



MARKTGEMEINDE STRENGBERG

NEUERSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „Unterbergerhof“

PLANUNGSBERICHT

689/2020
09.11.2020
tbplbericht_2405

1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieser Neuerstellung des Teilbebauungsplanes Unterbergerstraße ist die erstmalige Festlegung von Bebauungsbestimmungen gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 auf Bauland-Kerngebiet. Das Planungsgebiet befindet sich direkt im Hauptort Strengberg. Im Bereich des Planungsgebietes kam es am 23.01.2020 zu einer Änderung der Flächenwidmung, wo die Erschließung des Baulandes geändert wurde und das Bauland an sich etwas erweitert wurde.

Abkürzungsverzeichnis:

NÖ ROG 2014	NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.
NÖ BO 2014	NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F.
TBPL	Teilbebauungsplan
FWP	Flächenwidmungsplan
ÖRP	örtliches Raumordnungsprogramm

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (=Planungsgebiet) umfasst das vorhin beschriebene Areal. Die Abgrenzung des Planungsgebietes von Teilbebauungsplänen ist im NÖ ROG 2014 unter § 29 geregelt. Dabei darf ein Bebauungsplan für

- den gesamten Gemeindebereich
- einzelne Ortschaften oder
- abgrenzbare Teilbereiche

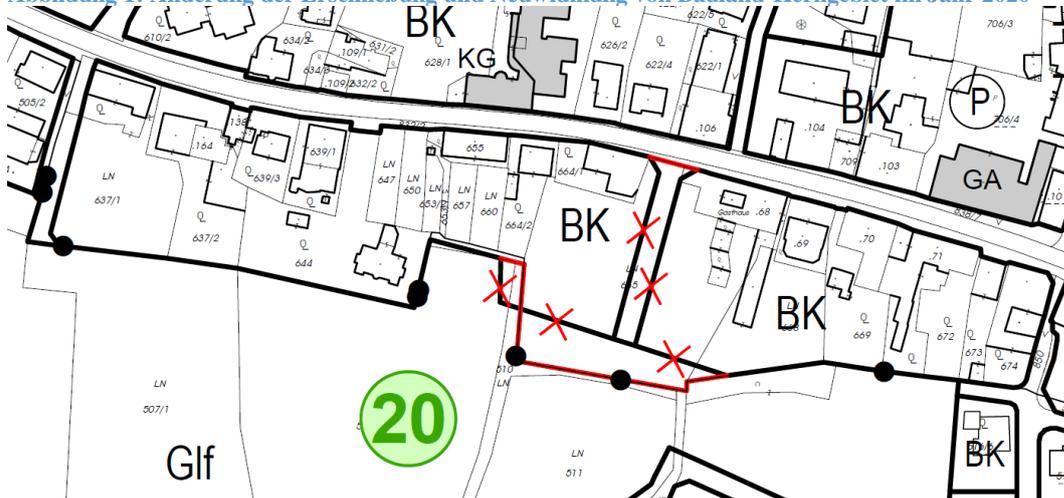
erlassen werden.

Abgrenzbare Teilbereiche werden als z.B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch **neu aufgeschlossene Baulandbereiche** und Aufschließungszonen, definiert.

Der Geltungsbereich des TBPL Unterbergerhof erklärt sich folgendermaßen:

- Die Fläche des heutigen Grundstücks Nr. 665, KG Strengberg, war mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur inneren Erschließung versehen. Im Rahmen der letzten Umwidmung wurde das Bauland jedoch Richtung Süden bis zur KG-Grenze erweitert und die Verkehrsfläche im Hinblick auf eine verdichtete, zentrale Bebauung entwidmet.

Abbildung 1: Änderung der Erschließung und Neuwidmung von Bauland-Kerngebiet im Jahr 2020



Quelle: Änderungsentwurf des FWP, Plan Nr. 2215/F.A.2. vom 29.10.2019

- Aufgrund der vorhin dokumentierten Entwidmung der Verkehrsfläche und der Baulanderweiterung im Jahr 2020 kann die gegenständliche Baulandfläche als neuartig aufgeschlossen bezeichnet werden, wonach sich die Abgrenzung eines Teilbebauungsplanes richten darf.

