Hart: Betriebsstandort mit Handelszentrumsausprägung • § 3 Abs 5 ... Erhaltung, Sicherung und Förderung nichtlandwirtschaftlicher Betriebsstätten ÖEK-Plan:  • Flächenintensives Betriebsgebiet
Überörtliche Planungsfestlegungen	Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK), Ostarrichi Mostland & Donau-Ybbsfeld



	 • Potenzieller Standort für interkommunale Betriebsgebiet Hart-Dingfurth Für diesen Bereich gibt es keine Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Raum Amstetten Nord.
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, Fortsetzung bestehender Betriebsstrukturen; Fortschreibung der Zielsetzungen des Gemeinsamen Örtlichen Entwicklungskonzeptes
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Räumliche Kapazitätsengpässe am bestehenden Betriebsstandort bei gleichzeitigem wirtschaftlichem Expansionserfordernis des Betriebes: Art des Betriebes lässt keine Erweiterung in die Höhe zu – Autohaus und Werkstatt grundsätzlich ein flächenintensiver Betrieb; Reparatur erfordert erweiterte Stellplatzmöglichkeiten über den Bedarf für Mitarbeiter und Kunden hinausgehend; neue Technologie (E-Mobilität) erfordert zusätzliches Equipment im Verkauf, der Lagerhaltung und für die Reparatur sowie Servicierung; Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzeptes und des Kleinregionalen Rahmenkonzeptes
Öffentliches Interesse	Erhalt des etablierten überregional wichtigen Betriebes am Standort; Wertschöpfung für die Region, Erhalt und Ausbau der Arbeitsplätze; Ausnutzen bestehender Infrastrukturen; Verdichtung der betrieblichen Tätigkeiten an einem Standort, Verbindung Wirtschaftsstandorte Dingfurth-Hart-Gewerbestraße



Standortwahl, Variantenvergleich



Anforderungen für die Erweiterung

- Nahbereich zum bestehenden Betriebsstandort
- Verfügbarkeit des Grundes
- Flächenausmaß, angemessen für 3 Gebäude und Mitarbeiterparkplatz (mindestens 7.000m²)

Gelb = Nullvariante: Verdichtung am Betriebsstandort

Raumkapazitäten bereits gänzlich ausgenutzt und überschritten, betriebserforderliches Parken muss am öffentlichen Gut bewerkstelligt werden, Verdichtung der Gebäude in die Höhe nicht möglich

→ Wird ausgeschlossen

Grün = Betriebsgebietsreserve: Auslagerung auf neuen Standort

Dient als Erweiterungs-/Flächenreserve für angrenzenden Betrieb Sonnleitner, nicht verfügbar, mit 4.130m² zu geringes Ausmaß

→ Wird ausgeschlossen

Blau = Bestehender Betrieb und Betriebsgebietsreserve

Bereits mehrere gescheiterte Versuche zu erwerben – nicht verfügbar, noch aufrechter Betrieb am Standort

→ Wird ausgeschlossen

Rot = Erweiterung Richtung Westen

Verfügbare Flächen, im ÖEK vorgesehen, ausreichendes Flächenausmaß

→ Gewählte Variante

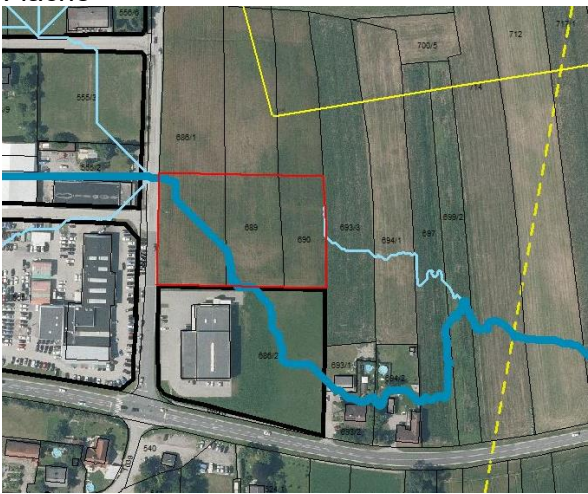
Geschlossene Siedlungsentwicklung

Schritt zur im Entwicklungskonzept geplanten Schließung zwischen Betriebsgebiet Dingfurth-Hart-Gewerbestraße; im Sinne der vorhandenen Widmungen und Nutzungen trägt die geplante Widmung zur geschlossenen Struktur des Raumes bei; Siedlung im Sinne von Wohnen liegt weiter nördlich in ausreichendem Abstand

