



MARKTGEMEINDE STRENGBERG

NEUERSTELLUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES
„Betriebsgebiet Ottendorf“

PLANUNGSBERICHT

205/2026
18.02.2026
tbplbericht_2899

1. Vorbemerkungen

Gegenstand dieser Neuerstellung des Teilbebauungsplanes „Betriebsgebiet Ottendorf“ ist die Neuaufschließung von Bauland-Betriebsgebiet gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014. Das Planungsgebiet liegt südöstlich vom Ortszentrum Strengberg in Ottendorf entlang der B1 Wiener Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Abkürzungsverzeichnis:

NÖ ROG 2014	NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.
NÖ BO 2014	NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F.
TBPL	Teilbebauungsplan
FWP	Flächenwidmungsplan
ÖRP	örtliches Raumordnungsprogramm
m.ü.A.	Meter über Adria

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (=Planungsgebiet) befindet sich im vorhin beschriebenen Areal. Die Abgrenzung des Planungsgebietes von Teilbebauungsplänen ist im NÖ ROG 2014 unter § 29 geregelt. Dabei darf ein Bebauungsplan für

- den gesamten Gemeindebereich
- einzelne Ortschaften oder
- abgrenzbare Teilbereiche

erlassen werden.

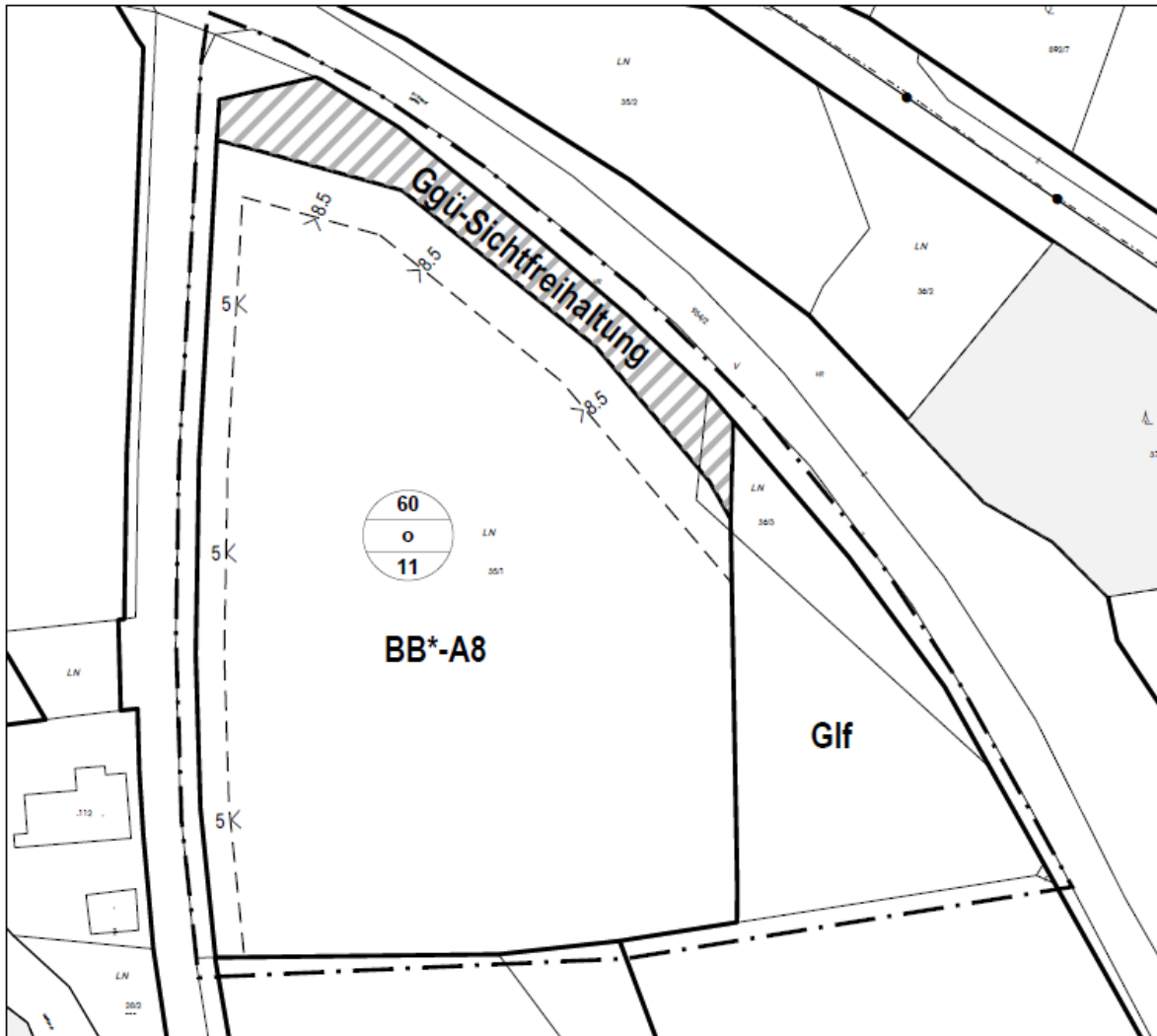
Abgrenzbare Teilbereiche werden als z.B. Altstadt- und andere Stadtviertel, die durch überörtliche Verkehrsflächen, Flussläufe u. dgl. augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen, definiert.

Der Geltungsbereich des TBPL „Betriebsgebiet Ottendorf“ erklärt sich folgendermaßen:

- Es handelt sich um einen klar durch die Wiener Straße und die Landesstraße Ottendorf vom übrigen Siedlungskörper abgegrenzten Bereich. Gegen Süden und Osten ist die Abgrenzung klar durch einen Entwurf der Flächenwidmung geregelt, welcher sich zeitgleich in der Auflage befindet.

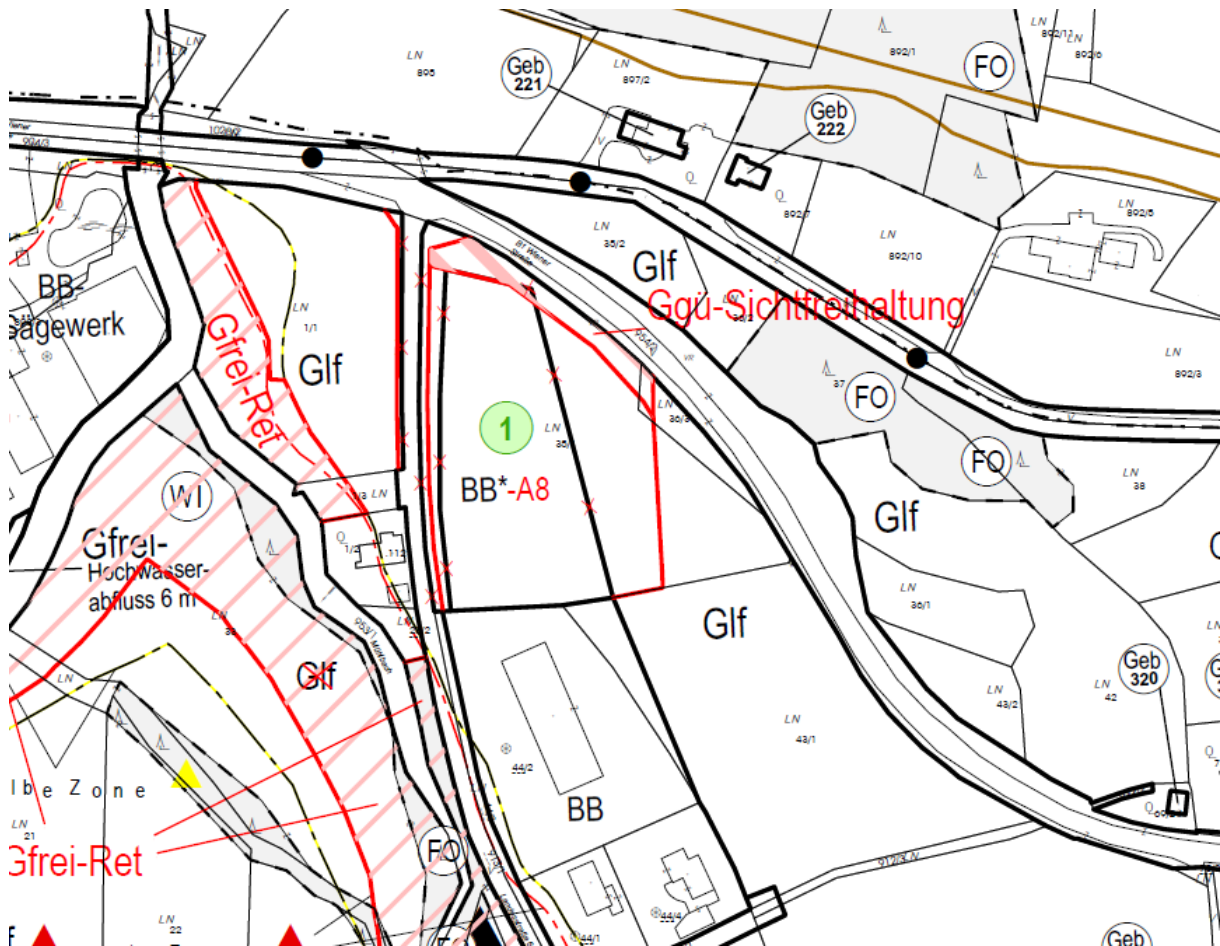
Es handelt sich um die Aufschließungszone BB*-A8.

Abbildung 1: Darstellung der Abgrenzung



Die Festlegung von Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8, sowie Grünland-Grüngürtel - Sichtfreihaltung öffentlicher Verkehrsflächen sowie Grünland - Freihalteflächen - Retentionschutz liegt als Entwurf zeitgleich zur Auflage bereit.

Abbildung 2: Auszug aus den Auflage-Unterlagen der aktuellen Flächenwidmungsplanänderung (2899/FA.1, 20.02.2026)



Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von etwa 16000 m² auf und umfasst folgende Grundstücke der KG Ottendorf:
35/1, 36/3

3. Grundlagen

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

3.1. Flächenwidmung, Flächennutzung, Fotodokumentation

Wie in der Abbildung 2 zu sehen ist, lauten die geplanten Widmungen im Geltungsbereich Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8, öffentliche Verkehrsflächen und Grünland-Grüngürtel-Sichtfreihaltung. Widmungen sind aktuell noch nicht rechtskräftig.

Die betroffene Fläche ist aktuell unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Direkt nördlich und nordöstlich verläuft die B1 (Wiener Straße). Angrenzend im Westen verläuft die Landesstraße L6103. Südlich grenzen ein bebautes Betriebsgebiet und landwirtschaftliche Nutzung an.

Abbildung 2: Aktuelle Flächennutzung, Ansicht von der B1 aus (Aufnahmedatum 17.10.2024)



Abbildung 3: Aktuelle Flächennutzung, Ansicht von der L6103 aus (Aufnahmedatum 17.10.2024)

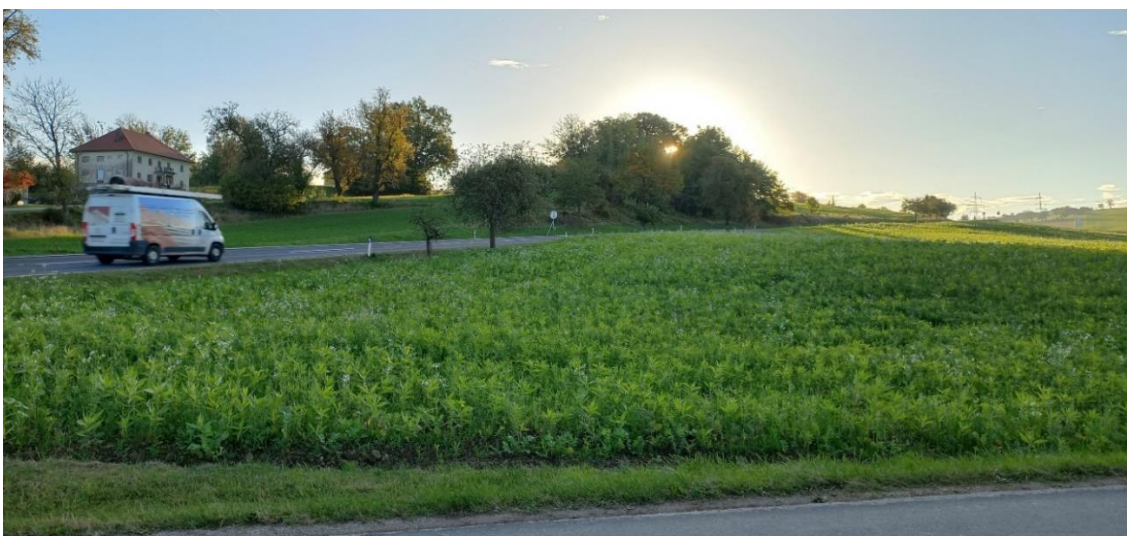
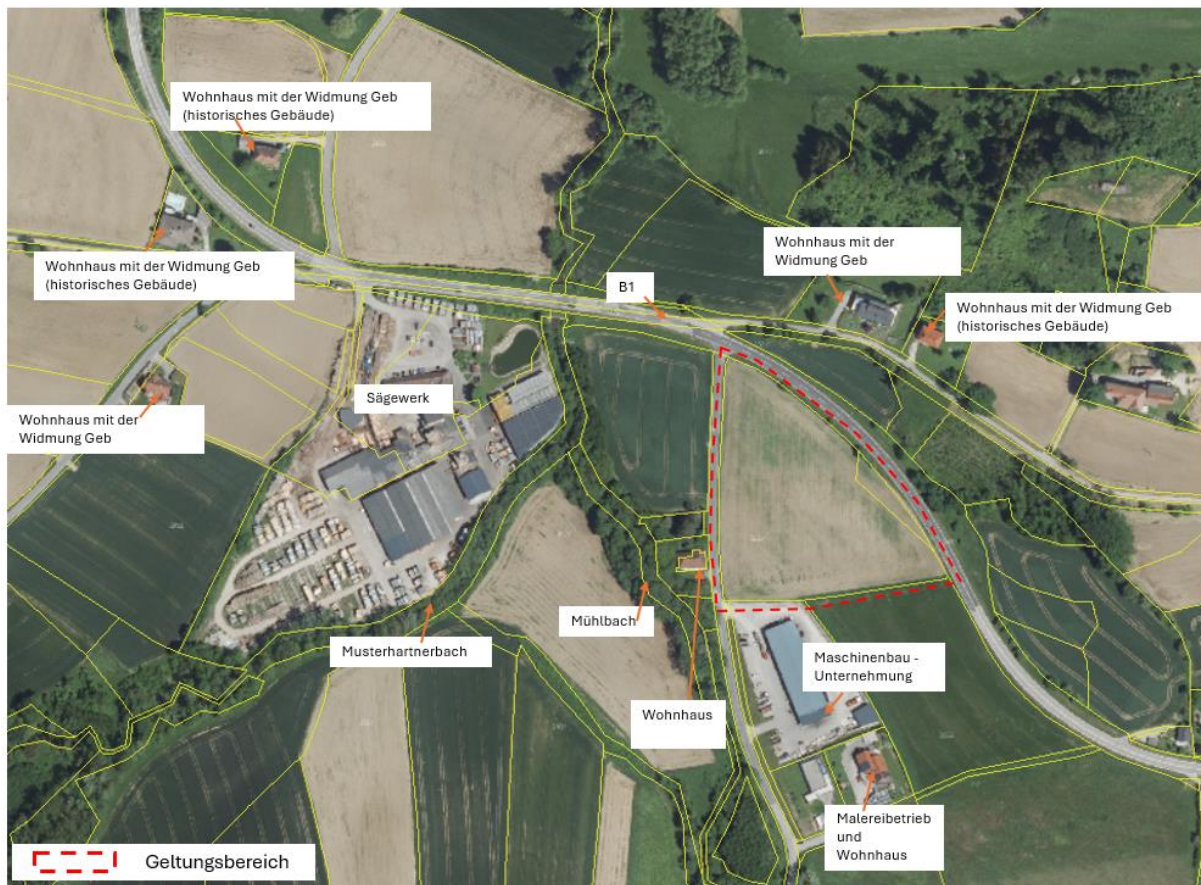


Abbildung 4: Umgebungsskizze mit Darstellung des Geltungsbereichs



Bebauung in der näheren Umgebung

Südlich der B1 (KG Ottendorf), liegen die Widmungen Bauland-Betriebsgebiet und Grünland-Land und Forstwirtschaft vor. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich ein Maschinenbauunternehmen, sowie ein Malereibetrieb und ein Einfamilienhaus. Westlich, zwischen der Straße L6103 und dem Mühlbach befindet sich ein Wohnhaus innerhalb der Widmung Glf. Etwa 110 m entfernt, westlich des Musterhartnerbachs befindet sich ein Sägewerk.

Nördlich der B1, sowie westlich des Sägewerks sind Wohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude, welche zwischen 80 und 370m vom Geltungsbereich entfernt sind, anzutreffen. Die Gebäude weisen die Widmungen Glf und Geb auf. Zum Teil handelt es sich um historischen Bestand. Der überwiegende Teil der Umgebung ist ackerbaulich geprägt.

In der näheren Umgebung liegen die Bauklassen I und II, sowie zu einem großen Teil die offene Bebauungsweise vor. Im Bereich des Sägewerks ist auch die gekuppelte und einseitig offene Bebauungsweise anzutreffen.

Abbildung 5: Wohngebäude (derzeit nicht bewohnt) mit Nebengebäude direkt südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend



Abbildung 6: Maschinenbauunternehmen südlich angrenzend an den Geltungsbereich



Abbildung 7: Betriebsgelände des Maschinenbauunternehmens, Wohnhaus und Malereibetrieb mit Wohnhaus (südlich des Geltungsbereichs)



Abbildung 8: Wohnhaus südlich des Geltungsbereichs



Abbildung 9: Wohngebäude nördlich der B1



Abbildung 10: Wohnhaus nördlich der B1



Abbildung 11: Bebauung auf dem Gelände des Sägewerks westlich des Geltungsbereichs



Abbildung 12: Sägewerksgelände westlich des Geltungsbereichs



Abbildung 13: Bebauung auf dem Gelände des Sägewerks westlich des Geltungsbereichs



Abbildung 14: Wohnhaus ca. 320 m westlich des Geltungsbereichs



Abbildung 15: Bebauung nordöstlich des Geltungsbereichs (nördlich der B1)



Somit ist festzuhalten:

- Der Geltungsbereich ist unbebaut.
- In der unmittelbaren Umgebung entlang der B1 liegt hauptsächlich gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung vor, das Gebiet nördlich, östlich und westlich der Fläche ist unbebaut.
- Im Umkreis von 400m liegt Wohnnutzung vor. Es handelt sich dabei um Gebäude in Einzellage mit den Widmungen Geb und Glf.

Die Flächenwidmung sowie der digitale Kataster von 2025 werden im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Dies stellt keine Planungsmaßnahme im Zuge der Bebauungsplanung dar.

3.2. Vorliegende Bebauungsprojekte und Konzepte

Es liegen derzeit keine konkreten Bebauungsprojekte vor.

3.3. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist im § 4 Z. 10 der NÖ BO 2014 wie folgt definiert:

„das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt“

Der Bereich innerhalb der Grenzen des gegenständlichen Teilbebauungsplans ist unbebaut, wie auch die Bereiche südöstlich, nördlich und östlich der Fläche.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich innerhalb des Betriebsgebietes beträgt die Bebauungsdichte 15 – 25 %. Dieser Bereich ist zu ca. 60 % versiegelt.

Auf dem Betriebsareal des Sägewerks betragen die Bebauungsdichten 20 – 40 %, abhängig von der Grundstücksgröße. Der größte Teil des Betriebsgebietes ist versiegelt.

Im Westen und Südwesten, nördlich der B1 befinden sich einige Gebäude in Einzellage. Hier liegt die Bebauungsdichte zwischen 5 und 15 %. Auch südlich der B1 sind Wohngebäude in Einzellage zu finden. Die Bebauungsdichte beträgt hier zwischen 15 und 30 %.

Abbildung 16: Bebauungsdichten im Umgebungsbereich



Somit ist festzuhalten:

- Innerhalb des Geltungsbereichs liegt keine Bebauung vor.
- In der nahen Umgebung liegen die Bebauungsdichten zwischen 5 und 40%, teilweise abhängig von der Parzellengröße.

3.4. Gebäudehöhen, Bauklasse

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist aktuell keine Bauklasse ableitbar.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist gemischt die Bauklasse I und II vorliegend, wie in der Fotodokumentation in Kapitel 3.1 ersichtlich. Dies gilt sowohl für die Betriebsgebiete westlich und südlich der betroffenen Fläche, sowie für die Wohngebäude mit den Widmungen G1f und Geb.

Abbildung 17: Bauklassen im Umgebungsbereich



Somit ist festzuhalten:

- Innerhalb des Geltungsbereichs liegt keine Bebauung vor.
- Außerhalb des Geltungsbereichs sind die Bauklassen I und II anzutreffen.

3.5. Bebauungsweise

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

Das Bebauungsprojekt sieht eine offene Bebauungsweise vor.

Im Umgebungsbereich liegt zu einem großen Teil die offene Bebauungsweise vor. Auf dem Betriebsgelände des Sägewerks, welches sich in mehrere Grundstücke gliedert, ist die gekuppelte und einseitig offene Bebauungsweise anzutreffen. Mit einer Grundstücksvereinigung könnte relativ einfach die offene Bebauungsweise erwirkt werden.

Somit ist festzuhalten:

- Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bebauung festgelegt.
- In der näheren Umgebung liegt zu großen Teil eine offene Bebauungsweise, sowie zu einem geringeren Teil eine gekuppelte und einseitig offene Bebauungsweise vor.

3.6. Bauformen und Farbgebung, Denkmalschutz

Gemäß §56 der NÖ Bauordnung 2014 sind bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauwerke so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und u.a. hinsichtlich ihrer Bauform und

Farbgebung von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese nicht wesentlich beeinträchtigen. Von großer Relevanz sind auch bau –und kulturhistorisch wertvolle Bauwerke.

Der Geltungsbereich ist unbebaut.

In der näheren Umgebung sind sowohl Neubauten als auch historische Gebäude vorhanden. Ein Denkmalschutz liegt nicht vor. Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden sind nicht gegeben. Die ortstypische Silhouette von Strengberg wird durch das geplante Bauwerk nicht beeinträchtigt.

Eine einheitliche oder schützenswerte Struktur hinsichtlich Bauformen und Farbgebung ist im Umgebungsbereich nicht zu erkennen. Jedoch überwiegt bei den Bauwerken eine Farbgebung in Grau- und Gelbtönen.

In der näheren Umgebung sind Sattel-, Walm-, Zwerch- Krüppelwalm- und Flachdächer vorhanden, wobei Sattel- und Walmdächer überwiegen.

Somit ist festzuhalten:

- Es liegen keine denkmalgeschützten Bauwerke im und um den Geltungsbereich vor.
- Es sind unterschiedliche Dachformen vorhanden, überwiegend kommt das Sattel- und Walmdach vor.
- Im Bebauungsplan werden diesbezüglich keine gesonderten Regelungen getroffen.

Der §56 NÖ BO 2014 (Schutz des Ortsbildes) kommt daher in Bauverfahren zur Anwendung.

3.7. Gelände, Bezugsniveau

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt von Nord nach Süd eine mittlere Hangneigung von $0,6^\circ$ und von Ost nach West von $4,2^\circ$ vor. Die Seehöhe auf der betroffenen Fläche beträgt im Mittel 263 m ü.A..

Abbildung 18: Profil der Geländeoberfläche im Geltungsbereich (Ost-West)

Profildarstellung

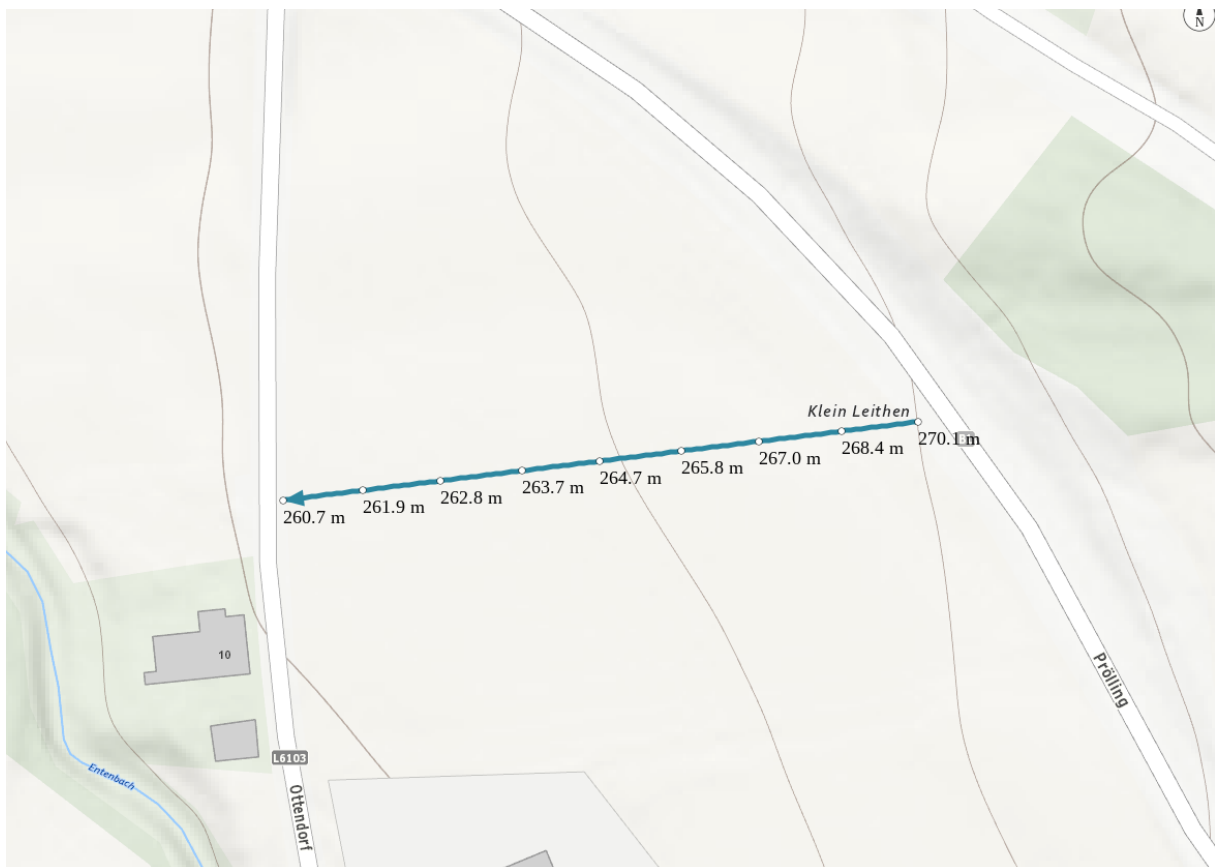
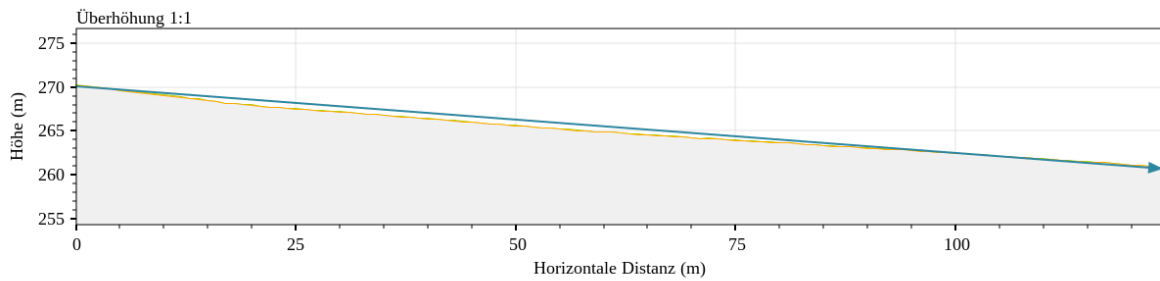
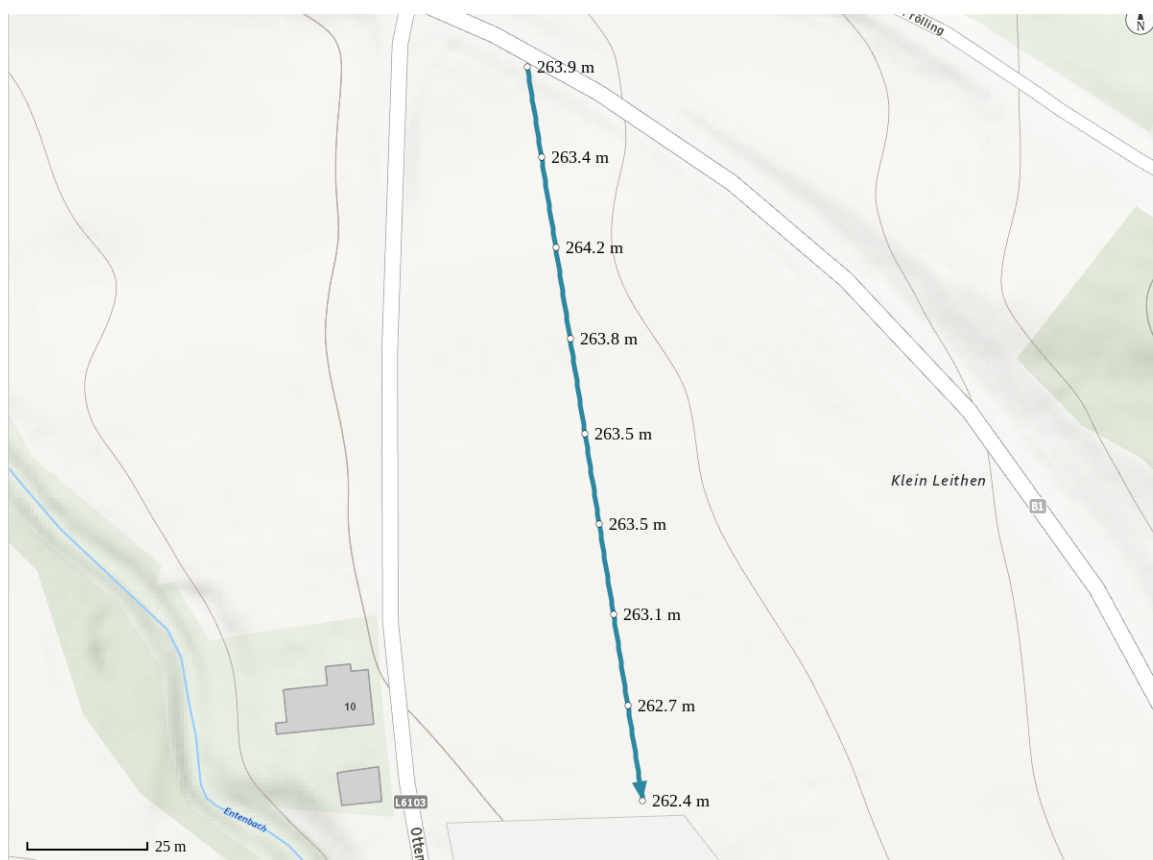
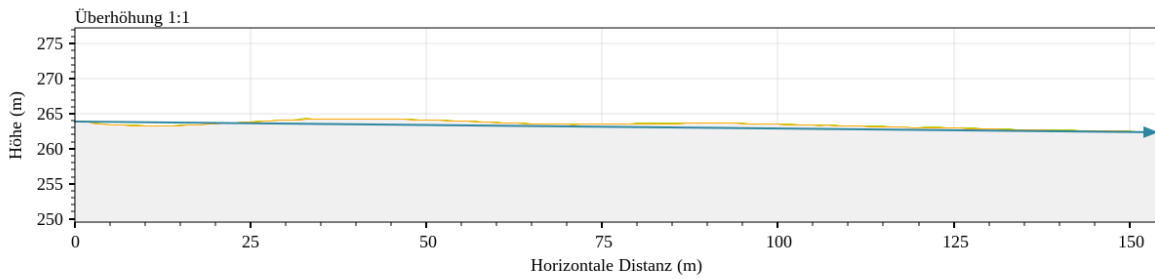


Abbildung 19: Profil der Geländeoberfläche innerhalb des Geltungsbereichs (Nord-Süd)

Profildarstellung



Im Norden der betroffenen Fläche steigt das Gelände um ca. 4,5° in Richtung Osten an. Im Umkreis von 500m um betragen die Seehöhen zwischen 250 und 290 m ü. A.

Abbildung 20: Geländehöhen in der näheren Umgebung



Punkt Nr.	Seehöhe m.ü.A.
1	264,40m
2	288,80m
3	268,80m
4	254,80m
5	256,50m
6	269,50m

Im gegenständlichen Geltungsbereich ist bis dato kein Bezugsniveau durch den Gemeinderat verordnet. Das heißt, dass für sämtliche Berechnungen von Gebäudehöhen das Ursprungsgelände bzw. das im Zuge von Bauverfahren bewilligte Gelände als Bezugsniveau gilt.

Somit ist festzuhalten:

- Das Gelände ist im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung ist flach bzw. leicht geneigt.
- Das Bezugsniveau entspricht dem Ursprungsgelände bzw. dem im Zuge von Bauverfahren bewilligten Gelände.
- Es wird kein neues Bezugsniveau festgelegt.

3.8. Bauwiche

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches kann kein Bauwuch abgeleitet werden, da keine Bebauung vorliegt.

Im nahen Umfeld ist kein einheitlicher Bauwuch zu erkennen. Entlang den Straßen Musterharten und Steinbruckmühle im Nordwesten der Fläche, betragen die Abstände zwischen Straßenfluchtlinien und den Gebäuden 0 bis 2 m.

Südlich des Geltungsbereichs entlang der L6103 beträgt der Abstand zwischen 2 und 25 m. Im vorderen und seitlichen Bauwuch sind teilweise Nebengebäude zu finden.

Somit ist festzuhalten:

- Im Umgebungsbereich sind keine Regelmäßigkeiten bei den vorderen Bauwuchen zu erkennen.
- Im Geltungsbereich wird im Nordosten ein Bauwuch von 8,5 m und im Norden 13m festgelegt, um ausreichende Sichtbeziehungen entlang der B1 zu gewährleisten.
- Entlang der L6103 im Westen wird ein Bauwuch von 5 m festgelegt, um auch hier ausreichende Sichtbeziehungen zu gewährleisten.

3.9. Verkehr

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

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Westen eine öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Über diese Verkehrsfläche ist die Zufahrt von der B1 zum Betriebsgebiet geplant. Im Zuge des aktuellen Umwidmungsverfahrens soll die öffentliche Verkehrsfläche (L6103) entlang des betroffenen Bereichs auf 11 m verbreitert werden. Damit entspricht diese einer Aufschließungsstraße im Sinne des § 32 Abs. 5 Z. 4 NÖ ROG 2014.

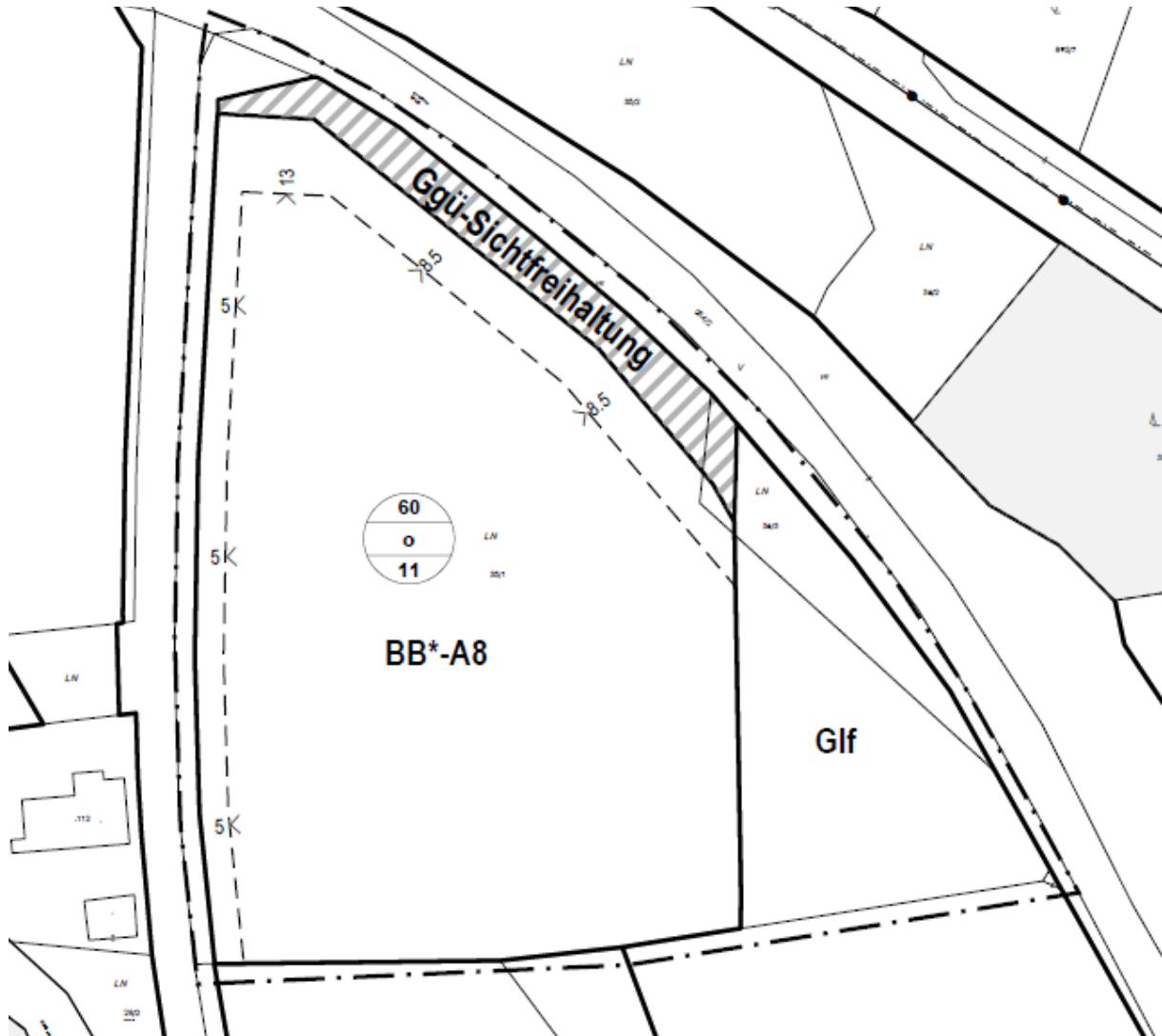
Die B1 dient dem überörtlichen Durchgangsverkehr, wie auch dem Quell- und Zielverkehr.

Das vorhandene bzw. geplante Straßennetz kann den anfallenden Verkehr des Betriebsgebiets aufnehmen.

4. Planungsfestlegungen im Teilbebauungsplan

Zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung im Geltungsbereich sollen folgende Festlegungen im Teilbebauungsplan getroffen werden:

Abbildung 21: Teilbebauungsplan „Ottendorf“



4.1. Straßenfluchtlinien

Entlang der B1 werden keine neuen Straßenfluchtlinien festgelegt. Hier ist ein Grüngürtel zur Sichtfreihaltung sowie zusätzlich ein Bauwisch von 8,5 m geplant, um ausreichende Sichtverhältnisse zu garantieren.

Im Westen sind einheitlichen Straßenfluchtlinien entlang der neu geplanten Verkehrsfläche (L6103) vorgesehen. Ein Bauwisch von 5 m stellt eine ausreichende Sichtfreihaltung entlang des Baulandes sicher. Die Verkehrsfläche dient der Erschließung des Betriebsgebietes und dem Quell- und Ziel, sowie Durchzugsverkehr in Richtung Ottendorf und Ramsau.

Im Kreuzungsbereich von B1 und L6103 wird ein Bauwisch von 13 m festgelegt um ausreichende Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Zudem wird die Kreuzung mit einer großzügigen Eckabschrägung ausgestattet, um den Einmündungsbereich verbessern zu können.

Die L6103 wird gemäß der Änderung des Flächenwidmungsplans eine Breite von ca. 11m aufweisen. Dadurch ist eine funktionsgerechte Verkehrserschließung für die geplante Nutzung sichergestellt. Weitere Straßenfluchtlinien sind auf den betroffenen Grundstücken nicht vorgesehen.

4.2. Bebauungsweise

Es soll eine offene Bebauungsweise festgelegt werden. In der Umgebung liegt hauptsächlich die offene Bebauungsweise vor. Die Bebauungsweise soll daher im Sinne der Herstellung einer einheitlichen Struktur so fortgeführt werden.

4.3. Gebäudehöhen

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

Im Geltungsbereich wird eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m festgelegt.

Durch eine Festlegung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bleibt eine Flexibilität einer möglichen Bebauung erhalten.

Somit weicht die höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m gering von den Bauwerken der näheren Umgebung ab, wo die Bauklassen I und II vorliegen.

Südlich der betroffenen Fläche besteht bereits ein Betriebsgebäude, der Abstand zu diesem ist allerdings ausreichend, er beträgt ca. 17 m, es ist daher keine Beeinträchtigung der Belichtungsverhältnisse zu erwarten.

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

4.4. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien werden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen mit 5m festgelegt. Dadurch soll ein zu nahes Heranrücken an die Straße vermieden werden. Dieser Abstand ist ein üblicher Bauwuch, die Belichtungsverhältnisse der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Entlang der B1 wird eine Baufluchtlinie von 13 und 8,5 m festgelegt um die Sichtverhältnisse entlang der B1 zu gewährleisten. Zusätzlich wird im Flächenwidmungsplan die Widmung Grünland-Grüngürtel Sichtfreihaltung auf einer Breite von ca. 8 m entlang der B1 festgelegt.

4.5. Bebauungsdichte

Im Wirkungsbereich des Teilbebauungsplans wird eine Bebauungsdichte von 60 % festgelegt. Eine erhöhte Dichte und kleinteilige Parzellierung trägt grundsätzlich zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

5. Auswirkungen auf die Umwelt und Ortsbildgestaltung

Von der B1, sowie vom erhöhten Standort Prölling, nördlich der B1 (276 m ü. A.) aus gesehen ist von einer Wahrnehmbarkeit der Baukörper auszugehen. Im Süden der Fläche weicht die höchstzulässige Gebäudehöhe nur gering vom restlichen Bestand im Nahbereich aufgrund des Höhenunterschiedes ab. Auch entlang des Wanderweges „Römerweg“ ist an einigen Standorten eine Sichtbeziehung gegeben. Jedoch sind die Baukörper aufgrund der Entfernung, sowie der dazwischen liegenden Vegetation (Wald, Obstbäume) und der tieferliegenden, nicht exponierten Lage entlang des Römerweges nur marginal wahrnehmbar. Vom Flachsberg aus sind Sichtbeziehungen gegeben.

Prölling:

Von der Straße „Prölling“, welche sich etwa 60 m nördlich der Fläche befindet, sind aufgrund der Nähe und des Höhenunterschiedes deutliche Sichtbeziehungen gegeben.

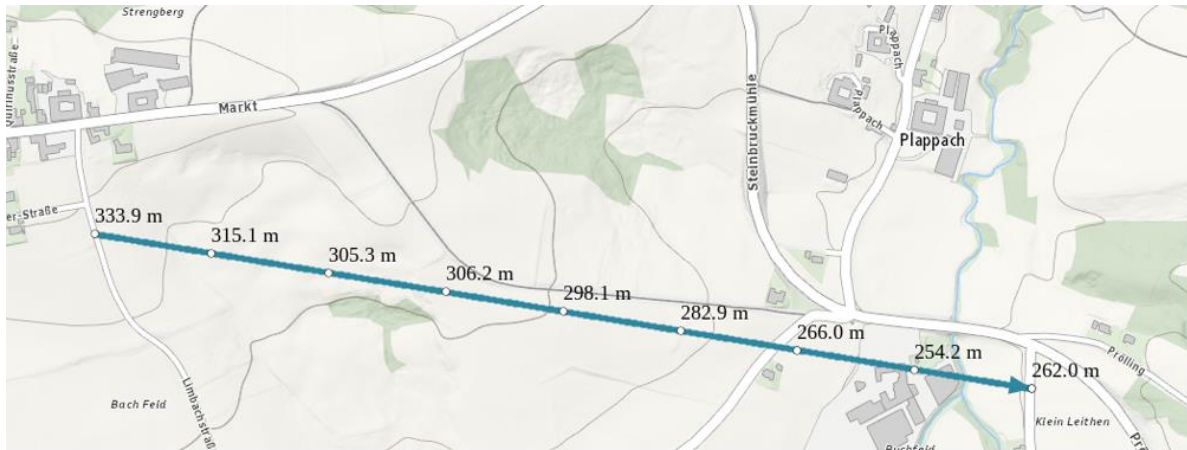
Abbildung 22: Blick auf den geplanten Standort von Prölling aus (Aufnahmedatum: 17.10.2024)



Ortsrand Strengberg (Wanderweg 419 - Römerweg):

Ein Teil des Römerweges verläuft südlich des Ortes Strengberg, ca. 1,5 km westlich des betroffenen Areals. Sichtbeziehungen sind zum Teil möglich. Durch die große Distanz und die tiefere Lage des betroffenen Bereichs ist die Wahrnehmung jedoch nur marginal. Zudem ist zum Teil eine Abschirmung durch Wald und Obstbaumzeilen gegeben.

Abbildung 23: Sichtbeziehung von der Carl Zeller Straße (Römerweg Nr. 419) mit Geländehöhen und Profildarstellung



Profildarstellung

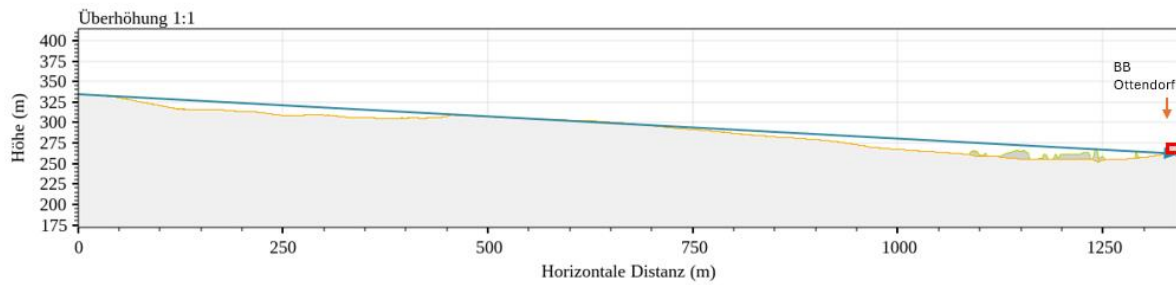
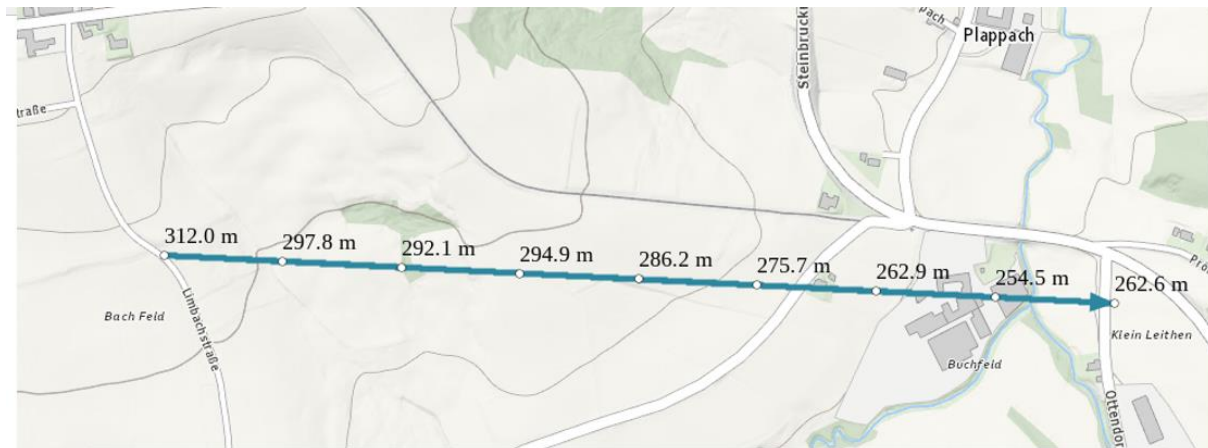
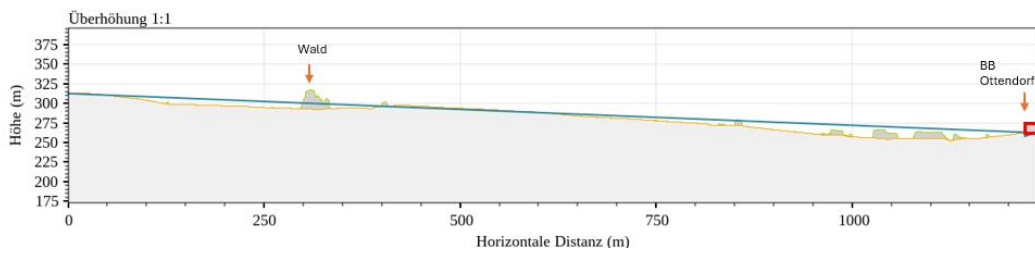


Abbildung 24: Sichtbeziehung von der Limbachstraße aus (Römerweg Nr. 419) mit Geländehöhen und Profildarstellung



Profildarstellung



Rastplatz (Ortsrand Strengberg):

Vom Rastplatz und Aussichtspunkt am Ortsrand von Strengberg sind marginale Sichtbeziehungen zum Betriebsgebiet möglich. Durch die dazwischen liegende Obstbaumreihe wird es jedoch zu einem großen Teil gut verdeckt. Zudem ist aufgrund der großen Entfernung von 1,2 km und des Höhenunterschiedes von ca. 85 m nur eine marginale Wahrnehmung gegeben.

Abbildung 25: Sichtbeziehung vom Rastplatz am östlichen Ortsrand von Strengberg (Foto: 17.10.2024)



Masing (Wanderweg 419 - Römerweg):

Zwischen Masing und Ottendorf, einem Abschnitt des Römerweges ca. 1km südlich der betroffenen Fläche sind Sichtbeziehungen zum Betriebsgebiet gegeben. Aufgrund der großen Entfernung wird es jedoch nur marginal wahrgenommen. Teilweise befinden sich Baumzeilen und Wald zwischen den Standorten, welche die Sicht zusätzlich verdecken.

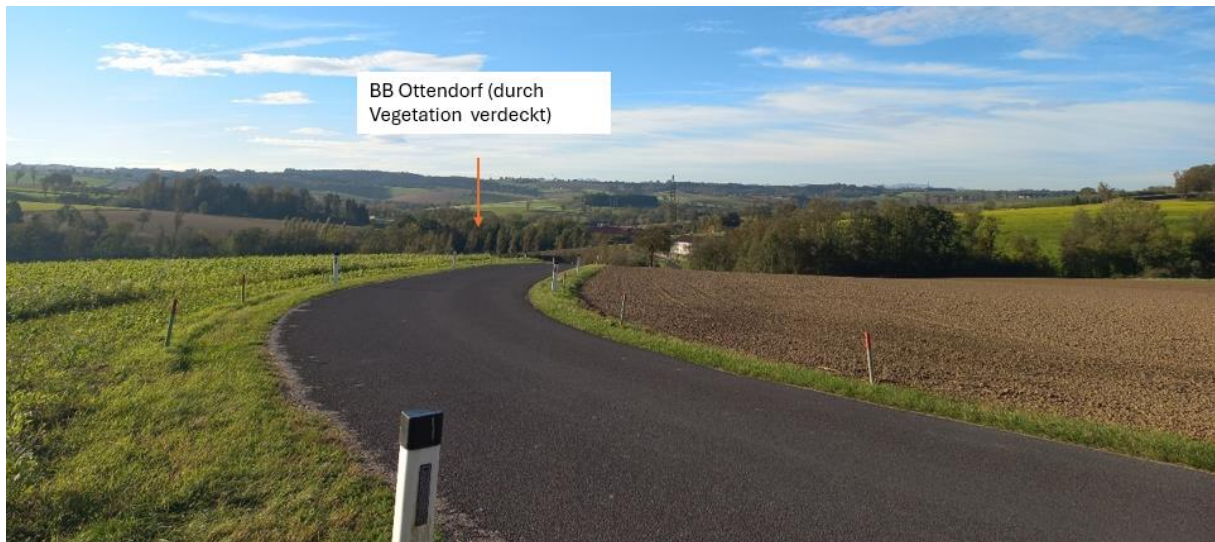
Abbildung 26: Sichtbeziehung vom Römerweg Nr. 419 bei Masing (Aufnahmedatum 17.10.2024)



Kleinhaag:

Obwohl Kleinhaag ein höheres Geländeniveau als die betroffene Fläche aufweist, ist das Betriebsgebiet von diesem Standort aus aufgrund des dazwischen liegenden Waldbestandes nicht sichtbar.

Abbildung 27: Blick auf das betroffene Areal von Kleinhaag aus (Aufnahmedatum 17.10.2024)



Flachsberg:

Vom Flachsberg (335 m ü. A.) aus ist eine Sichtbeziehung zum Geltungsbereich gegeben. Teilweise wird das Betriebsgebiet durch den dazwischen liegenden Wald verdeckt. Aufgrund der Entfernung von 1,3 km und des Höhenunterschiedes werden die Gebäude nur klein wahrnehmbar sein. Zudem wird die Aussicht vom Flachsberg in Richtung Norden nicht verdeckt, da das betroffene Areal deutlich tiefer liegt (ca. 263 m ü. A)

Abbildung 28: Sichtbeziehungen vom Flachsberg aus (Aufnahmedatum: 17.10.2024)



L6100 (Bach):

Entlang der L6100 bestehen nur marginale Sichtbeziehungen zum betroffenen Areal. Gebäudehöhe. Zu einem großen Teil wird es durch die vorhandene Vegetation verdeckt, welche größtenteils höher als die höchstzulässige Gebäudehöhe ist..

Abbildung 29: Sichtbeziehung von der L6100 aus (Aufnahmedatum 17.10.2024)



Zusammenfassend ist anzumerken, dass durch die Festlegungen im Bereich angrenzend an das bestehende Betriebsgebiet keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Eine Abweichung von den Strukturen der Umgebung ist vertretbar, weil

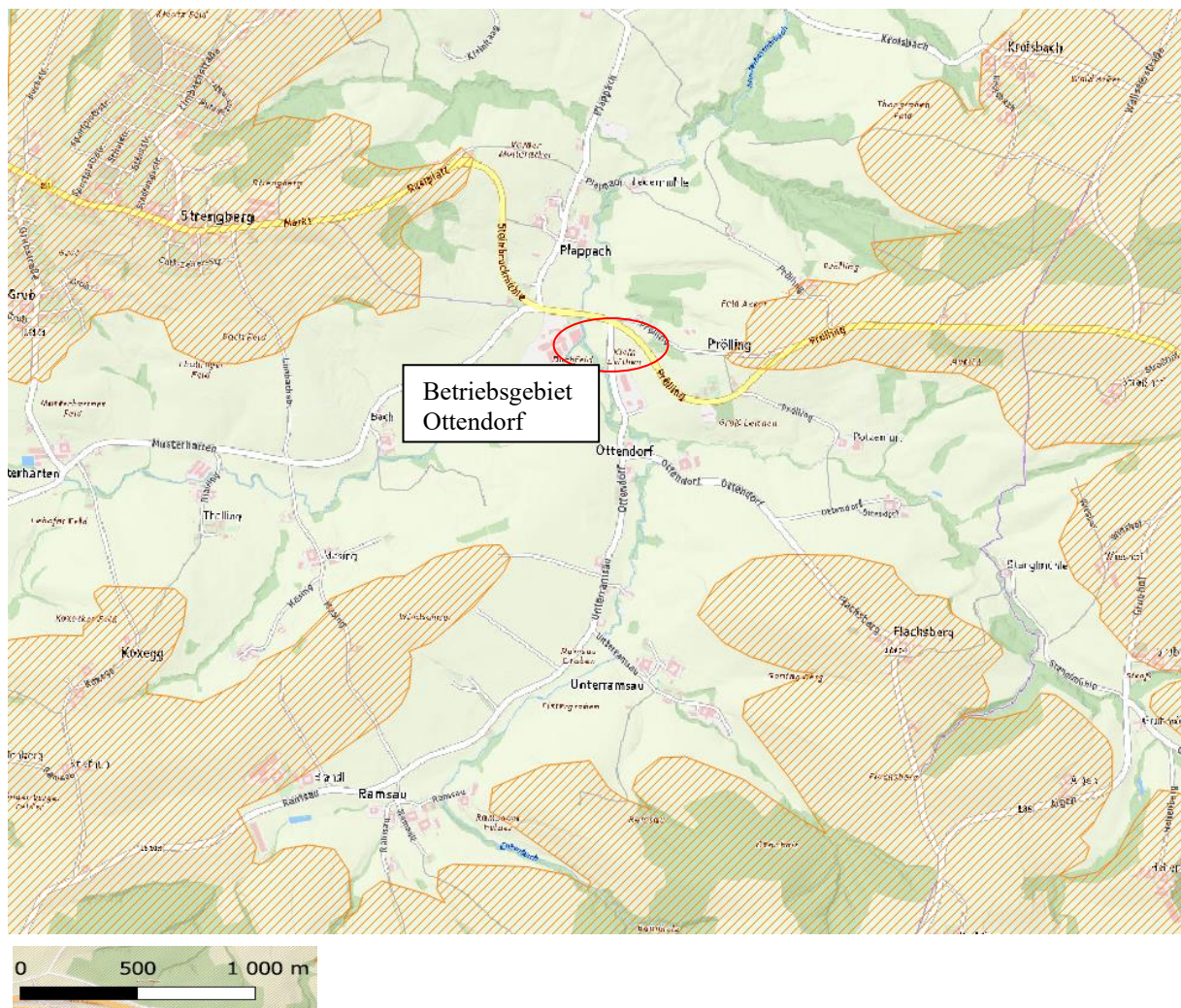
- keine regionstypischen Landschaftselemente betroffen sind,
- der Standort nicht exponiert ist
- keine schützenswerten Ortsstrukturen vorliegen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung von regionstypischen Landschaftselementen sowie schützenswerten Ortsstrukturen zu erwarten.

Der Blick auf ortstypische Silhouette von Strengberg mit Streuobstkulturen und großzügiger landwirtschaftlicher Flur, unterbrochen durch kleine Walbestände, eingebettet in hügeliges Gelände wird nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Festlegung ist daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Abbildung 30: Umgebungsbereich; Geländehöhen > 300 m ü.A. sind orange schraffiert



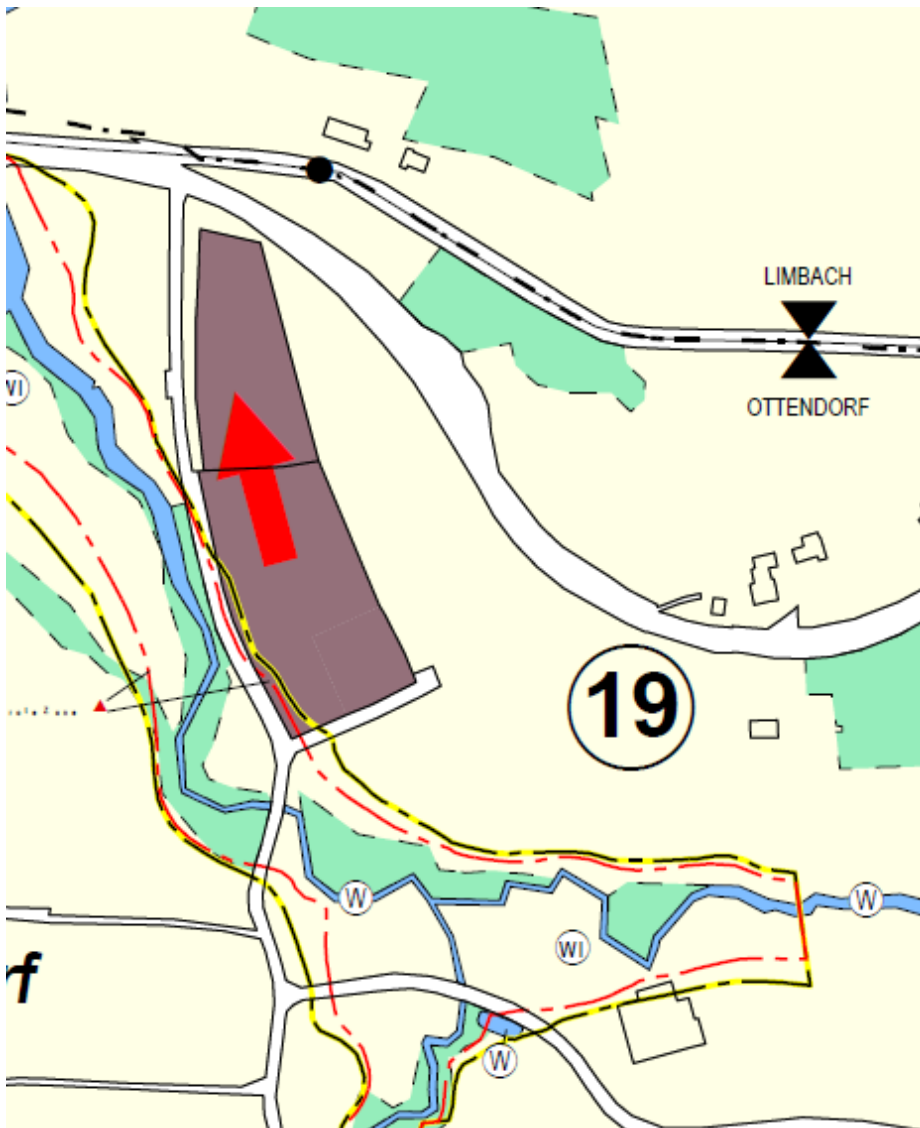
6. Leitlinien der Raumordnung für die Erstellung des Teilbebauungsplanes

Das fachliche Fundament für die Bebauungsplanung stellt gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 u.a. das örtliche Raumordnungsprogramm dar.

„Von den Ergebnissen der Grundlagenforschung auszugehen und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzungen hat der Bebauungsplan die Regeln für die Bebauung und Verkehrserschließung festzulegen.“ (§29, Abs.1 1. Satz NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

Auf den gegenständlichen Betriebsflächen ist das Betriebsgebiet 19 gemäß dem ÖEK (Stand 2014) mit Entwicklungsrichtung Norden zur B1 hin festgelegt. Diese Entwicklungsziele wurden im Rahmen der Flächenwidmung bereits umgesetzt. Im aktuellen Umwidmungsverfahren ist eine Erweiterung in Richtung Osten und Westen geplant. Eine entsprechende Verkehrserschließung bzw. Einbettung in das Landschaftsbild wird sichergestellt.

19 **BETRIEBSGEBIET** ERWEITERUNG IN NÖRDLICHE RICHTUNG, IM SÜDEN HW-GEFAHR



Der gegenständliche Teilbebauungsplan verhilft der Marktgemeinde eine geordnete bauliche, wie auch gemäß den Ansprüchen erforderlich Struktur umzusetzen und diese weitgehend in die bestehenden Strukturen einzufügen um sicherzustellen, dass dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Amstetten, am 18.02.2026



Gregor Faffelberger, BSc.