



MARKTGEMEINDE STRENGBERG

ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG UMWELTBERICHT

348/2024

11.04.2024

umweltbericht_2508

1. EINLEITUNG

1.1. Stand der Örtlichen Raumordnung in der Gemeinde Strengberg

Die Gemeinde Strengberg verfügt über ein örtliches Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2011, bestehend aus dem Flächenwidmungsplan, dem Örtlichen Entwicklungskonzept sowie dem zugehörigen Verordnungstext.

Die letzte Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde am 11.05.2023, die letzte Änderung des Entwicklungskonzeptes am 10.04.2014 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Flächenwidmungsplan basiert auf der DKM mit Stand 2023.

1.2. Vorgangsweise

Die SUP erfolgt für die nachfolgend beschriebenen Änderungspunkte des örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Vorgangsweise ergibt sich aus den Bestimmungen des § 4 Abs 6 NÖ ROG 2014:

- *Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Raumordnungsprogrammes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen*
- *relevante Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Raumordnungsprogrammes*
- *Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden*
- *sämtliche für das Raumordnungsprogramm relevante Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung sensibler Gebiete (wie z.B. Europaschutzgebiete)*
- *für das Raumordnungsprogramm relevante, rechtsverbindlich zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen berücksichtigt wurden*
- *nähere Darstellung der voraussichtlichen erheblichen (einschließlich sekundärer, kumulativer, synergetischer, kurz-, mittel- und langfristiger, ständiger und vorübergehender, positiver und negativer) Umweltauswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren*
- *Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen*
- *Kurzdarstellung der geprüften Varianten und eine Begründung der getroffenen Variantenwahl*
- *Kurzdarstellung der Untersuchungsmethoden und eventuell aufgetretener Schwierigkeiten bei den Erhebungen*
- *Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen*
- *allgemein verständliche Zusammenfassung*

2. DARSTELLUNG DER ZIELE UND MASSNAHMEN

Das gegenständliche Verfahren umfasst 7 Änderungspunkte des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, wobei im Rahmen des vorangegangenen Screenings für 4 Änderungspunkte die Notwendigkeit zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung festgestellt wurde. Diese Einschätzung wurde seitens der Aufsichtsbehörde bestätigt.

Nachfolgend werden jene Änderungspunkte, für die eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt wird, kurz beschrieben. Nähere Details sind dem Planungsbericht zur Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie der zugehörigen Plandarstellung zu entnehmen.

Änderungspunkt A in der KG. Strengberg umfasst eine Erweiterung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-Mitte Richtung Norden, die Ausweisung von flankierenden Grüngürteln, die Streichung der bisherigen Darstellung der vorgesehenen Entwicklungsrichtung, die Ausweisung eines Verdichtungsbereiches (Maßnahme „V“) sowie Ergänzungen der textlichen Beschreibungen der Maßnahmen „V“ und „9“.

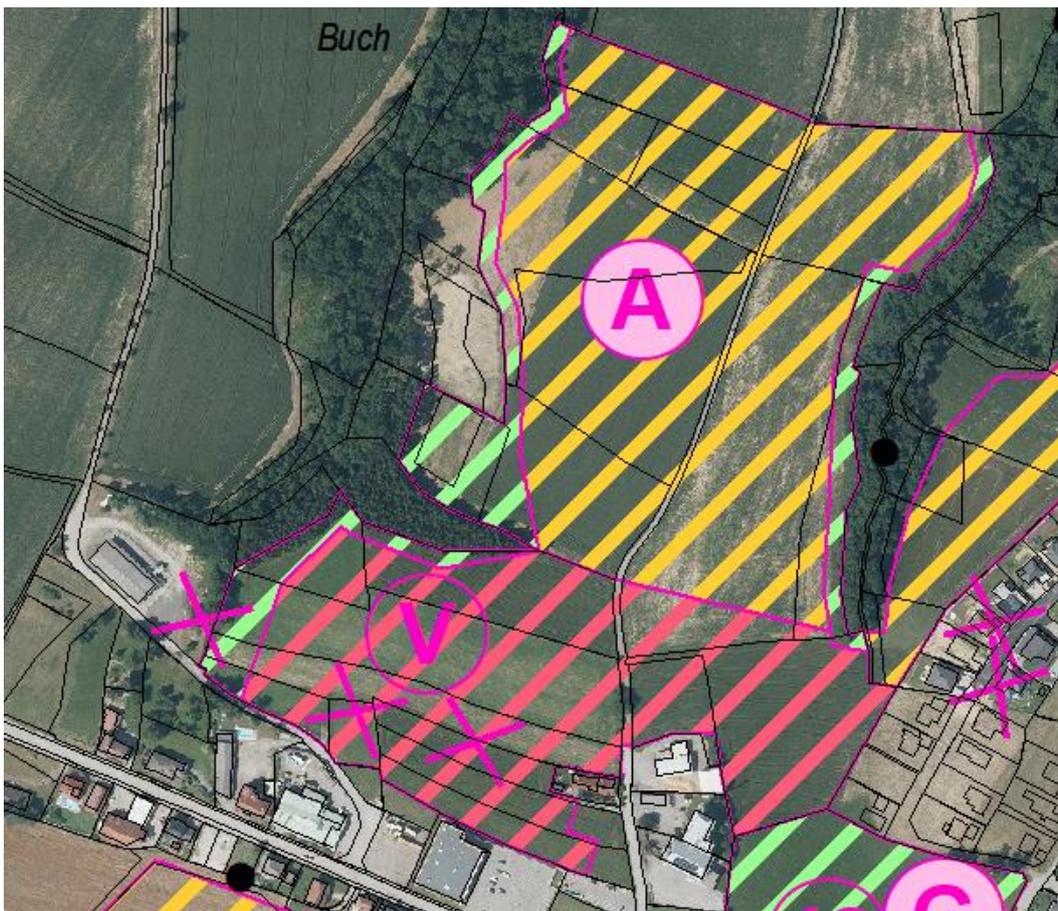


Abbildung 1: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)

Die begleitende Beschreibung der Maßnahme soll lauten:

- 9** **SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET STRENGBERG MITTE**
- WIDMUNG ALS KERNGEBIET
 - ANSCHLUSS AN BESTAND
 - SUKZESSIONSWEISE ERSCHLISSUNG
 - MÖGLICHER STANDORT FÜR ZENTRALE EINRICHTUNG
 - EINBINDUNG DES DERZEIT ISOLIERT LIEGENDEN BETRIEBSGEBIETS IN DAS KERNGEBIET
- V** BEREICH AUFGRUND DER GUNSTLAGE NACH MÖGLICHKEIT VERDICHTEN
- IM SÜDEN WIDMUNG ALS KERNGEBIET
 - BEACHTUNG DES ABSTANDES ZUM WALD
 - BEACHTUNG DER NATURRÄUMLICHEN GEBEHENHEITEN
 - SUKZESSIONSWEISE ENTWICKLUNG VON SÜDEN
 - ZWECKS EMISSIONSSCHUTZ ABSTAND GEGENÜBER BB EINHALTEN

Abbildung 2: Maßnahmen „9“ und „V“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Änderungsentwurf

Änderungspunkt B in der KG. Limbach umfasst die flächige Abgrenzung der bisher nur mittels Darstellung der Entwicklungsrichtung angedeuteten Fortführung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-Nordwest nach Nordwesten sowie die Streichung der Darstellung der Entwicklungsrichtung.

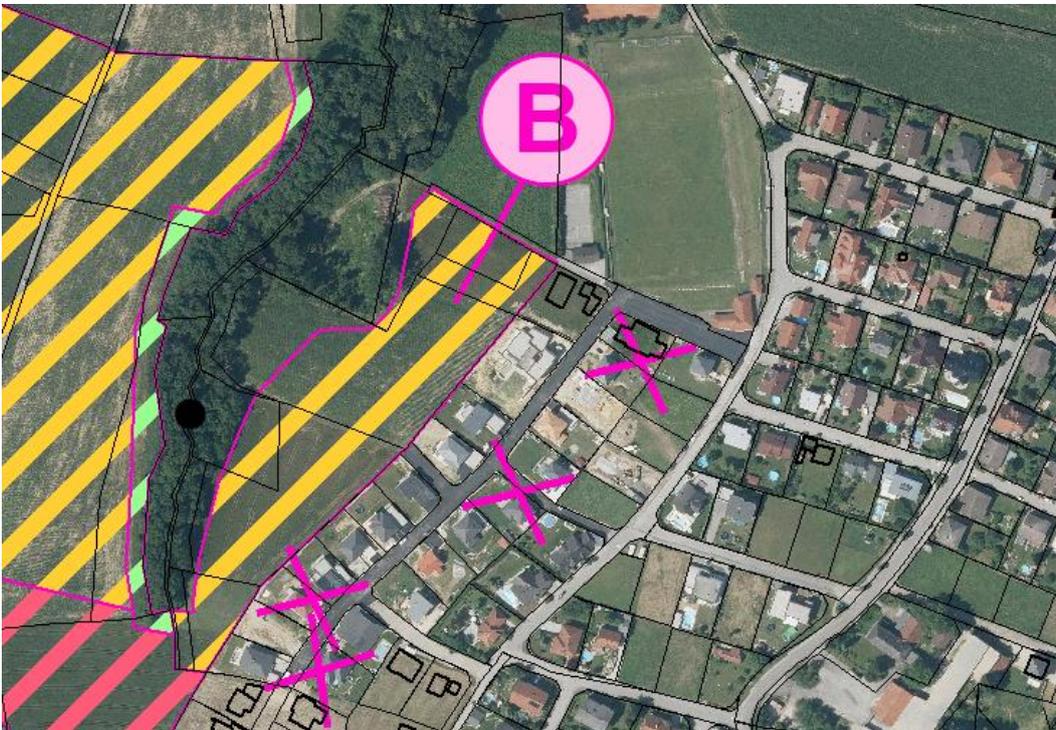


Abbildung 3: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)

Änderungspunkt C in der KG. Limbach umfasst die Ausweisung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-Nord sowie die Ergänzungen der textlichen Beschreibungen der Maßnahme „43“.

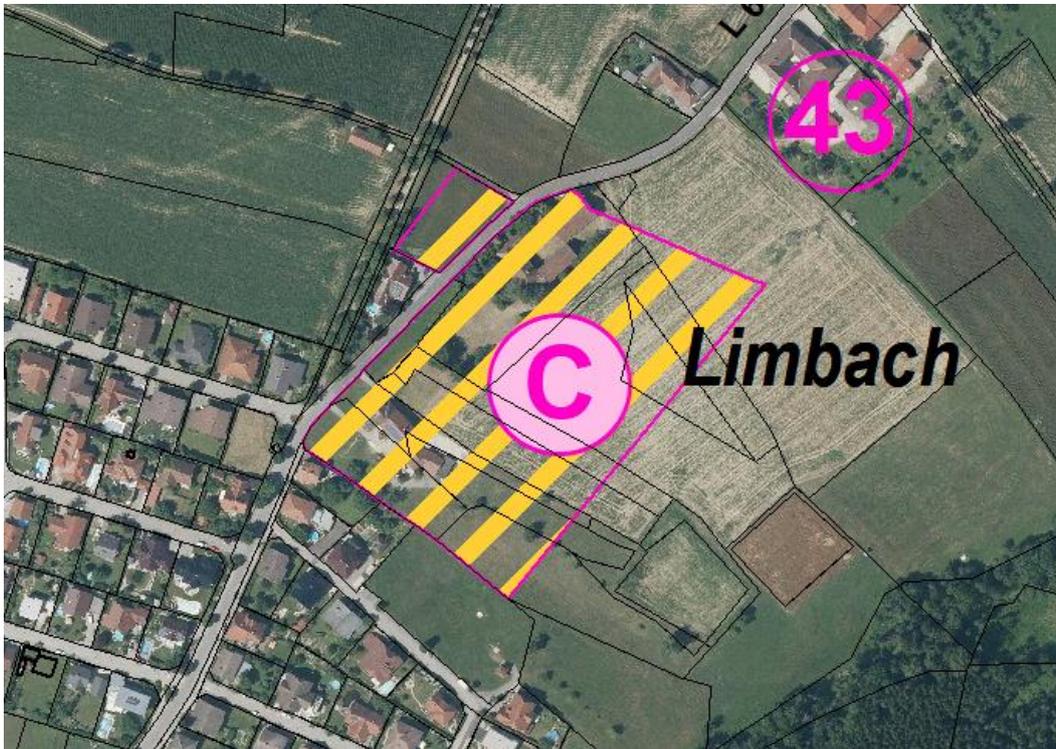


Abbildung 4: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)

Die begleitende Beschreibung der Maßnahme soll lauten:

- 43** **SIEDLUNGSENTWICKLUNG STRENGBERG - NORD**
INTEGRATION DES BAUBESTANDES, LOCKERE BEBAUUNG
ENTWICKLUNGSPRIORITÄT NIEDRIG
BEACHTUNG VON NATURGEFÄHRDUNGEN

Abbildung 5: Maßnahmen „9“ und „V“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Änderungsentwurf

Änderungspunkt F in der KG. Oberramsau umfasst die Ausweisung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-West sowie die Ergänzungen der textlichen Beschreibungen der Maßnahme „41“.

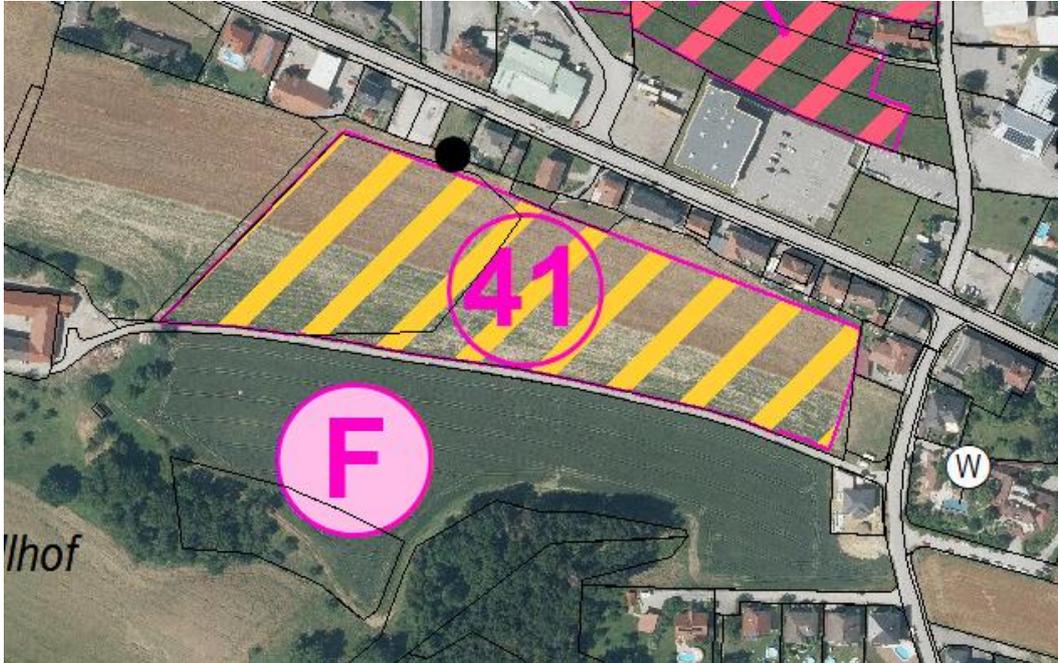


Abbildung 6: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)

Die begleitende Beschreibung der Maßnahme soll lauten:

- 41** SIEDLUNGSENTWICKLUNG STRENGBERG - WEST
BAULANDENTWICKLUNG AN BESTEHENDEM STRASSENANSATZ,
NUR NORDSEITIG, AUFGRUND DER HANGLAGE
UND UM ABSTAND ZUM WALD ZU WAHREN

Abbildung 7: Maßnahmen „9“ und „V“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Änderungsentwurf

3. UMWELTZUSTAND, MÖGLICHE ENTWICKLUNGSSZENARIEN UND UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1. Umweltzustand

Der Umweltzustand der Gemeinde ist dem beiliegenden Planungsbericht zur Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, der einleitend eine ausführliche Grundlagenforschung enthält, sowie der Gemeindeumweltdokumentation zu entnehmen.

3.2. Rechtsverbindliche Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung – Darstellung von Umweltauswirkungen

Die folgende Übersicht zeigt die für die Änderung des Raumordnungsprogrammes relevanten, rechtsverbindlich zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen berücksichtigt werden.

In der Spalte „Berücksichtigung der Ziele, Relevanz der Ziele“ erfolgt eine Darstellung von voraussichtlichen (einschließlich sekundärer, kumulativer, synergetischer, kurz-, mittel- und langfristiger, ständiger und vorübergehender, positiver und negativer) Umweltauswirkungen auf die Aspekte biologische Vielfalt, Bevölkerung, Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, kulturelles Erbe einschließlich architektonisch wertvolle Bauten und archäologische Schätze, Landschaft sowie deren Wechselbeziehung. Auswirkungen auf die Umwelt, die durch eine der genannten Varianten verursacht werden, werden in der folgenden Aufstellung durch **orange Hervorhebung** gekennzeichnet. Diese Markierung zeigt, welche Schutzgüter und -interessen näher zu untersuchen sind und stellt somit thematisch die Begründung der Abgrenzung des Untersuchungsrahmens dar (und begründet im Gegensatz dazu, warum viele Themen auch nicht prüfrelevant sind):

Schutzgüter und Schutzinteressen (mit Quelle)	Schutzzielvorgaben, Schutzzielfestlegungen Konkrete Zielbereiche (mit Norm, Quelle)	Berücksichtigung der Ziele Relevanz der Ziele
Boden/Untergrund		
Geringer Bodenverbrauch (NÖ ROG, ELSA–European Land and Soil Alliance)	Siedlungsgrenzen (Reg. ROP)	Bei jeder Siedlungsentwicklung im Sinne einer Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Fläche ist die Untersuchung dieser Punkte obligatorisch – qualitativ und quantitativ
Schonung guter Bodenbonität (NÖ ROG, NÖ KulturflächenschutzG, NÖ BodenschutzG)	Landwirtschaftliche Vorrangflächen (NÖ ROG) Hochwertige Böden laut Finanzbodenschätzung	

Sicherung von Rohstoffvorkommen (NÖ ROG, MinRoG)	Eignungszonen, erweiterungsfähige Standorte (Reg ROP) Bekannte Rohstofflagerstätten (sektorales ROP)	Im Umfeld der Widmung bestehen weder Abbau- noch Bergbaugebiete.
Minderung der Massenbewegung (Steinschlag, Erdbeben etc.) und konfliktfreier Rückhalt	Gefahrenhinweiskarte Rutsch- und Sturzprozesse	Aufgrund der vorliegenden Topographie ist die Thematik in der Gemeinde immanent.
Wasser		
Erhaltung von Wasserqualität und -menge (WRG, WRRL) des Grundwassers	Schutz- und Schongebiete (GebietsVO), relevante Grundwasser-Vorkommen (Wasserdatenverbund)	Es liegt keine Überlagerung mit wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebieten vor.
Erhaltung/Verbesserung der Qualität d. Oberflächengewässer (WRRL – WRG)	Regionale Grünzone (Reg. ROP), bestehendes Gewässernetz	In der Gemeinde liegen keine regionalen Grünzonen vor. Weiters liegen keine Standorte im Nahbereich von Gewässern vor.
Konfliktfreier Oberflächenabfluss/Entwässerung	Oberflächenwasser Gefahrenkarte (NÖ Atlas)	Beurteilung des Gefährdungspotenzials bzw. der Notwendigkeit allfälliger Auflagen anhand der Gefahrenhinweiskarte.
Schadloser Abfluss bzw. Rückhalt der Hochwasser, Lawinen, Wildbäche	Gefahrenzonenpläne (WRG und ForstG), Reg. ROP (reg. Grünzone), Schutzwasserwirtschaft. Grundsatzkonzepte, Retentionsbecken, Lawinen-, HW-Schutzeinrichtungen	Keine Überlagerung mit Gefahrenzonen.
Luft, Klima		
Reinhaltung (NÖ Luftreinhaltegesetz, Klimabündnis, Klimaprogramm, EU-RL) – emissionsseitige Betrachtung	Richtlinie 2001/81/EG über nationale Emissionshöchst-mengen für best. Luftschadstoffe (NEC- Richtlinie)	Keine emissionssträchtigen Nutzungen vorgesehen.
Regeneration (ImmissionschutzG) – immissionsseitige Betrachtung	Gebiete besonders hoher Luftverschmutzung, WEP (Wohlfahrtsfunktion)	Es liegen keine Gebiete mit besonders hoher Luftverschmutzung vor.
Durchlüftung	Kaltluftentstehungsgebiete und -abfluss, WEP (Wohlfahrtsfunktion)	Keine Waldflächen betroffen.

Tiere, Pflanzen, Lebensräume		
Artenschutz (Rote Liste, NÖ NSG, EU-RL)	Europa-, Naturschutzgebiet (EU-RL, NÖ NSG, Rote Liste), sonstige Lebensräume	Ist gegebenenfalls in einem nachgelagerten Widmungsverfahren zu prüfen.
Erhaltung der Biotopeausstattung und -vernetzung	Europa-, Naturschutzgebiet (EU-RL, NÖ NSG, reg. ROP Grünzonen)	Keine Schutzgebiete betroffen.
Habitatfunktion	Europa-, Naturschutzgebiet, sonstige Lebensräume (EU-RL, NÖ NSG)	Keine Schutzgebiete betroffen.
Wald		
Erhaltung seiner Funktionen (ForstG)	Waldflächen; WEP (Schutz, Wohlfahrts-, Erholungsfunktion) Schutz-, Bannwald	Keine Überschneidung mit Wald.
Landschaft als menschlicher Aktionsraum		
Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft (KulturflächenschutzG, Flurverfassungsg, NÖ ROG)	Hochwertige Böden laut Finanzbodenschätzung, kommassierte Gebiete, zusammenhängende Weinriede u. ä.	Bei jeder Siedlungsentwicklung im Sinne einer Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Fläche ist die Untersuchung dieser Punkte obligatorisch – qualitativ und quantitativ
Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Forstwirtschaft (ForstG, NÖ ROG)	Waldflächen; WEP (Nutzfunktion)	Keine Waldflächen werden in Anspruch genommen.
Berücksichtigung der Interessen von Jagd und Fischerei (NÖ Jagdgesetz)	internationale Wildwechselkorridore, Reviergrößen	Kein Wildwechselkorridor bekannt.
Erhaltung der Gebiete mit einer besonderen Erholungseignung (NÖ NSG, NÖ ROG)	LSG (VO), erhaltenswerte Landschaftsteile (Reg. ROP), Erholungsräume (Freizeit-ErholungsROP), Naherholungsgebiete, Landschaftskonzept	Keine Flächen mit besonderer Erholungseignung betroffen, Standorte alle intensivagrarisches genutzt.
Erhaltung von Heilvorkommen (Quellen, Moore, Klima o.ä.) NÖ Heilvorkommen- und Kurortegesetz	Heilvorkommen und Kurorte (VO)	Keine Vorkommen im Bereich der geplanten Änderung.

Berücksichtigung des Landschaftsbildes mit prägenden Strukturen u. Sichtbeziehungen (NÖROG, NÖNSG)	Landschaftsschutzgebiete (VO), erhaltenswerte Landschaftsteile, Siedlungsgrenzen (Reg ROP) Charakteristische und historisch wertvolle Bereiche	Exposition, Lage zum bestehenden Siedlungsgebiet und Vorhandensein besonderer Landschaftselemente wird untersucht.
Kulturelles Erbe		
Einzelobjekt- und Ensembleschutz, Gebietschutz (NÖROG, DschG)	Denkmalschutzbescheide, Europa-Schutzdiplom, UNESCO-Weltkulturerbe	Keine Schutzobjekte betroffen.
Archäologische Fundgebiete	Auskünfte BDA	Keine Überlagerungen.
Ortsbild insb. in historisch o. kulturell bedeutenden Bereichen (NÖROG, NÖBO)	Schutzzonen, Altortgebiete (Verordnung zum Bebauungsplan)	Auswirkungen auf das Ortsbild werden untersucht.
Energie; Energietransport		
Sicherung der Energieerzeugung für thermische KW, Wasserkraft, Sonne, Wind (Klimabündnis)	Eignungsbereiche, bestehende Anlagen	Keine bestehenden Anlagen oder Eignungsflächen betroffen.
Energieverteilung (Leitungsstrassen, Transportleitungen Öl, Gas, Strom)	Bestehende Trassen	Keine Beeinträchtigungen.
Siedlungswesen allgemein ROG (§ 14, 15)		
Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit Schutzanspruch (NÖROG)	BW, BA, BK, BS-Krankenhaus, -Schulen (ÖROP), Dauerschallpegel-VO (NRW-Abstands Richtlinie), ÖAL-Richtlinien	Prüfung von potenziellen Immissionen durch Untersuchung der Nähe zu Betriebsgebieten und emissionsträchtigen landwirtschaftlichen Betrieben.
Sicherung gut geeigneter Betriebs- und Industriegebiete (NÖROG, GewO)	Betriebsgebiete, wie BI, BB, BS-Asphalt (ÖROP) NRW-Abstands Richtlinie, ÖAL-Richtlinien	Irrelevant, da kein Betriebsbauland betroffen.
Vermeidung von Störungen für Erholungseinrichtungen (NÖROG)	Gp, Gkg, Gspi etc. (ÖROP)	Nicht relevant, da vorgesehene Nutzung Erholungseinrichtungen nicht beeinträchtigt

Schutz vor Naturgewalten (Hochwasser, Lawinen, Muren, Hangrutschungen, Steinschlag, etc.) (NÖ ROG)	HW Abflussgebiete, Gefahrenzonen	Keine Überlagerung mit Gefahrenzonen oder HQ100.
Technische Infrastruktur		
Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und -einrichtungen (NÖ ROG, NÖ LandesstraßenG, StraßenVO)	Klassifizierung der Straßen	Beurteilung der Erschließungssituation und Nähe zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs werden untersucht.
Sicherung und Ausbau der geordneten Wasserversorgung (NÖ ROG)	Quellschutzgebiete, Versorgungsnetz, (WRG, EU RL)	Kosten zur Herstellung öffentlicher Infrastruktur werden untersucht
Sicherung und Ausbau der geordneten Abwasserentsorgung (NÖ ROG)	NÖ KanalG, gelbe Linie, bestehendes Entsorgungsnetz, KA-Standorte	
Sicherung und Ausbau der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Telekom, Kompost, Wertstoffe, Restmüll)	Bestehende Einrichtungen	

Tabelle 1: Schutzgüter, Schutzvorgaben und Relevanzen im gegenständlichen Verfahren

3.3. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Rahmen des Screenings/Scopings wurden für die betreffenden Änderungspunkte folgende Umweltmerkmale als relevant erachtet und zur Untersuchung im Rahmen der strategischen Umweltprüfung vorgesehen:

Auswirkungen werden vermutet hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben	was wird untersucht?
Landschaft	Landschaftsbild	Exposition und Umgebung, Ortsrand, Landschaftselemente
Boden/Untergrund	landwirtschaftliche Produktionsflächen	Bodenbonität
natürliche Gefährdungen	menschliche Gesundheit, Sachwerte	Oberflächenwässer
natürliche Gefährdungen	menschliche Gesundheit, Sachwerte	Rutsch-, Sturzprozesse,
Technik und Infrastruktur	Individual- und öffentlicher Verkehr	Verfügbarkeit Zustiegspunkte, Kapazitäten der Straßen
Immissionen	menschliche Gesundheit	Lärmbelastung, Geruchsbelastung
Kulturelles Erbe	Ortsbild	Auswirkungen auf bestehende Strukturen

Tabelle 2: zu prüfende Umweltmerkmale gem. Screening/Scoping

In seiner Stellungnahme zur SUP vom 18.10.2022 (RU7-O-606/083-2022) stellte der Amtssachverständige für Raumplanung und Raumordnung fest, dass der Untersuchungsrahmen zu ergänzen ist, um die erforderlichen Kosten für öffentliche Infrastruktureinrichtungen.

