



Gemeinde SITZENBERG-REIDLING

3454 Reidling, Bachgasse 1

Tel.: 02276/2241-0, Fax: 02276/2241-20

Email: service@sitzenberg-reidling.gv.at

Homepage: www.sitzenberg-reidling.gv.at

GZ 25 013E

Teilbebauungsplan „Generationen-Wohnen“

2. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht samt Verordnungsentwurf

Plan: Teilbebauungsplan - Entwurf

Plan: Darstellung der Änderungen - Entwurf

Sitzenberg-Reidling, Mai 2026

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der

Gemeinde Sitzenberg-Reidling

Bachgasse 1

A-3454 Reidling, Bezirk Tulln

T +43 2276 2241-0

F +43 2276 2241-20

E service@sitzenberg-reidling.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz

Mag. Stefan Aufhauser

Michael Stegmaier, M.Sc.

Riefthalgasse 12

A-3130 Herzogenburg

T +43 2782 85101

E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	2
2. Verordnung	3
3. Ausgangssituation:	4
4. Beschreibung der geplanten Festlegungen	5
4.1. Räumlicher Wirkungsbereich	5
4.2. Geänderte Bebauungsfestlegungen.....	7
4.2.1. Bebauungsweise, -höhe, -dichte	7
4.2.2. Baufluchtlinien	7
4.2.3. Straßenfluchtlinien	8
4.2.4. Kfz-Abstellanlagen	8
4.3. Raumordnungsfachliche Überlegungen	8
4.3.1. Ortsbild	8
4.3.2. Erschließung	8
5. Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan	9
6. Anlagen	10

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.



1. Einleitung

Der Teilbauungsplan „Generationen-Wohnen“ wurde am 26.03.2015 erlassen; bisher wurde dieser im Jahr 2018 einmal geändert.

Raumordnungsfachlich spielen die Überlegungen zur Verdichtung des Zentrums und Absicherung der Nahversorgung als Grundstein der Änderung eine bedeutende Rolle.

Die bisherigen Festlegungen des Teilbauungsplanes waren auf eine Nutzung für Wohnblöcke angepasst. Aufgrund geänderter Gegebenheiten soll auf einem Teil der Fläche ein Nahversorger errichtet werden. Mit dem vorliegenden Verfahren soll der Teilbauungsplanes an diese Ziele angepasst werden.



2. Verordnung

geplanter Verordnungstext:

V E R O R D N U N G

Teilbebauungsplan „Generationen-Wohnen“

§ 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Sitzzenberg-Reidling ändert gem. §29 iVm §33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 den Teilbebauungsplan „Generationen-Wohnen“ ab.

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so geändert bzw. neu festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25013E, verfassten Plan auf einem Planblatt neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Plandarstellung und Erläuterungsbericht sind Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Die Gestaltungsvorschriften (§§ 3 und 4 der Verordnung über die Erlassung des Teilbebauungsplanes Generationen-Wohnen) werden um folgenden Paragraphen ergänzt:

§ 5 (Bebauungsbestimmungen)

Für je vier nicht überdachte Kfz-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum am gleichen Bauplatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume ist innerhalb von zwei Jahren eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

§ 4

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

3. Ausgangssituation:

Die Gemeinde Sitzzenberg-Reidling besitzt einen Naheversorger in der Begegnungszone, im Zentrum der Gemeinde. Dieser Sparmarkt ist für die ortsansässige und umliegende Bevölkerung von großer Bedeutung. Die Gemeinde legt daher großen Wert auf den Erhalt der Lebensmittelversorgung im Ort, vorzugsweise in Zentrumsnähe. Die steigende Nachfrage nach Lebensmittel, durch die steigende Bevölkerungszahl, verbesserte Erreichbarkeiten und stärkere Kaufkraft, drängen den Markt zur Expansion. Für diesen Fall gibt es eine alternative Fläche, sowohl hinsichtlich der Lage, als auch der Dimensionierung. Der östliche Bereich des ausgewiesenen Entwicklungsstandortes Generationen-Wohnen der Senecura/ Gedesag, welcher im Wirkungsbereich des Teilbebauungsplanes liegt, ist als passende Fläche vorgesehen. Die Nutzungsmischung und bauliche Verdichtung in diesem Bereich stärkt zusammen mit dem neuen Lebensmittelmarkt die zentrale Funktion des Ortes. Dadurch kann die Versorgung der Gemeinde und Nachbargemeinden verbessert werden.

Die Verlegung des Marktes passiert nach mehreren Abstimmungsgesprächen im Einvernehmen mit den Beteiligten (Gemeinde, Spar, Gedesag) und soll im südwestlichen Teil des Bereiches (betrifft Gst. 504/2 und 507/1) umgesetzt werden.

Der Lebensmittelmarkt soll innerhalb der für Bauland-Kerngebiet geltenden Größenbeschränkungen (VK bis 750m²) errichtet werden. Aus Kostengründen soll eine Überbauung mit Wohnungen vermieden werden, zusätzlich macht die geplante Nutzungsänderung Anpassungen bei der Regelung der Verkehrserschließung erforderlich.



