



schedlmayer | raumplanung



# ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

## DER MARKTGEMEINDE STRENGBERG

### PLANUNGSBERICHT

451/2024  
29.04.2024  
fwabericht\_2779

## **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 11.05.2023 abgeändert. Das gesamte Planwerk basiert auf digitaler Basis.

### **A2. Vorliegendes Änderungsverfahren**

Das vorliegende Änderungsverfahren sieht die Änderung des Flächenwidmungsplanes in 6 Punkten 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 10.02.2024 per Mail an den geologischen Dienst und die Wildbach- und Lawinenverbauung. Eine Rückmeldung diesbezüglich liegt noch nicht vor.

Im Schreiben RU1-R-606/042-2024 vom 29.03.2024 bestätigt das Amt der NÖ Landesregierung die Einschätzung der Umweltauswirkungen. In der Zwischenzeit wurde Änderungspunkt 1 geringfügig abgeändert, allerdings werden die Umweltauswirkungen als geringfügig eingeschätzt, weshalb das Screening bzw. der Untersuchungsrahmen nicht geändert werden muss. (siehe Screening-Formular-Ergänzung) Daher kann mit der mit der öffentlichen Auflage der Änderungspunkte 1- 6 begonnen werden kann. Ein Umweltbericht wird erstellt, weil erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf die Änderungspunkte 1, 2, 3,4 nicht ausgeschlossen werden können.

Im Jahr 2022 wurde eine Strategie zur Ausweisung von Grünland-Photovoltaikanlagen mit der Nummer 1/22 vom 10.01.2022 mit der Plannummer 2480 erstellt. Diese stellt die Grundlage für die Ausweisung von Pv-Anlagen im Grünland dar.

### **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 128 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	2 124	93	117 016	200	1 698 951	158
2023	2 150	94	117 972	201	1 718 373	160

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.

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 %)
<b>2024</b>			
<b>Wohnbauland (BK, BW, BA)</b>	63,04 ha	49,06 ha	13,98 ha (22,17%)
<b>Betriebsbauland (BB, BI)</b>	15,43 ha	9,88 ha	5,55 ha (36%)

Von 2016 bis 2024 konnte das Wohnbauland von 61,72 auf 63,04 ha erweitert werden, also um 1,32 ha. Gleichzeitig wurden die Anteile der Baulandreserven von 27,94% auf 22,17% verringert, 4,6 ha wurden im Zeitraum von acht Jahren einer Bebauung zugeführt. Diese Entwicklung spricht für eine nachhaltige Verwertung von Baulandreserven.

Die Flächen des Betriebsbaulandes wurden um 0,24 ha verringert. Gleichzeitig wurde der Anteil der Baulandreserven von 39,5% auf 36% verringert, wobei in den letzten zwei Jahren ein geringer Anstieg zu verzeichnen war. Eine Begründung dafür ist, dass die Gemeinde das Instrument der Neuausweisung ergriffen hat um mittelfristig einen Baulandbedarf decken zu können, da gewidmete Flächen oftmals nicht verfügbar sind.

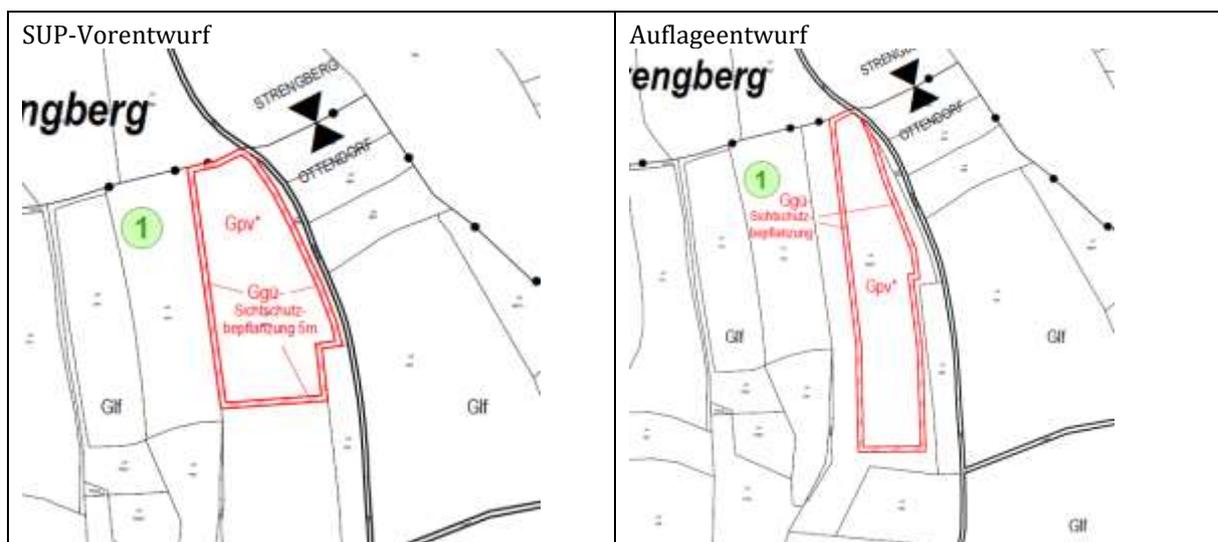
#### Naturgefahren

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

#### **A4. Zwischenzeitlich Überarbeitung des SUP-Vorentwurfs**

Zwischenzeitlich wurde die PV-Fläche umgeplant (vgl. nachfolgende Abb.). Aufgrund angedachter, künftiger Planungen von Pv-Flächen im Westen soll ein Mindestabstand von 200m zu den betreffenden Flächen eingehalten werden. Gemäß § 14 NÖ ROG 2014 ist dieser Abstand sicherzustellen, damit nebeneinanderliegende Flächen als eigenständige Flächen gewertet werden dürfen, welche eine maximale Fläche von 2 ha betragen dürfen.

Diese Anpassung ist jedoch so geringfügig, dass das Screening nicht überarbeitet werden muss, ein Umweltbericht wird für diesen Änderungspunkt verfasst.