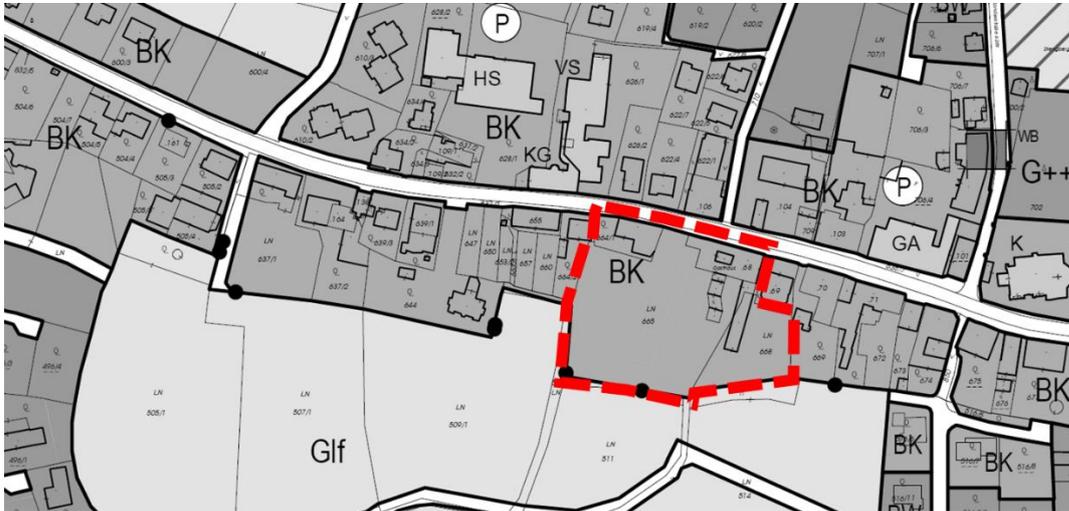


Abbildung 2: Darstellung der Abgrenzung

- Die Abgrenzung im Osten und Westen ergibt sich aus der derzeit noch geplanten Grundstückssituation. Hier sollen die Grundstücke im Hinblick auf das vorliegende Bauungsprojekt Unterbergerhof zusammengelegt werden.
- Die Abgrenzung im Norden ergibt sich aufgrund der Landesstraße B 1.
- Die Abgrenzung im Süden ergibt sich aufgrund der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Grünland.

Abbildung 3: Bebauungsprojekt Unterbergerhof



Quelle: Projektmappe Unterbergerhof, Lageplan vom 08.09.2020, Arch. Dornstädter

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der KG Strengberg:

664/1	665	668	.68	838/1 (Teilfläche)	838/2 (Teilfläche)
-------	-----	-----	-----	-----------------------	-----------------------

3. Örtliche Situation und Planung

In diesem Kapitel sind sowohl die Grundlagen erfasst als auch die darauf aufbauenden Planungen bzw. Festlegungen des Bebauungsplanes. Dabei werden gem. § 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014 die Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt geprüft.

3.1. Flächenwidmung, Flächennutzung, Fotodokumentation

Das Areal innerhalb des Geltungsbereiches hat die Widmungskategorie Bauland – Kerngebiet, am nördlichen Rand ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der B 1 ausgewiesen. Derzeit ist das Areal mit Hauptgebäuden bebaut.

Abbildung 4: ehemaliger Gasthof Steinkellner (google maps, aufgenommen August 2018)



Abbildung 5: Kaufhaus Hödl (google maps, aufgenommen August 2018)



Der nähere Umgebungsbereich sieht folgendermaßen aus:

- An der B 1 ist im näheren Umfeld überwiegend eine einzellige Bebauung vorhanden. Es ist die Widmung Bauland-Kerngebiet vorliegend. Neben Wohnhäusern gibt es direkt östlich angrenzend eine Bank



Abbildung 6: Bank und Gasthof, im Hintergrund der Kirchturm als bauliche Dominante

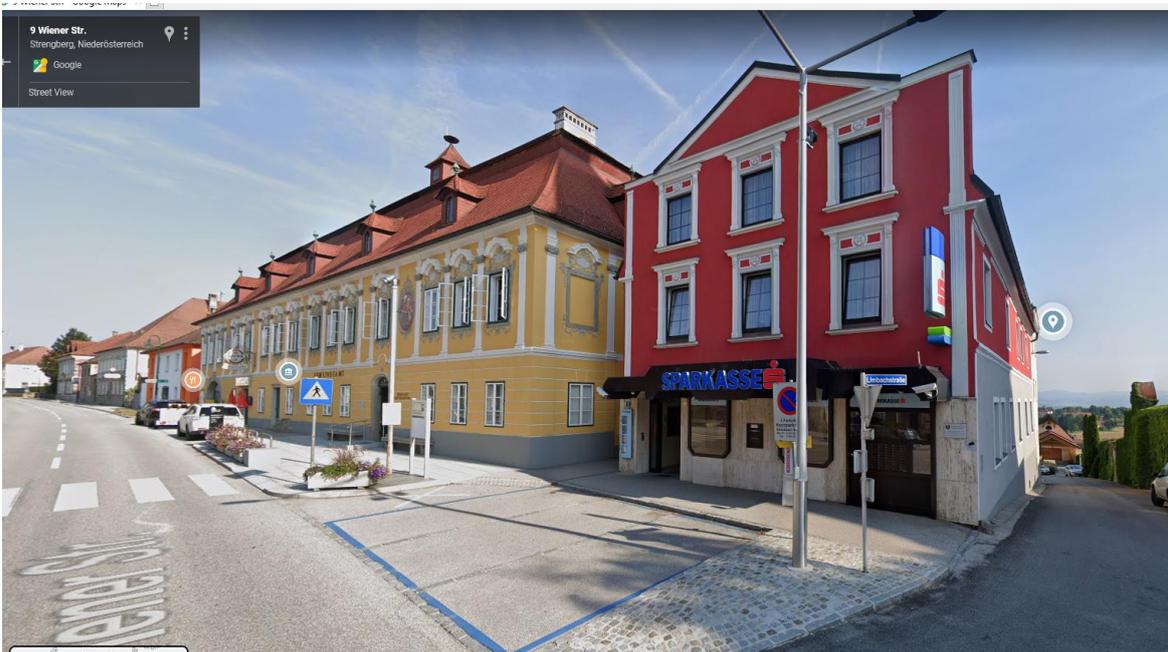


Abbildung 7: Bank und Gemeindeamt westlich der Kirche

Die Nutzungen im Umgebungsbereich sind v.a.:

- öffentliche Einrichtungen (Schule, Musikschule, Gemeindeamt, Pfarrhof, Kirche)
- Bankstellen
- Gastronomie
- Wohnen
- Frisör

Somit ist festzuhalten:

- Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es ungenutzte Gebäude.
- Außerhalb des Geltungsbereiches gibt es einen starken Nutzungsmix. Die Widmung Bauland-Kerngebiet ist vorliegend.
- Es herrscht eine Übereinstimmung des örtlichen Raumordnungsprogrammes mit den Nutzungsstrukturen.
- Die derzeit rechtskräftige Flächenwidmung sowie der Kataster werden im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

	Auswirkung	Erläuterung
Ortsbildgest.	keine	Die Kenntlichmachung der Flächenwidmung und des Katasters stellt keine Planungsmaßnahme im Zuge der Bebauungsplanung dar.
Umwelt	keine	Die Kenntlichmachung der Flächenwidmung und des Katasters stellt keine Planungsmaßnahme im Zuge der Bebauungsplanung dar.