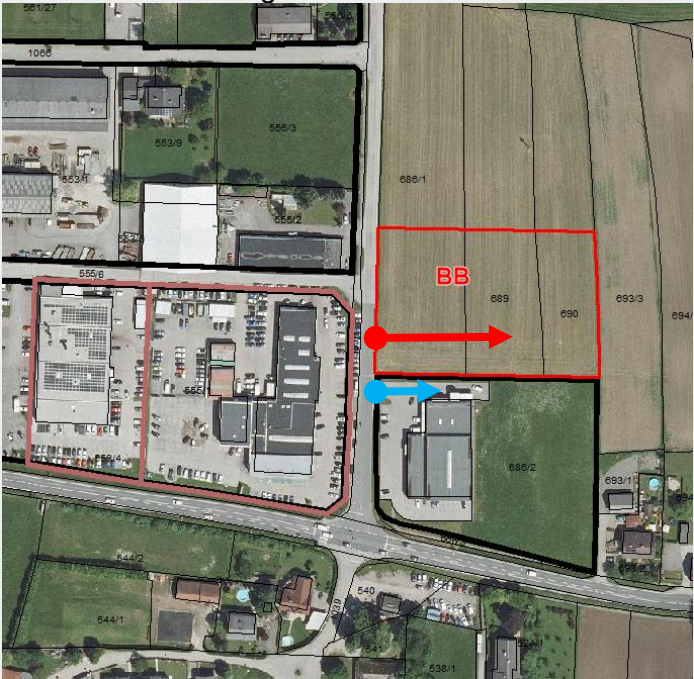
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen

Weiterführung der bestehenden betrieblichen Strukturen



Sicherung anderer Standorteignungen	Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, mittel-hochwertige Fläche, geringe Inanspruchnahme – weiterhin ausreichend hochwertige Böden im Kleinraum, der Gemeinde und der Region vorhanden; Keine Ausweisung als agrarischer Schwerpunkt im Regionalen Raumordnungsprogramm dokumentiert dies Freileitung ist/wird erdverkabelt
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Weiterführung der betrieblichen Strukturen; Freileitung ist/wird verkabelt
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge und Sozialverträglichkeit	Keine maßgebliche Änderung der IST-Situation, gastronomische Einrichtungen in der Gewerbestraße, Bushaltestelle in ca. 300m Entfernung
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Umliegende Betriebs-Baulandreserven nicht verfügbar (siehe Variantenvergleich) oder für den bedarfsgerechten Zweck nicht geeignet Verdichtung im bestehenden Betriebsgebiet – schrittweiser Lückenschluss zwischen den Betriebsgebieten
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Sicherstellung der Bebauung durch Baulandvertrag
Flächen-/bodensparend	Geplanter Umwidmungsbereich im Nahbereich des bereits bestehenden Betriebes, auf das notwendige Ausmaß beschränkte Fläche
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Mittel-hochwertige Fläche, geringe Inanspruchnahme – weiterhin ausreichend hochwertige Böden vorhanden; Keine Ausweisung als agrarischer Schwerpunkt im Regionalen Raumordnungsprogramm; Landwirtschaftliche Agrarfluren weiterhin erreichbar;
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Gefährdungshinweise in den offiziell zugänglichen Karten- und Datenmaterialien erkennbar
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Gefährdungshinweise in den offiziell zugänglichen Karten- und Datenmaterialien erkennbar
Hangwasser	Laut Hangwasser-Hinweiskarte verläuft ein Fließweg über die Fläche  daher wurde eine Stellungnahme eines einschlägigen Büros eingeholt – Zusammenfassung (Original siehe Anhang):



	Es ist nicht mit einem Oberflächenwasserabfluss entsprechend der Hangwasser-Hinweiskarte zu rechnen, weil • Niederschlag versickert in der Regel aufgrund des Schotterkörpers mit hoher Durchlässigkeit an Ort und Stelle • Aufgrund bestehender Bebauung und Höhenlage der Landesstraße ist oberflächlicher Abfluss nicht plausibel • Keine bestätigenden Erfahrungen aus vergangenen Starkregenereignissen ➔ Dargestellte Fließlinie stellt keinen Hinderungsgrund für Neuwidmung dar
Grundwasser	Grundwasserhöhe 255-256 m Keine Gefährdungshinweise in den offiziell zugänglichen Karten- und Datenmaterialien erkennbar
Nutzungsgeschichte	Bisher landwirtschaftlich genutzt; Keine Überlagerung mit Altlasten- oder Altstandorten auf den von der Widmung betroffenen Grundstücken, Altstandort am Nachbargrundstück 555/2
Schatten- oder Feuchtlage	Kein Wald im Nahbereich – keine Schattenlage; laut eBOD: Wasserverhältnisse des Bodens „mäßig trocken“ und „gut versorgt“, Schotteruntergrund – keine Feuchtlage
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Wasserversorgung über BB Gewerbestraße geplant, Abwasserentsorgung über öffentliches Netz
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Erschließungsachsen bereits gegeben Verbreiterung der Landesstraße auf 12m (Verkehrsfläche-öffentlich)
Verkehrsabwicklung, -fluss	Zufahrt von der Landesstraße im Nahbereich zu öffentlicher Gemeindestraße (Automeile) bzw. Betriebszufahrt Stahlgruber (blauer Pfeil); neue Betriebszufahrt (roter Pfeil) soll zwischen diesen Zufahrten liegen.  Aufgrund eng beieinander liegender Zufahrten/Kreuzungen wurde ein Abstimmungsgespräch mit Gemeinde, Bauwerber,