Abbildung 1: Aktuelles Orthofoto des Projektes Generationen-Wohnen

Die Änderungen finden im öffentlichen Interesse statt, um die Nahversorgung im Ort und die Ortskernstärkung zu verbessern.

Die Verkehrlichen Auswirkungen müssen beachtet werden, da zu vermuten ist, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche mit einer Erhöhung der Kund:innenzahl einhergeht. Die ökologischen Auswirkungen sollen mit den zusätzlichen Bebauungsbestimmungen weitgehend kompensiert werden.

4. Beschreibung der geplanten Festlegungen

4.1. Räumlicher Wirkungsbereich

Der räumliche Wirkungsbereich des Teilbebauungsplanes bleibt bestehen. Die Baufluchtlinien der geplanten Bebauung werden verlegt. Außerdem werden die Parkplatzflächen der Gede-sag vergrößert und die Ein.- bzw. Ausfahrt auf den Parkplatz des Sparmarktes begrenzt.

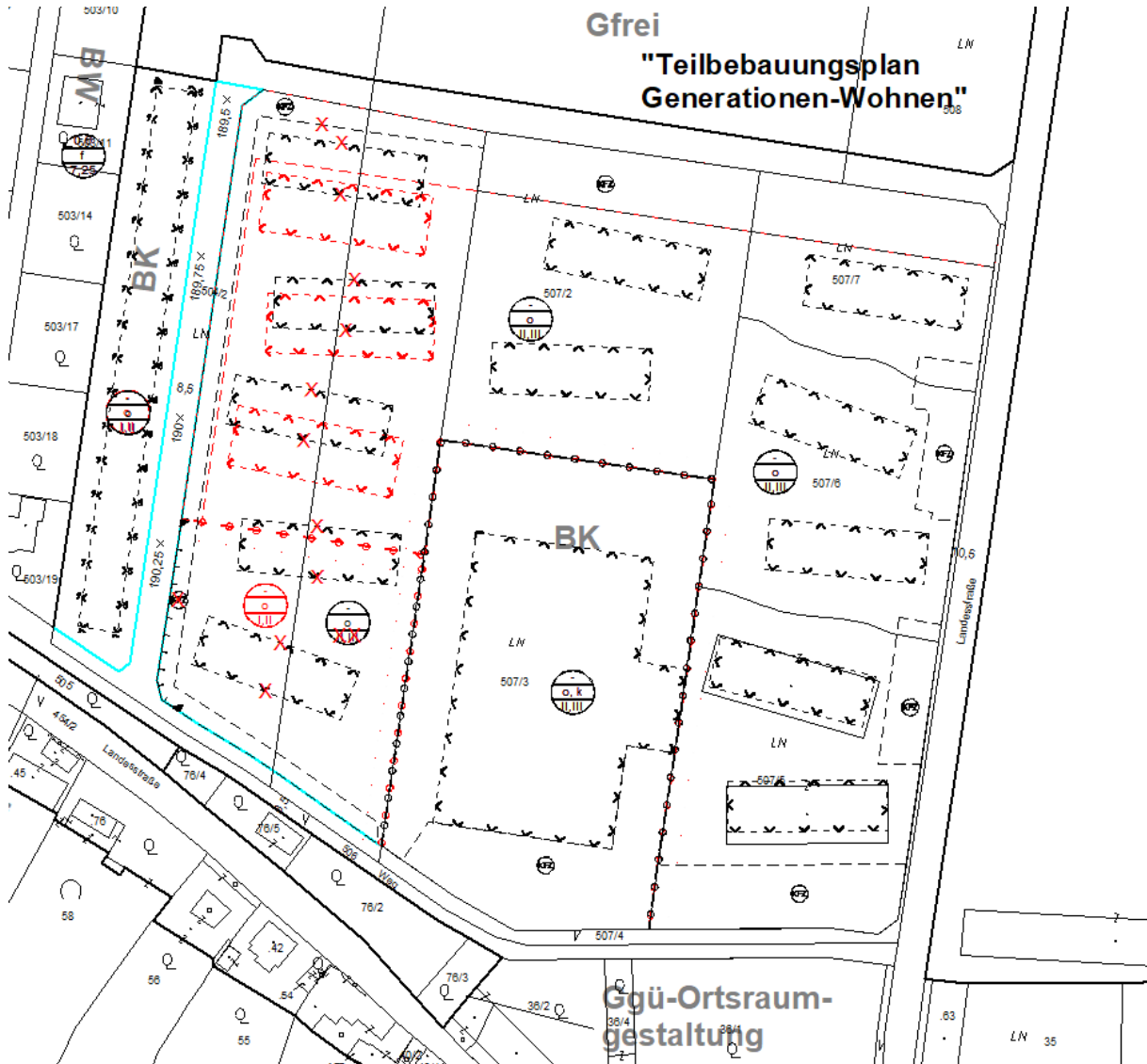


Abbildung 2: Änderungen des Verfahrens durch rote Markierungen

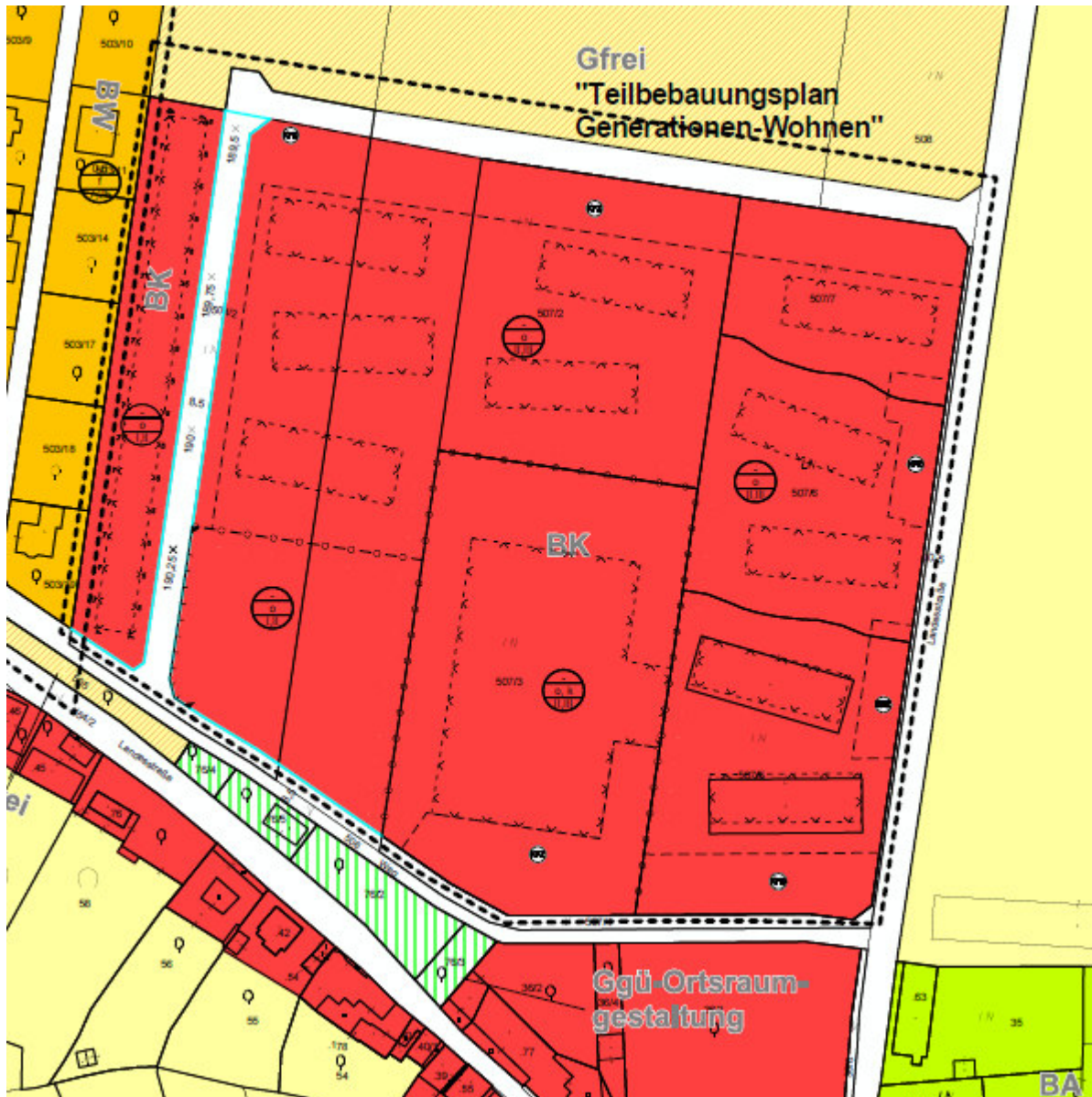


Abbildung 3: Bebauungsentwurf der 2. Änderung

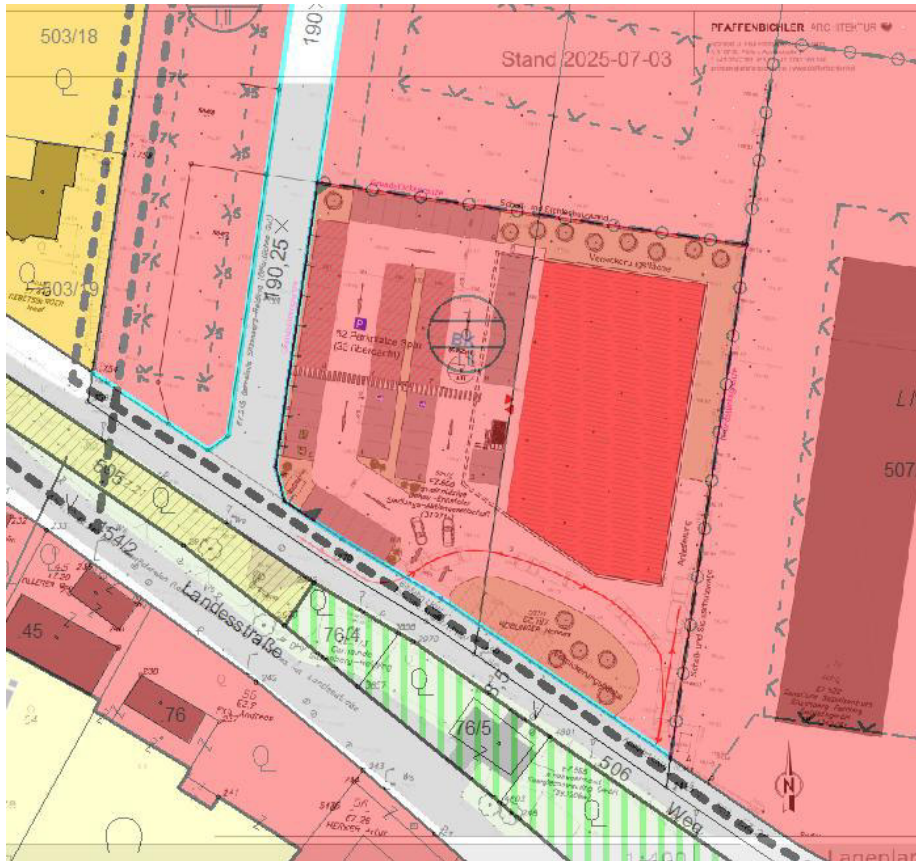


Abbildung 4: Darstellung des aktuellen Mobilitätskonzeptes

4.2. Geänderte Bebauungsfestlegungen

4.2.1. Bauungsweise, -höhe, -dichte

