



ABÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „GRUB“

DER MARKTGEMEINDE STRENGBERG

ÄNDERUNGSANLASS PLANUNG

519/2026

10.07.2026

bpaanlas_3050

A. ALLGEMEINES

A1. Allgemeine Informationen zum Teilbebauungsplan „Grub“

Der Teilbebauungsplan Grub der Marktgemeinde Strengberg wurde am 17.11.2016 vom Gemeinderat beschlossen und ist nach der anschließenden 2-wöchigen Kundmachung der Verordnung rechtskräftig geworden. Neben den planlichen Bestimmungen gibt es auch textliche Bebauungsvorschriften. Diese lauten:

- *Im vorderen Bauwich ist die Errichtung von Kleingaragen und Carports zulässig.*
- *In der am Plan gekennzeichneten Zone zur Sammlung von Niederschlagswässern gilt, dass pro Bauplatz mit einer Gesamtgröße von bis zu 1.200 m² eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,5 m³ herzustellen ist. Für Bauplätze mit einer Gesamtgröße von über 1.200 m² sind eine oder mehrere Zisternen mit einem Gesamt-Fassungsvermögen von mindestens 7 m³ herzustellen.*

Der Teilbebauungsplan wurde zuletzt am 29.09.2021 geändert (Beschlussdatum).

A2. Vorliegendes Änderungsverfahren

Das vorliegende Änderungsverfahren stellt die zweite Überarbeitung des Teilbebauungsplanes Grub dar und betrifft die Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der inzwischen teilfreigegebenen Bauland-Agrargebiet-Aufschließungszone Nr. 2 zur Grundabteilung und Bebauung. Für diesen Bereich sind nun Bebauungsbestimmungen festzulegen einschließlich Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien sowie eine Bestimmung zur Einleitung von Niederschlagswässer. Zusätzlich soll auch eine geänderte Widmungsabgrenzung des Flächenwidmungsplanes nachgeführt werden sowie die Festlegung einer Baufluchtlinie im bisherigen Geltungsbereich.

1. KG. Oberramsau

Grdst. 567, 569, 568, 578/1, 572/12, 572/1

Erweiterung des Geltungsbereiches

Festlegung von Bebauungsbestimmungen (offene Bebauungsweise, Bauklasse I,II)

Festlegung von Straßenfluchtlinien

Festlegung von Baufluchtlinien

Festlegung einer Zone mit Einleitungsbeschränkung für Niederschlagswässer

Nachführung der Widmungsgrenzen des Flächenwidmungsplanes

Örtliche Situation

Die gegenständlichen Flächen befinden sich in der Siedlung Sunseith in Grub und betreffen das im Südwesten gelegene Bauland-Agrargebiet mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014, das ursprünglich Teil der Aufschließungszone Nr. 2 darstellte. Die Aufschließungszone wurde bereits im Zuge der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes (Proj. 3028) zum Teil freigegeben. Weiterhin als Aufschließungszone festgelegt ist der südöstlich angrenzende Baulandbereich. Die Erschließung des Baulandes erfolgt über die im Flächenwidmungsplan festgelegte öffentliche Verkehrsfläche. Im westlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Landesstraße L 6101.

Planung und Änderungsanlass

Planung

Es ist geplant, den Geltungsbereich zu erweitern und die neuen Widmungsgrenzen des vertraglich gewidmeten Bauland-Agrargebietes sowie der verbleibenden Aufschließungszone und der öffentlichen Verkehrsfläche im Teilbebauungsplan nachzuführen. Für den Baulandbereich (einschließlich der verbleibenden Aufschließungszone) soll zudem keine Bebauungsdichte, die offene Bebauungsweise sowie wahlweise die Bauklasse I oder II festgelegt werden. Entsprechend der nachzuführenden öffentlichen Verkehrsfläche sollen weiters Straßenfluchtlinien festgelegt werden. Zu den geplanten Straßenfluchtlinien hin ist vorgesehen, eine vordere Baufluchtlinie von 2,5 m festzulegen. Zur Landesstraße hin soll wiederum eine 3 m Baufluchtlinie festgelegt werden.

