



MARKTGEMEINDE STRENGBERG

ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNGSANLASS PLANUNG

19/2021
19.01.2021
fwaanlas_2321

A Vorbemerkungen

Die Marktgemeinde Strengberg verfügt über ein örtliches Entwicklungskonzept, welches am 14.11.2011 vom Gemeinderat beschlossen und vom Amt der NÖ Landesregierung genehmigt wurde. Im Rahmen der Erstellung dieses Konzeptes wurde eine intensive Erhebung der Grundlagen durchgeführt.

Die letzte Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde am 23.01.2020 im Gemeinderat beschlossen.

Bevölkerungsentwicklung,

Im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Bevölkerungsentwicklung erläutert. Dabei wurde von 2001 bis 2011 ein Rückgang von 2073 auf 2022 Einwohner verzeichnet. Zwischen 2011 und 2020 ist die Bevölkerungszahl wieder auf insgesamt 2094 Hauptwohnsitzer gestiegen.

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Strengberg, im Bezirk AM und in NÖ

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	2.286	100	58.597	100	1.077.232	100
1880	2.316	101	61.788	105	1.152.767	107
1890	2.182	95	64.504	110	1.213.471	113
1900	2.122	93	71.214	122	1.310.506	122
1910	2.236	98	78.314	134	1.425.238	132
1923	2.206	97	80.993	138	1.426.885	132
1934	2.271	99	84.712	145	1.446.675	134
1939	2.196	96	85.972	147	1.455.373	135
1951	2.136	93	85.178	145	1.400.471	130
1961	1.984	87	88.978	152	1.374.012	128
1971	2.036	89	98.406	168	1.420.816	132
1981	2.065	90	101.409	173	1.427.849	133
1991	2.031	89	105.143	179	1.473.813	137
2001	2.073	91	109.188	186	1.545.804	143
2011	2.022	88	112.355	192	1.614.693	150
2020	2.094	92	116.520	199	1.684.287	156

Naturräumliche Gefährdungen,

Seit der letzten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes (Bericht 569/2019 vom 29.10.2019) sind keine neuen Grundlagen bekannt.

Baulandbilanz

Die Entwicklung der Baulandbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Tabelle 1: Entwicklung der Baulandbilanz der Marktgemeinde Strengberg

	gesamt	bebaut	Reserve
Wohnbauland 2011	54,85 ha	38,91 ha	15,92 ha (29%)
Betriebsbauland 2011	15,14 ha	9,01 ha	6,13 ha (29%)
Wohnbauland 2016	63,78 ha	48,14 ha	15,62 ha (25%)
Betriebsbauland 2016	15,90 ha	9,76 ha	6,13 ha (39%)
Wohnbauland 2021	65,82 ha	51,60 ha	14,22 ha (22%)
Betriebsbauland 2021	15,54 ha	10,23 ha	5,31 ha (34%)

Zwischen den Jahren 2011 und 2016 wurde die Widmung „Bauland – Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ ausgewiesen, wodurch es erhebliche Unterschiede im Gesamtwohnbauland und im bebauten Wohnbauland gibt. Das Betriebsbauland hat sich in den letzten 10 Jahren kaum verändert.

Zwischen 2016 und 2021 konnten die Reserveflächen von ca. 25% auf 22% bzw. um insgesamt 1,4 ha reduziert werden. Das bebaute Wohnbauland ist um etwa 3,5 ha gewachsen. In den letzten Jahren ist also eine relativ starke Bautätigkeit in der Marktgemeinde Strengberg erkennbar.

B Flächenaufstellung aufgrund § 3 Abs. (4) NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.