3.2. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist im § 4 Z. 10 der NÖ BO 2014 wie folgt definiert:

„das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt“

Die Bebauungsdichte wird in % angegeben. In der folgenden Abbildung werden Bereiche mit ähnlichen Dichten zusammengefasst.

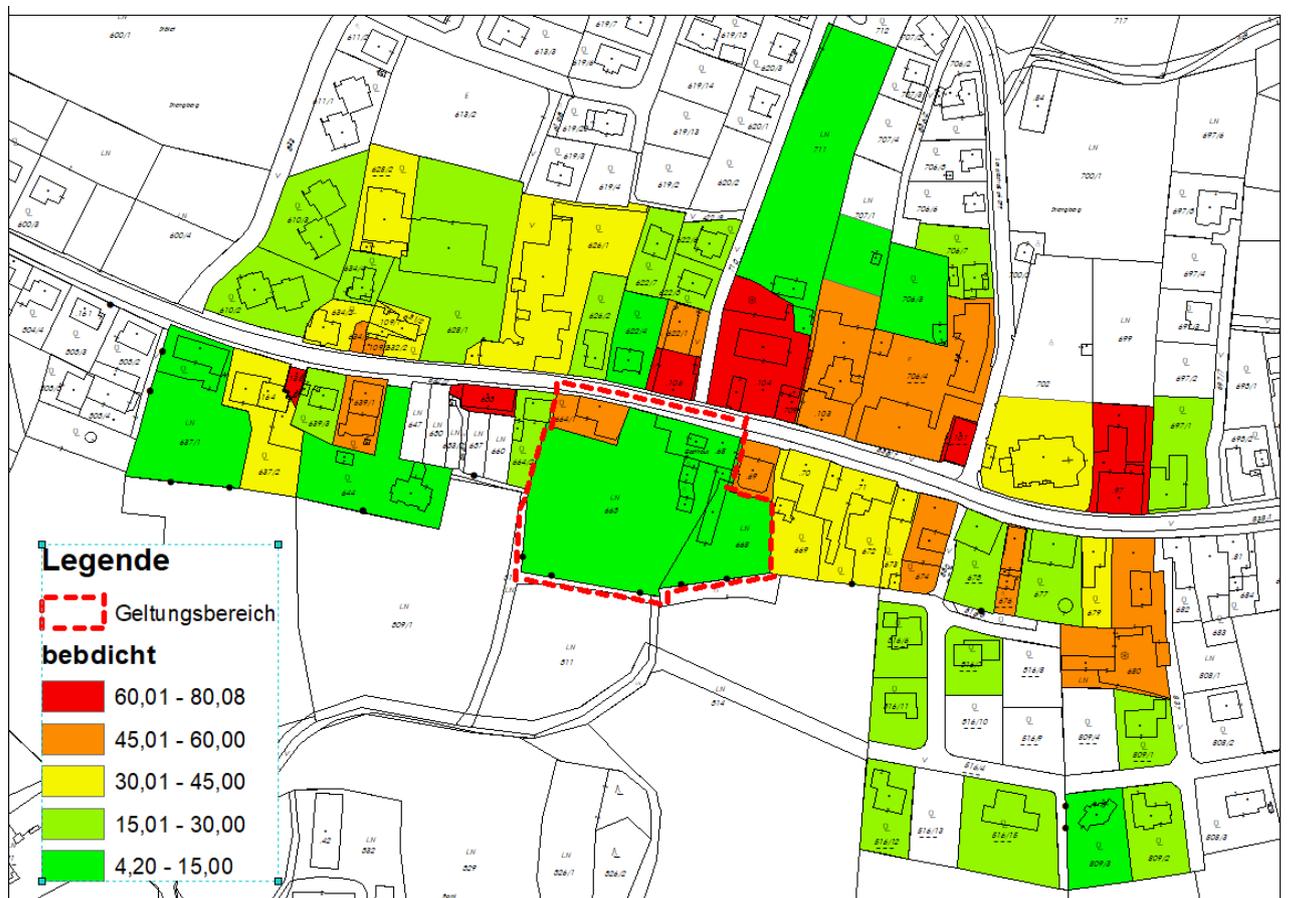


Abbildung 8: Klassifizierte Bebauungsdichten im Planungsgebiet sowie im Nahbereich in %

Es ist zu erkennen, dass die Bebauungsdichte im Bereich der geschlossenen Bebauung im Ortskern höher ist als jene im äußeren Bereich. Dabei ist auffallend, dass das Projektgebiet aufgrund der Grundstücksgröße nicht dicht bebaut ist. Die Festlegung einer höheren Dichte im Projektgebiet ist jedenfalls aufgrund des dichter bebauten Umgebungsbereiches vertretbar.