	Raumplanungsbüro sowie Vertretern der Straßenmeisterei und -bauabteilung geführt. Zusammenfassung (siehe gesamtes Protokoll im Anhang): Ideale neue Betriebszufahrt wäre im bestehenden Kreuzungsbe- reich; der tatsächlich geplanten Zufahrt kann dennoch zuge- stimmt werden, da entlang der östlichen Seite keine weiteren Zufahrten mehr zu erwarten sind; eine Verbreiterung der Ver- kehrsflächen ist empfehlenswert
Verkehrssicherheit	Etwa 1-2 Unfälle pro Jahr im geregelten Kreuzungsbereich B1xL6025, keine im direkten Umgebungsbereich
Umweltverbund	Bus-Haltestelle in ca. 300m Entfernung zu erreichen
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden betriebliche geprägten Strukturen
Landschaftsbild, -funktio- nen	Lage im Wirtschaftsraum
Natur-, Artenschutz	Erläuterung im Textabschnitt unterhalb
Klimawandelanpassung	Verdichtung im Betriebsgebiet, keine Auswirkungen durch Oberflächenabfluss zu erwarten Großteils versiegelte Fläche geplant daher geringfügige Auswir- kungen hinsichtlich Klimawandelanpassung zu erwarten ➔ Durch festgelegte Maßnahmen im Baulandvertrag wird die Aufwertung hinsichtlich Klimawandelanpassung ge- währleistet; Konkretisierung der Maßnahmen bis zum Beschluss

Natur- und Artenschutz

Der gesamte Erweiterungsbereich wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet. Wegwarte (*Cichorium intybus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) usw. wachsen am Grünstreifen in westlicher Richtung zur Straße. Im nördlichen Bereich wird die Ackerfläche zum Anbau von Getreide (Winterroggen laut AgrarAtlas Stand 30.06.2025) und im südlichen für den Anbau von Klee gras genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehung Anfang August, war das Getreide bereits gedroschen und die Ackerfläche lag „brach“, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** Auf dem Schlag Klee gras laut AgrarAtlas dominiert die Lu-
zerne (*Medicago sativa*) mit Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) und Arten wie unter anderem Rot-
klee (*Trifolium pratense*), Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Schafgarbe (*Achillea mil-
lefolium*), Schachtelhalm (*Equisetum spec.*), Wegwarte (*Cichorium intybus*) im Unterwuchs.
Ein Vorkommen von geschützten Pflanzenarten wird nicht vermutet. Wie der Name Schmet-
terlingsblütler bereits andeutet, ist dieser Bereich vor allem für Insekten interessant. Zahlreiche
Individuen an Heuschrecken wurden gehört und gesichtet. Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*),
Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), Segelfalter (*Iphiclides podalirius*), Braune Tageule
(*Euclidia glyphica*), Rotbraunes Wiesenvögelchen (*Coenonympha glycerion*), Großes Ochsen-
auge (*Maniola jurtina*), Große Sumpfschwebfliege (*Helophilus trivittatus*), Rosenkläfer (*Ceto-
nia spec.*), Honigbiene, eine Wildbiene (Sand- oder Furchenbiene), Kleines Wiesenvögelchen
(*Coenonympha pamphilus*), eine weitere Schwebfliege vermutlich Mistbiene (*Eristalis tenax*),
Honigbiene (*Apis mellifera*) und eine Zünslerart, siehe Abbildung 4 wurden ebenfalls gesichtet.
Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Rabenvögel waren auch im Nahbereich unterwegs. Drei
Feldhasen (*Lepus europaeus*) wurden eben im Zuge der Begehung, von der Luzernenfläche,
aufgescheucht.

