



MARKTGEMEINDE STRENGBERG

ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE

PLANUNGSBERICHT

347/2024

11.04.2024

ekaanlass_2508

A. ALLGEMEINES

A.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.

A.2. Vorliegendes Änderungsverfahren

Das vorliegende Änderungsverfahren beinhaltet eine umfassende Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes im Bereich des Hauptortes Strengberg. Da es sich bei der Änderung um eine erhebliche Neuausrichtung einiger Entwicklungsziele handelt, wird eine umfangreiche Grundlagenforschung durchgeführt, die unter anderem Untersuchungen zu den Themen Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumentwicklung, Baulandbilanz, Naturgefahren, Verkehr und Lärm, Grundausrüstung sowie zur funktionellen Gliederung des Gemeindegebietes umfasst (Kapitel C). Ergänzend werden Bestandspläne zu den Themen Baulandreserven, Betriebsstätten und Grundausrüstung erstellt.

B. GRUNDLAGEN

B.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich in Strengberg seit 1971 folgendermaßen dar:

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1971 in der Gemeinde, im Bezirk und im Land Niederösterreich

	Gemeinde Strengberg		Bezirk Amstetten		Land NÖ	
	absolut	relativ, 1971=100	absolut	relativ, 1971=100	absolut	relativ, 1971=100
1971	2 036	100	98 406	100	1 420 816	100
1981	2 065	101	101 409	103	1 427 849	100
1991	2 031	100	105 143	107	1 473 813	104
2001	2 073	102	109 188	111	1 545 804	109
2011	2 022	99	112 355	114	1 614 693	114
2021	2 117	104	116 592	118	1 690 879	119
2023	2 150	106	117 972	120	1 718 373	121

Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung

Die Zahl der Hauptwohnsitzer ist in Strengberg seit 1971 um 114 bzw. um ca. 6 % gestiegen. Im Beobachtungszeitraum war im Bezirk Amstetten sowie auf Landesebene ein wesentlich stärkeres Wachstum, nämlich 20 % bzw. 21 % zu vermerken. Bei der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2011 wurden für die Gemeinde Strengberg für 2025, ausgehend von einer linearen Fortsetzung der Bevölkerungsentwicklung, 2.044 Einwohner prognostiziert. In Anbetracht der Entwicklungsvorstellung der Gemeinde wurde als Zielwert jedoch ein jährliches Bevölkerungswachstum von 5 % bzw. eine Bevölkerungszahl von 2.150 für das Jahr 2025 angenommen. Dieser Zielwert wurde mit Jahresbeginn 2023 erreicht. Die getroffene Zielvorstellung konnte somit bereits vor Ende des Planungshorizontes erfüllt werden.

Betrachtet man die Bevölkerungsveränderung nach Komponenten, so wird in den drei Dekaden von 1981 bis 2011 eine durchgehend positive Geburtenbilanz ersichtlich. Von 1981 bis 1991 überwog die Zahl der Abwanderungen jedoch die positive Geburtenbilanz, woraus eine Abnahme der Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum resultierte.

Vor 2011 war nur in der Dekade von 1991 bis 2001 ein (geringer) Anstieg der Wohnbevölkerung zu vermerken (+42 Bewohner/+ 2,1 %).

Zwischen 2001 und 2011 überwogen, trotz positiver Geburtenbilanz, wiederum die Wegzüge, was auch in diesem Zeitraum eine Abnahme der Bevölkerungszahl zur Folge hatte.

Tabelle 2: Geburten- und Wanderungsbilanz

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

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ 2011

Nach 2011 wird eine schwankende Bevölkerungszahl ersichtlich. Seit 2015 besteht jedoch ein stetiges Wachstum. Die Jahre der Bevölkerungsabnahme waren wiederum durch negative Wanderungsbilanzen geprägt, die Geburtenbilanz der Gemeinde war durchwegs positiv. Dies lässt den Schluss zu, dass der Bereitstellung attraktiven Wohnraums in der Gemeinde besondere Bedeutung beizumessen ist, um neuerlicher Abwanderung vorzubeugen.

Tabelle 3: Geburten- und Wanderungsbilanz

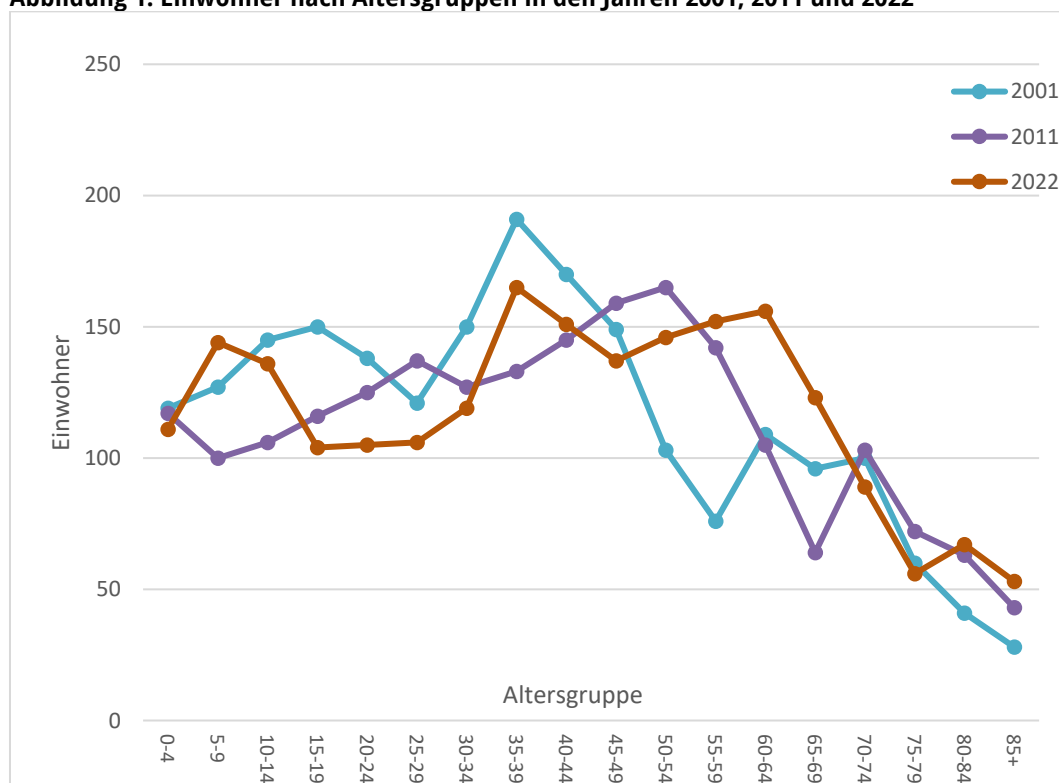
Jahr	Bevölkerung zu Jahresbeginn	Gesamtveränderung (inkl. Statistischer Korrektur)	Geburtenbilanz			Wanderungssaldo insgesamt
			Lebendgeborene	Sterbefälle	Saldo	
2011	2 017	-1	26	12	14	-15
2012	2 016	-24	22	22	0	-24
2013	1 992	12	20	17	3	9
2014	2 004	-10	22	17	5	-18
2015	1 994	34	18	12	6	28
2016	2 028	10	25	23	2	8
2017	2 038	17	17	12	5	12
2018	2 055	36	19	23	-4	41
2019	2 091	3	21	15	6	-3
2020	2 094	23	23	17	6	17
2021	2 117	3	18	30	-12	15

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ 2021

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Altersgruppen in der Gemeinde ist auffallend, dass derzeit die Altersgruppen der 35-39-Jährigen und 60-64-Jährigen am stärksten vertreten sind. Der große Anteil der 60-64-Jährigen war bereits in der Altersverteilung 2001 abzusehen, zu dieser Zeit war die größte Altersgruppe jene der 35-39-Jährigen. Positiv hervorzuheben ist, dass es gelungen ist, die Gruppe der 2001 15-19-Jährigen überwiegend in der Gemeinde zu halten. Diese stellen heute die größte Altersgruppe (35-39-Jährige) dar.

Im Hinblick auf die mittelfristige Gemeindeentwicklung ist vor allem das Thema Daseinsvorsorge von Bedeutung, da die derzeit zweitgrößte Altersgruppe der 60-64-Jährigen kurz vor Pensionsantritt steht und in den kommen Jahrzehnten mit steigendem Bedarf an Einrichtungen zur Gesundheits- und Altersvorsorge zu rechnen ist. Im Hinblick auf das Wohnraumangebot ist mittel- bis langfristig mit steigender Nachfrage durch junge Familien zu rechnen, da die durchgängig positive Geburtenbilanz der letzten Jahre sich auch in einem großen Anteil der 5-9- und 10-14-Jährigen widerspiegelt. Für diese werden, nach Wohnraum und Versorgungs- und sozialer Infrastruktur, auch gut erreichbare Arbeitsplätze eine wichtige Lebensgrundlage für das Wohnen in der Gemeinde darstellen.

Abbildung 1: Einwohner nach Altersgruppen in den Jahren 2001, 2011 und 2022



Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung

Grundsätzlich bietet Strengberg gute Voraussetzungen für einen Wohnstandort. Diese sind begründet durch die Nähe und gute Erreichbarkeit des Zentralraumes Amstetten und St. Valentin (Arbeitsplätze, Handels-, Dienstleistungs-, Versorgungs-, Freizeit-, Bildungs-, Verwaltungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Verkehrsknotenpunkt etc.) und der

ruhigen, attraktiven Lage (Mostviertel, Donau). Auch in der Gemeinde selbst befinden sich attraktive Arbeitgeber. Der Hauptort liegt außerhalb der verlärmten Bereiche der Autobahn und der Westbahn. Will man Zuwanderung ankurbeln, müssen weitere Flächen zur Deckung des steigenden Wohnungsbedarfs bereitgestellt werden. Zur Förderung der Geburtenbilanz ist es wiederum wichtig, familiengerechte Infrastrukturen wie Kindergärten, -krippen sowie leistbare Wohnräume für Jungfamilien zu schaffen.

B.2. Wohnungsentwicklung

Die Wohnungsentwicklung stellt sich in Strengberg seit 1971 folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Entwicklung der Wohnungen und Wohngebäude im Vergleich zur Bevölkerung seit 1971

	Bevölkerung		Wohnungen		Gebäude mit Wohnungen	
	absolut	1971=100	absolut	1971=100	absolut	1971=100
1971	2 036	100	467	100	398	100
1981	2 065	101	533	114	444	112
1991	2 031	100	605	130	492	124
2001	2 073	102	692	148	529	133
2011	2 022	99	877	188	561	141
2022	2 120	104	1013	217	545	137

Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung

Bei der Wohnungsentwicklung ist auffallend, dass diese überproportional zum Bevölkerungswachstum ansteigt. Zwischen 1971 und 2022 hat die Bevölkerungszahl um 4 % zugenommen, die Anzahl der Wohngebäude ist um 37 % gestiegen, jene der Wohnungen sogar um 117 %.

Durch das Verhältnis zwischen Bevölkerungsanstieg und Anstieg der Wohnungen wird der Wandel der Lebensstile, weg von der Großfamilie, hin zu kleineren Haushalten, ersichtlich. Vor allem seit 2001 ist auch ein relativer Anstieg an Wohnungen zu den Wohngebäuden ersichtlich. Das weist zwar auf einen Trend zu dichteren Wohnformen hin, der Platzbedarf pro Einwohner ist in den letzten Jahrzehnten dennoch drastisch gestiegen.

Im örtlichen Raumordnungsprogramm aus 2011 wurden für das Jahr 2025 insgesamt 1.127 Wohnungen prognostiziert. Ausgehend vom Bestand 2011 (877 Wohnungen) hätten zur Erreichung dieser Prognose im Schnitt rund 18 Wohnungen pro Jahr errichtet werden müssen. 2023 lag die Zahl der Wohnungen bei 1.030. Dementsprechend wurden zwischen 2011 und 2023 rund 13 Wohnungen pro Jahr errichtet.

B.3. Entwicklung der Baulandbilanz

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurde die Grundkarte (DKM) auf den neuesten Stand gebracht und Bauführungen, die noch nicht in der DKM erfasst sind, nachgetragen (Stand September 2023). Anhand dieses Datenstandes wurde die Baulandbilanz der Gemeinde aktualisiert. In der folgenden Tabelle werden die Baulandbilanzen der Jahre 2011, 2016 und der aktuelle Stand verglichen:

Tabelle 5: Entwicklung der Baulandbilanz 2011 bis 2023

	2011	2016	2023
Wohnbauland gesamt	54,20 ha	63,76 ha	66,84 ha
Wohnbauland bebaut	38,91 ha	48,14 ha	53,21 ha
Wohnbauland Reserve	15,29 ha	15,62 ha	13,63 ha
Betriebsbauland gesamt	18,54 ha	19,30 ha	19,04 ha
Betriebsbauland bebaut	11,98 ha	9,76 ha	13,51 ha
Betriebsbauland Reserve	6,55 ha	6,55 ha	5,53 ha

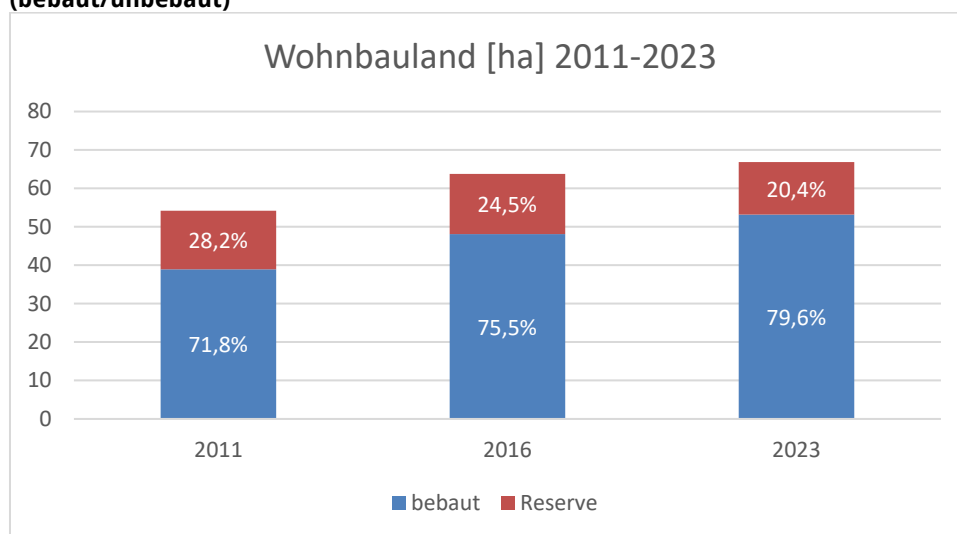
Wohnbauland = BW, BA, BK

Betriebsbauland = BB, BS

Zwischen 2011 und 2016 wurden 9,56 ha zusätzliches Wohnbauland gewidmet und 9,23 ha bebaut, wodurch der Anteil der Reserven von 28,2 % auf 24,5 % zurückging. Die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit in diesem Zeitraum lag bei 1,85 ha.

Zwischen 2016 und 2023 wurden 3,08 ha zusätzliches Wohnbauland gewidmet und 5,07 ha verbaut. In diesem Zeitraum wurden also knapp 2 ha bestehende Reserven verbaut. Der Anteil der Reserveflächen konnte von 24,5 % auf 20,4 % gesenkt werden. Die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit lag in diesem Zeitraum bei 0,72 ha.

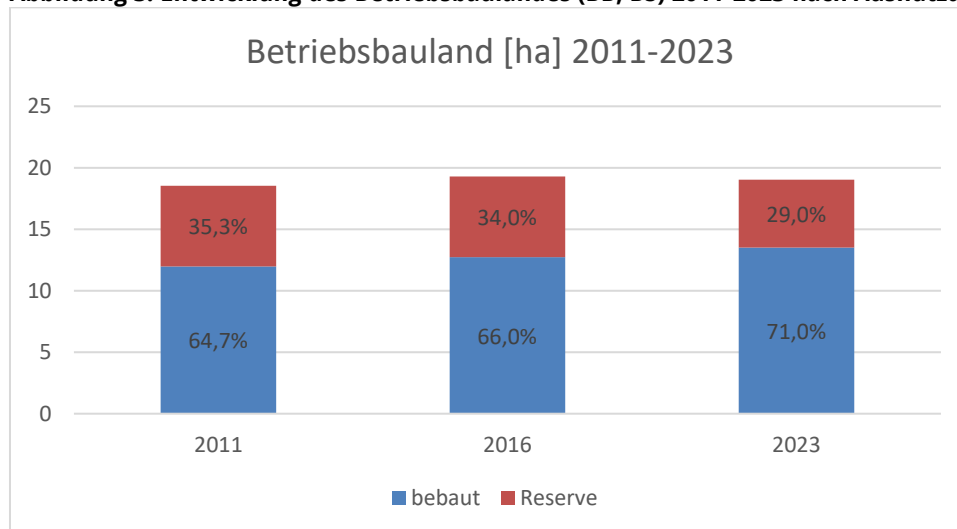
Abbildung 2: Entwicklung des Wohnbaulandes (BA, BK, BW) 2011-2023 nach Ausnutzung (bebaut/unbebaut)



Zwischen 2011 und 2016 wurden 0,75 ha zusätzliches Wohnbauland gewidmet und auch bebaut, wodurch der Anteil der Reserven von 35,3 % auf 34 % zurückging. Die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit in diesem Zeitraum lag bei 0,15 ha.

Zwischen 2016 und 2023 wurde kein zusätzliches Wohnbauland gewidmet, sondern Rück-/Umwidmungen im Ausmaß von 0,24 ha vorgenommen. Zeitgleich nahm die bebaute Fläche jedoch um 0,78 ha zu, was in einem Rückgang des Anteils der Reserven von 34 % auf 29 % resultiert. Die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit in diesem Zeitraum lag bei 0,11 ha.

Abbildung 3: Entwicklung des Betriebsbaulandes (BB, BS) 2011-2023 nach Ausnutzung (bebaut/unbebaut)



Die dargelegten Daten lassen den Schluss zu, dass die Bodenpolitik der letzten Jahre (Neuwidmungen nur im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Sicherstellung der Bebauung) von Erfolg gekrönt war. Es ist gelungen den Anteil der Baulandreserven sowohl im Wohn- als auch im Betriebsbauland deutlich zu senken.

B.4. Verfügbarkeit und Leerstand

Verfügbarkeit

Mit der Verringerung der Reserveflächen wird die Mobilisierung der übrigen Flächen zunehmend schwieriger, da naturgemäß jene Flächen unverbaut bleiben, bei denen die Verfügbarkeit nicht gegeben ist. Im Rahmen der Grundlagenforschung im Vorfeld der gegenständlichen Änderung wurde seitens der Gemeinde die Verfügbarkeit der bestehenden Baulandreserven, gegliedert nach nachfolgend beschriebenen Kategorien, erhoben. Diese werden im Grundlagenplan qualitative Baulandreserve (Plan Nr. 2508/BR.1.) dargestellt.

Tabelle 6: Zeichenschlüssel Verfügbarkeit Baulandreserven

bb	Bebauung bevorstehend: Baubewilligung erteilt, Bebauung absehbar
hg	anderweitige Nutzung im Zusammenhang mit benachbartem Grundstück: Hausgärten, Stellplätze, Lagerfläche, etc.
nv	nicht verfügbar: nicht verkaufsbereit, deutlich überhöhte Preisvorstellungen, etc.
v	verfügbar: verkaufsbereit, mit vertraglicher Vereinbarung zur Bebauung verkauft

Nachstehende Tabelle listet das Flächenausmaß der jeweiligen Kategorien, zusätzlich differenziert nach Betriebs- und Wohnbauland:

Tabelle 7: Baulandreserven nach Verfügbarkeit

	Wohnbauland (BA, BK, BW)		Betriebs- und Sonderbauland (BB, BS)	
	ha	%	ha	%
bb	1,20	8,84%	-	0,00%
hg	1,77	13,10%	-	0,00%
nv	10,50	77,55%	0,64	11,53%
v	0,07	0,51%	4,89	88,47%
Summe	13,54	100,00%	5,53	100,00%

Insgesamt verfügt die Marktgemeinde über rund 13,5 ha Baulandreserven im Wohnbauland und 5,5 ha im Betriebs- und Sonderbauland. Im Betriebsbauland sind mit 4,89 ha fast 90 % der vorhandenen Reserven verfügbar. Im Wohnbauland hingegen sind mit 0,07 ha (1 Baugrund) nur 0,5 % der vorhandenen Reserven verfügbar. Zieht man 1,2 ha der Reserven, die in absehbarer Zeit bebaut werden, ab, verbleiben knapp über 12 ha, die nicht verfügbar sind oder anderweitig genutzt werden.

Leerstand

Laut Auskunft der Gemeinde bestehen im Hauptort Strengberg derzeit vier langfristige (im Gegensatz zu kurzfristig, im Rahmen von Übersiedlungen bestehenden) Leerstände. Alle vier Leerstände stellen ältere Objekte direkt an der B1 (Wiener Straße) dar, wobei drei innerhalb des gewidmeten Baulandes liegen. Bei dem vierten Leerstand handelt es sich um ein als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmetes Objekt nördlich der B1, auf Höhe der Kreuzung mit der Straße Richtung Lampersberg.