Im Zentrum finden sich Dichten zwischen 45 und 80%. Die in offener Bauweise errichteten Wohngebäude im weiteren Umgebungsbereich haben Dichten bis zu maximal 30%. Hier ist ein deutlicher Strukturunterschied erkennbar.

Somit ist festzuhalten:

- **Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die Bebauungsdichte knapp großteils unter 15% im Bestand. Aufgrund des Umgebungsbereiches und der zentralen Lage herrscht Verdichtungspotenzial.**
- **Der Geltungsbereich wird in Abschnitte geteilt. Im nördlichen Abschnitt an der B 1 werden höchstzulässige Bebauungsdichten von 80% bzw. 60% festgelegt. Im rückwärtigen, südlichen Bereich wird eine höchstzulässige Bebauungsdichte von 50% ausgewiesen. Die Abstufungen der Dichten signalisieren auch den Übergang vom dicht bebauten Ortskern zum eher lockerer bebauten Umgebungsbereich.**

Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

	Auswirkung	Erläuterung
Ortsbildgest.	keine	Die geplanten höchstzulässigen Dichten von 80%, 60% bzw. 50% orientieren sich an die vorherrschenden Dichten im Zentrum sowie an den eher locker bebauten Umgebungsbereich. Die Dichten lassen eine Verdichtung im zentral gelegenen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes zu. Es wird somit Rücksicht auf das vorhandene Ortsbild genommen.
Umwelt	positiv	Die Dichtebeschränkung verhindert eine nahezu flächendeckende Bebauung durch Hauptgebäude und schafft Platz für unbebaute Grundstücksflächen. Somit steigt auch die Chance eines erhöhten Anteils unversiegelter Flächen innerhalb des Baulandes.

3.3. Gebäudehöhen, Bauklasse

Gemäß §30 Abs. 1 des NÖ ROG 2014, sind im Bebauungsplan die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen.

Im Rahmen der Erhebung im Planungsbereich sowie in dessen Umgebung ergeben sich folgende Gebäudehöhen oder Bauklassen:

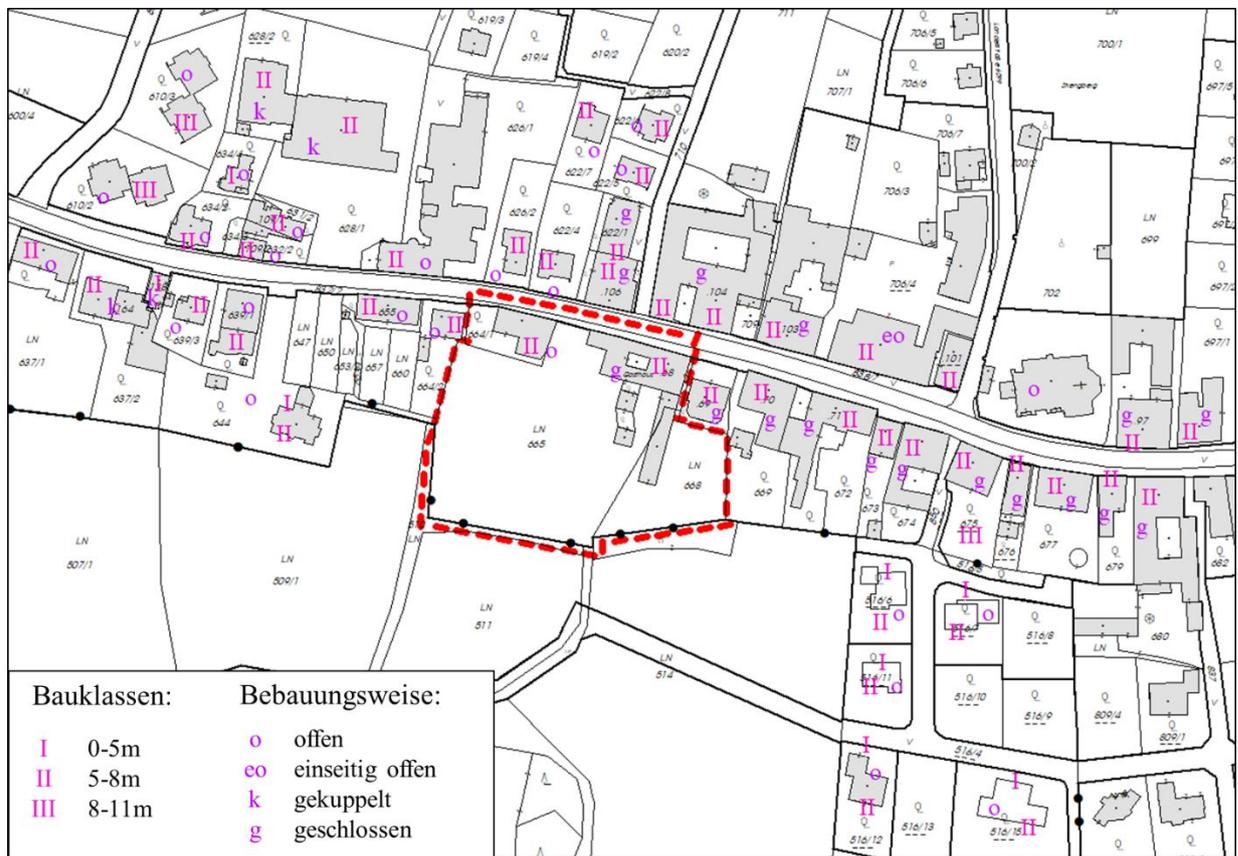


Abbildung 9: Bauklassen bzw. maximale Gebäudehöhen

Innerhalb des Planungsbereiches weisen die Grundstücksflächen die Bauklasse II auf. Außerhalb des Planungsbereiches ist ebenfalls großteils die Bauklasse II vorhanden – vor allem entlang der geschlossenen Bebauung an der B 1. Die nächstgelegenen Objekte der Bauklasse III sind an der B 1 situiert, etwa 120 Meter westlich des Planungsbereiches.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsprojekt Unterbergerhof, Planverfasser Arch. Dornstädter, 08.09.2020

