



MARKTGEMEINDE STRENGBERG

NEUERSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES „Gewerbegebiet“

PLANUNGSBERICHT

597/2023
11.07.2023
tbplbericht_2746

1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieser Neuerstellung des Teilbebauungsplanes „Gewerbegebiet“ ist die erstmalige Festlegung von Bebauungsbestimmungen gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 auf Bauland-Betriebsgebiet. Das Planungsgebiet erstreckt sich über das gewidmete Betriebsgebiet an der B 1 und der L 80.

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

m.ü.A.

Meter über Adria

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (=Planungsgebiet) befindet sich im vorhin beschriebenen 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 Gewerbegebiet erklärt sich folgendermaßen:

- Es handelt sich um Bauland-Betriebsgebiet bzw. Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone A5
- Abgegrenzt wird die Fläche zum Umgebungsbereich durch die überörtlichen angrenzenden Straßen B1 und L80 und die vorliegende Widmung, Bauland-Betriebsgebiet bzw. Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone A8.
- Im Nordwesten stellt ein Grüngürtel eine klare siedlungsstrukturelle Abgrenzung zum Wohnbauland dar.

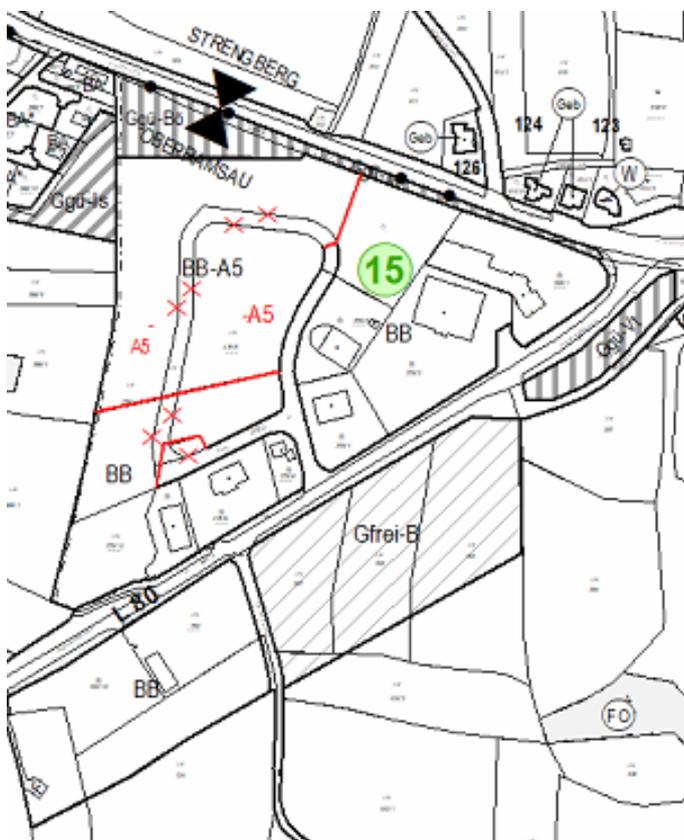
3. Grundlagen

In diesem Kapitel sind die Grundlagen erfasst, die gem. 29 Abs. 1 NÖ ROG 2014 darzulegen sind.

3.1. Flächenwidmung, Flächennutzung, Fotodokumentation

Wie in der Abbildung 1 zu sehen ist, lautet die Widmung im Geltungsbereich Bauland- Betriebsgebiet bzw. Bauland-Betriebsgebiet Aufschließungszone A5. Im Westen schließt die Widmung Bauland-Agrargebiet, bzw. Grünland-Land- und Forstwirtschaft an. Südlich und nördlich liegen öffentliche Verkehrsflächen (B1 und L 80), wobei darauf hinzuweisen ist, dass zwischen dem angrenzenden Wohnbauland und dem Betriebsgebiet ein Grüngürtel mit der Funktion „Immissionsschutz“ liegt, zwischen B1 und dem Betriebsgebiet ein Grüngürtel als „Böschungssicherung“. Auf den gegenständlichen Flächen befindet sich ausschließlich gewerbliche Nutzung. Es handelt sich um Gewerbebetriebe aus den Bereichen Kfz-Service und -handel bzw. Handel von Kfz-Zubehör, sowie Holzbau und Holzhandel. Außerdem ist noch ein Gastronomiebetrieb und eine Tierarztpraxis auf dem Betriebsgelände ansässig.