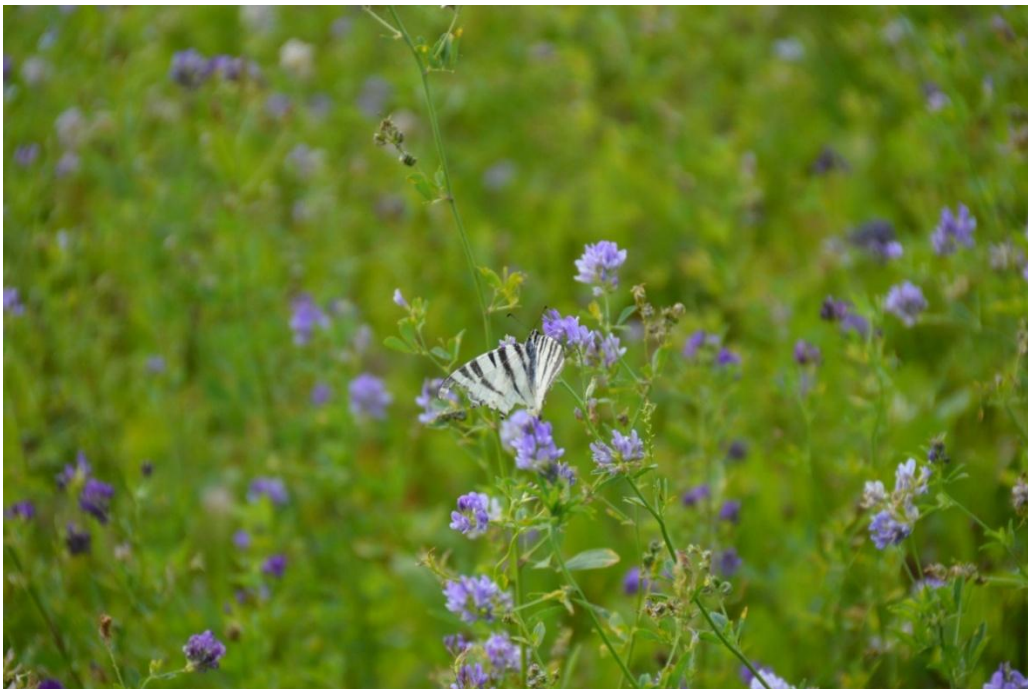
Alle Eulenfalter (Noctuidae) sowie der Segelfalter (*Iphiclides podalirius*) sind in der NÖ

Artenschutzverordnung als „I für NÖ – Tierarten die von besonderer wissenschaftlicher oder landeskundlicher Bedeutung für Niederösterreich sind (§18 Abs 2 Z 2 NÖ NSchG 2000)“ (Anlage 2 NÖ Artenschutzverordnung) gelistet. In der Roten Liste aus dem Jahr 2005 ist der Segelfalter mit „NT“ was Near Threat=potentiell gefährdet und die Braune Tageuel als „LT=Least Concern=nicht gefährdet, eingestuft. Hier muss ergänzt werden, dass diese Beurteilung bereits über 20 Jahre alt ist und daher mit Vorsicht behandelt werden muss. Aktuelle Studien (Stand 2020) zeigen deutlich, dass die Insektenpopulationen weiterhin zurückgehen. Umso wesentlicher ist es Maßnahmen für die Insektenvielfalt zu setzen.

Abbildung 4: Zünslerart die im Zuge der Begehung gesichtet wurde (eigene Aufnahme August 2025)



Abbildung 5: Segelfalter auf einer Luzerne (eigene Aufnahme August 2025)





Der geplante Änderungsbereich stellt aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftung im Vergleich zum Umland (Siedlungsbereich, Intensivgrünland, Ackerflächen) einen wesentlichen Lebensraum (Nahrungsquelle) für diverse Arten dar. Durch die Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet und die damit verbundenen Nutzung geht dieser Lebensraum verloren. Die Auswirkungen werden als mäßig eingeschätzt. Folglich ist aus fachlicher Sicht eine Begleitmaßnahme zur Minderung der Auswirkung empfehlenswert. Es ist durchaus möglich dies mit den vorgegeben Planungsrichtlinien zum Zwecke der Klimawandelanpassung, § 14 Abs 2 Z 9 NÖ ROG 2014 zu kombinieren.

Zur Minderung der Auswirkungen werden im Baulandvertrag Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Betriebsgebietes sowie zur Klimawandelanpassung festgesetzt. Mögliche Maßnahmen bestehen in Begrünung, Blühstreifen, Baumpflanzung, Rasengitter... Im Detail werden diese bis zur Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Eigentümer festgelegt.

Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind – ERFÜLLT
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – ERFÜLLT

Zusammenfassung

Im Betriebsgebiet wird aufgrund einer betrieblich erforderlichen Expansion Bauland-Betriebsgebiet erweitert.

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der geplanten Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland um 8.000m² erhöht. Eine zeitnahe Bebauung wird durch einen Baulandvertrag gesichert.

Die Widmungsfestlegungen sind mit den geplanten Begleitmaßnahmen laut Untersuchungsergebnissen umweltverträglich.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.



5 FLÄCHENBILANZ NACH ÄNDERUNG

Die Baulandbilanz nach der Änderung zeigt nur geringfügige Änderungen:

Gemeinde St. Georgen/Ybbsfelde

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-Reserve
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet	52,46	42,28	10,18	2,76	0,00	0,86	19,4
Bauland-Kerngebiet	4,14	3,48	0,66	0,49	0,00	0,08	16,0
Bauland-Agrargebiet	49,19	46,72	2,47	0,00	0,00	0,00	5,0
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	11,96	10,58	1,38	1,14	0,00	1,14	11,5
Zwischensumme 1:	117,75	103,06	14,69	4,39	0,00	2,08	12,5
Bauland-Betriebsgebiet	41,31	33,70	7,61	0,88	0,00	2,93	18,4
Bauland-Industriegebiet	22,35	22,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Sondergebiet	0,38	0,16	0,22	0,00	0,00	0,00	58,3
Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	64,04	56,21	7,84	0,88	0,00	2,93	12,2
SUMME:	181,79	159,26	22,53	5,27	0,00	5,01	12,4



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplante Umwidmung entstehen der Gemeinde keine Kosten.