Das vorliegende Bebauungsprojekt sieht an der B 1 Baukörper der Bauklasse II vor. Lediglich im südlichen Bereich des Areals sollen Gebäude der Bauklasse III umgesetzt werden. Diese sind aber im Gelände deutlich tiefer gelegen als die Bebauung an der Straße.

Da das Projekt auf eine gute bauliche Ausnutzung des Areals im Ortskern von Strengberg abzielt, soll es im Bebauungsplan Eingang finden.

Somit ist festzuhalten:

- **Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Bauklasse II vorhanden. Diese soll auch straßenseitig entlang der B 1 weiterhin festgelegt bleiben.**
- **Im südlichen Teil des Geltungsbereiches soll die Bauklasse III ausgewiesen werden. Die erhöhte Bebauung ist aufgrund der geschlossenen Fronten und des stark abfallenden Geländes von der frequentierten Marktseite kaum wahrnehmbar.**

Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

	Auswirkung	Erläuterung
Ortsbildgest.	keine	Die geplante Bauklasse II innerhalb des Geltungsbereiches entspricht dem Baubestand und kann auch aus dem Umgebungsbereich abgeleitet werden. Mit der Festlegung der Bauklasse III im südlichen Bereich des Areals wird dem vorliegenden Bebauungsprojekt Unterbergerhof nachgekommen, was auch den Intentionen einer verdichteten, zentrumsnahen Bebauung gem. § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c NÖ ROG 2014 sowie § 2 Abs. 3 Z. 4 der Verordnung des ÖRP Strengberg, 2011). Es kommt zu keinen Spannungen im Ortsbild, weil die Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum durch die geschlossene Bebauung kaum gegeben ist und die erhöhten Baukörper auf deutlich niedrigerem Geländenniveau errichtet werden.



Abbildung 11: Schnitt, Ansicht Ostseite (Bebauungsstudie Strengberg)

Im Schnitt ist zu erkennen, dass die absoluten Höhen der Dächer jener Objekte der Bauklasse III niedriger sind als die absoluten Höhen der Dächer der straßenseitigen Gebäude der Bauklasse II. Somit kann eine störende Dominanz der geplanten Bauklasse III im Ortsbild ausgeschlossen werden. Es kommt auch zu keiner Verschlechterung der Blickbeziehungen zur markanten Pfarrkirche.

Der Hauptort Strengberg liegt ganz markant auf einem Bergrücken. Das Planungsgebiet ist von der nördlichen Seite des Ortes nicht einsehbar. Auch die Bauklasse III ist aufgrund der tieferen Lage nicht sichtbar.

Die Sichtbarkeit ist auf der Südseite gegeben. Von Koxegg betrachtet, was etwa 50 Höhenmeter tiefer liegt als das Planungsgebiet in Strengberg, ist die Fläche von einer Baum- und Strauchzeile verdeckt. Die geplanten Dächer werden vermutlich nicht höher sein als der Bestand. Somit ist eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes aus dieser Sichtachse nicht gegeben.



Abbildung 12: Blick von Koxegg auf Strengberg (mit Zoom)

Koxegg ist etwa 1,5 km Luftlinie entfernt vom Planungsgebiet. Die bildhafte Wirksamkeit ist bei noch weiteren Entfernungen nicht mehr gegeben.

Eine weitere Betrachtung wird von der im Tal verlaufenden Landesstraße L 6100 analysiert. Vom Fotostandort etwa 400 Meter östlich von Musterharten ist erkennbar, dass auch hier eine Verdeckung durch die Baum- und Strauchbepflanzung gegeben ist. Die bestehende Dachlandschaft sowie die dominante Wirkung der Kirche bleiben unbeeinträchtigt.



Abbildung 13: Blick von der L 6100 östlich von Musterharten auf Strengberg

Von der westlichen Seite gibt es kaum frequentierte Bereiche im öffentlichen Raum in einer nicht allzu weiten Distanz, wo eine Einsehbarkeit des Projektgebietes in Zusammenhang mit der restlichen Ortschaft gegeben ist. Von der Grubtalstraße sind die Blickbeziehungen oft durch bestehende Bebauung und Bepflanzungen unterbrochen.

Umwelt	positiv	Eine Erhöhung über die normalerweise übliche Bauklasse I und II hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Die vertikale bauliche Entwicklung ist als flächensparend und somit als bodenschonend zu beurteilen.
---------------	---------	---

3.4. Bebauungsweise

Gemäß §30 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ist im Bebauungsplan die Bebauungsweise festzulegen.

Das Gasthofgebäude innerhalb des Planungsgebietes ist eher der geschlossenen Bebauung an der B 1 zuzuordnen, obwohl an der östlichen Grundgrenze ein Durchgang zwischen dem Hof und dem Bankgrundstück gegeben ist. Es handelt sich um eine alte Bebauungsstruktur, die der heute definierten Bebauungsweisen nicht eindeutig zuordenbar ist. Am Bankgebäude gibt es seitlich keine Hauptfenster mit Belichtungsanspruch.



