



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 26 028E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2003

Teilbebauungsplan „Schilfbachweg“

Erlassung - Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht inkl. Verordnung
Plan: Erlassung - Entwurf

St. Georgen am Ybbsfelde, Juli 2026

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.....	3
3	Erläuterungsbericht	5
3.1	Ausgangssituation und Grundlagen	5
3.1.1	Beschreibung des Projektgebietes	6
3.2	Motivation	6
3.3	Inhalte des Bebauungsplanes	6
3.3.1	Gestaltungsvorschriften.....	7
3.3.2	Straßenfluchtlinien und Straßenniveau und Kfz-Stellplätze	8
3.3.3	Baufluchtlinie.....	8
3.3.4	Beschränkung des Ausmaßes der Ableitung von Niederschlagswässern.....	8
3.4	Weitere fachliche Aspekte.....	8
3.4.1	Beurteilung Verkehrsanbindung	8
3.4.2	Beurteilung Orts-/Landschaftsbild	9
4	Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan	10
5	Anlage	11

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, Gewerbestraße) und eine Verordnung zu Bezugsniveau und Straßenfluchtlinie (Egelseeweg).

Die junge Siedlung im südlichen Teil von Triesenegg liegt im Einzugsgebiet des hochwassergefährdeten Seiseneggerbaches, in den keine über den natürlichen Abfluss hinausgehende – Ableitung von Niederschlagswässern zulässig ist.

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan soll primär die Ableitung von Niederschlagswässern geregelt werden. Die Ableitung von Niederschlagswässern in einen dafür vorgesehenen Kanal kann rechtlich wirksam nur im Geltungsbereich eines (Teil-)Bebauungsplanes beschränkt werden, aus diesem Grund plant der Gemeinderat die Erlassung eines Teilbebauungsplanes, der sich in seinen sonstigen Festlegungen an die für den ungeregelten Baulandbereich geltenden Vorschriften anlehnt.

Der räumliche Wirkungsbereich des geplanten Teilbebauungsplanes liegt zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung noch innerhalb der Aufschließungszone A16, für die in der selben Sitzung des Gemeinderates, in dem die Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes vorgesehen ist, eine Teilfreigabe beschlossen werden soll.

Zusätzlich soll in dieser Sitzung auch eine Bausperre wegen geplanter Änderung des Flächenwidmungsplanes beschlossen werden. Bei der Widmung wurde die Baulandgrenze entlang der damals geltenden HW-100-Grenze gezogen. Eine Neuberechnung der Hochwasserlinien hat in diesem Bereich ihre Lage deutlich verändert, daher wäre es nun möglich – zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur – das Bauland teilweise zu erweitern bzw. durch geringfügige Ertüchtigungsmaßnahmen das Bauland deutlich zu erweitern.

Die Festlegung einer Bausperre schafft den zeitlichen Spielraum für eine faktenbasierende Entscheidung des Gemeinderates.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext:

VERORDNUNG **Teilbebauungsplan „Schilfbachweg“** **Erlassung – Entwurf**

§ 1

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

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so festgelegt, wie dies in dem von der Kommunal-dialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 26 028E auf einem Planblatt neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht dokumentiert ist. Diese Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Gestaltungsvorschriften

(1) Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Tonnen- oder Flachdächer zulässig.

(2) Die Bauwerke dürfen eine beliebige Farbgebung aufweisen.

§ 4

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohngebäuden

Bei Wohngebäuden sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze für mehrspurige Kraftfahrzeuge herzustellen.

§ 5

Ableitung von Niederschlagswässern

(1) Die Ableitung von Niederschlagswässern in den öffentlichen Regenwasserkanal wird auf folgendes Ausmaß beschränkt:

- Die maximale Wassermenge darf jene Wassermenge nicht übersteigen, die dem ursprünglichen Gebietsabfluss bei einem 1-jährlichen 15-Minuten-Regen (Gitterpunkt 2961) unter Zugrundelegung eines Abflussbeiwertes von $\Psi_i=0,30$ entspricht.



- Jene Wassermenge, die durch die Drosselung des Abflusses in den öffentlichen Kanal anfällt, ist durch entsprechende Maßnahmen am Grundstück selbst zu retentieren. Die Retention ist zumindest auf ein 30-jährliches Ereignis zu bemessen.