St. Georgen am Ybbsfelde, 22.09.2025

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

Bgm. Christoph Haselsteiner
A-3304 St. Georgen/Ybbsfelde
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416.995d, LG. St. Pölten
Georg Aufhauser, BSc
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at,
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 ANHANG

Formular § 25a Abs 1

Stellungnahme Hangwasser (IKW, 2023)

Protokoll Verkehr (Aktenvermerk, 2025)

Flächenwidmungsplan, Entwurf (Ausschnitt)

Flächenwidmungsplan, Darstellung der Änderung, Entwurf (Ausschnitt)

**Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren
nach § 25a Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho**

Änderungspunkt 1 – BB

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	☒ erfüllt ☐ apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	☒ erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „-verkehrsbeschränktes Gebiet“?	☒ erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	☒ erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	☒ erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	☒ Vertrag ☐ sonstige ☐ Frist
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	☒ erfüllt ☐ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	☒ erfüllt ☐ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	☒ erfüllt ☐ aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	☒ erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	☐ keine Hinweise ☒ Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausganschein oder Gemeindebeobachtung?	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	☒ erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	☒ erfüllt
Artenschutz	☐ keine Hinweise ☒ Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	☒ erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Stempel und Unterschrift

Vermessung Loschnigg ZT OG
Wagmeisterstraße 13
3300 Amstetten

Amstetten, 14. August 2023
VOG/hai

**Stellungnahme Baulandumwidmung
auf GSt. Nr. 686/1, 589, 690, KG. Leutzmannsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Stellung zu Ihrer Anfrage bezüglich der Abfrage des Altlastenkatasters und der Hangwasserkarte zu o.a. Grundstücke, Grundeigentümer Leopold Haidn, Ortsplatz 9, 3304 St. Georgen/Ybbsfelde.

Abfrage Altlastenkataster

Wie aus beiliegendem Lageplan ersichtlich ist, hat die Abfrage im Altlastenkataster ergeben, dass in gegenständlichem Bereich keine Altlasten bekannt sind.

Hangwasserkarte

In der Hangwasserkarte ist eine kumulierte Fließlinie dargestellt, die von Westen kommend das Grundstück 686/1 und randlich auch das Grundstück 689 in südöstlicher Richtung durchläuft. In der Hangwasserkarte sind Tiefenlinien im Gelände dargestellt, die auf Fließwege für den Abfluss von Hangwässern hinweisen. Der gegenständlich dargestellte Fließweg weist auf ein mit annähernd 115 ha extrem großes Einzugsgebiet hin. Bei dieser Einzugsgebietsermittlung werden allerdings bestehende Bebauungen nur sehr ungenau und Abflusseinrichtungen wie Durchlässe, Abflusskanäle, etc. sowie die Durchlässigkeit des Bodens gar nicht berücksichtigt.

In gegenständlichem Fall ist aus folgenden Gründen nicht mit einem Oberflächenwasserabfluss, wie auf Grund der Fließlinie vermutet werden könnte, zu rechnen:

- Der Bereich liegt im Schotterkörper des Ybbsfeldes, der Untergrund besteht aus Kies, der Boden weist eine hohe Durchlässigkeit auf. Mit dem dargestellten Oberflächenwasserabfluss ist nicht zu rechnen, da der fallende Niederschlag in der Regel rasch an Ort und Stelle versickert.

- Entlang der Fließlinie besteht ein Betriebsgebiet mit entsprechender Bebauung, die einen oberflächlichen Abfluss, wie er dargestellt ist, verhindern würde. Auch ein oberflächlicher Abfluss über die parallel führende Aufschließungsstraße ist auf Grund bestehender Bebauung und der Höhenlage der Landesstraße nicht plausibel.
- Auf Grund der Erfahrungen aus vergangenen Starkregenereignissen sind keine Überflutungen auf Grund oberflächlicher Abflüsse im Betriebsgebiet aufgetreten.

Die dargestellte Fließlinie stellt aus wasserbautechnischer Sicht keinen Hinderungsgrund für eine Neuwidmung dar.