Abbildung 14: Privat-Durchgang zwischen Gasthof und Bank

Das alte Kaufhaus Hödl ist an der östlichen Seite an die Grundgrenze angebaut und daher der einseitig offenen Bebauungsweise zuzuordnen.

Außerhalb des Projektgebietes ist im Zentrum entlang der B 1 hauptsächlich die geschlossene Bebauung vorliegend. Richtung Westen dominiert ortsauwärts die offene Bebauungsweise. Vereinzelt ist eine gekuppelte Bebauung bzw. eine einseitig offene Bebauung anzutreffen.

Somit ist festzuhalten:

- Im Projektgebiet ist die straßenseitige Bebauung der geschlossenen und der einseitig offenen Bebauungsweise zuzuordnen.
- Zum Erhalt des Ortsbildes soll im Bereich des Gasthofes die geschlossene Bebauungsweise festgelegt werden. Obwohl das Grundstück des alten Kaufhauses einseitig offen bebaut ist, wirkt es offen, weil die restlichen Flächen (Gst. 665) bis heute unbebaut sind. Daher wird am restlichen Areal die offene Bebauungsweise festgelegt. Dies ermöglicht auch eine flexiblere Bebauung. Zudem werden die Grundstücke ohnehin zusammengelegt werden.

Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

	Auswirkung	Erläuterung
Ortsbildgest.	keine	Die Festlegung entspricht dem Bestand und hat daher keine Auswirkungen auf das Ortsbild.
Umwelt	keine	Die Festlegung entspricht dem Bestand und hat daher keine Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bank weist auf der westlichen Seite keine Hauptfenster auf, wodurch die geschlossene Bebauungsweise zu keinen Belichtungsproblemen führt.

3.5. Bauformen und Farbgebung, Denkmalschutz

Gemäß §56 der NÖ Bauordnung 2014 sind bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauwerke so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und u.a. hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen. Von großer Relevanz sind auch bau –und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine bau- und kulturhistorisch bedeutenden Gebäude.

Im Umgebungsbereich sind die Kirche, der Pfarrhof (Markt 28), die alte Post (Markt 10), wo jetzt u.a. das Gemeindeamt eingerichtet ist, der ehemalige Gasthof Sepp Riedl (Markt 30) und das ehemalige Altersheim (Schulplatz 1, 2.), wo jetzt der Kindergarten untergebracht ist, als denkmalgeschützte Objekte mit besonderen Fassaden, die sicherlich prägend für alle späteren Bauten waren, zu erwähnen.

Im Kernbereich dominieren Walm- und Satteldächer, teilweise mit Gaupen versehen. In den Wohngebieten, die jedoch schon etwas weiter weg vom Planungsgebiet sind, kommen auch Flachdächer auf Hauptgebäuden vor.

Das vorliegende Projekt „Unterbergerhof“ scheint die vorliegenden Strukturen der traditionellen Bebauung, der modernen Bebauung und des Naturraumes zu vereinen: Das straßenseitige Gebäude an der Stelle des heutigen Gasthofes weist ein Waldmach auf. Die restlichen projektierten Wohnhäuser sind mit Flachdächern versehen, die Richtung Süden abgeschrägt, also pultförmig, sind und den natürlichen Geländeverlauf andeuten. Diese Dächer haben laut Projekt eine Dachbegrünung, was noch einmal verstärkt zur Unauffälligkeit im Orts- und Landschaftsbild beiträgt.



Abbildung 15: Bebauungsstudie, Visualisierung Projekt Unterbergerhof (Arch. Dornstädter, 08.09.2020)

Somit ist festzuhalten:

- Es liegen keine bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke im Geltungsbereich vor.
- Es sind außerhalb des Geltungsbereiches bau- und kulturhistorisch wertvolle Gebäude vorhanden.
- Das vorliegende Bebauungsprojekt nimmt Rücksicht auf die erhaltenswerten Objekte in Form und Fassadengestaltung.
- Im Bebauungsplan werden diesbezüglich keine gesonderten Regelungen getroffen.

Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

	Auswirkung	Erläuterung
Ortsbildgest.	keine	-
Umwelt	keine	-

3.6. Gelände, Bezugsniveau

Das Gelände ist im gesamten Planungsgebiet Richtung Süden teilweise stark abfallend. Es liegt etwa zwischen 344 bis 359 Meter über Adria. Die Neigung ist relativ kontinuierlich und homogen verlaufend, markante Geländekanten sind nicht vorhanden.



Abbildung 16: Geländehöhen im Planungsgebiet (Quelle: NÖ Atlas)

Im gegenständlichen Planungsgebiet ist bis dato kein Bezugsniveau durch den Gemeinderat verordnet. Das heißt, dass für sämtliche Berechnungen von Gebäudehöhen das Ursprungsgelände bzw. das im Zuge von Bauverfahren bewilligte Gelände als Bezugsniveau gilt.

Da es keine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des geneigten Geländes gibt, kann zu keinen Konflikten mit Maximalsteigungen gem. § 32 Abs. 7 NÖ ROG 2014 von Straßen kommen.

Für eine geordnete Bebauung im Hangbereich ist geplant, ein Bezugsniveau festzulegen. Dieses entspricht dem Bebauungsprojekt, welches mit dem natürlichen Gelände abgestimmt ist.