Im Bereich des neuen Supermarktes wird Bauklasse I, II festgelegt; damit wird man einerseits den Anforderungen an einen Spar-Markt gerecht, andererseits wird der Übergang zwischen Solitärgebäude (Senecura) und Doppelhäuser abgestuft. Eine Überbauung des Marktes mit Wohnungen ist aus Kostengründen und auch aus organisatorischen Gründen im Bereich der gegebenen ländlichen Bebauung nicht zweckmäßig.

Die Bauungsweise und Bebauungsdichte bleiben unverändert.

4.2.2. Baufluchtlinien

Im Bereich, der wohnbaulich genutzt werden soll, wird - in Fortsetzung der bisher angewendeten Planungsgrundsätze - die Lage der Wohnblöcke mit absoluten Baufluchtlinien fixiert. Damit soll weiterhin ein der ländlichen Struktur von Sitzzenberg-Reidling angepasstes Ortsbild erhalten bleiben.



Durch die Platzierung des Nahversorgers ändert sich die Konzipierung der Wohngebäude, woraus einerseits eine Verschiebung der Baukörper, andererseits der Wegfall zweier ursprünglich geplanter Gebäude resultiert.

Für den Nahversorger an sich bestehen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bzw. der Vorgaben im Bebauungsplan ausreichend genaue Planungsvorgaben, daher wird in diesen Bereich im Sinn einer Beschränkung der Festlegungen auf das ausreichende Mindestmaß an Inhalten auf die Festlegung von Baufluchtlinien verzichtet. Es reichen die gesetzlichen Vorgaben.

4.2.3. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie ohne Ausfahrten und Ausgänge, verhindert eine Erschließung des Lebensmittelmarktes über die dafür ungeeignete Gemeindestraße (Hinweis: Das Mobilitätskonzept sieht die Ein- bzw. Ausfahrt des Marktes auf der südlichen Seite des Grundstückes vor.)