Abbildung 4: Leerstände im Hauptort Strengberg (rote Schraffur)

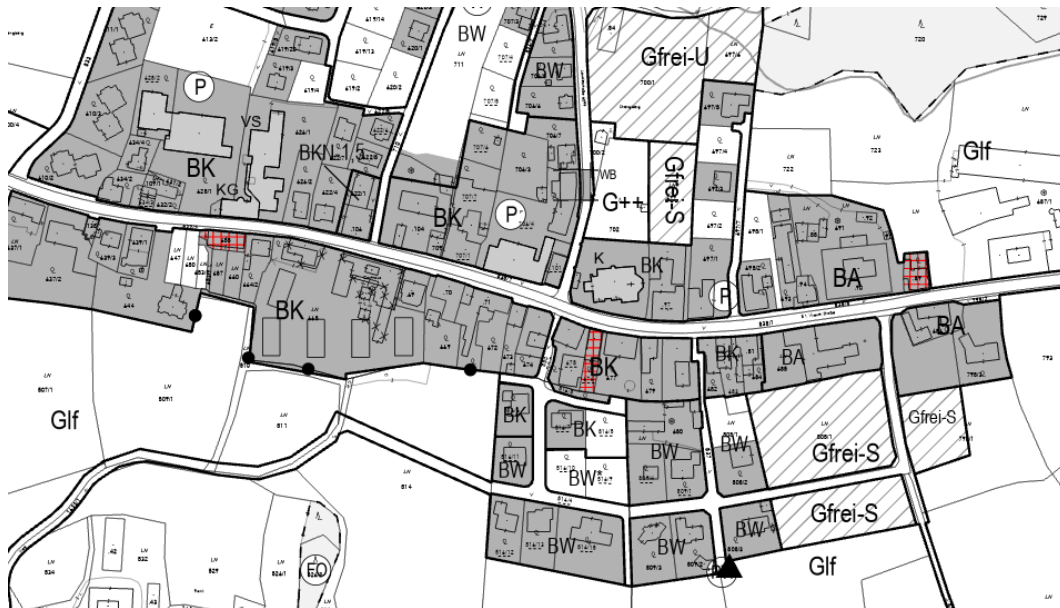
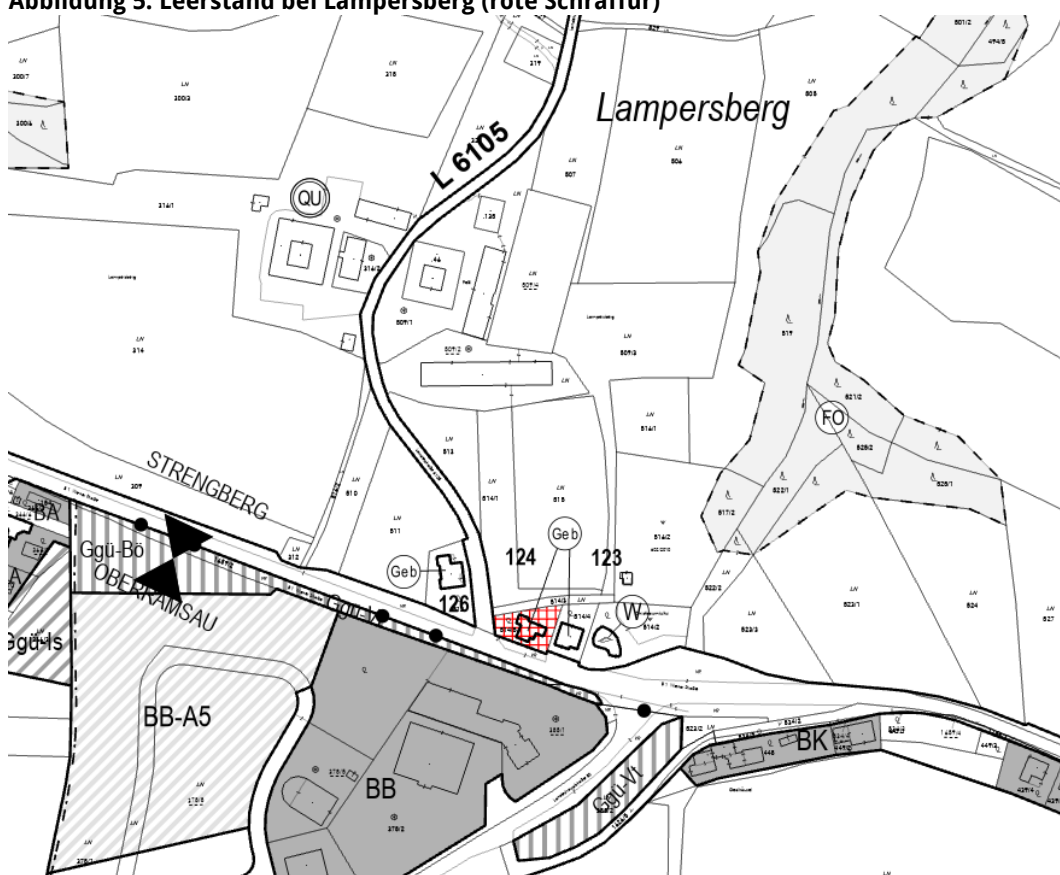


Abbildung 5: Leerstand bei Lampersberg (rote Schraffur)



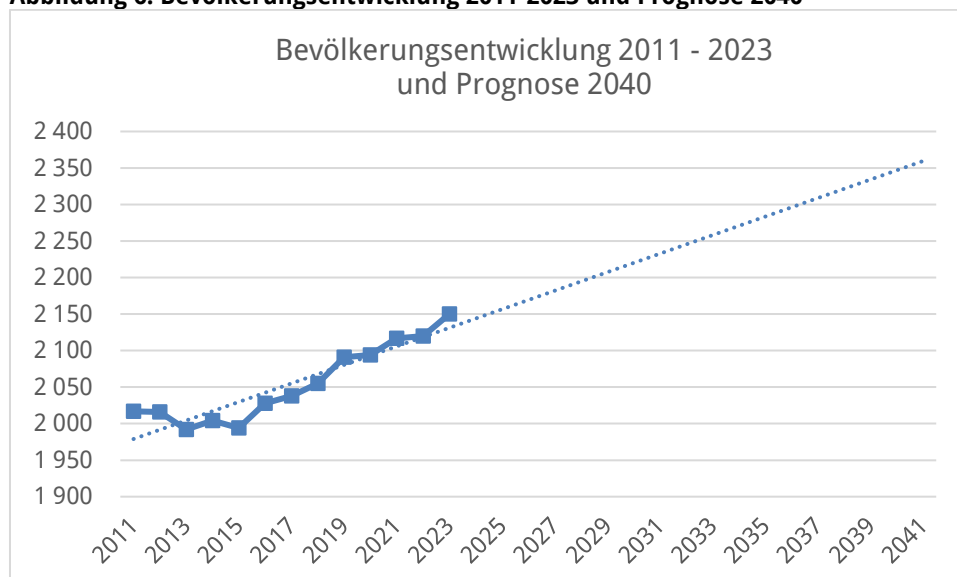
Insgesamt ist somit festzustellen, dass Leerstände in der Gemeinde nur ein geringes Potenzial darstellen.

B.4. Bevölkerungsprognose

2011 wurde im Rahmen der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ein Zielwert der Wohnbevölkerung für das Jahr 2025 von 2.150 festgelegt. Dieser wurde zu Jahresbeginn 2023 erreicht. Der die vorherigen Jahrzehnte vorherrschende Trend der Stagnation und des Rückgangs konnte somit erfolgreich gebrochen werden (siehe Kapitel B.2.).

Legt man einer Prognose die Entwicklung seit 2011 zugrunde und unterstellt eine Fortsetzung der moderaten, aber stetigen Bevölkerungsentwicklung seither, ergibt sich eine Bevölkerungszahl von 2.347 für das Jahr 2040. Dies entspricht ausgehend vom Niveau 2023 einem Zuwachs von 330 Einwohnern oder 9 %.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2011-2023 und Prognose 2040



B.5. Wohnungsprognose und Flächenbedarf

Für die Wohnungsprognose werden als Berechnungsgrundlage die Entwicklung der Bevölkerungszahl sowie die Entwicklung der Zahl der Einwohner pro Wohnung (Belagszahl) herangezogen. 2001 belegten durchschnittlich noch 3,26 Einwohner eine Wohnung in Strengberg. Im Bezirk Amstetten und dem Land Niederösterreich lag die Belagszahl bereits bei unter 3 (2,86 bzw. 2,50). Dieser Wert verringerte sich und lag 2011 in der Gemeinde nur noch bei 2,67, im Bezirk bei 2,61 und im Land bei 2,38.

Die Hintergründe für diese Entwicklung sind vielfältig, etwa der vor allem im ländlichen Bereich vorkommende Rückgang von Mehrgenerationenhaushalten oder auch die Reduktion der durchschnittlichen Haushaltgröße und Zunahme der Einpersonenhaushalte.

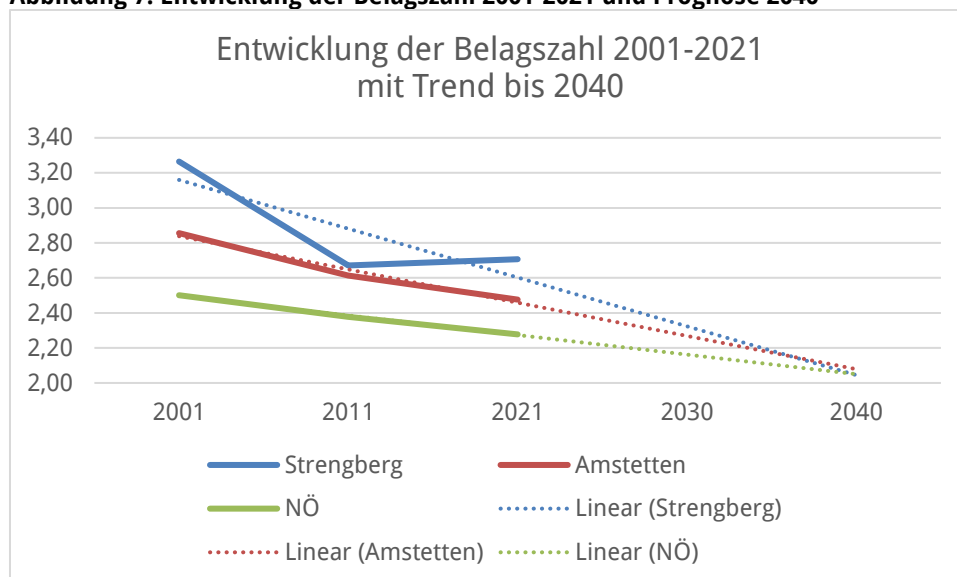
Im darauffolgenden Jahrzehnt ging der Wert auf Bezirks- und Landesebene weiter zurück, in der Gemeinde hingegen stieg er wieder geringfügig an und lag 2021 bei 2,71 Personen pro Wohnung.

Tabelle 8: Belagszahl (Personen/Wohnung) 2001 - 2021

	Strengberg	Amstetten	NÖ
2001	3,26	2,86	2,50
2011	2,67	2,61	2,38
2021	2,71	2,48	2,28

Führt man die Entwicklung der Belagszahl mittels linearen Trends bis 2040 fort, ergibt sich auf allen Ebenen bis dahin ein Wert von etwa 2,1, wobei die Prognose auf Gemeindeebene durch den höheren Ausgangswert sogar niedriger als auf Bezirksebene ausfällt. Die Anwendung einer linearen Trendfortschreibung bis zum Jahr 2040 über alle Ebenen erscheint jedoch in diesem Fall nicht sinnvoll, da ein Wert von unter 2 derzeit nur in vereinzelt Städten, aber nicht im ländlichen Raum, bekannt ist. Daher wird die Annahme getroffen, dass sich die Entwicklung in den nächsten Jahren zwar grundsätzlich fortsetzt, der Wert in der Gemeinde aber auch künftig rund 2-3 Zehntel über jenem auf Bezirks- und Landesebene liegen wird.

Abbildung 7: Entwicklung der Belagszahl 2001-2021 und Prognose 2040



Wohnungsbedarf

Entsprechend dieser Annahme wird zur Berechnung des Wohnungsbedarfs für das Jahr 2040 eine Belagszahl von 2,4 angenommen. Anhand der Bevölkerungsprognose ergibt sich somit für das Jahr 2040 ein Bedarf an 978 Wohnungen. Dies entspricht ausgehend vom Bestand im Jahr 2021 einem Mehrbedarf von 196 Wohnungen.

Tabelle 9: Prognose des Wohnungsbedarfs in Strengberg bis zum Jahr 2040

	2001	2011	2021	2030	2040
				Prognose	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	2073	2022	2117	2220	2347
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	635	757	782	888	978
EW/WHG	3,26	2,67	2,71	2,50	2,40
				Annahme	

Flächenbedarf

2021 bestanden im Gemeindegebiet insgesamt 983 (inkl. ohne Hauptwohnsitz) Wohnungen. Zu Jahresbeginn 2021 waren in der Gemeinde 51,6 ha Wohnbauland (BA, BK, BW, BO) bebaut. Damit liegt der Nettowohnbaulandbedarf pro Wohnung in der Gemeinde bei etwa 650 m².

Es ist anzunehmen, dass in der Gemeinde aufgrund der Struktur und Lage auch künftig ein Großteil der Bevölkerung in Einfamilienhäusern untergebracht sein wird, wobei der Anteil der Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser sicherlich steigen wird, bedenkt man etwa die wachsenden Baukosten in den letzten Jahren. Rechnet man bis zum Jahr 2040 mit einem durchschnittlichen Nettowohnbaulandbedarf von 600 m² pro Wohnung, ergibt sich dadurch ein Bedarf von knapp 12 ha für 196 zusätzliche Wohnungen. Bei durchschnittlich 20 % Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen, beträgt die bereitzustellende Fläche für Siedlungserweiterungen etwa 14,4 ha (Bruttowohnbauland).

B.6. Naturgefahren

Im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) sind folgende Naturgefahren kenntlich gemacht, deren Aktualität bei umfangreicheren Änderungsverfahren oder Verfahren im Nahbereich der betroffenen Flächen geprüft wird:

- Gefahrenzonenplan rote Gefahrenzone Wildbach, gelbe Gefahrenzone: Wildbach Schiffmühle (Schiffmühlbach), Mayerhofen (Schiffmühlbach), Thürnbuch (Steingraben), Bleiberg (Kargerbach), Musterharten, Thalling, Bach (Musterharterbach), Buchfeld- Ottendorf (Mühlbach), Unterramsau (Unterramsaubach), Ramsau (Bannholzgraben, Elstergrabenbach, Baunsbergergraben, Entenbach, brauner Hinweisbereich: südlich Ortsgebiet Berg, Bleiberg (GZP Strengberg 2013))
- 100-jähriges Hochwasserabflussgebiet entlang der Donau: Ortsteile Au, Achleiten Schickenhof (Abflussuntersuchung, „Danube Floodrisk, Anschlaglinien und Wassertiefen an der österreichischen Donau“ Erstellungsjahr 2013)

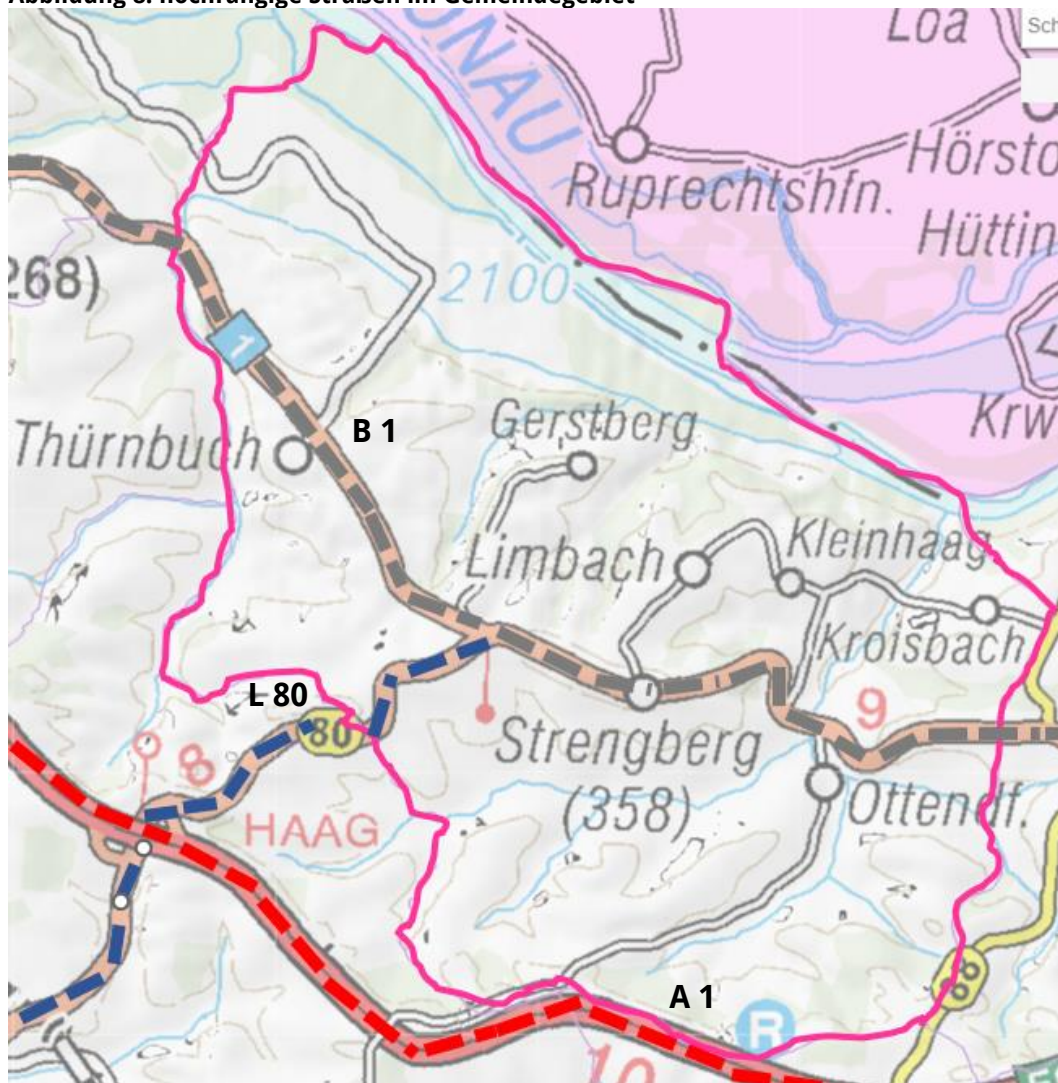
Zusätzlich werden im Rahmen von Umwidmungsverfahren die geogene Gefahrenhinweiskarte sowie die Hangwassergefahrenhinweiskarte geprüft-eine Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan entfällt jedoch aufgrund der Komplexität der Darstellung und der Tatsache, dass diese lediglich Hinweise darstellen, die im Anlassfall zu prüfen sind.

B.7. Verkehr und Lärm

Motorisierter Individualverkehr

Der höchstrangige Verkehrsträger im Gemeindegebiet von Strengberg ist die Westautobahn A 1 im äußersten Süden des Gemeindegebiets. Der nächstgelegene Anschluss befindet sich in der Nachbargemeinde Haag, etwa 5 km südwestlich des Hauptortes Strengberg. Anschluss an das höherrangige Straßennetz ist über die B 1 von St. Valentin und St. Pantaleon-Erla aus Nordwesten kommend, von Oed aus Osten kommend und über die L 80 von Südwesten von Haag kommend gegeben. Die B 1 verläuft direkt durch den Hauptort Strengberg.

Abbildung 8: hochrangige Straßen im Gemeindegebiet



Quelle: NÖ Atlas, eigene Darstellung

Innerhalb der Gemeinde stellt die B1 den wichtigsten Verkehrsträger dar, sie erschließt die Ortschaften Strengberg, Thürnbuch, Steinbruckmühle und Prölling. Hier konzentrieren sich die Hauptsiedlungsbereiche der Gemeinde.

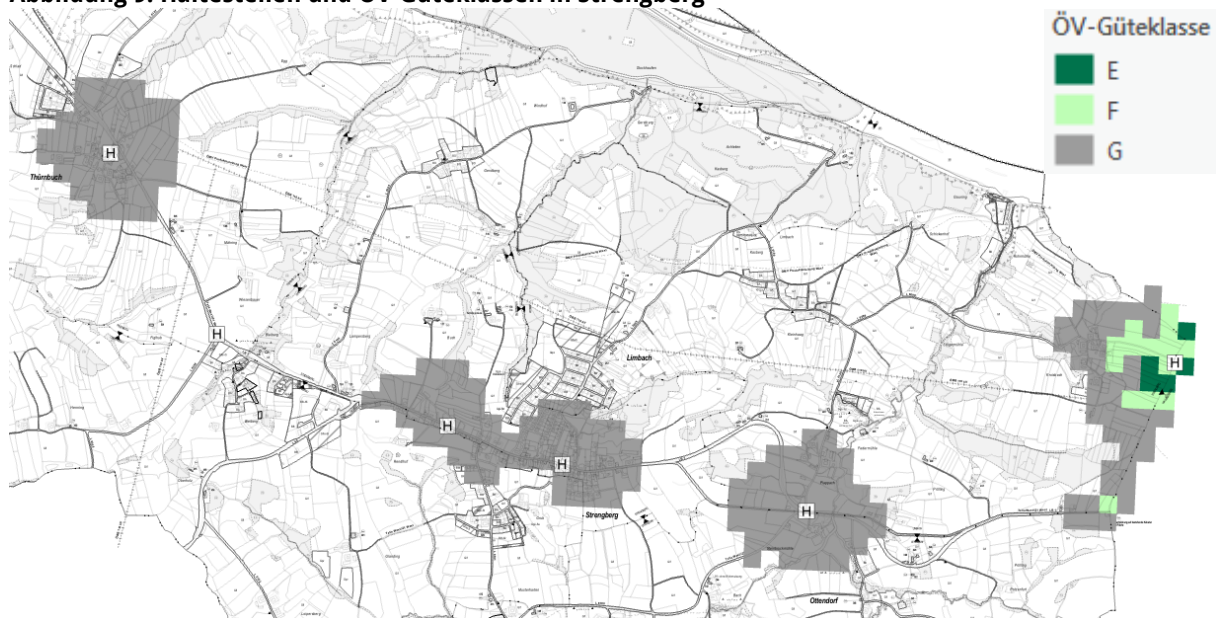
Öffentlicher Verkehr

In der Gemeinde bestehen folgende 6 Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, die alle an der B 1 liegen und von der Buslinie 613 bedient werden:

- Strengberg/Amstetten Abzw. Henning
- Strengberg/Amstetten Lagerhaus
- Strengberg/Amstetten Ortsmitte
- Strengberg/Amstetten Steinbruckmühle
- Strengberg/Amstetten Thürnbuch
- Wallsee Abzw. Kroisbach

Die Haltestelle Wallsee Abzw. Kroisbach entspricht gemäß Klassifizierung der ÖV-Güte der Haltestellenkategorie VI, die übrigen Haltestellen entsprechen der Kategorie VIII. Das resultiert in der ÖV-Güteklasse E bzw. F um die Haltestelle Wallsee Abzw. Kroisbach und der Güteklasse G um die übrigen Haltestellen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind St. Valentin (ca. 13 km entfernt) im Westen und Amstetten (ca. 20 km entfernt) im Osten.

Abbildung 9: Haltestellen und ÖV-Güteklassen in Strengberg



Quelle: NÖ GeoShop, eigene Darstellung

Verkehrslärm

Im Gebiet der Gemeinde liegt lediglich für die Westautobahn eine Lärmkartierung des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) vor. Der verlärmte Bereich umfasst lediglich den äußersten Süden des Gemeindegebietes. Es sind lediglich Einzellagen (zum Teil als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet) betroffen, aber kein zusammenhängendes Siedlungsgebiet. Eine Belastung durch Schienenlärm besteht in der Gemeinde nicht.

Abbildung 10: Lärmbelastung Straßenverkehr (24 h, 55+ dB)



Quelle: Lärmkartierung 2022, BMNT, eigene Darstellung

B.8. Funktionelle Gliederung der Gemeinde

In der Gemeinde bestehen laut Ortsverzeichnis 6 Ortschaften, wobei die Ortschaften Limbach und Ramsau räumlich eine Einheit mit dem Hauptort Strengberg bilden und eher als Ortsteile und weniger als eigenständige Ortschaften zu verstehen sind.

Nachfolgende Tabelle listet den Bevölkerungsstand der Ortschaften mit Stand 2022:

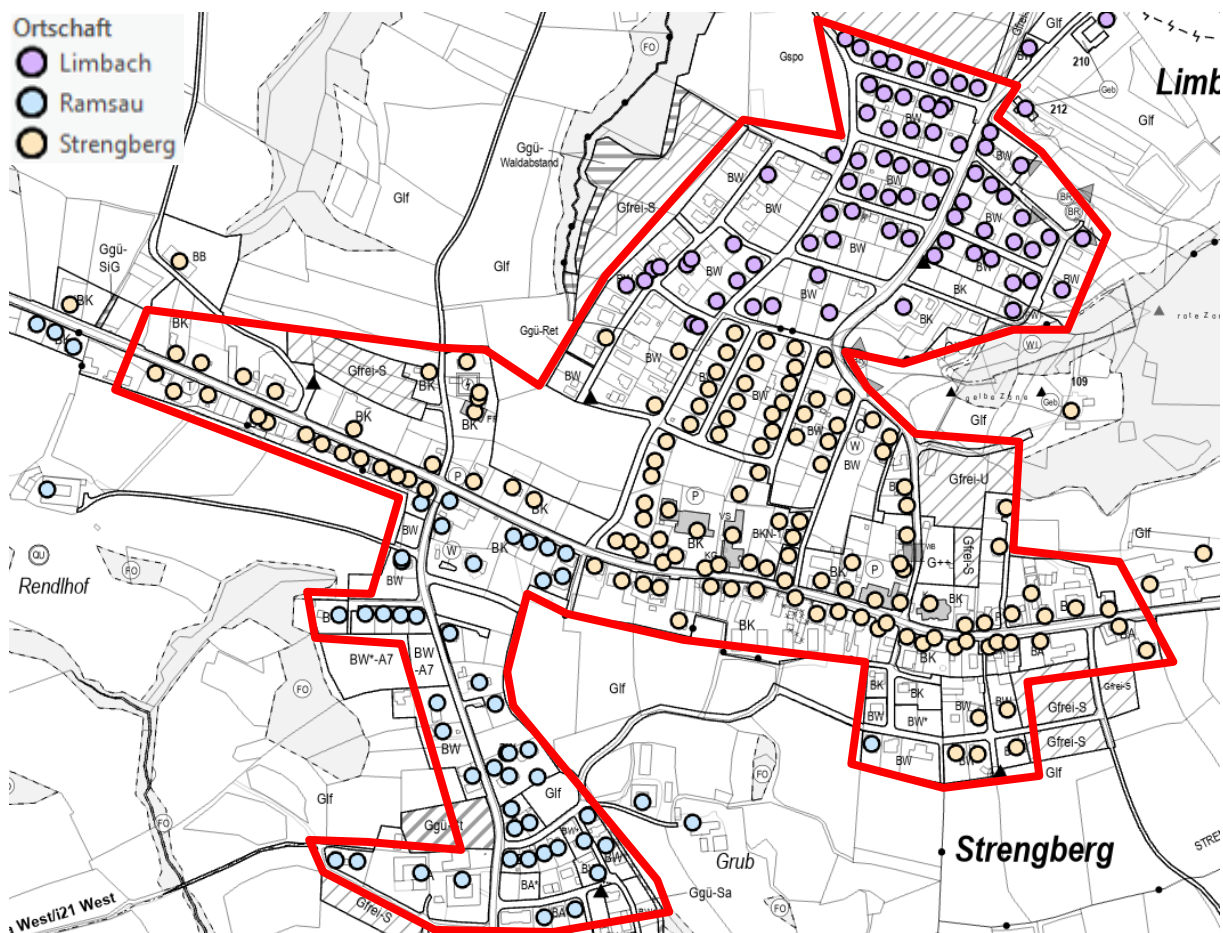
Tabelle 10: Bevölkerungsstand nach Ortschaften, 2022

	Hauptwohnsitze	Nebenwohnsitze	Summe	% Nebenwohnsitze
Au	2	3	5	60%
Limbach	468	57	525	11%
Ottendorf	188	24	212	11%
Ramsau	452	59	511	12%
Strengberg	532	94	626	15%
Thürnbuch	342	27	369	7%
	1 984	264	2 248	12%

Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 04/2022), eigene Berechnung

Betrachtet man lediglich die Bevölkerungszahl gemäß Statistik, hebt sich der Hauptort nicht wesentlich von den nächstgrößeren Ortschaften Limbach und Ramsau ab. Die statistische Gliederung entspricht jedoch nicht den räumlichen Agglomerationsräumen, so bilden etwa ein Großteil der Objekte der statistischen Einheiten Limbach und Ramsau eine räumliche Einheit mit dem Hauptort Strengberg. Außerdem umfassen die statistischen Einheiten unter anderem auch die räumlich getrennten Ortsteile/Siedlungen Bleiberg, Gerstberg oder Kleinhaag sowie etliche Einzellagen.

In Bezug auf die funktionelle Gliederung der Gemeinde ist eine Betrachtung der Bevölkerungszahl im räumlichen Zusammenhang jedoch zielführender als jene nach statistischen Einheiten. Nachfolgende Abbildung stellt die Abgrenzung jenes Bereiches dar, der räumlich als Funktionseinheit und Hauptort angesehen werden kann:



Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 04/2022), eigene Darstellung

Im dargestellten Agglomerationsbereich gestaltet sich die Bevölkerungsverteilung wie folgt:

Tabelle 11: Bevölkerungsstand nach Agglomerationsräumen, 2022

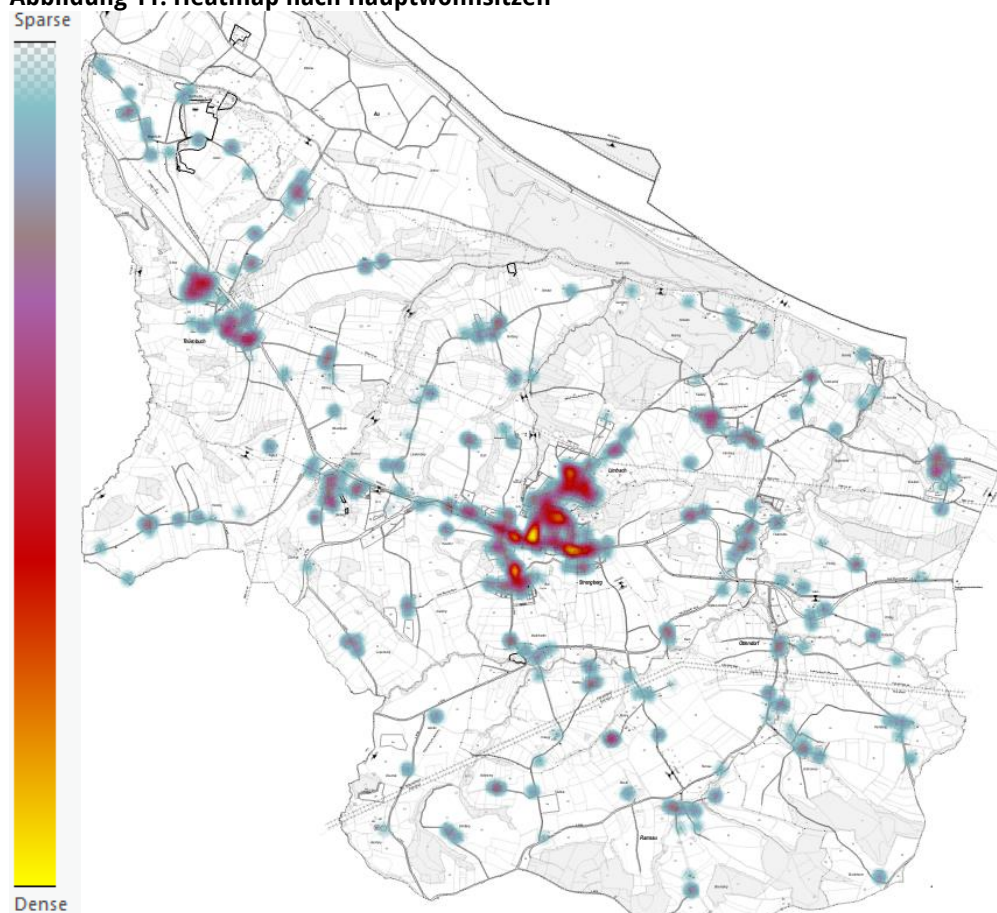
	Hauptwohnsitze	Nebenwohnsitze	Summe
Agglomeration Hauptort Strengberg	772	120	892
übrige	1 212	144	1 356
	1 984	264	2 248

Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 04/2022), eigene Berechnung

In Summe weist der Hauptort Strengberg in Zusammenhang mit den angrenzenden Teilen der Ortschaften Limbach und Ramsau eine Einwohnerzahl von 772 (Hauptwohnsitze) auf und ist demnach die größte Agglomeration der Gemeinde. Einen weiteren Siedlungsschwerpunkt mit knapp 190 Einwohnern bildet die Ortschaft Thürnbach (räumlich zusammenhängende Einheit), die übrigen Einwohner leben über das Gemeindegebiet verteilt in den kleineren Siedlungen oder im Streusiedlungsgebiet.

Die nachfolgende Heatmap der Hauptwohnsitzmeldungen belegt ebenfalls die Bedeutung des Hauptortes.

Abbildung 11: Heatmap nach Hauptwohnsitzen



Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister (Stand 04/2022), eigene Darstellung

In Bezug auf die funktionelle Gliederung der Ortschaften ist zusätzlich auch die Infrastrukturausstattung und Ausstattung mit zentralen Einrichtungen von Bedeutung. Nachfolgende Tabelle listet wichtige Einrichtungen nach funktionalen Einheiten auf, wobei

wiederum die zusammenhängenden Ortsteile der Ortschaften Strengberg, Limbach und Ramsau als eine Funktionseinheit betrachtet werden:

Tabelle 12: Verteilung der zentralen Einrichtungen

Strengberg (inkl. Limbach und Ramsau)	Kindergarten, Krippe, Volksschule, Mittelschule, Gemeindeamt, Pfarrkirche und Friedhof, Feuerwehr, Gastronomie, Lebensmittelhandel, Allgemeinarzt, Zahnarzt, Musikverein, Tierarzt, Bank, Tankstelle, Sportplatz
Thürnbuch	Feuerwehr

Der Hauptort und einziges Zentrum der Gemeinde ist eindeutig die Ortschaft Strengberg, wo fast alle zentralen Einrichtungen der Gemeinde angesiedelt sind. Einzig in der Ortschaft Thürnbuch besteht ein weiterer Standort der Freiwilligen Feuerwehr. Die Ortschaft erfüllt sowohl Kern-, Wohn-, Freizeit- und betriebliche Funktionen. Neben dem Hauptort erfüllt nur noch die Ortschaft Thürnbuch zusätzlich zur Agrarfunktion auch die Wohnfunktion, alle übrigen Siedlungen sind überwiegend von der Agrarfunktion geprägt.

Im Hinblick auf die gegebene Ausstattung ist es sinnvoll, die Entwicklung der Gemeinde auf den Hauptort Strengberg zu konzentrieren und in kleineren Ortschaften nur lokalen Bedarf zu decken.

C. BAULANDMONITORING - DOKUMENTIERTER BEDARF DES BAULANDES

Zur Erfüllung der neuen Planungsrichtlinien gemäß 6. Novelle des NÖ ROG 2014 § 14 Abs 2 Z 2 und Z 3 ist bei der Neuausweisung von Bauland eine intensivere Auseinandersetzung mit den bestehenden Widmungsreserven und der beobachteten abschätzbaren Entwicklung im Bestand erforderlich. Ein umfassendes Baulandmonitoring stellt dabei den Anspruch auf die detaillierte Ausarbeitung folgender Themen:

- **Bestandsanalyse:** Entwicklung des Baulandes in einer Zeitreihe, Aufzeigen von Flächen, die für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen könnten; Erfassung leerstehender Wohngebäude oder Wohnungen; Ermittlung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Baulandreserven
- **Beobachtete Entwicklung im Baubestand:** Darunter ist die Erfassung der Entwicklung im Baubestand in den vergangenen Jahren (5-10-15 Jahre) zu verstehen.
- **Feststellung von Entwicklungspotenzialen:** Dieses setzt sich aus dem Wohnbaupotenzial, aus den verfügbaren Baulandreserven und aus dem Potenzial, das sich aus den Möglichkeiten der Nachverdichtung und dem Leerstand ergibt, zusammen.
- **Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung:** Das festgestellte aktuelle Entwicklungspotenzial zeigt in Zusammenhang mit der Bevölkerungsprognose der kommenden Jahre den Deckungsgrad bzw. den Zeitraum auf, für den der Wohnbedarf gedeckt werden kann.

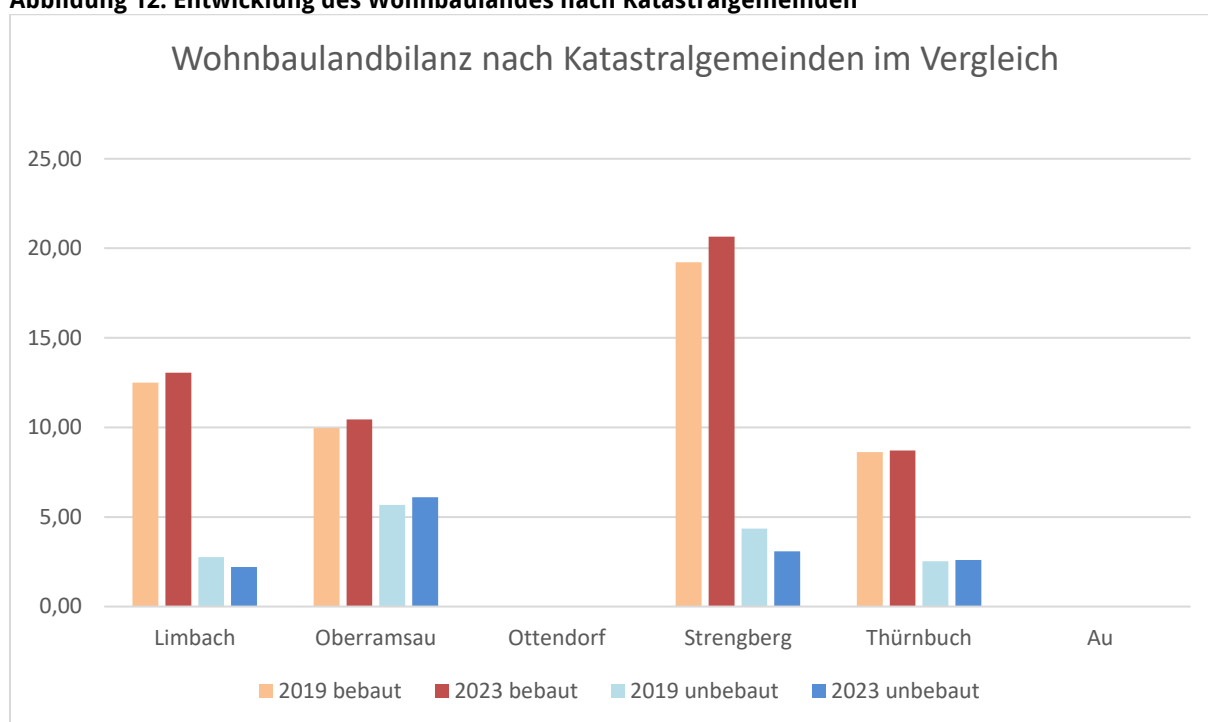
C.1. Bestandsanalyse

Entwicklung des Baulandes

Die Entwicklung der Baulandbilanz wurde bereits im Grundlagenkapitel B.3. dargelegt. Da im gegenständlichen Verfahren neue Siedlungsentwicklungsgebiete im Entwicklungskonzept ausgewiesen werden sollen, werden nachfolgend noch die Entwicklungen des Wohnbaulandes detaillierter betrachtet.

Folgendes Diagramm zeigt die jüngste Entwicklung des Wohnbaulandes ab 2019 nach Katastralgemeinden:

Abbildung 12: Entwicklung des Wohnbaulandes nach Katastralgemeinden



KG / WBL (in ha)	2019 bebaut	2023 bebaut	2019 unebaut	2023 unebaut	Reserven 2023 %
Limbach	12,50	13,06	2,76	2,20	14,42
Oberramsau	9,96	10,45	5,68	6,11	36,90
Ottendorf	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Strengberg	19,22	20,66	4,36	3,08	12,97
Thürnbuch	8,63	8,71	2,52	2,60	22,99
Au	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Die höchsten Wohnbaulandreserven weisen im Jahr 2023 die Katastralgemeinden Oberramsau (36,90 %) und Thürnbuch (22,99 %) auf. Jene Katastralgemeinden mit den geringsten Reserven sind aktuell Strengberg (12,97 %) und Limbach (14,42 %). In den Katastralgemeinden Ottendorf und Au befinden sich keine Baulandflächen.

Nachverdichtung im Baubestand

Laut Aussagen der Gemeinde wurden in den letzten 10 Jahren 18 zusätzliche Wohneinheiten im Bestand errichtet. Somit beziffert sich die durchschnittliche jährliche Nachverdichtung auf 1,8 Wohneinheiten pro Jahr. Schreibt man den Trend fort, so beläuft sich das Nachverdichtungspotenzial bis 2040 auf rund 12 Wohneinheiten und bis 2040 auf rund 30 WE.

Leerstände

Es gibt mit Stand September 2023 4 Leerstände in der Gemeinde. Diese befinden sich allesamt im Hauptort Strengberg und sind daher gut an die bestehende Infrastruktur angebunden.

Verfügbarkeit von Baulandreserven

Die Verfügbarkeit der Baulandreserven wurde bereits im Grundlagenkapitel B.4. abgehandelt. Zusätzlich wird den Unterlagen eine Plandarstellung beigelegt, die die Verfügbarkeit im Hauptort abbildet (Plan Nr. 2508/BR.1.).

C.2. Beobachtete Entwicklung im Baubestand

Aufgrund der Veränderung bei den bebauten Flächen kann eine Abschätzung gegeben werden, welche und wieviel Parzellen in einem gewissen Zeitraum bebaut wurden und wie groß der Bedarf in einem kurz- und mittelfristigen Horizont sein wird.

Unterschieden kann hier werden zwischen einem „natürlichen Abgang“, also einer Bebauung jener Reserven, die ohne Anwendung bodenmobilisierender Maßnahmen (Baulandvertrag, Befristung o.Ä.) in einem Betrachtungszeitraum bebaut wurden und der Bebauung jener Flächen, die aufgrund der Anwendung von Bodenmobilisierungsmaßnahmen einer Nutzung zugeführt werden konnten.

Neuwidmungen von Wohnbauland seit 2011

Ein Vergleich der Widmungen aus dem Jahr 2011 mit dem aktuellen Flächenwidmungsplan zeigt, dass seit 2011 in erster Linie im Hauptort Strengberg größere Flächen Wohnbauland neu gewidmet wurden. Der Schwerpunkt der Entwicklung lag dabei im Westen, wo eine komplett neue als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmete Siedlung rund um die Sportplatzstraße geschaffen wurde.

Neben diesem Bereich fanden noch zwei weitere Neuwidmungen im Hauptort statt, die über geringfügige Erweiterungen hinausgehen. Einerseits wurde ein Erweiterungsfläche südlich des Kerngebietes am Anger umgesetzt und andererseits gab es eine weitere Ausweisung im Süden an der Sunseitn.

Abbildung 13: Neuausweisungen von Wohnbauland Strengberg im Zeitraum 2011 bis 2023

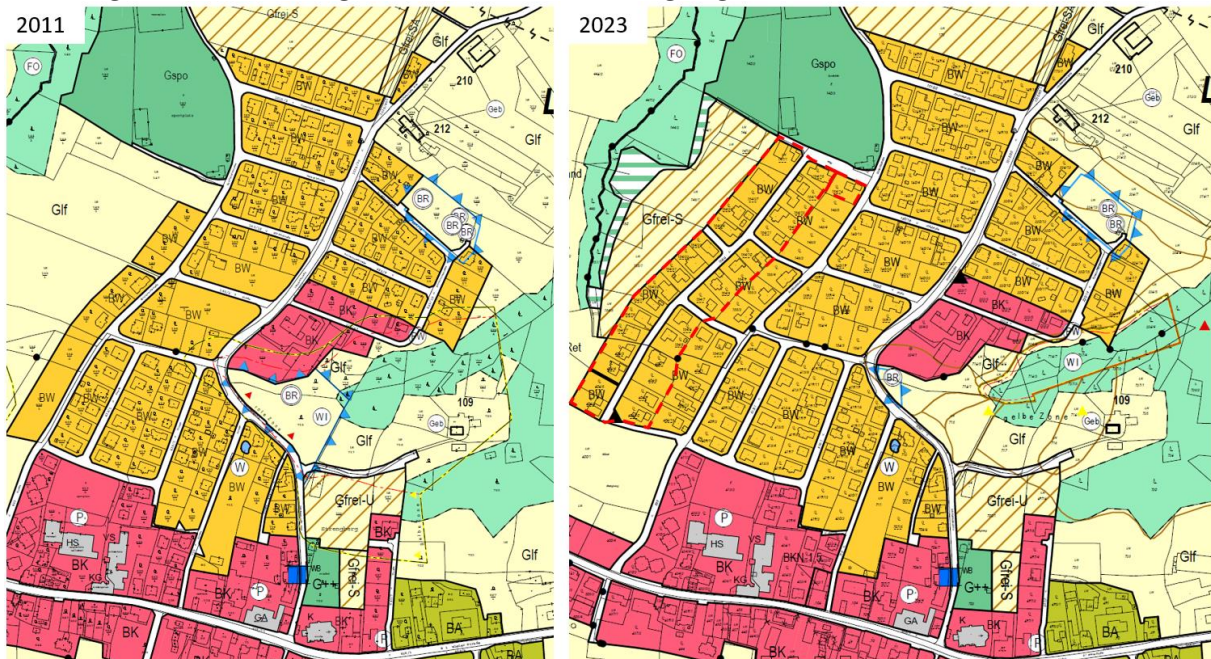
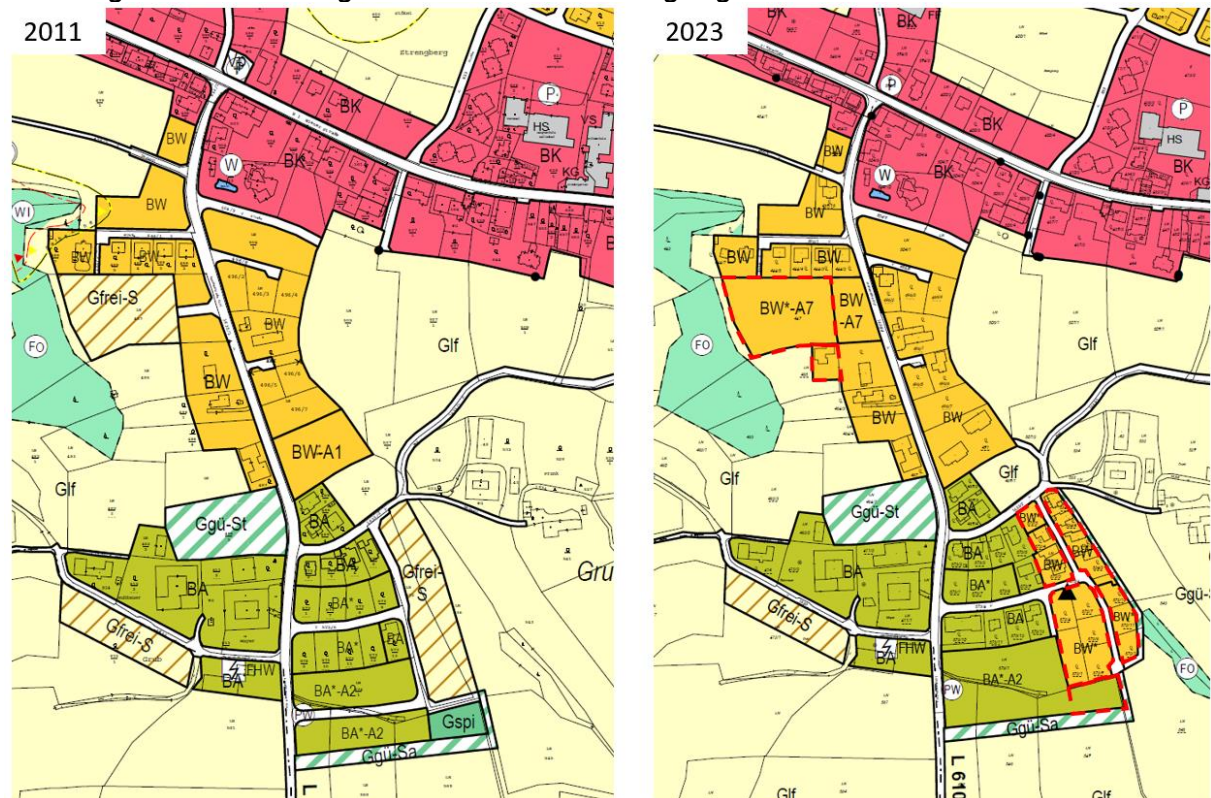


Abbildung 14: Neuausweisungen von Wohnbauland Strengberg im Zeitraum 2011 bis 2023



Außerhalb des Hauptortes wurde in Ramsau eine Freihaltefläche für Siedlungserweiterung auf Bauland-Agrargebiet (BA) im Bestand umgewidmet. Diese befinden sich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Wohngebiet. Weiters wurde das bestehende Betriebsgebiet gegen Süden erweitert.

Im ebenso stark agrarisch geprägten Thürnbuch wurde die bestehende Siedlung um eine Parzelle erweitert. Diese Fläche war als Freihaltefläche für Siedlungserweiterung gewidmet und wurde als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen.

Abbildung 15: Neuausweisungen Wohn-/Betriebsbauland Oberramsau zwischen 2011 und 2023.

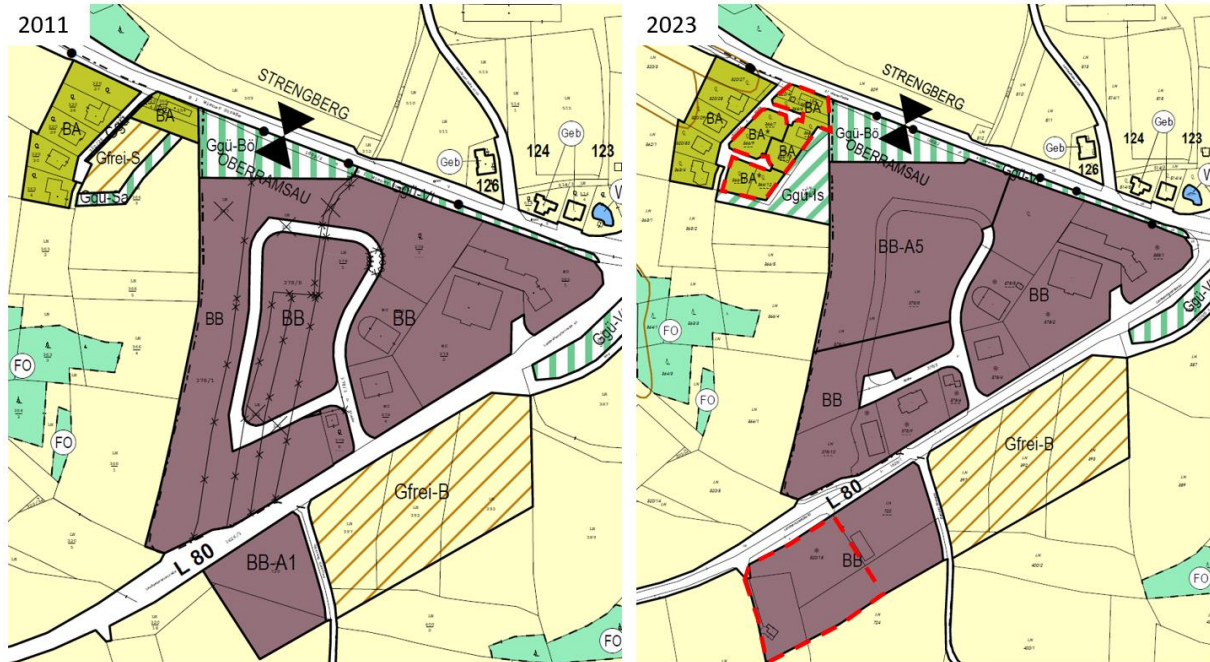
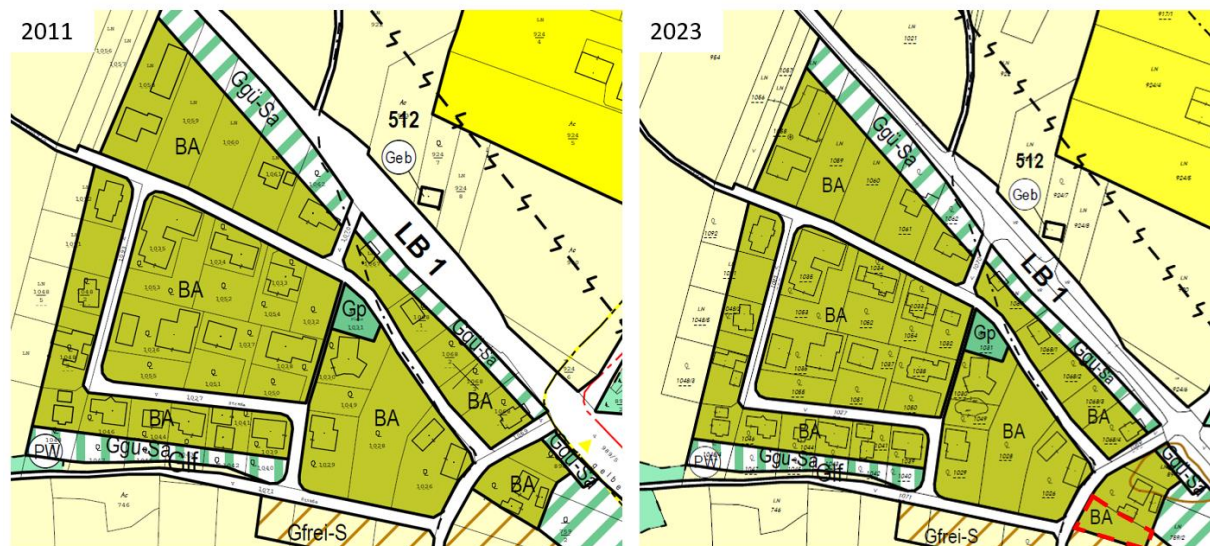


Abbildung 16: Neuausweisungen Wohnbauland Ramsau zwischen 2011 und 2023



Veränderung im Baubestand seit 2011

In den folgenden Abbildungen sind jene Bauplätze rot signiert, die im Jahr 2011 noch als Reserve gegolten haben und mittlerweile bebaut wurden:

Abbildung 17: Bautätigkeiten seit 2011 in Thürnbuch-Nord

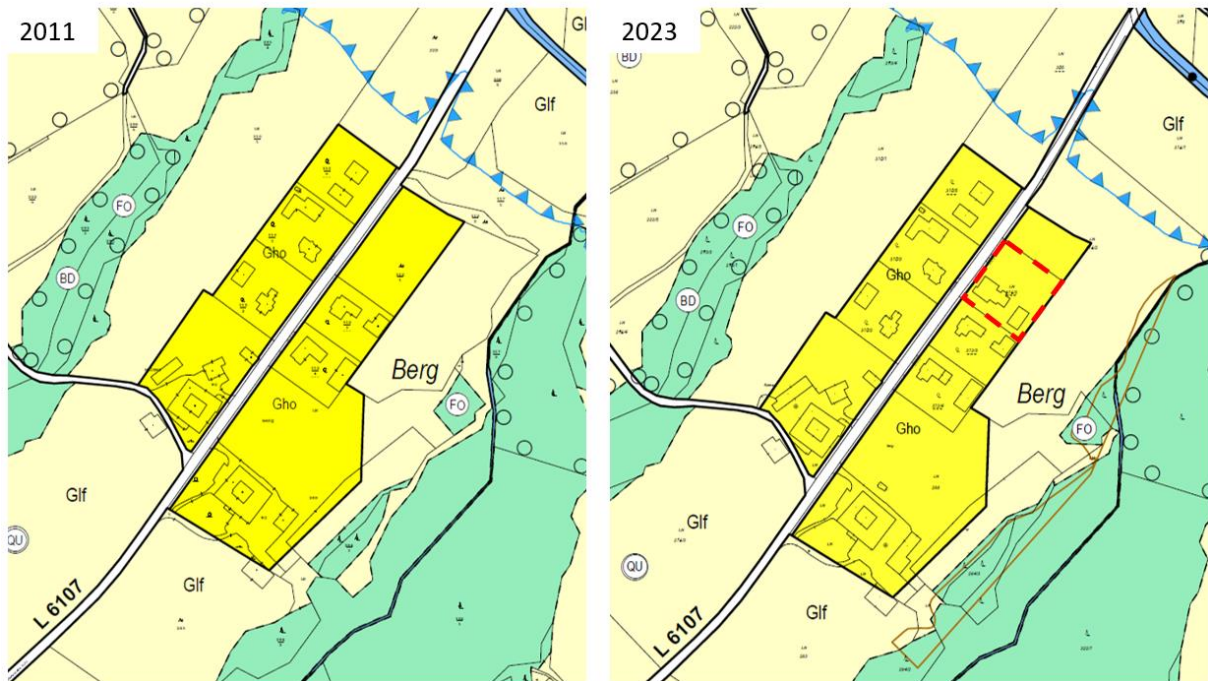


Abbildung 18: Bautätigkeiten seit 2011 in Thürnbuch-Zentrum

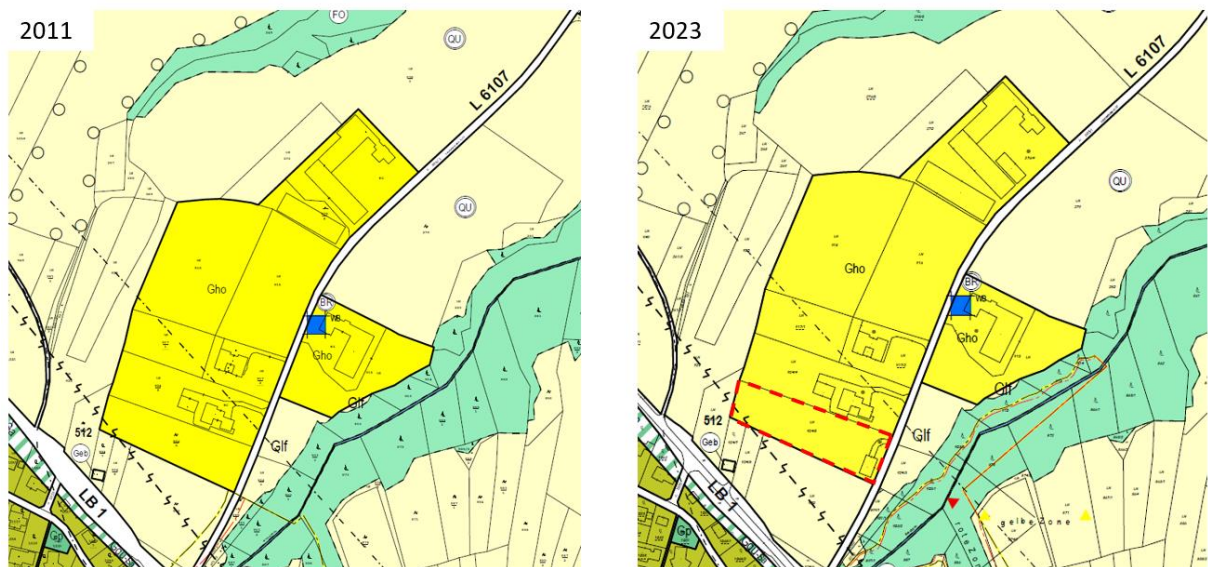


Abbildung 19: Bautätigkeiten seit 2011 in Thürnbuch-Zentrum

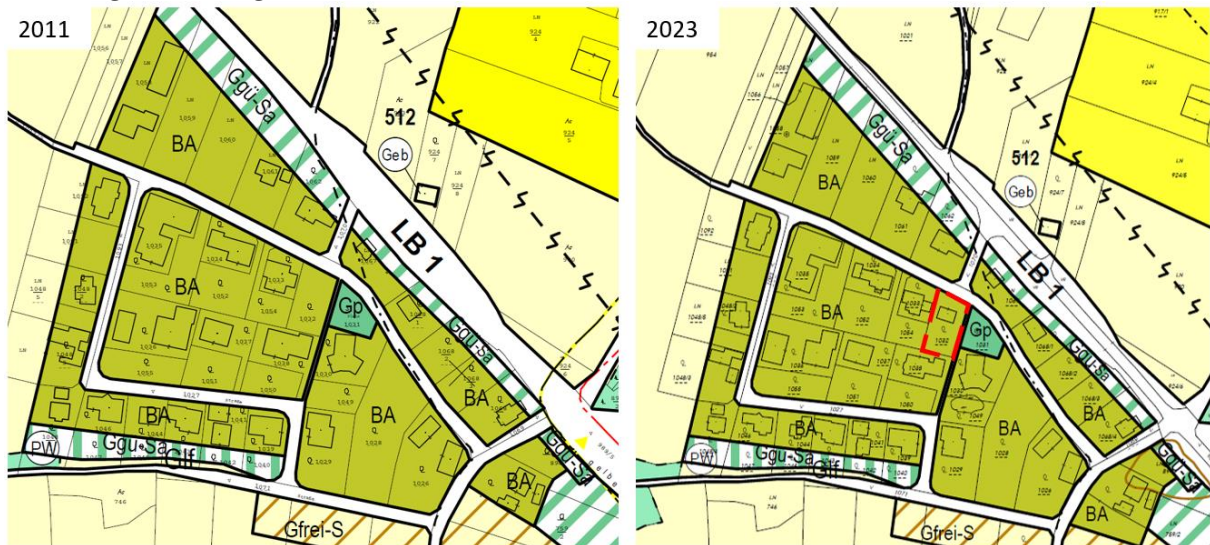


Abbildung 20: Bautätigkeiten seit 2011 in Oberramsau

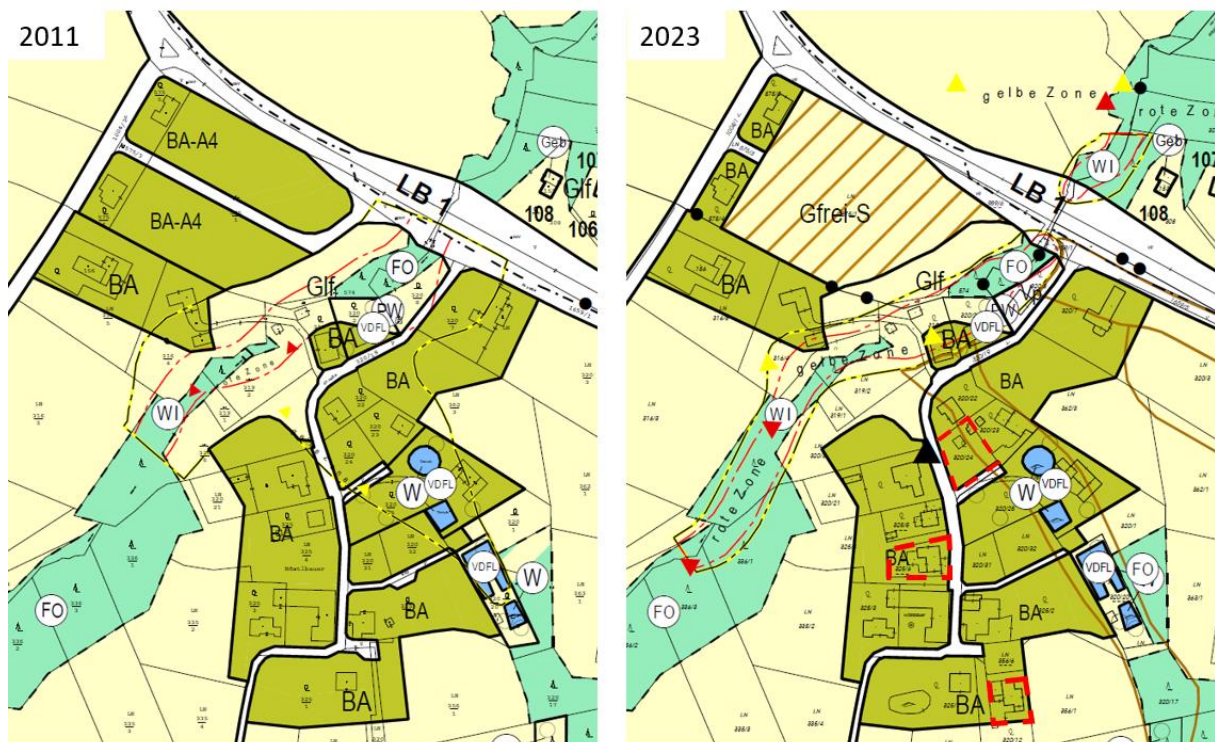


Abbildung 21: Bautätigkeiten seit 2011 in Oberramsau

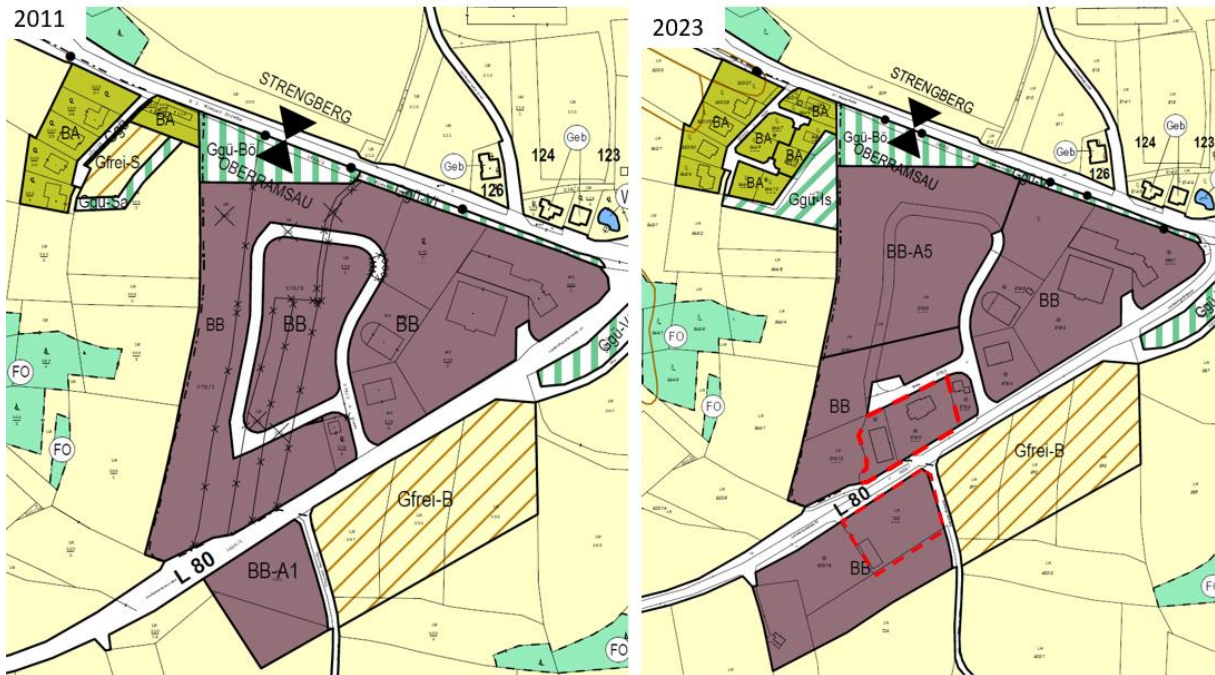


Abbildung 22: Bautätigkeiten seit 2011 in Strengberg-Süd

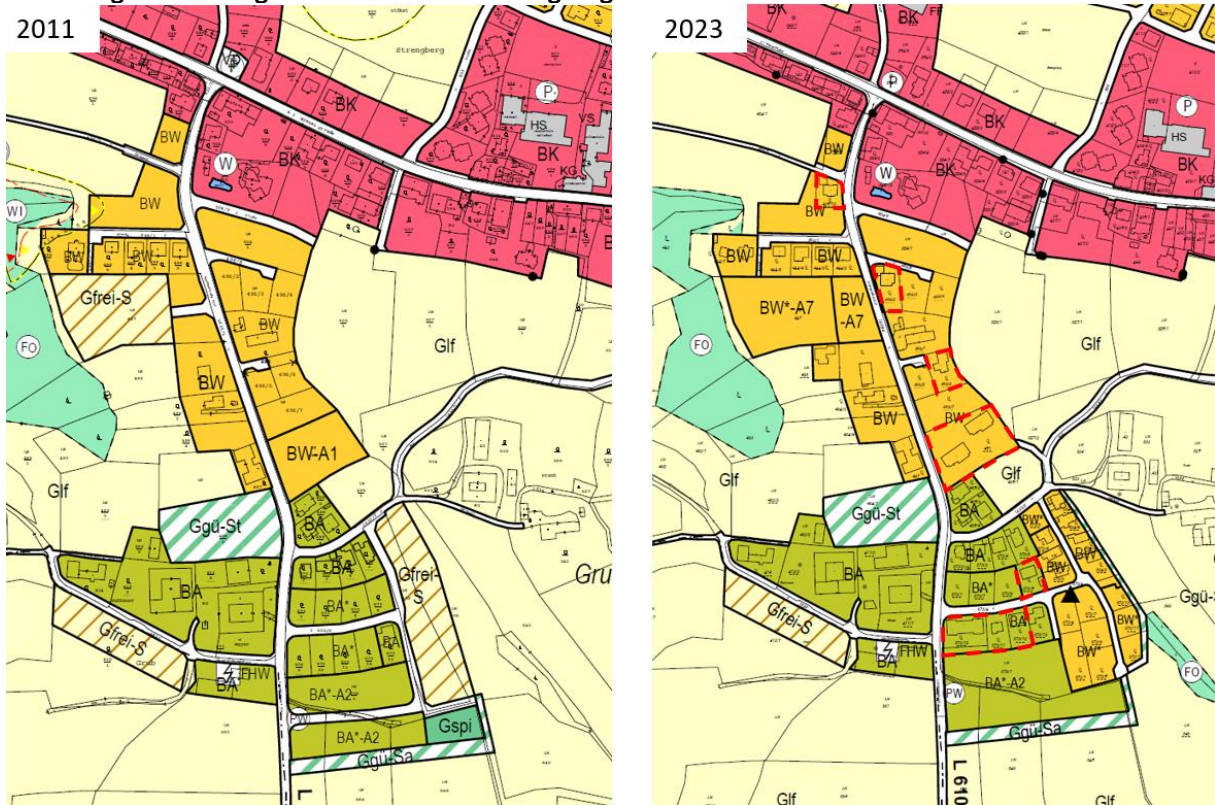


Abbildung 23: Bautätigkeiten seit 2011 in Strengberg Nord

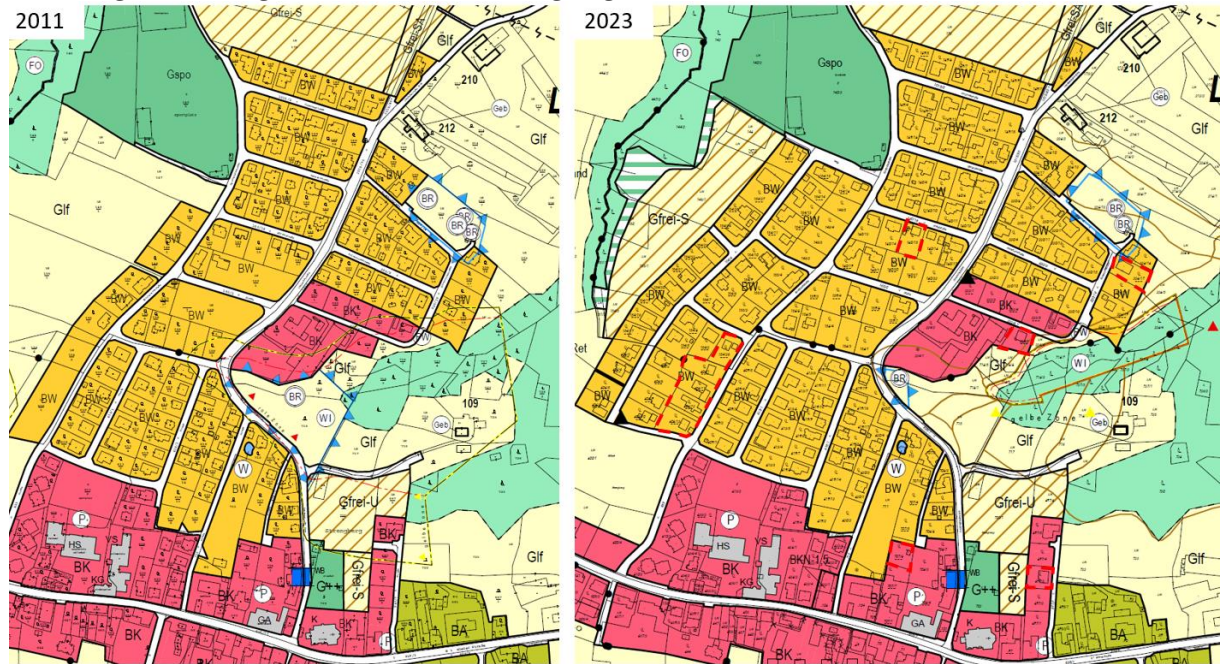


Abbildung 24: Bautätigkeiten seit 2011 in Strengberg-Ost

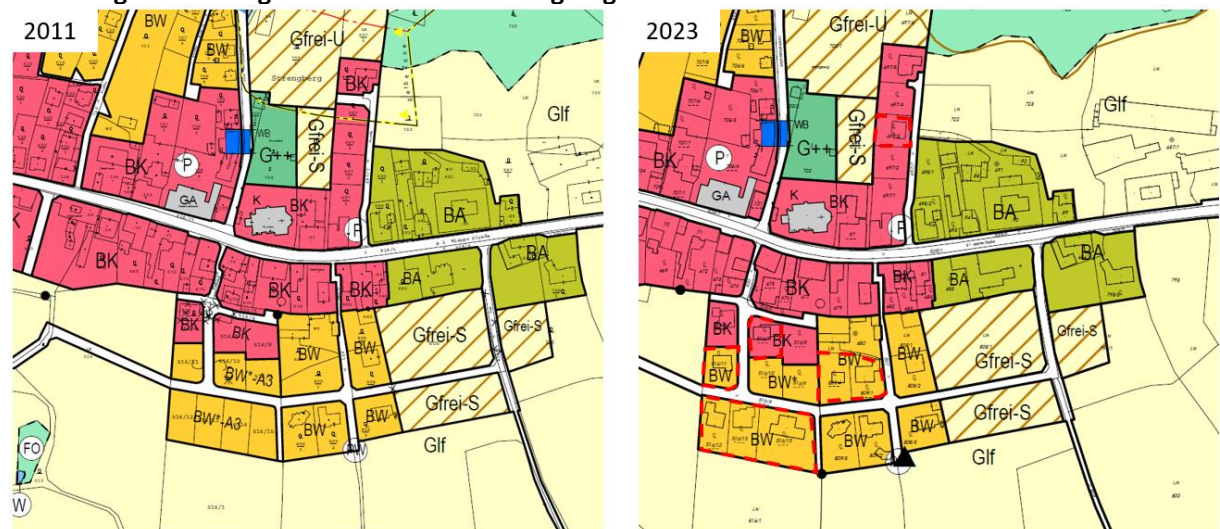
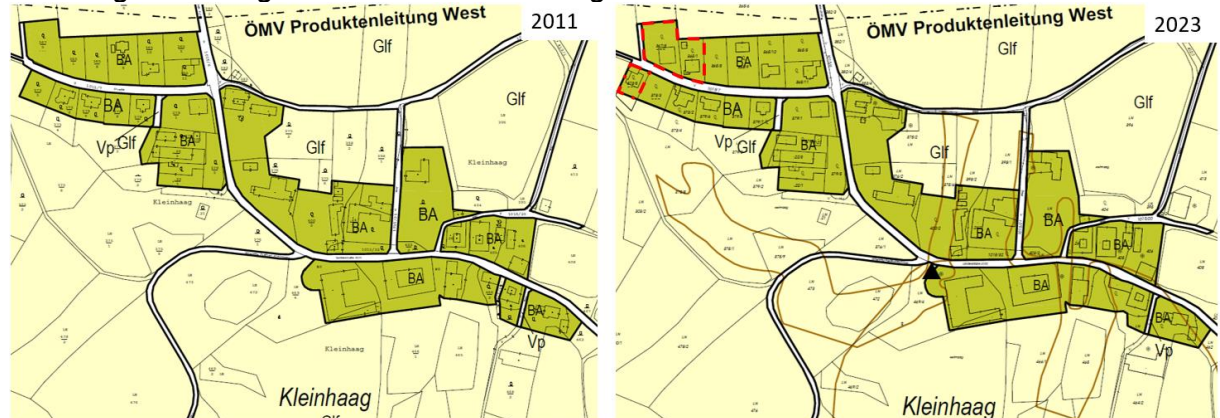


Abbildung 25: Bautätigkeiten seit 2011 in Kleinhaag



Die Analyse der Veränderung des Baubestandes zeigt, dass es seit 2011 mehrere „Hotspots“ in der Gemeinde gibt, an denen eine intensive Entwicklung stattgefunden hat. Diese Brennpunkte liegen vor allem im Hauptort Strengberg, wo auch das meiste neue Wohnbauland in den letzten 11 Jahren ausgewiesen wurde.

Die Bereiche, in denen am meisten gebaut wurde sind die Bereiche **Strengberg-Süd** (8 Parzellen, ca. 9.790 m²), **Strengberg-Ost und Strengberg Nord** (jeweils 7 Parzellen, ca. 7.000 m²) und **Oberramsau** (6 Parzellen, 15.890 m²).

Tabelle 13: Bautätigkeit im Wohnbauland in der Gemeinde seit 2011

Bebaute Fläche seit 2011	Fläche in m ²	Parzellen	Ø Größe d. Parz. in m ²
Kleinhaag	3.303,41	3	1.101,14
Oberramsau	15.889,90	6	2.648,32
Strengberg-Nord	6.516,23	7	930,89
Strengberg-Ost	7.577,43	7	1.082,49
Strengberg-Süd	9.789,99	8	1.226,75
Thürnbuch-Nord	4.177,48	1	4.177,48
Thürnbuch-Zentrum	8.724,64	2	4.362,32
Summe	55.979,08	34	Ø 3.881
Ø pro Jahr (seit 2011)	~4.664 m²	~2 Parzellen	

Summa summarum weist die gesamte Gemeinde seit dem Jahr 2011 eine **durchschnittliche jährliche Bautätigkeit von rund 2 Parzellen oder 4.664 m² Wohnbauland** auf. Der Bedarf an Wohnbauland kann somit in Bezug auf die Größe und Lage der Gemeinde durchaus als hoch eingeschätzt werden.

C.3. Feststellung von Entwicklungspotenzialen

Aus den verfügbaren Baulandreserven, dem Potenzial für Nachverdichtung und den Leerständen kann das Entwicklungspotenzial für die Gemeinde im Widmungsbestand abgeleitet werden:

Tabelle 14: Geschätztes Wohnbaupotenzial im Widmungsbestand

	Fläche in ha	Wohneinheiten ca. (bis 2040)
Baulandreserven verfügbar	0,07	1
Nachverdichtung	k.A.	30
Leerstand	k.A.	4
Summe	-	35

C.4. Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung

Eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung und eine Ermittlung des Flächenbedarfs wurden in den Grundlagenkapiteln B.4. und B.5. bereits abgehandelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei einer Fortsetzung der positiven Entwicklung seit der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2011 bis 2040 mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 330 Einwohnern zu rechnen ist. Die Prognose ergibt für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 2.347.

Im Zusammenhang mit einem weiteren (moderaten) Rückgang der Belagszahl resultiert der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in einem Bedarf von etwa 196 Wohnungen oder 12 ha zusätzlichem Wohnbauland (Nettowohnbauland) bzw. 14,4 ha zusätzlicher Entwicklungsfläche (Bruttowohnbauland = inkl. Verkehrs- und Grünflächen).

Zieht man das im vorangegangenen Kapitel erfasste Potenzial im Bestand ab, verbleibt bei einer Annahme von 600 m² Nettowohnbauland pro zusätzliche Wohnung, **bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von rund 161 Wohneinheiten oder 10 ha Nettowohnbauland bzw. 11,5 ha Entwicklungsfläche/Bruttowohnbauland.**

D. ÄNDERUNG IM EINZELNEN

Die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes wird durch den Siedlungsdruck, der im Umfeld der regionalen Zentren Amstetten und St. Valentin herrscht, begründet und hat sowohl die Erweiterung von künftigen Siedlungsgebieten (Änderungspunkte A, B, C, E, F), die Festlegung von Verdichtungsbereichen und Siedlungsgrenzen (Änderungspunkt D) und die Festlegung von Grünraumentwicklungsbereichen (Änderungspunkt G) zum Gegenstand.

Die Ursache der starken Nachfrage nach Baugründen in Strengberg liegt wohl zum Teil darin begründet, dass in den regionalen Zentren die Grundstückspreise deutlich höher liegen als in den Umlandgemeinden. Daher wird auch aus wirtschaftlichen Gründen in den Stadtgemeinden Amstetten und St. Valentin dichter Wohnbau forciert, während im Umland Siedlungsgebiete für Einfamilienhäuser, welche einen erhöhten Flächenbedarf aufweisen und in der Regel teurer zu erschließen sind, nachgefragt werden. Diese Nachfrage liegt nachweislich auch in der Gemeinde Strengberg vor und wird untermauert durch die in den vergangenen Jahren stattgefundene Bautätigkeit (siehe Kapitel C.2.).

Die Gemeinde Strengberg setzt sich mit der Überarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes zum Ziel, die Stellung als Wohnstandort im ruralen Umfeld regionaler Zentren auszubauen, ohne dass das vorhandene und intakte Orts- und Landschaftsbild, welches ein wesentliches Kriterium für die Wohnqualität darstellt, negativ beeinflusst wird. Die Standortvarianten und etwaige Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht näher erläutert.

Wie in Kapitel C.4. erläutert, liegt der Bedarf für Bruttowohnbauland bei ca. 9,7 ha bis zum Jahr 2040. Hierbei ist bereits berücksichtigt, dass ein Teil des Wohnungsbedarfs im Bestand gedeckt werden kann und die durchschnittliche Fläche pro Wohneinheit zurückgeht.

Die Gesamtfläche der Erweiterungsflächen im Hauptort Strengberg im rechtsgültigen Örtlichen Entwicklungskonzept lag bei etwa 10 ha, wobei rund 1,5 ha bereits als Bauland gewidmet und zum Teil auch bereits bebaut wurden und große Teile der übrigen Flächen zurzeit nicht verfügbar sind. Es besteht somit langfristig eine unzureichende Deckung des Bedarfs sowie ein Mangel an Entwicklungsoptionen (z.B. für den Fall fehlender Verfügbarkeit) für die Gemeinde.

Die Festlegung zusätzlicher Erweiterungsflächen dient als vorausschauende Maßnahme, sodass auch künftig genügend Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann. Das Ausmaß der zusätzlichen Erweiterungsflächen beträgt ca. 17 ha. Es ist auch künftig anzunehmen, dass ein Teil der Erweiterungsflächen nicht verfügbar sein wird und somit für die Bedarfsdeckung nicht herangezogen werden kann.

Änderungspunkt A

KG. Strengberg

Gst. 446/2, 449/1, 449/2, 457, 467/2, 467/3, 467/4, 472/4, 484, 569, 570, 572/1, 572/3, 574, 579, 580/2, 585, 594, 596/1, 603

Erweiterung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-Mitte Richtung Norden,
Ausweisung Grüngürtel westlich und östlich

Streichung der Darstellung der Entwicklungsrichtung

Ausweisung der Maßnahme „V“

Ergänzungen der textlichen Beschreibungen der Maßnahmen „V“ und „9“

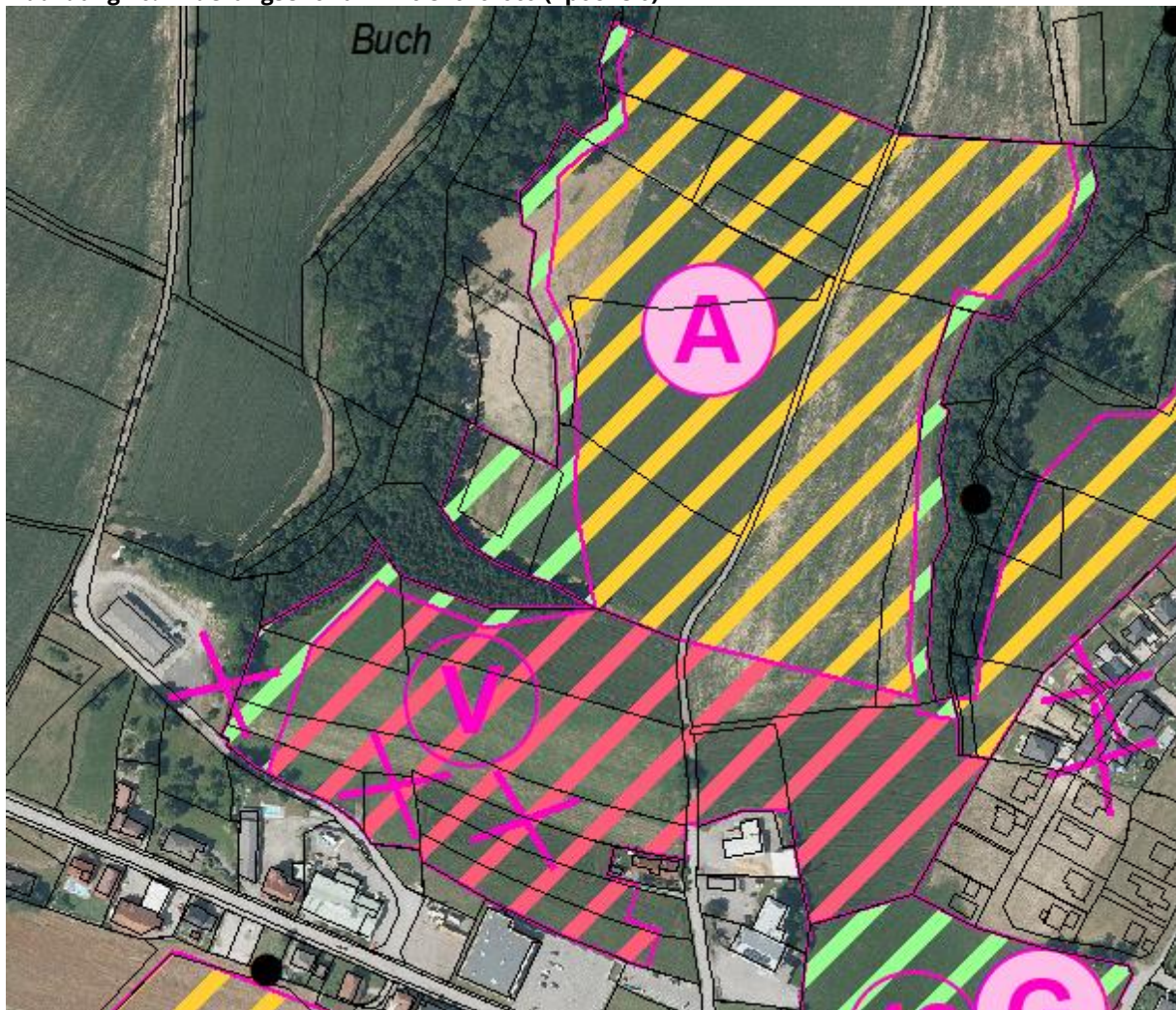
Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im nordwestlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet des Hauptortes Strengberg, beidseits der Buchstraße. Die Buchstraße kreuzt im Süden die Landeshauptstraße B1, in West-Ost-Richtung durch den Ort führt. Das Ortszentrum der Gemeinde, mit zentralen Einrichtungen wie Schule und Gemeindeamt, liegt von der Kreuzung Buchstraße mit der Landeshauptstraße B1 etwa 500 m südöstlich.

Das Gebiet wird derzeit intensivagrarisches genutzt. Im nördlichen Teil wird es im Westen und Osten von Waldflächen flankiert, im südlichen Teil grenzt im Westen Bauland-Betriebsgebiet, im Süden Bauland-Kerngebiet und im Osten Bauland-Wohngebiet an. Das Bauland-Wohngebiet im Osten ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, im Bauland-Kerngebiet im Süden befindet sich ein Fernheizwerk, der Standort der Freiwilligen Feuerwehr sowie ein Supermarkt. Im Bauland-Betriebsgebiet im Westen besteht lediglich eine Lagerhalle (genutzt als Feuerwehrdepot). Der südliche Teil des Gebietes umfasst das bestehende Siedlungserweiterungsgebiet Strengberg-Mitte.

Das Gelände fällt ausgehend vom Hauptort Richtung Norden moderat ab, wobei ausgehend vom Baubestand an der Buchstraße bis zur geplanten nördlichen Abgrenzung des Gebietes ein Höhenunterschied von rund 16 m besteht, die durchschnittliche Neigung liegt bei rund 5 %.

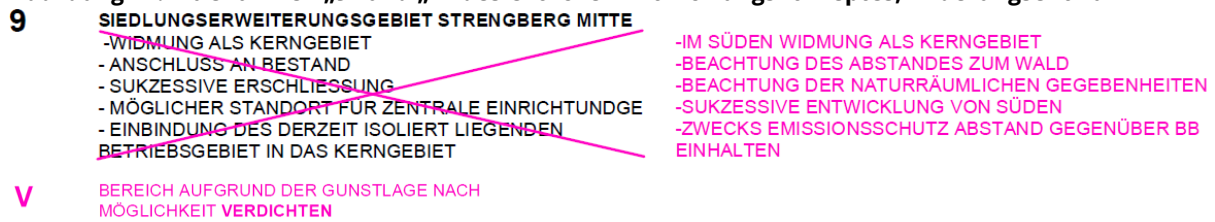
Abbildung 26: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)



Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das bestehende Siedlungserweiterungsgebiet Strengberg-Mitte Richtung Norden zu erweitern. Zur Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zu den Waldflächen und dem Betriebsgebiet werden flankierend Grüngürtel vorgesehen. Gegenüber den Waldflächen ist eine Mindestbreite von 10 m vorgesehen, gegenüber dem Betriebsgebiet eine Mindestbreite von 30 m. Stellenweise fallen die Grüngürtel jedoch aufgrund der unregelmäßigen Abgrenzung der Waldfläche auch breiter aus. Um Missverständnissen vorzubeugen, soll die Darstellung der möglichen Entwicklungsrichtung gestrichen werden, da diese in der vorliegenden Form impliziert, dass eine Entwicklung des Betriebsgebietes Richtung Südosten möglich/gewünscht ist. Weiters wird die Beschreibung der Maßnahme „9“ angepasst sowie die Maßnahme „V“ (Verdichtung) für den südlichen Bereich ergänzt. Nachfolgend die Beschreibungen der angeführten Maßnahmen:

Abbildung 27: Maßnahmen „9“ und „V“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Änderungsentwurf



Überörtliche Planungen und Auswirkungen

Die vorgesehene Änderung widerspricht keinen überörtlichen Planungen. Die Gemeinde Strengberg liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen regionalen Raumordnungsprogrammes oder eines Kleinregionalen Rahmenkonzeptes. Aufgrund der Lage beeinträchtigt die Änderung nicht die Entwicklung anderer Gemeinden.

Standortwahl und Abgrenzung

Der Standort der Änderung resultiert aus der Tatsache, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten in der Gemeinde, die möglichen Entwicklungsrichtungen deutlich eingeschränkt sind, da das Gelände ausgehend vom derzeitigen Siedlungsgebiet Richtung Norden und Süden (zum Teil ziemlich steil) abfällt. Im betreffenden Bereich ist die Hangneigung jedoch moderat und dementsprechend die Siedlungsentwicklung weniger aufwendig. Weiters ist die Fläche über die bereits bestehende Buchstraße bereits grundsätzlich erschlossen.

Die Abgrenzung der Fläche, die zur Widmung als Bauland-Kerngebiet vorgesehen ist, entspricht in der Tiefe etwa dem Ausmaß des bestehenden Kerngebietes im Bereich des Ortszentrums und kann künftig in Erwartung der steigenden Einwohnerzahl die Entwicklung eines Unterzentrums für diesen Siedlungsbereich begünstigen.

Die Maßnahme „V“ wird räumlich nicht scharf abgegrenzt, bezieht sich aber auf die als künftiges Bauland-Kerngebiet signierte Fläche und auf jenen Bereich, der dem bestehenden Siedlungsgebiet am nächsten liegt, da dort die Standortgunst aufgrund der Nähe zu zentralen Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs am höchsten ist.

Die Abgrenzung des Entwicklungsgebietes nach Norden wurde so gewählt, dass weiterhin eine deutliche Trennung (Abstand rund 100 m) des Siedlungsgebiets zur nördlich gelegenen Ansiedlung Buch und dem dort ansässigen Tischlereibetrieb besteht.

Technische Voraussetzungen

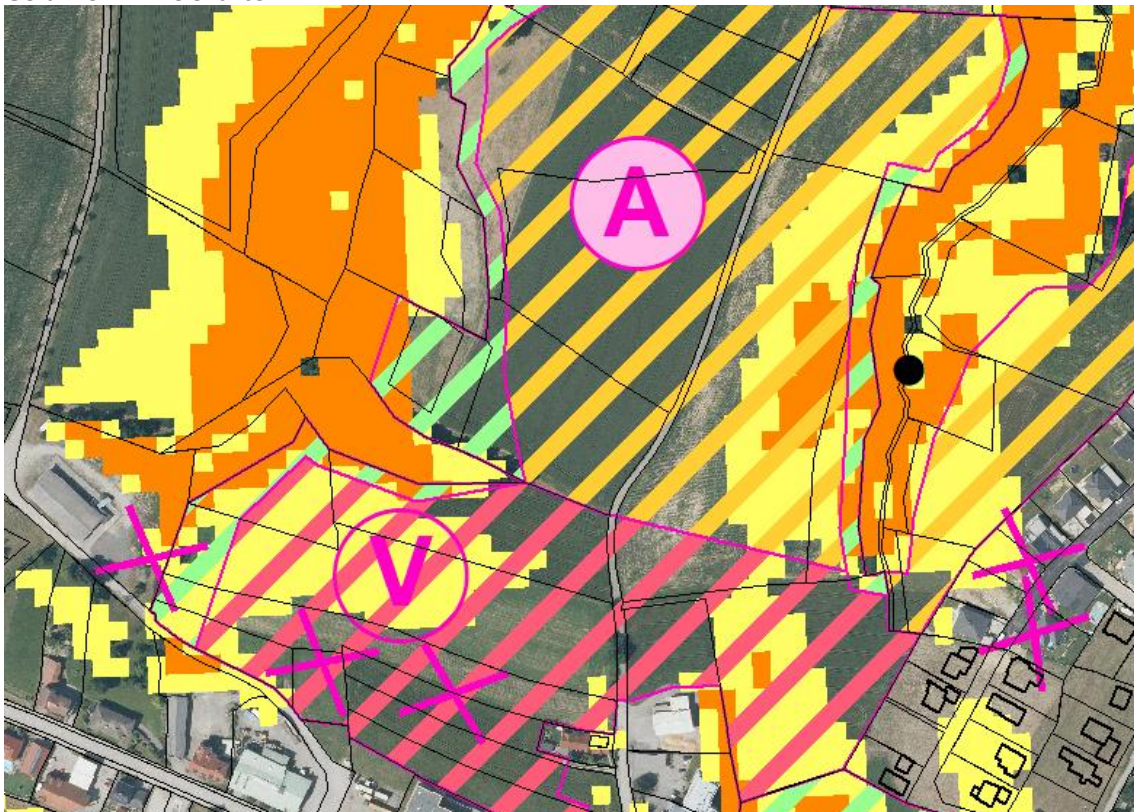
Bei dem Standort handelt es sich um einen moderat geneigten Nordhang, wobei das Gelände vom nördlichen Ende des Erweiterungsgebietes bis zum südlichen Ende des bestehenden Siedlungsgebietes an der Buchstraße auf einer Länge von rund 300 m etwa 16 m abfällt und

dementsprechend eine durchschnittliche Hangneigung von rund 5 % vorliegt. Gemäß digitaler Bodenkarte ist die betreffende Fläche zum Teil mäßig feucht, überwiegend jedoch wechselfeucht. Im Westen des Entwicklungsgebietes, etwa auf Höhe des Überganges zwischen künftigem Bauland-Kerngebiet und -Wohngebiet springt der Wald rund 100 m in Richtung des Erweiterungsgebietes vor. Nördlich dieses fingerförmigen Vorsprungs wurde das Siedlungserweiterungsgebiet ausgespart, da dort aufgrund der Hanglage eine Verschattung durch die Waldfläche zu erwarten ist. Im Bereich der vorgesehenen Fläche des Siedlungserweiterungsgebietes liegt dementsprechend keine Schatten- oder Feuchtlage vor.

Im Hinblick auf Naturgefahren liegen im betreffenden Bereich keine Hinweise vor, die einer Nutzung als Siedlungserweiterungsgebiet (und in Folge als Bauland) widersprechen. Die Fläche liegt nicht innerhalb einer HQ100- oder Gefahrenzone. Weiters liegen im betreffenden Bereich keine größeren Hangwasserfließwege vor, lediglich kleinere Fließwege, die in die westlich und östlich angrenzenden Waldflächen münden.

In der geogenen Gefahrenhinweiskarte bestehen im Osten des Erweiterungsgebietes sowie im Westen und Osten der Fläche der Maßnahme „V“ Überlagerungen mit überwiegend gelben, zum Teil aber auch orangen Hinweisbereichen, sodass im Zuge einer künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes in den betreffenden Bereichen der geologische Dienst des Landes konsultiert werden muss.

Abbildung 28: künftige Abgrenzung des Entwicklungsgebietes mit Hinweisbereichen der geogenen Gefahrenhinweiskarte



In der Nutzungsgeschichte der Fläche liegen keine Hinweise auf eine Gefährdung vor. Im Verdachtsflächenkataster (Cadenza) besteht keine Überlagerung mit Altstandorten oder Altablagerungen. Südlich angrenzend, im Bauland-Kerngebiet, ist ein Altstandort verzeichnet, dieser umfasst das Gelände eines bestehenden Speditionsbetriebes, ist jedoch nicht Teil der Entwicklungsfläche.

Die Erschließung der Fläche kann über den Ausbau der vorhandenen Gemeindestraße Richtung Norden (Buchstraße) und zusätzliche Stichstraßen erfolgen.

Raum- und Naturverträglichkeit

Im betreffenden Bereich liegen keine Nutzungskonflikte vor. Das Siedlungserweiterungsgebiet grenzt im Süden und Südosten an bestehendes Wohnbauland. Die nördlich gelegene Siedlung Buch umfasst 3 erhaltenswerte Gebäude im Grünland, wobei eines davon als Tischlerei genutzt wird, es besteht keine hauptgewerbliche landwirtschaftliche Nutzung oder Viehhaltung.

Abbildung 29: Orthofoto (Epoche 7)



Im betreffenden Bereich liegen keine besonderen Natur- und Landschaftsschutzinteressen vor. Die Fläche liegt nicht innerhalb oder im Nahbereich eines naturräumlichen Schutzgebietes oder Naturdenkmals. Die Flächen werden derzeit intensivagrarisches genutzt. Zu den

angrenzenden Waldflächen wird über die Ausweisung von Grüngürteln ein ausreichender Abstand sichergestellt.

Das Landschaftsbild, die Bodenbonität, Verkehrsaspekte und mögliche Nutzungskonflikte in Form von Immissionen sind Teil des Untersuchungsumfangs der Strategischen Umweltprüfung und werden im zugehörigen Umweltbericht behandelt.

Strategische Umweltprüfung

Der vorliegende Änderungspunkt wurde einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnis im beiliegenden Umweltbericht dargelegt wird.

Änderungspunkt B

KG. Limbach

Gst. 144/1, 146, 147/2, 148/1, 150, 151/2, 154/3, 155/1, 1016

Flächige Abgrenzung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-Nordwest
Streichung der Darstellung der Entwicklungsrichtung

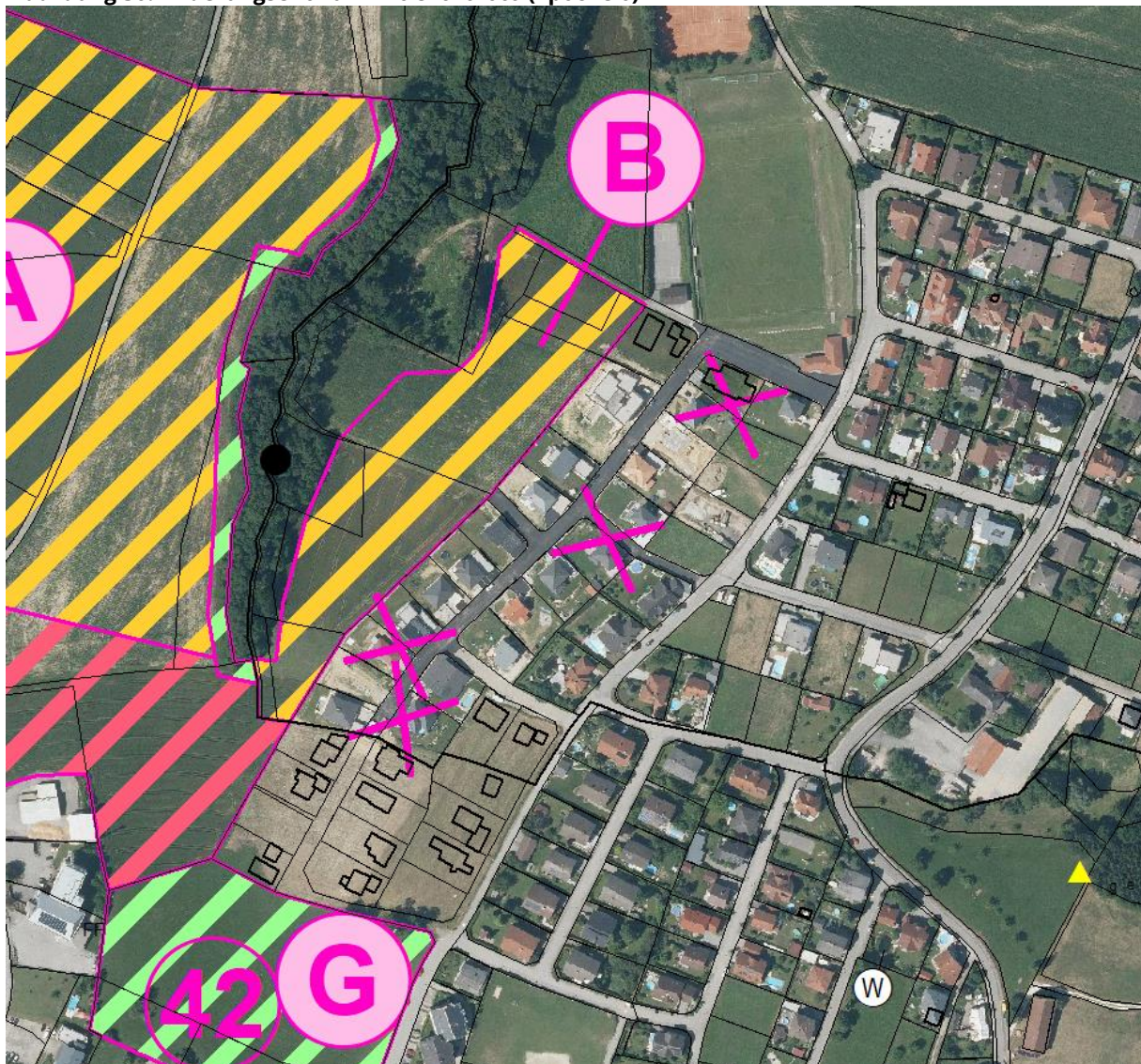
Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im westlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet des Hauptortes Strengberg. Das Areal kann über die Sportplatzstraße erschlossen werden. Das Ortszentrum der Gemeinde, mit zentralen Einrichtungen wie Schule und Gemeindeamt, liegt von der Erschließungsstraße an der Sportplatzstraße etwa 500 m südöstlich. Der Sportplatz Strengberg liegt etwa 350 m nördlich.

Das Gebiet wird derzeit intensivagrarisch genutzt. Im westlichen Teil wird es von Waldflächen flankiert, im südlichen Teil grenzt das Gebiet an Grünland – Land- und Forstwirtschaft. Im Norden befindet sich der örtliche Sportplatz, hier begrenzt die Widmung Grünland – Sportanlage das Gebiet. Das Bauland-Wohngebiet im Osten ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, im weiter entfernten Bauland-Kerngebiet im Süden befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr ein Supermarkt, sowie das Schulzentrum und das Gemeindeamt.

Das Gelände weist im nordwestlichen, westlichen sowie südwestlichen Bereich des gesamten Gebietes ein Gefälle von bis zu 25% auf Richtung Westen zum Bachverlauf des Achleitnerbach abfallend auf.

Abbildung 30: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)



Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das bestehende Siedlungserweiterungsgebiet Strengberg-Nordwest im Entwicklungskonzept abzugrenzen. Die Darstellung der möglichen Entwicklungsrichtung wird gestrichen und die zu entwickelnde Fläche genau definiert. Gegenüber den Waldflächen ist bereits ein Grüngürtel im Flächenwidmungsplan ausgewiesen, wodurch der notwendige Abstand gewährleistet wird. Stellenweise fällt der Grüngürtel jedoch aufgrund der unregelmäßigen Abgrenzung der Waldfläche auch breiter als der Mindestabstand aus.

Abbildung 31: Maßnahmen „40“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

40

SIEDLUNGSENTWICKLUNG STRENGBERG NORDWEST
- MITTELFRISTIGE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT DES
WOHNBAULANDES AUFGRUND DER ZENTRUMSNAHEN LAGE
- GEWÄHRLEISTUNG EINER WIRTSCHAFTLICHEN
ERSCHLIESSUNG BESONDERS WEGEN ZU INVESTIERENDER
KOSTEN (KANAL-, WASSER-, PUMPWERK)
- BEI ERWEITERUNG RICHTUNG NORDEN (B1): BEACHTEN DER
GEFAHRENHINWEISKARTE

Überörtliche Planungen und Auswirkungen

Die vorgesehene Änderung widerspricht keinen überörtlichen Planungen. Die Gemeinde Strengberg liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen regionalen Raumordnungsprogrammes oder eines Kleinregionalen Rahmenkonzeptes. Aufgrund der Lage beeinträchtigt die Änderung nicht die Entwicklung anderer Gemeinden.

Standortwahl und Abgrenzung

Der Standort der Änderung resultiert aus der Tatsache, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten in der Gemeinde, die möglichen Entwicklungsrichtungen deutlich eingeschränkt sind, da das Gelände ausgehend vom derzeitigen Siedlungsgebiet Richtung Westen und Norden (zum Teil ziemlich steil) abfällt. Im betreffenden Bereich ist die Hangneigung jedoch moderat und dementsprechend die Siedlungsentwicklung weniger aufwendig. Weiters ist die Fläche über die bereits bestehende Anbindung an die Sportplatzstraße bereits grundsätzlich erschlossen.

Die Abgrenzung der Fläche, die zur Widmung als Freihaltefläche vorgesehen ist, entspricht in der Tiefe etwa dem Ausmaß des bestehenden angrenzenden Siedlungsgebietes. Das Erweiterungsgebiet liegt nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt und ist daher an zentrale Einrichtungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut angebunden. Im Westen wird das Gebiet durch das Flussbett des Achleitnerbachs begrenzt. Im Süden grenzt die Freihaltefläche des Verdichtungsgebietes an. Unweit vom Siedlungserweiterungsgebiet-Nordwest befindet sich der örtliche Sportplatz im Norden. Östlich schließt das Gebiet an das bestehende Siedlungsgebiet an.

Technische Voraussetzungen

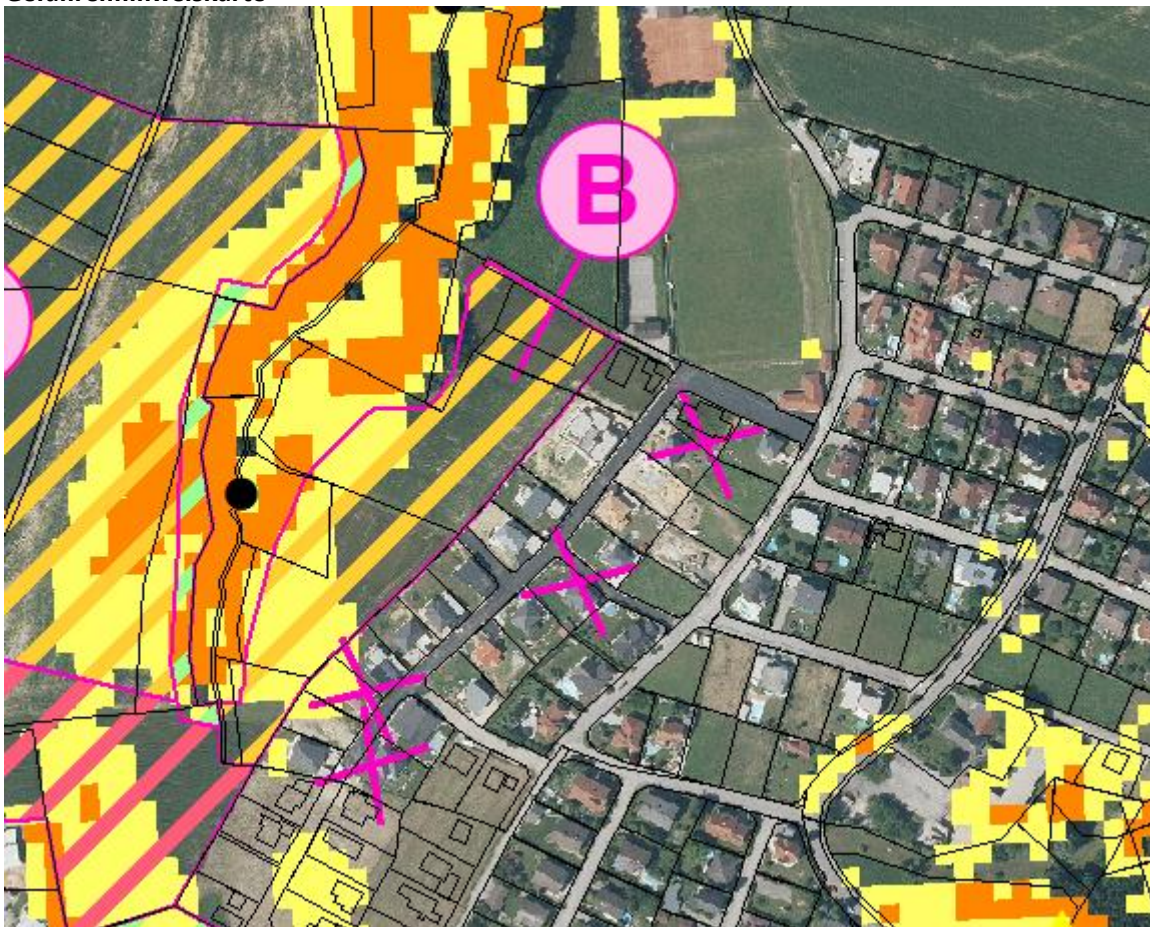
Bei dem Standort handelt es sich um einen mäßig geneigten Westhang, wobei das Gelände von Osten des Erweiterungsgebietes bis zur westlichen Seite auf einer Länge von rund 90 m etwa 7,5 m abfällt und dementsprechend eine durchschnittliche Hangneigung von rund 8 % vorliegt. Gemäß digitaler Bodenkarte ist die betreffende Fläche wechselfeucht. Im Bereich der vorgesehenen Fläche des Siedlungserweiterungsgebietes liegt keine Schatten- oder Feuchtlage vor, da der Abstand zur Waldfläche durch den bereits ausgewiesenen Grüngürtel ausreichende gewährleistet wird.

Im Hinblick auf Naturgefahren liegen im betreffenden Bereich keine Hinweise vor, die einer Nutzung als Siedlungserweiterungsgebiet (und in Folge als Bauland) widersprechen. Die

Fläche liegt nicht innerhalb einer HQ100- oder Gefahrenzone. Weiters liegen im betreffenden Bereich keine größeren Hangwasserfließwege vor, lediglich kleinere Fließwege, die in die westlich angrenzenden Waldflächen münden.

In der geogenen Gefahrenhinweiskarte bestehen im Westen sowie Südwesten des Erweiterungsgebietes Überlagerungen mit gelben Hinweisbereichen, sodass im Zuge einer künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes in den betreffenden Bereichen der geologische Dienst des Landes konsultiert werden muss.

Abbildung 32: künftige Abgrenzung des Entwicklungsgebietes mit Hinweisbereichen der geogenen Gefahrenhinweiskarte



In der Nutzungsgeschichte der Fläche liegen keine Hinweise auf eine Gefährdung vor. Im Verdachtsflächenkataster (Cadenza) besteht keine Überlagerung mit Altstandorten oder Altablagerungen.

Die Erschließung kann über eine bereits bestehenden Straßenansatz ausgehend von der östlich gelegenen Sportplatzstraße erfolgen.

Raum- und Naturverträglichkeit

Im betreffenden Bereich liegen keine Nutzungskonflikte vor. Das Siedlungserweiterungsgebiet grenzt im Osten an bestehendes Wohnbauland. Zur angrenzenden Waldfläche wird ein entsprechender Abstand eingehalten.

Abbildung 33: Orthofoto (Epoche 7)



Im betreffenden Bereich liegen keine besonderen Natur- und Landschaftsschutzinteressen vor. Die Fläche liegt nicht innerhalb oder im Nahbereich eines naturräumlichen Schutzgebietes oder Naturdenkmals. Die Flächen werden derzeit intensivagrarisches genutzt. Zu den angrenzenden Waldflächen wird über den ausgewiesenen Grüngürtel ein ausreichender Abstand sichergestellt.

Das Landschaftsbild, die Bodenbonität, Verkehrsaspekte und mögliche Nutzungskonflikte in Form von Immissionen sind Teil des Untersuchungsumfanges der Strategischen Umweltprüfung und werden im zugehörigen Umweltbericht behandelt.

Strategische Umweltprüfung

Der vorliegende Änderungspunkt wurde einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnis im beiliegenden Umweltbericht dargelegt wird.

Änderungspunkt C

KG. Limbach

Gst. 130/2, 173/2, 212/1, 212/2, 212/3, 212/4, 214/1, 214/2, 216/2, 226/2, 226/3, 226/7, 231/1

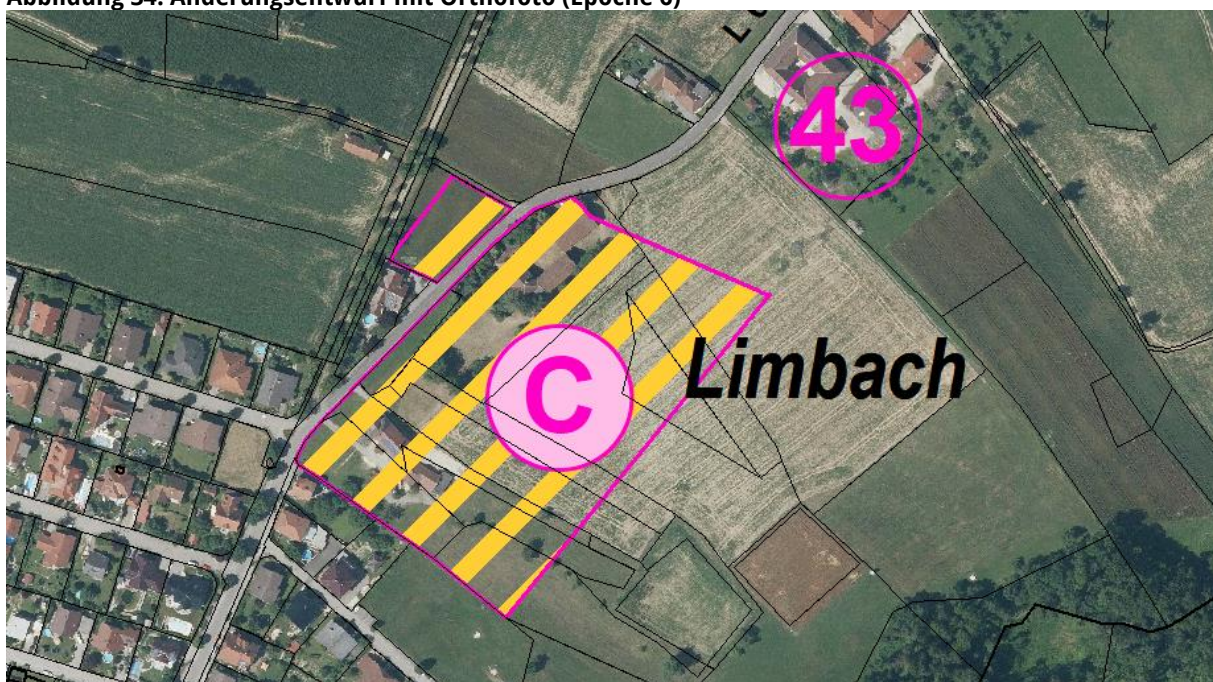
Ausweisung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-Nord
Ergänzungen der textlichen Beschreibungen der Maßnahme „43“

Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im nordöstlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet des Hauptortes Strengberg, entlang der L 6099. Die L 6099 verläuft teilweise durch das Siedlungserweiterungsgebietes. Sie führt südlich durch den Ortskern des Hauptortes Strengberg und nördlich Richtung Limbach. Das Ortszentrum der Gemeinde, mit zentralen Einrichtungen wie Schule und Gemeindeamt, liegt vom Areal 500 m entfernt in südlicher Richtung. Der örtliche Sportplatz im Hauptort befindet sich etwas 300 m vom Erweiterungsgebiet entfernt.

Das Gebiet wird derzeit intensivagrarisch genutzt. Im direkten Umfeld um das Gebiet befindet sich Grünland – Land- und Forstwirtschaft sowie Bauland-Wohngebiet. Südlich grenzt das Erweiterungsgebiet an das bestehende Siedlungsgebiet. Das Bauland-Wohngebiet im Süden ist mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Nahbereich des Änderungspunkt C befindet sich eine größere zusammenhängende Waldfläche. Das Gelände fällt ausgehend von der L 6099 Richtung Osten ab. Es weist teilweise ein Gefälle von bis zu 25% auf, durchschnittlich liegt jedoch ein Gefälle von bis zu 10% vor.

Abbildung 34: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)



Planung und Änderungsanlass

Es ist die Ausweisung des Entwicklungsgebietes Strengberg-Nord geplant. Das Gebiet schließt an das bestehende und bereits bebaute Siedlungsgebiet an. Durch die Lage an der L 6099 und der Nähe zum Ortszentrum bietet der Standort gute Bedingungen. Weiters wird die Beschreibung der Maßnahme „43“ ergänzt. Nachfolgend die Beschreibungen der angeführten Maßnahmen:

Abbildung 35: Maßnahmen „43“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Änderungsentwurf

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

Überörtliche Planungen und Auswirkungen

Die vorgesehene Änderung widerspricht keinen überörtlichen Planungen. Die Gemeinde Strengberg liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen regionalen Raumordnungsprogrammes oder eines Kleinregionalen Rahmenkonzeptes. Aufgrund der Lage beeinträchtigt die Änderung nicht die Entwicklung anderer Gemeinden.

Standortwahl und Abgrenzung

Der Standort der Änderung resultiert aus der Tatsache, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten in der Gemeinde, die möglichen Entwicklungsrichtungen deutlich eingeschränkt sind. Im betreffenden Bereich ist die Hangneigung jedoch moderat und dementsprechend die Siedlungsentwicklung weniger aufwendig. Weiters ist die Fläche über die L 6099 sowie die Pulverturmstraße bereits grundsätzlich erschlossen.

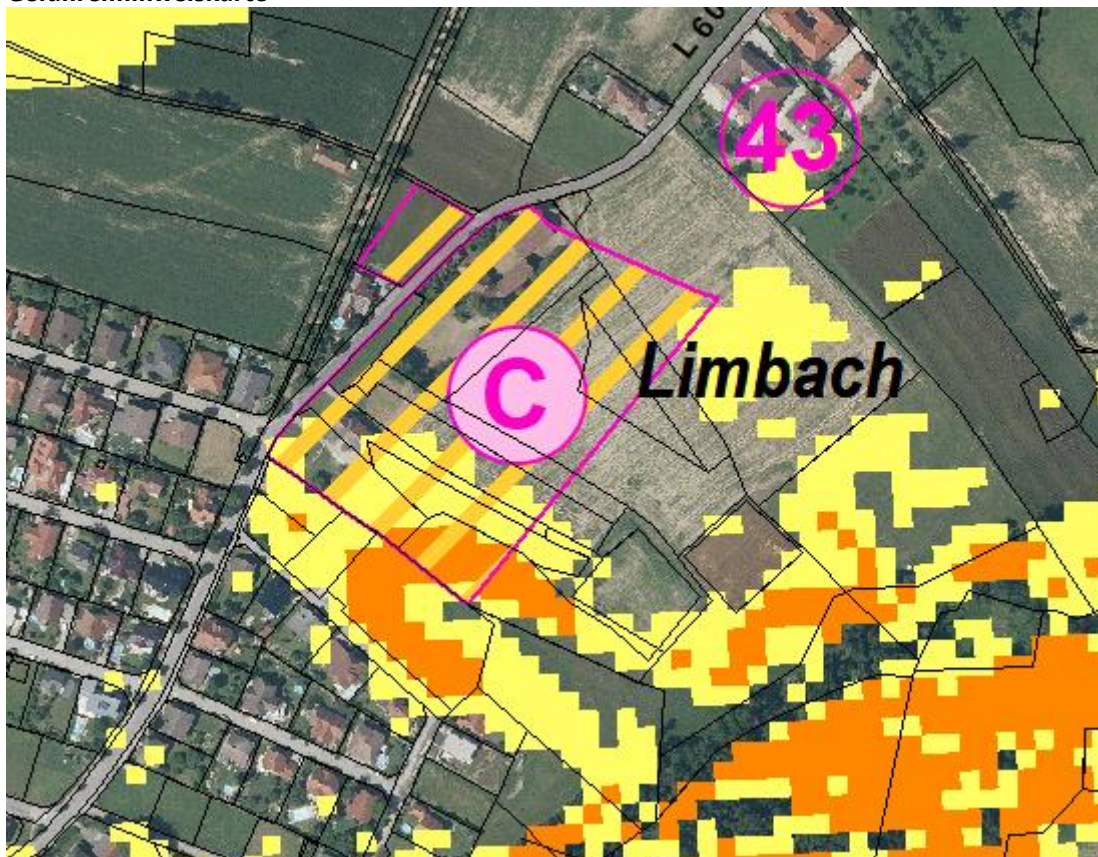
Die Abgrenzung der Fläche, die als Erweiterungsgebiet vorgesehen ist, entspricht in der Tiefe etwa dem Ausmaß des bestehenden angrenzenden Siedlungsgebietes. Im Norden wird die Grenze Siedlungserweiterungsgebiet durch die Freileitung der ÖBB und deren Schutzbereich definiert. Im Süden wird das Gebiet durch das angrenzende Siedlungsgebiet begrenzt. Im Westen schließt das Gebiet an die L 6099 an. Die Flächen östlich des Erweiterungsgebietes sind Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Technische Voraussetzungen

Bei der südöstlich der Straße gelegenen Teilfläche des Entwicklungsgebietes „C“ handelt es sich um einen Osthang, wobei das Gelände vom westlichen Ende des Gebietes bis zum östlichen Ende auf einer Länge von rund 130 m etwa 9 m abfällt und dementsprechend eine durchschnittliche Hangneigung von rund 7 % vorliegt. Gemäß digitaler Bodenkarte weist die betreffende Fläche wechselfeuchte Bedingungen auf. Die zweite Teilfläche des Gebietes liegt nordwestlich der L 6099. Hierbei handelt es sich um eine Fläche mit maximal 10% Gefälle. Im Bereich des Siedlungserweiterungsgebietes liegt keine extreme Schatten- oder Feuchtlage vor.

Im Süden des Erweiterungsgebietes liegt eine Überlagerung mit einem braunen Hinweisbereich gem. Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung vor. Weiters besteht an dieser Stelle eine Überlagerung mit Hinweisbereichen der geogenen Gefahrenhinweiskarte (überwiegend gelb, zum Teil orange), sodass im Zuge einer künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes in den betreffenden Bereichen der geologische Dienst des Landes konsultiert werden muss.

Abbildung 36: künftige Abgrenzung des Entwicklungsgebietes mit Hinweisbereichen der geogenen Gefahrenhinweiskarte



Eine Überlagerung mit einem Überflutungsbereich oder einer Gefahrenzone liegt nicht vor. In der Nutzungsgeschichte der Fläche liegen keine Hinweise auf eine Gefährdung vor. Im Verdachtsflächenkataster (Cadenza) besteht keine Überlagerung mit Altstandorten oder Altablagerungen.

Die Erschließung kann ausgehend von der Landesstraße erfolgen.

Raum- und Naturverträglichkeit

Im betreffenden Bereich liegen keine besonderen Natur- und Landschaftsschutzinteressen vor. Die Fläche liegt nicht innerhalb oder im Nahbereich eines naturräumlichen Schutzgebietes oder Naturdenkmals. Die Flächen werden derzeit intensivagrarisch genutzt.

Abbildung 37: Orthofoto (Epoche 7)



Das Landschaftsbild, die Bodenbonität, Verkehrsaspekte und mögliche Nutzungskonflikte in Form von Immissionen sind Teil des Untersuchungsumfangs der Strategischen Umweltprüfung und werden im zugehörigen Umweltbericht behandelt.

Strategische Umweltprüfung

Der vorliegende Änderungspunkt wurde einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnis im beiliegenden Umweltbericht dargelegt wird.

Änderungspunkt D

KG. Strengberg

Gst. .88, .89, .90, .92, .94, 685, 686, 687/1, 691, 693, 695/1, 695/2, 793, 798/1, 798/3, 799, 805/1, 837

Ausweisung einer Siedlungsgrenze

Ergänzungen der textlichen Beschreibungen der Maßnahme „44“

Flächige Abgrenzung der Umwandlungsfläche gemäß Maßnahme „1“

Streichung der Darstellung der Entwicklungsrichtung

Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes Strengberg, beidseits der Landeshauptstraße B 1. Die Grundstücke .88, .89, .90, .92, .94, 685, 686, 691, 693, 695/1, 695/2, 798/1 (Teilfläche) und 798/3 sind als Bauland-Agrargebiet gewidmet und bereits bebaut. Im rechtsgültigen Entwicklungskonzept ist für diesen Bereich die Maßnahme „1“ verortet, die lautet:

Abbildung 38: Maßnahme „1“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Rechtsstand

- 1** **BEREICH ENTLANG DER B1**
ZENTRALER BEREICH DES GESAMTEN
GEMEINDEGEBIETES,
DAHER UMWANDELUNG IN EIN KERNGEBIET
MIT HOHER NUTZUNGSMISCHUNG

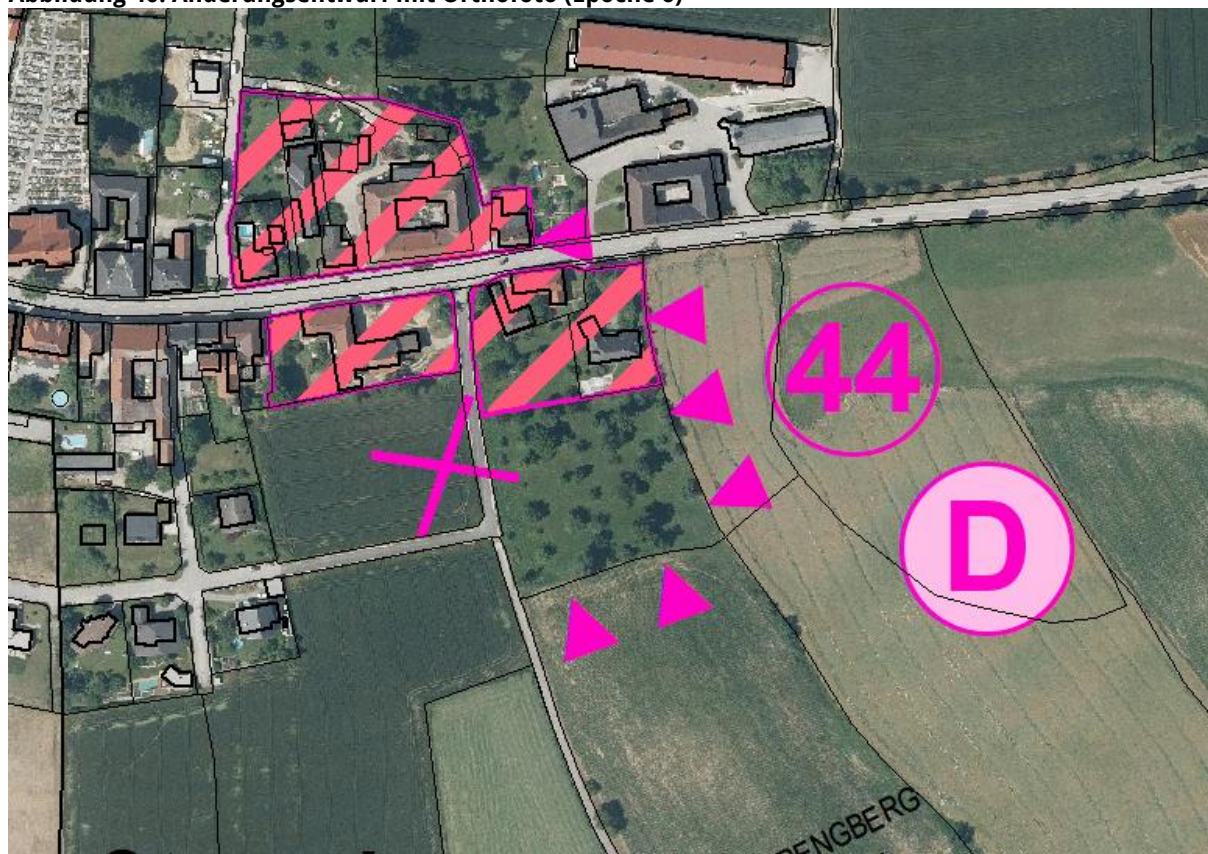
Die Grundstücke 798/1 (Teilfläche), 805/1 und 805/2 (Teilfläche) umfassen das Siedlungserweiterungsgebiet Strengberg-Ost (Maßnahme 3). Die betreffenden Flächen sind derzeit als Grünland-Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung gewidmet.

Abbildung 39: Maßnahme „3“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Rechtsstand

- 3** **SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIET STRENGBERG - OST**
- EXPONIERTE LAGE
- NÄHE ZUM ORTSKERN
- ABRUNDUNG DER SIEDLUNG ZUR LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLUR
- SUKZESSIONSWEISE ERSCHLISSUNG NUR VON OSTEN HER MÖGLICH
(WEGEN ENGSTELLE)
- GEOLOGISCHE UNTERSUCHUNG VOR BAULANDWIDMUNG

Nördlich der B1, etwa 40 m dem Siedlungsrand vorgelagert (im Grünland), befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung (Hühnerzucht), der entsprechende Emissionen verursacht.

Abbildung 40: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)



Planung und Änderungsanlass

Die Änderung umfasst die Signierung der Umstrukturierung, die im Entwicklungskonzept bisher nur textlich als Maßnahme „1“ beschrieben war, die Streichung der Darstellung der Entwicklungsrichtung im Bereich der Maßnahme „3“ des Siedlungsentwicklungsgebietes Strengberg-Ost, da diese missverständlich ist und die östlich der Straße gelegene Teilfläche des Gebietes nicht miteinbezieht sowie die Festlegung einer Siedlungsgrenze entlang des östlichen Siedlungsrandes. Die Siedlungsgrenze wird als Maßnahme „44“ bezeichnet und umfasst folgende Beschreibung:

Abbildung 41: Maßnahme „44“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Änderungsentwurf

44 SIEDLUNGSGRENZE UM HERANRÜCKEN AN
EMISSIONSTRÄCHTIGEN LW-BETRIEB ZU VERHINDERN.
MÖGLICHKEIT EINER GERINGFÜGIGEN BAULANDABRUNDUNG
WIRD BERÜCKSICHTIGT.

Anlass zur Änderung ist eine wesentliche Änderung planungsrelevanter Grundlagen. Der landwirtschaftliche Betrieb nordöstlich des Siedlungsrandes wurde nach Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erweitert (siehe nachfolgenden Vergleich der Orthofotos der Jahre 2010 und 2013). Zum Zeitpunkt der Grundlagenforschung war dementsprechend das Ausmaß des heutigen Emissionsniveaus noch nicht absehbar. Im Entwicklungskonzept wurde zwar eine Entwicklung Richtung Osten nicht explizit vorgesehen, diese jedoch auch nicht dezidiert ausgeschlossen. Mit Festlegung einer Siedlungsgrenze wird nun eine Entwicklung in

dieser Richtung ausgeschlossen, um ein Heranrücken von Wohnnutzung an den landwirtschaftlichen Betrieb zu unterbinden, um das Konfliktpotenzial möglichst gering zu halten.

Abbildung 42: Vergleich der Orthofotos 2010 (links) und 2013 (rechts)



Sonstige Aspekte und Auswirkungen

Da die vorgesehene Änderung lediglich einer Konkretisierung bereits bestehender Maßnahmen in der Plandarstellung entspricht bzw. gegenüber dem Rechtsstand restriktiver ist (Siedlungsgrenze), ist nicht mit negativen Auswirkungen/Beeinträchtigungen zu rechnen, weshalb auf weitere Untersuchungen an dieser Stelle verzichtet wird.

Strategische Umweltprüfung

Im Zuge des durchgeführten Screenings wurde festgestellt, dass für den gegenständlichen Änderungspunkt keine Strategische Umweltprüfung durchzuführen ist. Diese Einschätzung wurde von der Aufsichtsbehörde bestätigt.

Änderungspunkt E

KG. Oberramsau

Gst. 467, 485

Erweiterung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-Südwest Richtung Süden
Anpassung des Erschließungsvorschlages an bereits im Flächenwidmungsplan umgesetzte Verkehrsflächen

Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ramsau, südlich der Siedlung Am Anger. Eine Teilfläche des Grundstückes 485 im Ausmaß eines Bauplatzes wurde 2020 als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen und ist mittlerweile bebaut. Im Bereich des Grundstückes 467 wurde im Zuge desselben Verfahrens eine Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstückes gewidmet, diese wurde bislang jedoch noch nicht hergestellt. Die übrige Fläche des Grundstückes 467 (mit Ausnahme eines rund 8 m breiten Streifens entlang des Waldrandes) und eine Teilfläche des Grundstückes 485 im Ausmaß eines weiteren Bauplatzes sind als Grünland-Freihaltefläche für Siedlungsentwicklung gewidmet. Diese Flächen entsprechend dem Siedlungserweiterungsgebiet Strengberg-Südwest des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Abbildung 43: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)



Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das bestehende Siedlungserweiterungsgebiet Strengberg-Südwest um die in der Änderungsdarstellung dargestellte Teilfläche des Grundstücks 485 nach Süden zu erweitern. Weiters soll der im Entwicklungskonzept dargestellte Erschließungsvorschlag entsprechend der im Flächenwidmungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Fläche angeglichen werden. Änderungsanlass ist die wesentliche Änderung der Grundlagen, durch die neue Erschließungssituation. Mit der vorgesehenen Änderung wird eine effizientere Ausnutzung der künftigen Infrastruktur ermöglicht.

Überörtliche Planungen und Auswirkungen

Die vorgesehene Änderung widerspricht keinen überörtlichen Planungen. Die Gemeinde Strengberg liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen regionalen Raumordnungsprogrammes oder eines Kleinregionalen Rahmenkonzeptes. Aufgrund der Lage und geringen räumlichen Ausdehnung beeinträchtigt die Änderung nicht die Entwicklung anderer Gemeinden.

Standortwahl und Abgrenzung

Der Standort der Änderung resultiert aus der Tatsache, dass bei Ausweisung des Baulandes im Bereich des Grundstückes 485, die Erschließungssituation konkretisiert wurde. Aufgrund der Abänderung der Straßenführung kann eine größere Fläche als ursprünglich vorgesehen erschlossen werden. Die ursprüngliche Fläche des Erweiterungsgebietes soll dementsprechend Richtung Süden um eine Parzellentiefe (analog zur bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Fläche) erweitert werden, wobei zur westlich liegenden Waldfläche, wie auch im bereits bestehenden Teil des Siedlungserweiterungsgebietes, ein Abstand von rund 5-10 m eingehalten werden soll.

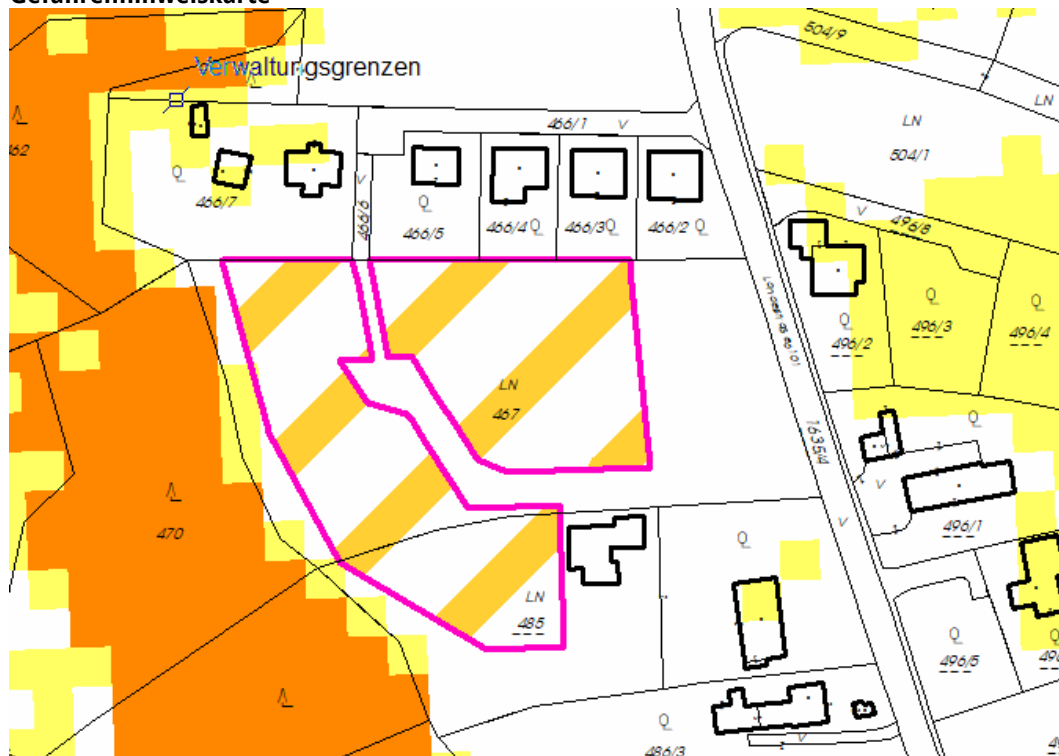
Technische Voraussetzungen

Bei dem Standort handelt es sich um einen moderat geneigten Südhang, wobei das Gelände vom nördlichen Ende des Erweiterungsgebietes bis zum südlichen Ende der neuen Abgrenzung (ca. 100 m) um rund 6 m abfällt und dementsprechend eine durchschnittliche Hangneigung von rund 6 % vorliegt. Gemäß digitaler Bodenkarte ist die betreffende Fläche wechselfeucht, aufgrund der Hanglage, die sich Richtung Süden fortsetzt, ist jedoch in diesem Bereich kein anstauendes Wasser zu erwarten. Dementsprechend liegt keine Schatten- oder Feuchtlage vor.

Im Hinblick auf Naturgefahren liegen im betreffenden Bereich keine Hinweise vor, die einer Nutzung als Siedlungserweiterungsgebiet (und in Folge als Bauland) widersprechen. Die Fläche liegt nicht innerhalb einer HQ100- oder Gefahrenzone. Weiters liegen im betreffenden Bereich keine größeren Hangwasserfließwege vor. In der geogenen Gefahrenhinweiskarte ist die westlich liegende Waldfläche als Hinweisbereich gekennzeichnet, für die gegenständliche

Fläche liegt jedoch kein Gefahrenhinweis vor und die Waldfläche liegt tiefer und fällt Richtung Südwesten ab.

Abbildung 44: künftige Abgrenzung des Entwicklungsgebietes mit Hinweisbereichen der geogenen Gefahrenhinweiskarte



In der Nutzungsgeschichte der Fläche liegen ebenfalls keine Hinweise auf eine Gefährdung vor. Im Verdachtsflächenkataster (Cadenza) sind keine Altstandorte oder Altablagerungen im Nahbereich verzeichnet.

In Bezug auf die Erschließungsökonomie können durch die Verschwenkung der Straße 2-3 zusätzliche Bauplätze erschlossen werden, bei rund 20 lfm zusätzlicher Straßenlänge.

Raum- und Naturverträglichkeit

Im betreffenden Bereich liegen keine Nutzungskonflikte vor. Das Siedlungserweiterungsgebiet grenzt an zwei Seiten an Bauland-Wohngebiet. Aufgrund der Lage zwischen der Waldfläche im Westen und dem Wohngebiet im Osten ist die Fläche für eine agrarische Bewirtschaftung weniger attraktiv, zumal der Bereich überwiegend bereits Teil des bestehenden Siedlungserweiterungsgebietes ist. Die betreffende Fläche im Bereich des Grundstückes 485 ist für sich genommen, nach Entwicklung des Siedlungserweiterungsgebietes, nicht zu bewirtschaften, da eine Zufahrt aufgrund der Hanglage und Eigentumsverhältnisse nur von Norden möglich ist.

Abbildung 45: Orthofoto (Epoche 7)



Im Hinblick auf die Zielsetzungen zur Verkehrsverlagerung und -vermeidung ist der Standort positiv hervorzuheben, da er in fußläufiger Entfernung zu zentralen Einrichtungen der Gemeinde sowie zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs liegt.

Im betreffenden Bereich liegen keine besonderen Natur- und Landschaftsschutzinteressen vor. Die Fläche liegt nicht innerhalb oder im Nahbereich eines naturräumlichen Schutzgebietes oder Naturdenkmals. Im Hinblick auf das Landschaftsbild ist festzustellen, dass die Fläche aufgrund der westlich gelegenen Waldfläche und der umliegenden Bebauung kaum einsehbar ist. Von Süden (z.B. von der Landesstraße L 6100 aus) dominiert das höher gelegene Ortszentrum mit dem Kirchturm die Ansicht, eine direkte Sicht auf die gegenständliche Fläche ist aufgrund der hügeligen Topographie nicht gegeben. Im Hinblick auf das Ortsbild stellt die Fläche im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Siedlungserweiterungsgebiet einen Lückenschluss zwischen dem Baubestand des Ortsteils Grub, der Waldfläche und dem Baubestand im Norden (Am Anger) dar.

Strategische Umweltprüfung

Im Zuge des durchgeführten Screenings wurde festgestellt, dass für den gegenständlichen Änderungspunkt keine Strategische Umweltprüfung durchzuführen ist. Diese Einschätzung wurde von der Aufsichtsbehörde bestätigt.

Änderungspunkt F

KG. Oberramsau

Gst. 453, 456/1

Ausweisung des Siedlungserweiterungsgebietes Strengberg-West
Ergänzungen der textlichen Beschreibungen der Maßnahme „41“

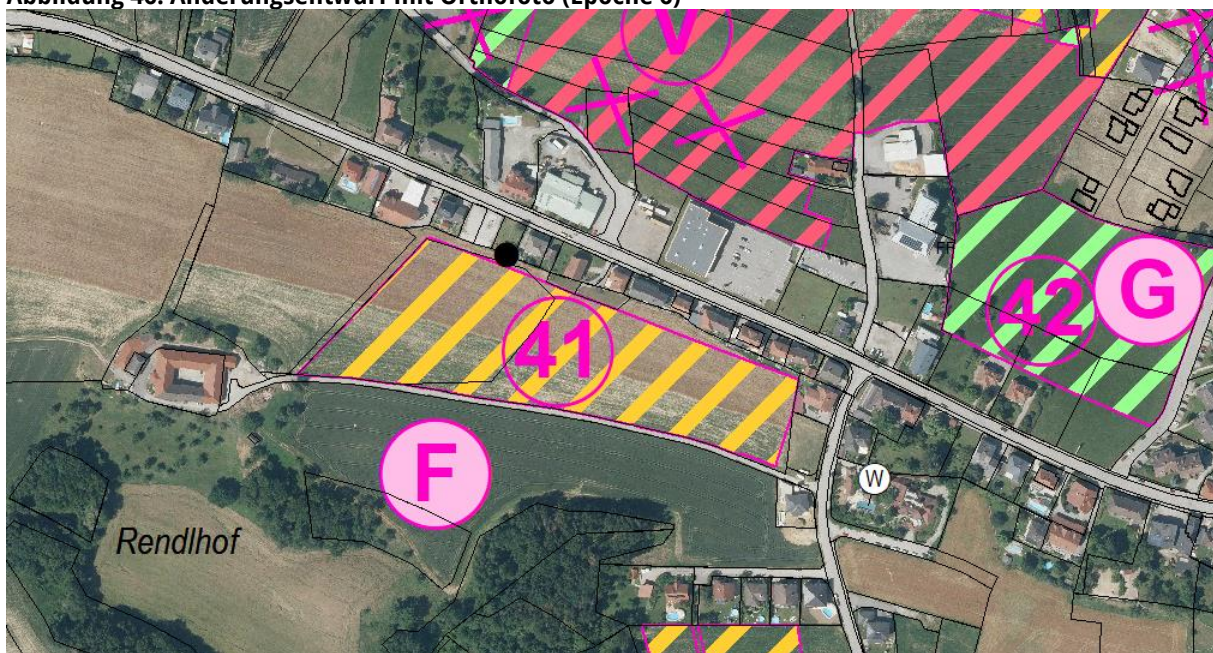
Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im südwestlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet des Hauptortes Strengberg, südlich der B1 und westlich der L 6101. Das Erweiterungsgebiet ist bereits durch die Gemeindestraße Rendlhof grundsätzlich erschlossen. Das Ortszentrum der Gemeinde, mit zentralen Einrichtungen wie Schule und Gemeindeamt, liegt von der Kreuzung L 6101 mit der Landeshauptstraße B1 etwa 400 m nordöstlich. Im Nahbereich des Erweiterungsgebietes

Das Gebiet wird derzeit intensivagrарisch genutzt. Im nördlichen sowie westlichen Teil schließt es an das bestehende Bauland-Kerngebiet sowie Bauland-Wohngebiet an. Südlich schließt das Erweiterungsgebiet an die bestehende Gemeindestraße Rendlhof an. Das Bauland-Kerngebiet im Norden ist überwiegend mit Doppelhäusern bebaut, im Norden befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr, ein Supermarkt sowie eine Tankstelle.

Das Gelände fällt ausgehend vom bestehenden Siedlungsgebiet im Norden Richtung Süden ab. Im Norden des Areals weist die Fläche ein Gefälle von bis zu 15%, welches Richtung Süden auf bis zu 25% zunimmt.

Abbildung 46: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)



Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, das Siedlungserweiterungsgebiet Strengberg-West auszuweisen. Das Erweiterungsgebiet schließt an das bestehende und bereits bebaute Bauland-Kerngebiet an. Die Entwicklung des Baulandes soll ausschließlich nördlich der Gemeindestraße „Rendlhof“ erfolgen, um den Abstand zu den Waldflächen im Nahbereich zu wahren.

Abbildung 47: Maßnahmen „41“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

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

Überörtliche Planungen und Auswirkungen

Die vorgesehene Änderung widerspricht keinen überörtlichen Planungen. Die Gemeinde Strengberg liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen regionalen Raumordnungsprogrammes oder eines Kleinregionalen Rahmenkonzeptes. Aufgrund der Lage und geringen räumlichen Ausdehnung beeinträchtigt die Änderung nicht die Entwicklung anderer Gemeinden.

Standortwahl und Abgrenzung

Der Standort der Änderung resultiert aus der Tatsache, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten in der Gemeinde, die möglichen Entwicklungsrichtungen deutlich eingeschränkt sind, da das Gelände ausgehend vom derzeitigen Siedlungsgebiet Richtung Süden (zum Teil ziemlich steil) abfällt. Im betreffenden Bereich ist die Hangneigung jedoch moderat und dementsprechend die Siedlungsentwicklung weniger aufwendig. Weiters ist die Fläche über die bestehende Straße Rendlhof bereits grundsätzlich erschlossen.

Die Abgrenzung der Fläche, die zur Widmung vorgesehen ist, entspricht in der Tiefe etwa dem Ausmaß des bestehenden Kerngebietes südlich entlang der B1 und kann künftig in Erwartung der steigenden Einwohnerzahl die Entwicklung eines Unterzentrums für diesen Siedlungsbereich begünstigen.

Das Entwicklungsgebiet wird nördlich durch das bestehende Bauland-Kerngebiet und östlich durch das bereits gewidmete Bauland-Wohngebiet begrenzt. Südlich der Fläche verläuft die Gemeindestraße Rendlhof.

Technische Voraussetzungen

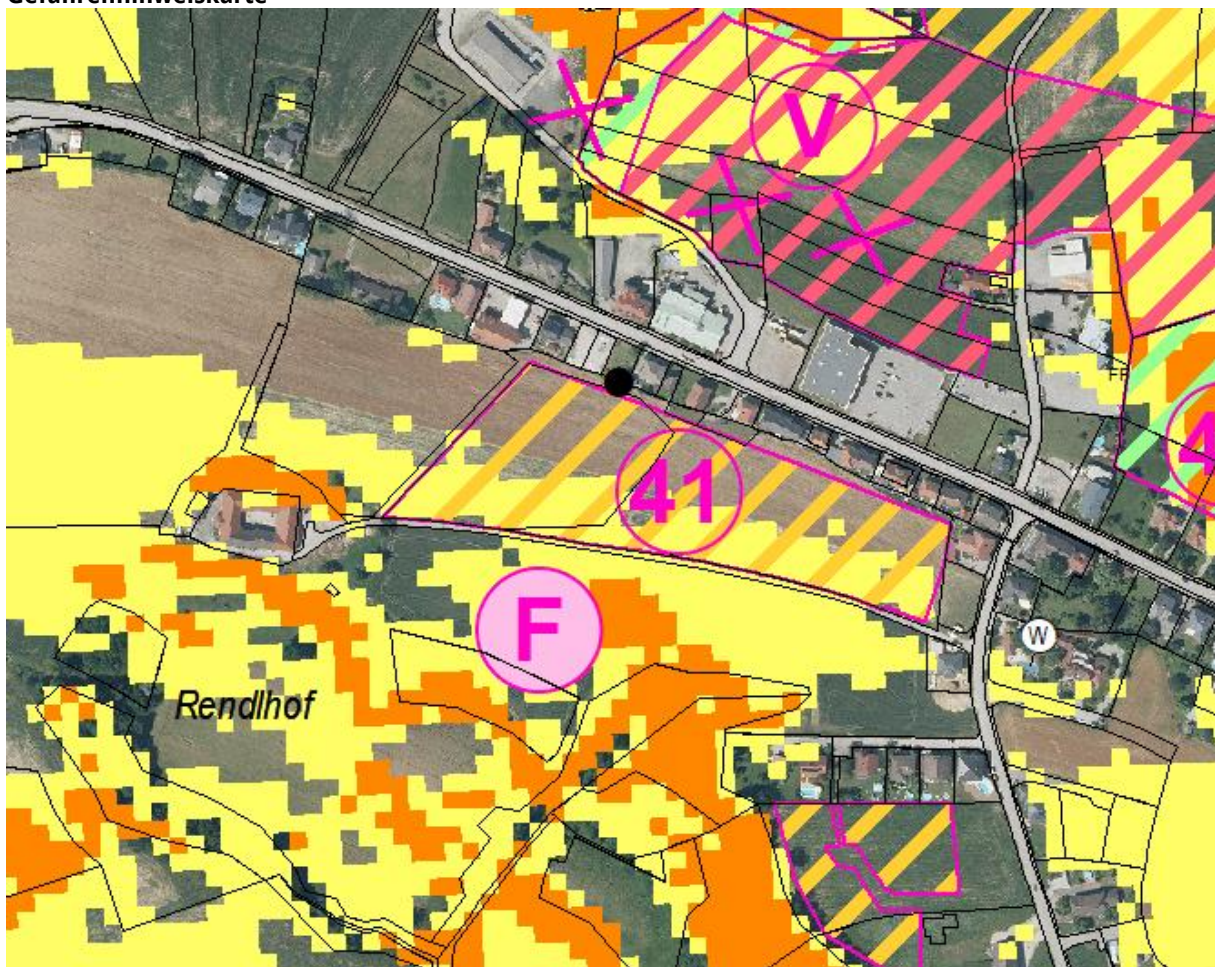
Bei dem Standort handelt es sich um einen Südhang, wobei das Gelände vom nördlichen Ende des Erweiterungsgebietes bis zum südlichen Ende an der Gemeindestraße Rendlhof auf einer Länge von rund 75 m etwa 13 m abfällt und dementsprechend eine durchschnittliche Hangneigung von rund 15-20 % vorliegt. Gemäß digitaler Bodenkarte ist die betreffende Fläche

wechselfeucht. Waldflächen im Nahbereich liegen mehr als 50m entfernt. Im Bereich der vorgesehenen Fläche des Siedlungserweiterungsgebietes liegt dementsprechend keine Schatten- oder Feuchtlage vor.

Im Hinblick auf Naturgefahren liegen im betreffenden Bereich keine Hinweise vor, die einer Nutzung als Siedlungserweiterungsgebiet (und in Folge als Bauland) widersprechen. Die Fläche liegt nicht innerhalb einer HQ100- oder Gefahrenzone. Weiters liegen im betreffenden Bereich keine größeren Hangwasserfließwege vor, lediglich kleinere Fließwege, die im Süden der Fläche verlaufen

In der geogenen Gefahrenhinweiskarte bestehen im Süden des Erweiterungsgebietes Überlagerungen mit gelben Hinweissbereichen, sodass im Zuge einer künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes in den betreffenden Bereichen der geologische Dienst des Landes konsultiert werden muss.

Abbildung 48: künftige Abgrenzung des Entwicklungsgebietes mit Hinweissbereichen der geogenen Gefahrenhinweiskarte



In der Nutzungsgeschichte der Fläche liegen keine Hinweise auf eine Gefährdung vor. Im Verdachtsflächenkataster (Cadenza) besteht keine Überlagerung mit Altstandorten oder

Abtlagerungen. Nördlich angrenzend, im Bauland-Kerngebiet, sind drei Altstandort verzeichnet, diese umfassen das Gelände eines ehemaligen Speditionsbetriebes und einer ehemaligen Schlosserei und Werkstatt für Landmaschinen sowie einer bestehenden Tankstelle. Diese Flächen sind jedoch nicht Teil der Entwicklungsfläche.

Die Erschließung kann ausgehend von der bereits bestehenden Gemeindestraße Rendlhof erfolgen.

Raum- und Naturverträglichkeit

Im betreffenden Bereich liegen keine Nutzungskonflikte vor. Das Siedlungserweiterungsgebiet grenzt im Norden und Nordosten an bestehendes Bauland-Kerngebiet sowie Wohnbauland, welches überwiegend bereits bebaut ist. Die Fläche des Erweiterungsgebietes ist durch die Gemeindestraße „Rendlhof“ bereits grundsätzlich erschlossen.

Abbildung 49: Orthofoto (Epoche 7)



Im betreffenden Bereich liegen keine besonderen Natur- und Landschaftsschutzinteressen vor. Die Fläche liegt nicht innerhalb oder im Nahbereich eines naturräumlichen Schutzgebietes oder Naturdenkmals. Die Flächen werden derzeit intensivagrarisches genutzt. Zu den Waldflächen im Nahbereich wird ausreichender Abstand gehalten.

Das Landschaftsbild, die Bodenbonität, Verkehrsaspekte und mögliche Nutzungskonflikte in Form von Immissionen sind Teil des Untersuchungsumfanges der Strategischen Umweltprüfung und werden im zugehörigen Umweltbericht behandelt.

Strategische Umweltprüfung

Der vorliegende Änderungspunkt wurde einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen, deren Ergebnis im beiliegenden Umweltbericht dargelegt wird.

Änderungspunkt G

KG. Strengberg

Gst. 600/1, 600/2, 600/3, 600/4

Ausweisung einer Fläche für Freizeit- und Erholungszwecke

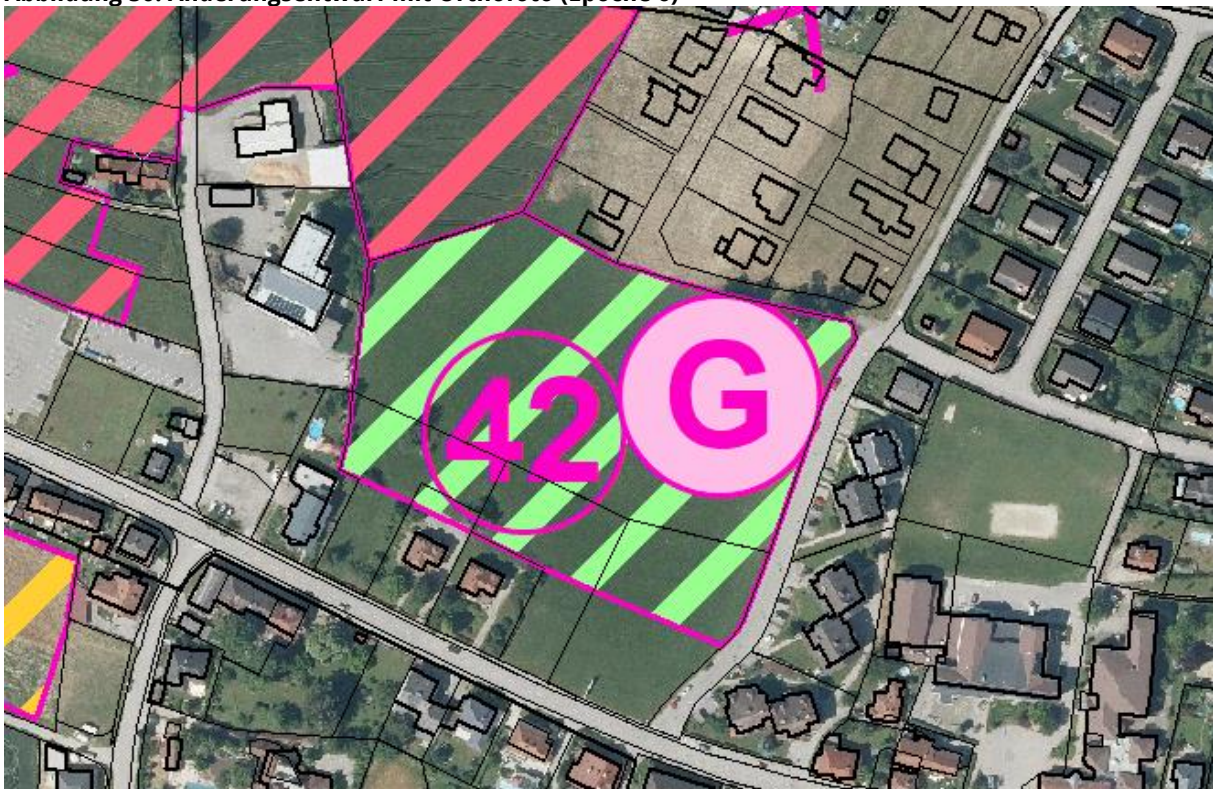
Ergänzungen der textlichen Beschreibungen der Maßnahme „42“

Örtliche Situation

Die o.a. Grundstücke liegen im Zentrum des Hauptortes Strengberg und umfassen den Bereich nördlich der Landeshauptstraße B 1, zwischen Sportplatzstraße und Buchstraße. Die Fläche umfasst einen Nordost-Hang, der vor allem im Westen erhebliche Neigungen aufweist.

Die Fläche ist derzeit als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet und wird auch entsprechend genutzt. Umliegend grenzt an allen Seiten Bauland an, wobei die südlich, westlich und östlich gelegenen Bereiche als Bauland-Kerngebiet und der nördlich angrenzende Bereich als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist. Die Siedlung im Norden stellt die jüngste Entwicklung in der Ortschaft dar und wurde seit der Umwidmung 2018 sukzessive bebaut.

Abbildung 50: Änderungsentwurf mit Orthofoto (Epoche 6)



Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, den betreffenden Bereich als Fläche für Freizeit- und Erholungszwecke, in den Wintermonaten insbesondere als Rodelwiese, auszuweisen, um sie von Bebauung freizuhalten. Die zugehörige Maßnahme „42“ soll lauten:

Abbildung 51: Maßnahme „42“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Änderungsentwurf

42 FREIHALTUNG DER FLÄCHE VON JEGLICHER BEBAUUNG FÜR
FREIZEIT- UND ERHOLUNGSZWECKE, NUTZUNG ALS
RODELWIESE

Änderungsanlass ist die Vermeidung von Fehlentwicklungen. Durch die im Eingangskapitel dargelegte Nachfrage und der bisher fehlenden Zielsetzung für den betreffenden Bereich steigt der Entwicklungsdruck auf diese zentral gelegene Fläche. Aufgrund der Topographie stellt diese jedoch keinen attraktiven Wohnstandort dar. Eine Nutzung als Naherholungsraum stellt hingegen, vor allem im Hinblick auf die zu erwartende und gewünschte Bevölkerungsentwicklung, eine sinnvolle Nutzungsalternative dar und entspricht einerseits dem Leitziel des NÖ ROG 2014, wonach Nutzungen den Standorten zugeordnet werden sollen, die dafür die beste Eignung besitzen und auch der Planungsrichtlinie, wonach bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur das erforderliche Ausmaß an grüner Infrastruktur sicherzustellen ist.

Standortwahl und Abgrenzung

Der Standort der Änderung resultiert aus der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und des daraus resultierenden Entwicklungsdruckes. Aufgrund der prominenten Lage ist es zielführend, für diese Fläche ein Entwicklungsziel festzulegen, um Spekulationen vorzubeugen. Die Abgrenzung erfolgt anhand der Topographie und Eigentumsverhältnisse und umfasst die steilsten Flächen im betreffenden Bereich.

Sonstige Aspekte und Auswirkungen

Da die vorgesehene Änderung gegenüber dem Rechtsstand restriktiver ist (Freihalten von Bebauung), ist nicht mit negativen Auswirkungen/Beeinträchtigungen zu rechnen, weshalb auf weitere Untersuchungen an dieser Stelle verzichtet wird.

Strategische Umweltprüfung

Im Zuge des durchgeführten Screenings wurde festgestellt, dass für den gegenständlichen Änderungspunkt keine Strategische Umweltprüfung durchzuführen ist. Diese Einschätzung wurde von der Aufsichtsbehörde bestätigt.

Amstetten, am 11.04.2024



Gregor Faffelberger, BSc.