Überdies sind auf dem teilfreigegebenen Baulandbereich zusätzlich Zonen mit Einleitungsbeschränkung für Niederschlagswässer angedacht.

Auf dem Grundstück Nr. 572/1 wird ebenfalls eine 2,5 m vordere Baufluchtlinie aufgrund der erfolgten Teilfreigabe festgelegt werden. Auf dem Grundstück Nr. 572/12 ist außerdem geplant, die inzwischen geänderte Widmungsgrenze zwischen dem nördlichen Bauland-Wohngebiet und dem südlich angrenzenden vertraglich gewidmeten Bauland-Wohngebiet im Teilbebauungsplan nachzuführen.

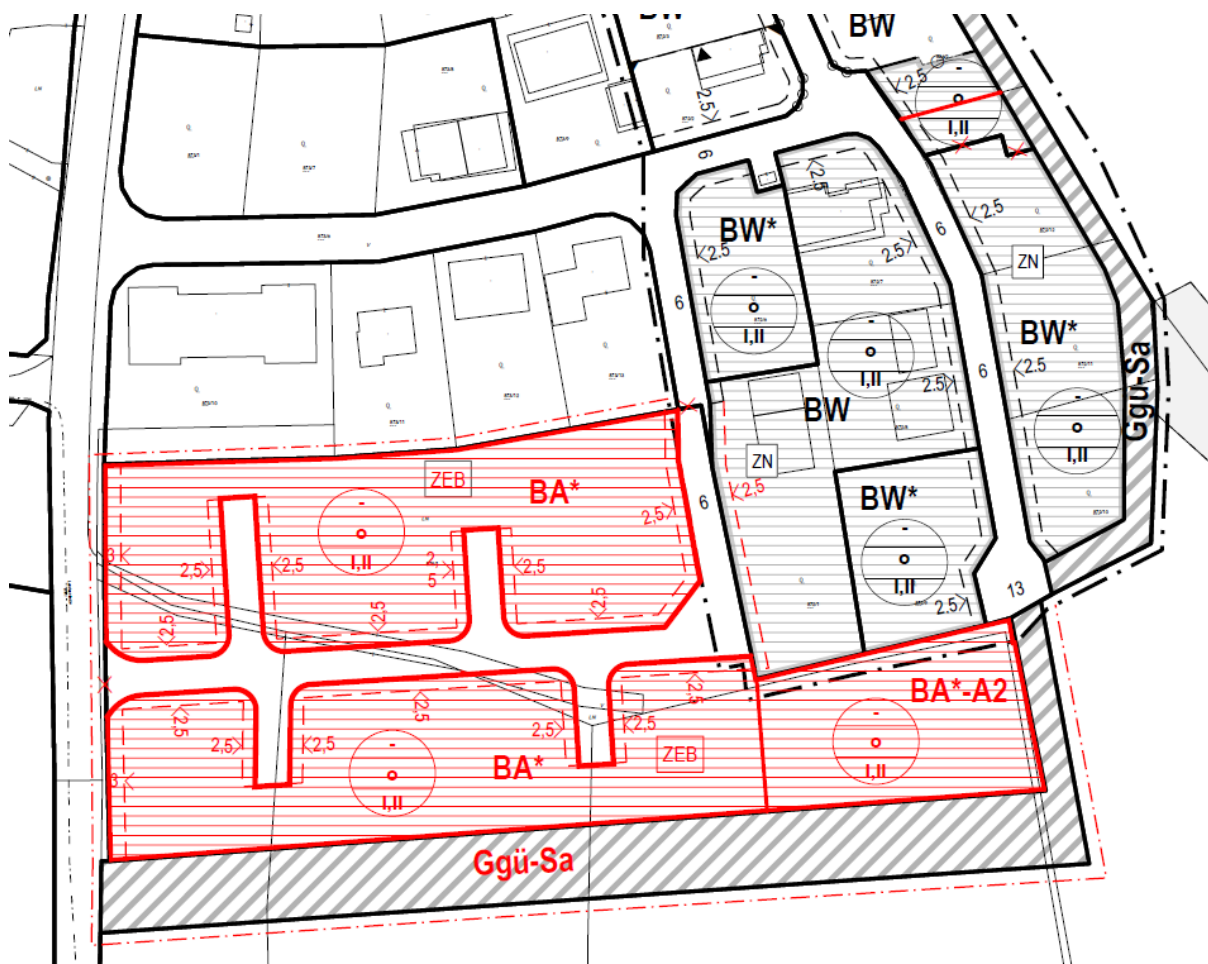


Abbildung 1: Ausschnitt Änderung Teilbebauungsplan "Grub"