4.2.4. Kfz-Abstellanlagen

Beim Teilbebauungsplan „Generationen-Wohnen“ entschied sich der Gemeinderat dazu auch die Kfz-Abstellanlagen nach einem planerischen Gesamtkonzept festzulegen. Dieses Konzept wird an die geänderte Lage der Wohnblöcke angepasst fortgeführt.

Als zusätzliche Maßnahme im Sinne der Klimawandelanpassung sollen neu festgelegt werden, dass für je vier Stellplätze ein Laubbaum auf demselben Bauplatz zu pflanzen und zu erhalten ist. Für Stellplätze, für die gesetzlich geregelt eine Überdachung zu errichten ist (NÖ ROG 2014 §18), ist diese örtliche Festlegung nicht anzuwenden.

4.3. Raumordnungsfachliche Überlegungen

4.3.1. Ortsbild

Neben den strategischen und funktionellen Überlegungen für die Verlegung des Kaufhauses ist auch das Ortsbild zu berücksichtigen.

Bei der Festlegung der Bebauungsbestimmungen wurde ausdrücklich auf den Bestand im Umgebungsbereich eingegangen. So ergibt sich eine harmonische Abstufung der Bebauungshöhen von Ost nach West, sowie eine Konzentration von Solitärgebäuden der sozialen Infrastruktur (Sozialzentrum, Nahversorgung) im südlichen Bereich. Die größeren/dichteren Gebäudekörper sind somit in Richtung Zentrum orientiert; die lockere Bebauung orientiert sich am Gebäudebestand (Einfamilienhäuser) Richtung Nordwesten.