Tabelle 2: Flächenaufstellung der gegenständlichen Umwidmung (Angaben in m²)

ÄP	Wohnbauland inkl. Verkehrsflächen			Betriebsbauland inkl. Verkehrsflächen		Grünlandwidmungen			großflächige Verkehrsflächen- erweiterungen	
	BW	BK	BA	BB	BI	Glp	Gpv	Ga	Vö	Vp
1			625							
2										
3										
4										
5										
GES			625							
GES	625									

Diese Widmungen sind allesamt nicht zur Versorgung der kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung explizit erforderlich. Dies ist das erste Widmungsverfahren der Marktgemeinde seit der Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes LGBl. Nr. 65/2020 im August 2020. Die Obergrenzen für das Flächenausmaß der Neuwidmungen werden durch die gegenständliche Änderung mit 5 Änderungspunkten nicht überschritten.

Es liegt kein Bescheid der NÖ Landesregierung vor, dass die Einschränkungen nach § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. für die Marktgemeinde Strengberg nicht mehr gelten würden.

C ÄNDERUNGSPUNKTE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

1. KG. LIMBACH

Grdst. 373/1 (Teilfläche)

Umwidmung
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft
auf öffentliche Verkehrsfläche
auf Bauland – Agrargebiet mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

Planblatt 2

1.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück befindet sich am westlichen Ende der Ortschaft Kleinhaag im Übergang zur freien landwirtschaftlichen Flur. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

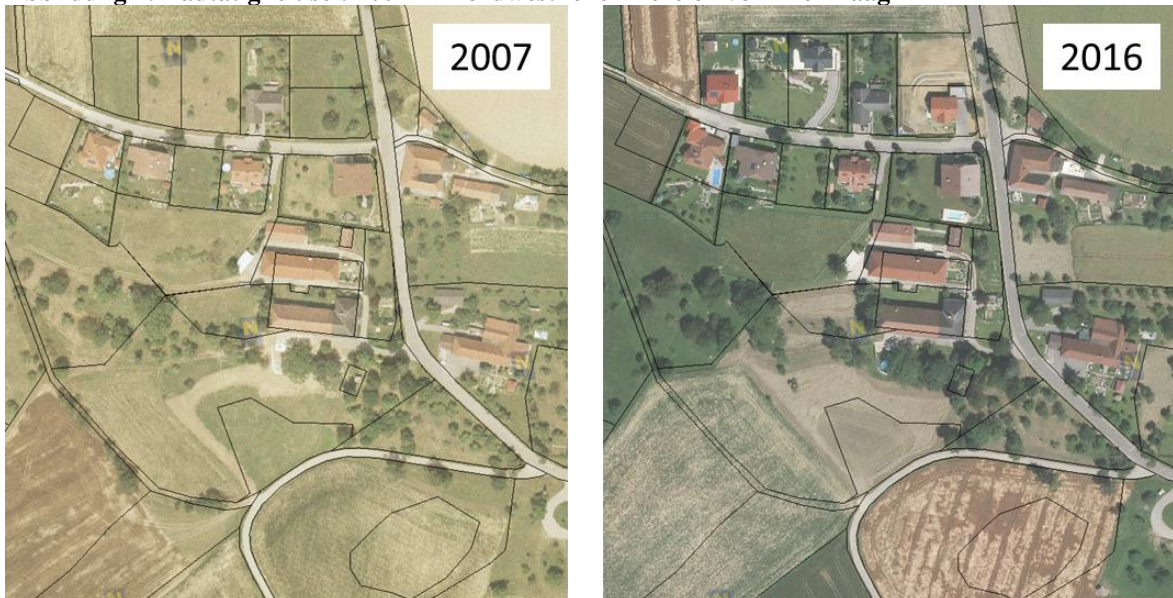
Eine öffentliche Verkehrsfläche mit öffentlichem Kanal und öffentlicher Wasserleitung sind vorhanden. Aufgrund der geogenen Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse“ wird eine geologische Voruntersuchung veranlasst. Das Gelände ist etwas geneigt, in der Karte ist eine gelbe Fläche ersichtlich. Ansonsten sind keine naturräumlichen Gefährdungen wie Hochwasser, Wildbäche oder Hangwässer bekannt.