Änderungsanlass und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Anlass zur Abänderung ist die am 17.12.2025 erfolgte Teilfreigabe der Aufschließungszone Nr. 2. Dadurch wurde für das vertraglich gewidmete Bauland-Agrargebiet erstmals Bauland freigegeben, während der südöstlich angrenzende Bereich weiterhin als Aufschließungszone bestehen bleibt. Für den freigegebenen Baulandbereich sowie die verbleibende Aufschließungszone sind daher die oben angeführten Festlegungen vorgesehen.

Die Adaptierung des Teilbebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014, wonach der Bebauungsplan dem geänderten Raumordnungsprogramm anzupassen ist, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Demnach wird der Geltungsbereich aufgrund der erfolgten Teilfreigabe erweitert, da das Bauland neu aufgeschlossen wird.

Den neuen Widmungsabgrenzungen des Baulandes und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der damit verbundenen Erweiterung des Geltungsbereiches liegt der Teilungsplanentwurf GZ 14651, erstellt von der Hainzl & Partner ZT-OG, zugrunde, welcher nachfolgend dargestellt wird.

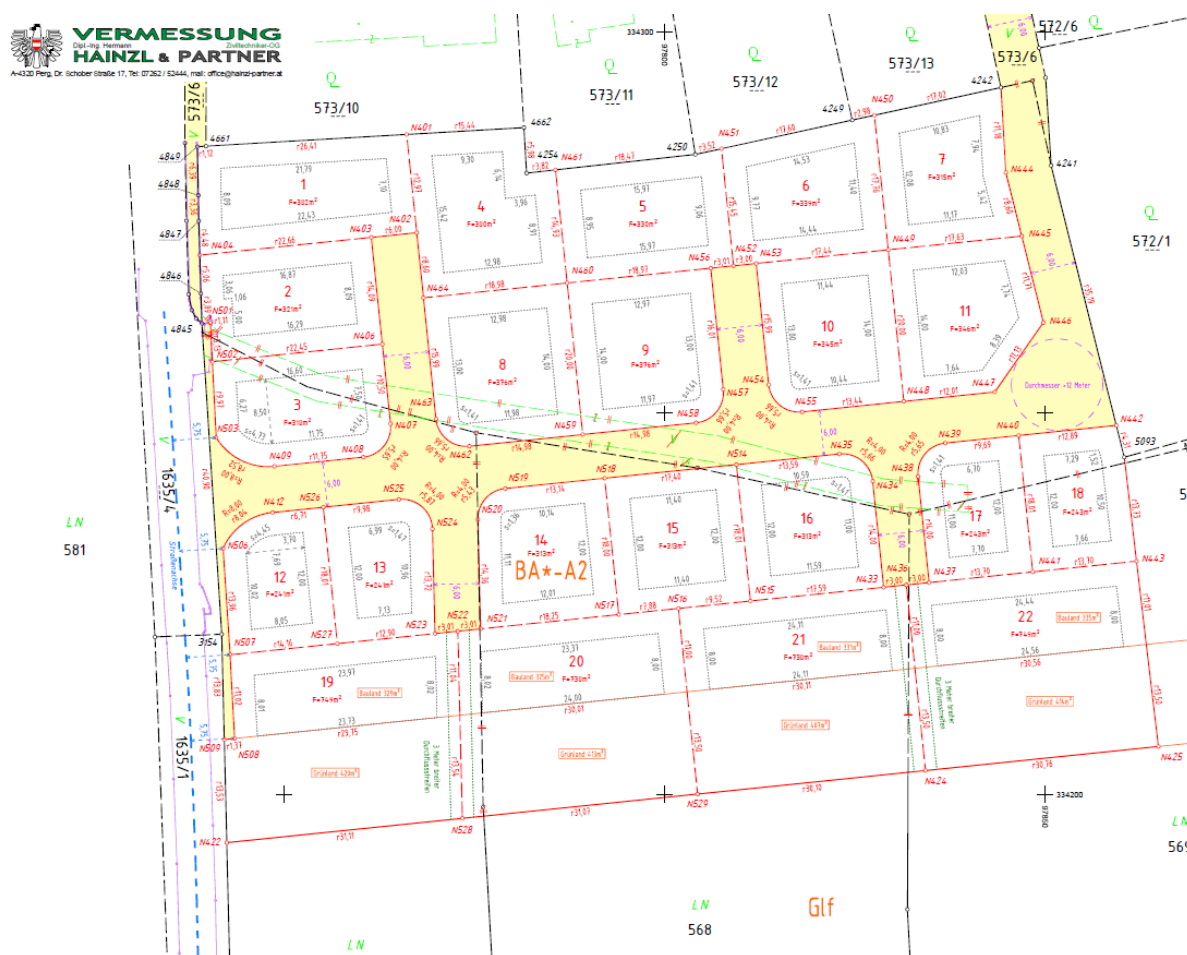


Abbildung 2: Teilungsplanentwurf GZ 14651, erstellt von der Hainzl & Partner ZT-OG vom 26.11.2025

Die geplante Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht der Bestimmung gem. § 29 Abs. 2 NÖ ROG 2014. Es ist ein abgrenzbarer Teilbereich betroffen, da für jenen Bereich neue Festlegungen getroffen werden sollen, der nun im Teilbebauungsplan als freigegebener Baulandbereich nachgeführt wird, wobei auch für die verbleibende Aufschließungszone bereits Bebauungsbestimmungen festgelegt werden sollen.

Die Voraussetzungen für die Teilfreigabe der Aufschließungszone BA*-A2, die in der Sitzung des Gemeinderates am 11.05.2023 festgelegt wurden, nämlich