## B. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### Änderungspunkt 1

(auf Planblatt 2)

KG. Ottendorf

Grdst. 784/1

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland- Photovoltaikanlagen mit Vertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

auf Grünland-Grüngürtel-Sichtschutzbepflanzung

#### Örtliche Situation

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich ca. 200m südlich des Baulandwohngebietes vom Hauptort Strengberg. Das betreffende Grundstück liegt im westlichen Anschluss an einen unbefestigten Güterweg. In den anderen Himmelsrichtungen liegt unbebautes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland.

#### Planung und Änderungsanlass

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).

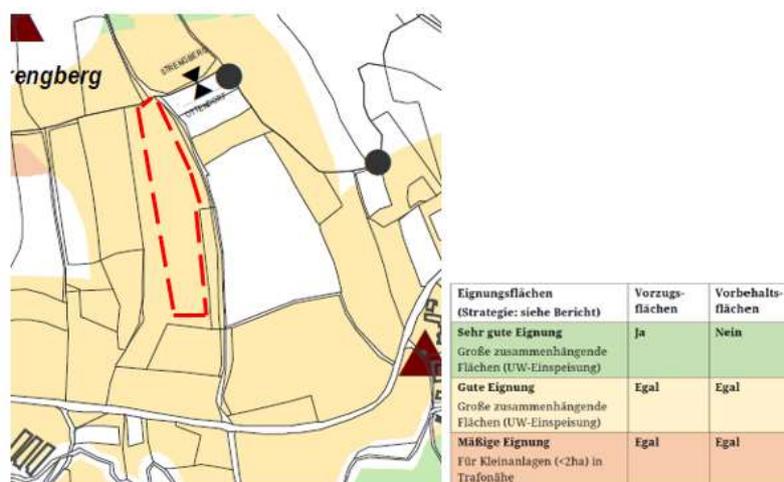
Die gegenständliche Fläche stellt eine Gunstfläche im Rahmen der erwähnten Studie dar.

Es ist geplant, eine Fläche von ca. 1,7 ha Fläche als Grünland-Photovoltaikanlagen mit Vertrag gemäß §17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 auszuweisen. Dadurch soll ein voraussehbarer Zeitpunkt der Umsetzung einer Photovoltaikanlage sichergestellt werden. Die Fläche soll mit einem Grüngürtel mit dem Zusatz „Sichtschutzbepflanzung“ umgeben werden. Die Festlegung einer Breite des Grüngürtels soll entfallen um diesen flexibel gestalten zu können.

Abbildung 2: Ausschnitt Änderungsdarstellung ÄP 1, hinterlegtes Luftbild



Abbildung 3: Ausschnitt PV-Strategie Eignungsflächen ÄP 1



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. Durch den Widmungszusatz „Sichtschutzbepflanzung“ wird eine Eingliederung in das Landschaftsbild durch eine Randbepflanzung sichergestellt. Diese ist gemäß einer festgelegten Pflanzliste herzustellen.
- Geologie: das Gelände in dem Bereich ist nach Süden mit einer Steigung von ca. 8% geneigt, in der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind potentielle Rutschungsbereiche erkennbar, gemäß Lokalaugenschein 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 daher kein besonderes Biotop erkennbar ist. Vergleichbare Flächen liegen in genügendem Maße in der Umgebung vor. Östlich angrenzend befindet sich eine Obstbaumallee (Mostbirnen), zusätzliche Beeinträchtigungen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind allerdings nicht zu erwarten, eine detaillierte Abhandlung dieser Thematik erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.
- Ein Modulplan von Modullageplan Hörmann von GmbH vom 08.04.2024 liegt vor. Eine Netzeinspeisungsbestätigung vom Netzbetreiber (EVN) liegt noch nicht vor, diese muss als Widmungsvoraussetzung bis zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses vorliegen.
- 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 bzw. Nutzungen angedacht.

Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt, ein günstiger Zuschnitt der verbleibenden Flächen für eine maschinelle Bearbeitung bleibt erhalten.

Abbildung 4: Modullageplan Hörmann von GmbH vom 08.04.2024



## Änderungspunkt 2

(auf Planblatt 2)

KG. Strengberg

Grdst. 494/2

Umwidmung

von Grünland- Land- und Forstwirtschaft auf  
auf Grünland-Photovoltaikanlagen

### Örtliche Situation

Die betreffende Fläche liegt nordwestlich des Hauptortes Strengberg, in nahe dem Standort Buch Nr. 5, im Streusiedlungsgebiet. Die Fläche ist dem Landwirtschaftsbetrieb, welcher sich an dieser Adresse befindet und einen historischen Vierkanthof mit Wirtschaftsgebäuden befindet, zugehörig. Die Fläche ist als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Zusätzlich zur geplanten Widmung sind auf den Dachflächen Pv-Paneele geplant.

### Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, eine Fläche von ca. 0,5ha Fläche als Grünland-Photovoltaikanlagen zu widmen. Änderungsanlass ist wie erwähnt, die gesetzliche Bestimmung für die Förderung und den Ausbau erneuerbarer Energieformen.