Abbildung 2: Auszug Änderungsdarstellung des letzten Änderungsverfahrens



Das Planungsgebiet ist bereits teilweise bebaut sieht folgendermaßen aus:

Abbildung 3: Blick von der L 80 über das Planungsgebiet Richtung Nordwest



Abbildung 4: Betriebsgebiet östlicher Teil (Blickrichtung Norden von L80)



Abbildung 5: Gewerbegebiet westlicher Teil Gastronomie



Abbildung 6: Blick von L 80 auf das Planungsgebiet (Blickrichtung Südwesten)



Abbildung 7: Planungsgebiet Blick von L80 (Blickrichtung Norden)



Abbildung 8: Betriebsgebiet südlich der L 80 (Blickrichtung Nordosten)



Abbildung 9: Motocrossstrecke mit Vereinshaus im Südwesten des Betriebsgebietes



Abbildung 10: Betriebsgebiet Südlich der L80 (Richtung Südwesten)



Quelle: Google maps street view

Abbildung 11: unversiegelte Grünflächen auf den Betriebsflächen



Abbildung 12: unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche im Betriebsgebiet (BB bzw. BB-A5)



Der Umgebungsbereich sieht folgendermaßen aus:

Südlich und nördlich des Betriebsgebietes befinden sich aktive Landwirtschaftsbetriebe mit Viehhaltung.

Abbildung 13: über 300 Meter entfernter Landwirtschaftsbetrieb (Rendlhof Blickrichtung Westen),
Gewerbepark im Hintergrund



Abbildung 14: Nördlich ca. 150m entfernte Landwirtschaftsbetriebe (Lampersberg)



Quelle: Google maps street view

Im Nordwesten liegt größtenteils bebautes Bauland-Agrargebiet vor. Es handelt sich hierbei um die Bleibergsiedlung. Dieses Bauland liegt an den nächstgelegenen Punkten in einem Abstand ca. 30m vom Betriebsgebiet entfernt.

Aktuell sind die Betriebsflächen die am nächsten zur Bleibergsiedlung liegen noch unbebaut. In den Bereichen zwischen Betriebsgebiet und Wohngebiet besteht die Widmung Grünland-Grüngürtel-Immissionsschutz.

Abbildung 15: unbebautes Wohnbauland im Nordwesten, bebaute Betriebsflächen im Hintergrund



Diese Siedlung ist vor allem durch Einfamilienhäuser mit Hausgärten geprägt.

Abbildung 16: Bebauung Bleibergsiedlung (Nordwesten)



Quelle: Google maps street view

Im Osten und Norden dieses Gewerbeparks herrscht mit einer Ausnahme fast ausschließlich Wohnnutzung vor (vgl. folgende Abb.).

Abbildung 17: Wohnnutzung im Osten B1



Quelle: Google maps street view

Abbildung 18: Wohnnutzung Nördlich des Betriebsgebietes B1



Quelle: Google maps street view

Abbildung 19: Gewerbliche Nutzung Umgebung östlich an der B1



Quelle: Google maps street view

Somit ist festzuhalten:

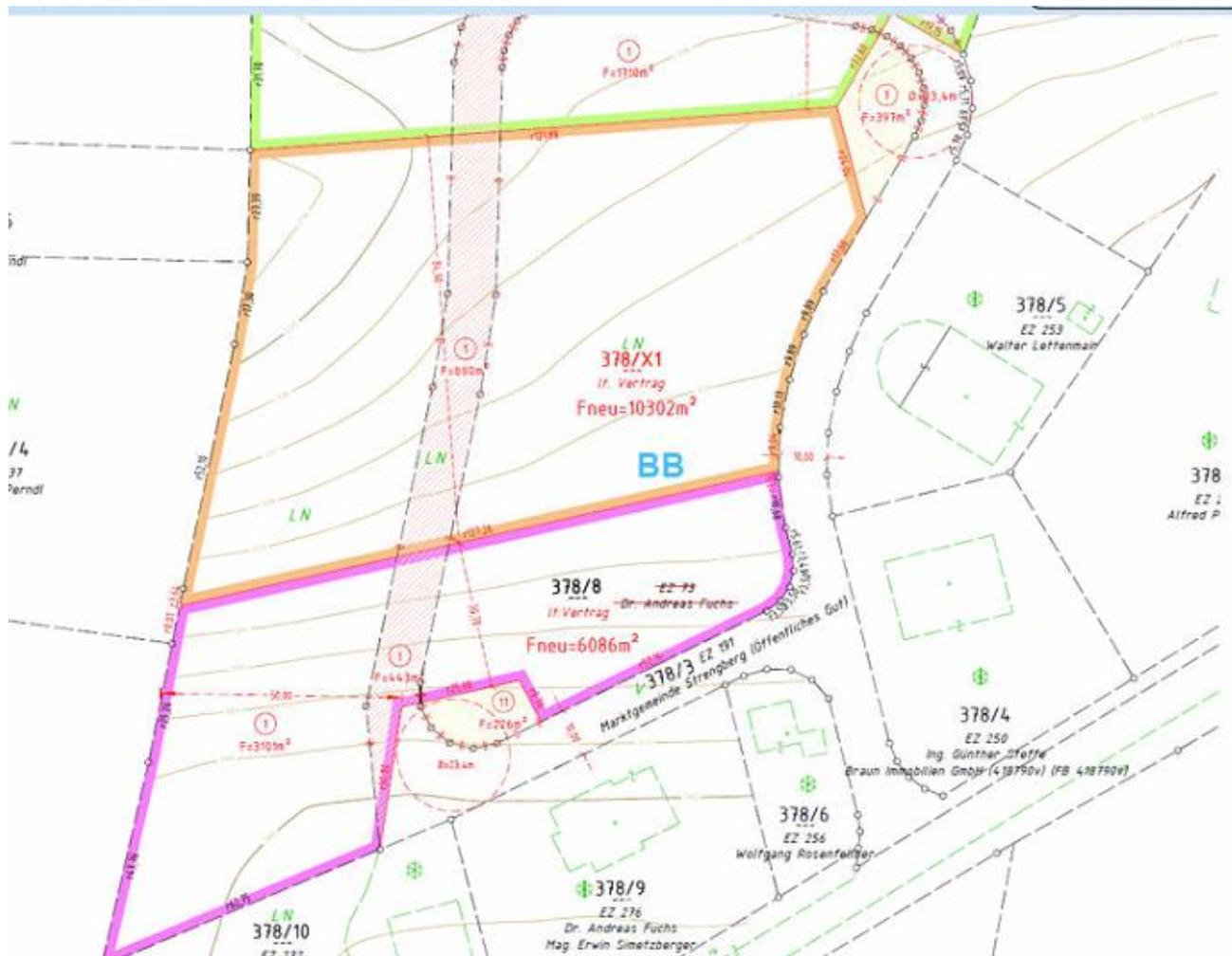
- Innerhalb des Geltungsbereiches liegt größtenteils Bebauung vor, Flächen in der Aufschließungszone sowie einige Flächen im Betriebsgebiet sind unbebaut.
- In der unmittelbaren Umgebung liegt fast ausschließlich Wohnnutzung vor. Das umgebende Grünland ist unbebaut. Im Norden in einem Abstand 150m sind landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung anzutreffen.

Die Flächenwidmung sowie der digitale Kataster von 2023 werden im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies stellt keine Planungsmaßnahme im Zuge der Bebauungsplanung dar.

3.2. Vorliegende Bebauungsprojekte und Konzepte

Es liegt ein Entwurf für eine Parzellierung vor. Die geplanten Parzellen sind dabei unterschiedlich groß. Dieses Konzept gilt als wesentliche Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan – vor allem wenn es darum geht, Straßenfluchtlinien und Trennlinien zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen festzulegen. In der letzten Abänderung des Flächenwidmungsplanes wurden Verkehrsflächen gestrichen die nordwestlichen Flächen wurden als Aufschließungszone A5 rückgewidmet um ein neues Erschließungskonzept nicht einzuschränken.

Abbildung 20: Teilungsplanentwurf Betriebsgebiet Strengberg (Vermessung Lubowski ZT GmbH)



Für die öffentliche Verkehrsfläche gibt es aktuell noch keine Straßenplanung mit Höhen.