Gegliedert nach den im vorangegangenen Kapitel angeführten rechtsverbindlichen Zielen des Umweltschutzes sind demnach folgende Schutzgüter und die angeführten Umweltmerkmale zu untersuchen:

- Boden/Untergrund
 - Geringer Bodenverbrauch
 - Schonung guter Bodenbonität
 - Minderung der Massenbewegung

- Wasser
 - Konfliktfreier Oberflächenabfluss/Entwässerung
- Landschaft als menschlicher Aktionsraum
 - Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft
 - Berücksichtigung des Landschaftsbildes mit prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen
- Kulturelles Erbe
 - Ortsbild in historisch oder kulturell bedeutenden Bereichen
- Siedlungswesen allgemein
 - Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit Schutzanspruch
- Technische Infrastruktur
 - Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und -einrichtungen
 - Sicherung und Ausbau der geordneten Wasserversorgung
 - Sicherung und Ausbau der geordneten Abwasserentsorgung
 - Sicherung und Ausbau der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

3.4. Für das Raumordnungsprogramm relevante Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung sensibler Gebiete

Die für die Änderung des Raumordnungsprogrammes als relevant erachteten Umweltmerkmale wurden in den Kapiteln 3.2. und 3.3. bereits behandelt. Die allgemeinen Umweltmerkmale der Gemeinde sind in der beiliegenden Gemeindeumweltdokumentation beschrieben.

3.5. Szenarien

Gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind im Zuge des Umweltberichts verschiedene Szenarien aufzuzeigen. Prinzipiell sind die „Nullvariante“ (Ist-Zustand, keine Veränderung) sowie die „Planungsvariante“ zu untersuchen. In seiner Rückmeldung zu den eingereichten SUP-Unterlagen vom 18.10.2022 (RU7-O-606/083-2022) weist der Amtssachverständige für Raumplanung darauf hin, dass der Untersuchungsumfang, um eine Variante „Innenentwicklungspotenzial“ zu ergänzen ist, um den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 idGF. zu entsprechen, wonach der Innenentwicklung der Vorrang gegenüber Außenentwicklung einzuräumen ist.

Nachfolgend werden die zu untersuchenden Varianten beschrieben:

3.5.1. Planungsvariante

Die Planungsvariante umfasst die unter Kapitel 2 beschriebene Ausweisung von vier zusätzlichen Siedlungserweiterungsgebieten, die im beiliegenden Planungsbericht ausführlich beschrieben werden.

Standortwahl

Im Vorfeld der Auswahl der gegenständlichen Standorte wurden im Rahmen einer Voruntersuchung bereits weitere Standorte ausgeschieden. Dazu wurden im ersten Schritt alle möglichen Entwicklungsrichtungen im Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet betrachtet und einer Ersteinschätzung unterzogen.

Nachfolgende Abbildung stellt die untersuchten Entwicklungsrichtungen sowie die rechtsgültigen Wohnbaulandwidmungen, Siedlungserweiterungsgebiete des Entwicklungskonzeptes und die gewählten Standorte der Planungsvariante dar. Weiters wird als wichtige Entscheidungsgrundlage die Hangneigung dargestellt, wobei Flächen mit einer Neigung von mehr als 20 % rot hinterlegt sind.

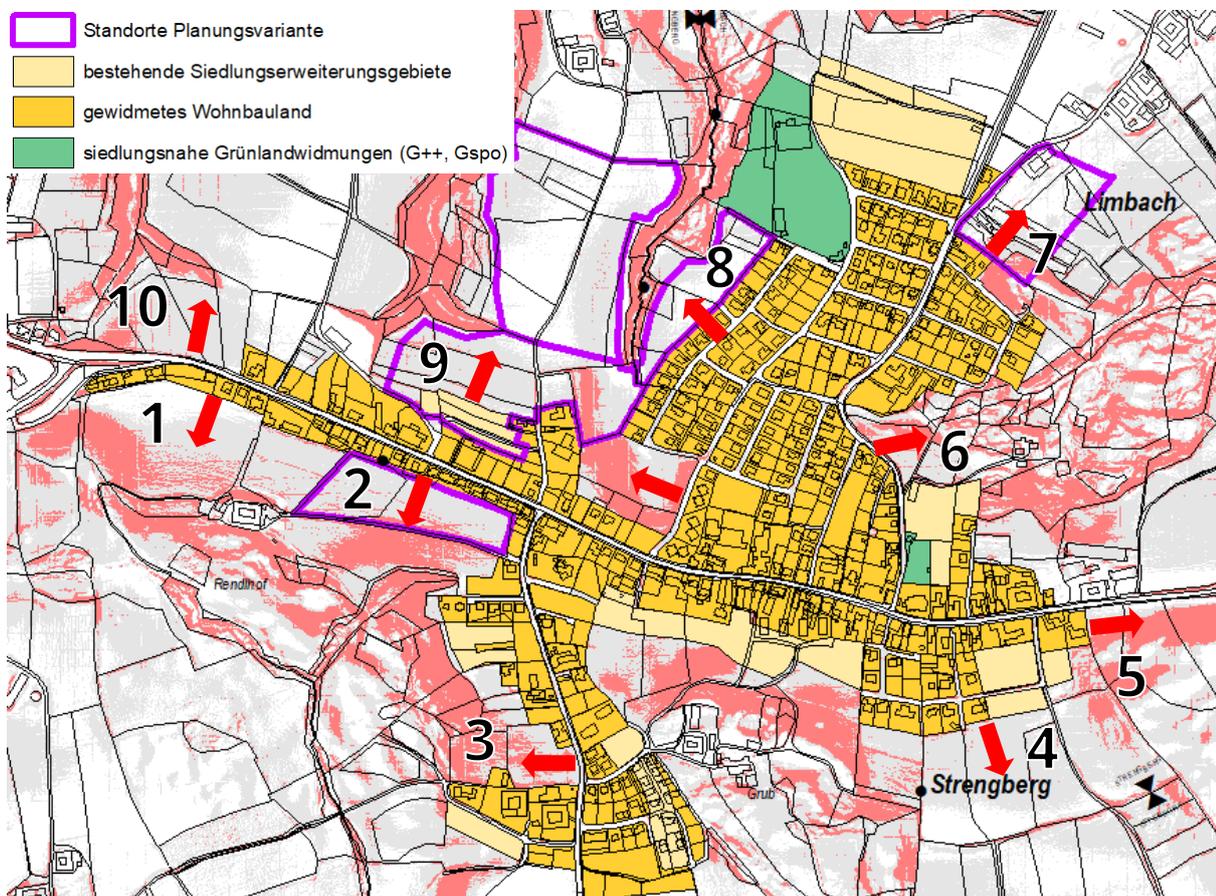


Abbildung 8: Voruntersuchung – mögliche Entwicklungsrichtungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die dargestellten Entwicklungsrichtungen beschrieben und die Auswahl der Standorte der Planungsvariante begründet:

#	Erläuterung	Planungs- variante
1	südlicher Anschluss an das Bauland entlang der Wiener Straße am westlichen Ortsende, Hangneigung im Rahmen, Erschließungssituation aufgrund der Eigentumsverhältnisse entlang der Wiener Straße schwierig, widerspricht derzeit der Zielsetzung des NÖ ROG einer flächensparenden, verdichteten Siedlungsstruktur, allenfalls als langfristige Perspektive, nach Entwicklung des Standortes #2	
2	südlicher Anschluss an das Bauland entlang der Wiener Straße auf Höhe des örtlichen Nahversorgers, Hangneigung im Rahmen, 2-seitiger Anschluss an bestehendes Bauland, Erschließung über bestehende Gemeindestraße im Süden möglich	X
3	Baulandlücke westlich der Grubstraße, Tiefenerschließung aufgrund der zunehmenden Hanglage Richtung Westen schwierig, allenfalls Lückenschluss direkt an der Straße möglich	
4	südlicher Anschluss an die Siedlung Carl-Zeller-Straße im Osten des Hauptortes, Hangneigung im Rahmen, Erschließung über die Fortführung der Carl-Zeller-Straße nach Süden möglich, Lage exponiert, Richtung Süden weithin sichtbar, allenfalls als langfristige Perspektive nach Entwicklung weniger exponierter Standorte	
5	südlich der Wiener Straße im Anschluss an das östliche Ortsende, Gelände steil, entspräche einer fingerförmigen Entwicklung und widerspricht damit der Zielsetzung des NÖ ROG einer flächensparenden, verdichteten Siedlungsstruktur	
6	Lücke zwischen dem bestehenden Bauland westlich der Limbachstraße, der Friendingerstraße und der Entwicklungsfläche südlich des Brunngrabens, aufgrund der Topographie und Geologie (zum Teil rutschgefährdet) nicht zur Bebauung geeignet	
7	nördlicher Anschluss an die Siedlung Pulverturmstraße, umfasst zum Teil Baubestand entlang der Limbachstraße, nördlicher Abschluss analog der bestehenden Entwicklungsfläche westlich der Limbachstraße, Hangneigung moderat, Erschließung ausgehend von der Limbachstraße	X
8	Fortsetzung der Entwicklung an der Sportplatzstraße, Lückenschluss zwischen Waldfläche, bestehendem Bauland und Sportplatz, Erschließung ausgehend von der Sportplatzstraße, Hangneigung mäßig, natürlicher Siedlungsabschluss Richtung Nordwesten	

9	nördlicher Anschluss an das Bauland an der Wiener Straße auf Höhe des örtlichen Nahversorgers, beidseits der Buchstraße, Erschließung ausgehend von ebenjener, nach Westen und Osten natürlicher Siedlungsabschluss durch Waldflächen, dadurch auch gut abgeschottet, Hangneigung moderat	X
10	nördlicher Anschluss an das Bauland entlang der Wiener Straße am westlichen Ortsende, Hangneigung im Rahmen, widerspricht derzeit der Zielsetzung des NÖ ROG einer flächensparenden, verdichteten Siedlungsstruktur, allenfalls als langfristige Perspektive, nach Entwicklung jener Standorte, die zentraler gelegen sind	

Tabelle 3: Erläuterungen zur Vorauswahl der Standorte der Planungsvariante

3.5.2 Alternativvariante/Nullvariante

Als Alternative werden jene Flächen betrachtet, die im rechtsgültigen Entwicklungskonzept als Erweiterungsgebiete ausgewiesen sind und noch nicht gewidmet und bebaut wurden, um einen Vergleich der Standorteigenschaften mit den geplanten Erweiterungsgebieten zu ermöglichen. Im Hinblick auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten ist diese Variante jedoch mit der Nullvariante gleichzusetzen, da keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen werden und das bestehende Problem der fehlenden Verfügbarkeit nicht gelöst wird.

Nachfolgende Abbildung stellt diese Flächen dar (gelb hinterlegt):

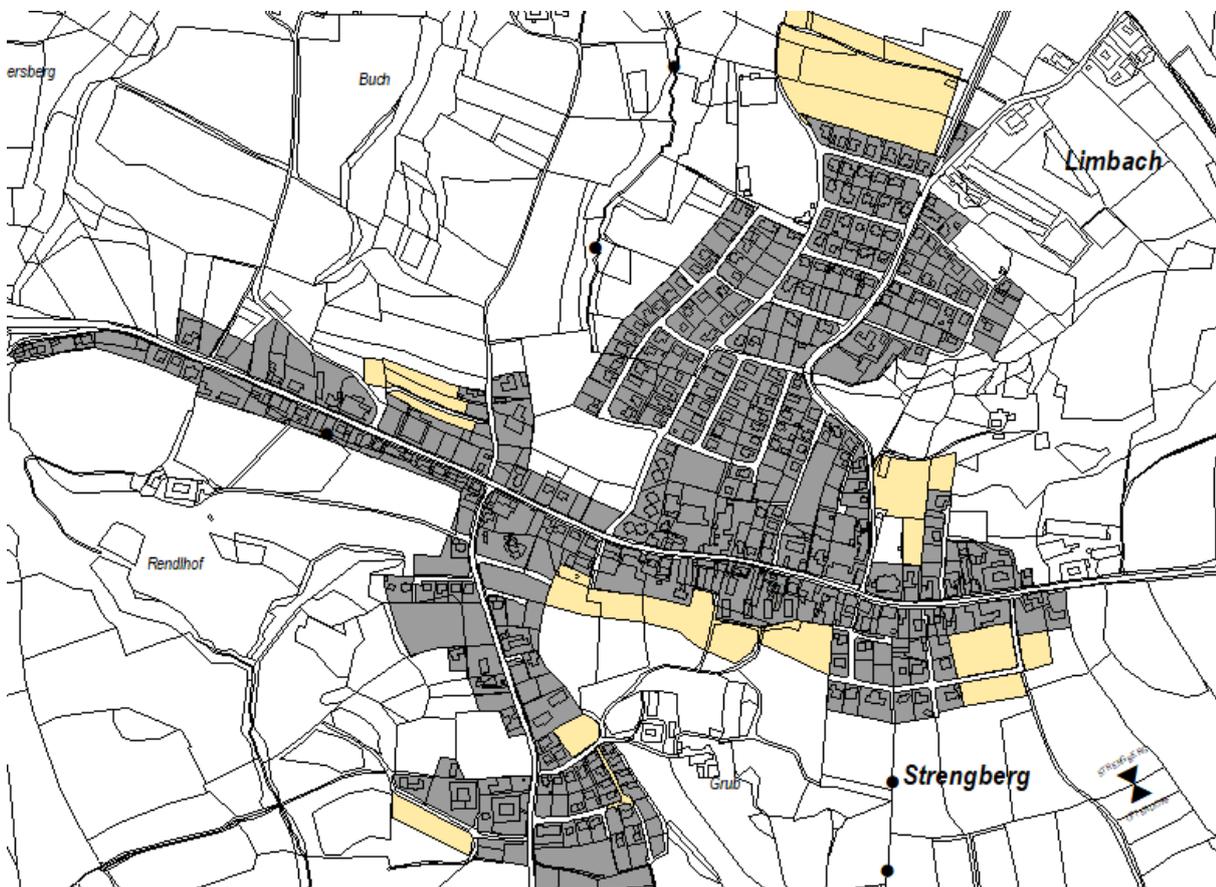


Abbildung 9: Alternativvariante – Entwicklungsflächen im Hauptort gem. rechtsgültigem Entwicklungskonzeptes

3.5.3. Variante Innenentwicklung

Diese Variante sieht vor, die bauliche Entwicklung auf bestehende Baulandreserven (Innenentwicklung) zu beschränken. Als Flächen für Innenentwicklung werden sämtliche als Wohnbauland gewidmete, aber noch unbebaute Flächen gewertet.

Als Begründung der Prüfung dieser Variante sind dabei §14 Abs 2 Z 1 des NÖ ROG 2014 sowie die Stellungnahme des ASV für Raumordnung und Raumordnung vom 20.10.2022 (RU1-R-606/040-2022) zu erwähnen:

*Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.
§ 14 Abs 2 Z 1 NÖ ROG 2014*

Die nachfolgende Abbildung stellt die beschriebenen Flächen dar:

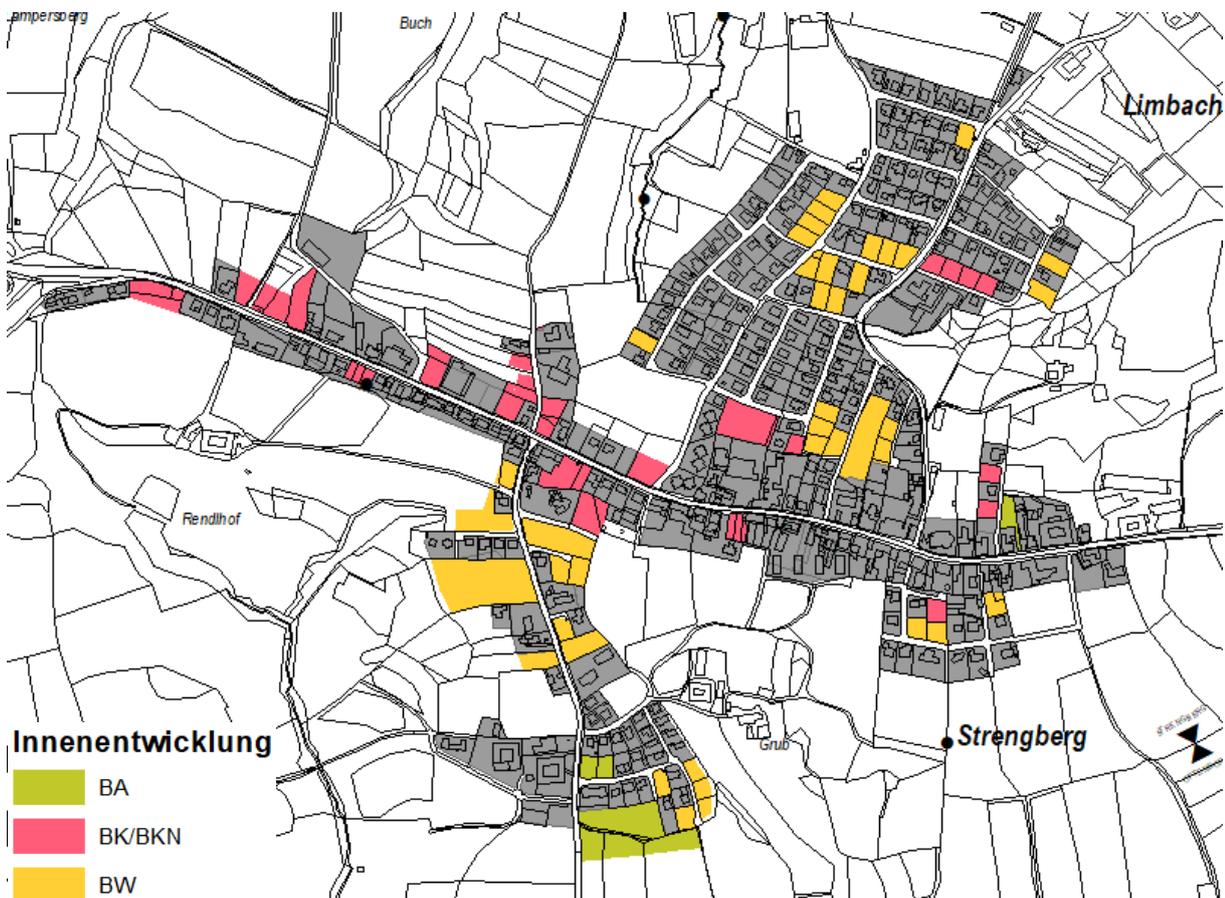


Abbildung 10: Variante Innenentwicklung – gewidmetes Wohnbauland und bebaute Flächen

3.5.5. Überblick über die Varianten

Die nachfolgende Abbildung stellt die Standorte der Planungs- sowie der Alternativvariante (Nullvariante) dar sowie die zugehörigen Kürzel, die für die nachfolgenden Untersuchungen vergeben wurden. Die Standorte der Variante Innenentwicklung werden für die Untersuchungen subsummiert und nicht einzeln betrachtet und sind demnach nicht mit Kürzeln gekennzeichnet.

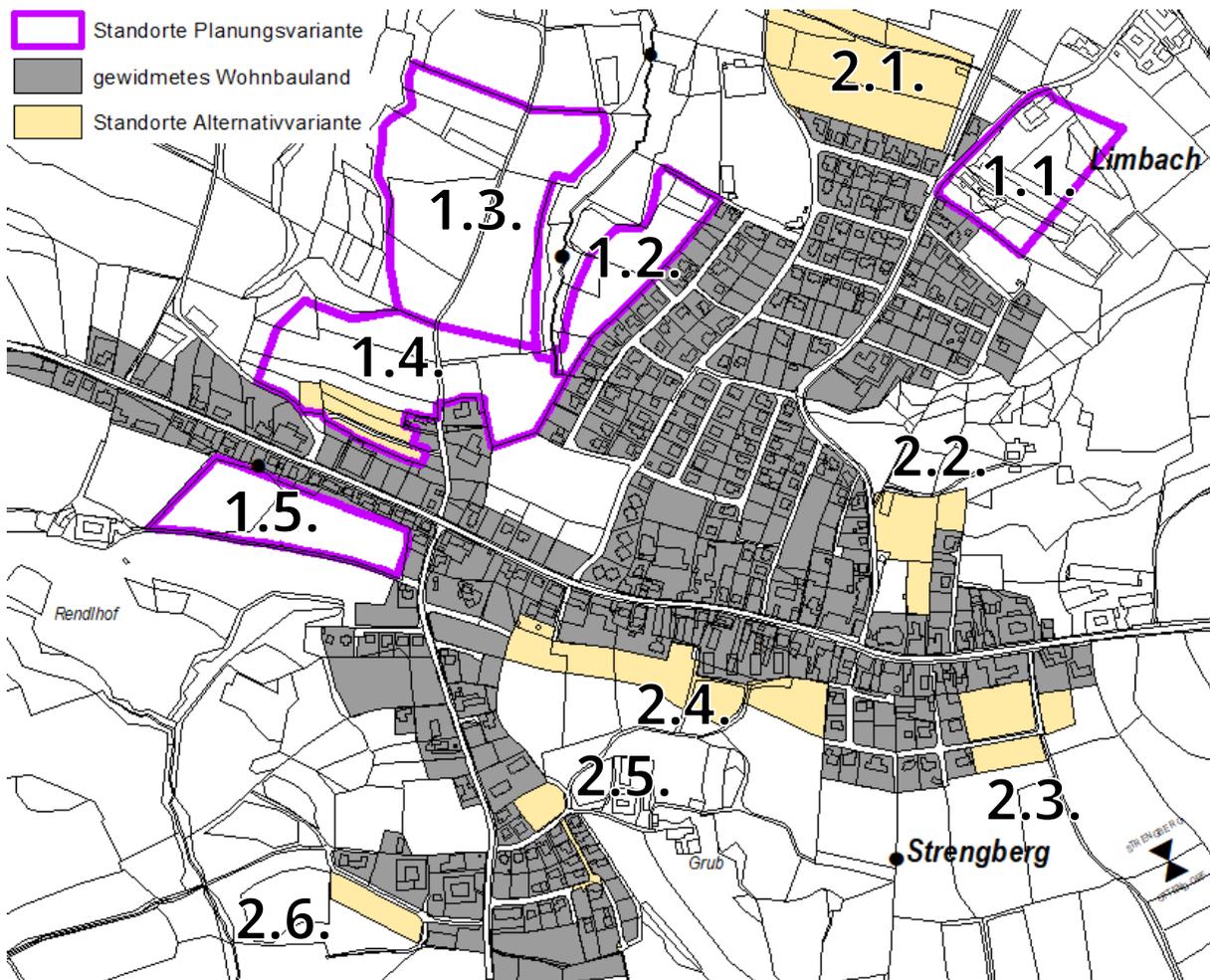


Abbildung 11: Überblick – Standorte der Untersuchungsvarianten

Variante	Kürzel
Planungsvariante	1.1. – 1.5.
Alternativvariante/ Nullvariante	2.1. – 2.6.
Innenentwicklung	-

Tabelle 4: Bezeichnung und Kürzel der Varianten

4. VARIANTENVERGLEICH

Um die im Untersuchungsrahmen festgelegten möglichen Umweltauswirkungen zu bewerten und die verträglichste Variante zu eruieren, wird ein Variantenvergleich nach folgendem Schema durchgeführt:

- Betrachtung der als relevant erachteten Schutzgüter für jede der in Kapitel 3.5. beschriebenen Varianten.
- Bewertung anhand einer 3-stufigen Skala:
 - geringe Relevanz/Auswirkungen = 3 Punkte
 - mittlere Relevanz/Auswirkungen = 2 Punkte
 - hohe Relevanz/Auswirkungen = 1 Punkt
- bei quantitativer Bewertung werden aus der Bandbreite zwischen dem besten und schlechtesten Wert 3 Klassen gebildet, die anhand der 3-stufigen Skala mit Punkten bewertet werden

4.1. Boden/Untergrund

Auswirkungen auf folgende Schutzvorgaben des Schutzgutes Boden/Untergrund werden untersucht:

- geringer Bodenverbrauch
- Schonung guter Bodenbonität
- Minderung der Massenbewegung

4.1.1. geringer Bodenverbrauch

Zur Beurteilung des Bodenverbrauchs wird die mittlere Bodeninanspruchnahme (bebaute Fläche + Verkehrsflächen) pro Wohneinheit herangezogen, wobei die Schätzung der Zahl der Wohneinheiten, verbaute Flächen und Verkehrsflächen auf den Ergebnissen¹ des NÖ Infrastrukturkostenkalkulators (NIKK) basiert.

Die Bandbreite der Ergebnisse für die untersuchten Varianten liegt bei 113 bis 205 m² Bodeninanspruchnahme pro Wohneinheit. Zur Bewertung wurden folgende Klassen gebildet:

- 3 Punkte (geringe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 113 bis 144 m²/WE
- 2 Punkte (mittlere Auswirkung/Beeinträchtigung) = 145 bis 174 m²/WE
- 1 Punkt (hohe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 175 bis 205 m²/WE

¹ Die Eingaben im NIKK orientieren sich an der umgebenden Struktur bzw. den Planungsabsichten und befinden sich im Anhang des Berichts.

Planungsvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Wohn- einheiten	bebaute Fläche [m ²]	Verkehrs- fläche [m ²]	Flächen- in- anspruch- nahme pro WE [m ² /WE]	Relevanz/ Auswirkungen
1.1.	36	3.238	4.306	210	hoch
1.2.	33	2.550	3.111	172	mittel
1.3.	116	8.893	11.462	175	hoch
1.4.	99	7.235	8.132	155	mittel
1.5.	48	3.202	3.960	149	mittel
Summe	332	25.118	30.971	169	mittel

Tabelle 5: Auswertung Bodenverbrauch, Planungsvariante

In Summe können gemäß Schätzung des NIKK im Rahmen der Planungsvariante rund 330 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer prognostizierten Flächeninanspruchnahme von etwa 5,6 ha entspricht dies im Mittel 169 m² pro Wohneinheit.

Alternativvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Alternativvariante dar:

Standort	Wohn- einheiten	bebaute Fläche [m ²]	Verkehrs- fläche [m ²]	Flächen- in- anspruch- nahme pro WE [m ² /WE]	Relevanz/ Auswirkungen
2.1.	57	4759	6049	190	hoch
2.2.	15	1138	1795	196	hoch
2.3.	18	1360	2145	195	hoch
2.4.	24	2647	3785	268	hoch
2.5.	4	234	446	170	mittel
2.6.	7	561	713	182	hoch
Summe	125	10.699	14.933	205	hoch

Tabelle 6: Auswertung Bodenverbrauch, Alternativvariante

In Summe können gemäß Schätzung des NIKK im Rahmen der Alternativvariante rund 125 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer prognostizierten Flächeninanspruchnahme von etwa 2,6 ha entspricht dies im Mittel 205 m² pro Wohneinheit.

Variante Innenentwicklung

Bei der Variante Innenentwicklung kann unterschieden werden zwischen Baulandreserven, die bereits vollständig erschlossen sind und deren Bebauung nicht mit zusätzlicher Bodenanspruchnahme für Verkehrsflächen einhergeht und größeren zusammenhängenden Reserven, die aufgrund ihrer Größe und/oder Lage oder ihres Zuschnitts einer zusätzlichen Innenerschließung bedürfen.

Zweitgenannte Flächen werden nachfolgend ebenso wie die Standorte der Planungs- und Alternativvariante in den NIKK eingepflegt und entsprechend beurteilt und für den Vergleich mit den anderen Varianten herangezogen.

Nachfolgende Abbildung stellt die betreffenden Flächen dar:

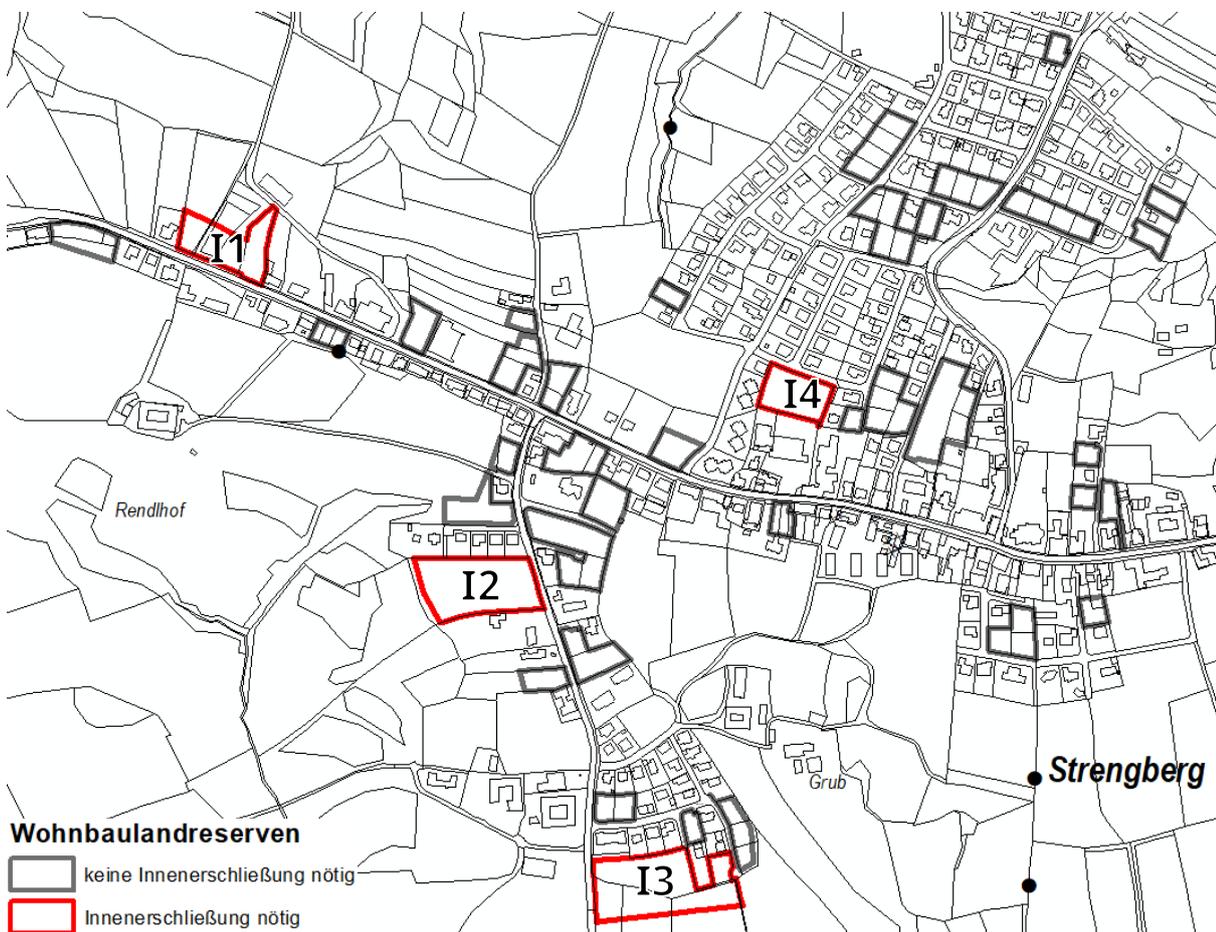


Abbildung 12: Variante Innenentwicklung – Standorte differenziert nach Notwendigkeit zusätzlicher Innenerschließung

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der dargestellten Standorte der Variante Innenentwicklung dar:

Standort	Wohn- einheiten	bebaute Fläche [m ²]	Verkehrs- fläche [m ²]	Flächen- in- anspruch- nahme pro WE [m ² /WE]	Relevanz/ Auswirkungen
I.1.	13	860	937	138	gering
I.2.	21	1.393	1.518	139	gering
I.3.	17	1.450	1.843	194	hoch
I.4.	5	318	661	196	hoch
Summe	56	4.021	4.959	160	mittel

Tabelle 7: Auswertung Bodenverbrauch, Variante Innenentwicklung – Standorte zzgl. Innenerschließung

In Summe können gemäß Schätzung des NIKK im Rahmen der dargestellten Standorte der Variante Innenentwicklung rund 56 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer prognostizierten Flächeninanspruchnahme von knapp 0,9 ha entspricht dies im Mittel 160 m² pro Wohneinheit.

Addiert man die prognostizierte bebaute Fläche jener Grundstücke, die keine zusätzliche Erschließung benötigen, bei einer Bebauung mit 50 % Einfamilienhäusern Trend (700 – 850 m²/Parzelle) und 50 % Einfamilienhäusern flächenintensiv (850 – 1.500 m²/Parzelle) ergibt sich gem. NIKK für die Variante Innenentwicklung folgendes Bild:

Standort	Wohn- einhei- ten	bebaute Fläche [m ²]	Verkehrs- fläche [m ²]	Flächen- in- anspruch- nahme pro WE [m ² /WE]	Relevanz/ Auswirkungen
zzgl. Innen- erschließung	56	4.021	4.959	160	mittel
ohne Innen- erschließung	122	11.060	-	91	gering
Summe	178	15.081	4.959	113	gering

Tabelle 8: Auswertung Bodenverbrauch, Variante Innenentwicklung gesamt

Aufgrund der großen Anzahl bereits erschlossener Grundstücke ergibt sich für die Variante Innenentwicklung im Mittel eine Flächeninanspruchnahme von 113 m² pro Wohneinheit.

Zusammenfassung

Aufgrund der Tatsache, dass bei der Variante Innenentwicklung für viele der bestehenden Reserven keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme zur Erschließung nötig ist, schneidet diese Variante im Vergleich am besten ab und wird mit 3 Punkten bewertet.

Die Planungsvariante profitiert von der relativen Nähe zum bestehenden Ortszentrum und der Planungsabsicht, nördlich des bestehenden Nahversorgers ein zweites Ortszentrum zu etablieren. Vor allem im Bereich des Standortes 1.4. ist künftig mit verdichteter Bebauung zu rechnen. Insgesamt wird die Planungsvariante deshalb mit 2 Punkten bewertet.

Die Alternativvariante weist aufgrund der Zuschnitte und Lage der Standorte weniger Verdichtungspotenzial auf und benötigt in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten mehr Erschließungsflächen. Die Alternativvariante wird deshalb mit 1 Punkt bewertet.

Variante	Wohneinheiten	bebaute Fläche [m ²]	Verkehrsfläche [m ²]	Flächeninanspruchnahme pro WE [m ² /WE]	Relevanz/Auswirkungen	Bewertung/Punkte
Planungsvariante	332	25.118	30.971	169	mittel	2
Alternativvariante	125	10.699	14.933	205	hoch	1
Variante Innenentwicklung	178	15.081	4.959	113	gering	3

Tabelle 9: Auswertung Bodenverbrauch

4.1.2. Schonung guter Bodenbonität

Zur Beurteilung der Schonung guter Bodenbonität wird die nach Fläche gewichtete mittlere Ackerzahl der betreffenden Standorte herangezogen. In der Gemeinde liegt eine Bandbreite der Ackerzahl zwischen 4 und 61 vor. Die besten Böden in der Gemeinde weisen demnach, gemessen an den besten Böden in Österreich, eine Ertragsfähigkeit von 61 % auf. Der nach der Fläche gewichtete Mittelwert der Ackerzahl liegt bei etwa 40.

Die Bandbreite der mittleren Ackerzahl für die untersuchten Standorte liegt zwischen 37 und 51. Zur Bewertung wurden folgende Klassen gebildet:

- 3 Punkte (geringe Auswirkung/Beeinträchtigung) = AZ 37 bis 41
- 2 Punkte (mittlere Auswirkung/Beeinträchtigung) = AZ 42 bis 46
- 1 Punkt (hohe Auswirkung/Beeinträchtigung) = AZ 47 bis 51

Planungsvariante

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Standorte der Planungsvariante mit der Bewertung der Bodenbonität der einzelnen Teilflächen dar:

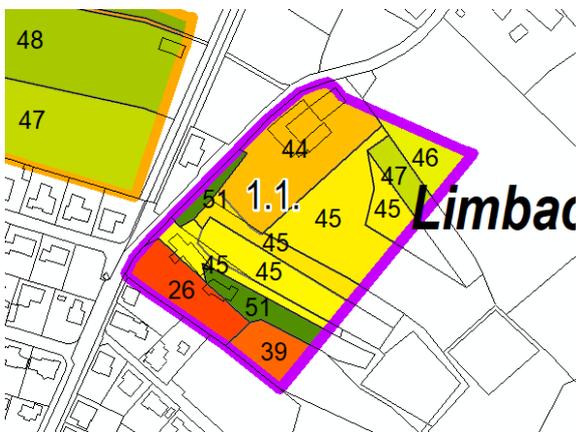


Abbildung 13: Planungsvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 1.1.

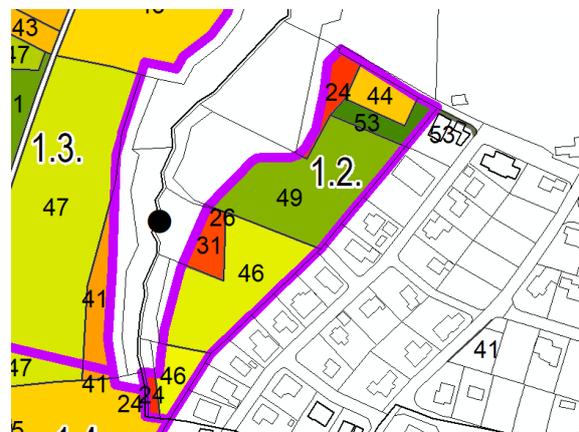


Abbildung 14: Planungsvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 1.2.



Abbildung 15: Planungsvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 1.3.

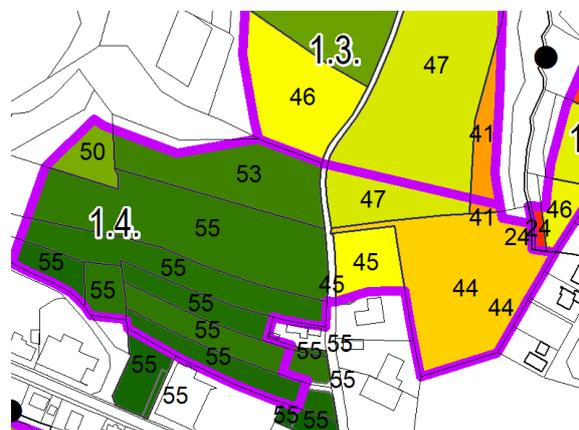


Abbildung 16: Planungsvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 1.4.



Abbildung 17: Planungsvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 1.5.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Fläche [m²]	mittlere Ackerzahl*	Relevanz/ Auswirkungen
1.1.	24.578	43	mittel
1.2.	17.670	45	mittel
1.3.	64.273	46	mittel
1.4.	45.960	51	hoch
1.5.	22.622	51	hoch
Summe	175.104	47	hoch

*nach Fläche gewichtet

Tabelle 10: Auswertung Bodenbonität, Planungsvariante

Die Ackerzahl der Standorte der Planungsvariante weist eine Bandbreite zwischen 43 und 51 auf, wobei der gewichtete Mittelwert bei 47 liegt.

Alternativvariante

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Standorte der Alternativvariante mit der Bewertung der Bodenbonität der einzelnen Teilflächen dar:

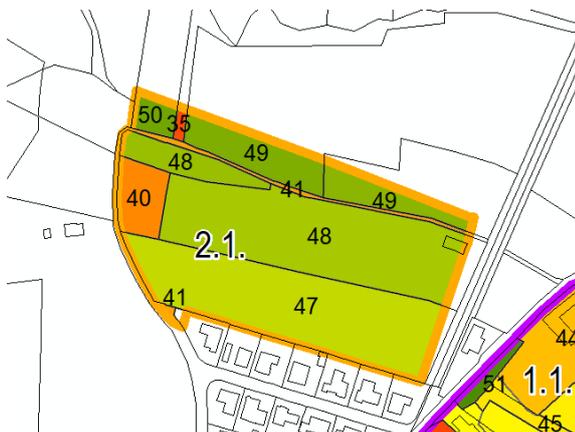


Abbildung 18: Alternativvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 2.1.

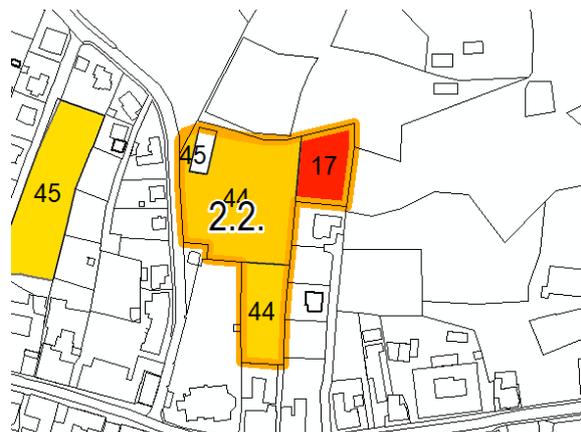


Abbildung 19: Alternativvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 2.2.



Abbildung 20: Alternativvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 2.3.



Abbildung 21: Alternativvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 2.4.



Abbildung 22: Alternativvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 2.5.

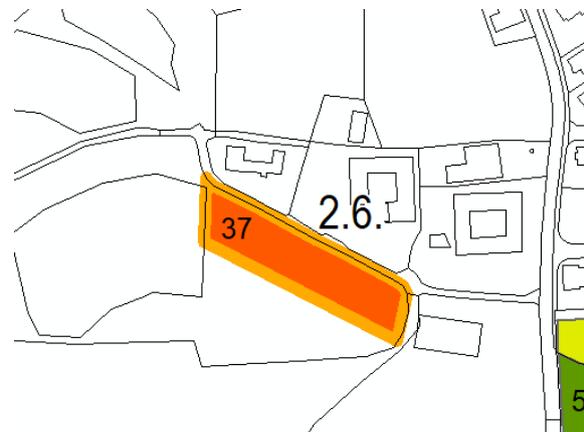


Abbildung 23: Alternativvariante – Bodenbonität, Bereich Standort 2.6.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Alternativvariante dar:

Standort	Fläche [m²]	mittlere Ackerzahl*	Relevanz/ Auswirkungen
2.1.	34.903	47	hoch
2.2.	9.894	39	gering
2.3.	11.277	44	mittel
2.4.	21.627	46	mittel
2.5.	2.545	48	hoch
2.6.	4.078	37	gering
Summe	84.324	45	mittel

*nach Fläche gewichtet

Tabelle 11: Auswertung Bodenbonität, Alternativvariante

Die Ackerzahl der Standorte der Planungsvariante weist eine Bandbreite zwischen 37 und 48 auf, wobei der gewichtete Mittelwert bei 45 liegt.

Variante Innenentwicklung

Bei Nachverdichtung bereits bebauter Flächen werden naturgemäß keine wertvollen Ackerflächen in Anspruch genommen. Bei Innenverdichtung im Sinne dieser Variante, also der Bebauung bisher unbebauter, aber bereits als Bauland gewidmeter Flächen, kann dies jedoch durchaus der Fall sein. Gerade größere zusammenhängende Reserven am Siedlungsrand werden häufig noch landwirtschaftlich genutzt, weshalb diese Flächen zur Beurteilung dieser Variante herangezogen werden.

Für die Analyse werden diese jedoch nicht einzeln gelistet, wie zuvor die Standorte der Planungs- und Alternativvariante, sondern nur in Summe, um einen Referenzwert zu erhalten. In die Berechnung werden nur jene Standorte miteinbezogen, die am Siedlungsrand liegen und gemäß Orthofoto noch bewirtschaftet werden.



Abbildung 24: Variante Innenentwicklung – Bodenbonität, bewirtschaftete Baulandreserven

Standort	Fläche [m²]	mittlere Ackerzahl*	Relevanz/ Auswirkungen
Innenentwicklung	35.119	48	hoch

*nach Fläche gewichtet

Tabelle 12: Auswertung Bodenbonität, Variante Innenentwicklung

Die gewichtete mittlere Ackerzahl der beschriebenen und dargestellten Baulandreserven liegt bei 48.

Zusammenfassung

Insgesamt liegen die Varianten im Hinblick auf die Beanspruchung wertvoller landwirtschaftlicher Böden eng zusammen, die Bandbreite der gewichteten mittleren Ackerzahl für die jeweilige Gesamtfläche der Varianten liegt zwischen 45 und 48.

Bewertet man die Varianten anhand der zuvor dargelegten Skala, erhalten die Planungsvariante sowie die Variante Innenentwicklung jeweils 1 Punkt, da die mittlere gewichtete Ackerzahl bei 47 beziehungsweise 48 liegt. Die Alternativvariante erhält 2 Punkte, da diese mit einer mittleren Ackerzahl von 45 knapp weniger wertvolle Böden in Anspruch nimmt. Die volle Punktzahl erhält keine der Varianten.

Variante	Fläche [m²]	mittlere Ackerzahl*	Relevanz/Auswirkungen	Bewertung/Punkte
Planungsvariante	332	47	hoch	1
Alternativvariante	125	45	mittel	2
Variante Innenentwicklung	178	48	hoch	1

*nach Fläche gewichtet

Tabelle 13: Auswertung Bodenbonität

4.1.3. Minderung der Massenbewegung

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungspotenzials durch Massenbewegungen wird die geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes Niederösterreich herangezogen. Der Grad der Beeinträchtigung wird anhand der Überlagerung der Standorte mit geogenen Gefahrenhinweisen gemessen, wobei für die Auswertung gelbe Gefahrenhinweise halb und orange Gefahrenhinweise einfach gewichtet werden. Bei einer vollständigen Überlagerung mit einem orangen Gefahrenhinweissbereich entspräche der Grad der Beeinträchtigung somit 100 %.

Die Bandbreite der Ergebnisse für die Standorte der Planungs- und Alternativvariante liegt bei 4 bis 74 % Beeinträchtigungspotenzial durch Massenbewegungen. Zur Bewertung wurden folgende Klassen gebildet:

- 3 Punkte (geringe Auswirkung/Beeinträchtigung) = kein Beeinträchtigungspotenzial (bzw. im Fall bereits gewidmeter Flächen bereits geprüft)
- 2 Punkte (mittlere Auswirkung/Beeinträchtigung) = 4 bis 39 %
- 1 Punkt (hohe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 40 bis 74 %

Planungsvariante

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Standorte der Planungsvariante mit den Gefahrenhinweisbereichen der geogenen Gefahrenhinweiskarte für Rutschungen dar – Gefahrenhinweise für Sturzgefahr liegen in der Gemeinde nicht vor:

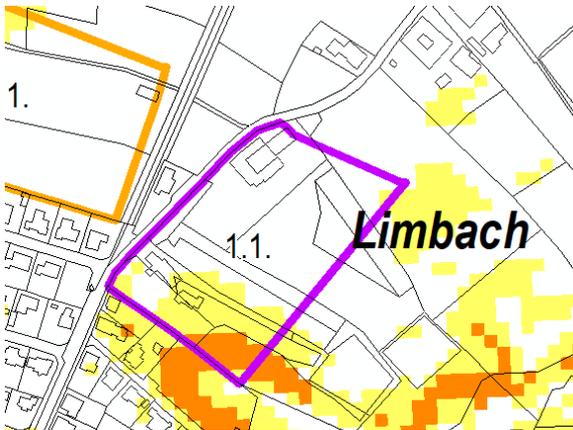


Abbildung 25: Planungsvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 1.1.

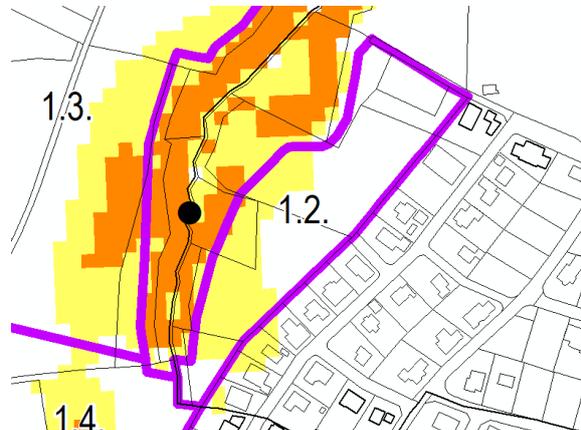


Abbildung 26: Planungsvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 1.2.

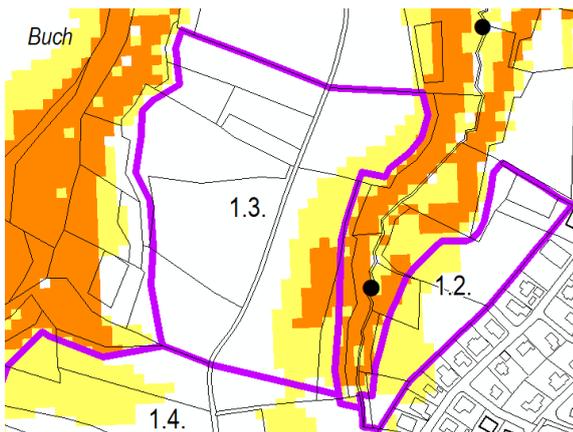


Abbildung 27: Planungsvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 1.3.

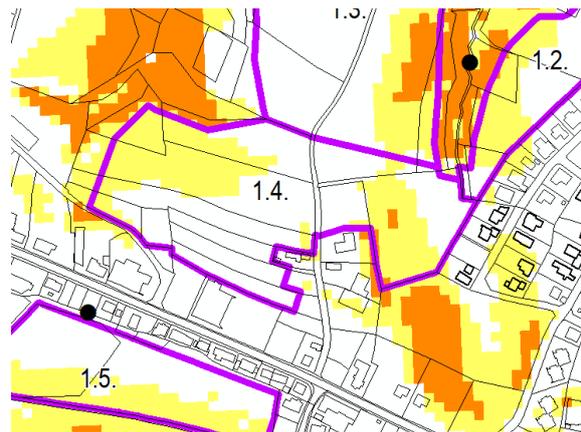


Abbildung 28: Planungsvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 1.4.

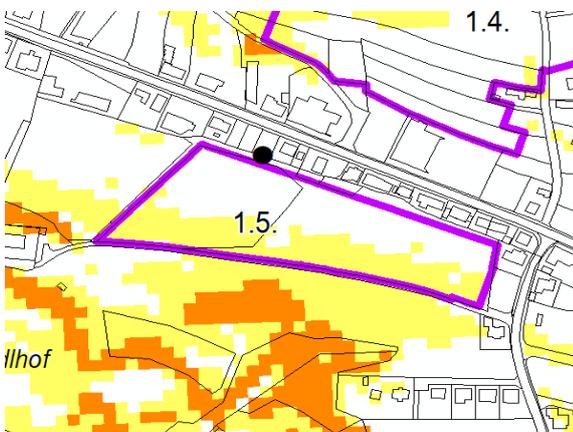


Abbildung 29: Planungsvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 1.5.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Fläche [m²]	Überlagerung gelb [m²]	Überlagerung orange [m²]	Beeinträchtigung [%]	Relevanz/ Auswirkungen
1.1.	24.578	4.592	1.337	15%	mittel
1.2.	17.670	5.710	141	17%	mittel
1.3.	64.273	10.773	2.683	13%	mittel
1.4.	45.960	17.159	589	20%	mittel
1.5.	22.622	9.635	0	21%	mittel
Summe	175.104	47.869	4.749	16%	mittel

Tabelle 14: Auswertung geogenes Beeinträchtigungspotenzial, Planungsvariante

Für die Planungsvariante ergibt sich nach zuvor beschriebener Methode eine Bandbreite des Beeinträchtigungspotenzials der einzelnen Standorte zwischen 13 % und 21 %. In Summe liegt das Beeinträchtigungspotenzial bei 16 %.