Mit freundlichen Grüßen



DI Wolfgang Voglauer
Geschäftsführer

Beilagen: Abfrage Altlastenkataster
Auszug Hangwasserkarte
Fotos

ABSTIMMUNG VERKEHR, BETRIEBSERWEITERUNG SLAWITSHECK

Teilnehmende

- Bürgermeister Christoph Haselsteiner
- Amtsleiter Georg Hahn
- Bauwerber David Slawitscheck
- Vertreter NÖ Straßenbauabteilung Amstetten Thomas Kremslehner
- Vertreter Straßenmeisterei Amstetten-Süd Anton Schachenhofer
- Vertreterin Kommunaldialog Elisabeth Mahorka

Ausgangssituation

Der Betrieb Slawitscheck strebt eine Erweiterung seines Betriebes im Bereich der Grundstücke 686/1, 689, 690 (KG Leutzmannsdorf) im Ausmaß von ca. 8.000m² an. Die bestehende Betriebsfläche liegt auf den Gst. 555/1, 553/4 (KG Leutzmannsdorf). Die Karosseriewerkstätte soll auf das neue Betriebsgelände aufgrund von Platzmangel verlegt werden.

Abbildung 1: Bestehendes Betriebsareal (= braun umrandet), geplante Erweiterungsfläche (= rot umrandet), bestehende Betriebszufahrt Stahlgruber (= blauer Pfeil), geplante Betriebszufahrt Slawitscheck (= roter Pfeil).

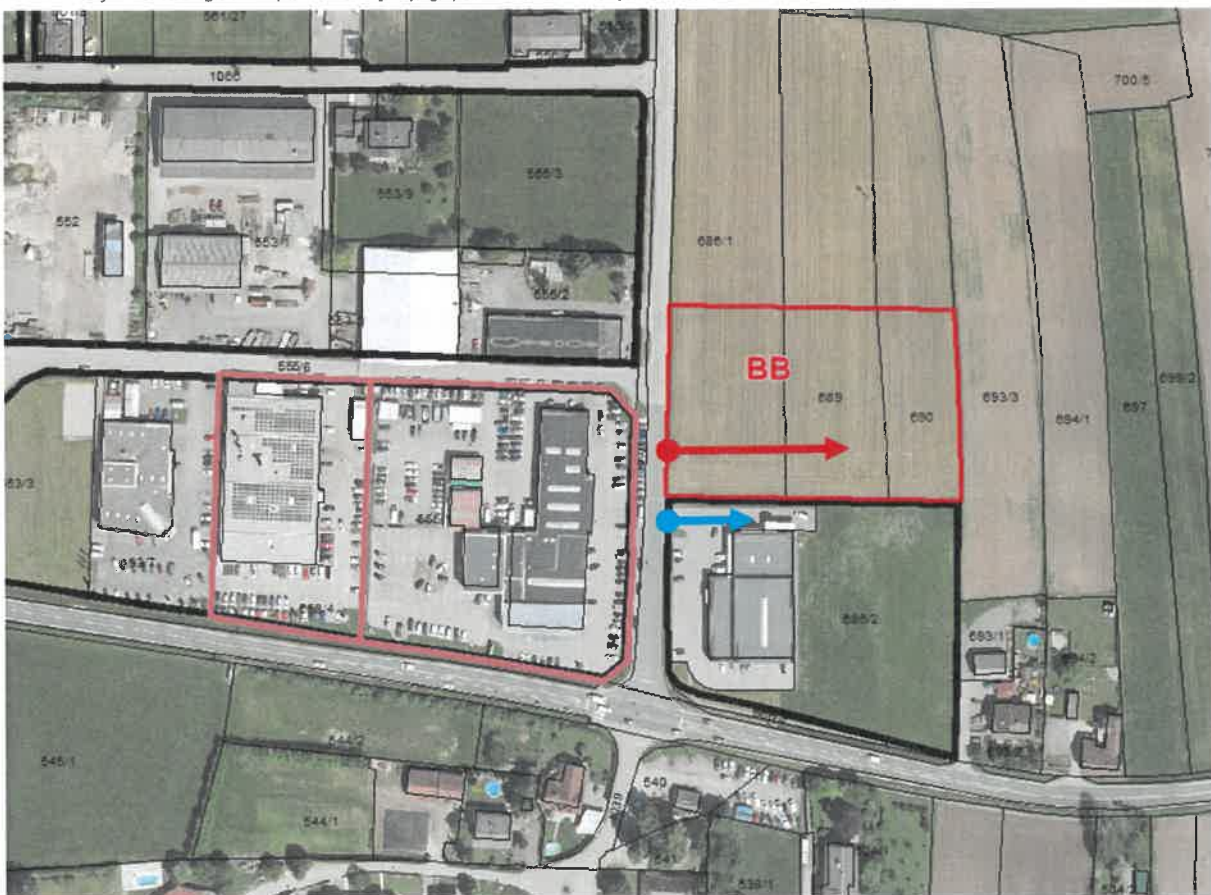
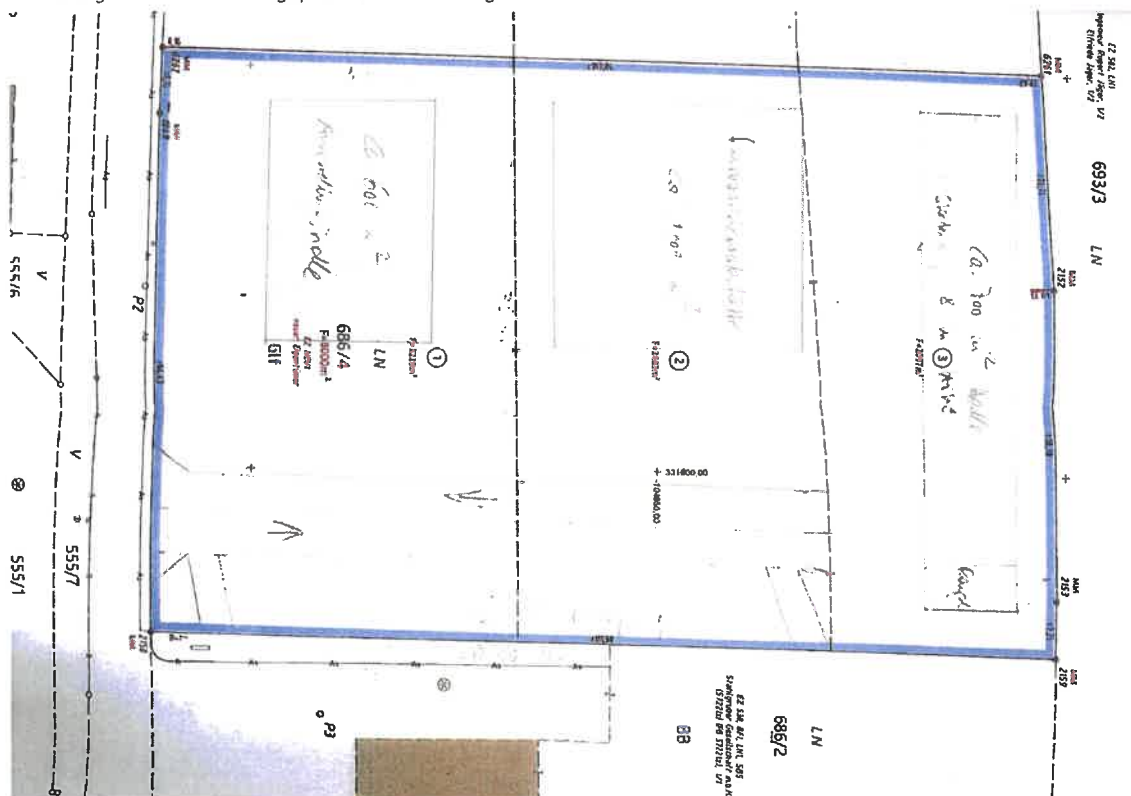