**Abbildung 5: Ausschnitt Änderungsdarstellung ÄP 2 mit hinterlegtem Luftbild**

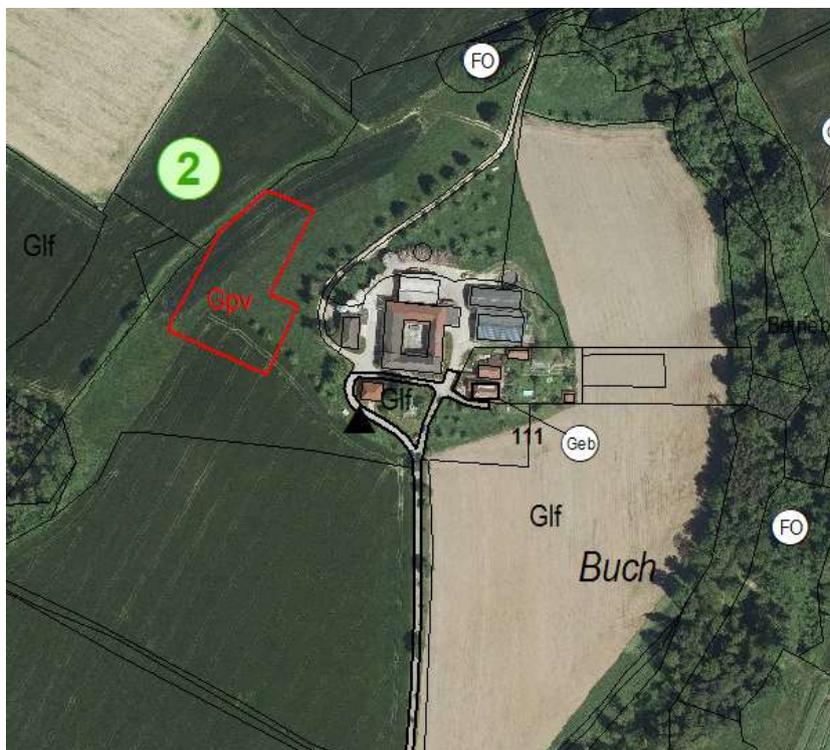
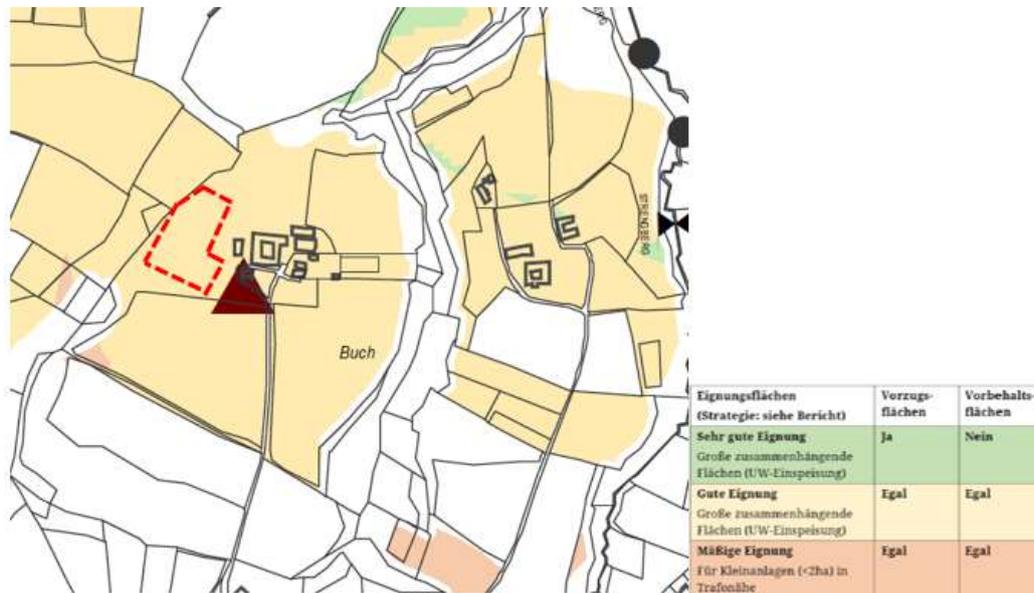


Abbildung 6: Ausschnitt PV-Strategie Eignungsflächen ÄP 2



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

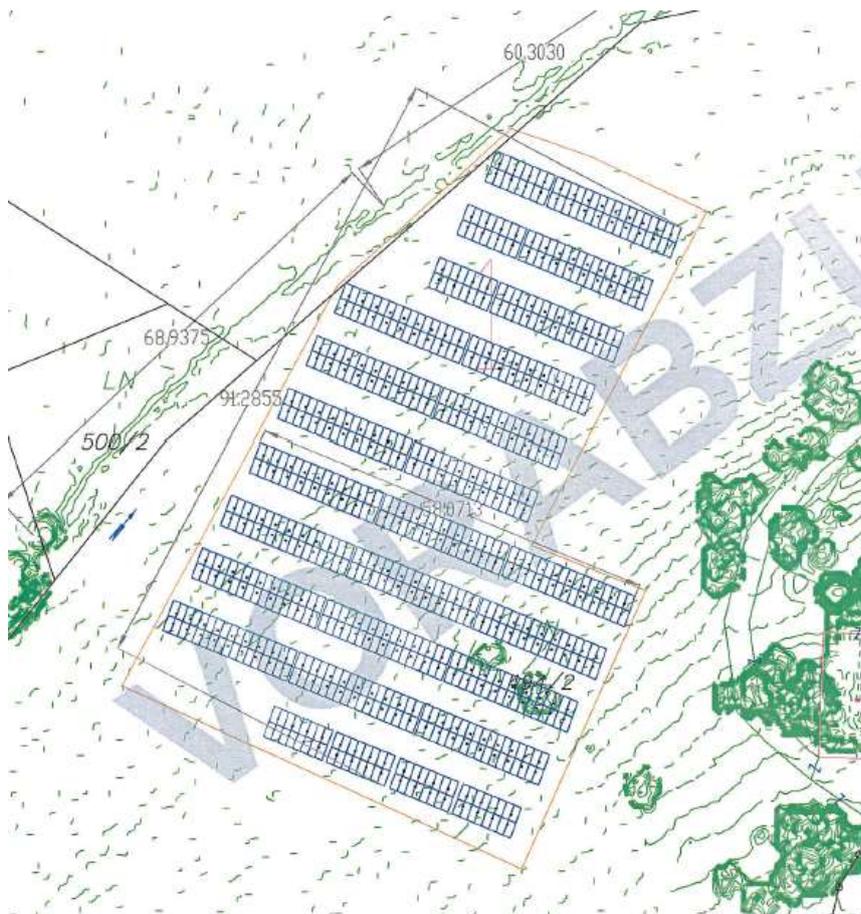
- Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind nicht vorliegend. Laut eBOD handelt es sich um „geringwertiges Ackerland“. Ein Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist hier nicht vorliegend.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht abgehandelt, diese werden jedoch als geringfügig eingestuft. Die Fläche befindet sich in einer Senke und ist von der Umgebung nur gering einsehbar, es besteht kein Blickkontakt mit einer frequentierten Verkehrsachse
- Geologie: das Gelände in dem Bereich ist nach Norden mit einer Steigung von ca. 11% geneigt, in der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind potentielle Rutschungsbereiche erkennbar, gemäß Lokalaugenschein bestehen jedoch keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten, welche für eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit sprechen würden (Fotodokumentation SUP-Bericht). Es ist zu erwarten, dass die Pv-Panele punktförmig im Boden verankert werden, flächige oder streifenförmige Fundamente sind für Photovoltaikanlagen nicht erforderlich.
- 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 daher kein schützenswertes Biotop erkennbar ist. Es besteht eine Überlagerung mit 3 Obstbäumen, diese haben allerdings einen Stammdurchmesser von max. 20cm. Vergleichbare Flächen liegen in hohem Maße in der Umgebung vor. Eine detaillierte Abhandlung dieser Thematik erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.
- Ein Modulplan von Modullageplan der Hörmann GmbH vom 18.01.2024, sowie eine Netzeinspeisungsbestätigung vom Netzbetreiber (EVN) liegt aktuell bereits 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 bzw. Nutzungen angedacht.

Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt, ein günstiger Zuschnitt der verbleibenden Flächen für eine maschinelle Bearbeitung bleibt erhalten.

**Abbildung 7: Modullageplan Hörmann von GmbH vom 18.01.2024**



### **Änderungspunkt 3**

(auf Planblatt 1)

KG. Thürnbuch

Grdst. 288. 316/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Photovoltaikanlagen mit Vertrag gemäß §17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

auf Grünland-Grüngürtel-Sichtschutz 5m

von Grünland- land- und forstwirtschaftliche Hofstellen

auf Grünland-Photovoltaikanlagen mit Vertrag gemäß §17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

auf Grünland-Grüngürtel-Sichtschutz 5m

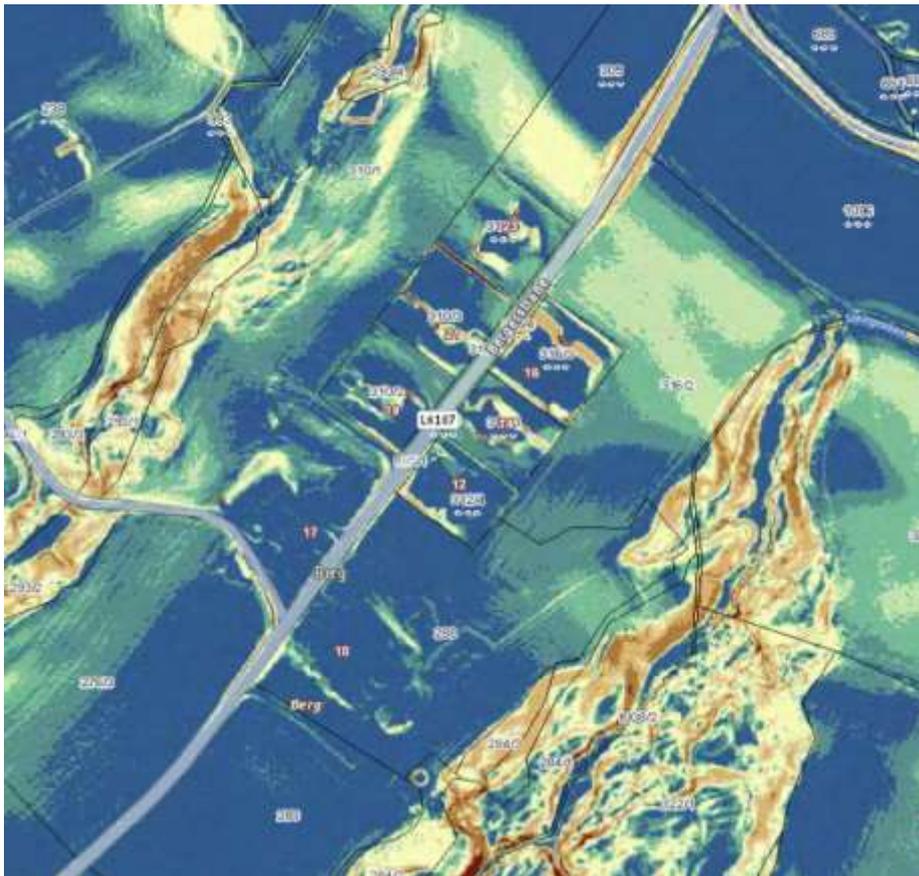
### Örtliche Situation

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der Streusiedlung Berg, ca. 900m nordöstlich von Thürnbuch.

Die Flächen weisen aktuell intensive landwirtschaftliche Nutzung auf. Im Westen schließt das historisch gewachsenes Ortsgebiet von Berg an, welches als Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen gewidmet ist. Grundstück 288 grenzt teilweise direkt an die L6107 an.

Im Osten der Fläche liegt das Bachbett des Steinbaches. Dort fällt das Gelände steil ab, dort verläuft gemäß Gefahrenzonenplanung (WLV) ein brauner Hinweisbereich eines Rutschungsprozesses. Die Fläche wird dort durch die natürlichen Gegebenheiten begrenzt (vgl. folgende Abb.). Insgesamt weist die Widmungsfläche ein Gefälle von ca. 12% nach Nordosten auf. In dieser Richtung grenzt ebenes Gelände an, was das Gebiet der Donauau darstellt. Mit dieser Grenze deckt sich in etwa die Anschlaglinie eines hundertjährigen Hochwassers.

Abbildung 8: geologische Verhältnisse ÄP 3



Quelle: NÖ Atlas

### Planung und Änderungsanlass

Anlässlich des gesetzlich festgelegten Ausbaues erneuerbarer Energien ist geplant, auf den gegenständlichen Flächen ca. 1,5 ha Grünland-Photovoltaikanlagen mit Vertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG zu 2014 zu widmen, wodurch eine voraussichtlicher Zeitpunkt der Umsetzung des Projektes gegeben ist.

Abbildung 9: Ausschnitt ÄP 3 mit hinterlegtem Luftbild



Da an die Fläche eine Wohnnutzung bzw. eine Landesstraße angrenzen, wird im Übergang der Nutzung Wohnen und Photovoltaikanlagen ein Grüngürtel mit dem Zusatz „Sichtschutz 5m“ gewidmet.

Die Fläche ist in der Strategie für Potentialflächen von Photovoltaikanlagen nicht als Gunstfläche ausgewiesen. Der Grund dafür ist, wie im vorangegangenen Kapitel angeführt die Naturgefährdung durch Hochwasser und Rutschungen gemäß Gefahrenzonenplan, welche sich im Nahbereich befinden, die Abgrenzung erfolgt jedoch mit Berücksichtigung dieser Gefährdungen, es besteht keine Überlagerung.