Alternativvariante

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Standorte der Alternativvariante mit den Gefahrenhinweisbereichen der geogenen Gefahrenhinweiskarte für Rutschungen dar:

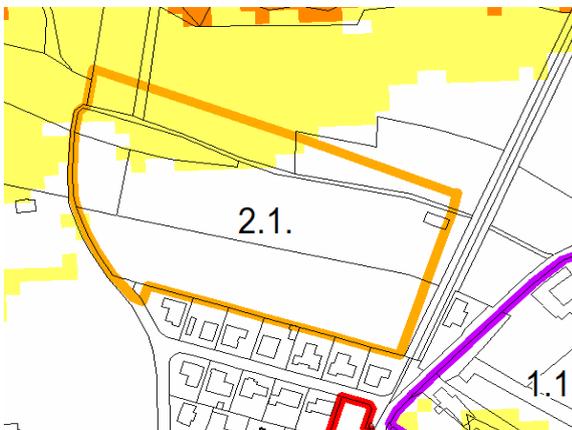


Abbildung 30: Alternativvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 2.1.

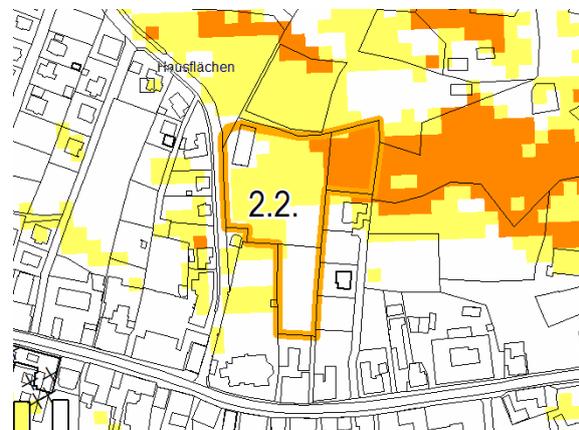


Abbildung 31: Alternativvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 2.2.

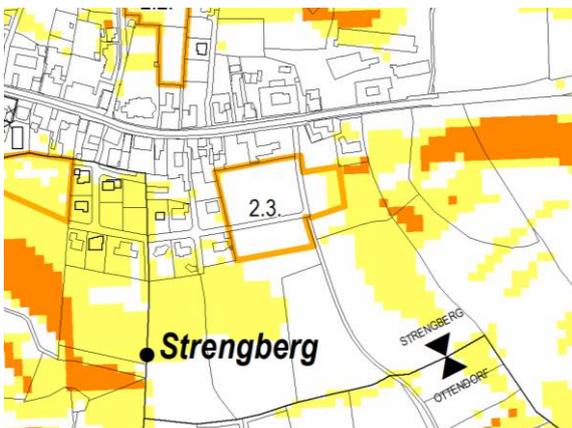


Abbildung 32: Alternativvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 2.3.



Abbildung 33: Alternativvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 2.4.

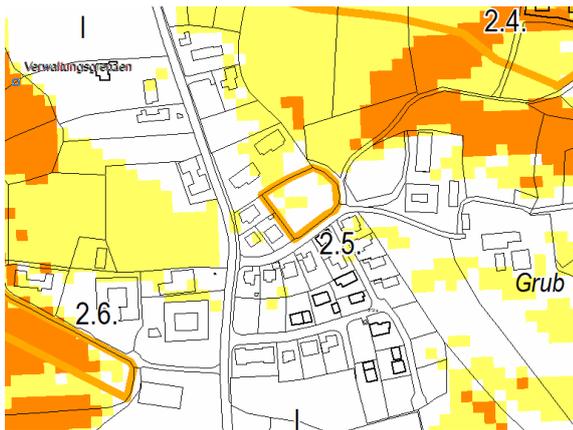


Abbildung 34: Alternativvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 2.5.



Abbildung 35: Alternativvariante – geogene Gefahrenhinweise, Bereich Standort 2.6.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Alternativvariante dar:

Standort	Fläche [m ²]	Überlagerung gelb [m ²]	Überlagerung orange [m ²]	Beeinträchtigung [%]	Relevanz/Auswirkungen
2.1.	34.903	6.372	0	9%	mittel
2.2.	9.894	4.381	1.907	41%	hoch
2.3.	11.277	974	0	4%	mittel
2.4.	21.627	16.839	2.443	50%	hoch
2.5.	2.545	471	0	9%	mittel
2.6.	4.078	585	2.742	74%	hoch
Summe	84.324	29.622	7.091	26%	mittel

Tabelle 15: Auswertung geogenes Beeinträchtigungspotenzial, Alternativvariante

Für die Alternativvariante ergibt sich nach zuvor beschriebener Methode eine Bandbreite des Beeinträchtigungspotenzials der einzelnen Standorte zwischen 9 % und 74 %. In Summe liegt das Beeinträchtigungspotenzial bei 26 %. Die Standorte 2.1., 2.3. und 2.5. weisen hauptsächlich im Randbereich Überlagerungen mit geogenen Hinweisbereichen auf, wohingegen die Standorte 2.2., 2.4. und 2.6. zu überwiegendem Teil mit Hinweisbereichen überlagert sind.

Variante Innenentwicklung

Da die Variante Innenentwicklung lediglich bereits als Bauland gewidmete Flächen umfasst und im Widmungsfall eine Prüfung auf Beeinträchtigungen durch Naturgefahren obligatorisch ist, ist davon auszugehen, dass die Flächen der Variante Innenentwicklung keine Beeinträchtigung aufweisen.

Zusammenfassung

Die Variante Innenentwicklung wird am besten bewertet, da davon auszugehen ist, dass im gewidmeten Bauland keine Beeinträchtigungspotenzial durch Massenbewegungen vorliegt, da im Regelfall im Widmungsverfahren eine entsprechende Prüfung erfolgt.

Der Topographie der Gemeinde geschuldet liegt an allen Standorten der übrigen Varianten eine potenzielle Beeinträchtigung durch geogene Gefahren vor. Wobei bei den Standorten der Planungsvariante die Gefahrenhinweise überwiegend im Randbereich der Flächen liegen und keine großflächigen Überlagerungen bestehen, weshalb diese Variante mittel bewertet wird. Bei der Alternativvariante liegen zwar bei einzelnen Standorten (2.2., 2.4., 2.6.) großflächige oder fast vollständige Überlagerungen mit Gefahrenhinweisbereichen vor, in Summe ist die Variante jedoch auch mittel zu bewerten.

Standort	Fläche [m²]	Überlagerung gelb [m²]	Überlagerung orange [m²]	Beeinträchtigung [%]	Relevanz/ Auswirkungen	Bewertung/ Punkte
Planungsvariante	175.104	47.869	4.749	16%	mittel	2
Alternativvariante	84.324	29.622	7.091	26%	mittel	2
Variante Innenentwicklung	-	-	-	-	niedrig	3

Tabelle 16: Auswertung geogenes Beeinträchtigungspotenzial

4.2. Wasser

Auswirkungen auf folgende Schutzvorgaben des Schutzgutes Wasser werden untersucht:

- Konfliktfreier Oberflächenabfluss/Entwässerung

4.2.1. Konfliktfreier Oberflächenabfluss/Entwässerung

Zur Beurteilung, ob Konflikte mit Oberflächenabfluss vorliegen, wird geprüft, ob eine Überlagerung der Standorte mit Hangwasserfließwegen mit einem Einzugsbereich > 1 ha besteht.

Keine der Varianten weist signifikante Überlagerungen mit größeren Fließwegen auf. Fallweise bestehen Überlagerungen mit einem einzelnen Fließweg der Kategorie 1-10 ha, die jedoch in allen Fällen im Randbereich der betroffenen Standorte verlaufen und im Hinblick auf eine künftige Baulandwidmung nicht relevant sind.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Standorte der Planungs- sowie der Alternativvariante mit den Hangwasserfließwegen mit einem Einzugsbereich > 1 ha dar:

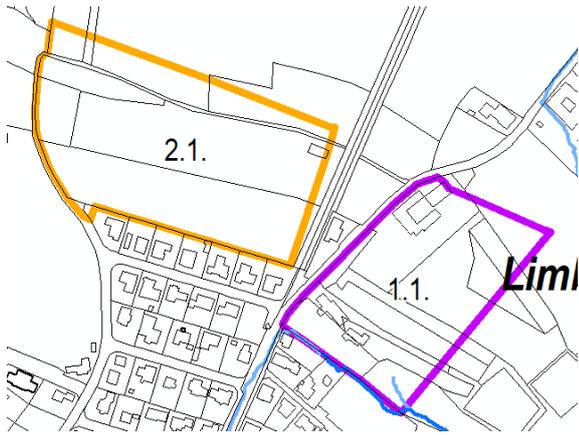


Abbildung 36: Hangwasserfließwege, Bereich Standorte 1.1., 2.1.

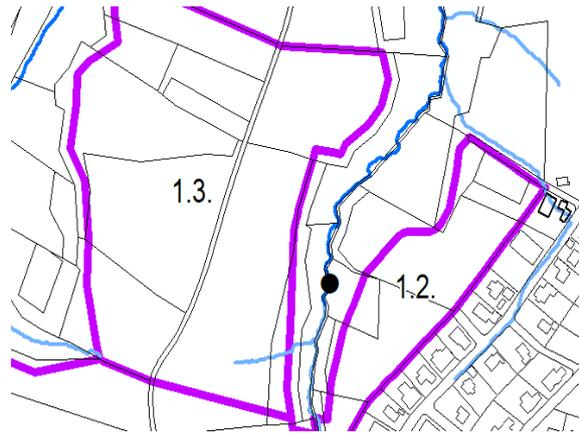


Abbildung 37: Hangwasserfließwege, Bereich Standorte 1.2., 1.3.

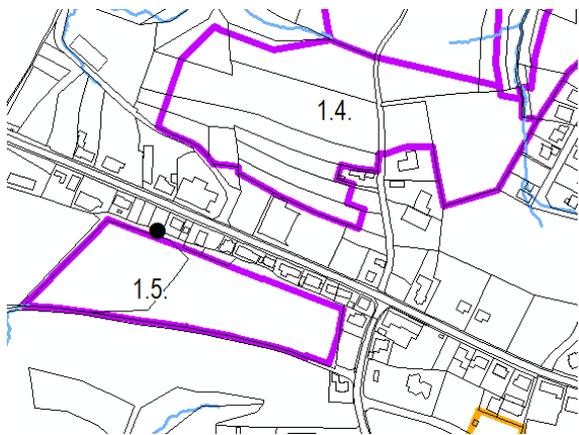


Abbildung 38: Hangwasserfließwege, Bereich Standorte 1.4., 1.5.

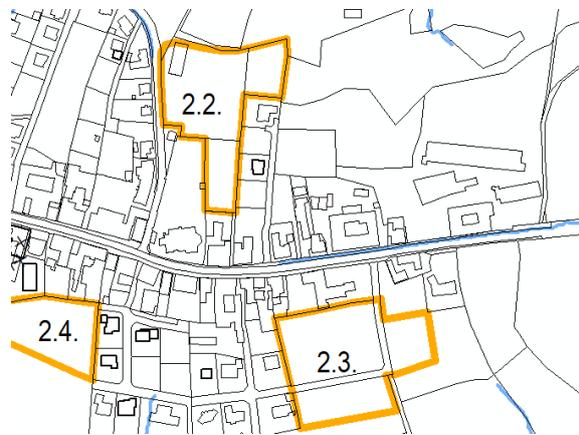


Abbildung 39: Hangwasserfließwege, Bereich Standorte 2.2., 2.3., (2.4.)

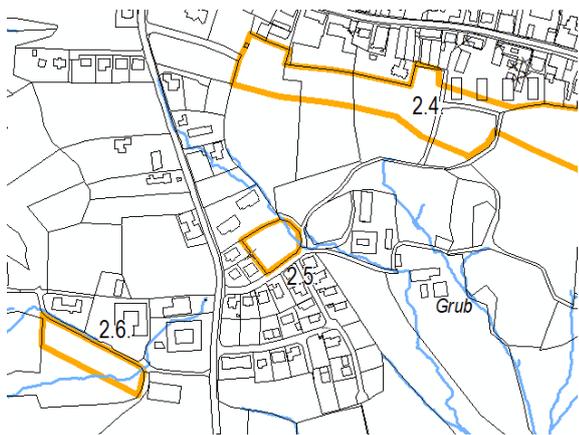


Abbildung 40: Hangwasserfließwege, Bereich Standorte 2.4., 2.5., 2.6.

Zusammenfassung

Da keine der Varianten signifikante Überlagerungen mit größeren Fließwegen aufweist und dementsprechend nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist, werden alle Varianten mit der höchsten Punktezahl von 3 bewertet.

4.3. Landschaft als menschlicher Aktionsraum

Auswirkungen auf folgende Schutzvorgaben des Schutzgutes Landschaft als menschlicher Aktionsraum werden untersucht:

- Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes mit prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen

4.3.1. Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft

Zur Beurteilung der Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft wird auf die Untersuchung des Schutzgutes Boden/Untergrund im Hinblick auf die Schonung guter Bodenbonität verwiesen (Kapitel 4.1.2.), da die vorliegende Bodengüte den wesentlichen Faktor für den Erhalt der Leistungsfähigkeit der Landwirtschaft darstellt. Dementsprechend werden die Ergebnisse dieser Untersuchung auch für das Umweltmerkmal Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft herangezogen.

4.3.2. Berücksichtigung des Landschaftsbildes mit prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen

Zur Beurteilung, inwieweit das Landschaftsbild beeinträchtigt wird, wird anhand einer GIS-Untersuchung ermittelt, wie groß jene Bereiche der umliegenden offenen Landschaft sind, aus denen der betreffende Standort eingesehen werden kann (Sichttraumanalyse).

Die Analyse wurde anhand folgender Parameter durchgeführt:

- Berechnungsbasis bildet das digitale Oberflächenmodell (Gelände zzgl. Bebauung und Bewuchs) mit einer Auflösung von 1 m
- für die Beurteilung der Sichtbarkeit wurden die Außengrenzen der betreffenden Standorte auf einer Höhe von 8 m (potenzielle Höhe eines Gebäudes bei Bauklasse II) oberhalb des bestehenden Geländes herangezogen
- Untersuchungsradius 1000 m um die Außengrenze der betreffenden Standorte
- Betrachtungshöhe 1,5 m oberhalb des Geländes (entspricht etwa Augenhöhe)
- Ausschluss von innerhalb des Ortsgebietes gelegenen Flächen, Waldflächen sowie kleinen, unzusammenhängenden Flächen

Die Größe der potenziellen Sichträume innerhalb der offenen Landschaft weist für die Standorte der Planungsvariante und Alternativvariante eine Bandbreite zwischen knapp 8 bis 67 ha auf.

Zur Bewertung dieser Standorte wurden folgende Klassen gebildet:

- 3 Punkte (geringe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 8 bis 29 ha
- 2 Punkte (mittlere Auswirkung/Beeinträchtigung) = 30 bis 49 ha
- 1 Punkt (hohe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 50 bis 67 ha

Diese Klassifizierung kann jedoch lediglich zum Vergleich der einzelnen Standorte und nicht zur Gesamtbewertung der Varianten herangezogen werden, da aufgrund der Verteilung der Standorte über das Ortsgebiet die Gesamtfläche der Sichträume der Varianten deutlich größer ausfällt. Für die Gesamtbewertung erfolgt die Punktevergabe anhand der Reihung der Gesamtflächen der Sichträume der Varianten.

Planungsvariante

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Standorte der Planungsvariante sowie den jeweils umliegenden Bereich der offenen Landschaft dar, von dem aus direkte Sicht auf potenzielle Bebauung des jeweiligen Standortes gegeben wäre:

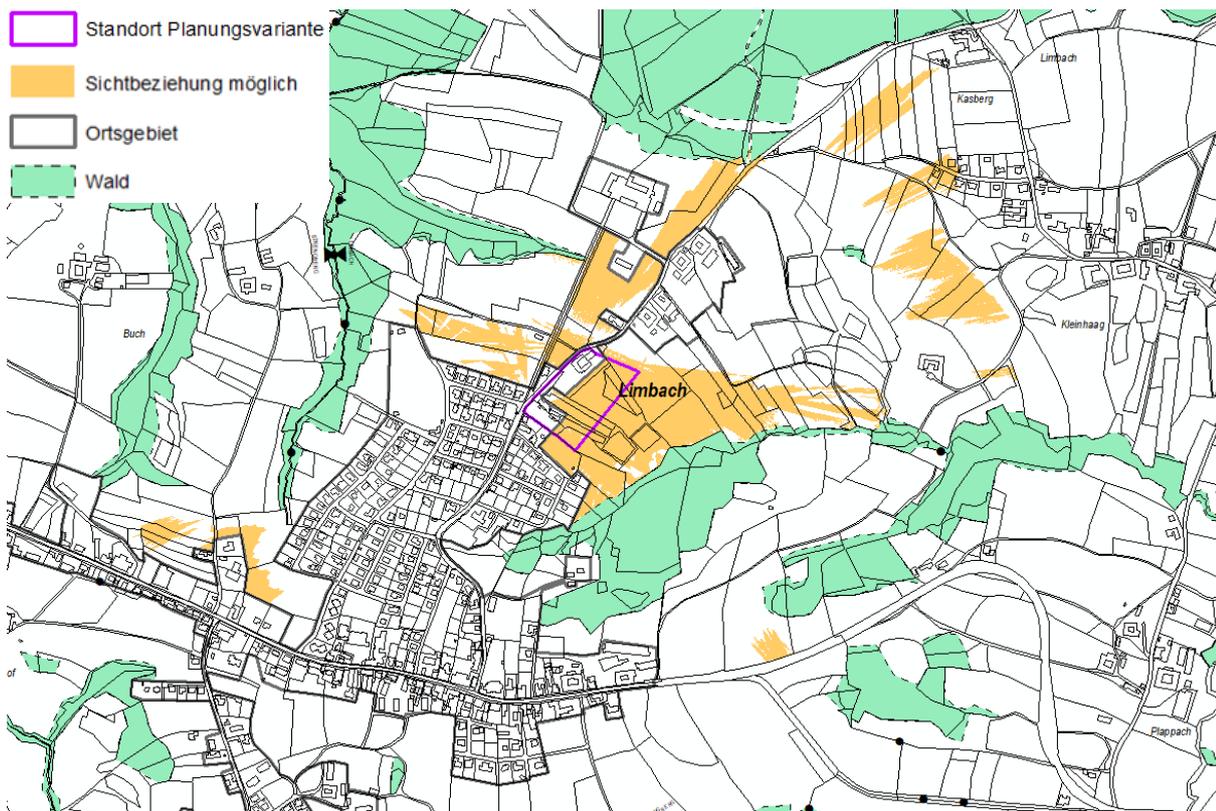


Abbildung 41: Sichttraumanalyse Planungsvariante – Standort 1.1.

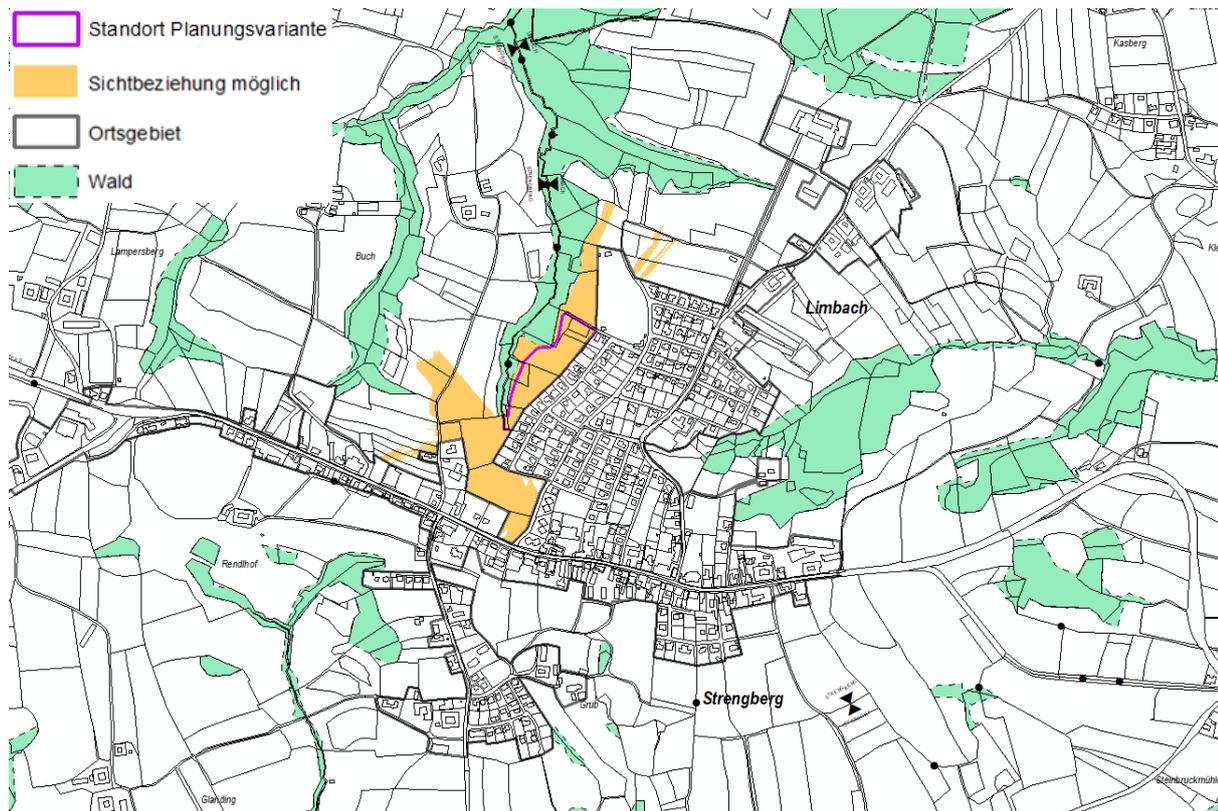


Abbildung 42: Sichtraumanalyse Planungsvariante – Standort 1.2.

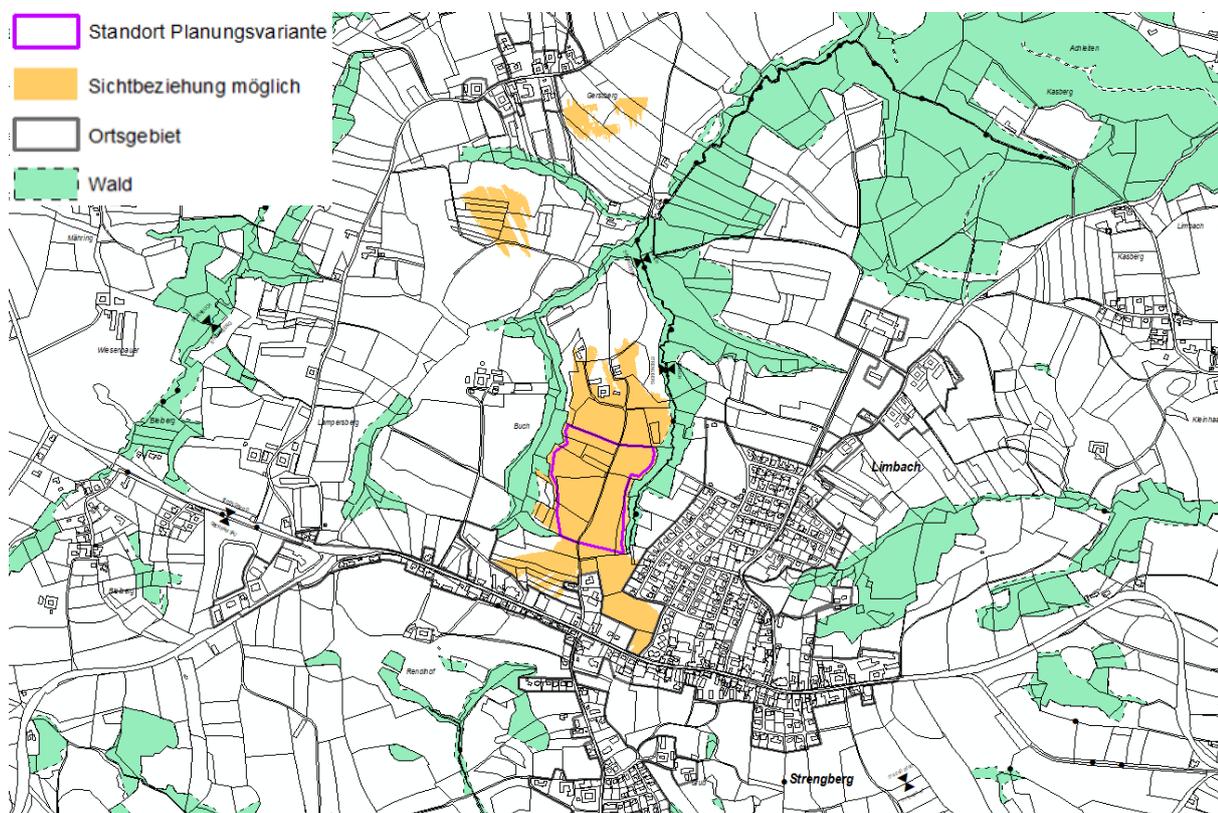


Abbildung 43: Sichtraumanalyse Planungsvariante – Standort 1.3.