Abbildung 2: Planskizze zur geplanten Erweiterung.



Verkehrstechnische Beurteilung

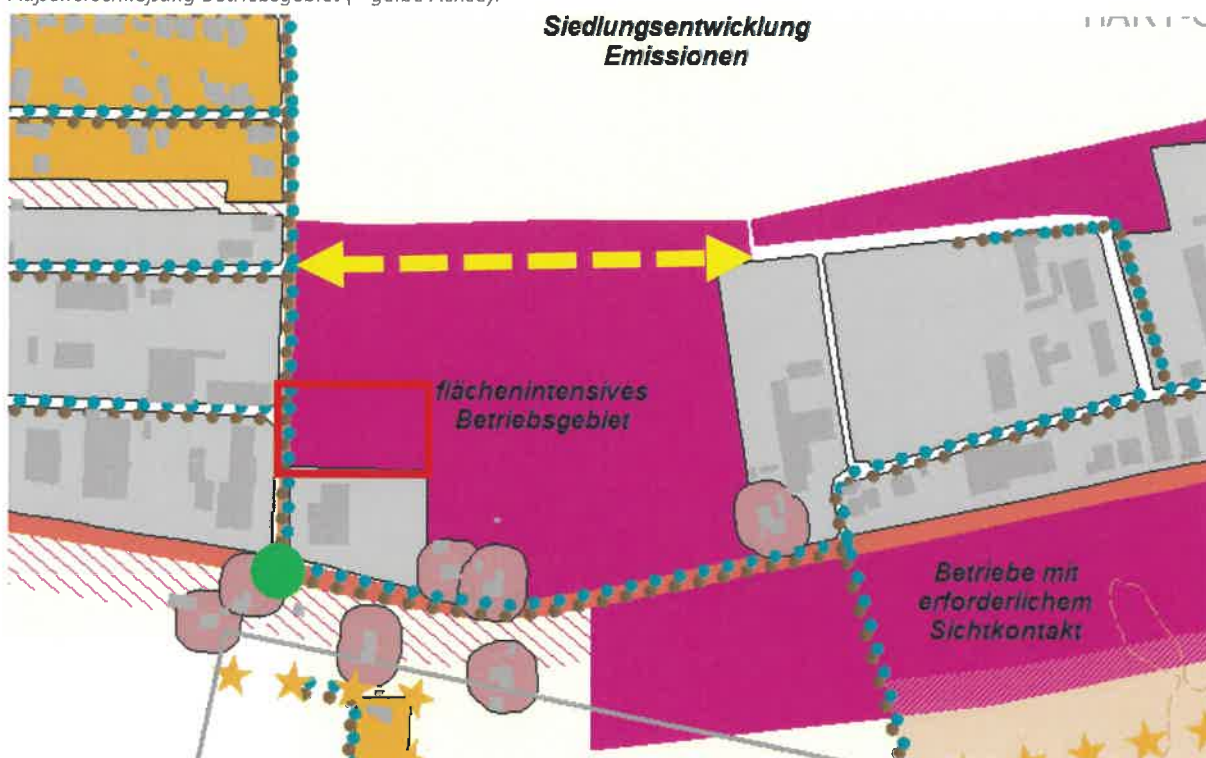
Aufgrund dieser Erweiterung ist auch eine Beurteilung seitens des Verkehrs erforderlich. Die Fragestellungen beziehen sich auf Verkehrssicherheit, -leichtigkeit und -flüssigkeit.