Ein weiterer Indikator für die Berücksichtigung der Flächen in den Gunststandorten ist die hohe Einsehbarkeit der Flächen, südlich verläuft im Bereich der L 6106 verläuft ein Radweg, der überregionale Erholungsfunktion besitzt. Durch die Berücksichtigung eines Sichtschutzes werden die Flächen abgeschirmt in die Landschaft eingebettet und so die Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt.

Laut dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung der Pv-Potentialanalyse war die Fläche ca. 250m vom Bereich für die Einspeisung mittels Trafo (250 m-Radius) entfernt (vgl. folgende Abb.).

Abbildung 10: Netzkonnektivität ÄP3

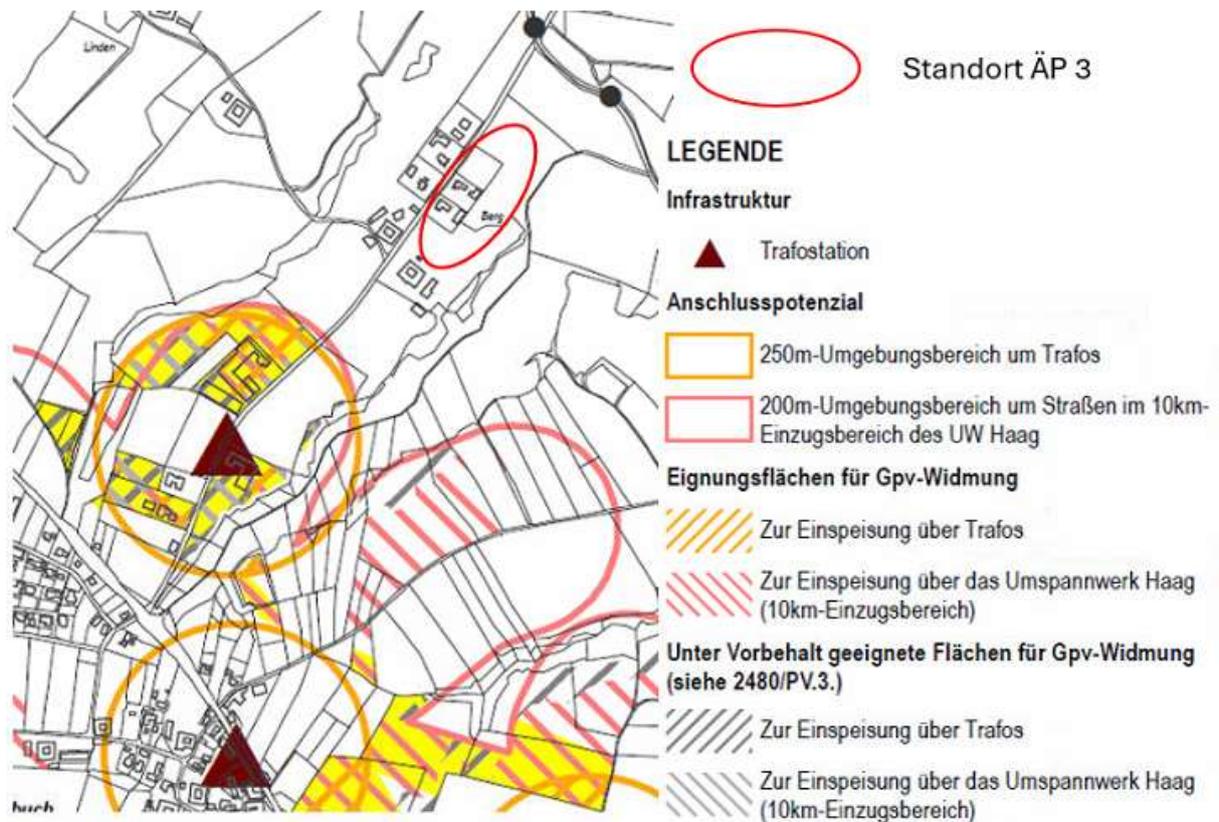


Abbildung 11: Trafo Standort ÄP 3



Ein Lokalausganschein Vorort ergab allerdings, dass zwischenzeitlich ein Trafo errichtet wurde. Die Fläche ist weiters als Vorzugsfläche und unnutzbare Fläche ausgewiesen, auch die Bodenbonität ist gering, was ebenfalls eine Eignung als Pv-Fläche darstellt.

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

- Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind nicht vorliegend. Laut eBOD handelt es sich auf den klassifizierten Flächen um „mittelwertiges Ackerland“, in der Pv-Studie ist für die Fläche ebenfalls diese Wertigkeit ausgewiesen. Ein Verbrauch hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ist hier nicht vorliegend.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht abgehandelt, diese werden jedoch als geringfügig eingestuft. Die Fläche wird durch einen als Sichtschutz herzustellenden Grüngürtel von der Umgebung abgeschirmt und ist somit nicht einsehbar.
- Geologie: das Gelände in dem Bereich ist nach Nordosten mit einer Steigung von ca. 12% geneigt, in der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind geringe potentielle Rutschungsbereiche erkennbar, gemäß Lokalausweis bestehen jedoch keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten, welche für eine ungenügende Tragfähigkeit sprechen würden (Fotodokumentation SUP-Bericht). Es ist zu erwarten, dass die Pv-Panäle punktförmig im Boden verankert werden, flächige oder streifenförmige Fundamente sind für Photovoltaikanlagen nicht erforderlich.
- 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 im Nahbereich des Ortsgebietes von Berg liegt, es ist daher kein schützenswertes Biotop erkennbar. Vergleichbare Flächen liegen in der Umgebung vor. Eine detaillierte Abhandlung dieser Thematik erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.
- Ein Modulplan von Modullageplan der Hörmann GmbH & Co KG vom 22.08.2023, GZ 118272 liegt vor, allerdings deckt sich dieser nicht mit der aktuell geplanten Widmung, da diese aufgrund der Naturgefährdung und der Sicherstellung einer Eingliederung in die Landschaft kleiner ausfällt, sowie ein vorläufiges Netzanschlusskonzept vom Netzbetreiber (EVN) liegt aktuell bereits vor.
- Die Beeinträchtigung des Verkehrs durch diese Widmung wird im Umweltbericht untersucht, es besteht allerdings keine hochrangige Verkehrsachse im Nahbereich, direkte Sichtbeziehungen mit der L 6107 bestehen nur marginal

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, ein Sichtschutz ist rund um die einsehbaren Bereiche geplant.
- Wechselseitige Störungen mit Nutzungen im Umfeld sind nicht gegeben, es gehen von einer PV-Anlage keine Emissionen aus, im Umfeld befindet sich zwar Bauland im Nahbereich, durch einen eingeplanten Sichtschutz wird ist die Wahrnehmbarkeit der Anlage jedoch als gering einzustufen.
- Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar, im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen bzw. Nutzungen angedacht.