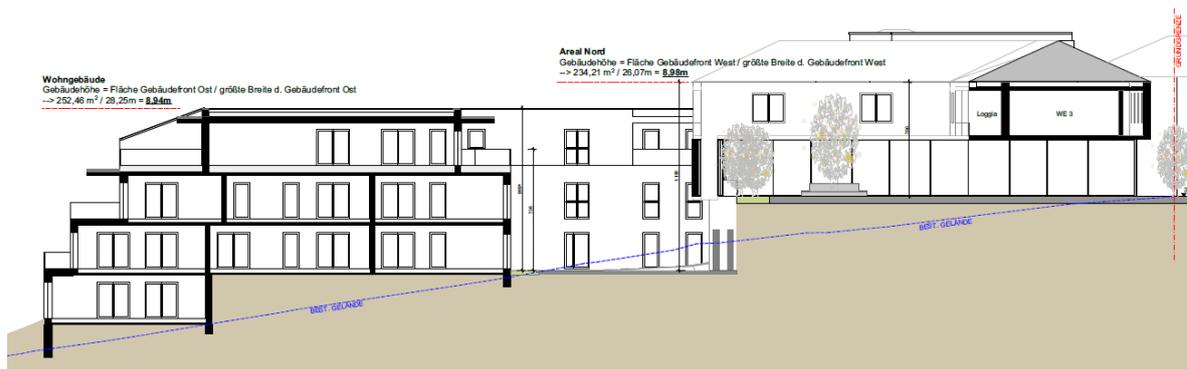


Abbildung 17: terrassierte Bebauung mit Darstellung des Ursprungsgeländes (Bebauungsstudie, Arch. Dornstädter)

Somit ist festzuhalten:

- Das Gelände ist im Geltungsbereich teilweise stärker geneigt.
- Das Bezugsniveau entspricht dem Ursprungsgelände bzw. dem im Zuge von vorangegangenen Bauverfahren bewilligten Gelände.
- Es wird ein neues Bezugsniveau festgelegt. Im Bereich der von Arch. Dornstädter projektierten Baukörper soll dies als ebene Fläche gelten. Auch der Zwischenbereich soll großteils als Ebene festgelegt werden, welche vom Niveau dem natürlichen Gelände angepasst ist. Lediglich im Süden, wo ohnehin keine Bebauung vorgesehen ist, soll das Bezugsniveau geneigt sein. Die Neigung ergibt sich durch Interpolation zwischen den Ebenen und dem natürlichen Niveau an der Grundgrenze.
- Der Plan des Bezugsniveaus ist als Anhang der Verordnung beigefügt.
- Das Bezugsniveau ist nicht verpflichtend herzustellen, um bei der Gestaltung der Neben- bzw. Außenanlagen hohe Flexibilität gewährleisten zu können.

Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

	Auswirkung	Erläuterung
Ortsbildgest.	keine	Das Bezugsniveau ist dem natürlichen Gelände angepasst und erlaubt eine geordnete Hangbebauung.
Umwelt	keine	Das Bezugsniveau ist dem natürlichen Gelände angepasst und erlaubt eine geordnete Hangbebauung. Im Bereich der benachbarten Baulandgrundstücke gibt es keine markanten Unterschiede zwischen dem Bezugsniveau und dem Ursprungsgelände. Somit sind auch Probleme bei der ausreichenden Belichtung zulässiger Hauptfenster nicht zu erwarten. Im westlichen Bereich des Projektgebietes liegt das neue Bezugsniveau sogar deutlich unter dem Ursprungsgelände. Auswirkungen auf den Nachbarn sind nicht zu erwarten. Im östlichen Bereich liegt das neue Bezugsniveau teilweise über dem jetzigen Niveau, aber aufgrund der geschlossenen Bauweise hat sich der Nachbar (Raiffeisenbank) ohnehin die ausreichende Belichtung der Hauptfenster vom Norden und vom Süden zu holen. Im südöstlichen Bereich ist das Bezugsniveau an der östlichen Grenze zu Gst. 669 abgestuft und an das Ursprungsgelände angepasst. Hier sind keine Probleme mit der Belichtung von zulässigen Hauptfenstern zu erwarten.

3.7. Baufluchten, Bauwiche

Bauwiche sind gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung einzuhalten. Im Bebauungsplan können Bauwiche durch die Festlegung von Baufluchtlinien verordnet werden.

Der Ortsbereich von Strengberg ist vor allem von markanten Baufluchten geformt, die zusammen mit der geschlossenen Bebauungsweise das Ortsbild wesentlich prägen. In der folgenden Abbildung werden die markanten Baufluchten dargestellt.