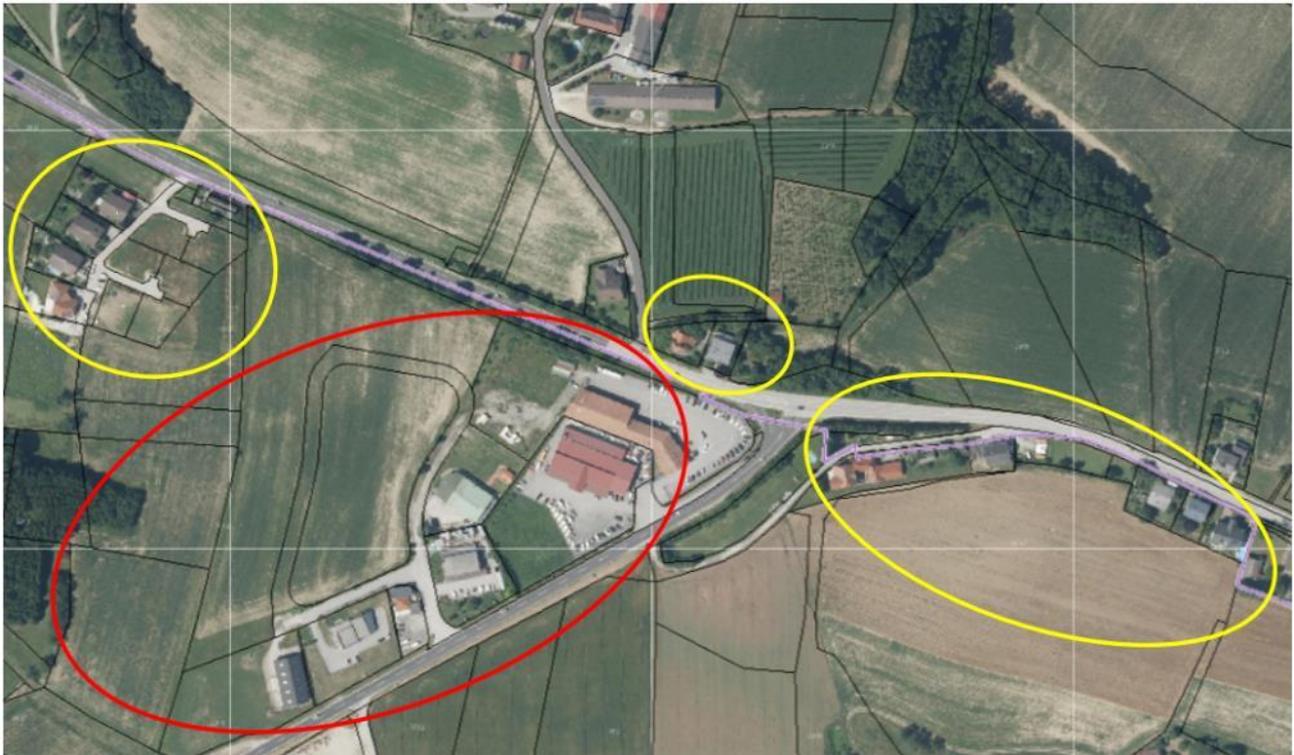
3.3. Bebauungsdichte

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“

Der nahe Umgebungsbereich weist eine relativ lockere Einfamilienhausbebauung auf. Laut Analyse des Luftbildes, wo bebauten Flächen ungefähr herausgemessen werden können, liegen Bebauungsdichten von unter 20 bis etwa 35% vor – je nach Parzellengröße. Die untersuchten Bereiche sind gelb dargestellt.

Abbildung 21: Luftbild Geltungsbereich und Umgebungsbereich



Quelle. NÖ Atlas, eigene Bearbeitung

Somit ist festzuhalten:

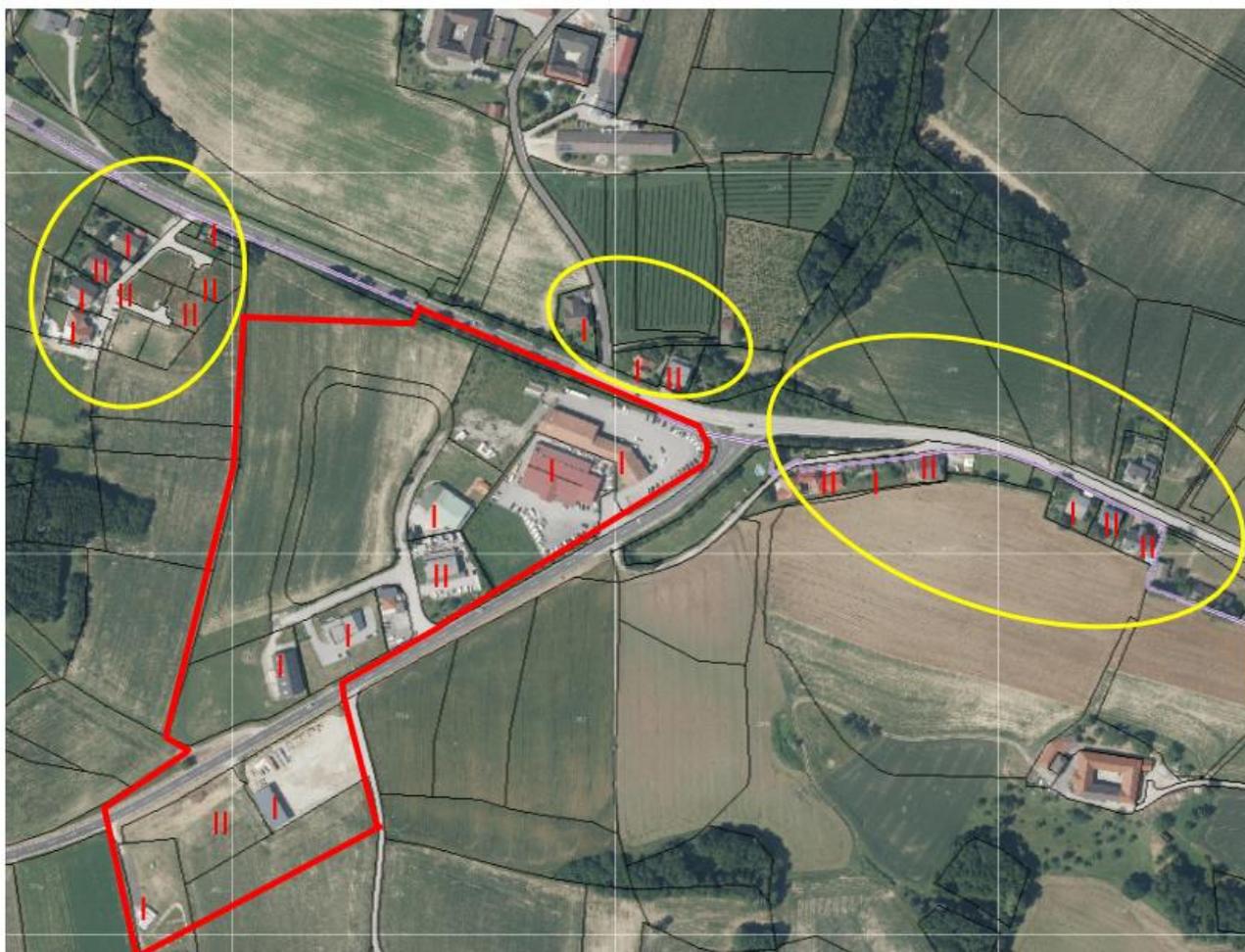
- Innerhalb des Geltungsbereichs können Bebauungsdichten von unter 10% bis etwa knapp unter 30% je nach Parzellengröße festgestellt werden.
- In der nahen Umgebung weist die Einfamilienhausbebauung Dichten von etwa 15% bis etwa 35% auf, natürlich abhängig von der Parzellengröße.

3.4. Gebäudehöhen, Bauklasse

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß dem Bestand Bauklasse I und II ableitbar, wobei aktuell Bauklasse I überwiegt (vgl. Abb. rote Einrahmung). Es ist zu erwähnen, dass ein Grundstück südlich der L80 aktuell mit Bauklasse II bebaut ist, was am Luftbild noch nicht ersichtlich ist.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist gemischt die Bauklasse I und II sehr gleichmäßig verteilt vorliegend (vgl. Abb. gelbe Einrahmung). In der Bleibergsiedlung sind bereits zwei Grundstücke mit Bauklasse II bebaut, was am Luftbild noch nicht ersichtlich ist.



Quelle. NÖ Atlas, eigene Bearbeitung

3.5. Bauungsweise

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

Die Bauplätze im Umgebungsbereich weisen allesamt die offene Bauungsweise auf. Innerhalb der seitlichen, hinteren sowie vorderen Bauwiche sind teilweise Nebengebäude oder bauliche Anlagen anzutreffen. Ansonsten sind sie freigehalten.