### Planung und Änderungsanlass

**Abbildung 13: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 4 mit hinterlegtem Luftbild**



Im Rahmen der gesetzlichen Neuerungen für die Förderungen erneuerbarer Energiequellen durch das Land Niederösterreich, ist geplant für die Errichtung einer Photovoltaikanlage eine Fläche von ca. 1,99 ha auf Grünland-Photovoltaikanlage mit Vertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 zu widmen. Im Norden und Osten ist ein Grüngürtel mit der Funktion „Sichtschutzbepflanzung“ geplant. Die Bepflanzung soll gemäß einer Pflanzliste erfolgen.

Durch den Abschluss eines Vertrages, was durch die Widmung festgelegt wird, wird die Umsetzung eines Projektes innerhalb eines bestimmten Zeitraumes sichergestellt.

Die Fläche ist gemäß der vorliegenden Studie zur Ausweisung von Photovoltaikanlagen im Grünland nicht als Gunstfläche ausgewiesen, da sie eine zu hohe Bonität aufweist. Dazu muss allerdings gesagt werden, dass gemäß Ebod nur eine geringe Bodenbonität vorliegt. In der Studie werden die Wertigkeiten aller Bonitäten im Gemeindegebiet klassifiziert. In der Umgebung liegen gleichwertige bzw. höherwertige Böden vor.

Die gegenständliche Fläche ist außerdem als einsehbar von höherrangigen Verkehrsachsen, konkret von der A1 (Westautobahn) in der Pv-Studie ausgewiesen, weshalb sie sich nicht mit einer Eignungsfläche überlagert. Damit die Anlage nicht wahrnehmbar ist, wird eine Sichtschutzbepflanzung per Widmungszusatz festgelegt. Die Thematik der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird im Umweltbericht eingehender behandelt.

Abbildung 14: Bodenbonität ÄP 4 gemäß eBod



Quelle: eBod, eigene Bearbeitung

Es handelt sich um einen typischen, landwirtschaftlich aktiven Mostviertler Vierkanthof in sehr gepflegtem Erhaltungszustand. Um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen wird mit PV-Anlage bewusst etwas nach Norden abgerückt, sodass von der südlichen Frontansicht die Pv-Anlage nicht im Vordergrund steht. Weiters sind die Dachflächen der Betriebsgebäude bereits mit PV-Panelen versehen. Der Standort hat sich bereits für die Gewinnung erneuerbarer Energie etabliert, dieser stellt in diesem Zusammenhang einen Vorzeigebetrieb dar und der Grad der Eigenversorgung soll im Rahmen der Widmung erweitert werden. Aus diesen genannten Gründen wird von der Eignungszone gemäß der Pv-Studie geringfügig abgewichen, was vertretbar erscheint.

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

- Hochwertige landwirtschaftliche Böden sind nicht vorliegend. Laut eBOD handelt es sich auf den klassifizierten Flächen um „mittelwertiges Ackerland“, in der Pv-Studie liegt die Fläche unter den besseren 50% der Gemeinde, eine Ausweisung der Flächen ist aus den angeführten Gründen dennoch vertretbar
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Umweltbericht abgehandelt, diese werden jedoch als geringfügig eingestuft. Die Fläche wird durch einen als Sichtschutz herzustellenden Grüngürtel von der Umgebung abgeschirmt und ist somit nicht von der A1 aus einsehbar
- Geologie: das Gelände in dem Bereich ist nach Süden mit einer Steigung von ca. 10% geneigt, in der geogenen Gefahrenhinweiskarte sind geringe potentielle Rutschungsbereiche erkennbar, gemäß Lokalaugenschein bestehen jedoch keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten, welche für eine ungenügende Tragfähigkeit sprechen würden (Fotodokumentation SUP-Bericht). Es ist zu erwarten, dass die Pv-Panele punktförmig im Boden verankert werden, flächige oder streifenförmige Fundamente sind für Photovoltaikanlagen nicht erforderlich.