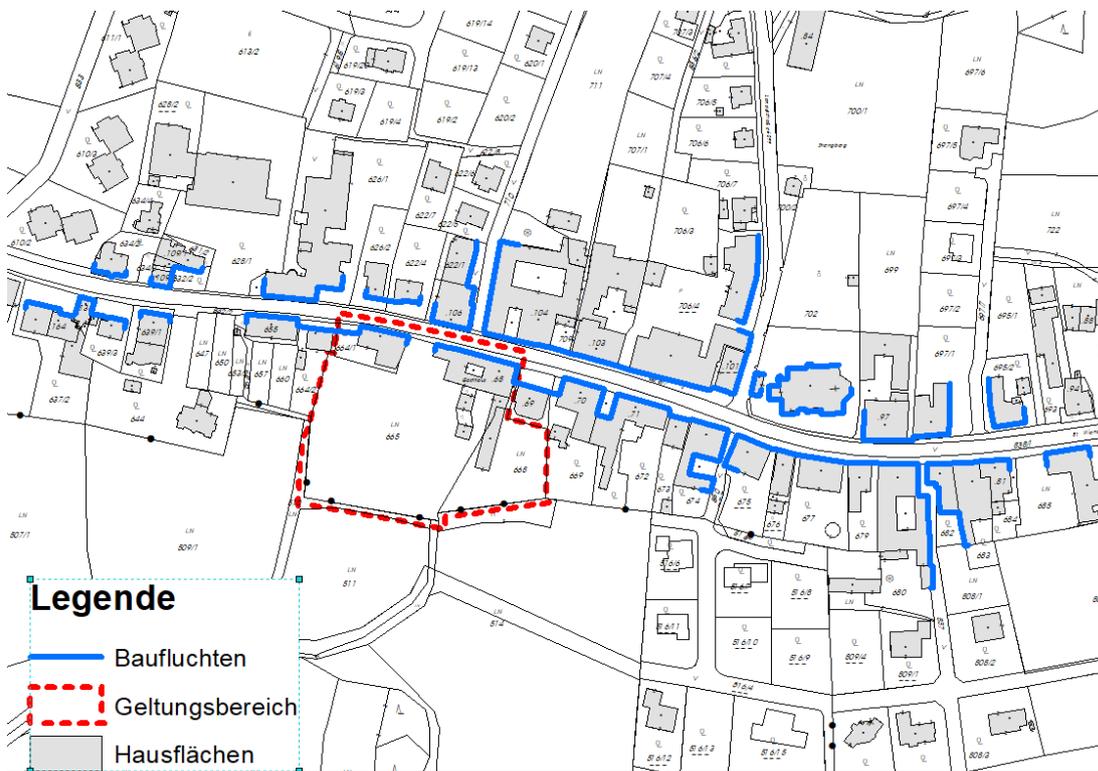


Abbildung 18: Regelmäßigkeiten bei vorderen Bauwichen

Es geht hervor, dass der Geltungsbereich im Kontext mit dem bestehenden Ortskern zu sehen ist. Daher werden im Bebauungsplan die markanten Baufluchten, die seit jeher das Ortsbild prägen, mittels Baufluchtlinien mit Anbaupflicht übernommen. Künftige Bauvorhaben haben sich straßenseitig an diese Baufluchtlinien zu richten.

Somit ist festzuhalten:

- **Vordere Baufluchtlinien mit Anbaupflicht werden im Bereich der laut vorliegendem Bebauungsprojekt vorgesehenen, nordseitigen Gebäudefronten an der B 1 festgelegt. Die Anbaupflicht wird dabei im Bereich der großen Gebäudeöffnung (Durchgang) unterbrochen und mit einer „normalen“ Baufluchtlinie ersetzt.**
- **Dazwischen werden vordere Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt, sodass kein Vorrücken von Gebäuden passieren kann.**
- **Im vorderen Bauwiche wird gem. § 30 Abs. 2 Z. 15 NÖ ROG 2014 die Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, verboten.**

Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

	Auswirkung	Erläuterung
Ortsbildgest.	positiv	Das Ortsbild und die prägenden Baufluchten werden zwingend beibehalten. Darüber hinaus werden im vorderen Bauwiche Nebengebäude oder ähnliche bauliche Anlagen verboten, weil sie das Ortsbild negativ beeinträchtigen könnten.
Umwelt	keine	-

3.8. Verkehr, Straßenfluchtlinien

Gemäß § 30 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan festzulegen.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich bebaut sind und der öffentliche Straßenraum klar durch Gebäudefronten und Einfriedungen im Bereich der Grundgrenzen definiert ist, ist die Straßenfluchtlinie im Bebauungsplan an der Grundgrenze des öffentlichen Gutes festzulegen. Im Umgebungsbereich herrscht ein ähnliches Bild.

Dadurch gibt es keine Änderung betreffend der Dimension des öffentlichen Straßenraumes.

Somit ist festzuhalten:

- Die Straßenfluchtlinie wird entlang der Grundgrenze des öffentlichen Gutes festgelegt.

Bewertung der Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt:

	Auswirkung	Erläuterung
Ortsbildgest.	keine	Straßenfluchtlinie entspricht dem Naturstand
Umwelt	keine	Straßenfluchtlinie entspricht dem Naturstand

4. Leitlinien der Raumordnung für die Erstellung des Teilbebauungsplanes

Das fachliche Fundament für die Bebauungsplanung stellt gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 u.a. das örtliche Raumordnungsprogramm dar.

„Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung auszugehen und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzungen hat der Bebauungsplan die Regeln für die Bebauung und Verkehrserschließung festzulegen.“ (§29, Abs.1 1. Satz NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

Die Marktgemeinde hat als allgemeines Ziel im örtlichen Raumordnungsprogramm 2011 definiert, dass die Funktion des Hauptortes Strengberg als Wohnstandort ausgebaut werden soll. Zudem hat eine aktive Ortsbildgestaltung zu erfolgen, eine Ortskernerneuerung ist zu fördern. Weiters wird eine breite Nutzungsdurchmischung angestrebt. Dabei sollen vor allem bestehende Baulandreserven forciert werden.

Der gegenständliche Teilbebauungsplan sowie das vorliegende Bebauungsprojekt Unterbergerhof stellen eine Umsetzung dieser genannten Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes dar. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden klare Regelungen bezüglich der künftigen Nutzung der Flächen getroffen.

Loosdorf, am 09.11.2020

DI Herfrid Schedlmayer