1.2. Planung und Änderungsanlass

Anlässlich der strukturellen Entwicklung im Nordwestlichen Ortsteil von Kleinhaag ist geplant, das Bauland-Agrargebiet Richtung Westen abzurunden.

Die strukturelle bzw. bauliche Entwicklung lässt sich anhand des Vergleichs von Luftbildern zu verschiedenen Zeitpunkten nachvollziehen:

Abbildung 2: Bautätigkeit seit 2007 im nordwestlichen Bereich von Kleinhaag



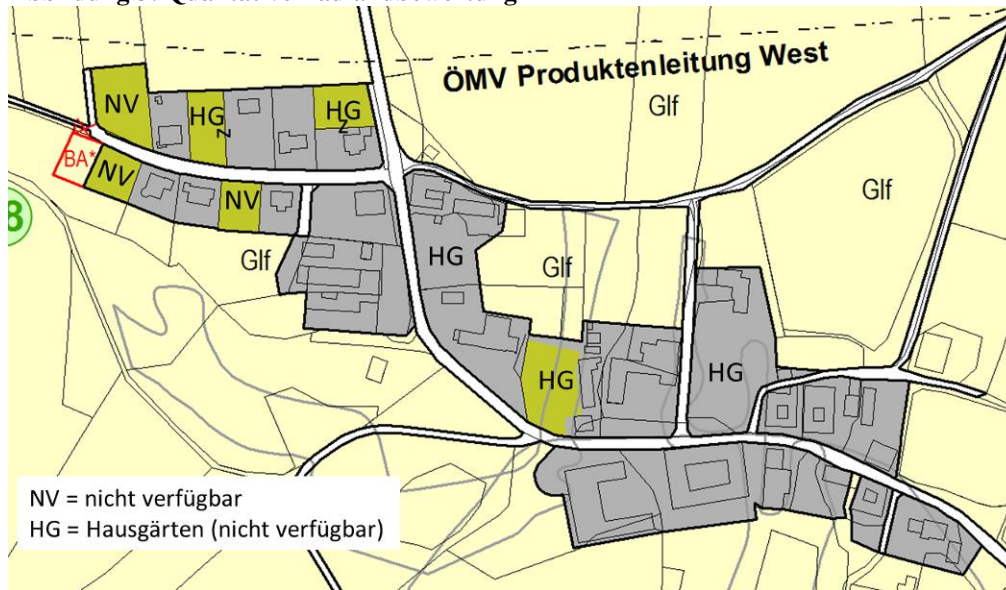
Kleinhaag ist im ÖEK als „Dorf mit gemischter Struktur“ eingestuft, wo sich neben dem agrarischen Ortskern ein jüngerer Siedlungsteil mit reiner Wohnnutzung im Nordwesten entlang der Infrastruktur entwickelte. Im ÖEK sind für diese Ortschaft zwar keine flächenhaften Siedlungserweiterungen vorgesehen, jedoch heißt es: „Die übrigen Baulandbereiche sollen nur mehr arrondiert und infolge mangelnder zentraler Einrichtungen nicht mehr wesentlich erweitert werden.“ Dabei soll eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung forciert werden. Das ausgewiesene Bauland in Kleinhaag ist seit dem Zeitpunkt der Erstellung des örtlichen

Entwicklungsconzeptes im Jahr 2011 unverändert, das heißt, es wurden noch keine Arrondierungen vorgenommen.

Eine geringe Arrondierung soll nun zustande kommen, weil sich herausstellt, dass die Reserveflächen in der Ortschaft nicht verfügbar sind. Ein Teil wird als Hausgarten genutzt, auf einem Teil besteht keine Verkaufsbereitschaft. Auch größere Grundstücksflächen, die zwar bebaut sind, jedoch Potenzial für einen weiteren Neubau aufweisen, sind als Hausgärten genutzt und stehen nicht zur Deckung des Baulandbedarfs zur Verfügung.