3.6. 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- oder kulturhistorisch wertvollen Bauwerke. Auch im nahen Umfeld (100 Meter) sind keine denkmalgeschützten Objekte bekannt. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Objekten sind im Umfeld kaum gegeben. Blickbeziehungen zur Kirche Strengberg sind von den Planungsflächen, wenn auch nur marginal gegeben.

Eine einheitliche oder schützenswerte Struktur hinsichtlich Bauformen und Farbgebung in der Umgebung ist nicht zu erkennen. Die bestehenden Gebäude im nahen Umfeld weisen verschiedene Dachformen, Farben und Bauformen auf.

Dazu stehen im Gegensatz die landwirtschaftlichen Großbauten im Norden und Südwesten. Jene im Norden (Lampersberg) liegen mit knapp 200m am nächsten. Sichtbeziehungen mit diesen Bauten sind gegeben. Diese Bauformen sind aufgrund der Entfernung eindeutig von der Einfamilienhausstruktur sowie von der Struktur des Gewerbeparks abgegrenzt.

3.7. Gelände

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist leicht geneigt. Der Hochpunkt im Nordosten liegt auf etwa 346 m.ü.A., der Tiefpunkt im Nordwesten bei etwa 331 m.ü.A. Die Flächen sind weisen vor allem im Nordwesten im Bereich der unbebauten Grundstücke eine Neigung von Das Gefälle entlang der L 80 beträgt 3% entlang der Erschließungsflächen knapp 4%.

Abbildung 22: Hangneigung und Höhenkoten im Geltungsbereich (NÖ Atlas)



Die südlich der L80 liegenden Flächen sind hingegen flach, nur im Bereich der Motocrossanlage fällt das Grundstück mit ca. 7% nach Süden ab.

Hinweis:

Wird im Zuge von künftigen Bauplanungen festgestellt, dass eine Bebauung der Bauklasse I oder II mit dem Ursprungsgelände als Bezugsniveau kaum oder nur erschwert möglich ist, kann der Bebauungsplan mit einer neuen Bezugsniveaufestlegung im Rahmen eines Änderungsverfahrens nach § 34 NÖ ROG 2014 ergänzt werden. Der Anlass zu dieser Änderung wäre das Vorliegen einer Geländeaufnahme.

3.8. Bauwiche

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

Vordere Bauwiche sind gem. § 31 Abs. 6 NÖ ROG 2014 an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es eine Bebauung, vordere Baufluchtlinien sind daraus allerdings nicht ableitbar, da die Gebäude in verschiedenen Abständen zur Straße stehen. Die Abstände weisen Abstände zwischen unter 3 bis ca. 20m auf. Der vordere Bauwiche weist auf den Flächen südlich der L80 fallweise sogar einen Bauwiche von über 60m.

(vgl. folgende Abb.)

Abbildung 23: Bauwiche und markante Gebäudelini



Im Umgebungsbereich entlang der B1 ist teilweise ein vorderer Bauwuch von etwa 5m ableitbar. Einheitlich im Umgebungsbereich sind zurückgesetzte Gebäude mit Vorgärten (vgl. vorangegangene Abb.). Die Abstände der Hauptgebäude an der B1 variieren und betragen etwa zwischen 3 und 5 Meter. Im vorderen Bauwuch sind teilweise bauliche Anlagen zu finden.

Markante Bebauungskanten oder lange, raumbildende Gebäudefronten sind im Bereich der Planungsflächen ersichtlich entlang der Betriebsgebäude im Osten zu finden. Im Umgebungsbereich hingegen sind keine markanten, raumbildenden Fronten erkennbar.

3.9. Verkehr

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

Die Straßen in der Umgebung weisen eine überörtliche Funktion auf. Dies sind die L80 und B1 angrenzend an die Planungsfläche. Sie haben eine Breite zwischen rund 9 und 13 Meter. Im Sinne des § 32 Abs. 5 Z. 4 NÖ ROG 2014 handelt es sich um Hauptverkehrsstraßen. Quell- und Zielverkehr sowie überörtlicher Durchzugsverkehr ist entlang dieser Straßen wahrnehmbar. Diese Straßen weisen eine zweispurige Fahrbahn auf. Entlang der L80 befinden sich zwischen Kreuzungsbereich zur B1 und der nächsten südlich gelegenen Ausfahrt ein Parkstreifen und ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen. Die Straße teilt das Gewerbegebiet in zwei Teile nördlich und südlich der L80. Beide Teile verfügen jeweils über 2 Ausfahrten der L 80.

Die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes dient ausschließlich dem lokal anfallenden Ziel- und Quellverkehr und ist verkehrsberuhigend.

Abbildung 24: Verkehrserschließung Planungsfläche



Die maximale Steigung der Straße von 12% gemäß § 32 Abs. 7 NÖ ROG 2014 kann eingehalten werden. Es liegt keine Straßenplanung vor.

4.2. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichten sind optionale Festlegungen für Bebauungspläne. Zur Wahrung einer lockeren Bebauung, welche in das Ortsbild des Umgebungsbereiches eingeordnet werden kann, sollen maximale Dichten festgelegt werden. Es soll im gesamten Geltungsbereich eine Dichte von 50% festgelegt werden.

- Eine Ausnahme stellt ein bebauter Teil von Grundstück 385/1 südlich angrenzend an die B1, hier soll eine Dichte von 70% festgelegt werden, weil hier eine Trennlinie aufgrund der höchstzulässigen Gebäudehöhe herrscht. Da hier die Teilfläche kleiner wird, ist für eine bauliche Ausnutzung ein erhöhter Dichtewert notwendig. Insgesamt hat dies jedoch kaum eine Auswirkung auf das Ortsbild, weil die Fläche mit einer erhöhten Dichte relativ klein gehalten wird.
- Weitere Ausnahme betreffend der Dichte ist am Eckgrundstück 378/6 anzutreffen. Dieses Grundstück ist im Vergleich zu den anderen Betriebsgrundstücken sehr klein und bereits zu einem hohen Grad überbaut. Hier stellt der erhöhte Wert der Dichte eine Anpassung an gegebene Bebauungsstrukturen dar und soll am Grundstück noch einen gewissen Spielraum für künftige Bebauungen zulassen. Auch hier wird das Gesamtbild des Gewerbegebietes nicht gestört, weil die erhöhte Dichte von 70% auf einer verhältnismäßig sehr kleinen Fläche ausgewiesen wird.

Eine erhöhte Dichte und kleinteilige Parzellierung trägt grundsätzlich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

4.3. Bauungsweise

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes wird grundsätzlich die offene Bauungsweise festgelegt, weil dies dem Baubestand entspricht. Für die unbebauten Flächen wird ebenfalls die offene Bauungsweise festgelegt. Diese kann auch aus dem Umgebungsbereich abgeleitet werden.

- Eine Ausnahme bei der Bauungsweise muss am östlichen Teil des Gst. 385/1 getroffen werden. Hier besteht ein Gebäude direkt an der seitlichen Grundgrenze. Folglich wird hier die einseitig offene Bauungsweise festgelegt. Der westliche, unbebaute Teil des Grundstücks soll die offene Bauungsweise erhalten.

4.4. Gebäudehöhen

Die Festlegung von Bauklassen oder höchstzulässigen Gebäudehöhen ist in Bebauungsplänen verpflichtend.

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes wird für die bebauten Baulandflächen grundsätzlich eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 Metern festgelegt. Dies entspricht dem Gebäudebestand sowie der im Umgebungsbereich vorherrschenden Bebauung.

Abweichend von den 8 Metern höchstzulässiger Gebäudehöhe:

- Der gesamte unbebaute Bereich der Aufschließungszone BB-A5 inklusive der südlich angrenzenden BB-Fläche, die ebenfalls vorher zur Aufschließungszone gehörte, soll eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 Metern erhalten.
- Am östlichen Teil des Gst. 385/1, welcher im Winkel der B 1 und der L 80 liegt und bebaut ist, soll die höchstzulässige Gebäudehöhe von 7 Metern sowie teilweise 11 Meter erhalten. Der Bereich mit den 7 Metern entspricht dem Baubestand und stellt gleichzeitig eine ausreichende Belichtung des bewilligten Hauptgebäudes am Nachbargrundstück 378/2 sicher. Der nördliche, zur B 1 gewandte Teil soll dann mit 11 Metern festgelegt werden.

Die geplanten höchstzulässigen Gebäudehöhen von 11 Metern erhöhen einerseits den baulichen Ausnutzungsgrade und ermöglichen eine flexiblere Bebauung des Betriebsbaulandes. Gerade im geneigten Gelände muss oft bei größeren Baukörpern, die im Betriebsgebiet zu erwarten sind, zum Ausgleich eine höhere Gebäudefront berücksichtigt werden. Insgesamt kann dadurch der Betriebsstandort aufgewertet werden.