- Herstellung des südlich anschließenden Grüngürtels als Siedlungsabschluss mit heimischen Bäumen und Sträuchern,

- *Vorlage eines vom Gemeinderat akzeptierten Teilungsplanentwurfes, der eine funktionsgerechte Erschließung sowie eine durchschnittliche Parzellengröße von maximal 750 m² aufweist,*

sind im Teilbereich erfüllt. Es liegt eine Verordnungsprüfung vom 08.01.2026 (RU1-R-606/045-2026) vor, in welcher festgehalten wird, dass die Vorschriften über die Erlassung der Verordnung eingehalten wurden und dass kein Anlass für die Behebung der Verordnung vorliegt, da die Voraussetzungen für die teilweise Freigabe der Aufschließungszone zur Änderung der Grundstücksgrenzen und Bebauung nach den Aussagen der Gemeindevertreter erfüllt sind.

Ortsbildgestaltung und Rücksichtnahme auf Umwelt gem. § 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014

Die geplanten Festlegungen entsprechen dem Umgebungsbereich. Im bisherigen Geltungsbereich, welcher nordöstlich anschließt und sowohl das vertraglich gewidmete Bauland-Wohngebiet als auch das gewidmete Bauland-Wohngebiet betrifft, ist im gesamten Bereich ebenso wahlweise die Bauklasse I oder II, die offene Bebauungsweise und keine Bebauungsdichte festgelegt. Für den gegenständlichen Baulandbereich werden daher diese Bestimmungen übernommen, wodurch eine harmonische Eingliederung der künftigen Bebauung in das Ortsbild ermöglicht wird. Auch wird der Bestimmung gem. § 31 Abs. 2 NÖ ROG 2014 entsprochen, wonach bei der Festlegung der Bebauungshöhe auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen ist. Da, wie bereits erwähnt, die geplante Bebauungshöhe dem Umgebungsbereich entspricht, ergeben sich für die örtlichen Rettungsdienste keine neuen Situationen. Die Zufahrt zu den Bauplätzen ist gewährleistet.

