



schedlmayer | raumplanung



# ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

## DER MARKTGEMEINDE STRENGBERG

### PLANUNGSBERICHT

244/2022

09.02.2022

fwabericht\_2477

## **A. ALLGEMEINES**

### **A1. Stand der Örtlichen Raumordnung in der Marktgemeinde Strengberg**

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Strengberg stammt aus dem Jahr 2011, das örtliche Entwicklungskonzept wurde zuletzt am 10.04.2014 einer Änderung unterzogen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus 3 Planblättern und wurde zuletzt am 24.03.2021 abgeändert. Das gesamte Planwerk basiert auf digitaler Basis.

### **A2. Vorliegendes Änderungsverfahren**

Das vorliegende Änderungsverfahren sieht die Änderung des Flächenwidmungsplanes in 15 Punkten, sowie eine textliche Ergänzung der Verordnung vor. Dabei geht es u.a. um Widmungen mit Schutzbedarf sowie einer Anpassung an Grundstücksgrenzen. Die digitale Grundkarte weist den Stand von 2023 auf und wird nicht aktualisiert. Der kenntlich gemachte Gebäudebestand wurde stets manuell nachgeführt und hat den Stand vom Februar 2022. Den Auflageunterlagen wird ein Vergleich der Flächenbilanz zum jetzigen Zeitpunkt im Bestands- und Maßnahmenfall beigelegt.

Zu Beginn des Verfahrens wurden Konsultationen durchgeführt. Die Anfragen wurden am 19.10.2022 per Mail an den Geologischen Dienst versendet. Die Rückmeldung erfolgte bereits am 25.10.2022.

Im Schreiben RU1-R-606/041-2022 vom 01.12.2022 und bestätigt das Amt der NÖ Landesregierung die Einschätzung der Umweltauswirkungen. In der Zwischenzeit sind noch weitere 3 Änderungspunkte dazugekommen, die allerdings bezüglich ihrer Umweltauswirkungen als geringfügig eingeschätzt werden (siehe Screening-Formular-Ergänzung) Daher kann mit der mit der öffentlichen Auflage der Änderungspunkte 1- 15 begonnen werden kann. Ein Umweltbericht wird erstellt, weil erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Änderungspunkte 7, 8, 9, 10, 11, 12 nicht ausgeschlossen werden können.

### **A3. Aktualisierung der Grundlagen**

Gemäß § 25 Abs. (4) des NÖ Raumordnungsgesetzes sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, soweit dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist. Aktuell erfolgt eine Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den Hauptort Strengberg im Rahmen dessen die Themen Bevölkerungsentwicklung, -prognose sowie Entwicklung der Baulandbilanz und Naturgefahren vertiefend beleuchtet. Im Zuge dieses Verfahrens werden diese Themen daher nur in aller Kürze abgehandelt.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Strengberg ist seit Beginn der Aufzeichnungen kontinuierlich schwankend. Bemerkenswert ist auch die Bevölkerungsabnahme zwischen 1951 und 1961 damals rutschte die Zahl der Einwohner erstmals unter die 2.000-Marke. Danach stieg die Bevölkerungszahl wieder, schwankte jedoch abermals. Seit 2011 ist ein kontinuierlicher Zuwachs von bis dato 98 Hauptwohnsitzern zu verzeichnen.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde, im Bezirk Amstetten und im Bundesland NÖ (Statistik Austria)

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
2021	2 117	93	116 592	199	1 690 879	157
2022	2 120	93	116 984	200	1 698 796	158

Quelle: Statistik Austria

Auf Bezirksebene war der Anstieg hingegen stetig, ausgenommen zwischen 1939 und 1951. Auf Landesebene ist erst seit 1971 ein durchgehendes Wachstum zu verzeichnen, wenn auch im Vergleich dazu ein wesentlich geringeres Wachstum zu verzeichnen.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung, Geburten- und Wanderungsbilanz in Strengberg seit 2002 (Statistik Austria)

Jahr	Bevölkerung zu Jahresbeginn	Gesamtveränderung (inkl. Statistischer Korrektur)	Geburtenbilanz			Wanderungssaldo insgesamt	Wanderungsbilanz							Statistische Korrektur <sup>1</sup>	Bevölkerung zu Jahresende
			Lebendgeborene	Sterbefälle	Saldo		Außenwanderungen (mit dem Ausland)			Binnenwanderungen (innerhalb Österreichs)			Umszüge innerhalb der Gebiets-einheit		
							Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo			
absolut															
2002	2 076	-21	19	17	2	-21	6	9	-3	50	68	-18	38	-2	2 055
2003	2 055	-22	19	14	5	-27	6	5	1	33	61	-28	41	0	2 033
2004	2 033	7	17	10	7	2	7	4	3	67	68	-1	52	-2	2 040
2005	2 040	5	17	17	0	6	9	2	7	53	54	-1	60	-1	2 045
2006	2 045	-35	19	16	3	-38	4	6	-2	49	85	-36	55	0	2 010
2007	2 010	11	23	12	11	1	6	2	4	57	60	-3	44	-1	2 021
2008	2 021	3	20	12	8	-4	13	10	3	62	69	-7	38	-1	2 024
2009	2 024	16	29	18	11	6	17	7	10	52	56	-4	25	-1	2 040
2010	2 040	-23	19	11	8	-31	13	8	5	48	84	-36	17	0	2 017
2011	2 017	-1	26	12	14	-15	9	9	0	49	64	-15	16	0	2 016
2012	2 016	-24	22	22	0	-24	16	4	12	46	82	-36	9	0	1 992
2013	1 992	12	20	17	3	9	6	7	-1	70	60	10	31	0	2 004
2014	2 004	-10	22	17	5	-18	13	3	10	56	84	-28	19	3	1 994
2015	1 994	34	18	12	6	28	11	3	8	84	64	20	29	0	2 028
2016	2 028	10	25	23	2	8	14	9	5	75	72	3	19	0	2 038
2017	2 038	17	17	12	5	12	18	11	7	97	92	5	28	0	2 055
2018	2 055	36	19	23	-4	41	17	13	4	91	54	37	32	-1	2 091
2019	2 091	3	21	15	6	-3	15	9	6	58	67	-9	22	0	2 094
2020	2 094	23	23	17	6	17	9	5	4	84	71	13	37	0	2 117
2021	2 117	3	18	30	-12	15	9	7	2	88	75	13	15	0	2 120

Quelle: Statistik Austria, eigene Bearbeitung

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung zerlegt in die Komponenten so ist auffällig, dass Jahre der Bevölkerungsabnahme waren besonders durch negative Wanderungsbilanzen geprägt, trotz positiver Geburtenbilanzen. Positiv anzumerken ist außerdem die fast durchgängig positive Geburtenbilanz seit 2002. In Jahren der Bevölkerungsabnahmen war daher ein negatives Wanderungssaldo für diese Abnahmen ausschlaggebend.

Vergleicht man die Bevölkerungsveränderung zerlegt nach Komponenten, so wo wird in drei Dekaden insgesamt eine durchgehend positive Geburtenbilanz ersichtlich.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten 1981-1991

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>Veränderung 1981-1991</b>						
insgesamt	-34	-1,6	3 734	3,7	45 964	3,2
durch Geburtenbilanz	70	3,4	4 330	4,3	-19 117	-1,3
durch Wanderungsbilanz	-104	-5,0	-596	-0,6	65 081	4,6
<b>Veränderung 1991-2001</b>						
insgesamt	42	2,1	4 045	3,8	71 991	4,9
durch Geburtenbilanz	82	4,0	3 663	3,5	-7 287	-0,5
durch Wanderungsbilanz	-40	-2,0	382	0,4	79 278	5,4
<b>Veränderung 2001-2011</b>						
insgesamt	-51	-2,5	3 167	2,9	68 889	4,5
durch Geburtenbilanz	60	2,9	2 230	2,0	-16 634	-1,1
durch Wanderungsbilanz	-111	-5,4	937	0,9	85 523	5,5

Quelle: Statistik Austria

### Baulandbilanz

	Gesamt	bebaut	Reserven
<b>2016</b>			
<b>Wohnbauland</b>	61,72 ha	44,46 ha	17,25 ha (27,94%)
<b>Betriebsbauland (BB, BI)</b>	15,67 ha	9,38 ha	6,19 ha (39,5%)
<b>2021</b>			
<b>Wohnbauland (BK, BW, BA)</b>	62,18 ha	47,79 ha	14,39 ha (23,14%)
<b>Betriebsbauland (BB, BI)</b>	15,54 ha	10,23 ha	5,31ha (34,17 %)

Von 2016 bis 2021 konnte das Wohnbauland von 61,72 auf 62,18 ha erweitert werden, also um 0,46 ha. Gleichzeitig wurden die Anteile der Baulandreserven von 27,94% auf 23,14% verringert, 4,15ha wurden im Zeitraum von fünf Jahren einer Bebauung zugeführt. Diese Entwicklung spricht für eine nachhaltige Verwertung von Baulandreserven.

Die Flächen des Betriebsbaulandes wurden um 0,13 ha verringert. Gleichzeitig wurde der Anteil der Baulandreserven von 39,5% auf 34,17% verringert.

### Naturgefahren

Bezüglich Naturgefahren gibt es seit dem letzten Änderungsverfahren keine neuen Erkenntnisse. Im Rahmen der Überarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Thematik Naturgefahren eingehender behandelt.

## B. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### Änderungspunkt 1

(auf Planblatt 2)

KG. Ottendorf

Grdst. .2/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland- erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Ifd. Nr. 348)

### Örtliche Situation

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Rotte Ottendorf, südöstlich des Hauptortes Strengberg, im Streusiedlungsgebiet. Das betreffende Grundstück liegt an der Kreuzung der L 6103 und L 6104. Westlich der Widmungsfläche befindet sich unbebautes Grünland. Östlich und südlich der Fläche befinden sich aktive landwirtschaftliche Gehöfte.

Ca. 160m nördlich liegt Bauland-Betriebsgebiet, diese Nutzung im Nahbereich ist allerdings für eine Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland irrelevant.

Zur natürlichen Baulandeignung:

Gemäß § 20 Abs. Z. 4. lit. b NÖ ROG 2014 ist das Gebäude nicht durch ein hundertjährliches Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen hoch anstehendes Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit oder besondere Feuchtlage gefährdet. Außerdem besteht auf der betreffenden Fläche keine Wildbachgefährdung.

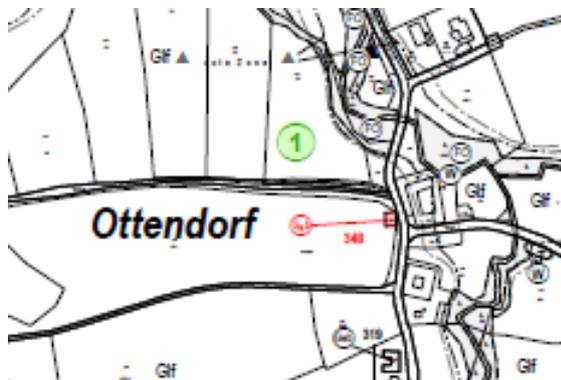
Es liegt keine Überlagerung mit Verdachtsflächen bezüglich Altlasten vor.

**Abbildung 3: erhaltenswertes Gebäude im Grünland Ifd. Nr. 348**



## Planung und Änderungsanlass

Abbildung 4: ÄP 1



Es ist geplant, die Flächen von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland- erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der laufenden Nummer 348 zu widmen.

Änderungsanlass ist gemäß §25 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 die Aufgabe der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit. Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist in diesem Bereich keine andere Zielsetzung festgelegt.

Durch die Widmung auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland werden keine Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt. Es handelt sich um ein Hauptgebäude, welches sich in das historisch gewachsene Orts- und Landschaftsbild einfügt. Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG 2014 bleibt daher im Rahmen dieser Änderung die Landschaftsstruktur und das Ortsbild unbeeinflusst, es befinden sich im Nahbereich keine Objekte, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Es handelt sich um eine Bestandswidmung, die Abflussverhältnisse bleiben daher unverändert.

Die Flächen sind wie geplant in vollem Umfang nutzbar. Es bestehen keine Einschränkungen, wie beispielsweise durch Leitungstrassen.

Die gegenständlichen Grundstücke sind direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen, eine für Verwendungszwecke erforderliche Verkehrserschließung, wie in § 20 Abs. Z. 4 b NÖROG 2014 erläutert, ist gegeben.

## **Änderungspunkt 2**

(auf Planblatt 2)

KG. Strengberg

Grdst. 436/1

Umwidmung

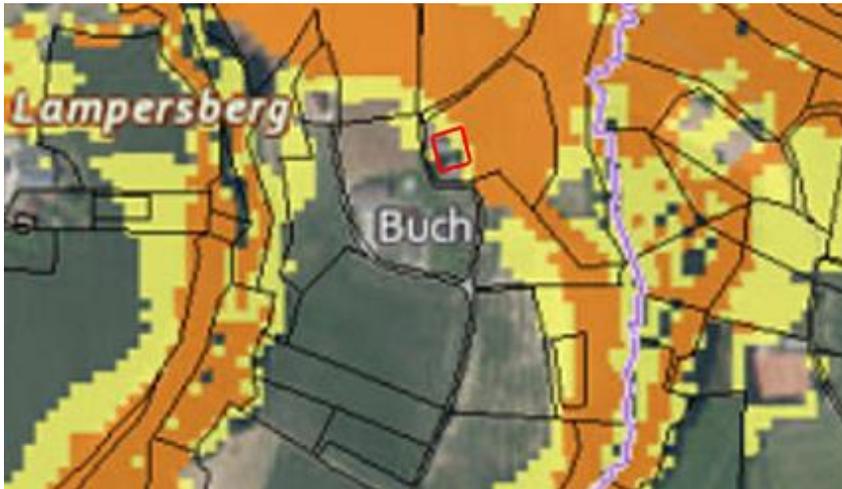
von Grünland- erhaltenswertes Gebäude (lfd. Nr. 134)

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude im Grünland-**Standort** (lfd. Nr. 134)

## Örtliche Situation

Die betreffende Fläche liegt nordwestlich des Hauptortes Strengberg, in der Siedlung Buch im Streusiedlungsgebiet. Das Grundstück wird durch eine öffentliche Zufahrt, die von der Buchstraße abzweigt, her erschlossen, dabei handelt es sich um eine unbefestigte Straße. Im Nahbereich befindet sich kein Bauland, nur zwei Gebäude, im Nordwesten ein Einfamilienhaus welches als Geb mit laufender Nummer 134 gewidmet ist, im Südwesten ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, wobei hier ein Nebengebäude, ein Betriebsgebäude als Geb mit laufender Nummer 137 gewidmet ist.

Abbildung 5: geologische Situation ÄP 2



Quelle: NÖ Atlas

Zur naturräumlichen Baulandeignung:

Die Flächen sind weder hochwasser- noch wildbachgefährdet. Sie werden laut elektronischer Bodenkarte (eBOD) nicht als Feuchtlage ausgewiesen. Die Flächen weisen keine Bereiche von Überlagerungen mit Gebieten von hoch anstehendem Grundwasser auf. Bezüglich der geogenen Hinweiskarte muss auf gelbe und orange Rutschungsbereiche hingewiesen werden, eine Konsultation des geologischen Landesdienstes wurde eingeholt. Diese Stellungnahme BD1-G-481/069-2016 vom 25.10.2022 verfasst vom Mag. Steiniger bestätigt eine genügende Tragfähigkeit des Untergrundes.

Es liegt außerdem keine Überlagerung mit Verdachtsflächen bezüglich Altlasten vor.

Abbildung 6: erhaltenswertes Gebäude im Grünland Nr. 134



## Planung und Änderungsanlass

Abbildung 7: ÄP 2



Es ist geplant, für das bestehende erhaltenswerte Gebäude im Grünland die Widmung mit dem Zusatz „Standort“ zu versehen. Anlass für die Änderung ist gemäß §25 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 die wesentliche Änderung der Grundlagen. Gemäß der Auskunft der Gemeinde war das Gebäude zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar, was gemäß §20 Abs. 2 Z. 4 lit. c. NÖ ROG 2014 gegeben sein muss. Diese Festlegung ermöglicht einen Abriss und eine Wiedererrichtung auf der Fläche des Geb's. Der Zustand der Bausubstanz ist schlecht und nicht mehr zu sanieren.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept sind für dieses Grundstücke keine widersprüchlichen Zielsetzung festgelegt. Durch die Festlegung des Zusatzes werden keine Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinflusst. Es handelt sich um ein Hauptgebäude, welches sich in das historisch gewachsene Ortsbild einfügt. Im Rahmen dieser Änderung bleiben gemäß § 14 Abs. 2 Z. NÖ ROG 2014 die Landschaftsstruktur und das Ortsbild unbeeinflusst, es befinden sich im Nahbereich keine Objekte, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Durch diese Bestandwidmung bleiben die Abflussverhältnisse unverändert.

Die Flächen sind wie geplant in vollem Umfang nutzbar. Es bestehen keine Einschränkungen, wie beispielsweise durch Leitungstrassen.

### **Änderungspunkt 3**

(auf Planblatt 2)

KG. Ottendorf

Grdst. 560

Umwidmung

von Bauland-Betriebsgebiet

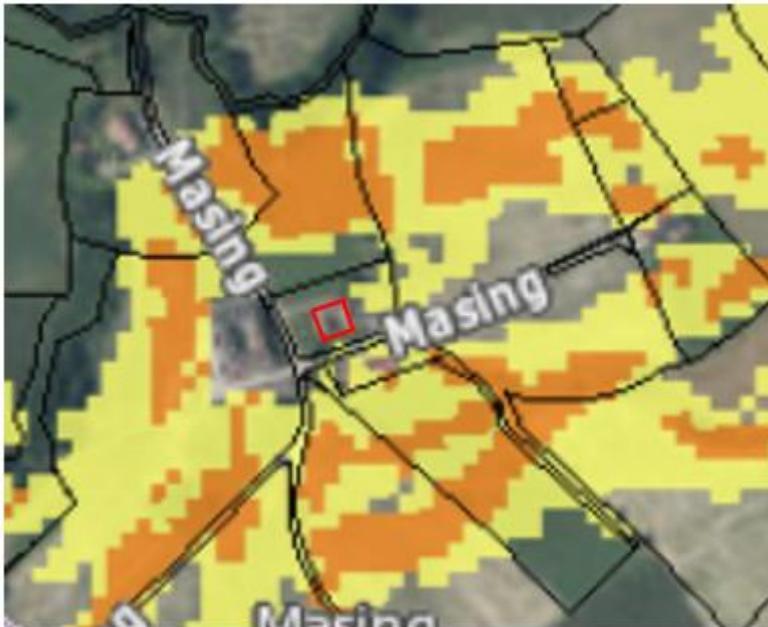
auf Grünland- erhaltenswertes Gebäude im Grünland-**Standort** (Ifd. Nr. 349)

### Örtliche Situation

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Streusiedlung Masing, 1,2 km südlich des Hauptortes Strengberg. Es wird durch die angrenzende Gemeindestraße erschlossen. Das betreffende Grundstück ist wie auch das südlich gelegene Grundstück 554/4 als Bauland- Betriebsgebiet gewidmet. Sonst befindet sich keine Bauland

im Nahbereich. Westlich der Widmungsfläche im Bereich der Siedlung befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Nördlich der Widmungsfläche liegt das mit der laufenden Nummer 311, östlich jenes mit der laufenden Nummer 312. Das gegenständliche Grundstück gehörte bisher zu einer Tischlerei, welche nur mehr auf Grundstück 554/4, welches ebenfalls als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet ist.

Abbildung 8: geologische Situation ÄP 3



Zur naturräumlichen Baulandeignung:

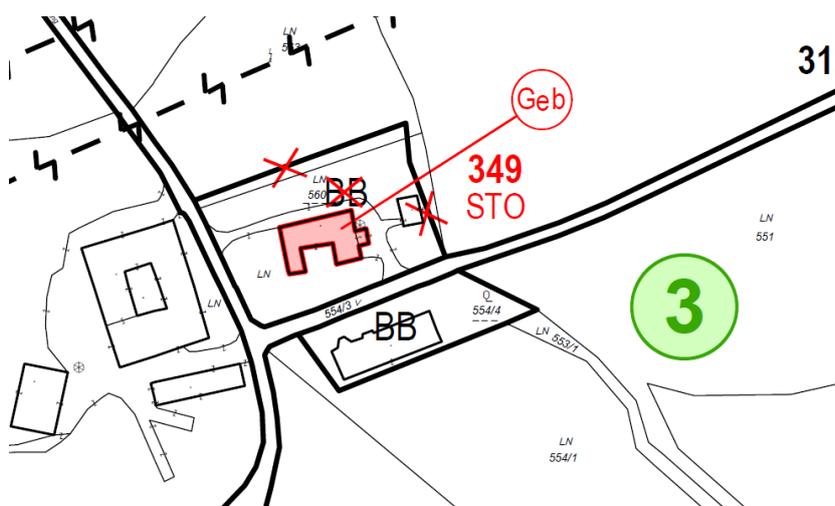
Im Zuge der Baulandwidmung ist die Baulandeignung zu prüfen. Bezüglich der geogenen Hinweiskarte muss auf gelbe Rutschungsbereiche hingewiesen werden, eine Konsultation des geologischen Landesdienstes wurde eingeholt. Diese Stellungnahme BD1-G-481/069-2016 vom 25.10.2022 verfasst vom Mag. Steiniger bestätigt eine genügende Tragfähigkeit des Untergrundes.

Es liegt auch keine Überlagerung mit Verdachtsflächen bezüglich Altlasten vor. Eine Verdachtsfläche im Nahbereich auf dem im Bauland-Betriebsgebiet verbleibenden Grundstück 554/4 liegt vor, dieser begründet sich durch den dort aktuell bestehenden Tischlereibetrieb.

Abbildung 9: erhaltenswertes Gebäude im Grünland Nr. 349



Abbildung 10: ÄP 3



#### Planung und Änderungsanlass

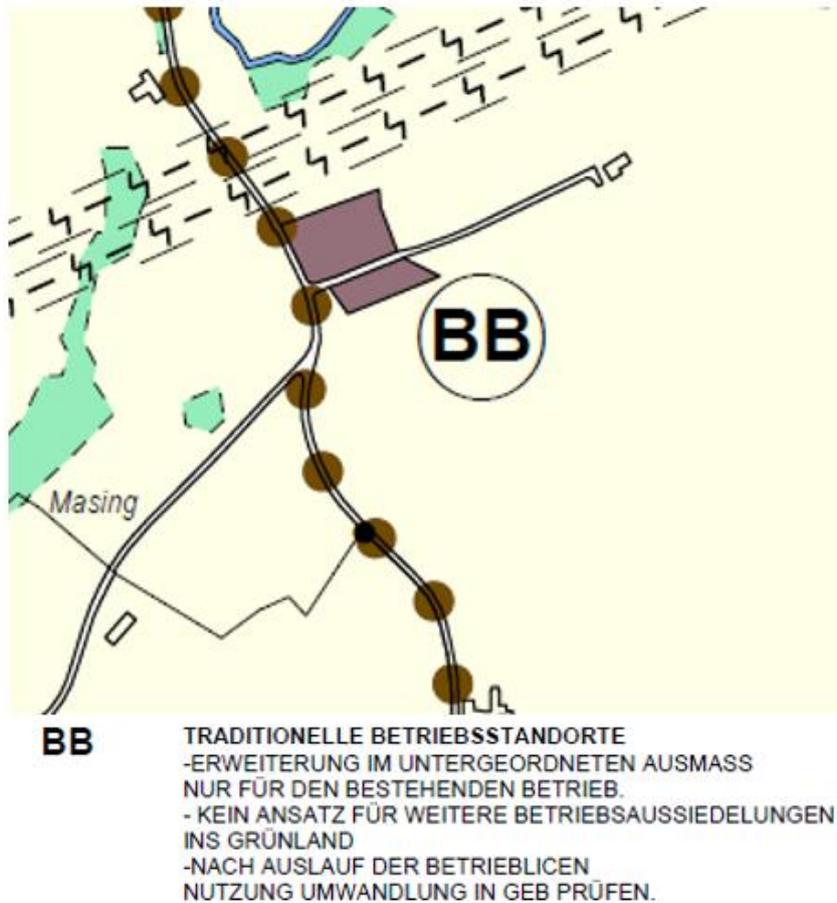
Es ist geplant das gegenständliche Grundstück auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft, das darauf bestehende historische Hauptgebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöftes soll als erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der fortlaufenden Nummer 349 und dem Zusatz Standort gewidmet werden.

Anlass für diese Änderung ist gemäß §25 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 der strukturelle Wandel am Betriebsstandort der Tischlerei. Auf Grundstück 560 ist aktuell keine betriebliche Funktion mehr vorliegend. Die Wohnfunktion gewinnt somit an Bedeutung. Zur Bestandssicherung soll das Betriebsgebäude umgewidmet werden. Der Betrieb verbleibt am Grundstück 554/4. Das Gebäude war gemäß § 20 Abs. 2 Z. 4 NÖ ROG 2014 zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar.

Das Grundstück bleibt direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen, eine funktionsgerechte Verkehrserschließung gemäß § 14 Abs. 2 Z.5 NÖ ROG 2014 an das bestehende Verkehrsnetz ist gegeben und ist für die geplante Nutzung ausreichend.

Im ÖEK sind folgende Nutzungsziele betreffende dieser Fläche festgelegt:

Abbildung 11: Auszug ÖEK, ÄP 3



Die geplante Widmung stellt somit eine Erfüllung der festgelegten Ziele für diese Fläche dar, nämlich die Prüfung der Umwandlung in ein Geb nach Auslauf der betrieblichen Nutzung dar.

Die Abflussverhältnisse bleiben auf Grund der Änderung unproblematisch.

Zu § 14 Abs. Z. 14 NÖ ROG 2014 ist hinzuzufügen:

Im Rahmen dieser Änderung bleiben die Landschaftsstruktur und das Ortsbild unbeeinflusst, es befinden sich im Nahbereich keine Objekte, die dem Denkmalschutz unterliegen. Bezüglich des Artenschutzes ist auf die bereits gegebene anthropogene Beeinflussung im Rahmen der Flächen im Rahmen der Nutzung als Betriebsgebiet hinzuweisen.

Die Flächen sind wie geplant in vollem Umfang nutzbar. Es bestehen keine Einschränkungen, wie beispielsweise durch Leitungstrassen.

#### Änderungspunkt 4

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 569, 578/1

Umwidmung

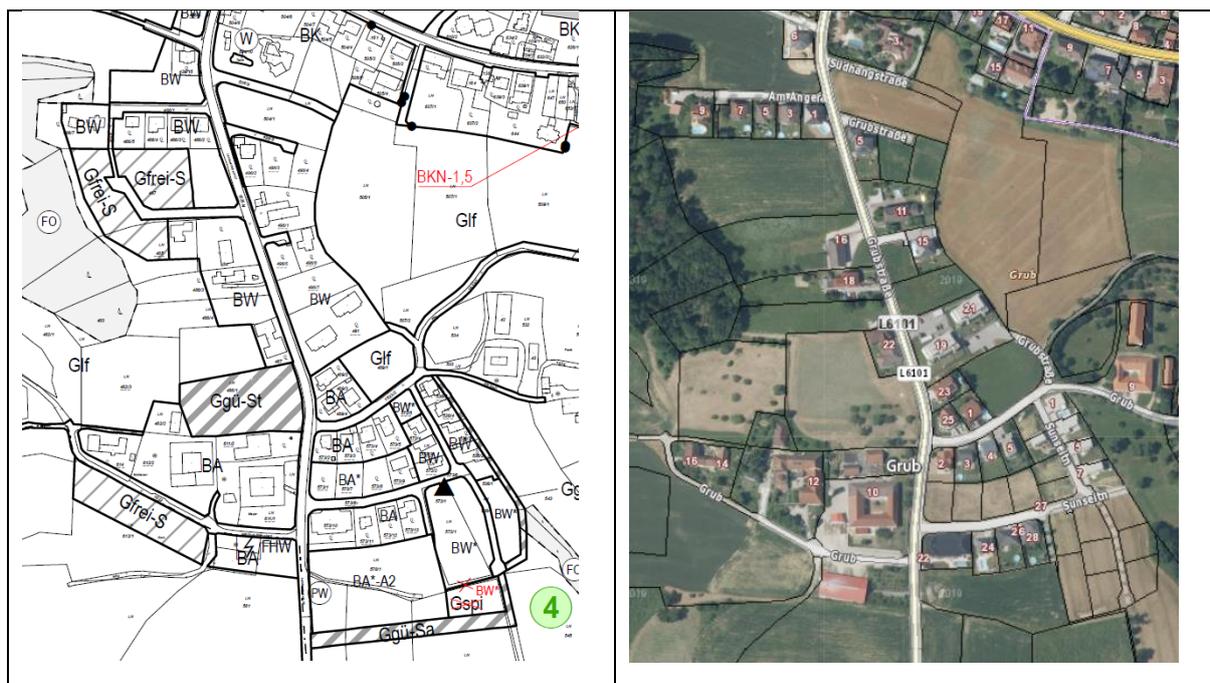
von Grünland-Spielplätze

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

#### Örtliche Situation

Die gegenständlichen Flächen befinden sich im südlichen Ortsteil des Hauptortes Strengberg, in der Siedlung Grub, zwischen der L 6101 und der Gemeindestraße Sunseitn. Die gegenständliche Fläche ist unbebaut und als Grünland- Spielplätze gewidmet. Die angrenzenden Flächen sind allesamt unbebaut. Westlich liegt Bauland-Agrargebiet mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 als Aufschließungszone A2 vor. Nördlich liegt Bauland-Wohngebiet ebenfalls mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 vor. Südlich und östlich werden die Teilgrundstücke von einem Grüngürtel mit dem Zusatz „Siedlungsabgrenzung“ begrenzt.

Abbildung 12: Siedlungsstruktur ÄP 4



Quellen: Auszug Änderungsdarstellung FWP, NÖ Atlas

Zur naturräumlichen Baulandeignung:

Die Flächen sind weder hochwasser- noch wildbachgefährdet. Sie werden laut elektronischer Bodenkarte (eBod) als „feucht“ ausgewiesen (vgl. folgende Abbildung).

Abbildung 13: Wasserverhältnisse ÄP 4



Die Flächen weisen keine Bereiche von Überlagerungen mit Gebieten von hoch anstehendem Grundwasser auf. Die Flächen sind auch nicht durch Rutschungs- oder Sturzprozesse gefährdet, sie werden nicht durch Flächen ungenügender Tragfähigkeit des Untergrundes überlagert, es liegt auch keine Überlagerung mit Verdachtsflächen bezüglich Altlasten vor.

#### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant die Flächen von Grünland-Spielplätze auf Bauland- Wohngebiet mit Vertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 zu widmen.

Der Anlass liegt im Umstand, dass die Umgebung einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern mit privaten Gartenflächen aufweist (vgl. Abb. 6). Der gewidmete Spielplatz liegt einerseits sehr peripher am südlichen Ende des Hauptortes und ist nicht fußläufig vom Zentrum erreichbar. Andererseits besteht nahe dem Ortszentrum wo in Zukunft verdichteter Wohnbau entstehen wird, ein Bedarf an Spielplätzen. Der Spielplatz in Grub ist für die Bewohner dieser Wohnungen nicht nutzbar und wird im südlichen Ortsgebiet daher aufgelassen.

Zu § 14 Abs.2 Z. 1. NÖ ROG 2014 ist zu erwähnen:

- Im Rahmen dieser Änderung wird der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorzug gegeben, das betreffende Grundstück stellt eine Baulücke dar.
- Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird bereits vorhandene Infrastruktur effizient genutzt, diese ist auf Grund umliegenden und angrenzenden Baulandes verfügbar.

Zu § 14 Abs.2 Z. 2 u. 3. NÖ ROG 2014 ist zu erwähnen:

- im Hauptort Strengberg sind zu wenige Flächen verfügbar, ein Bedarf ist jedoch gegeben (siehe genauere Aufstellung der Baulandreserven Änderungspunkt 13)
- Um einen vorausschätzbaren Zeitpunkt der Bebauung des ausgewiesenen Baulandes sicherzustellen, wird Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 gewidmet
- Die Widmung erfolgt im Rahmen der Schließung einer Baulandlücke innerhalb des Grüngürtels der die Funktion der Siedlungsabgrenzung hat, eine einheitliche Widmungsgrenze wird in flächensparender Weise hergestellt.

Bezüglich Bodenwertigkeiten ist gemäß § 14 Abs.2 Z. 4. NÖ ROG 2014 zu erwähnen, dass im gesamten Umfeld mittel- bis geringwertige Böden vorliegen, außerdem handelt es sich um eine Ergänzungsfläche von ca. 1.200m<sup>2</sup>.

Zu § 14 Abs. 2 Z. 5 u. 6 NÖ ROG 2014 ist anzuführen:

- Im Rahmen der Änderung ist von keinem erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen, das übergeordnete Verkehrsnetz wird nicht merklich beeinträchtigt.
- Eine funktionsgerechte Verkehrsanbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen besteht, die Verkehrssicherheit wird dadurch nicht beeinträchtigt, keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen entstehen, die Grundstücke sind mit maximal 2 Wohneinheiten bebaubar

Zu § 14 Abs. 2 Z. 7 u. 8 NÖ ROG 2014 ist anzuführen:

- Die Fläche grenzt an Bauland-Wohngebiet und eine Aufschließungszone im Bauland-Agrargebiet, eine adäquate öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsanlage ist vorhanden und erweiterbar
- Die Widmungsflächen können daher wirtschaftlich erschlossen werden

Durch die Lage dieser Grundstücke innerhalb des Grüngürtels zur Siedlungsabgrenzung besteht gemäß § 14 Abs. 2 Z. 10 NÖ ROG 2014 die Vermeidung der wechselseitigen Störung umliegender Widmungen.

Durch die Umwidmung des Grünlandes für Spielplätze auf Bauland Wohngebiet sind Einfamilienhäuser mit Gartenflächen geplant, wie bereits nördlich bestehend. Es ist daher von keiner Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen. Im Nahbereich befinden sich auch keine schützenswerten oder denkmalgeschützten Gebäudestrukturen, deren Erscheinungsbild beeinträchtigt werden könnten. Bezüglich des Artenschutzes ist auf die ausreichende Verfügbarkeit ähnlicher Flächen in der Umgebung hinzuweisen (§ 14 Abs. 2 Z.14. 10 NÖ ROG 2014).

Im Rahmen dieses Änderungspunktes wird der günstige Zuschnitt der landwirtschaftlichen Flur erhalten. Es handelt sich um eine für Spielplätze vorgesehene Fläche im Bereich des Bauland-Wohngebietes auf der Bauland-Wohngebiet bis zu Siedlungsabgrenzung ergänzt wird. Dadurch wird § 14 Abs. 2 Z. 16 NÖ ROG 2014 Genüge getan.

Wie bereits erwähnt ist im Zuge einer Baulandwidmung gemäß § 14 Abs. 2 Z. 20 NÖ ROG 2014 der im Rahmen der Widmung zu erwartende Bevölkerungszuwachs zu prüfen. Im Rahmen dieser Widmung ist davon auszugehen, dass dieser nicht mehr als 2,5% der anwesenden Bevölkerung betragen wird.

Im Entwicklungskonzept sind am Planungsgebiet keine anderen bzw. widersprüchlichen Nutzungen festgelegt. Die festgelegte Siedlungsgrenze im Süden der Fläche wird im Rahmen dieser Widmung nicht überschritten.

Durch diese Änderung wird ein besonderes Leitziel gemäß §1 NÖ ROG 2014 bedient:

- Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb oder im unmittelbaren Anschluss an bestehende Ortsbereiche

### Änderungspunkt 5

(auf Planblatt 2)

KG. Strengberg

Grdst. .106, 622/1,

Umwidmung

von Bauland-Kerngebiet

auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – 1,5 höchstzulässige Geschosßflächenzahl

#### Örtliche Situation

Die oben angeführten Flächen befinden sich im Hauptort Strengberg, an der Kreuzung B1 und der Siedlungsstraße, die Grundstücke grenzen direkt an die beiden Straßen an. Die Widmung lautet Bauland-Kerngebiet. Alle angrenzenden Flächen sind bebaut. Die Bebauung entlang der B1 ist durch historisch gewachsene Struktur geprägt. Nördlich des Grundstückes 622/1 schließen Einfamilienhäuser an.

**Abbildung 14: Umgebung ÄP 5 Hauptort Strengberg**



#### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, auf den betreffenden Flächen das bestehende Bauland-Kerngebiet auf Bauland-Kerngebiet auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit höchstzulässige Geschosßflächenzahl von 1,5 zu widmen. Aufgrund der neuen Gesetzeslage (Widmungsarten nachhaltige Bebauung) hat sich die Grundlage für dieses Grundstück geändert. In der Umgebung des Grundstückes liegt eine geschlossene Bebauung entlang der B1 vor. Im Umfeld liegen relativ kleine Grundstücke vor, daher ergibt sich im Bestand eine relativ hohe Bebauungsdichte. Durch die geplante Widmung soll dieser Zustand zukünftig sichergestellt werden, dass sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügen wird und mit der Umgebung im Einklang stehen wird, was §14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG 2014 entspricht.

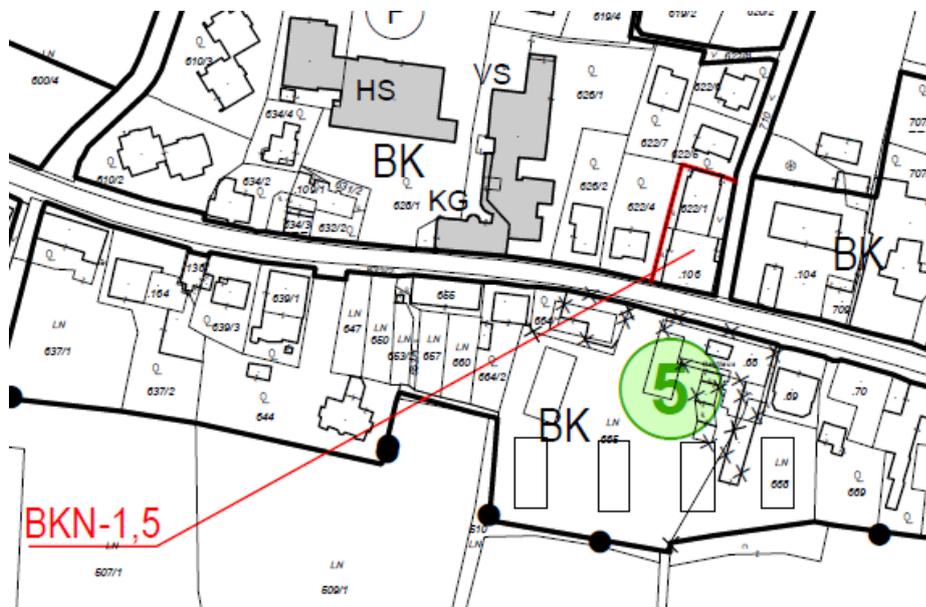
Bezüglich der Verkehrsauswirkungen die laut § 14 Abs. 2 Z. 5 NÖ ROG 2014 bei Bestandswidmungen zu prüfen sind, ist zu erwähnen, dass der zusätzliche Verkehr problemlos von den vorliegenden Strukturen aufgenommen werden kann, da bereits hohe Bebauungsdichte mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung besteht.

Zu § 14 Abs. 2 Z. 20 NÖ ROG 2014 ist zu erwähnen:

Aufgrund dieser Änderung wird der Anteil der zusätzlichen Einwohner im Verhältnis zu anwesenden Bevölkerung 2,5% nicht übersteigen.

Diese Widmung stellt keinen Widerspruch zu den Zielsetzungen des ÖEK dar.

Abbildung 15: ÄP 5



### Änderungspunkt 6

(auf Planblatt 2)

KG. Limbach

Grdst. 464/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Bauland-Agrargebiet

### Örtliche Situation

Die betreffenden Flächen befinden sich in der Ortschaft Kleinhaag, einer Streusiedlung, nordöstlich des Hauptortes Strengberg. Diese schließen nördlich an die L6098 an. Die Gebäude entlang der Straße sind größtenteils historische landwirtschaftliche Gebäude. Nur östlich der gegenständlichen Fläche befindet sich ein Einfamilienhaus. Auf der betreffenden Fläche besteht die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft. Am Grundstück 464/2 befindet sich im Bereich der privaten Verkehrsfläche das Hauptgebäude eines historischen landwirtschaftlichen Gehöfts. Südlich dieser bebauten Fläche befindet sich ein Nebengebäude dieses Gehöfts, dahinter befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Es handelt sich um eine innerörtliche bebauten Fläche, es besteht keine naturräumliche Gefährdung, weder durch Wildbäche und Lawinen, Hochwasser, Hangwasser oder Feuchtlagen. Es sind am Grundstücke keine

Verdachtsflächen bezüglich Altlasten bekannt. Auf der Fläche besteht keine Gefährdung durch Rutschungs- bzw. Felssturzprozesse.

Abbildung 16: ÄP 6, Naturstand



Quelle: NÖ-Atlas

#### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant die gesamte private Verkehrsfläche auf Bauland-Agrargebiet zu widmen.

Der Änderungsanlass ist gemäß §25 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 gegeben, die wesentliche Änderung der Grundlagen. Die Nutzung wird im Rahmen der Widmung dem Naturstand angepasst.

Durch diese Änderung besteht kein Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept. Am Grundstück bleibt eine uneingeschränkte Nutzung gegeben, es bestehen keine Leitungen bzw. sind keine geplant, die die Nutzbarkeit einschränken. Da es sich bei der Widmung um eine Bestandswidmung handelt, bleiben die Abflussverhältnisse unverändert. Das Bauland-Agrargebiet bleibt direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

Im Nahbereich der Widmungsflächen bestehen keine Schutzgebiete, Naturschutzinteressen bleiben daher unberührt. Durch diese Bestandswidmung wird das Ortsbild nicht verändert bzw. beeinflusst.

#### **Änderungspunkt 7**

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 675

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland- Photovoltaikanlagen

### Örtliche Situation

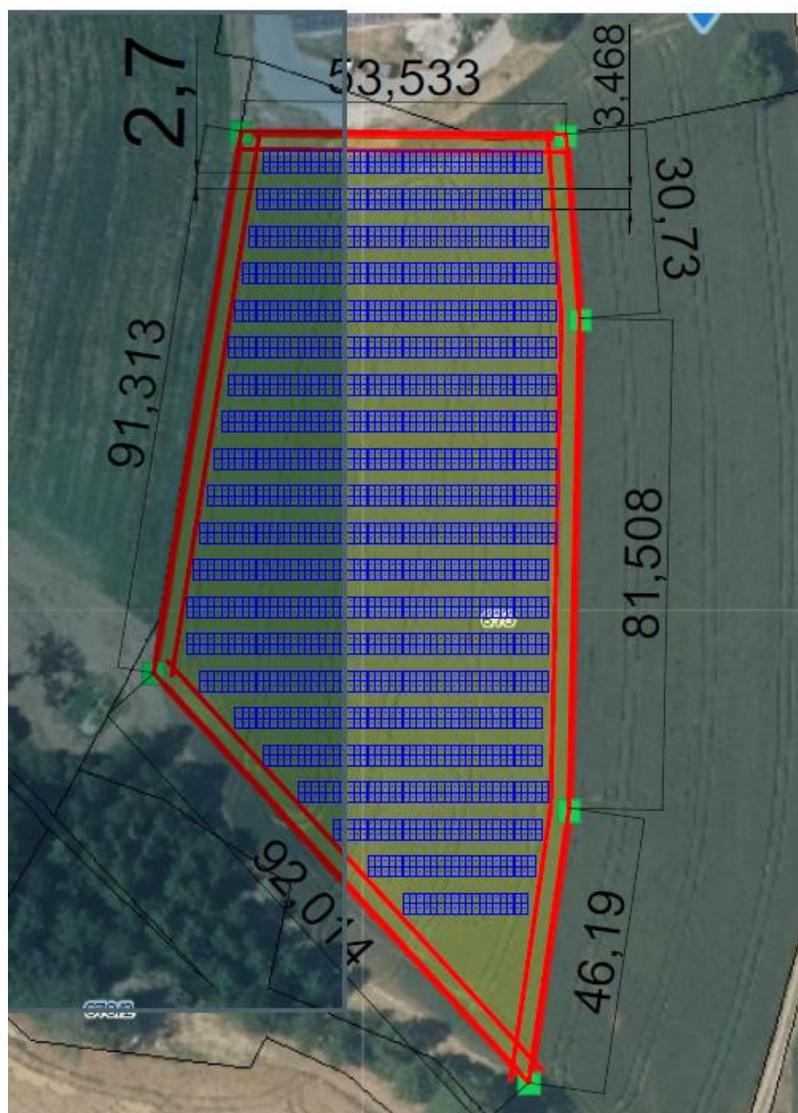
Die betreffenden Flächen liegen südlich angrenzend an die Siedlung Glanding. Die Widmung lautet Grünland-Land- und Forstwirtschaft. Nördlich liegen zwei aktive landwirtschaftliche Betriebe. Im Nahbereich befindet sich kein Bauland. Ca. 60m östlich des Grundstücks 675 verläuft ein unbefestigter Güterweg. Die umliegenden Grundstücke sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Südlich der Fläche befindet sich das Bachbett des Musterharerbaches.

### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant auf eine Fläche von ca. 1ha auf Grünland-Photovoltaikanlagen zu widmen. Der Anlass für diese Widmung sind raumordnungsgesetzliche Änderungen in Niederösterreich betreffend Zielsetzungen zu nachhaltiger, erneuerbarer Energiequellen sowie der Landes Konzepte zum Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung (z.B. NÖ Klima- und Energieprogramm). Die Marktgemeinde Strengberg leistet somit einen Beitrag zur Klima- und Energiewende. Grundlage für die geplanten Widmungen bildet die Strategiekarte zu PV-Anlagen im Grünland, die im Rahmen einer Studie erstellt wurde.

Ein Modullageplan Lageplan der Firma Hörmann GmbH & Co KG mit der GZ 675 vom 21.01.2022 liegt vor (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 17: Modullageplan, Fa. Hörmann GmbH & Co KG vom 21.02.2022



Bezüglich der Anforderungen für Gpv-Widmungen gemäß §20 Abs. 3d ist zu erwähnen:

- Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind nicht vorliegend. Laut eBOD handelt es sich um einen „mittelwertiges Ackerland“. Ein Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist hier nicht vorliegend.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht abgehandelt, diese werden jedoch als geringfügig eingestuft.
- Geologie: das Gelände in dem Bereich ist nach Süden mit einer Steigung von ca. 10%, in der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind potentielle Rutschungsbereiche erkennbar, gemäß Lokalausweis bestehen jedoch keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten (Fotodokumentation SUP-Bericht))
- Naturschutz: Es ist im Widmungsgebiet kein Natura-2000, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen. Bezüglich des Artenschutzes ist zu erwähnen, dass die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und kein besonderes Biotop erkennbar ist. Vergleichbare Flächen liegen in genügendem Maße in der Umgebung vor.
- Ein Modulplan liegt wie bereits angeführt vor. Eine Netzeinspeisung ist möglich, eine Netzanschlusskonzept vom Netzbetreiber (EVN) liegt vor.
- Die Beeinträchtigung des Verkehrs durch diese Widmung wird im Umweltbericht untersucht, es besteht allerdings keine hochrangige Verkehrsachse im Nahbereich

Zu verbindlichen Planungsrichtlinien gemäß §14 NÖ ROG 2014 ist zu bemerken:

- Im Rahmen der Umwidmung ist keine besondere Verkehrsanbindung erforderlich. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der umliegenden Verkehrsnetze. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit wie beispielsweise Blendwirkung werden im Umweltbericht untersucht, diese werden jedoch als vernachlässigbar eingestuft
- Wechselseitige Störungen mit Nutzungen im Umfeld sind nicht gegeben, es gehen von einer PV-Anlage keine Emissionen aus, im Umfeld befindet sich des weiteren kein Bauland welches beeinflusst werden könnte
- Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar, im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen angedacht, genügend Abstand zum Uferbegleitgrün im Süden ist gewahrt
- Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt. Trotz der Nähe einer weiteren PV-Anlage in einem Abstand von ca. 100m bleibt ein günstiger Zuschnitt gewahrt.

Die Widmung einer Photovoltaikanlage bedient folgende Zielsetzungen des § 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 im Besonderen:

- Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
- Anstreben einer möglichst flächensparenden Siedlungsstruktur unter (...) Bedachtnahme (...) auf den verstärkten Einsatz von Alternativenenergien.

### **Änderungspunkt 8**

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 1287

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland- Photovoltaikanlagen

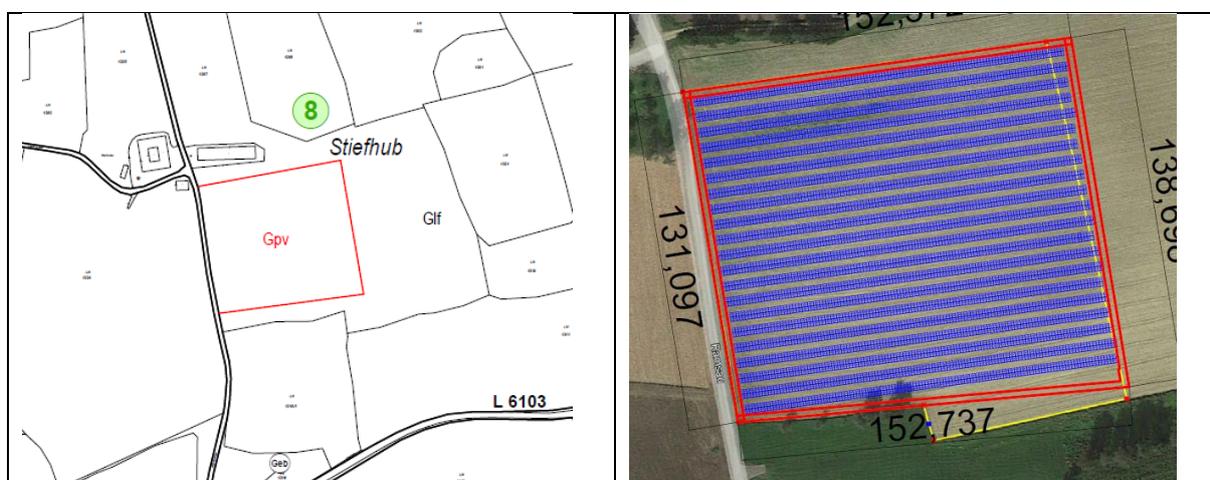
### Örtliche Situation

Die betreffende Grundstück liegt südlich angrenzend die Rote Stiefhub direkt angrenzend an eine Gemeindestraße, die die L6100 im Norden und die L 6103 im Süden verbinden. Bauland ist im Umkreis keines vorhanden, es handelt sich lediglich um unbebautes Grünland, welches intensiv landwirtschaftlich genutzt ist.

### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, auf der ca. 1,97ha großen Fläche südlich von Stiefhub Grünland-Photovoltaikanlagen zu widmen. Der Anlass für diese Widmung sind raumordnungsgesetzliche Änderungen in Niederösterreich betreffend Zielsetzungen zu nachhaltiger, erneuerbarer Energiequellen sowie der Landeskonzepte zum Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung (z.B. NÖ Klima- und Energieprogramm). Ein Modullageplan Lageplan der Firma Hörmann GmbH & Co KG mit der GZ 1287 vom 03.08.2022 liegt vor (siehe nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 18: ÄP 8, Modullageplan PV-Anlage, Fa. Hörmann GmbH & Co KG vom 03.08.2022**



Der Anlass für die Widmung sind raumordnungsgesetzliche Änderungen in Niederösterreich betreffend der Zielsetzungen zu Nutzung nachhaltiger, erneuerbarer Energiequellen sowie der Landeskonzepte zum Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung (z.B. NÖ Klima- und Energieprogramm). Grundlage für die geplante Widmungsfestlegung bildet auch der Umweltbericht mit Alternativ-Varianten.

Die geplante Widmungsfläche befindet sich in der freien landwirtschaftlichen oder landschaftlichen Flur. Daher wurden, wie bereits erwähnt, im Rahmen einer Strategiekarte zur Ausweisung geeigneter Flächen für die Ausweisung von Photovoltaikanlagen im Grünland Gunstflächen verortet, die Alternativ-Varianten beinhalten.

Zu den nach § 20 Abs. 3d NÖ ROG 2014 angeführten Anforderungen an eine Gpv-Widmung ist zu erwähnen:

- Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind nicht vorliegend. Laut eBOD handelt es sich um einen „mittelwertiges Ackerland“. Ein Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist daher hier nicht vorliegend. Ein günstiger Zuschnitt der Ackerflächen bleibt ebenfalls gewahrt.
- Zur Geologie: Die Fläche stellt einen mit 11% nach Süden geneigten Hang dar. In der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind Hinweise auf geologische Rutschungszonen erkennbar. Eine geologische Voruntersuchung wird nicht durchgeführt. Eine verminderte Tragfähigkeit im Hinblick auf eine Installation von Photovoltaik-Modulen ist nicht zu erwarten. bezüglich, gemäß Lokalausweis bestehen jedoch keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten (Fotodokumentation SUP-Bericht)
- Zum Naturschutz: Es ist kein Natura-2000-, Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet oder dergleichen ausgewiesen. Zum Artenschutz ist zu erwähnen, dass die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird und daher einer ständigen Bewirtschaftung und Pflege unterliegt. In diesem Bereich ist kein besonderes erhaltenswertes Biotop zu erkennen. Es liegt eine Vorbelastung durch den Verkehr an der

angrenzenden Gemeindestraße vor, diese bildet eine direkte Verbindung zwischen der L6100 und der L6103. Im Umkreis sind genügend adäquate Flächen vorhanden.

- Das Thema Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht erläutert. Die Auswirkungen werden als geringfügig eingestuft.
- Zur vorhandenen und geplanten Netzinfrastruktur ist der Modullageplan in der vorangegangenen Abbildung zu erwähnen. Eine Netzeinspeisung ist möglich, ein Netzanschlusskonzept vom Netzbetreiber (EVN) liegt vor.
- Der Nachweis wird im Zuge des Auflageverfahrens erbracht und ist eine wesentliche Widmungsvoraussetzung.
- Das Thema der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs wird im Umweltbericht behandelt. Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zufolge nicht gegeben.

Weiters ist zu den verbindlichen Planungsrichtlinien nach § 14 NÖ ROG 2014 zu ergänzen:

- Der Standort einer Grünland-Photovoltaikanlage erfordert in diesem Fall keine besondere Verkehrsanbindung. Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind irrelevant. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit (Blendwirkungen) werden im Umweltbericht behandelt und als vernachlässigbar eingestuft.
- Wechselseitige Störungen mit anderen Widmungen oder Nutzungen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Von der PV-Anlage gehen keine wesentlichen Emissionen aus, die das geschützte Wohnbaugebiet im westlichen Anschluss beeinträchtigen. Eine Vorbelastung des Siedlungsbereiches durch die Voralpenstraße ist ohnehin schon gegeben.
- Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen angestrebt.
- Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt.

Die Widmung einer Photovoltaikanlage bedient folgende Zielsetzungen des § 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 im Besonderen:

- Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
- Anstreben einer möglichst flächensparenden Siedlungsstruktur unter (...) Bedachtnahme (...) auf den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.

### **Änderungspunkt 9**

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 979

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

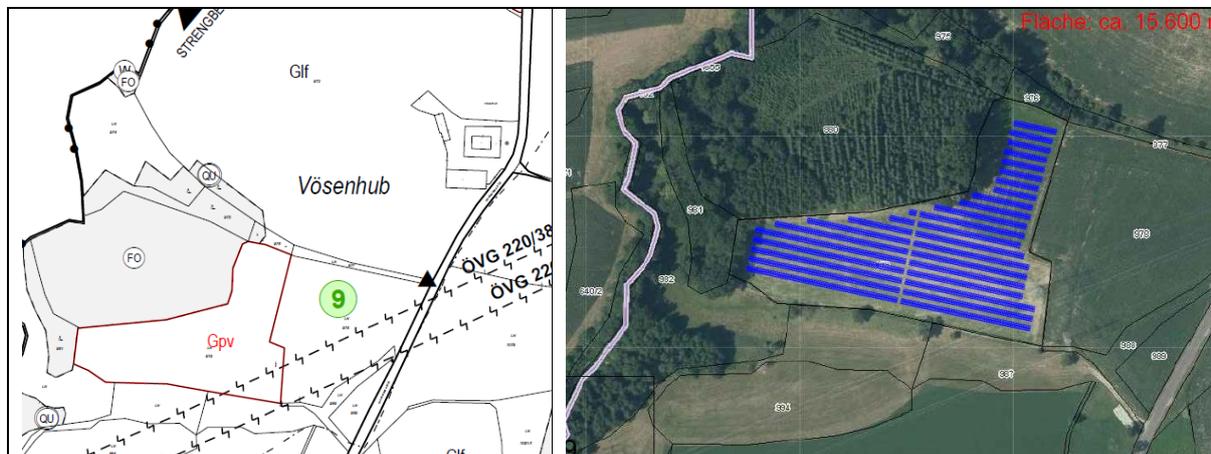
auf Grünland- Photovoltaikanlagen

### Örtliche Situation

Die betreffenden Flächen befinden sich zwischen Vösenhub (nördlich) und Haimberg (südlich) im Streusiedlungsbereich. Auf dem Grundstück besteht die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft. Im Nahbereich befindet sich kein Bauland. Die Flächen befinden sich ca. 100m westlich der L6102 und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich bzw. östlich grenzt Wald mit der Funktionskennzahl 2-2-1 an was ein mittleres öffentliches Interesse bezüglich der Schutz und Erholungsfunktion bedeutet. Gemäß dem vorliegenden Plan wird genügend Abstand zur Waldfläche eingehalten.

### Planung und Änderungsanlass

Abbildung 19: ÄP 9, Modullageplan PV-Anlage, Fa. Hörmann GmbH & Co KG vom 03.08.2022



Es ist geplant auf einer Fläche von 1,56 ha Grünland-Photovoltaikanlagen zu widmen. Der Anlass für diese Widmung sind raumordnungsgesetzliche Änderungen in Niederösterreich betreffend Zielsetzungen zu nachhaltiger, erneuerbarer Energiequellen sowie der Landeskonzepte zum Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung (z.B. NÖ Klima- und Energieprogramm). Ein Modullageplan Lageplan der Firma Hörmann GmbH & Co KG mit der GZ 979 vom 03.08.2022 liegt vor.

Zu den nach § 20 Abs. 3d NÖ ROG 2014 angeführten Anforderungen an eine Gpv-Widmung ist zu erwähnen:

- Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind nicht vorliegend. Laut eBOD handelt es sich um einen „mittelwertiges Ackerland“. Ein Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist daher hier nicht vorliegend. Ein günstiger Zuschnitt der Ackerflächen bleibt ebenfalls gewahrt.
- Zur Geologie: Das Gelände ist. In der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind keine Hinweise auf geologische Rutschungszonen erkennbar. Eine geologische Voruntersuchung wird nicht durchgeführt. Eine verminderte Tragfähigkeit im Hinblick auf eine Installation von Photovoltaik-Modulen ist nicht zu erwarten. (Fotodokumentation SUP- Bericht)
- Zum Naturschutz: Es ist kein Natura-2000-, Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet oder dergleichen ausgewiesen. Zum Artenschutz ist zu erwähnen, dass die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird und daher einer ständigen Bewirtschaftung und Pflege unterliegt. In diesem Bereich ist kein besonderes erhaltenswertes Biotop zu erkennen. Es liegt eine Vorbelastung durch den Verkehr an der L6100 vor. Im Umkreis sind genügend adäquate Flächen vorhanden.
- Das Thema Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht erläutert. Die Auswirkungen werden als geringfügig eingestuft.
- Zur vorhandenen und geplanten Netzinfrastruktur ist der Modullageplan in der vorangegangenen Abbildung zu erwähnen. Gemäß dem Netzbetreiber (EVN) ist ein Netzanschluss möglich, ein Anschlusskonzept liegt vor
- Der Nachweis wird im Zuge des Auflageverfahrens erbracht und ist eine wesentliche Widmungsvoraussetzung.
- Das Thema der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs wird im Umweltbericht behandelt. Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zufolge nicht gegeben.

Weiters ist zu den verbindlichen Planungsrichtlinien nach § 14 NÖ ROG 2014 zu ergänzen:

- Der Standort einer Grünland-Photovoltaikanlage erfordert in diesem Fall keine besondere Verkehrsanbindung. Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind irrelevant. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit (Blendwirkungen) werden im Umweltbericht behandelt und als vernachlässigbar eingestuft.
- Wechselseitige Störungen mit anderen Widmungen oder Nutzungen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Von der PV-Anlage gehen keine wesentlichen Emissionen aus, die das geschützte Wohnbaugebiet im westlichen Anschluss beeinträchtigen. Eine Vorbelastung ohnehin schon gegeben.
- Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen angestrebt.
- Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt.

### Änderungspunkt 10

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 972

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland- Photovoltaikanlagen

### Örtliche Situation

Das betreffende Grundstück befindet sich zwischen Lehof (nördlich) und Vösenhub (südlich), direkt östlich angrenzend an die L6102. Die Widmung dieser unbebauten Flächen lautet Grünland-Land- und Forstwirtschaft. Östlich der Widmungsfläche befindet sich der „Bach von Hainberg“. Entlang dieses Fließgewässers befindet sich ein Uferbegleitgrün. Genügend Abstand zu diesem Grüngürtel wird eingehalten. In einem Abstand von 120m nördlich befindet sich die L6100.

### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant die Fläche von ca. 1,99ha auf Grünland-Photovoltaikanlagen zu widmen. Der Anlass für diese Widmung sind raumordnungsgesetzliche Änderungen in Niederösterreich betreffend Zielsetzungen zu nachhaltiger, erneuerbarer Energiequellen sowie der Landes Konzepte zum Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung (z.B. NÖ Klima- und Energieprogramm). Ein Modullageplan Lageplan der Firma Hörmann GmbH & Co KG mit der GZ 972 vom 23.06.2022 liegt vor.

Abbildung 20: ÄP 10, Modullageplan PV- Anlage, Fa. Hörmann GmbH & Co KG vom 23.06.2022



Zu den nach § 20 Abs. 3d NÖ ROG 2014 angeführten Anforderungen an eine Gpv-Widmung ist zu erwähnen:

- Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind nicht vorliegend. Laut eBOD handelt es sich um „mittelwertiges Ackerland“ bzw. „geringwertiges Ackerland“. Ein Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist daher hier nicht vorliegend. Ein günstiger Zuschnitt der Ackerflächen bleibt ebenfalls gewahrt.
- Zur Geologie: Das Gelände ist. In der geogenen Gefahrenhinweiskarte liegen geringe Überlagerungen mit Fläche auf denen geologische Rutschungszonen ausgewiesen sind vor. Eine geologische Voruntersuchung wird nicht durchgeführt. Eine verminderte Tragfähigkeit im Hinblick auf eine Installation von Photovoltaik-Modulen ist nicht zu erwarten. (Fotodokumentation, SUP-Umweltbericht)
- Zum Naturschutz: Es ist kein Natura-2000-, Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet oder dergleichen ausgewiesen. Zum Artenschutz ist zu erwähnen, dass die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird und daher einer ständigen Bewirtschaftung und Pflege unterliegt. In diesem Bereich ist kein besonderes erhaltenswertes Biotop zu erkennen. Es liegt eine Vorbelastung durch den Verkehr an der L6102 und der L6100 vor. Im Umkreis sind genügend adäquate Flächen vorhanden.
- Das Thema Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht erläutert. Die Auswirkungen werden als geringfügig eingestuft.
- Zur vorhandenen und geplanten Netzinfrastruktur ist der Modullageplan in der vorangegangenen Abbildung zu erwähnen. Gemäß dem Netzbetreiber (EVN) ist ein Netzanschluss möglich, ein Anschlusskonzept liegt vor
- Das Thema der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs wird im Umweltbericht behandelt. Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zufolge nicht gegeben.

Weiters ist zu den verbindlichen Planungsrichtlinien nach § 14 NÖ ROG 2014 zu ergänzen:

- Der Standort einer Grünland-Photovoltaikanlage erfordert in diesem Fall keine besondere Verkehrsanbindung. Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind irrelevant. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit (Blendwirkungen) werden im Umweltbericht behandelt und als vernachlässigbar eingestuft.
- Wechselseitige Störungen mit anderen Widmungen oder Nutzungen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Von der PV-Anlage gehen keine wesentlichen Emissionen aus, die das geschützte Wohnbaugebiet im westlichen Anschluss beeinträchtigen. Eine Vorbelastung ohnehin schon gegeben.
- Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen angestrebt.
- Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt.

### **Änderungspunkt 11**

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 687

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland- Photovoltaikanlagen

### Örtliche Situation

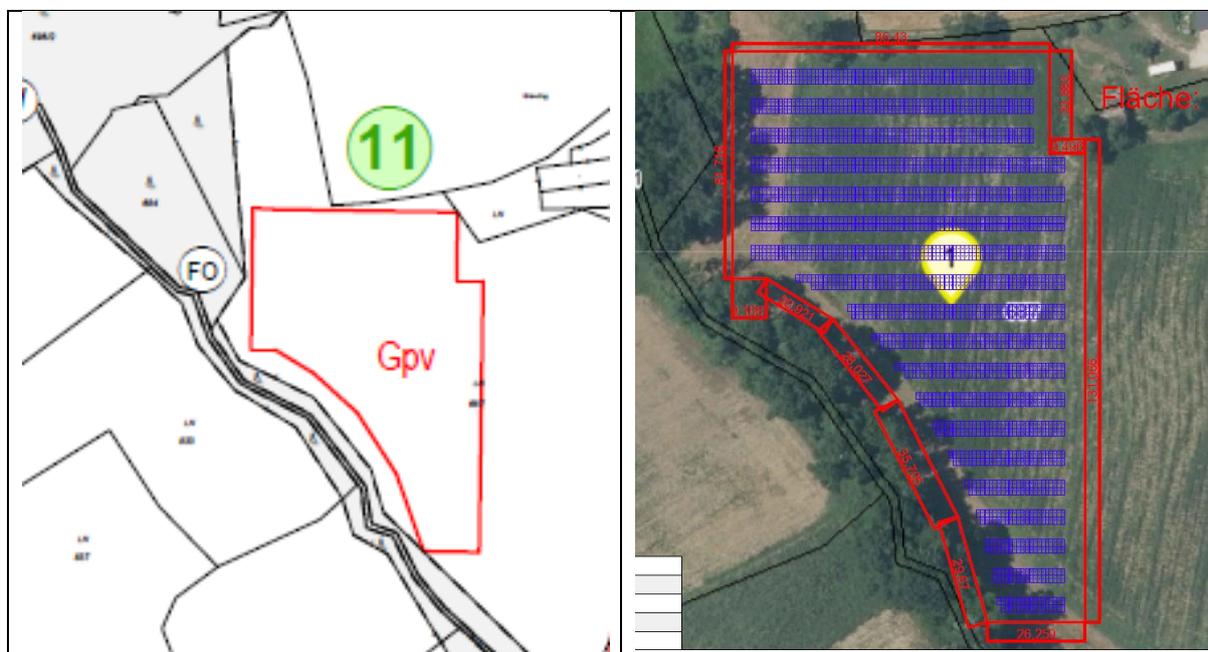
Die gegenständlichen Flächen befinden sich östlich der Rotte Glanding. Die Widmung der Planungsfläche lautet Grünland-Land- und Forstwirtschaft und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf den östlich gelegenen Nachbargrundstücken befinden sich zwei Landwirtschaftsbetriebe. Das dritte Gebäude dieser Rotte ist das Geb mit der laufenden Nummer 401. Im Nahbereich ist kein Bauland vorzufinden. Westlich der Widmungsfläche verläuft ein Seitenarm des Musterhartner Baches, der von einem Uferbegleitgrün begrenzt wird. Der Abstand zu diesem Grüngürtel ist groß genug.

### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, die Fläche von 0,99ha auf Grünland-Photovoltaikanlagen zu widmen.

Der Anlass für diese Widmung sind raumordnungsgesetzliche Änderungen in Niederösterreich betreffend Zielsetzungen zu nachhaltiger, erneuerbarer Energiequellen sowie der Landes Konzepte zum Ausbau der erneuerbaren Energiegewinnung (z.B. NÖ Klima- und Energieprogramm).

Abbildung 21: ÄP 11, Modullageplan PV- Anlage, Fa. Hörmann GmbH & Co KG vom 14.10.2022



Zu den nach § 20 Abs. 3d NÖ ROG 2014 angeführten Anforderungen an eine Gpv-Widmung ist zu erwähnen:

- Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind nicht vorliegend. Laut eBOD handelt es sich um einen „mittelwertiges Ackerland“. Ein Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist daher hier nicht vorliegend. Ein günstiger Zuschnitt der Ackerflächen bleibt ebenfalls gewahrt.
- Zur Geologie: Das Gelände ist. In der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind Hinweise auf geologische Rutschungszonen erkennbar. Eine geologische Voruntersuchung wird nicht durchgeführt. Eine verminderte Tragfähigkeit im Hinblick auf eine Installation von Photovoltaik-Modulen ist nicht zu erwarten. Gemäß Lokalausweis sind keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten (Fotodokumentation, SUP Umweltbericht)

- Zum Naturschutz: Es ist kein Natura-2000-, Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet oder dergleichen ausgewiesen. Zum Artenschutz ist zu erwähnen, dass die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird und daher einer ständigen Bewirtschaftung und Pflege unterliegt. In diesem Bereich ist kein besonderes erhaltenswertes Biotop zu erkennen. Es liegt eine Vorbelastung durch den Verkehr an der L6100 vor. Im Umkreis sind genügend adäquate Flächen vorhanden.
- Das Thema Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht erläutert. Die Auswirkungen werden als geringfügig eingestuft.
- Zur vorhandenen und geplanten Netzinfrastruktur ist zu erwähnen, gemäß dem Netzbetreiber (EVN) ist ein Netzanschluss möglich, ein Anschlusskonzept liegt vor
- Das Thema der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs wird im Umweltbericht behandelt. Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zufolge nicht gegeben.

Weiters ist zu den verbindlichen Planungsrichtlinien nach § 14 NÖ ROG 2014 zu ergänzen:

- Der Standort einer Grünland-Photovoltaikanlage erfordert in diesem Fall keine besondere Verkehrsanbindung. Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind irrelevant. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit (Blendwirkungen) werden im Umweltbericht behandelt und als vernachlässigbar eingestuft.
- Wechselseitige Störungen mit anderen Widmungen oder Nutzungen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Von der PV-Anlage gehen keine wesentlichen Emissionen aus, die das geschützte Wohnbauland im westlichen Anschluss beeinträchtigen. Eine Vorbelastung ohnehin schon gegeben.
- Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen angestrebt.
- Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt.



- Zur Geologie: In der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind keine Hinweise auf geologische Rutschungszonen erkennbar. Eine geologische Voruntersuchung wird nicht durchgeführt. Eine verminderte Tragfähigkeit im Hinblick auf eine Installation von Photovoltaik-Modulen ist nicht zu erwarten. Gemäß Lokalausweis bestehen keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten (Fotodokumentation, Umweltbericht)
- Zum Naturschutz: Es ist kein Natura-2000-, Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet oder dergleichen ausgewiesen. Zum Artenschutz ist zu erwähnen, dass die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt wird und daher einer ständigen Bewirtschaftung und Pflege unterliegt. In diesem Bereich ist kein besonderes erhaltenswertes Biotop zu erkennen. Es liegt eine Vorbelastung durch den Verkehr an der B1 vor. Im Umkreis sind genügend adäquate Flächen vorhanden.
- Das Thema Orts- und Landschaftsbild wird im Umweltbericht erläutert. Die Auswirkungen werden als geringfügig eingestuft.
- Zur vorhandenen und geplanten Netzinfrastruktur ist zu erwähnen, gemäß dem Netzbetreiber (EVN) ist ein Netzanschluss möglich, ein Anschlusskonzept liegt vor
- Das Thema der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs wird im Umweltbericht behandelt. Diese sind dem Umweltbericht zufolge nicht gegeben.

Weiters ist zu den verbindlichen Planungsrichtlinien nach § 14 NÖ ROG 2014 zu ergänzen:

- Der Standort einer Grünland-Photovoltaikanlage erfordert in diesem Fall keine besondere Verkehrsanbindung. Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind irrelevant. Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit (Blendwirkungen) werden im Umweltbericht behandelt und als vernachlässigbar eingestuft.
- Wechselseitige Störungen mit anderen Widmungen oder Nutzungen in der Umgebung sind nicht vorhanden. Von der PV-Anlage gehen keine wesentlichen Emissionen aus, die das geschützte Wohnbauland im westlichen Anschluss beeinträchtigen. Eine Vorbelastung ist ohnehin schon durch die B1 gegeben.
- Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen angestrebt.
- Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt.

Bezüglich § 20 Abs. 3d NÖ ROG 2014 ist zu ergänzen:

- gemäß dem Netzbetreiber (EVN) ist ein Netzanschluss möglich, ein Anschlusskonzept liegt vor

### **Änderungspunkt 13**

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 467, 485

Umwidmung

von Grünland- Freihalteflächen für Siedlungsentwicklung

auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gemäß § 17Abs. 3 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone A7

von öffentliche Verkehrsfläche

auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gemäß § 17Abs. 3 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone A7

von Grünland- Freihalteflächen für Siedlungsentwicklung  
auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

von öffentliche Verkehrsfläche  
auf Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone A7

von Bauland Wohngebiet  
auf Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone A7

von Bauland Wohngebiet  
auf Bauland-Wohngebiet mit Vertrag gemäß § 17Abs. 3 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone A4

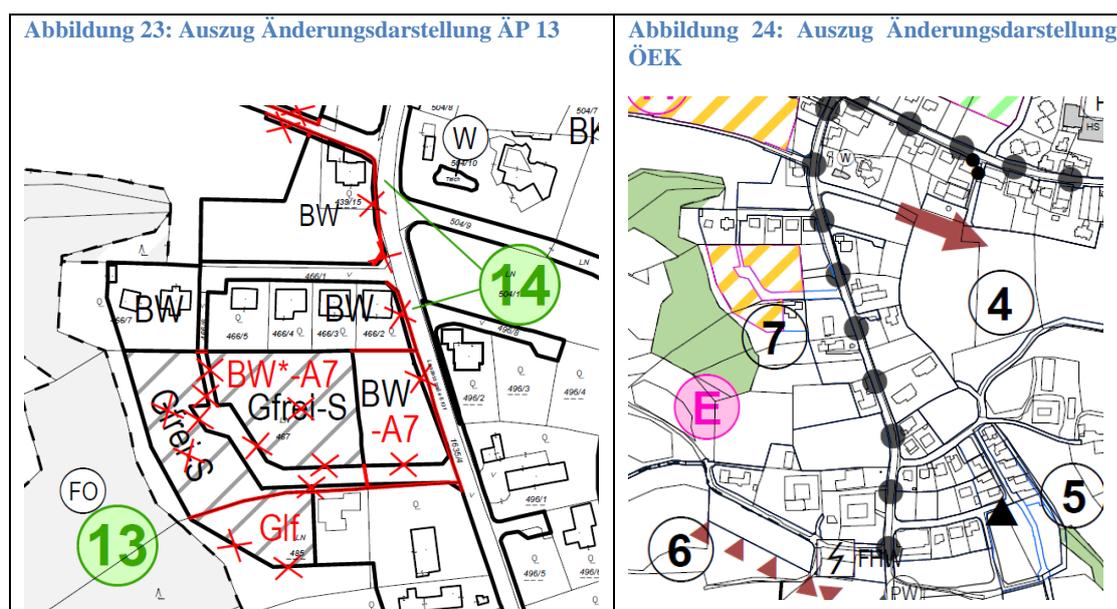
### Örtliche Situation

Die gegenständlichen Flächen befinden sich in der Siedlung an der Grubstraße, südlich der bereits mit Einfamilienhäusern bebauten Wohnbaulandflächen „Am Anger“. Diese stellen einen südlich liegenden Teil des Hauptortes Strengberg dar. Ca. 200m südlich befindet sich die mit historischen Vierkanthöfen bebaute ursprüngliche Siedlung Grub. Die moderne Siedlung an der Grubstraße hat sich beidseits der Straße entwickelt, wobei hier noch keine durchgehende Bebauung besteht. Einige Seitenstraßen zweigen von der Grubstraße ab, diese dienen der inneren Erschließung dieser Bauparzellen.

Die Planungsflächen sind unbebaut, auf diesen liegt aktuell die Widmung Bauland-Wohngebiet bzw. Grünland-Freihalteflächen für Siedlungsentwicklung vor.

Eine Baulandeignung dieser Grundstücke liegt vor, die Flächen wurden im Zuge der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bereits geprüft.

### Planung und Änderungsanlass



Grundlage für die Änderung ist gemäß § 25 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG 2014 die Erfüllung der Festlegungen des ÖEK. Es ist geplant die im ÖEK als Erweiterungsflächen festgelegten Grundstücke in Bauland-Wohngebiet in Form von Aufschließungszone umzuwidmen (siehe vorangegangene Abbildungen). Die im Flächenwidmungsplan ersichtlichen Verkehrsflächen sollen gestrichen werden. Grund dafür ist, dass die Flächen ursprünglich für die

Bebauung durch Einfamilienhäuser gedacht waren. Aktuell ist jedoch eine Bebauung durch verdichteten Wohnbau geplant, weshalb das Grundstück als eine Baufläche bebaut und erschlossen werden soll. Die bisher geplante innere Erschließung in Form einer Stichstraße für einzelne Parzellen wird daher nicht mehr benötigt. Auf den Grundstücken sind 4 Wohnblöcke geplant, am Grundstück erfolgt die innere Erschließung durch private Verkehrsflächen. Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 6 NÖ ROG 2014 bleibt die Baulandfläche direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die funktionsgerechte Verkehrsanbindung an die bestehenden örtlichen Strukturen wurde bereits im Zuge der Änderung des ÖEKs geprüft und kann als gegeben bestätigt werden. Die Restfläche des aktuell bestehenden Baulandes auf Grundstück 485 ist im Zuge dieser Widmung nicht mehr durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen und geht daher ins Grünland über.

Die Fläche war laut vorliegender Widmung für ca. 8 Einfamilienhäuser geplant. Gemäß einer Bebauungsstudie von Arch. DI Christoph Haas ZT (siehe folgende Abb.) sind am Grundstück 60 Wohnungen geplant. Es sollen Parkmöglichkeiten mit einer Überdachung aus Photovoltaikpanelen für die zukünftigen Bewohner im Norden des Grundstückes, sowie ausreichende Grünflächen mit Bepflanzung im Süden der Gebäude entstehen. Die Schaffung grüner Infrastruktur soll gemäß § 14 Abs. 2 Z. 9 NÖ ROG 2014 im Rahmen von Siedlungserweiterungen berücksichtigt werden, was im Sinne dieser Bebauungsstudie gewährleistet wird.

Abbildung 25: Geplanter verdichteter Wohnbau Widmungsflächen



Quelle: Arch. DI Christoph Haas ZT

Bei diesem Erweiterungsgebiet handelt es sich um eine Innentwicklung, die Siedlung an der Grubstraße ist bereits Bestandteil des südlichen Hauptortes. Es handelt sich um eine gut versorgte und nahe am Zentrum gelegene Fläche. Zentrale sowie soziale Einrichtungen wie Kindergarten und Volksschule aber auch Zustiegspunkte zum ÖPNV befinden sich in fußläufiger Nähe.

Auf Grund der neu zu entwickelnden Bebauungsstruktur wurden die Verkehrsflächen gestrichen. Die Widmung des Wohnbaulandes erfolgt daher in Form von Aufschließungszonen, da die Umsetzung dieses Projektes in 2-4 Etappen erfolgen soll, die Freigabe erfolgt dann ebenfalls in Etappen. Die Freigabebedingung lautet:

- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Bebauungskonzeptes.

Berücksichtigt man die Verfügbarkeit der Baulandflächen in Strengberg so ist eine geringe Verfügbarkeit von Baulandreserven für Wohnnutzung ersichtlich (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 26: Verfügbarkeiten Baulandreserven Strengberg

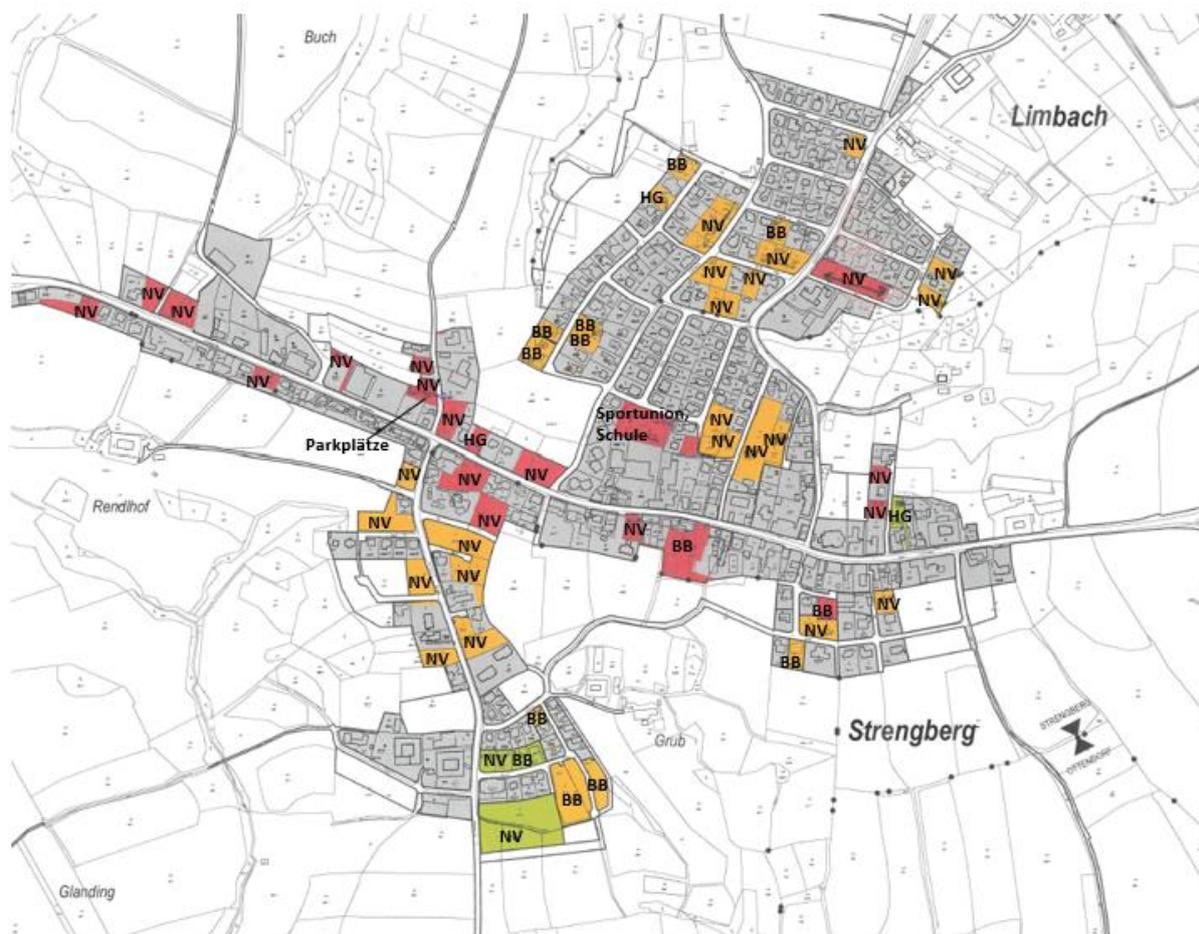


Tabelle 2: Verfügbarkeiten Baulandreserven

	Anzahl der Grundstücke	Fläche (ungefähr)
V		
NV	62	7,2 ha
BB	8	2,0 ha
HG	3	0,2 ha

Ein Großteil der vorliegenden Baulandreserven ist aktuell nicht verfügbar oder kommt für eine Bebauung nicht in Frage. Auf einigen steht der Zeitpunkt der Bebauung fest (BB), einige sind werden als Hausgärten genutzt.(HG). Somit ist ein allgemeiner Bedarf an zusätzlichen Baulandflächen und ein unzureichende Verfügbarkeit bestehender Baulandreserven gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 belegbar.

Die Nutzung der Flächen im Sinne von verdichteten Wohnbau bewirkt einen wesentlich geringeren Flächenverbrauch, die nötige Baulandmobilisierung wird durch das Abschließen eines Vertrages gemäß §17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 sichergestellt. Bezugnehmend auf § 14 Abs. 2 Z. 3NÖ ROG 2014 kann man im Rahmen dieser geplanten Bebauung von nachhaltiger Flächennutzung sprechen.

Zu § 14 Abs. 2 Z. 20 NÖ ROG ist hinzuzufügen:

- es sind ca. 120 (durchschnittlich 2 Einwohner/Wohnung) zusätzliche Bewohner zu erwarten
- die Umsetzung des Wohnprojektes wird etappenweise erfolgen, dieser Zuwachs wird daher über mehrere Jahre verteilt erfolgen
- soziale und öffentliche Einrichtungen werden nicht schlagartig mit 120 zusätzlichen Bewohnern konfrontiert sein
- eine Überlastung der sozialen Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen sind somit nicht zu erwarten

- die Etappenweise jährliche Zuwachsrate der Wohnbevölkerung durch den Bau dieser zusätzlichen Wohnungen liegt unter 2,5 % im Verhältnis zur anwesenden Bevölkerung.
- die Prüfung auf Sozialverträglichkeit muss daher nicht erfolgen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemäß § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG 2014 wurden im Zuge der Änderung des ÖEK geprüft und als geringfügig bewertet.

Eine mögliche Beeinflussung des Wohnbaulandes durch Nutzungen im Umfeld wurde ebenfalls im Zuge der eben angeführten Änderung geprüft

Im Zuge dieser Widmungsänderung wird ein generelles Leitziel gemäß § 1 Abs. 2 Z. 3b NÖ ROG 2014 verfolgt: „ Anstreben einer möglichst flächensparenden, verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien „

#### **Änderungspunkt 14**

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 439/1, 439/15, 466/2, 467, 485

Umwidmung

von Bauland- Wohngebiet

auf öffentliche Verkehrsfläche

von öffentliche Verkehrsfläche

auf Bauland-Wohngebiet

von öffentliche Verkehrsfläche

auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

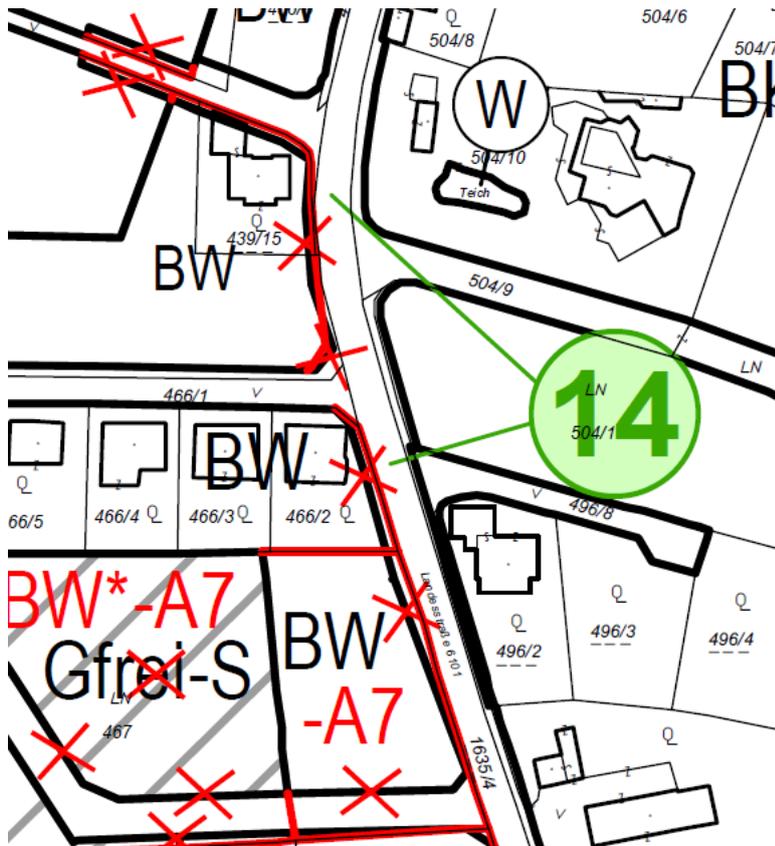
#### Örtliche Situation

Die gegenständlichen Teilflächen befinden sich westlich entlang der Grubstraße (L6101) bzw. südlich und östlich der Gemeindestraße der Zufahrt zu Rendlhof.

#### Planung und Änderungsanlass

Im Zuge dieser geringfügigen Änderung soll die Widmung den Grundstücksgrenzen angepasst werden, es erfolgt somit eine Anpassung an den Naturstand.

Abbildung 27: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 14



**Änderungspunkt 15**

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 378/1, 378/3, 378/8

Umwidmung

von Bauland-Betriebsgebiet

auf Bauland-Betriebsgebiet - Aufschließungszone A5

von öffentliche Verkehrsfläche

auf Bauland-Betriebsgebiet

von Bauland-Betriebsgebiet

auf öffentliche Verkehrsfläche

von öffentliche Verkehrsfläche

auf Bauland-Betriebsgebiet - Aufschließungszone A5

Örtliche Situation

Die gegenständlichen Flächen sind Bestandteil des Gewerbeparkes zwischen B1 und L90 östlich des Hauptortes Strengberg. Die Widmungsflächen sind aktuell unbebaut, die Widmung lautet Bauland-Betriebsgebiet.

### Planung und Änderungsanlass

Abbildung 28: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 15



Anlässlich eines Grundkaufes ist die bestehende Verkehrsfläche, die die innere Erschließung der Betriebsgründe bisher sicherstellt in dieser Form nicht mehr sinnvoll. Die ringförmige Erschließungsstraße soll gestrichen werden. Die südlichen Betriebsflächen werden durch eine von Osten her einmündende Stichstraße erschlossen. Dadurch bleibt auch das bereits bebaute Grundstück 378/10 südlich der Stichstraße durch eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß §14 Abs. 2 NÖ ROG 2014 erschlossen. Der südlich entstehende Bauplatz soll als ganz erschlossen werden, daher ist nur mehr ein Umkehrplatz nötig. Die nördlich gelegene Fläche bleibt durch die nach Norden verlaufende Straße durch öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Um künftig eine hohe Flexibilität bei Parzellierungen im Rahmen von Betriebsansiedelungen gewährleisten zu können, erfolgt eine Rückwidmung auf die Bauland-Betriebsgebiet -Aufschließungszone A5. Die Fragebedingungen sind:

- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Teilungsplanes und Bebauungskonzeptes
- Sicherstellung der Herstellung einer ordnungsgemäßen Verkehrs- und Infrastrukturerschließung

### Textliche Ergänzung der Verordnung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

KG. Au, Limbach, Oberramsau, Ottendorf, Strengberg, Thürnbuch

Festlegung:

Für das gesamte Gemeindegebiet gilt:

„Die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb) ist bis unter 100 m<sup>2</sup> zulässig“.

Planung und Änderungsanlass

Anlässlich der Änderung der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich des § 20 Abs. 2 Z. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F., ist geplant, für das gesamte Gemeindegebiet die zulässige Summe der Grundrissfläche der Nebengebäude eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland maximal bis unter 100 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Dadurch können die Standorte der erhaltenswerten Gebäude besser genutzt werden. Dies gilt sowohl für bestehende Geb's als auch für künftig gewidmete Geb's.

Der zusätzliche Bedarf an derartigen Flächen lässt sich gerade im Streusiedlungsbereich begründen, wo zum einen der Motorisierungsgrad aufgrund mangelnder öffentlicher Verkehrsangebote im Allgemeinen höher zu vermuten ist als in dichter besiedelten Räumen und zusätzliche überdachte KFZ-Stellflächen realisiert werden können. Zum anderen erfordert die Bewirtschaftung der Gärten bzw. des Umlandes größere Maschinen, die ebenfalls sachgerecht untergestellt werden können.

Die oben angeführte Festlegung ist als Ergänzung der Verordnung über das örtliche Raumordnungsprogramm 2011 der Marktgemeinde Strengberg zu sehen, welche am 14.11.2011 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Amstetten, am 09.02.2023



Gregor Faffelberger, BSc