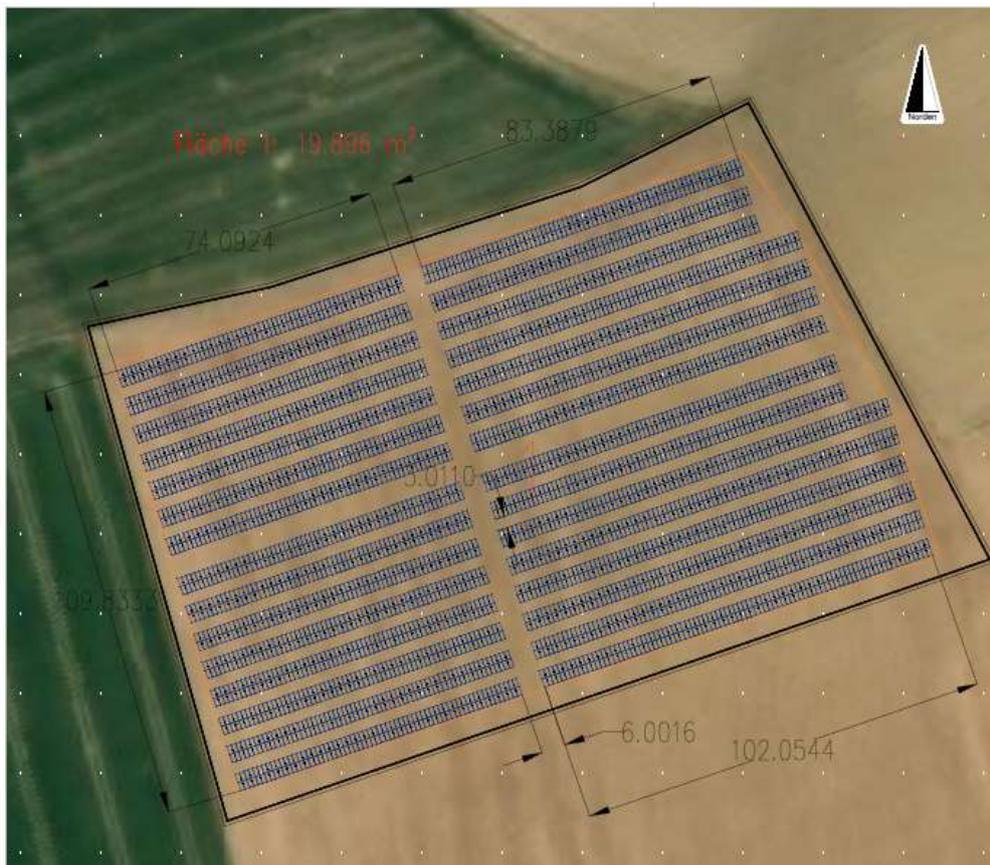
- Naturschutz: Es ist im Widmungsgebiet kein Natura-2000, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen. Bezüglich des Artenschutzes ist zu erwähnen, dass die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und kein besonderes schützenswertes Biotop erkennbar ist. Vergleichbare Flächen liegen in der Umgebung vor. Eine detaillierte Abhandlung dieser Thematik erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.
- Ein Modulplan von Modullageplan der Hörmann GmbH & Co KG vom 30.08.2023, GZ 121976 liegt vor, ein vorläufiges Netzanschlusskonzept vom Netzbetreiber (EVN) liegt ebenfalls vor.
- Die Beeinträchtigung des Verkehrs durch diese Widmung wird im Umweltbericht untersucht, es besteht eine hochrangige Verkehrsachse (A1) in einer Entfernung von 800m, da direkte Sichtbeziehungen bestehen können, wird eine Sichtschutzbepflanzung vorgeschrieben

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, ein Sichtschutz ist rund um die einsehbaren Bereiche geplant.
- Wechselseitige Störungen mit Nutzungen im Umfeld sind nicht gegeben, es gehen von einer PV-Anlage keine Emissionen aus, im Umfeld befindet sich kein Bauland im Nahbereich durch einen eingepflanzten Sichtschutz ist die Wahrnehmbarkeit der Anlage (Hauptort Strengberg, A1) jedoch als gering einzustufen.
- Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar, im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen bzw. Nutzungen angedacht.

Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt, ein günstiger Zuschnitt der verbleibenden Flächen für eine maschinelle Bearbeitung bleibt erhalten.

Abbildung 15: Modullageplan ÄP von Hörmann GmbH & Co KG vom 30.08.2023, GZ 121976



#### Änderungspunkt 5

(auf Planblatt 2)

KG. Limbach  
Grdst. 764/2

#### Umwidmung

von Grünland-Land und Forstwirtschaft  
auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit lfd. Nr. 243

#### Örtliche Situation

Die Widmungsflächen befinden sich im Osten vom Gemeindegebiet Strengberg, in der Streusiedlung Kroisbach. Das Gebäude stellt ein Hauptgebäude dar, welches zum Hofverband des zugehörigen historischen Vierkanthofes am Grundstück gehört. Dieser ist bereits als Geb. mit lfd. Nr. 243 gewidmet, da keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorliegt.

#### Naturräumliche Baulandeignung:

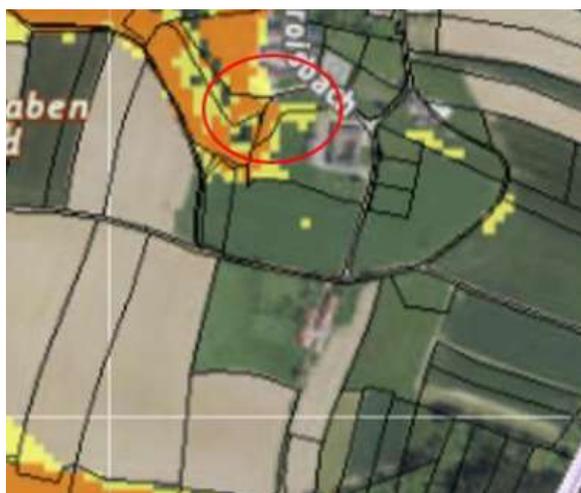
Die gegenständliche Fläche überlagert sich gemäß Gefahrenzonenplanung (WLV) mit einem braunen Hinweisbereich (Rutschungsbereich Kroisbach). Daher wurde eine Konsultation an den forsttechnischen Dienst der Wildbach- und Lawinenverbauung gestellt. Weiters sind gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte gelbe und orange potentielle Rutschungszonen ersichtlich, weshalb auch eine

Konsultation an den geologischen Landesdienst gestellt wurde. Die Stellungnahmen diesbezüglich liegen bereits vor. In der Stellungnahme BD1- G- 481/069-2016 des geologischen Landesdienstes vom 16.04.2024 wird eine ausreichende Tragfähigkeit bestätigt. In der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung mit der GZ 182-A/Kroisbach-2024 vom 20.03.2024 wird bestätigt, dass aktuell für die Widmung keine Naturgefährdung für die geplante Nutzung vorliegt.

Weitere Naturgefährdungen sind nicht bekannt.

Eine Überlagerung mit Verdachtsflächen bezüglich Altlasten liegt nicht vor.