Probleme mit Belichtungen für Nachbargrundstücke oder straßenseitig gegenüberliegenden Grundstücken sind nicht zu erwarten. Zum Schutz der Nachbargrundstücke gelten die allgemeinen Bestimmungen der NÖ Bauordnung hinsichtlich der seitlichen und hinteren Bauwiche, die straßenseitig gegenüberliegenden Grundstücke werden aufgrund der großzügigen Straßenbreiten sowie der Festlegung von vorderen Baufluchtlinien nicht betroffen.

4.5. Baufluchtlinien

Die Festlegung von Baufluchtlinien ist optional.

Zur Wahrung ausreichender Belichtung aufgrund der teilweise festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11 Metern sowie zur Wahrung eines großteils unbebauten vorderen Bauwuchs werden Baufluchtlinien im Geltungsbereich festgelegt.

Diese Baufluchtlinien verlaufen grundsätzlich parallel zur Straßenfluchtlinie und betragen einheitlich 3 Meter. Ausnahmen:

- An der LH 80 wird mit der Baufluchtlinie im nordöstlichen Baublock 5 Meter zurück gerückt, weil hier der Kreuzungsbereich zur B 1 übersichtlicher gehalten werden soll. Zudem sind hier die bestehenden Hauptgebäude deutlich nach hinten gesetzt.
- Am Gst. 378/6 wird keine vordere Baufluchtlinie auf der nördlichen und östlichen Seite festgelegt, weil dieses Grundstück bereits bis zur Straßenfluchtlinie bebaut ist. Zu Problemen mit der Belichtung kommt es nicht, weil es sich hier um einen großzügigen Kreuzungsbereich handelt und die Distanz zum nördlich gegenüberliegenden Betriebsgebiet mit 11 Meter höchstzulässiger Gebäudehöhe ausreichend ist.

4.6. Verbot von Ein- und Ausfahrten

Die Festlegung eines Verbots von Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan ist optional.

Eine derartige Festlegung ist im Bauland entlang der Straßenfluchtlinie der LH 80 notwendig, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit aufrecht zu erhalten. Die Betriebszufahrten sind hier ohnehin schon eingerichtet und die Kreuzungsbereiche an das öffentliche Gut abgetreten. Zusätzliche Betriebszufahrten an der LH 80 sind nicht mehr möglich.

Entlang der B 1 ist ein derartiges Ein- und Ausfahrverbot nicht notwendig, weil hier in der Flächenwidmung ein entsprechender Grüngürtel entlang der Straßenfluchtlinie ausgewiesen ist.

5. Auswirkungen auf die Umwelt und Ortsbildgestaltung

Die Umweltauswirkungen sind durch die Festlegungen der Straßenfluchtlinien, der höchstzulässigen Bebauungsdichten, der Bebauungsweise, der Baufluchtlinien, und des Ein- und Ausfahrverbots geringfügig. Die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 Metern ist im Baubestand und im Umgebungsbereich nicht erkennbar und stellt eine punktuelle Festlegung im Siedlungsbereich dar. Die Umweltauswirkungen, insbesondere die Auswirkungen im Landschaftsbild und Ortsbild, sind als geringfügig zu bezeichnen, weil der Standort des Betriebsgebietes klar von den anderen Siedlungsbereichen durch hochrangige Verkehrsstrassen sowie durch ausreichend bemessene Grüngürtel getrennt ist. Die Lage auf eine kleinen Geländekuppe ist teilweise von weiter entfernten Standpunkten erkennbar, jedoch ist anzumerken, dass die bestehenden Gebäude an der LH 80 an den Hochpunkten im gesamten Gewerbepark liegen. Jene Bereiche mit den 11 Meter höchstzulässigen Gebäudehöhen sind in Relation zu den Flächen an der LH 80 etwas tiefer gelegen, wodurch von einer zusätzlichen, erheblichen Exposition im Landschaftsraum nicht auszugehen ist.

6. 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 Strengberg hat als allgemeines Ziel im örtlichen Raumordnungsprogramm definiert, dass die Funktion der Gemeinde als Betriebsstandort ausgebaut werden soll. Der Teilbebauungsplan verhilft zu einer geordneten baulichen Entwicklung auf den betroffenen Flächen, welche sich in die baulichen Strukturen der bestehenden Ortschaft einfügt.

Amstetten, am 11.07.2023



Gregor Faffelberger, BSc.