(2) Bei Bebauung von einzelnen Bauparzellen mit herkömmlichen Ein- oder Zweifamilienhäusern, gelten die Anforderungen nach Abs. 1 bei Einhaltung folgender Bedingungen erfüllt:

- pro 100m² befestigter Grundstücksfläche (Ared.) werden maximal 0,5l/s abgegeben
- pro 100m² versiegelter Grundstücksfläche (Ared.) werden mindestens 3m³ Retentionsvolumen geschaffen

im baurechtlichen Einreichprojekt sind nachvollziehbare Angaben

- zur Ermittlung der befestigten Fläche (Ared)
- zur Ausführung der Retention zu machen.

Die Gemeinde hat unentgeltlich ein digitales Formular (Excel-Sheet) für die Berechnung der befestigten Flächen (Ared) und des Retentionsbedarfes auf Grundlage des Einreichplanes und unter Verwendung der einschlägigen Normen zur Verfügung zu stellen.

(3) Bei allen anderen Bauvorhaben oder nach Wahl der Bauwerber bei Bauvorhaben im Sinne Abs. 2 ist die Einhaltung der Vorgaben durch rechnerischen Nachweis unter Zugrundelegung der tatsächlich verbauten bzw. versiegelten Fläche zu belegen. In Abhängigkeit der jeweiligen Ausführung der Oberflächen sind die Abflussbeiwerte entsprechend dem Stand der Technik anzusetzen. Als Basis dafür können Tabellenwerte aus einschlägigen Richtlinien wie z.B. Tabelle 1 aus DWA A 117 sowie Herstellerangaben herangezogen werden.

Bei der Ermittlung des Retentionsvolumens kann der ursprüngliche Gebietsabfluss, also der im Urzustand vor Bebauung anfallende Oberflächenabfluss berücksichtigt werden. Als Basis dafür können Tabellenwerte aus einschlägigen Richtlinien wie z.B. Tabelle 1 aus DWA A 117 herangezogen werden.

(4) Die Art der Retention ist frei wählbar, im Rahmen der Möglichkeiten sollten "grünraumaffine" Retentionsmaßnahmen unter Verwendung von Modellen wie "Draingarten", "Schwammstadt", "Schotterspeicher" etc., die das anfallende Regenwasser im Boden zwischenspeichern und über die eingesetzte Bepflanzung wieder in die Atmosphäre abgeben, verwendet werden.

(5) Die Maßnahmen sind so zu wählen, dass nach Möglichkeit ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal ausgeführt wird bzw. bei Auftreten von Regenereignissen, die über das Bemessungsereignis hinausgehen, keine Schäden an Gebäuden entstehen.

§ 6

Inkrafttreten

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



3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

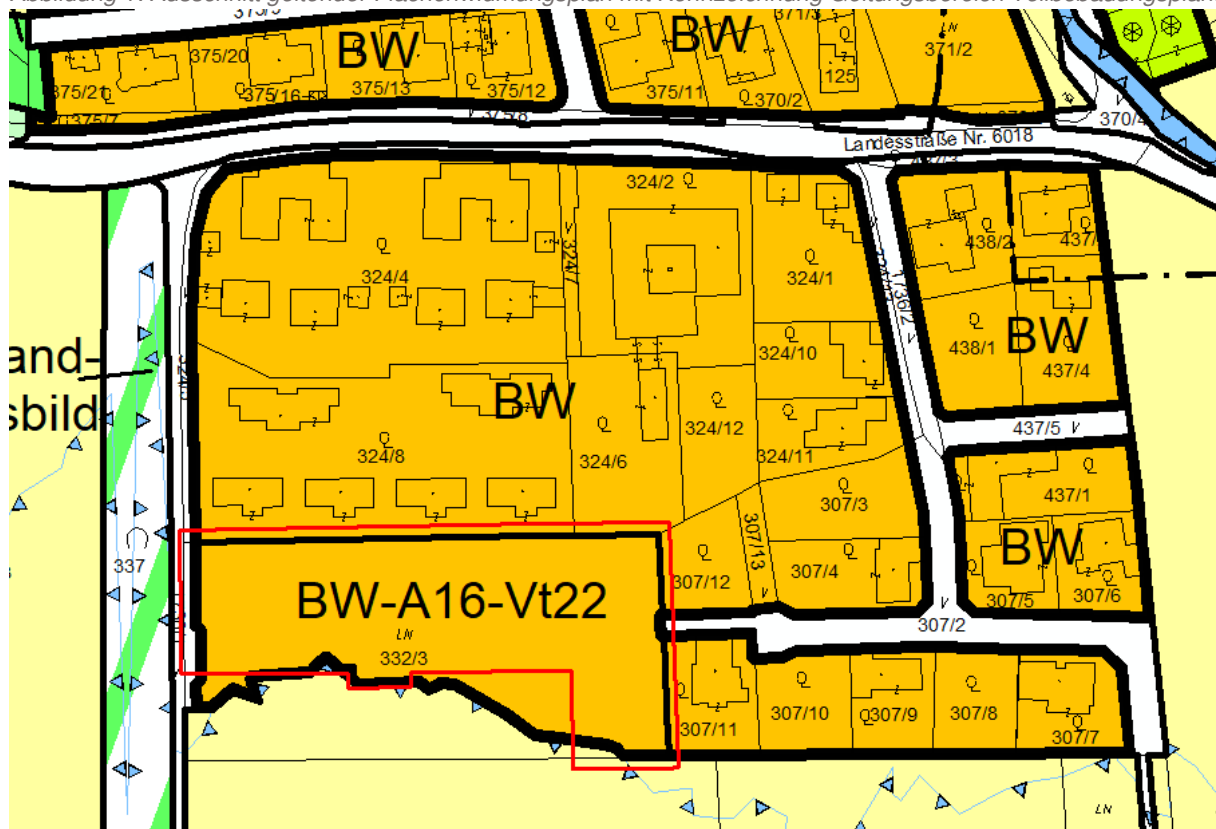
3.1 Ausgangssituation und Grundlagen

Im Zuge der 13. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (rechtskräftig seit 17.06.2022) wurde in diesem Bereich eine Erweiterung des Bauland-Wohngebietes durchgeführt. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbaren Parzellierungs-/Erschließungs-/Bebauungsstruktur wurde dieser Bereich als Aufschließungszone (A16) ausgewiesen. Zwischenzeitig liegt ein entsprechendes Projekt vor, das der Freigabebedingung entspricht.

BW-A16: Vorliegen eines Teilungsplanes in Abstimmung mit der Gemeinde sowie eines Erschließungs- und Bebauungskonzeptes im Sinne einer nachhaltigen Bebauung

Das Konzept sieht die Schaffung von 5 Bauparzellen mit einer Größe zwischen 728m² und 795m² und einer 6. Restparzelle mit einer Größe vom 889m² vor. Aufgrund dieser Planung ist von einer Bebauung mit ortsüblichen Einfamilienhäusern auszugehen.

Abbildung 1: Ausschnitt geltender Flächenwidmungsplan mit Kennzeichnung Geltungsbereich Teilbebauungsplan.





3.1.1 Beschreibung des Projektgebietes

Das Projektgebiet ist der süd-westliche Abschluss der Siedlung im Ortsteil Trisenegg. Die bestehende Bebauung in diesen Ortsteil entspricht den Vorgaben der NÖ Bauordnung 2014 für Wohnbauland außerhalb des Geltungsbereiches eines Teilbebauungsplanes, also Bauklasse I oder II in offener Bauungsweise.

Das gesamte Grundstück 332/3 wurde zwischenzeitig an die Gemeinde verkauft, damit sind zwischenzeitig auch die Vorgaben des Bauland-Sicherungsvertrages erfüllt.

3.2 Motivation

Versuche haben gezeigt, dass der Boden im Bereich der Aufschließungszone nicht versickerungsfähig ist, daher muss die Gemeinde einen Regenwasserkanal errichten. Dieser Regenwasserkanal muss nach den Vorgaben der Wasserrechtsbehörde so ausgelegt werden, dass aus dem Bauland keine über den natürlichen Oberflächenabfluss hinausgehenden Oberflächenwässer in den Vorfluter abgeleitet werden. Es ist daher die Ableitung von Niederschlagswässern entsprechend zu beschränken.

Die Ableitung von Niederschlagswässern in einen dafür vorgesehenen Kanal kann rechtlich wirksam nur im Geltungsbereich eines (Teil-)Bebauungsplanes festgelegt werden. Aus diesem Grund plant der Gemeinderat die Erlassung des vorliegenden Teilbebauungsplanes, der sich in seinen Grundfestlegungen an die für den unregelmäßigen Baulandbereich geltenden Vorschriften anlehnen soll.

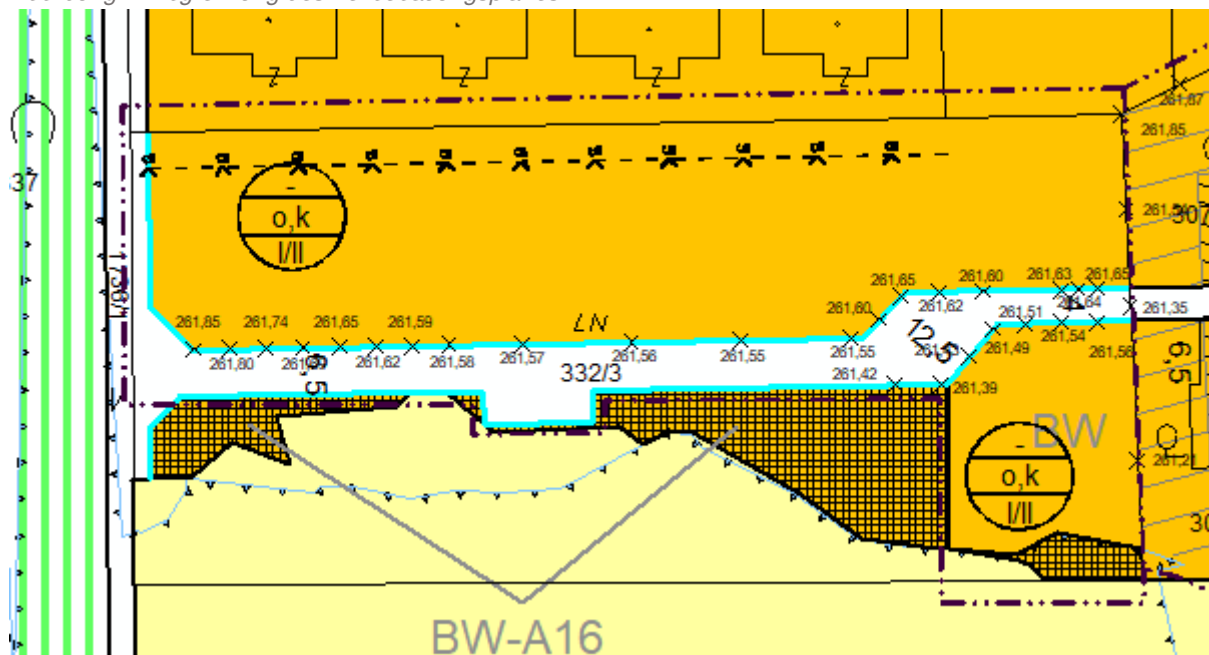
In Zusammenhang mit den vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen ist auch die Erlassung von angepassten Bauvorschriften hinsichtlich Dachform und Farbgebung (Stichwort: Gründach) und Kfz-Stellplätzen erforderlich.

3.3 Inhalte des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich soll sich auf den nördlichen und östlichen Bereich der Aufschließungszone 16 innerhalb des Bauland-Wohngebiets beziehen.



Abbildung 2: Abgrenzung des Teilbebauungsplanes.



Für das Gebiet werden entsprechend dem Umgebungsbestand folgende Bebauungsfestlegungen im Plan getroffen:

Bebauungsdichte:	keine Festlegung
Bebauungsweise:	offen oder gekuppelt
Bauklasse:	I oder II
Baufluchtlinien:	hintere 5m zu 524/8
Straßenfluchtlinien:	Abtretungsverpflichtung lt. Straßenprojekt Niveaufestlegung lt. Straßenprojekt

Im Wortlaut zur Verordnung werden folgende Festlegungen getroffen:

- Gestaltungsvorschriften
- Stellplätze
- Ableitung Niederschlagswässer

Zu den einzelnen Festlegungen wird wie folgt näher erläutert:

3.3.1 Gestaltungsvorschriften

(vgl. § 3 der Verordnung)

Es ist ausdrücklich die Errichtung von begrünten Dächern erwünscht, die als Dachform ein Flachdach voraussetzen. Es soll aber die Verwendung anderer Dachformen nicht beschränkt werden, daher werden bewusst alle Dachformen ermöglicht.

Es ist ausdrücklich die Errichtung von begrünten Dächern erwünscht, die keine Farbgebung im eigentlichen Sinn haben. Zur Verwirklichung des Planungszieles einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit soll die Farbgebung generell offengelassen werden.



3.3.2 Straßenfluchtlinien und Straßenniveau und Kfz-Stellplätze

„Abtretungsverpflichtung“

Entsprechend dem Straßenprojekt werden die Straßenfluchtlinien und das Niveau der Verkehrsfläche festgelegt.

Aufgrund der geringen Straßenbreite wird an einer Stelle eine Aufweitung des Straßenraumes für die Schaffung öffentlicher Kfz-Stellplätze vorgesehen.

Zusätzlich wird die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze für mehrspurige Kfz auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

3.3.3 Baufluchtlinie

Die am nördlich angrenzenden Grundstück 324/8 errichtete Bebauung reicht relativ dicht an die nördliche Grenze des Projektgebietes heran. Zur Sicherung einer ortsüblichen Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken wird in diesem Bereich der hintere Bauwich von mindestens 3m auf mindestens 5m vergrößert. Diese Maßnahme wird von der Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümerin ausdrücklich als sinnvoll und angemessen akzeptiert, weil sie aufgrund der Tiefe der angrenzenden Parzellen (rund 30m) keine relevante Einschränkung der Bebauung dieser Grundstücke bewirkt.

3.3.4 Beschränkung des Ausmaßes der Ableitung von Niederschlagswässern

Der Verordnungstext wurde so formuliert, dass die Planungsvorgabe „Beschränkung des Oberflächenabflusses auf den Zustand vor der Bebauung der Flächen“ eingehalten wird.

Als Erleichterung für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde vom beauftragten Kulturtechnik-Büro (IKW Ingenieurkanzlei für Wasserwirtschaft Umwelttechnik und Infrastruktur ZT-GmbH, Burgenlandstraße 11, 3300 Amstetten) eine Berechnungsformel entwickelt, mit der die erforderlichen Retentionswerte rasch und durch den Bauwerber selbst näherungsweise bestimmt werden können. Die näherungsweise Berechnung liefert so gute Ergebnisse, dass sie für die „einfachen“ Bauvorhaben eine komplexe Berechnung durch sachverständige Planer ersetzen kann.

3.4 Weitere fachliche Aspekte

3.4.1 Beurteilung Verkehrsanbindung

Die durch den gegenständlichen Teilbebauungsplan ermöglichte Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern entspricht jener Bebauungsform, die bereits im Zuge der Widmung der Flächen als Wohnbauland angenommen und der verkehrlichen Beurteilung zugrunde gelegt wurde. Die verkehrlichen Auswirkungen der Siedlungserweiterung wurden im Widmungsverfahren im Rahmen einer Umwelt- und Raumverträglichkeitserklärung untersucht.

Aufgrund der begrenzten Anzahl von insgesamt sechs Bauparzellen sowie der vorgesehenen Erschließungsstruktur ist lediglich mit einem geringfügigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine relevante Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse im näheren Umfeld ist daher nicht zu erwarten.

Die HAUPTerschließung erfolgt über die westlich gelegene Gemeindestraße, die eine Fahrbahnbreite von mehr als 6 m aufweist und über einen bestehenden Verkehrsknoten an die



Landesstraße angebunden ist. Für den Fußverkehr stehen entlang beider Seiten der Landesstraße baulich von der Fahrbahn getrennte Gehwege zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich eine Bushaltestelle in einer fußläufigen Entfernung von rund 300 m, wodurch eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist.

3.4.2 Beurteilung Orts-/Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur sowie der im gegenständlichen Teilbebauungsplan vorgesehenen Festlegungen ist von einer überwiegenden Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern auszugehen. Diese Bebauungsform entspricht der umgebenden Siedlungsstruktur und steht im Einklang mit den raumordnungsfachlichen Überlegungen, die bereits der Widmung der Flächen als Wohnbauland zugrunde lagen.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung stellt eine maßvolle Ergänzung und Abrundung des bestehenden Siedlungsraumes dar und trägt zu einer harmonischen Weiterentwicklung des Ortsbildes bei. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild sind durch die Festlegungen des Teilbebauungsplanes daher nicht zu erwarten. Die konkreten Auswirkungen der einzelnen Bauvorhaben auf die jeweils berührten Schutzgüter sind im Rahmen der nachfolgenden baubehördlichen Verfahren anhand der konkreten Projektgestaltung zu beurteilen.

Darüber hinaus wird der gegenständliche Siedlungsbereich durch die bestehenden Gehölzstrukturen im Westen und im Süden entlang des Seisenegger Baches räumlich und visuell gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum abgegrenzt. Großräumige Sichtbeziehungen in die freie Landschaft bestehen daher nur in eingeschränktem Ausmaß. Eine wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes der freien Landschaft ist infolge der Festlegungen des Teilbebauungsplanes nicht zu erwarten.



4 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan entspricht dem Widmungsstand des Örtlichen Raumordnungsprogramms nach Teilfreigabe der Bauland-Aufschließungszone A16.

St. Georgen am Ybbsfelde, 30.07.2026

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, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



5 ANLAGE

Teilbebauungsplan „Schilfbachweg“ Erlassung – Entwurf