Abbildung 16: Geologie ÄP 5

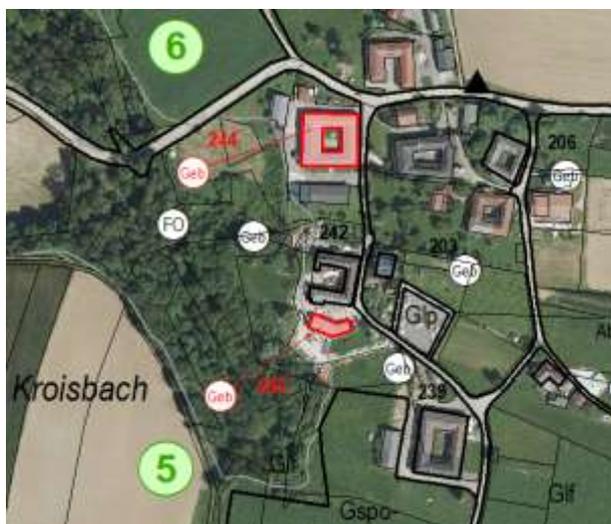


Quelle NÖ Atlas, eigene Bearbeitung

#### Planung und Änderungsanlass

Das Gebäude war ursprünglich ein landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude im Hofverband. Auf Grund der künftigen geplanten gewerblichen Nutzung, soll das Gebäude als Grünland - erhaltenswertes Gebäude mit lfd. Nummer 243 gewidmet werden.

Abbildung 17: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 5, 6



Im Gebäude ist eine Steinmetzbetrieb untergebracht, die Widmung dient der Bestandssicherung des Betriebsstandortes. Es ist keine Wohnnutzung bewilligt, diese liegt auch nicht vor. Das Gebäude wurde 2004 erneuert und für eine gewerbliche Nutzung adaptiert.

Der Zustand des Gebäudes ist sehr gut, darin befinden sich Aufenthaltsräume (vgl. folgende Abb.). Durch die Widmung wird eine moderate Erweiterung ermöglicht, bestehende Baumasse kann effizient genutzt werden, ein Neubau für derartige Zwecke wird hintangehalten. Die Emissionen welche im Rahmen dieser Nutzung zu erwarten sind, übersteigen das ortsübliche Maß nicht.

Eine für die geplante Nutzung funktionsgerechte Verkehrsanbindung sowie die entsprechende Infrastruktur liegt vor. Es besteht eine private Wasserver- sowie Abwasserentsorgung. Das Gebäude fügt sich in seiner Struktur in das Landschaftsbild ein.

**Abbildung 18: Ausstattung Geb mit lfd. Nr. 243**



Weiterführende Informationen befinden sich im Geb-Datenblatt, dieses liegt des Auflageunterlagen als Anlage bei.

### Änderungspunkt 6

(auf Planblatt 2)

KG. Limbach

Grdst. 766/1

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland- erhaltenswertes Gebäude mit fd. Nr. 244

#### Örtliche Situation

Die betreffenden Flächen befinden sich ebenso in Kroisbach und stellen das nördliche benachbarte Gehöft dar.

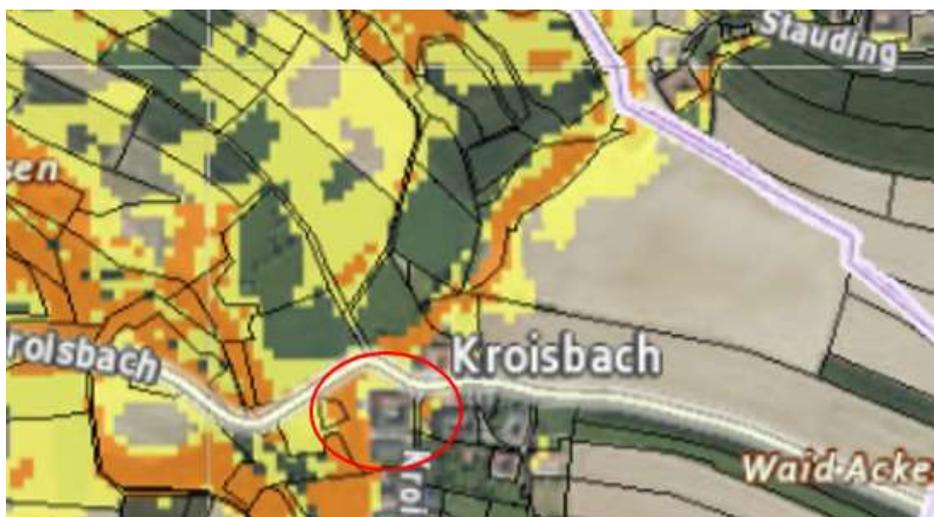
Es handelt sich um einen historischen regionstypischen Vierkanthof. Die Widmung lautet Grünland- Land- und Forstwirtschaft.

Zur natürlichen Baulandeignung:

Da die Flächen an gelbe bzw. orange potentielle Rutschungsflächen gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte grenzen, wurde für den Nachweis einer ausreichenden Tragfähigkeit eine Konsultation an den geologischen Landesdienst gestellt, diese liegt in Form des Schreibens BD1- G-481/069-2016 vom 16.04.2024 vor, worin eine ausreichende Tragfähigkeit bestätigt. Weitere Naturgefahren sind im betreffenden Bereich nicht ersichtlich.

Eine Überlagerung mit Verdachtsflächen gemäß Altlastenkataster liegt nicht vor.

**Abbildung 19: geologische Verhältnisse ÄP 6**



Quelle: NÖ-Atlas, eigene Bearbeitung

### Planung und Änderungsanlass

Das gegenständliche Gebäude war einst Teil eines landwirtschaftlichen Hofverbandes, welcher auch zwei landwirtschaftliche Nebengebäude umfasst. Da die landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit aufgegeben wurde, liegt nur mehr wohnliche Nutzung vor. Daher ist geplant den Hof als erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit lfd. Nr. 244 zu widmen. Die Widmung dient der Bestandssicherung, eine moderate Erweiterung ist möglich, im Rahmen der Widmung wird die bestehende Bausubstanz besser allokiert, ein Neubau für eine Wohnnutzung wird hintangestellt.

Eine für diese geplante Nutzung funktionsgerechte Verkehrserschließung ist gegeben.

Das regionstypische Gebäude fügt sich in die Landschaft ein, das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

### **Abbildung 20: Geb. 244**



Weiterführende Informationen sind dem Geb-Datenblatt zu entnehmen, diese liegen den Auflageunterlagen als Anhang bei.

Amstetten, am 29.04.2024

Handwritten signature of Gregor Faffelberger in blue ink.

Gregor Faffelberger, BSc