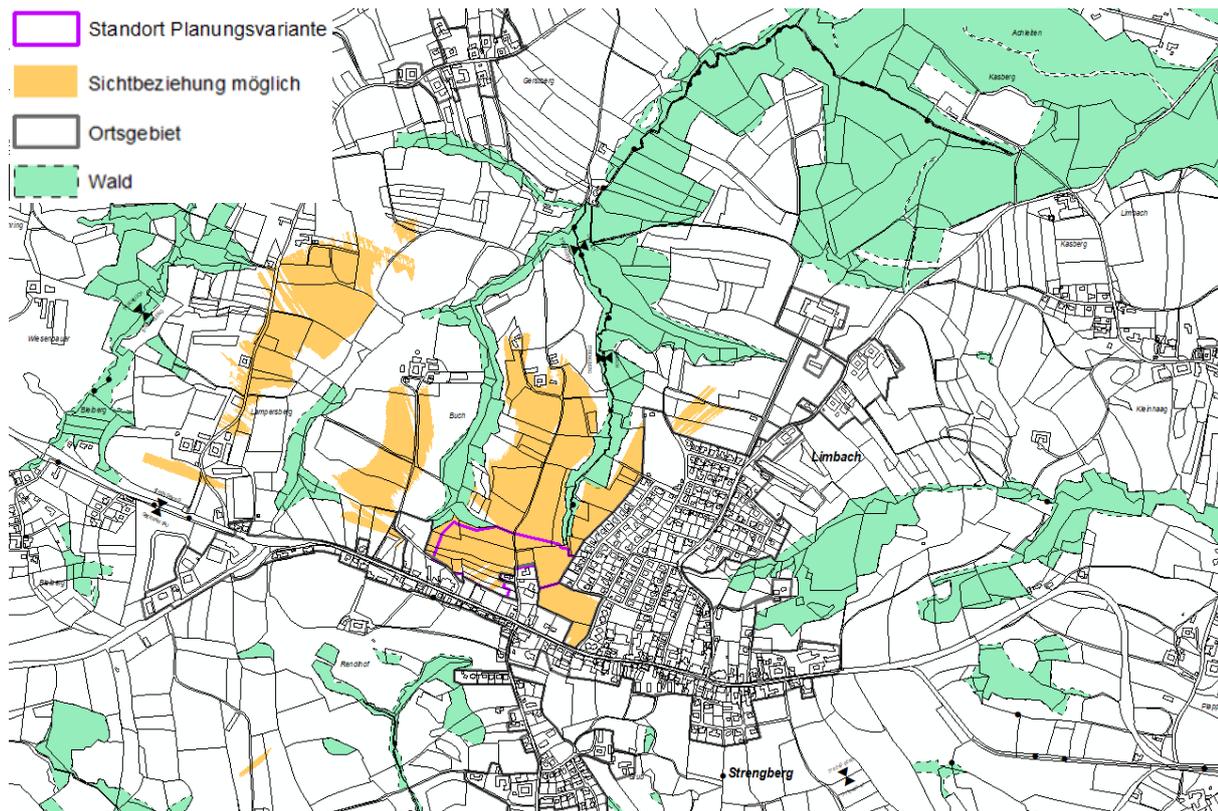


Abbildung 44: Sichtraumanalyse Planungsvariante – Standort 1.4.

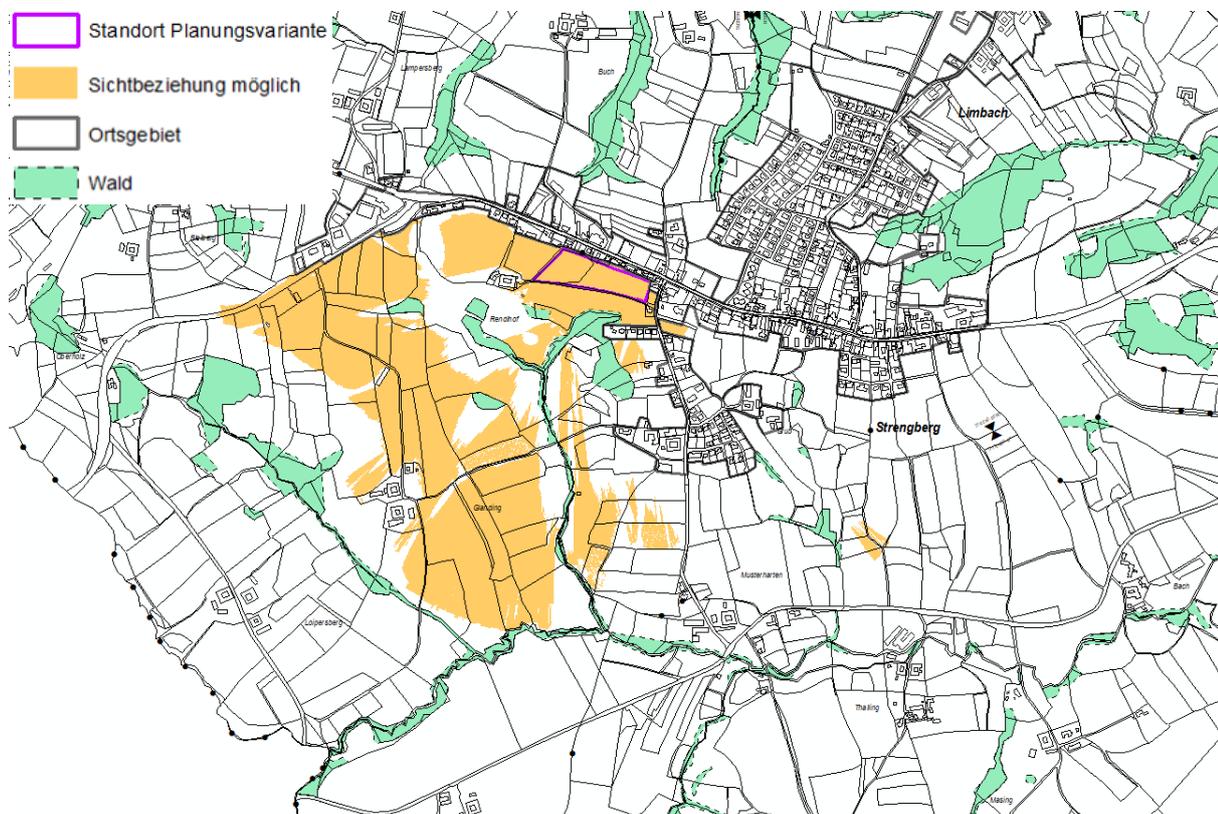


Abbildung 45: Sichtraumanalyse Planungsvariante – Standort 1.5.

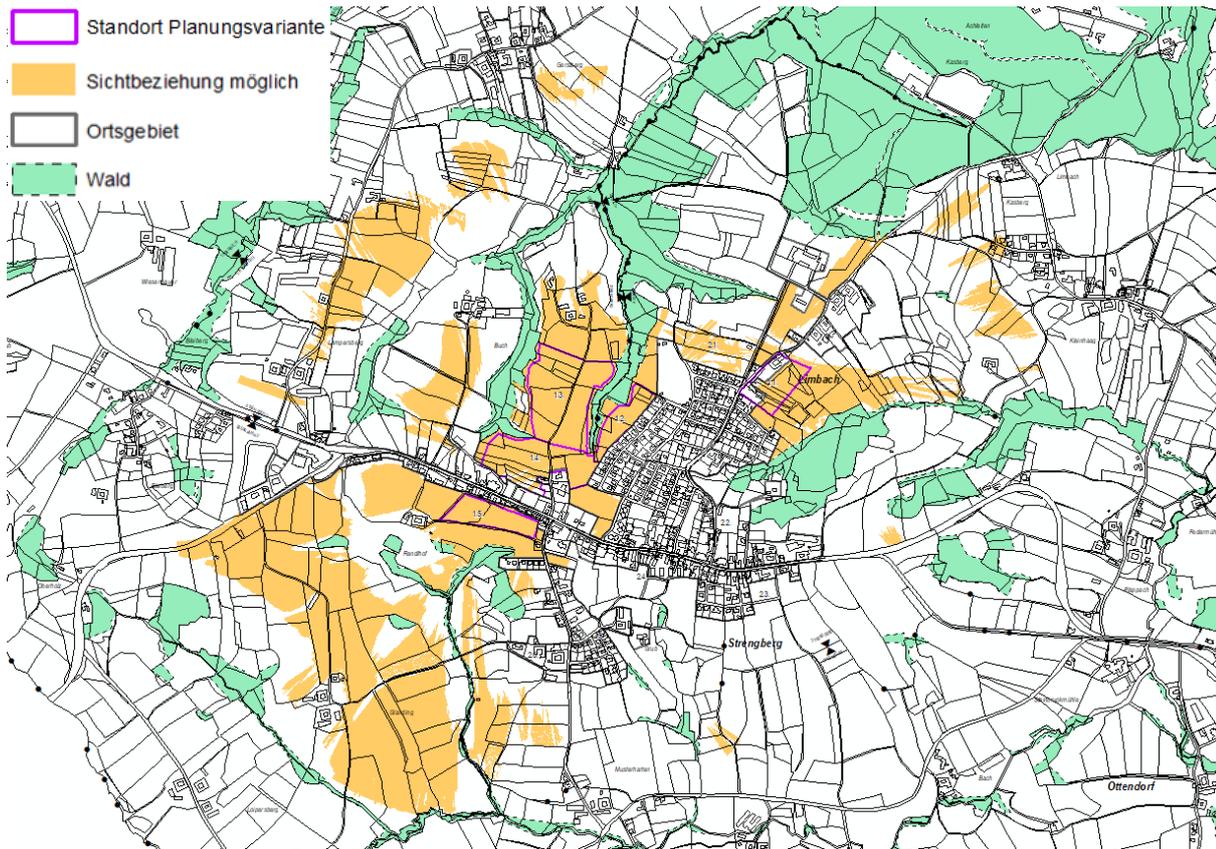


Abbildung 46: Sichtraumanalyse Planungsvariante – Gesamtfläche

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Sicht- raum [m ²]	Sicht- raum [ha]	Relevanz/ Auswirkungen
1.1.	199.994	20,00	gering
1.2.	81.766	8,18	gering
1.3.	217.664	21,77	gering
1.4.	377.399	37,74	mittel
1.5.	592.194	59,22	hoch
Gesamt	1.223.366	122,34	-

Tabelle 17: Auswertung Sichtraumanalyse, Planungsvariante

Die Bandbreite der Ergebnisse für die Standorte der Planungsvariante liegt zwischen rund 8 ha und 60 ha großen Sichträumen, wobei die geringste Einsehbarkeit der Standort 1.2. aufweist, da dieser durch die angrenzende Waldfläche im Westen und die Bebauung im Osten beinahe umlaufend abgeschirmt wird. Am stärksten exponiert ist der Standort 1.5. südlich der Hauptstraße, da Richtung Süden das Gelände stetig abfällt und wenig abschirmende Elemente vorhanden sind. Die größeren Standorte im Norden, vor allem der Standort 1.3., sind durch die nahegelegenen Waldflächen gut abgeschirmt.

Insgesamt weisen die Standorte der Planungsvariante einen Sichtraum von rund 120 ha auf, wobei die größte Einsehbarkeit von Südwesten gegeben ist.

Alternativvariante

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Standorte der Alternativvariante sowie den jeweils umliegenden Bereich der offenen Landschaft dar, von dem aus direkte Sicht auf potenzielle Bebauung des jeweiligen Standortes gegeben wäre:

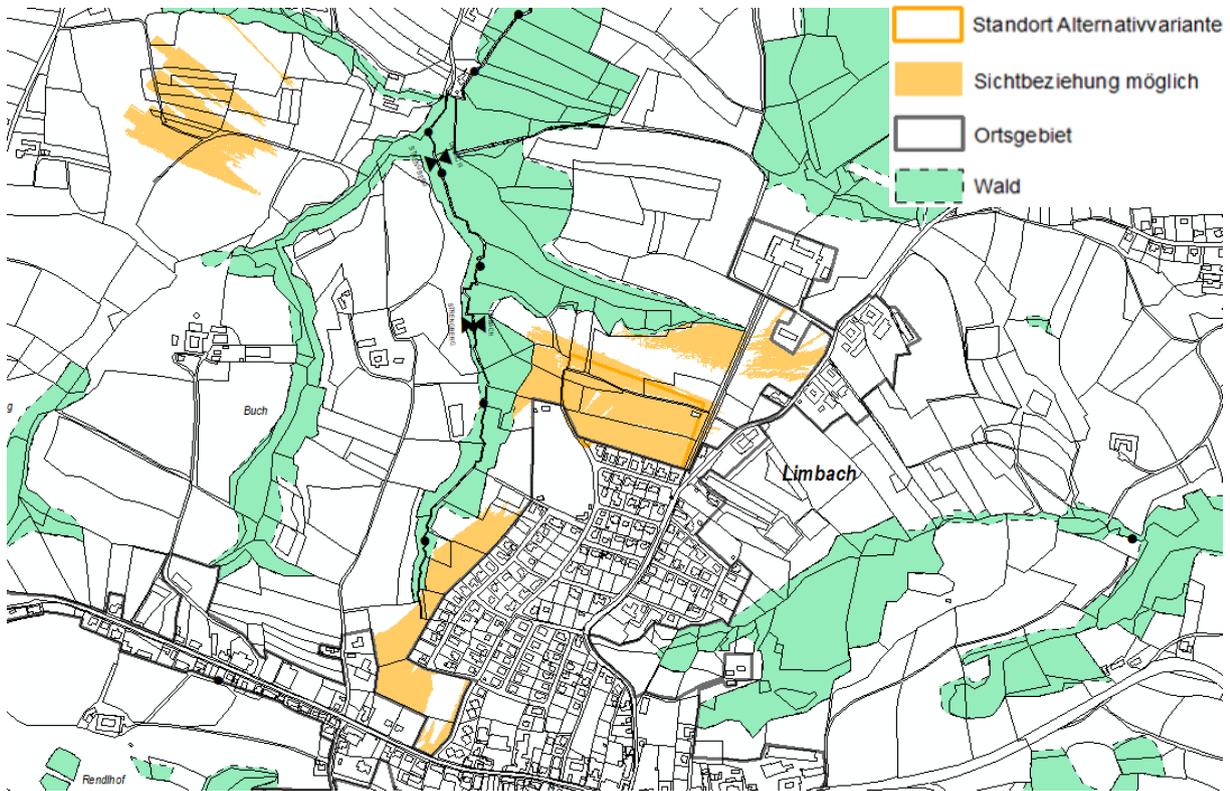


Abbildung 47: Sichttraumanalyse Alternativvariante – Standort 2.1.

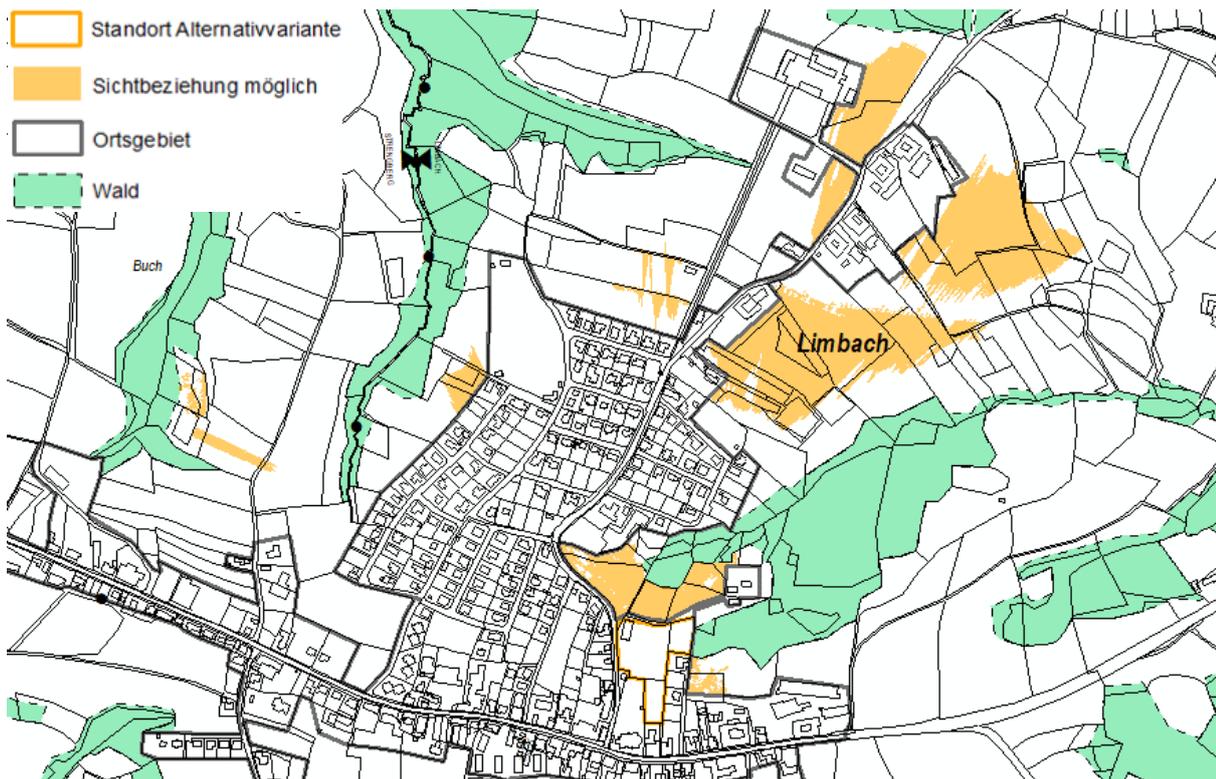


Abbildung 48: Sichttraumanalyse Alternativvariante – Standort 2.2.

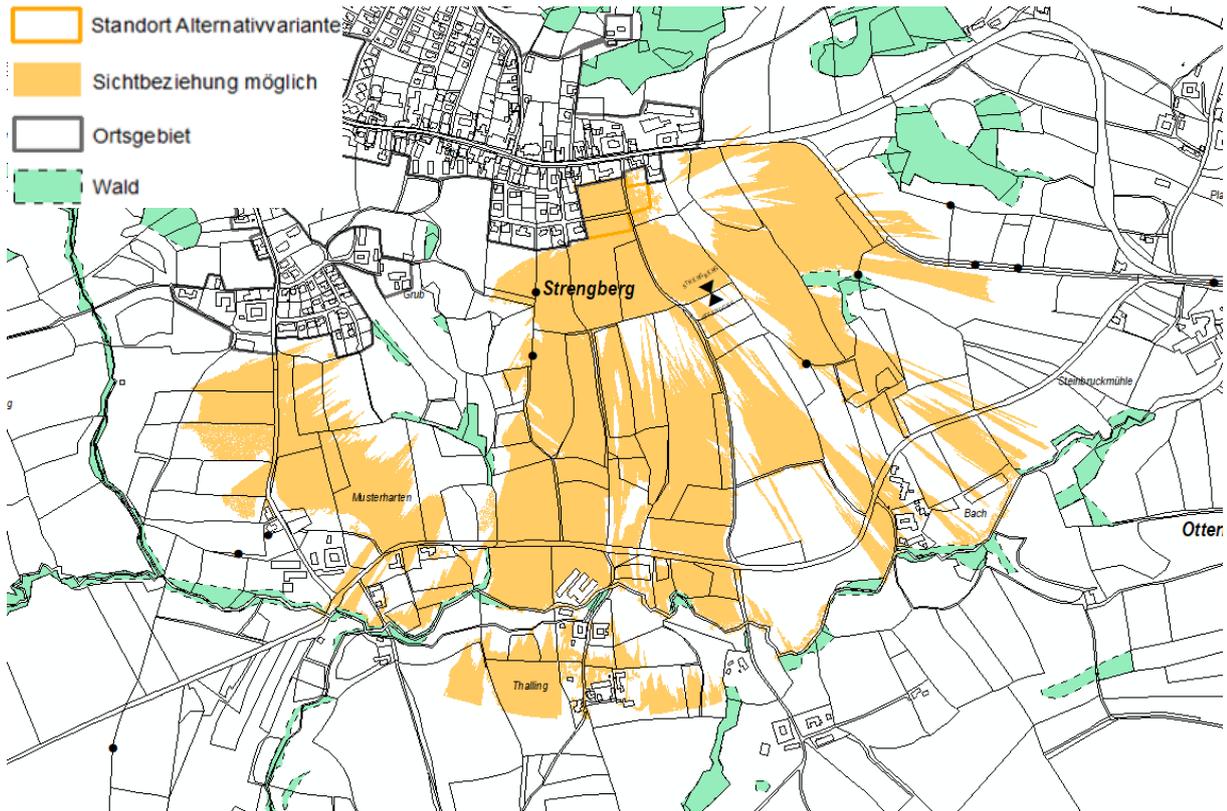


Abbildung 49: Sichttraumanalyse Alternativvariante – Standort 2.3.

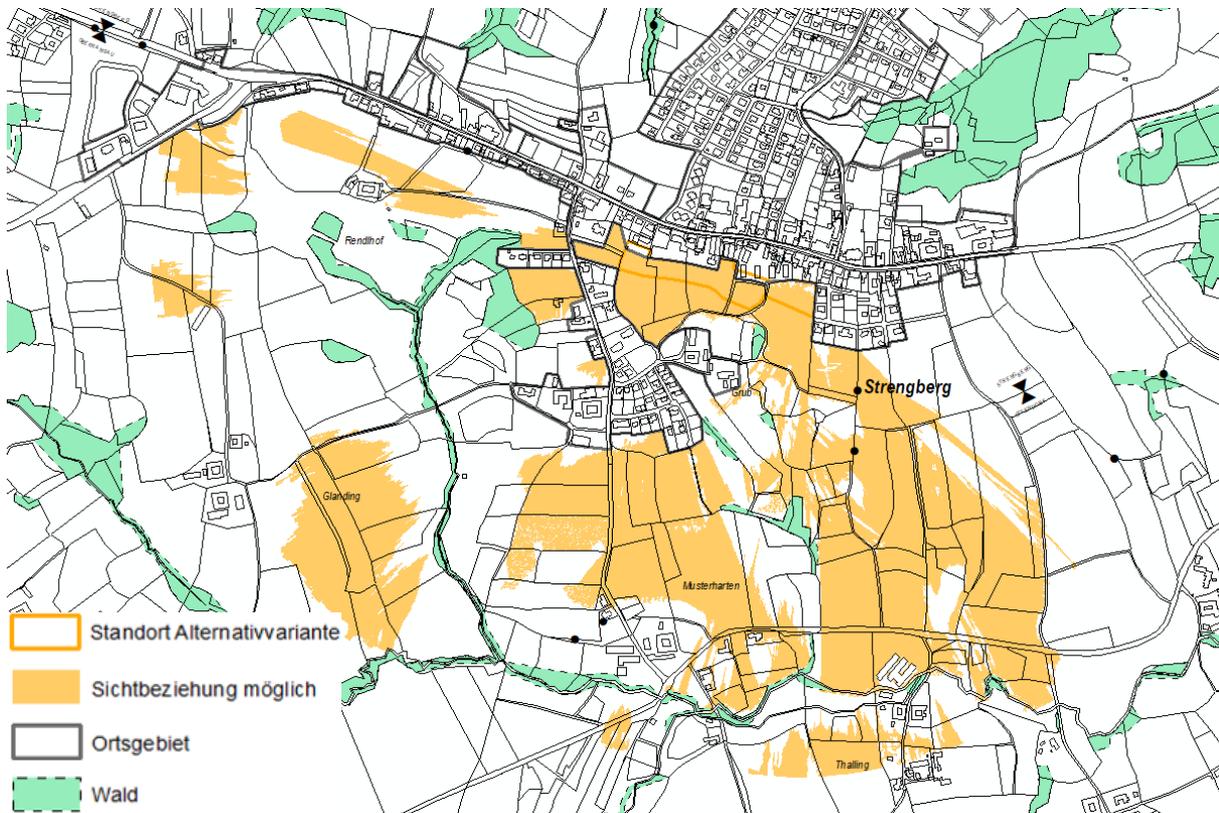


Abbildung 50: Sichttraumanalyse Alternativvariante – Standort 2.4.

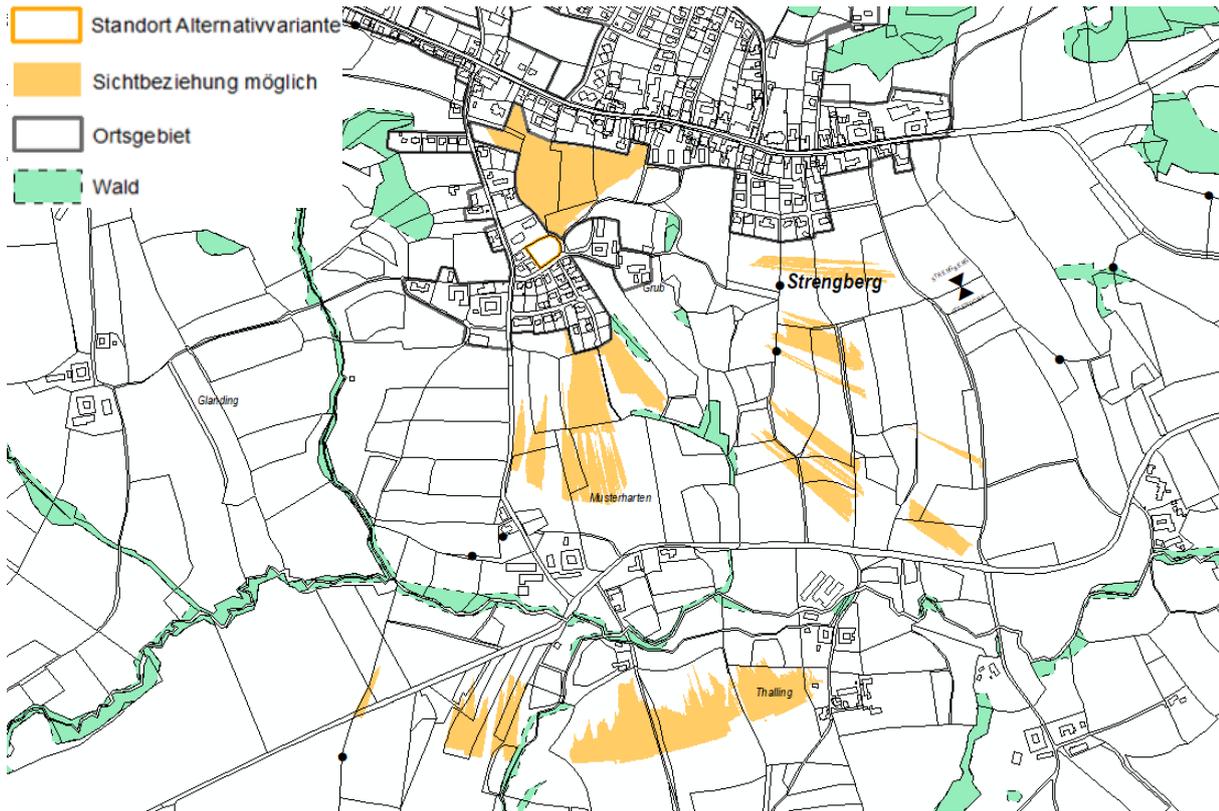


Abbildung 51: Sichtraumanalyse Alternativvariante – Standort 2.5.

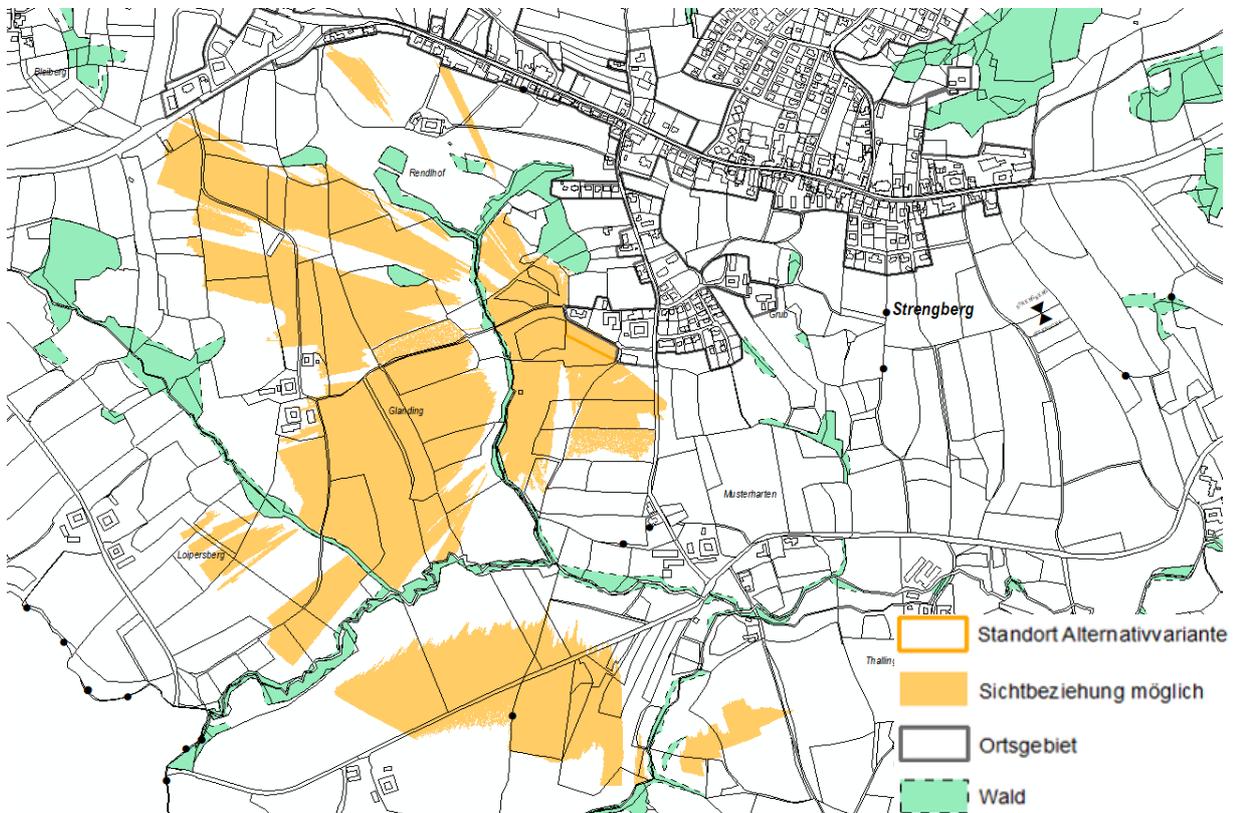


Abbildung 52: Sichtraumanalyse Alternativvariante – Standort 2.6.

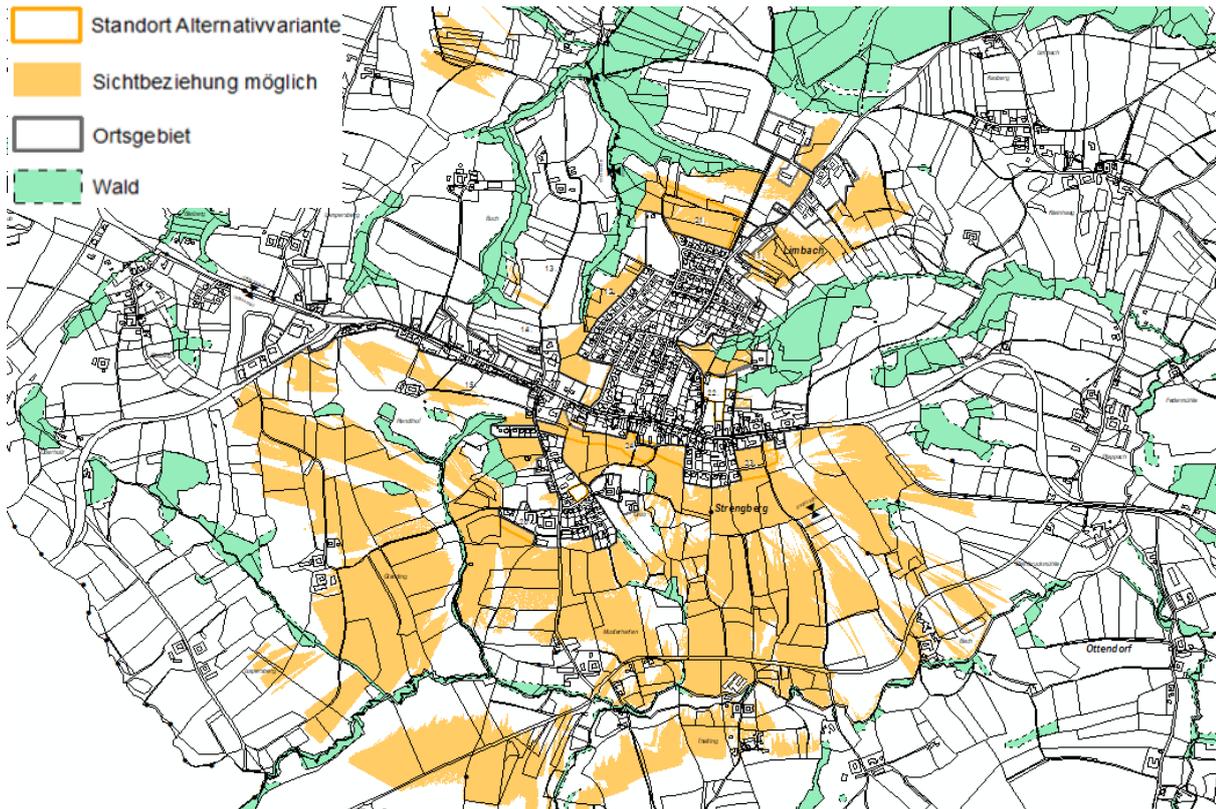


Abbildung 53: Sichtraumanalyse Alternativvariante – Gesamtfläche

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Sicht- raum [m ²]	Sicht- raum [ha]	Relevanz/ Auswirkungen
2.1.	136.998	13,70	gering
2.2.	118.046	11,80	gering
2.3.	660.913	66,09	hoch
2.4.	667.840	66,78	hoch
2.5.	164.534	16,45	gering
2.6.	672.716	67,27	hoch
Gesamt	1.825.476	182,55	-

Tabelle 18: Auswertung Sichtraumanalyse, Alternativvariante

Die Bandbreite der Ergebnisse für die Standorte der Alternativvariante liegt zwischen rund 12 ha und 65 ha großen Sichträumen, wobei die geringste Einsehbarkeit der Standort 2.2. aufweist, da dieser durch die Waldfläche im Nordosten und die Bebauung im Westen und Süden beinahe umlaufend abgeschirmt wird. Am stärksten exponiert sind die Standorte am südlichen Rand des Siedlungsgebietes (2.3., 2.4. und 2.6.), da in diese Richtung das Gelände stetig abfällt und wenig abschirmende Elemente vorhanden sind.

Insgesamt weisen die Standorte der Alternativvariante einen Sichtraum von rund 180 ha auf, wobei die größte Einsehbarkeit von Süden gegeben ist.

Variante Innenentwicklung

Für die Variante Innenentwicklung wurden für alle außenliegenden Baulandreserven (= an weniger als 3 Seiten an bebaute Flächen angrenzend) ebenfalls Sichträume erstellt, da sich auch eine Bebauung bestehender Reserven, vor allem größerer Flächen am Siedlungsrand, auf das Landschaftsbild auswirkt. Es wurde allerdings auf eine Einzelbetrachtung der Reserven verzichtet und lediglich eine Aggregation der Sichträume durchgeführt, analog der Gesamtbetrachtung der Sichträume der Standorte der anderen Varianten.

Insgesamt weisen die Standorte der Variante Innenentwicklung einen Sichtraum von rund 180 ha auf, wobei die Reserveflächen am südlichen Siedlungsrand die größte Einsehbarkeit aufweisen.

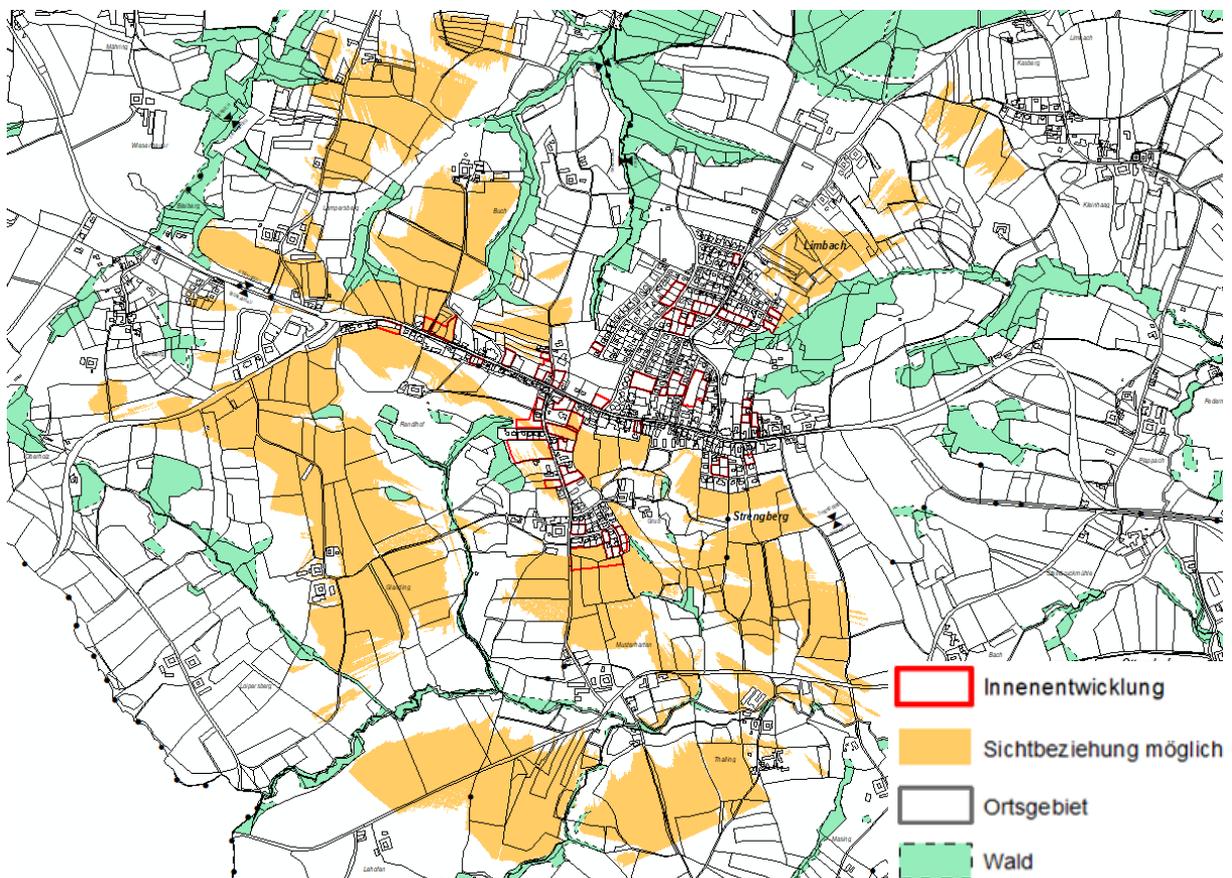


Abbildung 54: Sichtraumanalyse Variante Innenentwicklung – Gesamtfläche

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Variante Innenentwicklung dar:

	Sicht- raum [m ²]	Sicht- raum [ha]
Variante Innen- entwicklung	1.809.145	180,91

Tabelle 19: Auswertung Sichtraumanalyse, Variante Innenentwicklung

Zusammenfassung

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, beurteilt nach den Sichträumen der Standorte, weisen die Varianten aufgrund der Situierung der Flächen deutliche Unterschiede auf. Da jedoch bei allen Varianten, bei Bebauung der untersuchten Flächen, davon auszugehen ist, dass diese in Teilbereichen der offenen Landschaft wahrnehmbar sind, erhält keine der Varianten die beste Bewertung. Aufgrund der überwiegenden Lage der Erweiterungsgebiete der Planungsvariante im Norden des Siedlungsgebietes, eingebettet zwischen Waldflächen, wird die Planungsvariante mittel bewertet und erhält 2 Punkte. Die Alternativvariante und die Variante Innenentwicklung werden beide schlecht bewertet, die Sichträume weisen annähernd dieselbe Größe auf und die Standorte im Süden des Siedlungsgebietes sind besonders exponiert und weit hin sichtbar.

Standort	Sicht- raum [m²]	Sicht- raum [ha]	Relevanz/ Auswirkungen	Bewertung/ Punkte
Planungs- variante	1.223.366	122,34	mittel	2
Alternativ- variante	1.825.476	182,55	hoch	1
Variante Innen- entwicklung	1.809.145	180,91	hoch	1

Tabelle 20: Auswertung Landschaftsbild

4.4. Kulturelles Erbe

Auswirkungen auf folgende Schutzvorgaben des Schutzgutes Kulturelles Erbe werden untersucht:

- Ortsbild insbesondere in historisch oder kulturell bedeutenden Bereichen

4.4.1. Ortsbild in historisch oder kulturell bedeutenden Flächen

Als historisch oder kulturell bedeutsame Bereiche in der Gemeinde können vor allem jene Bereiche um denkmalgeschützte Objekte betrachtet werden.

Besonders erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang die Schlossanlage Achleiten bei Limbach, nördlich des Hauptortes sowie das Ensemble historischer Gebäude im Ortskern, um die Kirche (Kirche, Pfarrhof, ehem. Gasthof, Alte Post).

Die Bewertung der Varianten erfolgt qualitativ, anhand der Beschreibung der Lage der Standorte relativ zu diesen Bereichen.

Nachfolgende Abbildung stellt die Lage dieser Objekte im Hauptort (blau hinterlegt) sowie die Standorte der Untersuchungsvarianten dar:

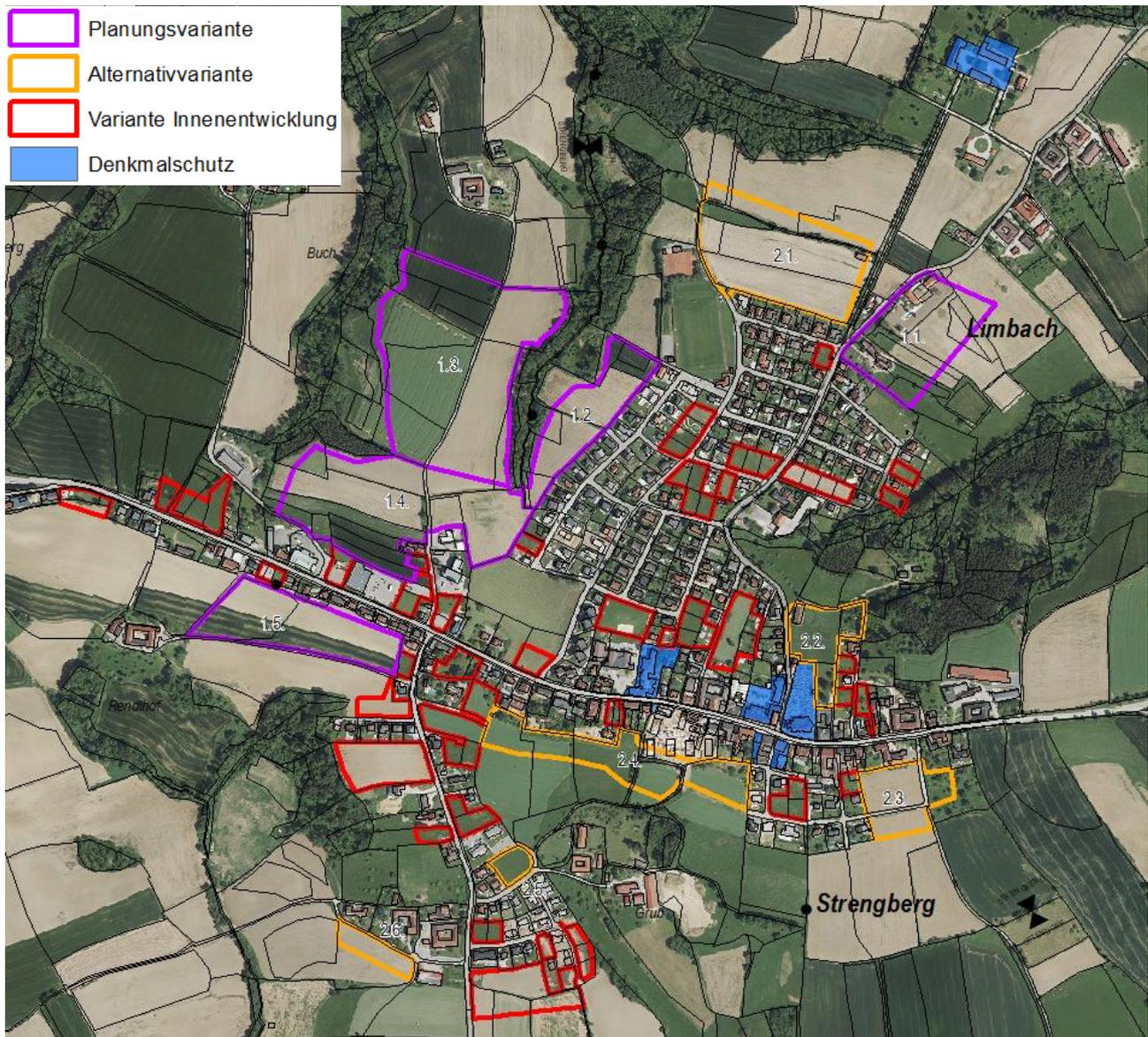


Abbildung 55: Standorte der Untersuchungsvarianten und denkmalgeschützte Objekte im/um den Hauptort Strengberg (blau)

Planungsvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Beschreibung	Relevanz/ Auswirkungen
1.1.	Der Standort liegt rund 300 m südlich der Schlossanlage Achleiten, das Schloss ist jedoch im örtlichen Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebiet nicht wahrnehmbar. Die Zufahrt zum Schloss (erhaltenswerte Allee) ist als Freihaltefläche gewidmet und bleibt unberührt von der Ausweisung. Allgemein grenzt der Standort im Süden an bebautes Gebiet und umfasst einige bereits bestehende Bauten und dient damit zum Teil der Bestandsicherung. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind deshalb als gering zu bezeichnen.	gering
1.2.	Der Standort grenzt über die volle Länge an bereits bebautes Gebiet an und stellt eine Lücke zum westlich gelegenen Waldstreifen dar, der eine natürliche Siedlungsabgrenzung bildet. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind als gering zu bezeichnen.	gering
1.3.	Die Standorte liegen nordwestlich des Hauptortes, im Westen und Osten flankiert von Waldgebieten, die einen natürlichen Siedlungsabschluss bilden. Der Standort 1.4. grenzt nördlich an bereits bebautes Gebiet an, der Standort 1.3. stellt die langfristige Weiterentwicklung Richtung Norden dar. Insgesamt ist das Gebiet aufgrund der Größe als Entwicklung eines neuen Ortsteils zu werten, der jedoch aufgrund der Lage und Topographie überwiegend eigenständig zu betrachten ist und aufgrund der vorgesehenen Entwicklung (zusätzliches Ortszentrum, Verdichtung) einen eigenen Charakter entfalten wird.	hoch
1.4.		mittel
1.5.	Der Standort grenzt im Norden und Osten an bebautes Gebiet und liegt abseits des historischen Ensembles im Ortskern. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind als gering einzustufen.	gering
Summe	Allein Aufgrund der Größe der Entwicklungsgebiete im Nordwesten des Hauptortes sind Auswirkungen auf das Ortsbild nicht auszuschließen, die historisch bedeutsamen Bereiche werden dadurch jedoch nicht tangiert und der räumliche Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet ist nur eingeschränkt gegeben. Insgesamt sind die Auswirkungen der Variante auf das Ortsbild als mittel einzustufen.	mittel

Tabelle 21: Auswertung Ortsbild, Planungsvariante

Alternativvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Beschreibung	Relevanz/ Auswirkungen
2.1.	Der Standort liegt rund 300 m südwestlich der Schlossanlage Achleiten, das Schloss ist jedoch im örtlichen Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebiet nicht wahrnehmbar. Die Zufahrt zum Schloss (erhaltenswerte Allee) ist als Freihaltefläche gewidmet und bleibt unberührt von der Ausweisung Allgemein grenzt der Standort im Süden an bebautes Gebiet, stellt jedoch eine deutliche Außenentwicklung dar.	mittel
2.2.	Der Standort grenzt nördlich direkt an das Gelände der Kirche bzw. den Friedhof an, liegt jedoch auf der von den anderen historischen Gebäuden abgewandten Seite und nicht an der Hauptstraße und liegt zudem tiefer, sodass keine Verschattung der Sicht auf den Kirchturm gegeben ist.	mittel
2.3.	Der Standort grenzt an 2 Seiten an bebautes Gebiet und greift die Tiefenausdehnung des westlich angrenzenden Baulandes auf. Zudem ist die Fläche bereits erschlossen.	gering
2.4.	Der Standort grenzt auf voller Länge an die bestehende Bebauung südlich der Hauptstraße an und gleicht in der Tiefenerschließung dem östlich angrenzenden Bauland. Der Standort liegt zwar nahe der historischen Bebauung im Ortskern, ist jedoch räumlich durch den übrigen Baubestand südlich der Hauptstraße abgeschirmt.	gering
2.5.	Der Standort stellt einen Lückenschluss dar und ist an 3 Seiten von bereits bebauten Flächen umschlossen.	gering
2.6.	Abrundung im Ausmaß einer Parzellentiefe. Der Standort grenzt an 2 Seiten an bebautes Gebiet an und stellt die Entwicklung der 2. Seite der bestehenden Straße dar.	gering
Summe	Insgesamt sind die Auswirkungen der Variante als gering einzustufen, da die Standorte überwiegend Abrundungen oder Angleichungen an die Baulandtiefe in benachbarten Bereichen darstellen, lediglich der Standort 2.1. stellt eine deutliche Außerweiterung dar.	gering

Tabelle 22: Auswertung Ortsbild, Alternativvariante

Variante Innenentwicklung

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Variante Innenentwicklung dar:

Standort	Beschreibung	Relevanz/ Auswirkungen
Variante Innenentwicklung	Der überwiegende Teil der Baulandreserven ist allseitig oder zumindest an 3 Seiten von bereits bebauten Flächen umgeben und stellt Baulücken im Bestand dar, sodass eine Verwertung dieser Reserven einer Aufwertung des Ortsbildes entspricht. Im Hinblick auf eine Beeinträchtigung historischer Bereiche ist festzustellen, dass zwar einzelne Reserven im Nahbereich historischer Bauten liegen, aber jeweils auf der der Hauptseite abgewandten Straße, sodass in relevanten Bereichen kein unmittelbarer Zusammenhang besteht.	keine/positiv

Tabelle 23: Auswertung Ortsbild, Variante Innenentwicklung

Zusammenfassung

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Ortsbildes fällt naturgemäß die Bewertung der Variante Innenentwicklung am besten aus. Die Alternativvariante ist mittel zu bewerten, da sie überwiegend Abrundungen umfasst. Die Planungsvariante wirkt sich allein aufgrund der Abmessungen auf das Ortsbild aus, ist jedoch nicht zwingend als negativ zu sehen, sondern kann aufgrund der Lage und geplanten Nutzung als eigenständige Erweiterung des Charakters der Ortschaft betrachtet werden.

Standort	Relevanz/ Auswirkungen	Bewertung/ Punkte
Planungsvariante	mittel	1
Alternativvariante	gering	2
Variante Innenentwicklung	keine/positiv	3

Tabelle 24: Auswertung Ortsbild

4.5. Siedlungswesen allgemein

Auswirkungen auf folgende Schutzvorgaben des Schutzgutes Siedlungswesen allgemein werden untersucht:

- Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit Schutzanspruch

4.5.1. Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit Schutzanspruch

Zur Beurteilung, ob Störungen oder Gefährdungen für die betreffenden Standorte vorliegen, wird der Abstand zu den nächstgelegenen Emissionsquellen in Form von Betriebsgebieten und landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung ermittelt.

Im Umfeld des Hauptortes liegen 3 landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung (Hühnerzucht) vor, wobei einer der Betriebe (in Musterharten) mehr als 300 m vom Siedlungsrand und den geplanten Standorten entfernt ist und deshalb im Rahmen der Untersuchung unberücksichtigt bleibt. Die beiden anderen Betriebe liegen nördlich der Hauptstraße, unmittelbar östlich des Siedlungsrandes und nordöstlich des Ortsteils Limbach.

Gewidmete Betriebsgebiete bestehen westlich des Hauptortes (Gewerbepark) sowie im Nordwesten, an der Straße Richtung Buch (Einzelstandort, derzeit nur eine Lagerhalle/Feuerwehrdepot), wobei wiederum der Gewerbepark bereits ausreichend entfernt ist, um noch Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet in Form von Immissionen zu entfalten.

Nachfolgende Abbildung stellt dar, welche Emissionsquellen im Rahmen der Untersuchung Beachtung finden:

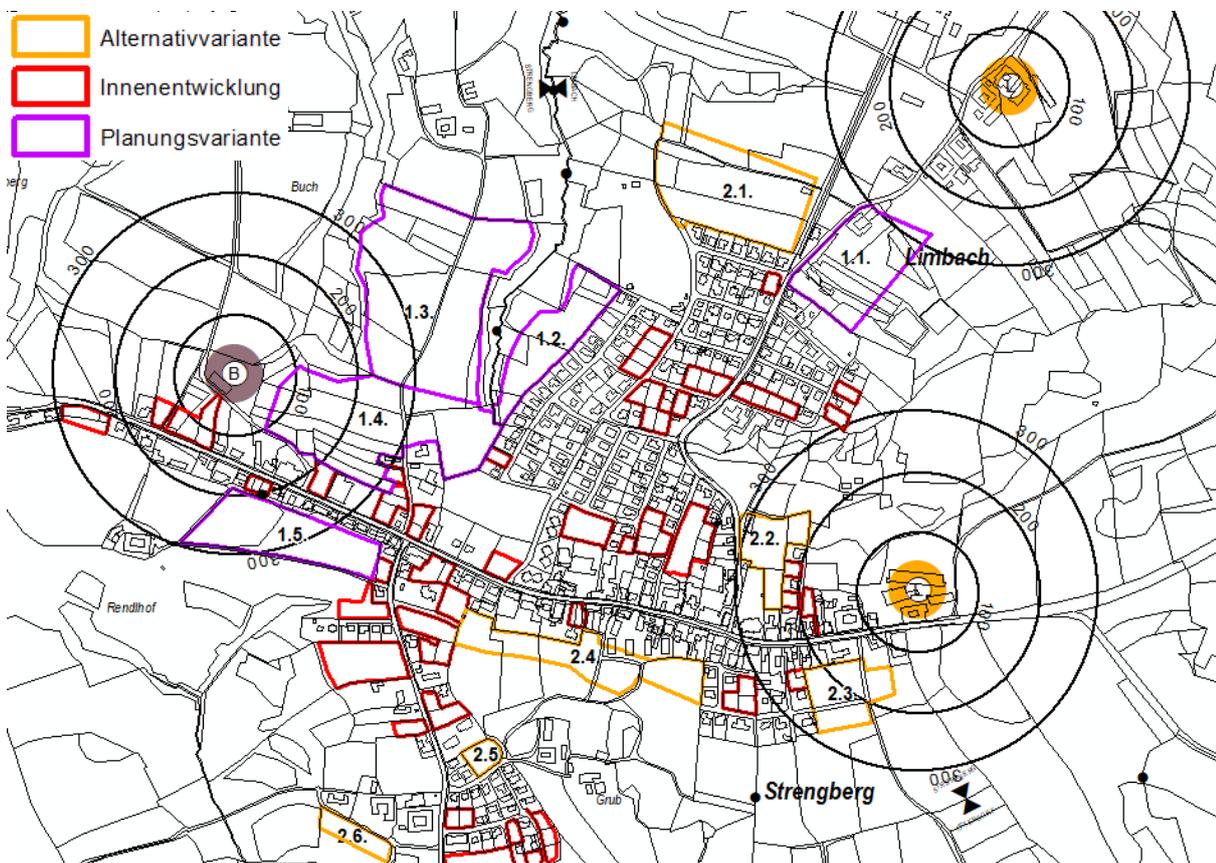


Abbildung 56: Potenzielle Emissionsquellen mit Radien (100 m, 200 m, 300 m) und Standorte der Untersuchungsvarianten

Zur Bewertung der Varianten wird der Anteil der Fläche der betreffenden Standorte, die innerhalb der dargestellten Radien liegt, ermittelt, wobei Flächen innerhalb des 100 m Radius einfach, Flächen innerhalb des 200 m Radius halb und Flächen innerhalb des 300 m Radius zu einem Viertel gewichtet werden.

Die Bandbreite der Ergebnisse für die untersuchten Varianten liegt bei 0 bis 38 % potenzielle Immissionsbelastung. Zur Bewertung wurden folgende Klassen gebildet:

- 3 Punkte (geringe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 0 bis 12 %
- 2 Punkte (mittlere Auswirkung/Beeinträchtigung) = 13 bis 25 %
- 1 Punkt (hohe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 26 bis 38 %

Planungsvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Fläche [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Beein- trächti- gung [%]	Relevanz/ Auswirkungen
1.1.	24.578	0	0	1.174	1%	gering
1.2.	17.670	0	0	0	0%	gering
1.3.	64.273	0	0	13.074	5%	gering
1.4.	45.960	1.852	13.632	15.977	28%	hoch
1.5.	22.622	0	333	14.124	16%	mittel
Summe	175.104	1.852	13.965	44.348	11%	gering

Tabelle 25: Auswertung – potenzielle Immissionsbelastung, Planungsvariante

Am ehesten von Emissionen der dargestellten landwirtschaftlichen Betriebe und des Betriebsgebietes sind die Standorte 1.4. und 1.5. betroffen, der Standort 1.3. weist eine geringfügige Überlagerung auf, die Standorte 1.1. und 1.2. sind faktisch nicht betroffen.

Insgesamt ergibt sich nach dieser Untersuchungsmethode für die Planungsvariante eine potenzielle Beeinträchtigung von 11 %.

Alternativvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Alternativvariante dar:

Standort	Fläche [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Beein- trächti- gung [%]	Relevanz/ Auswirkungen
2.1.	34.903	0	0	0	0%	gering
2.2.	9.894	0	0	9.690	24%	mittel
2.3.	11.277	0	5.023	7.229	38%	hoch
2.4.	21.627	0	0	0	0%	gering
2.5.	2.545	0	0	0	0%	gering
2.6.	4.078	0	0	0	0%	gering
Summe	84.324	0	5.023	16.919	8%	gering

Tabelle 26: Auswertung – potenzielle Immissionsbelastung, Alternativvariante

Am ehesten von Emissionen der dargestellten landwirtschaftlichen Betriebe und des Betriebsgebietes sind die Standorte 2.2. und 2.3. betroffen, die übrigen Standorte sind faktisch nicht betroffen.

Insgesamt ergibt sich nach dieser Untersuchungsmethode für die Alternativvariante eine potenzielle Beeinträchtigung von 8 %.

Variante Innenentwicklung

Für die Analyse der Variante Innenentwicklung werden die Standorte der Reserven nicht einzeln gelistet, wie zuvor die Standorte der Planungs- und Alternativvariante, sondern nur in Summe, um einen Referenzwert zu erhalten.

Standort	Fläche [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Fläche Radius 100 m [m ²]	Beein- trächti- gung [%]	Relevanz/ Auswirkungen
Innenent- wicklung	93.134	1.313	5.812	6.279	6%	gering

Tabelle 27: Auswertung – potenzielle Immissionsbelastung, Variante Innenentwicklung

Insgesamt ergibt sich nach dieser Untersuchungsmethode für die Variante Innenentwicklung eine potenzielle Beeinträchtigung von 6 %.

Zusammenfassung

Insgesamt ist festzustellen, dass einige wenige Bereiche aller Varianten potenziell von Immissionen belastet werden können, jedoch in Summe keine der Varianten übermäßig betroffen ist. Vor allem die Standorte der Planungsvariante, für die eine potenzielle Immissionsbelastung

besteht (1.4. und 1.5.) sind in der Praxis nicht immissionsgefährdet, da das betreffende Betriebsgebiet aktuell nur zu Lagerzwecken genutzt wird und dementsprechend keine oder nur untergeordnete Emissionen entstehen.

Standort	Beeinträchtigung [%]	Relevanz/Auswirkungen	Bewertung/Punkte
Planungsvariante	11%	gering	3
Alternativvariante	8%	gering	3
Innenentwicklung	6%	gering	3

Tabelle 28: Auswertung – potenzielle Immissionsbelastung

4.6. Technische Infrastruktur

Auswirkungen auf folgende Schutzvorgaben des Schutzgutes Boden/Untergrund werden untersucht:

- Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und -einrichtungen
- Sicherung und Ausbau der geordneten Wasserversorgung
- Sicherung und Ausbau der geordneten Abwasserentsorgung
- Sicherung und Ausbau der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

4.6.1. Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und -einrichtungen

Zur Beurteilung der Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und -einrichtungen wird die Versorgungsqualität der einzelnen Standorte durch den öffentlichen Verkehr untersucht, da eine gute öffentliche Anbindung potenziell die Verkehrslast durch Individualverkehr reduziert und dadurch zum Erhalt der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege beiträgt.

Anhand der Überlagerung mit ÖPNV-Güteklassen wird für jeden Standort ein Versorgungsgrad errechnet. Da im Hauptort nur die Güteklasse G vorliegt, wird keine weitere Differenzierung der Versorgungsqualität vorgenommen. Bei einer vollständigen Überlagerung mit der Güteklasse E entspräche der Versorgungsgrad 100 %.

Die Bandbreite der Ergebnisse der einzelnen Standorte liegt bei 0 bis 100 % Versorgungsgrad. Zur Bewertung wurden folgende Klassen gebildet:

- 3 Punkte (geringe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 67 bis 100 % Versorgungsgrad
- 2 Punkte (mittlere Auswirkung/Beeinträchtigung) = 34 bis 66 % Versorgungsgrad
- 1 Punkt (hohe Auswirkung/Beeinträchtigung) = 0 bis 33 % Versorgungsgrad

Nachfolgende Abbildung stellt die Abgrenzung der ÖPNV-Güteklassen im Hauptort sowie die Standorte der Untersuchungsvarianten dar:

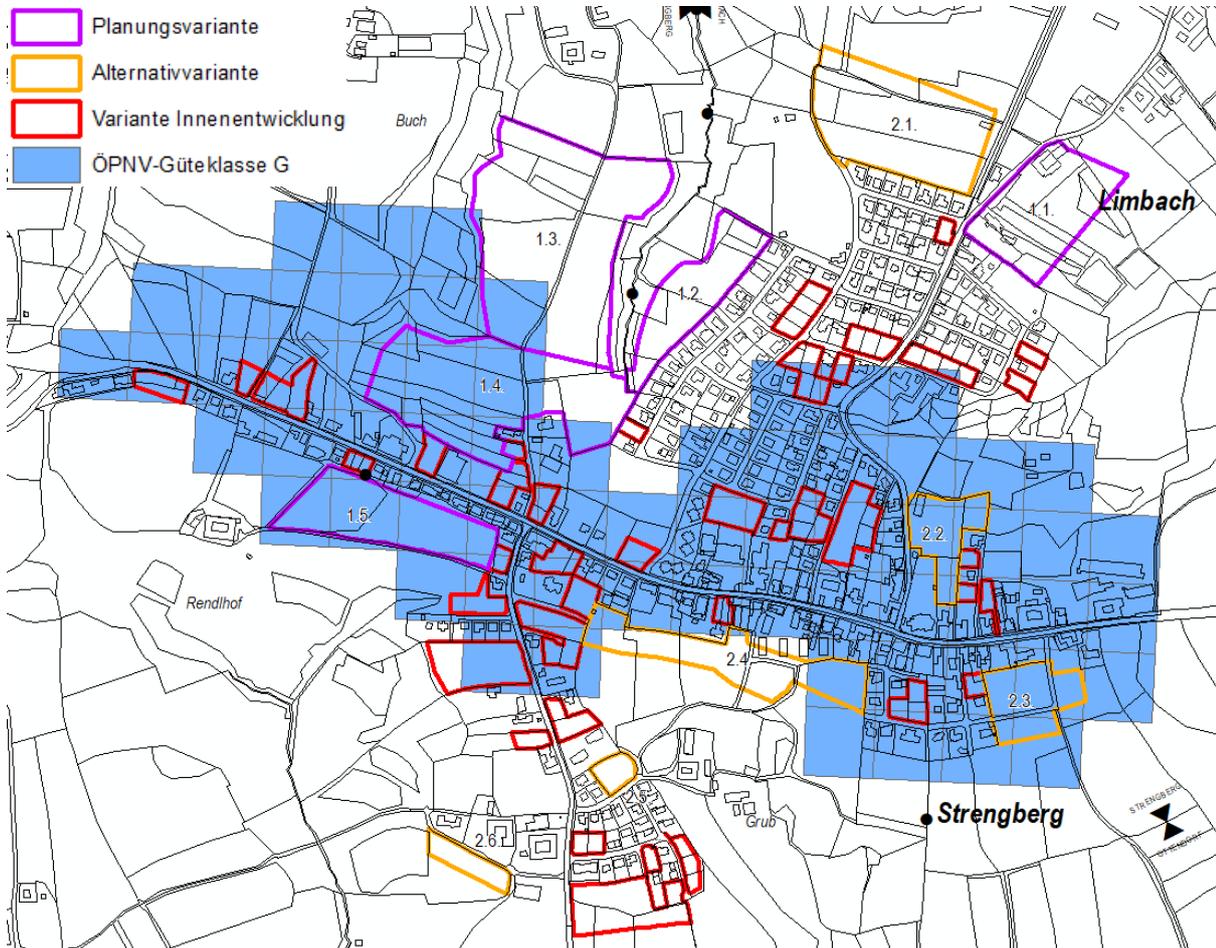


Abbildung 57: ÖPNV-Güteklassen und Standorte der Untersuchungsvarianten

Planungsvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Fläche [m²]	Fläche Güteklasse G [m²]	Versorgungsgrad [%]	Relevanz/ Auswirkungen
1.1.	24.608	0	0%	hoch
1.2.	17.779	0	0%	hoch
1.3.	65.495	8.821	13%	hoch
1.4.	46.471	36.356	78%	gering
1.5.	22.628	22.628	100%	gering
Summe	176.981	67.805	38%	mittel

Tabelle 29: Auswertung ÖPNV-Versorgung, Planungsvariante

Die beste Lage in Bezug auf die ÖPNV-Versorgung weisen die Standorte 1.4. und 1.5. auf, da sie unweit der Haltestelle Strengberg Buch liegen. Die übrigen Gebiete liegen überwiegend außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches. Insgesamt weist die Variante gemäß beschriebener Methode einen Versorgungsgrad von 38 % auf und wird dementsprechend mittel bewertet.

Alternativvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Alternativvariante dar:

Standort	Fläche [m ²]	Fläche Güteklasse G [m ²]	Versorgungsgrad [%]	Relevanz/ Auswirkungen
2.1.	34.983	0	0%	hoch
2.2.	10.256	10.256	100%	gering
2.3.	12.252	12.252	100%	hoch
2.4.	21.627	7.497	35%	mittel
2.5.	2.548	0	0%	hoch
2.6.	4.078	0	0%	hoch
Summe	85.745	30.006	35%	mittel

Tabelle 30: Auswertung ÖPNV-Versorgung, Alternativvariante

Die beste Lage in Bezug auf die ÖPNV-Versorgung weisen die Standorte 2.2. und 2.3. auf, da sie unweit der Haltestelle Strengberg Markt liegen. Die übrigen Gebiete liegen überwiegend außerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches. Insgesamt weist die Variante gemäß beschriebener Methode einen Versorgungsgrad von 35 % auf und wird dementsprechend mittel bewertet.

Variante Innenentwicklung

Für die Analyse der Variante Innenentwicklung werden die Standorte der Reserven nicht einzeln gelistet, wie zuvor die Standorte der Planungs- und Alternativvariante, sondern nur in Summe, um einen Referenzwert zu erhalten.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Variante Innenentwicklung dar:

Standort	Fläche [m ²]	Fläche Güteklasse G [m ²]	Versorgungsgrad [%]	Relevanz/ Auswirkungen
Innenentwicklung	93.134	58.852	63%	mittel

Tabelle 31: Auswertung ÖPNV-Versorgung, Variante Innenentwicklung

Zusammenfassung

Insgesamt ist festzustellen, dass die Versorgungssituation der Varianten ähnlich zu beurteilen ist. Da die Ortschaft lediglich von einer einzigen Buslinie versorgt wird, die entlang der Hauptstraße verkehrt und im Ortsgebiet über 2 Haltestellen verfügt, weisen jene Standorte, die näher an der Hauptstraße liegen, einen besseren Versorgungsgrad auf. Alle Gebiete, die abseits der Hauptstraße liegen, liegen nicht mehr innerhalb eines Radius von 300 m, der gemeinhin für fußläufige Erreichbarkeit angenommen wird.

Gemäß dargelegter Methode ergibt sich für alle drei Varianten die Bewertung mittel bzw. 2 Punkte, da der Versorgungsgrad zwischen 34 und 66 % liegt.

Standort	Fläche [m²]	Fläche Güteklasse G [m²]	Versorgungsgrad [%]	Relevanz/Auswirkungen	Bewertung/Punkte
Planungsvariante	176.981	67.805	38%	mittel	2
Alternativvariante	85.745	30.006	35%	mittel	2
Innenentwicklung	93.134	58.852	63%	mittel	2

Tabelle 32: Auswertung ÖPNV-Versorgung

4.6.2. Sicherung und Ausbau der technischen Infrastruktur

In diesem Kapitel wird die Untersuchung der Umweltmerkmale Sicherung und Ausbau der geordneten Wasserversorgung und -entsorgung und der Ver- und Entsorgungsstruktur gemeinsam behandelt, da diese anhand derselben Methode untersucht werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der einzelnen Varianten auf die Sicherung und den Ausbau der technischen Infrastruktur werden die Errichtungskosten pro Wohneinheit gemäß Berechnung des NIKK² herangezogen.

Die Bandbreite der Ergebnisse für die Standorte der Planungs- und Alternativvariante liegt bei 18.700 bis 38.500 € pro Wohneinheit. Zur Bewertung wurden folgende Klassen gebildet:

- 3 Punkte = < 18.000 €/WE
- 2 Punkte = 18.000 bis 28.000 €/WE
- 1 Punkt = 28.001 bis 39.000 €/WE

² TI-Ausz. Einm./WE = Erschließungskosten pro Wohneinheit (einmalige Auszahlungen im Betrachtungszeitraum (20 Jahre) für Errichtung der technischen Infrastruktur anteilig für Wohnflächen

Planungsvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Planungsvariante dar:

Standort	Wohn- einheiten	Erschließungs- länge* [m]	Erschließungs- länge/WE	Erschließungs- kosten/WE	Relevanz/ Auswirkungen
1.1.	36	507	13,9	28.300	hoch
1.2.	33	366	11,2	22.800	mittel
1.3.	116	1.348	11,6	23.700	mittel
1.4.	99	957	9,2	18.700	mittel
1.5.	48	466	9,8	19.900	mittel
Summe	332	3.644	11,0	22.069	mittel

*entspricht der Länge für Straßenerrichtung und technische Einbauten zur Wasserver- und -entsorgung sowie Stromversorgung

Tabelle 33: Auswertung Infrastrukturkosten, Planungsvariante

In Summe fallen gemäß Schätzung des NIKK im Rahmen der Planungsvariante rund 22.069 € an Errichtungskosten für technische Infrastruktur pro Wohneinheit an, wobei die Bandbreite von 18.700 € (Standort 1.4.) bis 28.300 € (Standort 1.1.) reicht.

Alternativvariante

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der Standorte der Alternativvariante dar:

Standort	Wohn- einheiten	Erschließungs- länge* [m]	Erschließungs- länge/WE	Erschließungs- kosten/WE	Relevanz/ Auswirkungen
2.1.	57	712	12,5	25.400	mittel
2.2.	15	211	14,3	29.200	hoch
2.3.	18	252	14,3	29.200	hoch
2.4.	24	445	18,9	38.500	hoch
2.5.	4	53	13,9	27.900	mittel
2.6.	7	84	12,5	25.400	mittel
Summe	125	1.757	14,1	28.998	hoch

*entspricht der Länge für Straßenerrichtung und technische Einbauten zur Wasserver- und -entsorgung sowie Stromversorgung

Tabelle 34: Auswertung Infrastrukturkosten, Alternativvariante

In Summe fallen gemäß Schätzung des NIKK im Rahmen der Alternativvariante rund 28.998 € an Errichtungskosten für technische Infrastruktur pro Wohneinheit an, wobei die Bandbreite von 25.400 € (Standorte 2.1. und 2.6.) bis 38.500 € (Standort 2.4.) reicht.

Variante Innenentwicklung

Bei der Variante Innenentwicklung kann unterschieden werden zwischen Baulandreserven, die bereits vollständig erschlossen sind und größeren zusammenhängenden Reserven, die aufgrund ihrer Größe und/oder Lage oder ihres Zuschnitts einer zusätzlichen Innenschließung bedürfen.

Zweitgenannte Flächen werden nachfolgend ebenso wie die Standorte der Planungs- und Alternativvariante in den NIKK eingepflegt und entsprechend beurteilt und für den Vergleich mit den anderen Varianten herangezogen.

Nachfolgende Abbildung stellt die betreffenden Flächen dar:

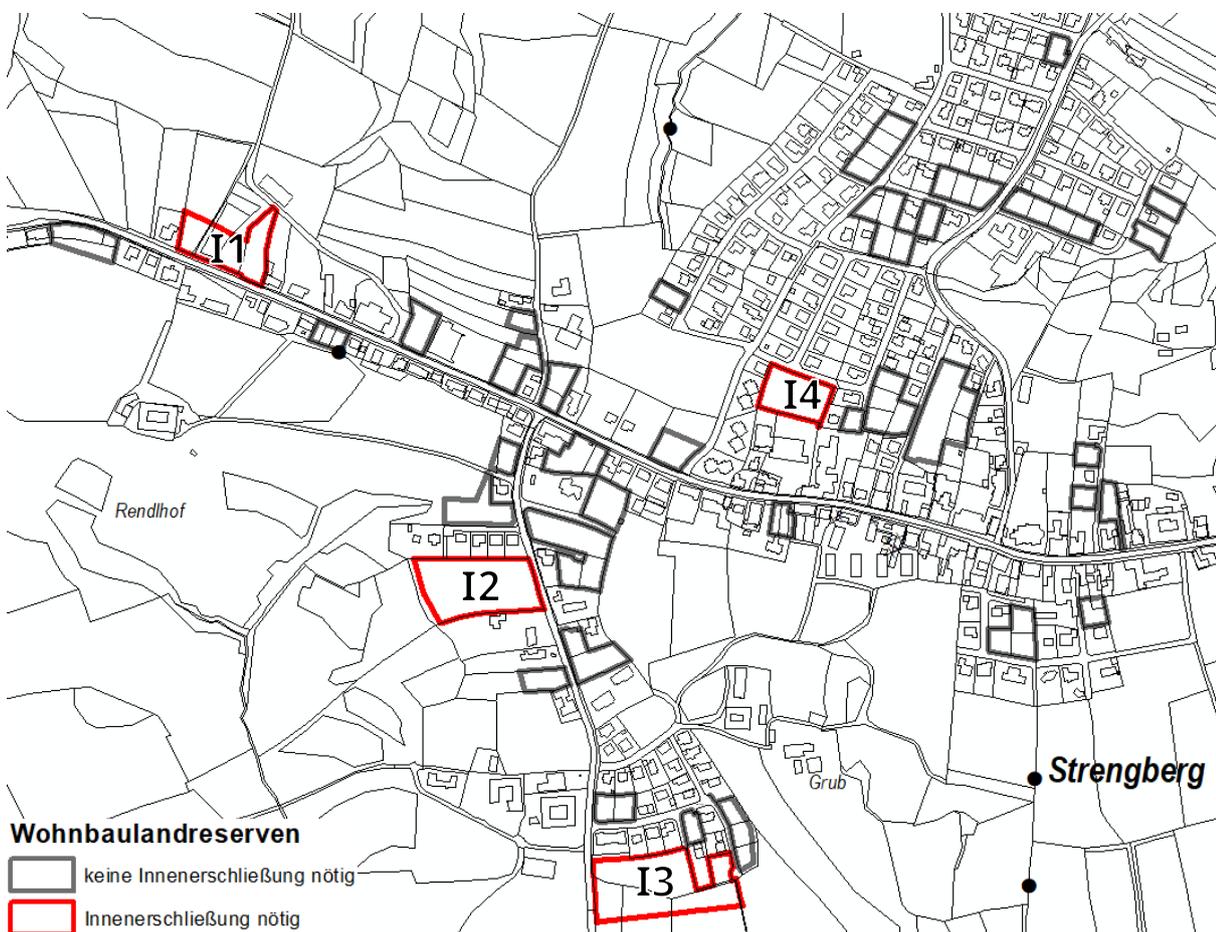


Abbildung 58: Variante Innenentwicklung – Standorte differenziert nach Notwendigkeit zusätzlicher Innenschließung

Die nachfolgende Tabelle stellt die Auswertung der dargestellten Standorte der Variante Innenentwicklung dar:

Standort	Wohn- einheiten	Erschließungs- länge* [m]	Erschließungs- länge/WE	Erschließungs- kosten/WE	Relevanz/ Auswirkungen
I.1.	13	110	8,5	17.400	gering
I.2.	21	179	8,6	17.400	gering
I.3.	17	217	12,5	25.400	mittel
I.4.	5	78	20,4	41.600	hoch
Summe	56	584	10,4	21.989	mittel

*entspricht der Länge für Straßenerrichtung und technische Einbauten zur Wasserver- und -entsorgung sowie Stromversorgung

Tabelle 35: Auswertung Infrastrukturkosten, Variante Innenentwicklung – Standorte zzgl. Innenschließung

In Summe fallen gemäß Schätzung des NIKK im Rahmen der Variante Innenentwicklung für die untersuchten Standorte rund 21.989 € an Errichtungskosten für technische Infrastruktur pro Wohneinheit an, wobei die Bandbreite von 17.400 € (Standorte I.1. und I.2.) bis 41.600 € (Standort I.4.) reicht.

Addiert man die prognostizierte Zahl der Wohneinheiten jener Grundstücke, die keine zusätzliche Erschließung benötigen, bei einer Bebauung mit 50 % Einfamilienhäusern Trend (700 – 850 m²/Parzelle) und 50 % Einfamilienhäusern flächenintensiv (850 – 1.500 m²/Parzelle) ergibt sich gem. NIKK für die Variante Innenentwicklung folgendes Bild:

Standort	Wohn- einheiten	Erschließungs- länge* [m]	Erschließungs- länge/WE	Erschließungs- kosten/WE	Relevanz/ Auswirkungen
zzgl. Innen- erschlie- ßung	56	584	10,4	21.989	mittel
ohne Innen- erschlie- ßung	122	-	-	-	gering
Summe	178	584	10,4	6.918	gering

Tabelle 36: Auswertung Infrastrukturkosten, Variante Innenentwicklung gesamt

Aufgrund der großen Anzahl bereits erschlossener Grundstücke ergeben sich für die Variante Innenentwicklung im Mittel Errichtungskosten für technische Infrastruktur pro Wohneinheit von 6.918 €.

Zusammenfassung

Aufgrund der Tatsache, dass bei der Variante Innenentwicklung für viele der bestehenden Reserven keine zusätzliche Erschließung nötig ist, schneidet diese Variante im Vergleich am besten ab und wird mit 3 Punkten bewertet.

Die Planungsvariante profitiert von der relativen Nähe zum bestehenden Ortszentrum und der Planungsabsicht, nördlich des bestehenden Nahversorgers ein zweites Ortszentrum zu etablieren. Vor allem im Bereich des Standortes 1.4. ist künftig mit verdichteter Bebauung zu rechnen. Insgesamt wird die Planungsvariante deshalb mit 2 Punkten bewertet.

Die Alternativvariante weist aufgrund der Zuschnitte und Lage der Standorte weniger Verdichtungspotenzial auf und benötigt in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten mehr Erschließungsflächen. Die Alternativvariante wird deshalb mit 1 Punkt bewertet.

Standort	Wohn- einheiten	Erschließungs- kosten/WE	Relevanz/ Auswirkungen	Bewertung/ Punkte
Planungs- variante	332	22.069	mittel	2
Alternativ- variante	125	28.998	hoch	1
Variante Innen- entwick- lung	178	6.918	gering	3

Tabelle 37: Auswertung Infrastrukturkosten

4.7. Gesamtauswertung

Nachfolgend werden die Bewertungen (Punkte) der durchgeführten Untersuchungen zusammengeführt. Die Gliederung erfolgt analog der Kapitelgliederung bzw. nach den untersuchten Schutzgütern und Schutzvorgaben (siehe Kapitel 3.3.). Die Gesamtbewertung entspricht der Summe der Bewertungen der Einzeluntersuchungen, ohne zusätzliche Gewichtung. Die theoretisch erreichbare Punkteanzahl liegt bei 30 Punkten.

Schutzgut	Schutzvorgabe	Planungs- variante	Alternativ- variante	Variante Innen- entwicklung
Boden/ Untergrund	Bodenverbrauch	2	1	3
	Bodenbonität	1	2	1
	Minderung der Massenbewegung	2	2	3
Wasser	Oberflächenabfluss	3	3	3
Landschaft als menschlicher Aktionsraum	Leistungsfähige Landwirtschaft	1	2	1
	Landschaftsbild	2	1	1
Kulturelles Erbe	Ortsbild	1	2	3
Siedlungswesen allgemein	Vermeidung von Störungen	3	3	3
Technische Infrastruktur	Erhaltung der Leistungsfähigkeit	2	2	2
	Sicherung und Ausbau der Infrastruktur	2	1	3
	Summe	19	19	23

Tabelle 38: Auswertung Variantenvergleich

In Summe fällt die Bewertung der Variante Innenentwicklung am besten aus. Besonders positiv hervorzuheben ist, dass bei dieser Variante aufgrund der Tatsache, dass viele Reserven bereits erschlossen sind, der zusätzliche Bodenverbrauch und der Aufwand zur Herstellung der technischen Infrastruktur gering sind. Weiters liegen die Reserven überwiegend zentral, was sich positiv auf das Ortsbild sowie die Erreichbarkeit auswirkt.

Die Planungs- sowie die Alternativvariante weisen in Summe dieselbe Punkteanzahl auf, unterscheiden sich jedoch in Teilaspekten. Die Planungsvariante ist im Hinblick auf das Landschaftsbild, den Bodenverbrauch und den Aufwand zur Errichtung der technischen Infrastruktur besser bewertet als die Alternativvariante, da sie in Teilbereichen eine Verdichtung der Bebauungsstruktur vorsieht. Die Alternativvariante hingegen ist im Hinblick auf die Inanspruchnahme guter Böden und die Beeinflussung des Ortsbildes besser bewertet.

Als Conclusio ist ableitbar, dass die Entwicklung bereits gewidmeter Flächen, vor allem jener, die bereits vollständig erschlossen sind, Außenentwicklungen vorzuziehen ist. Oftmals sind

jedoch gerade diese Reserven bereits langjährig ungenutzt und deren Mobilisierung seitens der öffentlichen Hand kaum zu beeinflussen. Reserven, die hingegen im Zuge der letzten Verfahren neu gewidmet wurden, wurden ohnehin im Zusammenhang mit Baulandmobilisierungsmaßnahmen gewidmet und werden voraussichtlich in den nächsten Jahren in Anspruch genommen, sodass dieses Potenzial in absehbarer Zeit ausgeschöpft sein wird.

Da gemäß der durchgeführten Grundlagenforschung der Bedarf jedoch die bestehenden Reserven, vor allem die verfügbaren, übersteigt, sind Außenentwicklungen langfristig nicht vermeidbar.

Legt man zur Beurteilung der Eignung der einzelnen Standorte die durchgeführten Untersuchungen zu Grunde und betrachtet die erreichte Punktezahl in Relation zur maximal erreichbaren Punktezahl, wird ersichtlich, dass die Standorte der Planungs- und Alternativvariante (mit Ausnahme des Standortes 2.3.) mit 63,3 bis 76,6 % der erreichbaren Punkte bewertet wurden. Das lässt den Schluss zu, dass diese Standorte durchwegs gut zur Siedlungsentwicklung geeignet sind, sodass die Umsetzung der Planungsvariante in Bezug auf mögliche Umweltauswirkungen nicht schlechter zu bewerten ist als die Alternativvariante. In Anbetracht der Tatsache, dass viele Entwicklungsflächen der Alternativvariante derzeit nicht verfügbar sind, ist also die Planungsvariante weiterzuverfolgen und umzusetzen.

Schutzgut	Schutzvorgabe	1.1.	1.2.	1.3.	1.4.	1.5.	2.1.	2.2.	2.3.	2.4.	2.5.	2.6.
Boden/ Untergrund	Bodenverbrauch	1	2	1	2	2	1	1	1	1	2	1
	Bodenbonität	2	2	2	1	1	1	3	2	2	1	3
	Minderung der Massenbewegung	2	2	2	2	2	2	1	2	1	2	1
Wasser	Oberflächenabfluss	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Landschaft als menschlicher Aktionsraum	Leistungsfähige Landwirtschaft	2	2	2	1	1	1	3	2	2	1	3
	Landschaftsbild	3	3	3	2	1	3	3	1	1	3	1
Kulturelles Erbe	Ortsbild	3	3	1	2	3	2	2	3	3	3	3
Siedlungswesen allgemein	Vermeidung von Störungen	3	3	3	1	2	3	2	1	3	3	3
Technische Infrastruktur	Erhaltung der Leistungsfähigkeit	1	1	1	3	3	1	3	1	2	1	1
	Sicherung und Ausbau der Infrastruktur	1	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2
	Summe	21	23	20	19	20	19	22	17	19	21	21
	% der erreichbaren Punkteanzahl	70,0	76,7	66,7	63,3	66,7	63,3	73,3	56,7	63,3	70,0	70,0

Tabelle 39: Auswertung Variantenvergleich, Einzelstandorte Planungs- und Alternativvariante

5. MASSNAHMEN ZUR VERHINDERUNG, VERRINGERUNG ODER ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NEGATIVER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die zuvor durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass bei Umsetzung der Planungsvariante, in Bezug auf folgende Schutzvorgaben negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Bewertung hohe Relevanz/1 Punkt):

- Boden/Untergrund: Schonung guter Bodenbonität
- Landschaft als menschlicher Aktionsraum: Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft
- Kulturelles Erbe: Ortsbild

Die schlechte Bewertung im Hinblick auf die Schonung guter Bodenbonität bzw. die Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft sind darauf zurückzuführen, dass die Standorte 1.4. und 1.5. in Relation zu den Vergleichsvarianten die besten Böden umfassen. Absolut gesehen stellt eine Ackerzahl von 51 (gewichtete mittlere Ackerzahl der beiden Standorte) jedoch nur eine mittelwertige Bewertung dar. Betrachtet man die Gemeindefläche im Gesamten wird ersichtlich, dass es viele weitere Flächen gibt, die ähnlich gut oder auch besser bewertet sind und abseits des Siedlungsgebietes liegen und dementsprechend in der Bewirtschaftung auch weniger konfliktbehaftet sind.

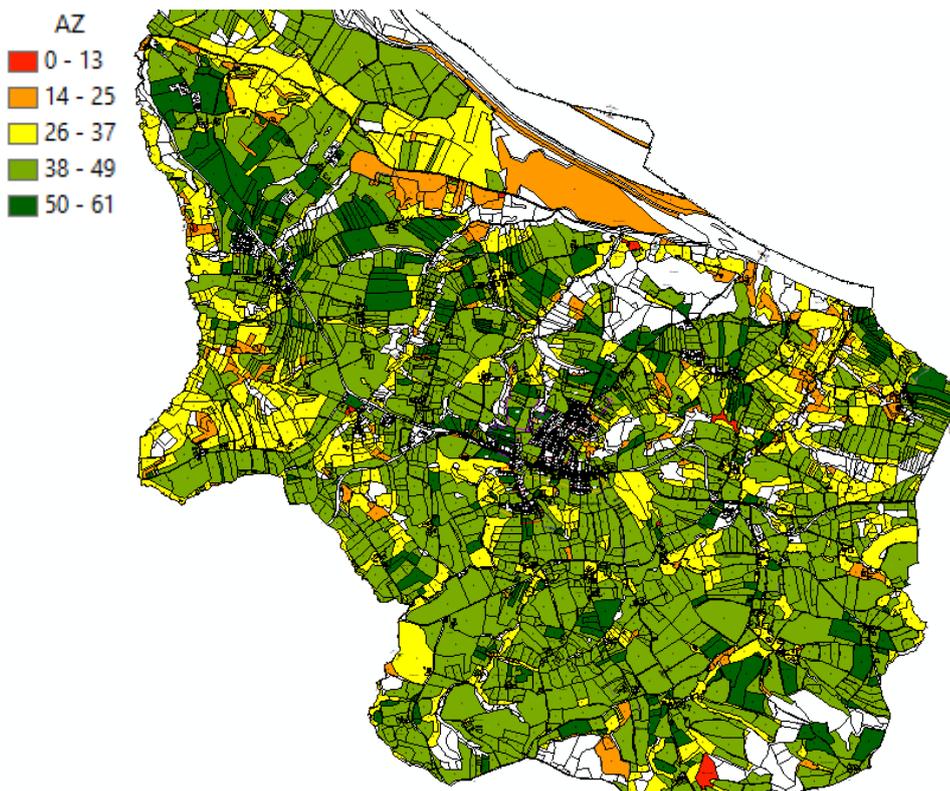


Abbildung 59: Bodenbonität gem. Ackerzahl

Da die betreffenden Standorte zusätzlich für den vorgesehenen Zweck besonders positive Standortfaktoren mit sich bringen (gute Erschließbarkeit, Nähe zu ÖPNV, Verdichtungspotenzial) ist im vorliegenden Fall die Entscheidung zugunsten der Siedlungsentwicklung zu treffen. Dennoch wird der Tatsache, dass dort potenziell gute Böden in Anspruch genommen werden, insofern Rechnung getragen, als in diesem Bereich eine Verdichtung anzustreben ist, um die Standortgunst möglichst gut auszunutzen.

Die schlechte Bewertung im Hinblick auf das Ortsbild ist auf die Größe der Standorte 1.3. und 1.4. zurückzuführen. Naturgemäß wirkt sich eine solche Entwicklung auf das Ortsbild aus, relativierend ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Flächen eine langfristige Entwicklungsoption darstellen. Über die Überwachung der Reserven und bedarfsgerechte Widmung wird sichergestellt, dass eine Entwicklung nur schrittweise, in vertretbarem Ausmaß, erfolgt, sodass eine gesteuerte Entwicklung des Ortsbildes stattfinden kann.

6. KURZDARSTELLUNG DER UNTERSUCHUNGSMETHODEN UND AUFGETRETENE SCHWIERIGKEITEN BEI DEN ERHEBUNGEN

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden folgende Untersuchungsmethoden angewandt (gegliedert nach den in Kapitel 3.3. angeführten Schutzgütern):

- Boden/Untergrund
 - geringer Bodenverbrauch: quantitativer Vergleich der Bodeninanspruchnahme durch Bebauung und Verkehrsflächen, Abschätzung mittels NIKK
 - Schonung guter Bodenbonität: quantitativer Vergleich der Bodenbonität der Flächen mittels nach Fläche gewichteter mittlerer Ackerzahl
 - Minderung der Massenbewegung: quantitativer Vergleich mittels Messung der Überlagerung mit geogenen Gefahrenhinweisbereichen gem. geogener Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ
- Wasser
 - Konfliktfreier Oberflächenabfluss/Entwässerung: Prüfung der Überlagerung mit größeren Hangwasserfließwegen
- Landschaft als menschlicher Aktionsraum
 - Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft: siehe „Schonung guter Bodenbonität“
 - Berücksichtigung des Landschaftsbildes mit prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen: quantitativer Vergleich der Flächen der mittels GIS-Analyse berechneten Sichträume
- Kulturelles Erbe
 - Ortsbild in historisch oder kulturell bedeutenden Flächen: qualitative Beschreibung der Situation und Lage in Relation zu denkmalgeschützten Objekten
- Siedlungswesen allgemein
 - Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit Schutzanspruch: quantitativer Vergleich der Nähe zu potenziellen Emissionsquellen (Betriebsgebiet, Landwirtschaften mit Viehhaltung)
- Technische Infrastruktur
 - Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und -einrichtungen: quantitativer Vergleich der Überlagerung mit ÖPNV-Güteklassen
 - Sicherung und Ausbau der technischen Infrastruktur: quantitativer Vergleich der Errichtungskosten für technische Infrastruktur pro Wohneinheit mittels NIKK

Im Zuge der Durchführung der genannten Methoden sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN

Monitoringmaßnahmen im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes (§ 4 Abs 6 Z 10: „eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen“) werden insofern garantiert, als bei der tatsächlichen Umwidmung der Entwicklungsgebiete auf Bauland einige Voraussetzungen erfüllt sein müssen:

Die Aufschließung kann, abhängig von der Größe der Fläche, zumeist nur in Teilschritten und von der bestehenden Bebauung ausgehend erfolgen. Zur Steuerung der Entwicklung bietet sich bei größeren Flächen die Widmung als Aufschließungszone an, da mittels Formulierung entsprechender Freigabebedingungen eine gewünschte Entwicklungsabfolge garantiert werden kann.

Generell sind Neuwidmungen von Bauland nur im Zusammenhang mit Baulandmobilisierungsmaßnahmen (Vertragsraumordnung, Befristung, Ankauf) durchzuführen, um den Vorgaben des NÖ ROG zu entsprechen, die Ausbildung neuer Baulücken zu verhindern und Spekulation vorzubeugen.

Darüber hinaus werden folgende generelle Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen getroffen:

Flächenbilanz: Nachführung der Bebauung und Aktualisierung der Flächenbilanz, zumindest im Zuge jeder Änderung des Flächenwidmungsplanes, zur Überwachung der Entwicklung der Reserven.

Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, gewährleistet durch die Mitwirkung von Landes- und Bundesbehörden (z.B. Luftreinhaltung, Hochwasserschutz, etc.).

Grundlegende Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind einer neuerlichen SUP zu unterziehen.

8. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG

Die Marktgemeinde Strengberg überarbeitet für den Bereich des Hauptortes das Örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 (letzte Änderung 2014). Für die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde ein Screening hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen durchgeführt und festgestellt, dass erheblich negative Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Daher wurde der Behörde ein Untersuchungsrahmen vorgelegt, der den Umfang der Untersuchungen zur Abschätzung möglicher Auswirkungen absteckt. Dieser Untersuchungsrahmen wurde seitens des Amtssachverständigen für Raumplanung im Schreiben RU7-O-606/083-2022 überwiegend bestätigt. Eine geforderte Ergänzung des Untersuchungsrahmens wurde für die Ausarbeitung dieses Berichtes berücksichtigt.

Der gegenständliche Umweltbericht umfasst die Untersuchung der Auswirkungen auf relevante Umweltschutzgüter in Form eines Variantenvergleiches. Verglichen wurden hierbei die geplante Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Planungsvariante) mit den bestehenden rechtsgültigen Erweiterungsgebieten (Alternativvariante) und einer Variante, die ausschließlich eine Entwicklung bereits gewidmeter Baulandreserven umfasst (Variante Innenentwicklung).

Es wurden Untersuchungen folgender Schutzgüter und Schutzvorgaben durchgeführt:

- Boden/Untergrund
 - geringer Bodenverbrauch
 - Schonung guter Bodenbonität
 - Minderung der Massenbewegung
- Wasser
 - konfliktfreier Oberflächenabfluss/Entwässerung
- Landschaft als menschlicher Aktionsraum
 - Sicherstellung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft
 - Berücksichtigung des Landschaftsbildes mit prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen
- Kulturelles Erbe
 - Ortsbild in historisch oder kulturell bedeutenden Flächen
- Siedlungswesen allgemein
 - Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit Schutzanspruch
- Technische Infrastruktur
 - Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und -einrichtungen
 - Sicherung und Ausbau der technischen Infrastruktur

Der Variantenvergleich ergab, dass im Hinblick auf die untersuchten Schutzgüter, die Auswirkungen der Variante Innenentwicklung am geringsten sind. In der Gesamtbewertung erreichten die Planung- und Alternativvariante dieselbe Punkteanzahl.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklung der Gemeinde und der mangelnden Verfügbarkeit bestehender Reserven und Flächen der rechtsgültigen Entwicklungsgebiete wurde das Conclusio gezogen, dass die Variante Innenentwicklung und die Alternativvariante nicht ausreichend sind, um den langfristigen Bedarf an Siedlungsflächen zu decken, weshalb die Umsetzung der Planungsvariante weiterzuerfolgen ist.

Als Ausgleich für negative Auswirkungen durch Umsetzung der Planungsvariante in Form von Inanspruchnahme guter landwirtschaftlicher Böden sowie Auswirkungen auf das Ortsbild sollen die betreffenden Flächen mittels Verdichtung möglichst gut ausgenutzt werden und eine schrittweise, gesteuerte Entwicklung erfolgen.

Im Zusammenhang mit den im Rahmen des NÖ ROG vorgegebenen Überwachungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung im Zuge neuer Baulandwidmungen ist somit davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der geplanten Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes langfristig keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Amstetten, am 11.04.2024



Gregor Faffelberger, BSc.

8. Anhang

Nachfolgende Ausschnitte bilden die Eingaben im Niederösterreichischen Infrastrukturkostenkalkulator (NIKK) ab, die als Basis für die Untersuchungen in den Kapiteln 4.1.1. und 4.6.2. herangezogen wurden:

Standort 1.1.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* ⓘ	24608	100
Öffentliche Verkehrsflächen ⓘ	4306	17.5
Private Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Öffentliche Grünflächen ⓘ	1476.48	6
Private Grünflächen ⓘ	0	0
Nettobauland* ⓘ	18826	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte		Bebaute Fläche	
		%	m ²	%	m ²		
- Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	II,III Bauklasse über 5m b	60	11295	18	2033		
- Einfamilienhaus flächenintensiv (85)	I,II Bauklasse bis 8m	40	7530	16	1205		
+ Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0				
Summe			18826		3238		

Standort 1.2.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland*	17778	100
Öffentliche Verkehrsflächen	3111	17.5
Private Verkehrsflächen	0	0
Öffentliche Grünflächen	1066,68	6
Private Grünflächen	0	0
Nettobauland*	13600	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte		Bebaute Fläche	
		%	m ²	%	m ²		
- Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	II,III Bauklasse über 5m b	75	10200	18	1836		
- Einfamilienhaus flächensparend (4C)	I,II Bauklasse bis 8m	25	3400	21	714		
+ Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0.15				
Summe			13600		2550		

Standort 1.3.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland*	65495	100
Öffentliche Verkehrsflächen	11462	17.5
Private Verkehrsflächen	0	0
Öffentliche Grünflächen	3929,7	6
Private Grünflächen	0	0
Nettobauland*	50103	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte		Bebaute Fläche	
		%	m ²	%	m ²		
- Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	II,III Bauklasse über 5m b	25	12526	18	2255		
- Einfamilienhaus flächensparend (4C)	I,II Bauklasse bis 8m	50	25052	21	5261		
- Reihenhaus flächenintensiv (450-600 m ²)	II,III Bauklasse über 5m b	25	12526	11	1378		
+ Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	-0.38				
Summe			50103		8893		

Standort 1.4.:

	Fläche m²	Anteil %
Bruttobauland* ⓘ	46471	100
Öffentliche Verkehrsflächen ⓘ	8132	17.5
Private Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Öffentliche Grünflächen ⓘ	2788.26	6
Private Grünflächen ⓘ	0	0
Nettobauland* ⓘ	35551	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte		Bebaute Fläche	
		%	m²	%	m²		
- Einfamilienhaus Trend (700-850 m²) v	II,III Bauklasse über 5m bis v	15	5333	18	1440		
- Einfamilienhaus flächensparend (400- v	I,II Bauklasse bis 8m v	50	17775	21	3733		
- Reihenhaus flächenintensiv (450-600 v	II,III Bauklasse über 5m bis v	30	10665	11	1173		
- Dienstleistungen ohne Handel v	I,II Bauklasse bis 8m v	5	1778	50	889		
+ Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0.02				
Summe			35551		7235		

Standort 1.5.:

	Fläche m²	Anteil %
Bruttobauland* ⓘ	22627	100
Öffentliche Verkehrsflächen ⓘ	3960	17.5
Private Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Öffentliche Grünflächen ⓘ	1357.62	6
Private Grünflächen ⓘ	0	0
Nettobauland* ⓘ	17309	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte		Bebaute Fläche	
		%	m²	%	m²		
- Einfamilienhaus flächensparend (4C v	I,II Bauklasse bis 8m v	75	12982	21	2726		
- Reihenhaus flächenintensiv (450-6i v	I,II Bauklasse bis 8m v	25	4327	11	476		
+ Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0				
Summe			17309		3202		

Standort 2.1.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* i	34563	100
Öffentliche Verkehrsflächen i	6049	17.5
Private Verkehrsflächen i	0	0
Öffentliche Grünflächen i	2073.78	6
Private Grünflächen i	0	0
Nettobauland* i	26440	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	100	26440	18	4759
<input type="checkbox"/> + Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0		
Summe			26440		4759

Standort 2.2.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* i	10256	100
Öffentliche Verkehrsflächen i	1795	17.5
Private Verkehrsflächen i	0	0
Öffentliche Grünflächen i	615.36	6
Private Grünflächen i	0	0
Nettobauland* i	7846	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	50	3923	18	706
<input type="checkbox"/> Reihenhaus flächenintensiv (450-600 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	50	3923	11	432
<input type="checkbox"/> + Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	-0.2		
Summe			7846		1138

Standort 2.3.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland*	12258	100
Öffentliche Verkehrsflächen	2145	17.5
Private Verkehrsflächen	0	0
Öffentliche Grünflächen	735.48	6
Private Grünflächen	0	0
Nettobauland*	9378	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte		Bebaute Fläche	
		%	m ²	%	m ²		
Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	50	4689	18	844		
Reihenhaus flächenintensiv (450-6)	I,II Bauklasse bis 8m	50	4689	11	516		
Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0.15				
Summe			9378		1360		

Standort 2.4.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland*	21627	100
Öffentliche Verkehrsflächen	3785	17.5
Private Verkehrsflächen	0	0
Öffentliche Grünflächen	1297.62	6
Private Grünflächen	0	0
Nettobauland*	16544	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte		Bebaute Fläche	
		%	m ²	%	m ²		
Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	50	8272	18	1737		
Reihenhaus flächenintensiv (450-6)	I,II Bauklasse bis 8m	50	8272	11	910		
Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	-0.27				
Summe			16544		2647		

Standort 2.5.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* i	2547	100
Öffentliche Verkehrsflächen i	446	17.5
Private Verkehrsflächen i	0	0
Öffentliche Grünflächen i	152.82	6
Private Grünflächen i	0	0
Nettobauland* i	1948	76.49

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
<input type="button" value="-"/> Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²) i	I,II Bauklasse bis 8m i	100	1948	18	234
<input type="button" value="+"/> Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0		
Summe			1948		234

Standort 2.6.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* i	4077	100
Öffentliche Verkehrsflächen i	713	17.5
Private Verkehrsflächen i	0	0
Öffentliche Grünflächen i	244.62	6
Private Grünflächen i	0	0
Nettobauland* i	3119	76.51

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
<input type="button" value="-"/> Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²) i	I,II Bauklasse bis 8m i	100	3119	18	561
<input type="button" value="+"/> Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0		
Summe			3119		561

Standort I.1.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* ⓘ	5355	100
Öffentliche Verkehrsflächen ⓘ	937	17.5
Private Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Öffentliche Grünflächen ⓘ	321.3	6
Private Grünflächen ⓘ	0	0
Nettobauland* ⓘ	4097	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
<input type="button" value="-"/> Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	100	4097	18	860
<input type="button" value="+ Hinzufügen"/>	Unbebautes Nettobauland	0	0.13		
Summe			4097		860

Standort I.2.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* ⓘ	8673	100
Öffentliche Verkehrsflächen ⓘ	1518	17.5
Private Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Öffentliche Grünflächen ⓘ	520.38	6
Private Grünflächen ⓘ	0	0
Nettobauland* ⓘ	6635	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
<input type="button" value="-"/> Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	100	6635	18	1393
<input type="button" value="+ Hinzufügen"/>	Unbebautes Nettobauland	0	-0.23		
Summe			6635		1393

Standort I.3.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* ⓘ	10533	100
Öffentliche Verkehrsflächen ⓘ	1843	17.5
Private Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Öffentliche Grünflächen ⓘ	631.98	6
Private Grünflächen ⓘ	0	0
Nettobauland* ⓘ	8058	76.5

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
<input type="button" value="-"/> Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	100	8058	18	1450
<input type="button" value="+ Hinzufügen"/>	Unbebautes Nettobauland	0	0.28		
Summe			8058		1450

Standort I.4.:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* ⓘ	3779	100
Öffentliche Verkehrsflächen ⓘ	661	17.5
Private Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Öffentliche Grünflächen ⓘ	226.74	6
Private Grünflächen ⓘ	0	0
Nettobauland* ⓘ	2891	76.51

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
<input type="button" value="-"/> Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	100	2891	18	318
<input type="button" value="+ Hinzufügen"/>	Unbebautes Nettobauland	0	0		
Summe			2891		318

Innenentwicklung übrige:

	Fläche m ²	Anteil %
Bruttobauland* ⓘ	65061	100
Öffentliche Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Private Verkehrsflächen ⓘ	0	0
Öffentliche Grünflächen ⓘ	0	0
Private Grünflächen ⓘ	0	0
Nettobauland* ⓘ	65061	100

Bebauungstyp	Bauklasse	Anteil Nettobauland		Bebauungsdichte	Bebaute Fläche
		%	m ²		
- Einfamilienhaus Trend (700-850 m ²)	I,II Bauklasse bis 8m	50	32531	18	5855
- Einfamilienhaus flächenintensiv (85)	I,II Bauklasse bis 8m	50	32531	16	5205
+ Hinzufügen	Unbebautes Nettobauland	0	0		
Summe			65061		11060