Im Hinblick auf die geplanten Baufluchtlinien von 2,5 m wurden im bisherigen Geltungsbereich ebenso Baufluchtlinien mit diesem Abstand zu den Grundgrenzen festgelegt. In diesem Siedlungsbereich betragen die Straßenbreiten zudem ebenfalls 6 m wie im Bereich der neuen öffentlichen Verkehrsfläche. Da auch die künftigen Gebäude im zu erweiternden Geltungsbereich mit einem Abstand von 2,5 m zur künftigen Grundgrenze errichtet werden, beträgt der Abstand zwischen den potenziellen Gebäuden bzw. zwischen den parallel verlaufenden Baufluchtlinien insgesamt 11 m. Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt in der Bauklasse II maximal 8 m, wodurch der geplante Abstand zur Grundgrenze ausreichend ist, um keine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse gem. § 4 Z 3 NÖ Bauordnung 2014 zu bewirken.

Dies betrifft auch die geplante 3m Baufluchtlinie zur Landesstraße hin. Die Landesstraße weist eine Straßenbreite von mehr als 9,5 m auf. Für das gegenüberliegende Bauland-Agrargebiet sind keine Bestimmungen im Bebauungsplan festgelegt, weshalb für Gebäude ein Abstand von 3 m zur Grundgrenze einzuhalten ist. Mit insgesamt rund 15,5 m Abstand wäre daher auch hier eine ausreichende Belichtung sichergestellt. Im Naturstand wurde zudem das bestehende Gebäude im westlichen Bauland-Agrargebiet weiter westlich errichtet, wodurch ein noch größerer Abstand zum potenziellen künftigen Gebäude des zu ändernden Baulandbereiches eingehalten wird.

In Bezug auf die Straßenbreite von 6m ist zudem darauf hinzuweisen, dass die neue öffentliche Verkehrsfläche gem. § 32 Abs. 5 Z. 4 NÖ ROG 2014 einer Wohnsiedlungsstraße entspricht. Diese Straßen sind von geringer Verkehrsbedeutung für den gemischten Fahrzeug- und Fußgängerverkehr und dienen dem Quell- und Zielverkehr, weshalb die Straßenbreite als ausreichend betrachtet werden kann. Es kann somit eine funktionsgerechte Wohnsiedlungsstraße errichtet werden, die aufgrund ihrer geringeren Straßenbreite verkehrsberuhigend wirkt und lediglich der Erschließung einzelner Bauplätze dient.

Textliche Bebauungsvorschriften

Die Marktgemeinde Strengberg hat in Zusammenarbeit mit dem Ziviltechnikerbüro IKW Amstetten eine Strategie zur Retention von Oberflächenwässer auf Eigengrund entwickelt. Die Erforderlichkeit der Maßnahmen geht aus den Unterlagen der Fa. IKW Amstetten hervor. Diese sind im Anhang ersichtlich.

In den Verordnungstext des Bebauungsplanes finden Bestimmungen für höchstzulässige Einleitungsmengen von Regenwässern in den öffentlichen Regenwasserkanal Eingang. Die Legitimation der Festlegung im Bebauungsplan beruht auf § 30 Abs. 2 Ziff. 20 und 23 NÖ ROG 2014.

Aufgrund der Komplexität der Berechnung und der bautechnischen Ausführung werden in der Verordnung auch Hinweise angeführt.

Durch diese Maßnahme können die Auswirkungen bei Starkregenereignissen auf das öffentliche Kanalsystem und auf den Musterhartnerbach vermindert werden.

Amstetten, am 10.07.2026

A handwritten signature in blue ink, reading "Gregor Faffelberger". The signature is fluid and cursive, with the first name "Gregor" and the last name "Faffelberger" clearly distinguishable.

Gregor Faffelberger, BSc.

Anlage:

- Leitfaden Retention auf Eigengrund, IKW Amstetten, Stand Juni 2026
- Technische Vorgaben für die Retention, IKW Amstetten