Die Maßnahmen fügen sich demnach sehr gut in das Ortsbild ein.

4.3.2. Erschließung

Die Erschließung ist über öffentliche Verkehrsflächen, welche allesamt über 8,5m Breite gewidmet sind, gesichert. Durch die Änderungen wird die Erschließungssituation nicht verändert. Für die Innenerschließung des Nahversorgerareals und dessen konfliktfreie Einbindung in das öffentliche Straßennetz wird auf der privaten Fläche gesorgt.



5. Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan entspricht dem aktuellen Widmungsstand des Flächenwidmungsplanes.

Sitzenberg-Reidling, Mai 2026

Gemeinderat der
Gemeinde Sitzenberg-Reidling

Bgm. Erwin Häusler
Bachgasse 1
3454 Sitzenberg-Reidling,
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & -ordnung
Fn 416995d, LG. St. Pölten

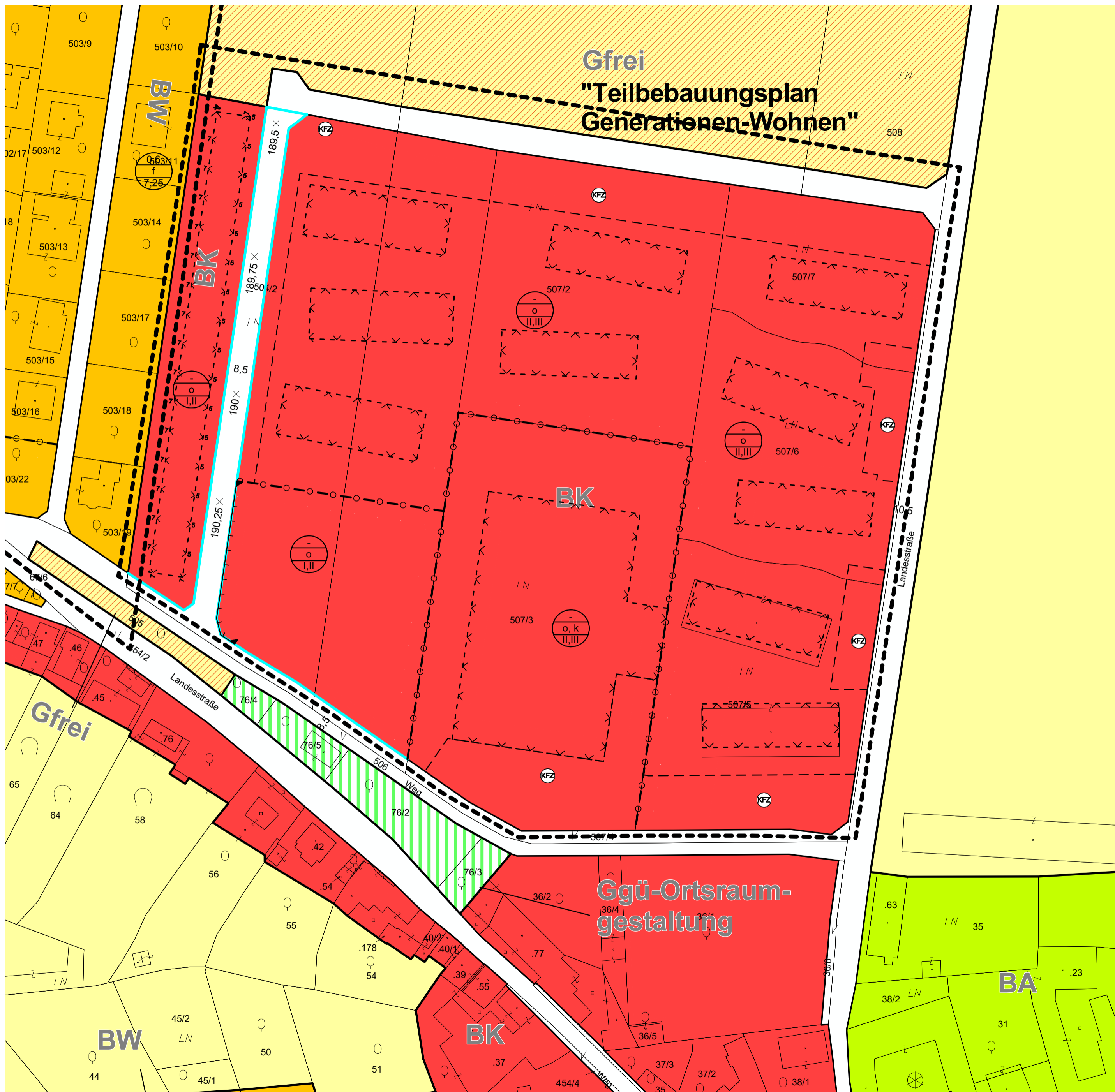
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Michael Stegmaier, M.Sc.
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T:+43 (0)278285101,
H: www.kommunaldialog.at
office@kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