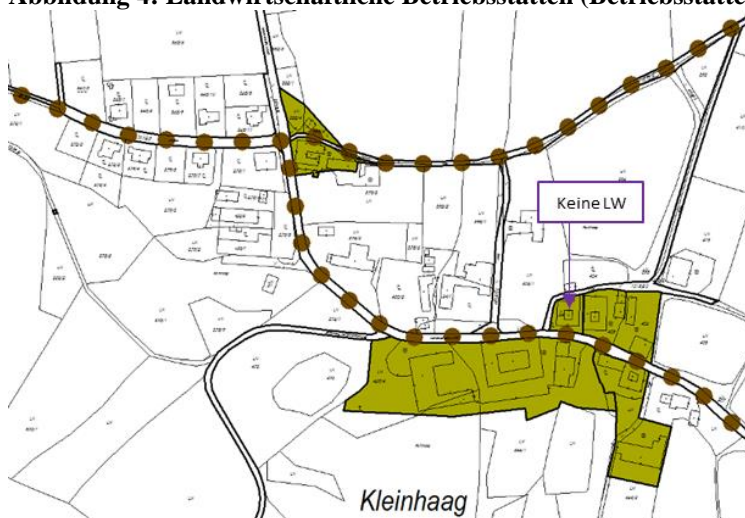
Somit sind in Kleinhaag die Möglichkeiten einer Innenentwicklung derzeit nicht gegeben, sodass vorerst auf eine Arrondierung zurückgegriffen werden muss, um den lokalen Baulandbedarf decken zu können.

Abbildung 3: Qualitative Baulandbewertung



Als geeigneter Arrondierungsbereich ergibt sich der Nordwesten, weil hier bereits eine reine wohnliche Struktur vorliegt und die Auswirkungen auf bestehende Landwirtschaften bzw. das Konfliktpotenzial am geringsten sind. Zudem ist eine ordnungsgemäße öffentliche Infrastrukturausstattung vorhanden und kann besser ausgenutzt werden.

Abbildung 4: Landwirtschaftliche Betriebsstätten (Betriebsstättenplan 2011, nachträgliche Ergänzung)

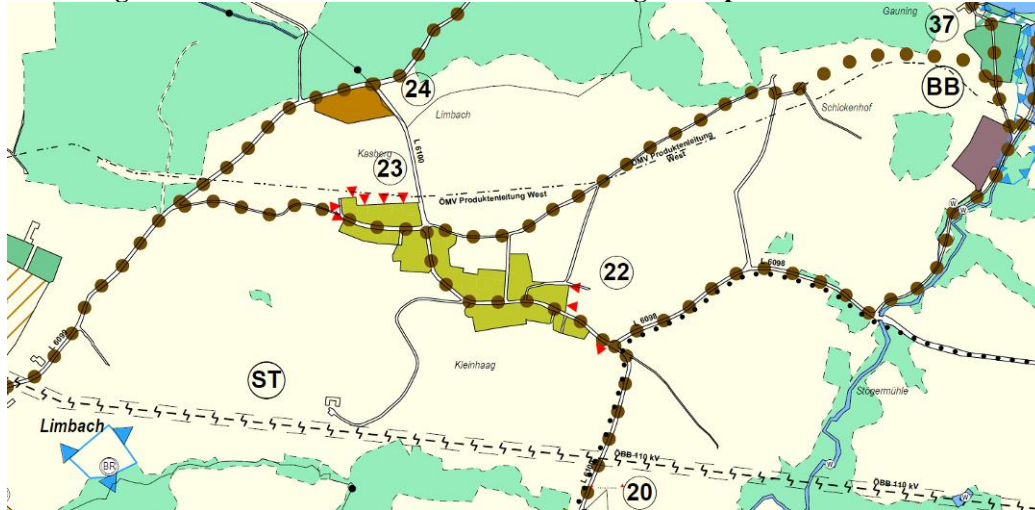


Die Arrondierung auf der südlichen Seite der Gemeindestraße stellt sich deswegen am geeignetsten dar, weil sich hier kein Näherrücken zum nördlichen Sondergebiet (mittlerweile Bauland-Betriebsgebiet) ergibt, welches aus Sicht des ÖEK zu vermeiden ist. Die ausgewiesene Siedlungsgrenze wird wie folgt beschrieben:

„Siedlungsgrenze Kleinhaag Nord: keine herausrückende Bebauung an Sondergebiet“

Somit bleibt der Zweck der Siedlungsgrenze berücksichtigt und die grafische Darstellung der Siedlungsgrenze im ÖEK kann in dem Fall als eine Unschärfe interpretiert werden, zumal das ÖEK nicht als parzellenscharf zu sehen ist.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept



Es ist anzumerken, dass dieser Änderungspunkt bereits im Jahr 2019 öffentlich aufgelegt wurde (damals als Änderungspunkt 18) und raumordnungsfachlich positiv begutachtet wurde (siehe Gutachten RU7-O-606/078-2019 vom 13.01.2020). Der Änderungspunkt wurde damals aufgrund des fehlenden Baulandsicherungsvertrages nicht beschlossen. Ein solcher Vertrag ist nun vorliegend und seitens der Grundeigentümer bereits unterzeichnet.

2. KG. THÜRNBUCH

Grdst. 240 (Teilfläche)

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland – erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Ifd. Nr. 516)

Planblatt 1

2.1. Örtliche Situation

Beim o.a. Gebäude handelt es sich um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Der Hof befindet sich im Streusiedlungsbereich ca. einen Kilometer nördlich von Thürnbuch und ist über eine Gemeindestraße erreichbar, welche im Osten an die L 6107 (Bergerstraße) anknüpft.

Es sind keine naturräumlichen Gefährdungen bekannt. Aufgrund der weißen Fläche in der Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse“ des Amtes der NÖ Landesregierung wird keine geologische Voruntersuchung durchgeführt. Es liegt keine Hochwasser- oder Wildbachgefährdung vor.

2.2. Planung und Änderungsanlass

Anlässlich der Beendigung des landwirtschaftlichen Betriebes am gegenständlichen Standort ist geplant, das landwirtschaftliche Hofgebäude als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen. Aufgrund der Größe und der Nutzung des Objektes handelt es sich um ein Hauptgebäude.

Die direkt am Grundstück angrenzende Gemeindestraße und die Nahlage zum Landesstraßennetz stellen eine solide Erschließung dar, sodass eine Festlegung einer Nutzungseinschränkung nicht erforderlich ist.

Die Maßnahme ist im Sinne des örtlichen Entwicklungskonzeptes, wo für den Streusiedlungsbereich festgelegt ist:

ST **STREUSIEDLUNGSGEBIET, MIT
EINZELHÖFEN UND GEB
VORRANG FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
NACH AUSLAUF DER LANDWIRTSCHAFT
UMWANDLUNG IN GEB PRÜFEN**

Mit der beabsichtigten Geb-Widmung kann ein langfristiger Bestand des Objektes auch außerhalb eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes sichergestellt werden.

Nähere Infos zum Gebäude sind dem entsprechenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

3. **KG. OTTENDORF**

Grdst. 737 (Teilfläche)

Umwidmung
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland – erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Ifd. Nr. 345)

Planblatt 2

3.1. **Örtliche Situation**

Beim o.a. Gebäude handelt es sich um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Der Hof befindet sich in Musterharten und ist über die Landesstraße L 6100 direkt erreichbar.

Zu den naturräumlichen Gefährdungen:

In der Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse“ des Amtes der NÖ Landesregierung ist eine weiße Fläche ausgewiesen. Laut digitaler Bodenkarte liegt ein „feuchter“ Untergrund vor, um eine geologische Beurteilung wird daher angesucht. Es liegt keine Hochwasser- oder Hangwassergefährdung vor. Ca. 60 Meter südlich verläuft der Gefahrenzonenbereich des Musterhartner Baches.

3.2. **Planung und Änderungsanlass**

Anlässlich der Beendigung des landwirtschaftlichen Betriebes am gegenständlichen Standort ist geplant, das landwirtschaftliche Gebäude als erhaltenswertes Gebäude im Grünland auszuweisen. Aufgrund der Größe und der Nutzung des Objektes handelt es sich um ein Hauptgebäude.

Die direkt am Grundstück angrenzende Landesstraße stellt eine solide Erschließung dar, sodass eine Festlegung einer Nutzungseinschränkung nicht erforderlich ist.

Die Maßnahme ist im Sinne des örtlichen Entwicklungskonzeptes, wo für den Streusiedlungsbereich festgelegt ist:

ST **STREUSIEDLUNGSGEBIET, MIT
EINZELHÖFEN UND GEB
VORRANG FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
NACH AUSLAUF DER LANDWIRTSCHAFT
UMWANDLUNG IN GEB PRÜFEN**

Mit der beabsichtigten Geb-Widmung kann ein langfristiger Bestand des Objektes auch außerhalb eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes sichergestellt werden.

Nähere Infos zum Gebäude sind dem entsprechenden Geb-Datenblatt zu entnehmen.

4. KG. THÜRNBUCH

Grdst. 777/3 (Teilfläche)

Umwidmung
von öffentliche Verkehrsfläche
auf Bauland-Kerngebiet

Planblatt 1

4.1. Örtliche Situation

Das o.a. Grundstück befindet sich in der Ortschaft Thürnbuch und stellt öffentliches Gut der Marktgemeinde Strengberg dar. Derzeit wird das Straßenstück als Zufahrt für einen landwirtschaftlichen Hof auf Gst. 775/4 genutzt. Dieser Hof hat aber – wie im nächsten Luftbildausschnitt zu sehen ist – auf der westlichen Seite mehrere Zufahrten.

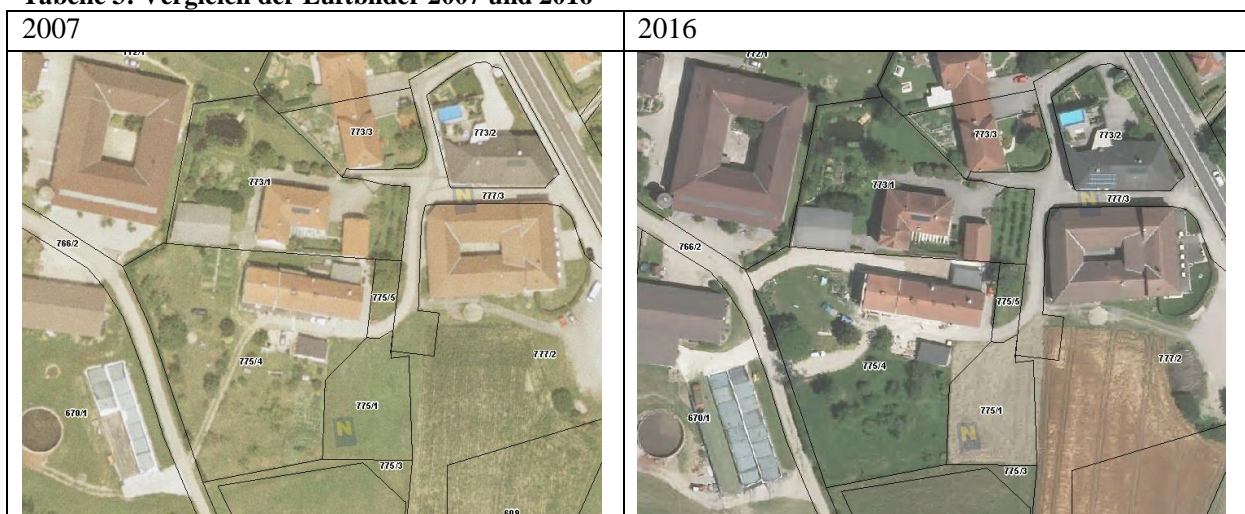
4.2. Planung und Änderungsanlass

Aufgrund der Erschließung des Grundstücks Nr. 775/4 über die westliche Seite und der nicht mehr benötigten Zufahrt im Osten ist geplant, die Verkehrsfläche aufzulassen und Bauland – Kerngebiet gemäß dem Umgebungsbereich auszuweisen. Dadurch kann dem östlich angrenzenden Hof, der ohnehin durch das öffentliche Gut sehr beengt wurde, zusätzlicher Spielraum hinsichtlich baulicher Adaptierungen gewährt werden.

Mit Ausnahme des kleinen Grundstücks Nr. 775/5 haben weiterhin alle Grundstücke einen direkten Anschluss an öffentliches Gut, welches zur Erschließung geeignet ist. Das erwähnte Grundstück Nr. 775/5 gehört besitzmäßig zum erschlossenen östlichen Hofgrundstück und weist eine Fläche von 161 m² auf, wobei die Breite lediglich 7 Meter beträgt. Aufgrund der Maße muss das Grundstück im Falle einer Bebauung durch ein Hauptgebäude ohnehin mit dem Rest der Fläche zusammengelegt werden, weil es in dieser Form nicht bebaubar ist.

Durch den Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche können künftig öffentliche Ausgaben bezüglich Straßenerhaltung eingespart werden. Zudem wird eine doppelte Erschließung aufgehoben.

Tabelle 3: Vergleich der Luftbilder 2007 und 2016



5. **KG. OBERRAMSAU**

Grdst. 536/1, 567, 568, 572/1, 578/1 (Teilflächen)

Umwidmung

Planblatt 2

von öffentliche Verkehrsfläche

auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

auf Bauland-Agrargebiet Aufschließungszone A2

auf Grünland-Spielplätze

von Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone A6 mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

auf öffentliche Verkehrsfläche

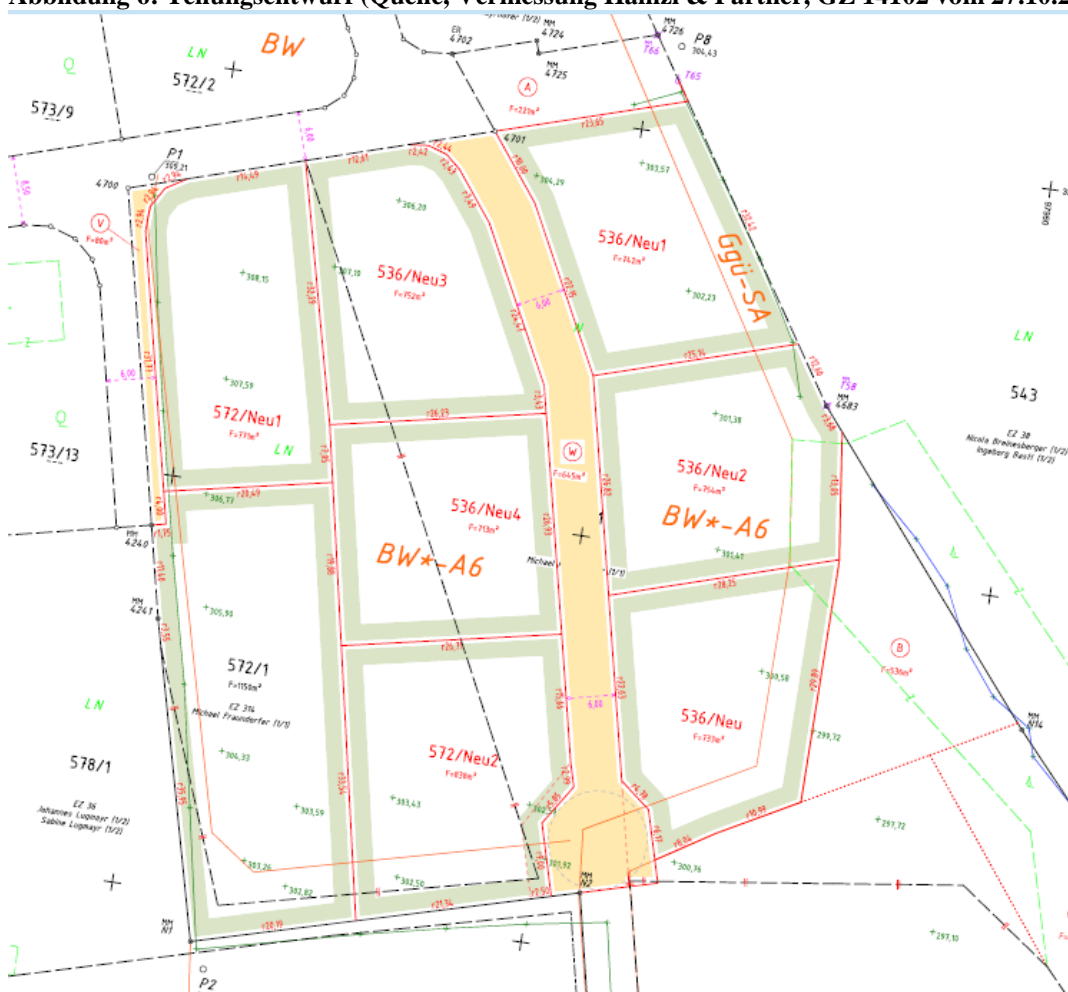
von Grünland-Grüngürtel-Siedlungsabschluss

auf öffentliche Verkehrsfläche

5.1. **Örtliche Situation**

Die o.a. Grundstücksteile befinden sich in Grub im südlichen Anschluss der neu aufgeschlossenen Siedlung „Sunseitn“. Die Flächen sind derzeit noch unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Aufschließungszone A2 und A6 wurden Baulandverträge mit den Grundeigentümern bei der erstmaligen Widmung abgeschlossen. Für die Aufschließungszone A6 liegt nun ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept vor.

Abbildung 6: Teilungsentwurf (Quelle, Vermessung Hainzl & Partner, GZ 14102 vom 27.10.2020)



5.2. Planung und Änderungsanlass

Anlässlich der Vorlage eines Parzellierungskonzeptes, welches einen Anschluss der geplanten Straße an die bestehende Straße und Infrastruktur vorsieht, ist geplant, die Aufschließungszone A6 im Rahmen des gegenständlichen Umwidmungsverfahrens anstatt im Rahmen einer Freigabeverordnung aufzuheben. Zeitgleich soll die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Aufschließungszone A6 an jene gem. Parzellierungsentwurf angepasst werden. Da die innere Erschließung im Bereich der Aufschließungszone A2 nicht mehr in dieser Form, wie sie jetzt vorgesehen war, umgesetzt wird, soll diese gänzlich gestrichen werden. Die Neufestlegung der öffentlichen Verkehrsfläche kann dann im Rahmen der Freigabe der Aufschließungszone A2 erfolgen.

Die Freigabebedingungen der Aufschließungszone BW*-A6 wurden per Verordnung vom 23.1.2020 festgelegt und lauten:

- Sicherstellung der Herstellung der Infrastruktur

Die Freigabebedingungen der Aufschließungszone BA*-A2 wurden per Verordnung vom 14.11.2011 festgelegt und lauten:

- Herstellung des südlich anschließenden Grüngürtels als Siedlungsabschluss mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Kostenlose Abtretung der südwestlich ausgewiesenen Spielplatzfläche zur Errichtung eines wohnungsnahen Spielplatzes

Durch die Maßnahme wird ein weiterer wesentlicher Schritt zur geordneten Siedlungsentwicklung auf bestehenden Baulandreserveflächen gesetzt.

Loosdorf, am 19.01.2021



DI Herfrid Schedlmayer