Am 21.05.2025 fand dahingehend eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde, des Betriebes, des Raumplanungsbüros und der Straßenbauabteilung bzw. Straßenmeisterei statt.

In Nord-Süd-Richtung verläuft die Landesstraße L6025. Der bestehende Betriebsstandort ist über die Ost-West-verlaufende Gemeindestraße „Hart, Automeile“ erschlossen. Die Zufahrt zum neuen Betriebsareal soll sich im südlichen Bereich des Grundstückes (roter Pfeil in Abbildung 1), nahe der Zufahrt zum Betrieb Stahlgruber (blauer Pfeil in Abbildung 1), befinden. Die Mittelachsen dieser beiden Einfahrten liegen in einem Abstand von ca. 20-25m. Der Abstand zwischen neuer Einfahrt und bestehendem Kreuzungspunkt zur Automeile beträgt ca. 25-30m.

Seitens der Vertreter des Verkehrs wurde ein Gesamtkonzept des im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Betriebsgebietes in diesem Bereich hinterfragt: Seitens der Gemeinde wird festgestellt, dass ein detailliertes Parzellierungs- und Erschließungskonzept aus heutiger Sicht nicht zweckmäßig ist, da die potentiell anzusiedelnden Betriebe noch nicht bekannt sind (Ausnahme Erweiterung Slawitscheck). Jedenfalls strebt die Gemeinde mittel- bis langfristig an die Gewerbestraße (Betriebsgebiet weiter Richtung Osten) mit der Wadsakstraße zu verbinden (siehe gelb skizzierte Achse in Abbildung 3). Ausgehend von dieser Achse werden in Zukunft die weiteren Erschließungsachsen innerhalb des Betriebsgebietes festgelegt. Festgehalten wird auch, dass sich die Wohngebäude entlang der B1 (gewidmet als erhaltenswerte Gebäude im Grünland) dahingehend eine neue Zufahrt von Norden wünschen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus Örtlichem Entwicklungskonzept. Geplanter Erweiterungsbereich (= rot umrandet), zukünftige Außenerschließung Betriebsgebiet (= gelbe Achse).



Seitens der Straßenbauabteilung/Straßenmeisterei wurde darauf hingewiesen, dass es zu Unklarheiten bei der Verkehrsabwicklung aufgrund der Nähe der beiden Einfahrten Stahlgruber und Slawitscheck neu kommen kann: Es könnten etwa Blink-Warnsignal-Zeichen nicht klar zugeordnet werden, sodass unklar sein könnte, welche Einfahrt vom Kfz tatsächlich anvisiert wird.

Die Vertreter der Straße halten fest, dass die ideale Zufahrt des neuen Betriebsgeländes Slawitscheck im bereits bestehenden Kreuzungsbereich (L6025 x Automeile) liegen würde. Dennoch kann der geplanten Zufahrt laut Skizze (Abbildung 2) zugestimmt werden, da entlang der östlichen Seite der L6025 keine weiteren Einzelzufahrten mehr zu erwarten sind, und die HAUPTerschließung für das Betriebsgebiet über die nördlich liegende, vorgesehene Achse (Verbindung zwischen Gewerbestraße und Wadsakstraße) erfolgen soll.

Darüber hinaus wird generell empfohlen, die Breite der Verkehrsfläche der L6025 im Zuge der Widmungsänderung zu vergrößern. Damit kann eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung bei Ansiedlung weiterer Betriebe schon jetzt sichergestellt werden. Alternativ könnten auch Längsparker vorgesehen werden.

Alle Teilnehmenden stimmen den besprochenen Inhalten und Ergebnissen zu.



[Handwritten signature]

TSCH, CHRISTOPH HASELSTEINER

[Handwritten signature]
AL GEORGE MAHN

[Handwritten signature]
DAVID SLAWITSCHKE

N.O. Straßenbauabteilung 6
Wadsakstraße 9
3300 Amstetten, Tel. 4555 0