6. Anlagen

Plan: Teilbebauungsplan „Generationen-Wohnen“ 2. Änderung Entwurf

Plan: Teilbebauungsplan „Generationen-Wohnen“ 2. Änderung - Darstellung der Änderungen



Legende

- Abgrenzung des Planungsbereiches
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- Keine Festlegung arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl
- Bauweise
g.....geschlossen
k.....gekuppelt
o.....offen
o,k.....offen oder gekuppelt
- Bauhöhe
I.....Bauklasse I (bis 5m)
II.....Bauklasse II (über 5m bis 8m)
III.....Bauklasse III (über 8m bis 11m)
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Baufluchtlinie mit Angabe des Bauwichts in m
- Baufluchtlinie absolut gem § 31 Abs. 5 NÖ ROG 2014
- KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft
- Niveau der Verkehrsfläche ü.A.

Kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet	Gif	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
BK	Bauland-Kerngebiet	Gho	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
BB	Bauland-Betriebsgebiet	Ggü	Grünland-Grüngürtel
BI	Bauland-Industriegebiet	Gsh	Grünland Schutzhaus
BA	Bauland-Agrargebiet	Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland
BS	Bauland-Sondergebiet	Gmg	Grünland-Materialgewinnungsstätte
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gg	Grünland Gärtnerei
-A	Aufschließungszone	Gkg	Grünland Kleingarten
Glp	Grünland Lagerplatz	Gspo	Grünland Sportstätte
Gg	Grünland Odland/Okofläche	Gspi	Grünland Spielplatz
Gwf	Grünland Wasserfläche	Gc	Grünland Campingplatz
Gfrei	Grünland Freihaltefläche	G++	Grünland Friedhof
Gwka	Grünland Windkraftanlage	Gp	Grünland Parkanlage
-	Verkehrsfläche-öffentlich	Ga-	Grünland-Abfallbehandlungsanlage
Vp	Verkehrsfläche-privat	Gd	Grünland Aushubdeponie

Hinweise

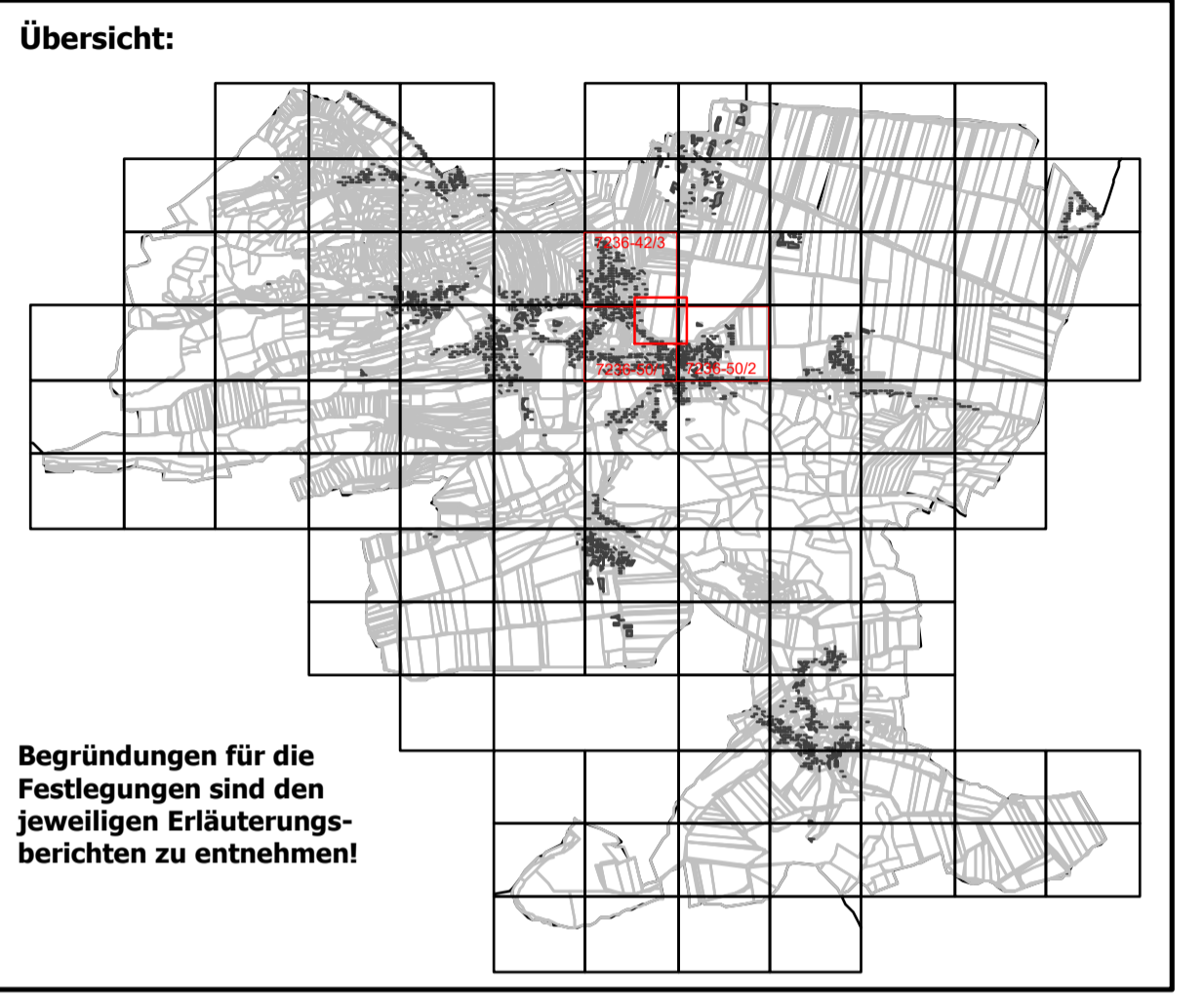
Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

- Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:**
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
- Seilbahnen:**
Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußersten Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
- Berg- und Talstationen von Seilbahnen:**
innerhalb der Bahngrundgrenze und bis zu 12 Meter von dieser (§ 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)
- Eisenbahnen mit Dampftrieb:**
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)
- Bundesautobahnen:**
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
- Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:**
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
- Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:**
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§13b NÖ Straßengesetz)
- Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:**
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§13b NÖ Straßengesetz)

Teilbebauungsplan „Generationen-Wohnen“

- § 1-2 (überholt)
- § 3
Ortsbildgestaltung
1. Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Tonnen- oder Flachdächer zulässig.
2. Die Bauwerke dürfen eine beliebige Farbgebung aufweisen.
3. Die Errichtung von Abstellräumen im vorderen Bauwisch ist zulässig.
- § 4
Für jede festgelegte Kfz-Abstellanlage ist die Errichtung einer Zu- und Abfahrt im Sinne § 64 Abs. 10 NÖ Bauordnung 2014 zulässig, außer es ergibt sich aus der Lage der Abstellanlage zur öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Quer-, Schräg- oder Längsparker) die Zulässigkeit breiteren Zufahrten.
- § 5
Für je vier nicht überdachte Kfz-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum am gleichen Bauplatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume ist innerhalb von zwei Jahren eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Gemeinde Sitzenberg-Reidling Teilbebauungsplan "Generationen-Wohnen" 2. Änderung - Entwurf



Übersicht:

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

Maßstab: 1 : 1.000

1.000 m²

0 10 50 100 150m

Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Reifthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
office.kommunalialog.at

Planzahl: 25 013E
Datum: 07.05.2026
DKM-Stand: 10/2024
DKM-Beschluss:

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider

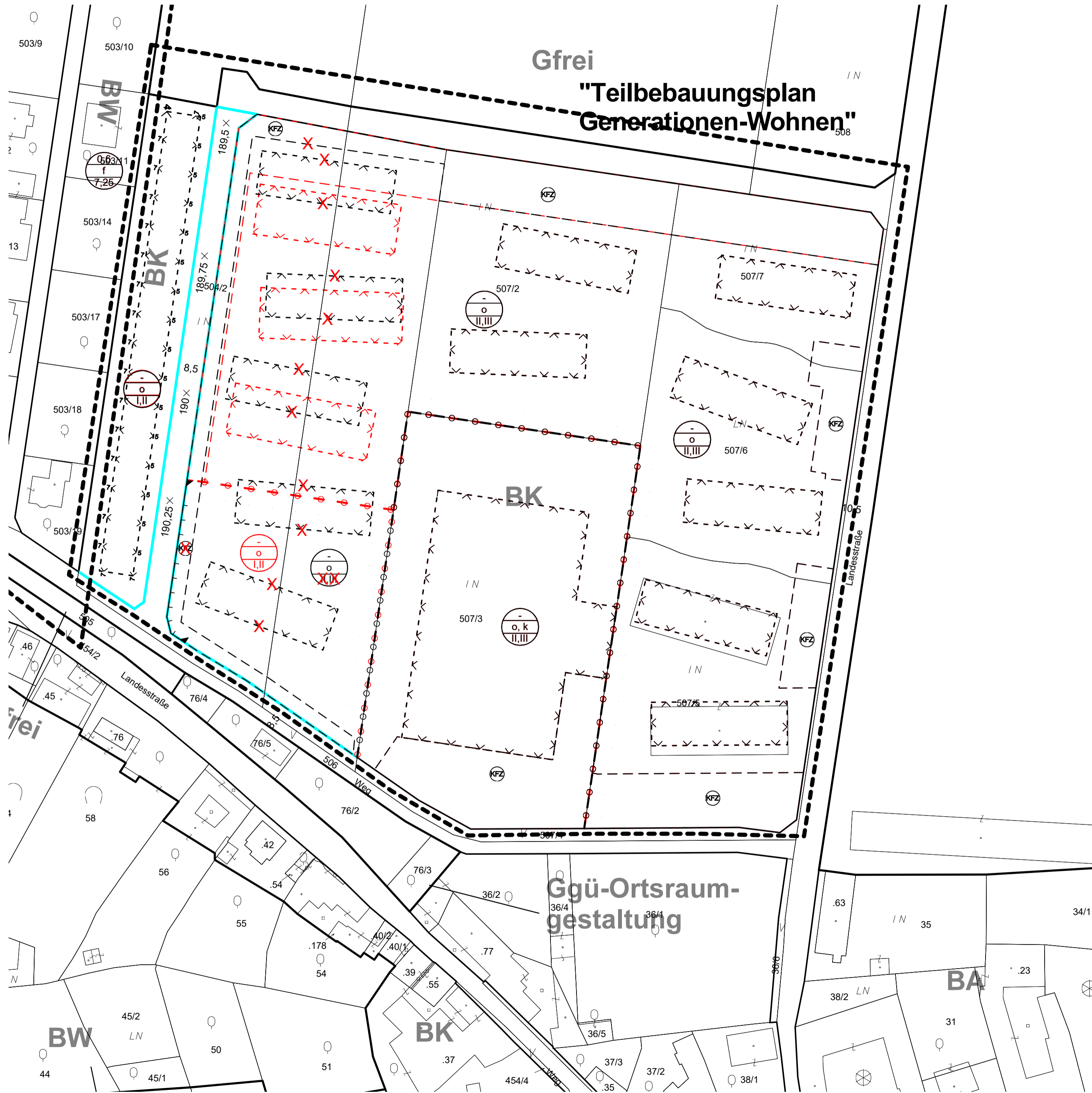
Der Entwurf ist vom _____ bis _____ zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.
Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom _____.
Nach der Kundmachung vom _____ bis _____
in Kraft getreten am _____.

Der Bürgermeister

Beschlussdaten vorhergehender Pläne:

Urfassung:
Auflage: 22.12.2014 bis 02.02.2015, Gemeinderat: 26.03.2015; Rechtskraft: 04.04.2015

1. Änderung:
Auflage: 09.11.2018 bis 21.12.2018, Gemeinderat: 22.03.2019; Rechtskraft: 11.04.2019



Legende

- Abgrenzung des Planungsbereiches
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Bebauungsdichte oder höchst zulässige Geschoßflächenzahl
 -keine Festlegung
 - arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschoßflächenzahl
- Bauungsweise
 - g.....geschlossen
 - k.....gekuppelt
 - o.....offen
 - o,k.....offen oder gekuppelt
- Bauungshöhe
 - I.....Bauklasse I (bis 5m)
 - II.....Bauklasse II (über 5m bis 8m)
 - I,II.....Bauklasse I oder II
 - III.....Bauklasse III (über 8m bis 11m)
 - arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Baufluchtlinie mit Angabe des Bauwichts in m
- Baufluchtlinie absolut gem § 31 Abs. 5 NÖ ROG 2014
- Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- geplante Grundstücksgrenze (lt. Parzellierungsentwurf)
- x 210,90 Niveau der Verkehrsfläche ü.A.

Bebauungsbestimmungen

§ 3 Ortsbildgestaltung

- Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Tonnen- oder Flachdächer zulässig.
- Die Bauwerke dürfen eine beliebige Farbgebung aufweisen.
- Die Errichtung von Abstellräumen im vorderen Bauwuch ist zulässig.

§ 4

Für jede festgelegte Kfz-Abstellanlage ist die Errichtung einer Zu- und Abfahrt im Sinne § 64 Abs. 10 NÖ Bauordnung 2014 zulässig, außer es ergibt sich aus der Lage der Abstellanlage zur öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Quer-, Schräg- oder Längsparker) die Zulässigkeit breiteren Zufahrten.

§ 5

Für je vier nicht überdachte Kfz-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum am gleichen Bauplatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang einzelner Bäume ist innerhalb von zwei Jahren eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Legende Darstellung der Änderungen:

Die außer Kraft getretenen Signaturen und Umrundungen sind kreuzweise rot durchgestrichen. Die neuen Signaturen und Umrundungen sind rot ausgeführt.

Die Bedeutung der Signaturen und Umrundungen ist der Legende zum Bebauungsplan Entwurf zu entnehmen.

Hinweis:

Dieser Plan ist ein Hilfsplan zur übersichtlichen Darstellung der geplanten Änderungen. Der rechtlich verbindliche Planungsentwurf kann nur dem Bebauungsplan - Entwurf entnommen werden.

Gemeinde Sitzenberg-Reidling

Teilbebauungsplan "Generationen-Wohnen"

2. Änderung - Darstellung der Änderungen - Entwurf

Übersicht:

Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!

Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
 Fn 416.995d, LG St. Pölten
 Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
 office@kommunalialog.at

Planzahl: 25 013EAE
 Datum: 07.05.2026
 DKM-Stand: 10/2024
 DKM-Beschluss:

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider