



ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

DER MARKTGEMEINDE STRENGBERG

PLANUNGSBERICHT

203/2026

20.02.2026

fwabericht_2899

A. ALLGEMEINES

A1. Stand der Örtlichen Raumordnung in der Marktgemeinde Strengberg

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Strengberg stammt aus dem Jahr 2011, das örtliche Entwicklungskonzept wurde zuletzt am 10.04.2014 einer Änderung unterzogen. Der Flächenwidmungsplan besteht aus 3 Planblättern und wurde zuletzt am 22.08.2024 abgeändert. Das gesamte Planwerk basiert auf digitaler Basis.

A2. Vorliegendes Änderungsverfahren

Das vorliegende Änderungsverfahren sieht die Änderung des Flächenwidmungsplanes in 2 Punkten vor. Dabei geht es u.a. um Widmungen mit Störungspotential. Die digitale Grundkarte weist den Stand von 2025 auf. Der kenntlich gemachte Gebäudebestand wurde stets manuell nachgeführt und hat den Stand vom September 2023. Den Auflageunterlagen wird ein Vergleich der Flächenbilanz zum jetzigen Zeitpunkt im Bestands- und Maßnahmenfall beigelegt.

Zu Beginn des Verfahrens wurden Konsultationen durchgeführt. Die Anfragen wurden am 20.11.2024 per Mail an den geologischen Dienst, die Wildbach- und Lawinenverbauung sowie die Abteilung Landesstraßenplanung gestellt. Rückmeldungen diesbezüglich liegen bereits vor.

Im Schreiben RU1-R-606/044-2024 vom 13.01.2025 bestätigt das Amt der NÖ Landesregierung die Einschätzung der Umweltauswirkungen. Es wird gesondert auf eine ausreichende Darlegung der zu erwartenden Auswirkungen auf den allgemeinen Artenschutz hingewiesen.

A3. Änderungen gegenüber dem SUP-Vorentwurf

Bis zum Jahr 2025 lag ein konkretes Projekt „Holzraffinerie“ für die betroffene Fläche von Änderungspunkt 1 vor. Seit der Stellungnahme zum SUP-Vorentwurf wurde diesem jedoch nicht mehr nachgegangen. Allerdings wurde im Zuge des Prozesses von der Marktgemeinde das Potential des hochwertigen Betriebsstandorts erkannt, weshalb in abgeänderter Form daran festgehalten werden soll.

Die Gpv-Flächen und die dazugehörigen Randflächen werden gestrichen.

Zudem gab es aufgrund der telefonischen Auskunft von Herrn Dirnberger (Straßenmeisterei Haag) Unklarheiten bei der ursprünglich geplanten Ggü-Abgrenzung. Daher wurde wieder wieder auf die alte Baulandgrenze im Kreuzungsbereich reduziert. Mit der zusätzlichen Festlegung einer Baufluchtlinie (8,5 Meter) ist eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich ausgeschlossen.

Es wurde ein neuer Änderungsplan mit dem 2899/FA.1. mit dem Datum 20.02.2026 erstellt.

Abbildung 1: Ursprüngliche Änderungsdarstellung (2899/FA.1 vom 17.04.2025)

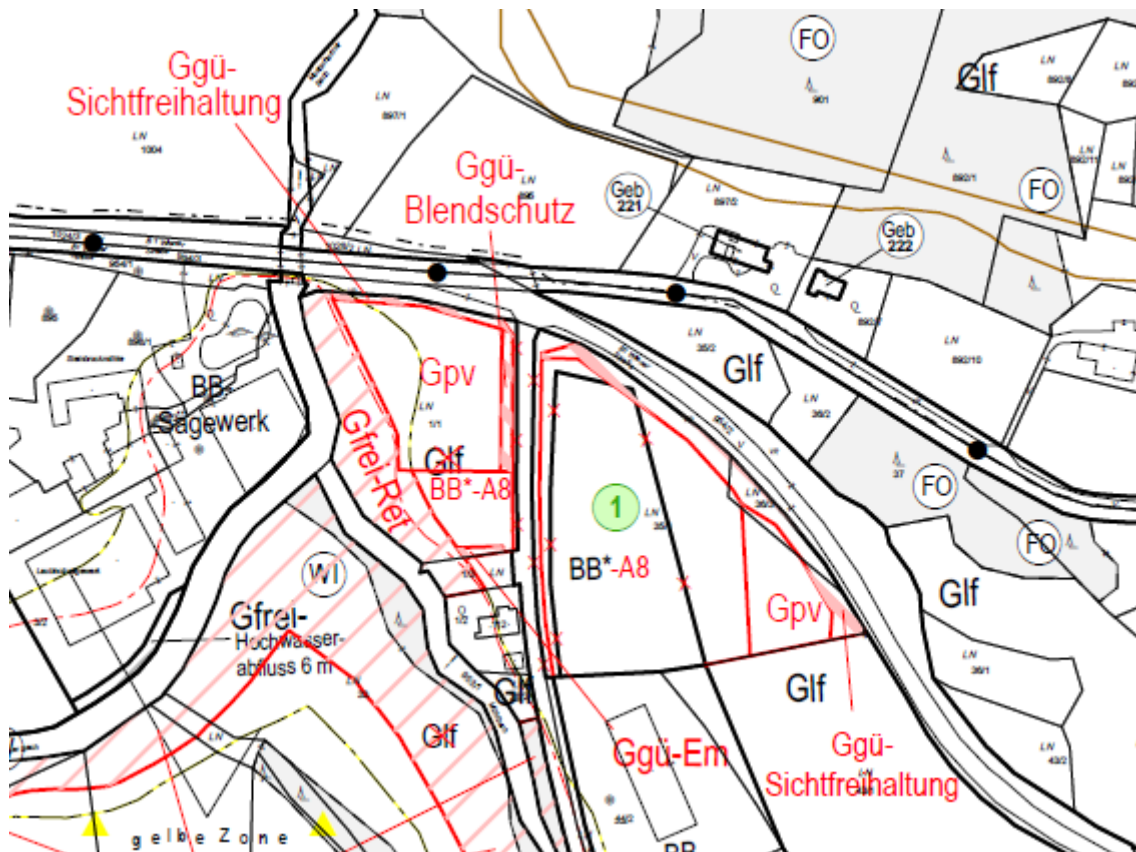
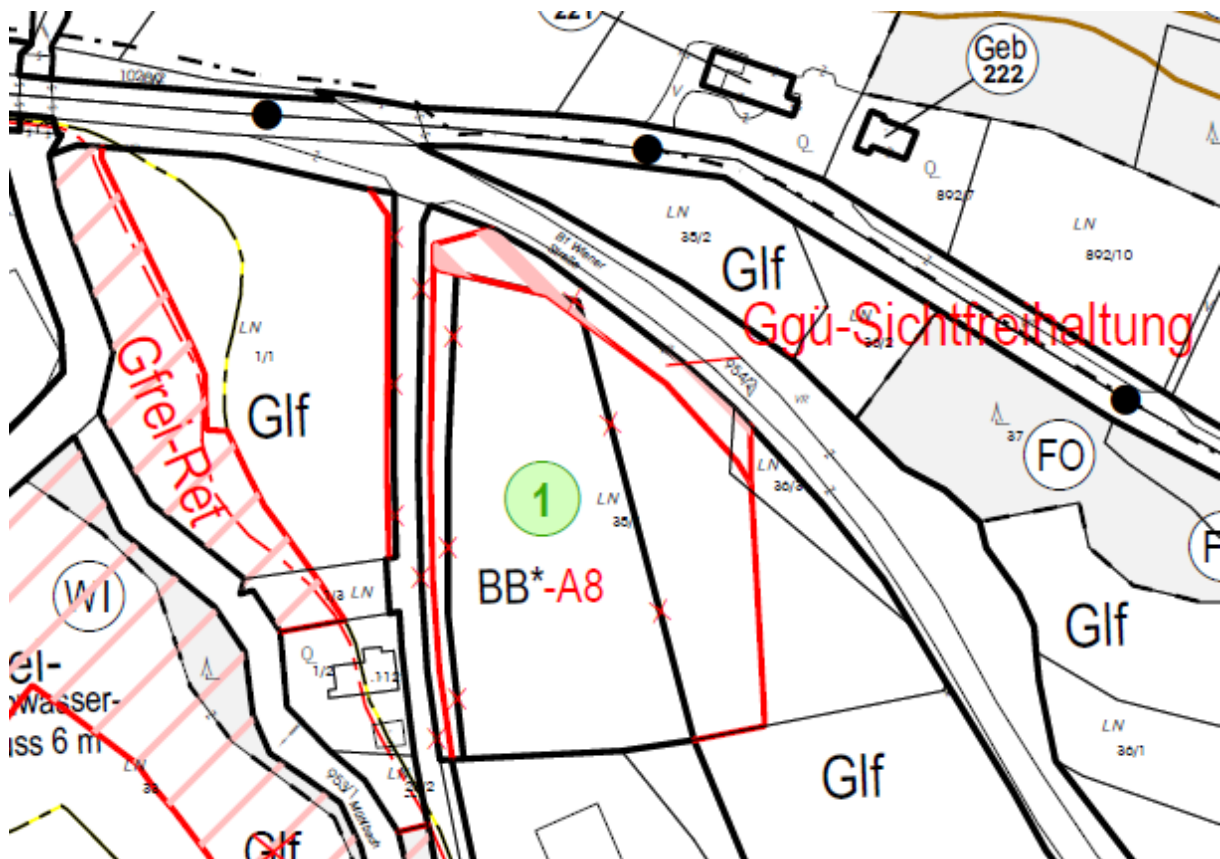


Abbildung 2: Neue Änderungsdarstellung ÄP 1 (2899/FA.1 vom 20.02.2026)



A4. Prüfung der Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren

Die Kriterien zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind nicht erfüllt, da zu Änderungspunkt 1 ein geotechnisches Gutachten erforderlich war. Zudem wurde das Verfahren mit dem SUP-Vorentwurf bereits im November 2024 eingeleitet. Der geotechnische Bericht zu Änderungspunkt 1 liegt inzwischen vor.

A5. Bevölkerung, Naturgefahren, Baulandbedarf

Gemäß § 25 Abs. (4) des NÖ Raumordnungsgesetzes wird wie folgt ausgeführt:

A5.1 Naturgefahren (Stand: 20.02.2026)

Die aktuellen Hochwasser-Anschlaglinien sind im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Hochwassergefährdete Bereiche gibt es im Norden des Gemeindegebiets entlang der Donau.

Die wildbachgefährdeten Bereiche sind im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Demnach gibt es Gefährdungszonen entlang folgender Gewässer: Musterhartnerbach, Entenbach, Kroisbach, Limbach, Kargerbach, Braunsbergergraben, Elsterhartnerbach, Bannholzgraben, Blindenbergerbach, Schiffmühlbacs, Steingraben, Schnetzingergraben, Dorfgraben, Unterramsaubach, Mühlbach, Wallingbach.

Aus geologischer Sicht können sich Gefahrenmomente an Steilböschungen ergeben. Die geogene Gefahrenhinweiskarte gibt Aufschluss über risikoreiche Gebiete.

Zu Hochwasser und Wildbach:

Die Marktgemeinde Strengberg ist sich den Naturgefährdungen bewusst. Im gegenständlichen Verfahren ist die Festlegung der Widmung „Grünland-Freihaltfläche-Retentionsflächen“ auf den unbebauten zusammenhängenden Flächen innerhalb der roten Gefahrenzone des Musterhartner Bachs und des Mühlbachs vorgesehen. Im folgenden Umwidmungsverfahren (Projektnr. 3028) ist die Festlegung dieser Widmung für die restlichen gefährdeten unbebauten Bereiche vorgesehen. Somit kommt die Marktgemeinde Strengberg ihren Verpflichtungen gem. § 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 nach.

Zur Geologie:

Bei Bedarf werden in Bau- und Widmungsverfahren Geologen und Geotechniker beigezogen. Im Regelfall kommt es zu bautechnischen Auflagen oder zu einer grundsätzlichen Ablehnung der Widmung, sofern notwendige Kompensationsmaßnahmen technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar oder nicht möglich sind.

Andere Gefährdungen wie Grundwasser, Oberflächenwasser und dgl. werden im Einzelfall geprüft und behandelt.

A5.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose (Stand: 23.02.2025)

In sind die Einwohnerzahlen der Marktgemeinde Strengberg seit 1869 aufgelistet. Demnach ist ein konstanter Bevölkerungszuwachs in den letzten 15 Jahren zu erkennen. Im Jahr 2025 wurden 2215 Hauptwohnsitzer statistisch erfasst.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Strengberg (Quelle: Statistik Austria)

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	2 286	100	58 597	100	1 077 232	100
1880	2 316	101	61 788	105	1 152 767	107
1890	2 182	95	64 504	110	1 213 471	113
1900	2 122	93	71 214	122	1 310 506	122
1910	2 236	98	78 314	134	1 425 238	132
1923	2 206	97	80 993	138	1 426 885	132
1934	2 271	99	84 712	145	1 446 675	134
1939	2 196	96	85 972	147	1 455 373	135
1951	2 136	93	85 178	145	1 400 471	130
1961	1 984	87	88 978	152	1 374 012	128
1971	2 036	89	98 406	168	1 420 816	132
1981	2 065	90	101 409	173	1 427 849	133
1991	2 031	89	105 143	179	1 473 813	137
2001	2 073	91	109 188	186	1 545 804	143
2011	2 022	88	112 355	192	1 614 693	150
2021	2 124	93	117 016	200	1 698 951	158
2025	2 215	97	118 403	202	1 727 514	160

Folgende Tabelle stammt aus dem aktualisierten Grundlagen zum ÖEK (ekaaanlass_2508_Grundlagen vom 23.07.2025) vom 23.02.2025:

Darin wurde für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 2186 und für das Jahr 2040 eine Wohnbevölkerung von 2399 prognostiziert. Es zeigt sich, dass dieser Wert bereits 2025 erreicht wurde und Die Bevölkerungszahl in den letzten 5 Jahren etwas schneller gewachsen ist als erwartet.

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2025 (Quelle: Planungsbericht zum ÖEK, Bericht Nr. [622/2025 vom 23.02.2025](#))

	1991	2001	2011	2021	2030	2035	2040
EW Strengberg	2 031	2 073	2 022	2 124			
EW Bezirk AM	105 143	109 188	112 355	117 016	118 805	119 703	120 384
EW Anteil	1,93%	1,90%	1,80%	1,82%	1,84%	1,85%	1,86%
EW Prognose Strengberg					2 186	2 215	2 239

Aufgrund der geplanten Umwidmungen im aktuellen Verfahren wird es zu keinem signifikanten Einfluss der Bevölkerungsentwicklung kommen, da es sich um eine Betriebsgebietserweiterung von ca. 3000 m² mit Nebenflächen (Ggü und Vö) sowie die Widmung Gfrei-Retentionsflächen handelt. Durch die Betriebsgebietserweiterung kommt es möglicherweise zu einer geringen Bevölkerungszunahme aufgrund der Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

A5.3 Baulandbilanz (07.11.2024)

Tabelle 3: Flächenbilanz Marktgemeinde Strengberg vom 07.11.2024)

	Gesamt	bebaut	Reserven	Reserven mit Vertrag
2016				
Wohnbauland (BK, BW, BA)	61,72 ha	44,46 ha	17,25 ha (27,95%)	
Betriebsbauland (BB, BI)	15,57 ha	9,38 ha	6,19 ha (39,8%)	
2021				
Wohnbauland (BK, BW, BA)	62,18 ha	47,79 ha	14,39 ha (23,14%)	
Betriebsbauland (BB, BI)	15,54 ha	10,23 ha	5,31ha (34,17 %)	
2024				
Wohnbauland (BK, BW, BA)	66,77 ha	53,87 ha	12,90 ha (19,32%)	2,53 ha
Betriebsbauland (BB, BI)	19,04 ha	13,51 ha	5,53 ha (29,04%)	0,72 ha

Von 2016 bis 2024 konnte das Wohnbauland von 61,72 auf 66,77 ha erweitert werden. Gleichzeitig wurden die Anteile der Wohnbaulandreserven von 28% auf 19% verringert, 9,41 ha wurden im Zeitraum von acht Jahren einer Bebauung zugeführt. Diese Entwicklung spricht für eine nachhaltige Verwertung von Baulandreserven.

Die Flächen des Betriebsbaulandes wurden geringfügig um 3,47 ha erweitert, wobei zwischenzeitlich auch eine Abnahme des Betriebsflächen ersichtlich war. Gleichzeitig wurde der Anteil der Baulandreserven von 40% auf 29% verringert.

Generell ist die Entwicklung der Baulandbilanz als nachhaltig zu bewerten. Trotzdem ist das Instrument der Neuausweisung ein probates Mittel, um mittelfristig einen Baulandbedarf decken zu können, da gewidmete Flächen oftmals nicht verfügbar sind.

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.

A5.4 Baulandbedarf, Reserven, abschätzbare Entwicklung (Baulandmonitoring) (Stand 23.07.2025)

Folgende Erläuterungen stammen aus dem Grundlagenbericht zur Abänderung des Entwicklungskonzepts ekaanlass_2508_Grundlagen vom 23.07.2025:

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 4: 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 5: 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.

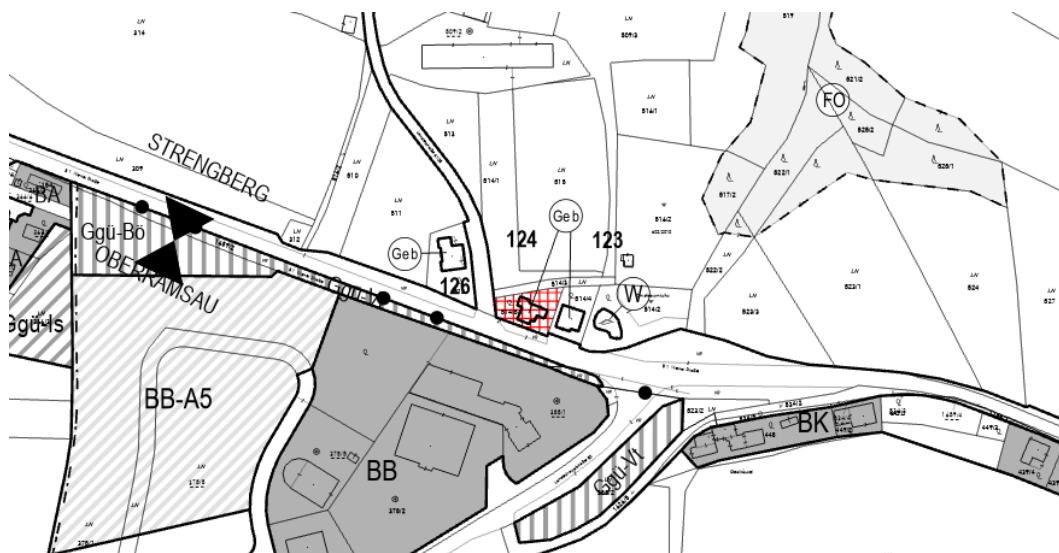
Leerstand:

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 3: Leerstände im Hauptort Strengberg (rote Schraffur)



Abbildung 4: Leerstand bei Lampersberg (rote Schraffur)



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

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 Haushaltsgröße und Zunahme der Einpersonenhaushalte.

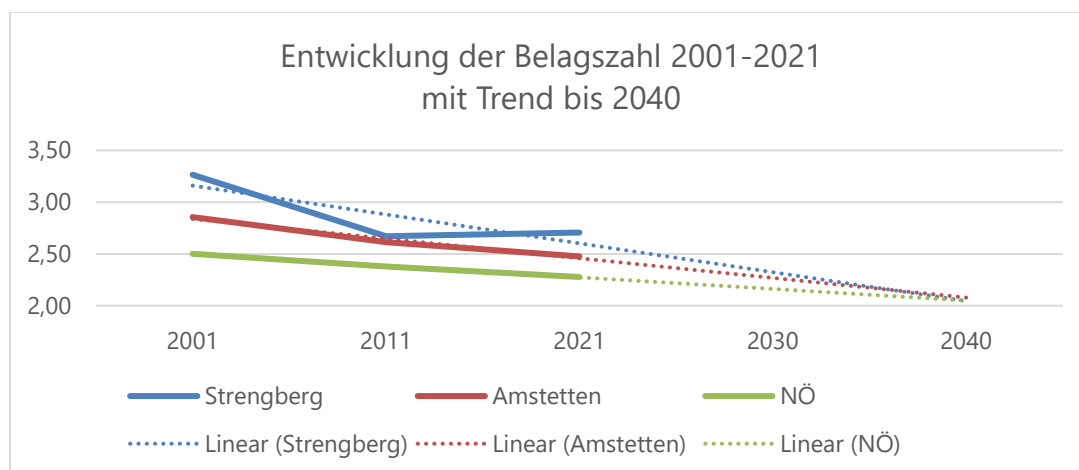
Im darauffolgenden Jahrzehnt ging der Wert auf Bezirks- und Landesebene weiter zurück, in der Gemeinde hingegen stieg er wieder geringfügig an und lag 2021 bei 2,71 Personen pro Wohnung.

Tabelle 6: 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 5: 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 933 Wohnungen. Dies entspricht ausgehend vom Bestand im Jahr 2021 einem Mehrbedarf von 151 Wohnungen.

Tabelle 7: Prognose des Wohnungsbedarfs in Strengberg bis zum Jahr 2040

	1971	1981	1991	2001	2011	2021	2030	2040
							Prognose	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	2036	2065	2031	2073	2022	2124	2186	2239
Wohnungen (Hauptwohnsitz)				635	757	782	857	933
EW/WHG				3,26	2,67	2,72	2,55	2,40
							Annahme	

Flächenbedarf

2021 bestanden im Gemeindegebiet insgesamt 983 (Whg mit und 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 etwa 9,1 ha für 151 zusätzliche Wohnungen. Bei durchschnittlich 20 % Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen, beträgt die bereitzustellende Fläche für Siedlungserweiterungen etwa **11,4 ha** (Bruttowohnbauland).

Nachverdichtung

In den letzten Jahren erfolgte der Abriss eines Gebäudes und der Bau einer Wohnanlage mit Veranstaltungssaal im Ortszentrum (Unterbergerhof). Der Bau ist bereits fertiggestellt. Derzeit sind keine weiteren derartigen Projekte geplant.

Abbildung 6: Projektansicht Unterbergerhof (Quelle: strengberg.gv.at)



Abbildung 7: Bauprojekt zur Nachverdichtung im Ortszentrum in der Bauphase (Quelle: NÖ Atlas)



B. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Änderungspunkt 1

(auf Planblatt 2)

KG. Ottendorf

Grdst. 1/1, 35/1, 36/3

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Grüngürtel-Sichtfreihaltung

auf Bauland-Betriebsgebiet mit Vertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone A8

auf öffentliche Verkehrsfläche

von Bauland- Betriebsgebiet mit Vertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

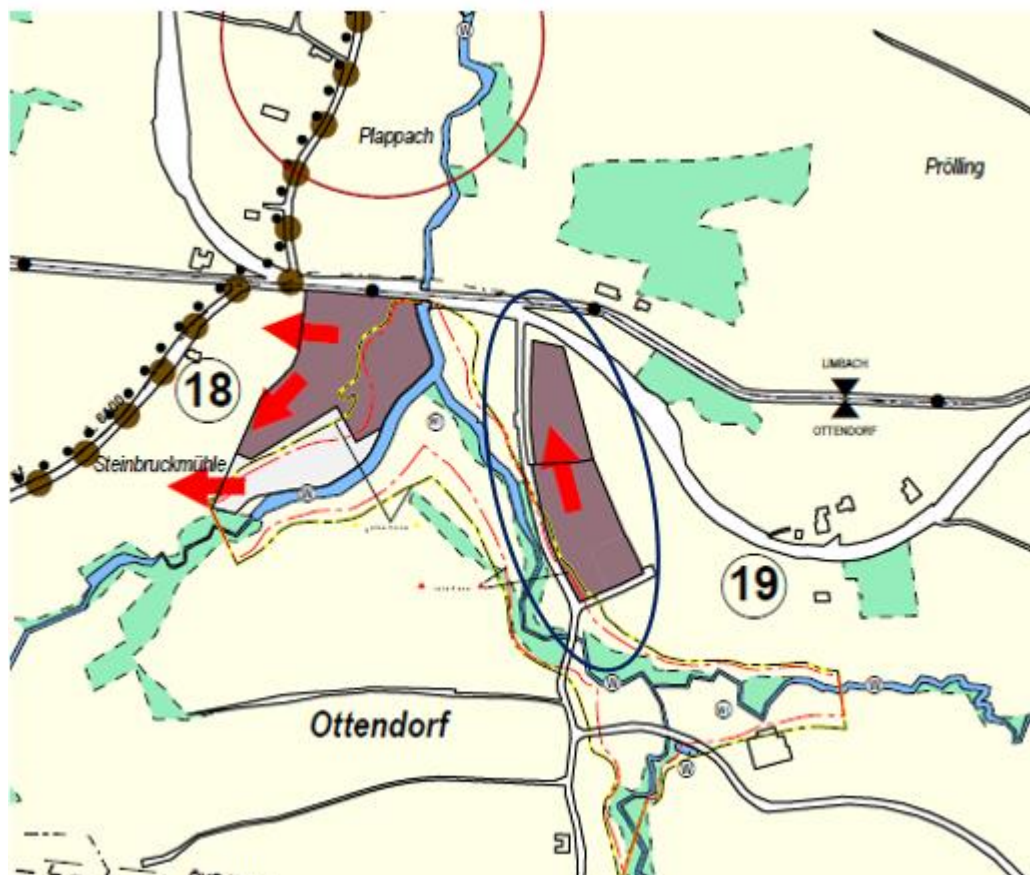
auf Bauland-Betriebsgebiet mit Vertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone A8

auf Grünland- Grüngürtel-Sichtfreihaltung

Örtliche Situation

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich ca. 1,5km südöstlich des Hauptortes Strengberg. und liegen im direkten Anschluss an die B1. Die Flächen schließen weiters an die L 6103 an, welche von Norden nach Süden durch die Planungsflächen verläuft. Grundstück 35/1 ist bereits teilweise als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet. Im örtlichen Entwicklungskonzept ist das Betriebsgebiet gemäß dem aktuellen Bestand festgelegt. Die nun geplante Entwicklungsrichtung stimmt mit jener im ÖEK von 2014 festgelegten Richtung überein (vgl. nachfolgende Abb.).

Abbildung 8: Auszug ÄP 1 Örtliches Entwicklungskonzept 2014



Zur natürlichen Baulandeignung (alle Anfragen wurden im Rahmen der SUP gestellt):

Aufgrund der Überlagerung mit einem gelben Gefahrenbereich des Entenbaches im Westen wurde eine Konsultation an den Forsttechnischen Dienst der Wildbach und Lawinenverbauung gestellt, eine Stellungnahme mit der GZ 1600-A/Musterhartnerbach/Entenbach-2024 vom 16.12.2024 liegt vor: Gemäß dieser besteht für die Widmung kein Versagungsgrund, im Rahmen des Bauverfahrens sind entsprechend Auflagen zu erfüllen.

Aufgrund einer Überlagerung mit mäßigen bzw. erheblichen Feuchtstandorten wurde eine Konsultation an den geologischen Landesdienst gestellt, eine Stellungnahme liegt bereits vor. Darin wird ausgeführt, dass nicht von einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgegangen werden kann und eine tiefergehende geotechnische Untersuchung zu erbringen ist. Diese Untersuchung wurde seitens der Gemeinde in Auftrag gegeben und ist bereits abgeschlossen. Der Technische Bericht vom 17.11.2025, verfasst von Geotechnik Tauchmann GmbH liegt den Auflageunterlagen bei. Demnach ist eine Widmung grundsätzlich möglich, im Zuge der Bauausführung sind jedoch Maßnahmen zu beachten.

Ein Altstandort liegt am westlich angrenzenden Betriebsareal, welcher mit dem aktuell bestehenden Holzverarbeitungsbetrieb überlagert, vor.

Planung und Änderungsanlass

Der Anlass dieser Widmung ist die Umsetzung eines Entwicklungszieles des ÖEK von 2014. Einen weiteren Anlass stellt der Wegfall im gegenständlichen Bereich bzw. der abgeänderte Verlauf der Wildbachgefahrenzone dar (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**- FWP Stand 2011 und Abbildung 10 mit aktualisiertem WLW-Daten). Die WLW-Gefahrenzone verläuft entlang der Landesstraße. Mit dem Wegfall der gelben Gefahrenzone kann der streifenartige Grundstücksteil für betriebliche und verkehrliche Zwecke genutzt werden. Die Widmung dieser Zwickelfläche erlaubt nun eine lückenlose Nutzung entlang der Landesstraße. Ein Entwicklungsdefizit kann dadurch vermieden werden (Grünlandbarriere).

Ursprünglich lag auch ein Gesamtkonzept zum Bau einer Holzraffinerie für das betroffene Areal vor (s. Kap. A3 und Abbildung 11). Dieses wird nun jedoch nicht umgesetzt, die Marktgemeinde hat jedoch im Zuge des Planungsprozesses ein Betriebsentwicklungspotential für größere Betriebe erkannt, und hält an dem Standort fest. Laut Auskunft der Gemeinde ist bereits Interesse von anderen Betrieben zur Ansiedelung bzw. Erweiterung gegeben. Durch die Erweiterung des Betriebsgebiets in Richtung Osten soll ein günstiger Zuschnitt des Betriebsgebiets geschaffen werden, sodass sich auch Betriebe mit höherem Flächenanspruch ansiedeln können. Die bestehende Baulandfläche soll im Osten arrondiert werden, um einen günstigeren Zuschnitt des Betriebsbaulandes zu erhalten, diese Fläche beträgt ca. 0,3 ha. Auch im Westen soll ein Streifen von ca. 6m Breite ins Bauland aufgenommen werden, diese zusätzliche Baulandfläche beträgt 0,4ha. Dabei handelt es sich um eine Restfläche zwischen Betriebsgebiet und Verkehrsfläche, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann und nicht mehr in der gelben Gefahrenzone liegt. Das bestehende Bauland-Betriebsgebiet weist eine Fläche von 0,7ha auf.

Weiters soll die Aufschließungszone A8 festgelegt werden. Durch die Widmung der Aufschließungszone soll das Areal gesamtheitlich neu strukturiert werden. Die Freigabebedingungen lauten:

- Vorlage eines Teilbebauungsplanes:
 - der in Bezug auf das Gelände und das Landschaftsbild verträgliche Gebäudehöhen regelt
 - der eine maximale Bebauungsdichte vorsieht
 - der ausreichende Blickbeziehungen im Straßenraum gewährleistet (Verkehrssicherheit)
- Vorlage eines Bebauungs- und Teilungskonzeptes, das den Anforderungen des Teilbebauungsplanes entspricht.

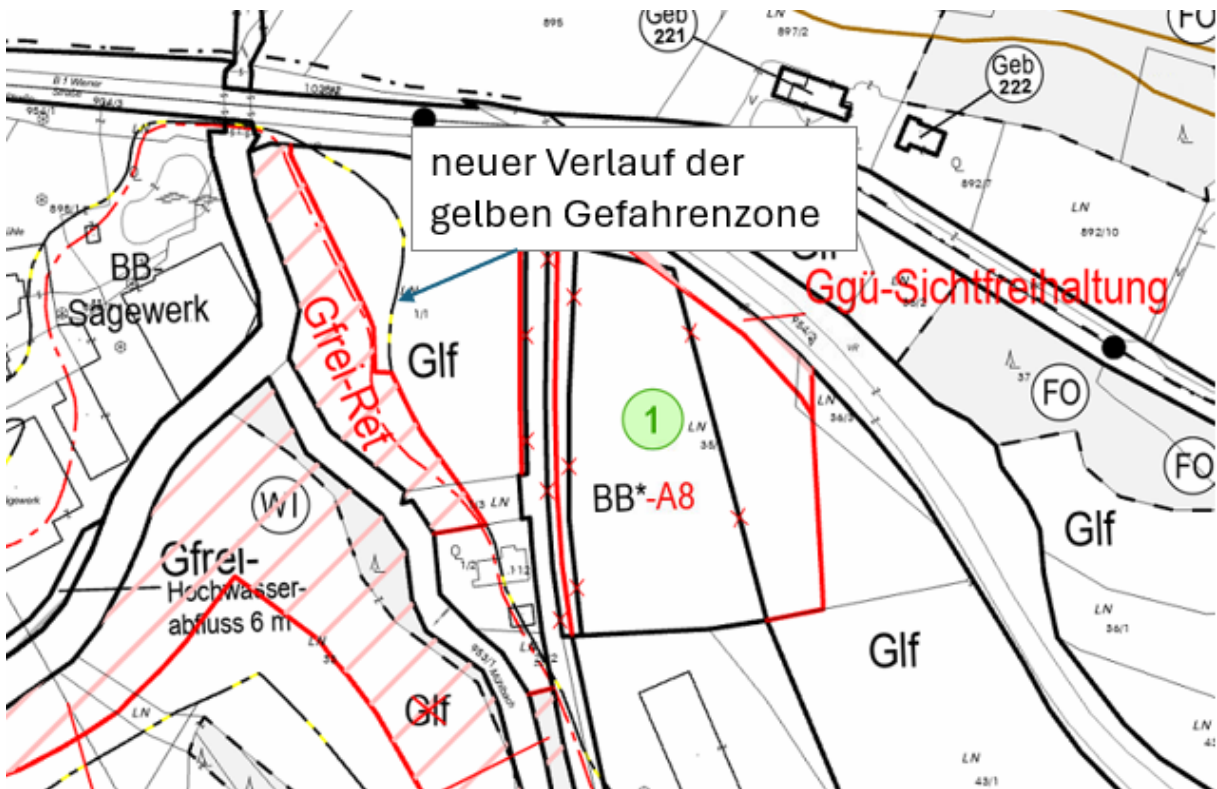
Weiters ist eine Verbreiterung des Kreuzungsbereichs B1/L6103 und der L6103 auf 12 m geplant um eine sichere funktionsgerechte Verkehrsanbindung für das betroffene Areal und das südlich davon gelegene bestehende Betriebsgebiet herzustellen.

Zudem soll die Widmung eines Grüngürtels mit der Funktion Sichtfreihaltung ausreichend Abstand zur B1 gewährleisten, ausreichende Sichtverhältnisse sicherstellen und eine Beeinträchtigung des Verkehrs durch das Betriebsareal vermeiden.

Abbildung 9: Verlauf gelber Gefahrenbereich (FWP Stand 2011)



Abbildung 10: Änderungsdarstellung vom 20.02.2026



Ursprüngliches Gesamtkonzept für den Standort

Auf dem betroffenen Areal war bis vor kurzem die Ansiedelung einer Holzraffinerie mit Betriebshalle, Werkstatt, PV-Anlage, Tankstelle, Löschteich und Lager- und Rangierflächen geplant. Aus diesem Grund sollte das bestehende Betriebsgebiet auch in Richtung Osten erweitert werden. Der Standort erwies sich aufgrund der Erweiterungsmöglichkeit als geeignet, der Nachbarschaft zu ähnlichen Betrieben (Sägewerk), der guten Erschließung und Nähe zur B1 sowie aufgrund der Geländesituation (flach und leichter bebaubar) als sehr geeignet. Weiters liegt in unmittelbarer Nachbarschaft kein Wohnbau land vor.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Lage abseits der B1, verfügbare Platzdimension) kamen die traditionellen Betriebsgebiete wie Masing, Ramsau und Unterramsau grundsätzlich nicht als alternative Standorte in Betracht.

Abbildung 11: Ursprüngliches Gesamtkonzept verfasst von PPS-Planungs- und Projektrealisierung Schragner, Plannummer MP-001.C. vom 28.10.2024 – wird nicht weiter verfolgt



Baulandmobilisierung

Aktuell liegt für die Fläche ein Baulandsicherungsvertrag gemäß § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 vor. Aufgrund der neuen Widmungsverhältnisse, des vergrößerten Baulandes und der Freigabebedingungen, die einen Teilbebauungsplan vorlegen, muss ein neuer Vertrag abgeschlossen werden.

Landwirtschaftliche Produktionsflächen

Im gesamten Umgebungsbereich liegen laut eBOD lediglich mittlere Bodenbonitäten vor. Die Fläche weist gemäß der Pv-Studie eine Ackerzahl zwischen 37 und 43 auf.

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 12 NÖ ROG 2014 werden daher keine wertvollen landwirtschaftlichen Böden durch die geplante Widmung berührt. Der günstige Zuschnitt der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flur wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit landwirtschaftlicher Produktionsflächen bleibt voll erhalten.

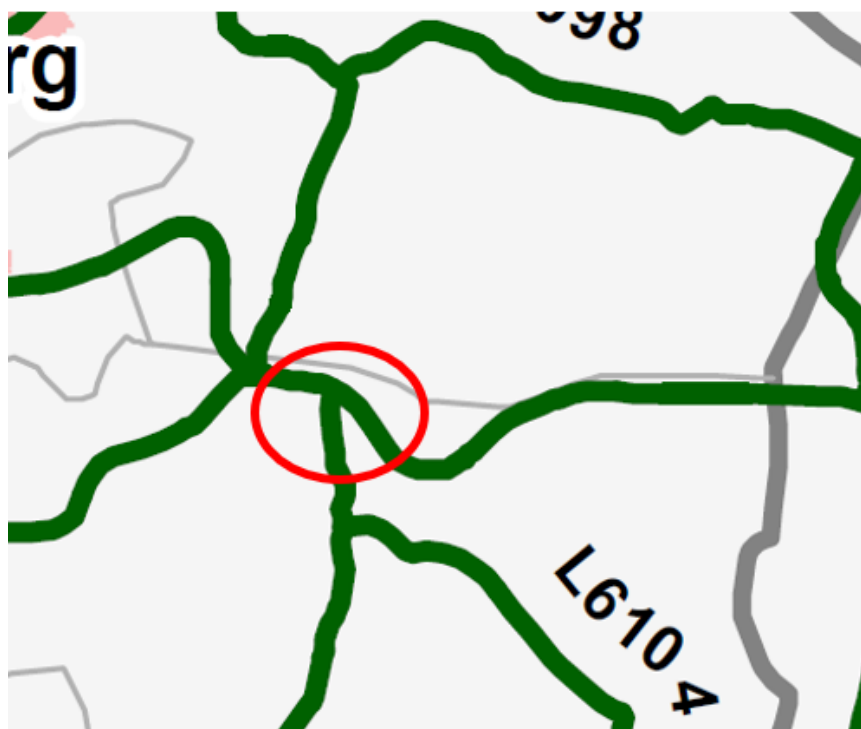
Verkehrsanbindung und -auswirkungen

Gemäß der Planungsrichtlinie § 14 Abs. 2 Z. 3 NÖ ROG 2014 sind alle Baulandflächen direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Verkehrsabtretungen an der L 6103 sind berücksichtigt. Durch die Festlegung eines entsprechenden Bebauungsplanes, als Freigabebedingung, soll ein zu nahes Heranrücken durch Baufluchtlinien (Teilbebauungsplan) verhindert werden. Im Bereich des Anknüpfungspunktes mit der B1 wird die Einmündungstrompete erweitert. Diese Maßnahmen dienen der Sicherstellung eines entsprechenden Verkehrsflusses.

Zudem wird relativierend festgehalten, dass aufgrund der derzeitigen Größe der Betriebsfläche (ca. 0,7 ha) keine Einschränkung hinsichtlich der maximal zugelassenen Fahrten vorliegt. Fläche der Baulanderweiterung beträgt ca. 0,3 ha. Gemäß der Widmung Bauland-Betriebsgebiet sind die Fahrten auf 100 Fahrten/d/ha beschränkt. Somit ist ein Verkehrsaufkommen von ca. 100 Fahrten täglich für die gesamte Aufschließungszone A8 zu erwarten.

Gemäß dem Leitfaden „Beurteilung der verkehrstechnischen Eignung von Betriebsstandorten im Zuge der Flächenwidmung“ wird sowohl die B1 als auch L 6103 als Kategorie A ausgewiesen. Wie in der Tabelle ersichtlich, ist aufgrund dieser Anzahl kein Verkehrsgutachten erforderlich, da sie klar unter 250 Kfz-Fahrten/Tag liegt.

Abbildung 12: Kategorisierung umgebendes Straßennetz



	Auslastung der Erschließungsstraße im Querschnitt (Kategorie lt. Karte „Netzauslastung“ – siehe Anhang)		
Verkehrswirkung der Widmung	A	B	C
< 250 Fahrten/d	RO	RO	RO
250 – 650 Fahrten/d	RO	RO	VU
650 – 1.250 Fahrten/d	RO	VU	VU
> 1.250 Fahrten/d	VU	VU	VU

Quelle: NÖ Landesregierung

Durch die Berücksichtigung eines Grüngürtels mit der Funktion „Sichtfreihaltung“ soll die Verkehrssicherheit (ausreichende Sichtweiten) an der B1, welche eine hochrangige Verkehrsachse darstellt, zusätzlich erhöht werden. Weiters ist festzustellen, dass im Anknüpfungsbereich eine 70km/h-Beschränkung besteht.

Im Süden der Betriebsflächen liegt ein Fahrverbot für Fahrzeuge mit über 9 Tonnen Gesamtgewicht vor. Es ist allerdings zu erwarten, dass die meisten Zu- und Abfahrten über den Knotenpunkt von B1 und L 6103 erfolgen werden.

Eine Konsultation an die Abteilung Landesstraßenplanung der NÖ Landesregierung (ST3) ist erfolgt, eine Stellungnahme hierzu liegt bereits vor. Im Zuge des Abstimmungsprozesses mit der zuständigen Straßenbauabteilung (STBA 6) wurden in einer telefonischen Auskunft am 25.02.2026 von Herrn Dirnberger Bedenken hinsichtlich der Sichtverhältnisse bei der Ggü-Abgrenzung geäußert. Daraufhin erfolgte Reduktion auf die alte Baulandgrenze im Kreuzungsbereich. Mit der zusätzlichen Festlegung einer Baufluchtlinie (8,5 Meter) ist eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich ausgeschlossen.

Technische Infrastruktur

Laut Auskunft der Gemeinde liegt am Grundstück eine öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung vor.

Berücksichtigung Klimawandelanpassung

Auf der Widmungsfläche werden nur geringe Fließwege berührt. Ein geordneter Oberflächenwasserabfluss kann daher im Rahmen künftiger Bauvorhaben sichergestellt werden. Im Falle einer höheren Versiegelung durch Bebauung kann im Bauverfahren beispielsweise die verpflichtende Versickerung auf Eigengrund oder ein in einem Retentionsbecken festgelegt werden.

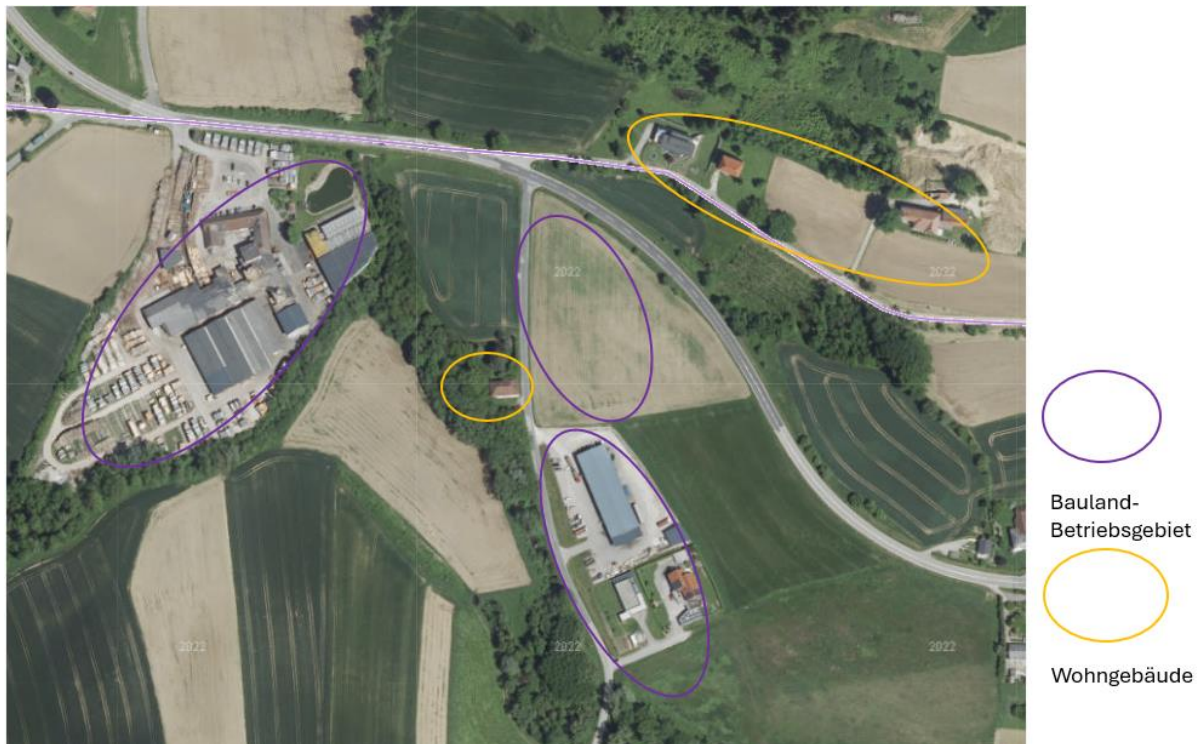
Abbildung 13: Hangwassersituation ÄP 1



Quelle: NÖ Atlas

Nutzungskonflikte

Abbildung 14: Nutzungen im Nahbereich ÄP1



Quelle: NÖ Atlas, eigene Bearbeitung

Am Standort liegt bereits eine Widmung als Betriebsgebiet vor. Südlich der betroffenen Fläche befindet sich bereits ein Betriebsgebiet, auf welchem ein Maschinenbaubetrieb und ein Matereibetrieb angesiedelt sind. Im Westen davon besteht bereits ein Sägewerk. Zusätzliche Emissionen, die über das ortsübliche Ausmaß hinausgehen sind daher nicht zu erwarten. Es ist durch die Planung mit keinen erheblichen zusätzlichen Emissionen sowie mit keinem zu nahem Heranrücken auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen zu rechnen. Im Norden und Westen befinden sich Wohngebäude (Widmung Geb). Der Abstand zu den nördlich gelegenen Gebäuden ist jedoch ausreichend. Das Gebäude westlich des betroffenen Fläche ist derzeit unbewohnt. In diesem Bereich ist eine gewisse Vorbelastung durch die B1 als wesentliche Lärmquelle gegeben.

Abbildung 15: : Bestand Betriebsgebiet Holzverarbeitungsbetrieb



Abbildung 16: Bestand Betriebsgebiet Holzverarbeitungsbetrieb



Abbildung 17: Bestand Betriebsgebiet Süden



Auswirkungen auf den allgemeinen Artenschutz

Die Flächen befinden sich nicht im Nahbereich eines ausgewiesenen Europa- oder Naturschutzgebietes.

Abbildung 18: Übersicht Oberflächenbeschaffenheit ÄP 1



Quelle: Google maps, eigene Bearbeitung

Abbildung 19: Oberflächenbeschaffenheit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche



Die Grundstücke 35/1 und 36/3 werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegen angrenzend an die B1, welche eine stark frequentierte Verkehrsachse ist. Durch die Bewirtschaftung und die Beeinträchtigung durch die hochrangige Landesstraße liegt bereits eine anthropogene Beeinflussung vor. Es ist auf dieser Fläche kein besonderes schützenswertes Biotop ersichtlich. Vergleichbare Flächen liegen im Nahbereich in hohem Ausmaß vor.

Im Randbereich der Landeshauptstraße (B1) befindet sich ein Obstbaumbestand, der womöglich eine schützenswerte Struktur darstellt.

Die Widmung Grünland-Grüngürtel-Sichtfreihaltung erlaubt keine Bebauung, somit ist keine Beeinträchtigung im Sinne des allgemeinen Artenschutzes zu erwarten.

Abbildung 20: Gehölzgruppe entlang B1



Die Auswirkungen auf das Biotopgefüge werden als geringfügig eingeschätzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Situation des allgemeinen Artenschutzes durch den Wegfall der Flächen nicht verschlechtert wird und die Baulanderweiterung daher vertretbar erscheint.

Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild

Die Widmungsfläche befindet sich nicht im Nahbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Die Flächen sind von der B1 aus einsehbar. Betriebsbauland ist bereits bestehend. Ein vergleichbarer Betrieb ist im Anschluss westlich angesiedelt. Durch die Tallage ist der Standort nicht exponiert. Die ortstypische Silhouette, sowie regionstypische Landschaftselemente werden nicht beeinträchtigt. Daher ist keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Abbildung 21: Blickachsen nach Nordwesten



Abbildung 22: Blickachsen nach Südosten



Es ist auch nicht davon auszugehen, dass das Landschaftsbild in Blickrichtung Südosten, welches am Horizont regionstypische Landschaftselemente aufweist, durch die zusätzliche Baulandausweisung erheblich beeinträchtigt wird.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund des Baulandbestandes am Standort als geringfügig eingeschätzt.

Im Falle höherer Bebauung ist ein Bebauungsplan als Regulativ zu erstellen (Freigabebedingung). In diesen ist die Verträglichkeit mit der Umwelt erneut darzulegen.

Lärmbelastung

Die Flächen liegen im Lärmbereich einer hochrangigen, frequentierten Verkehrsachse (B1). Die Widmungen stellen allerdings keine lärmsensiblen Nutzungen dar.

Leitziele

Gemäß §1 Abs. 2 Z. 3f NÖ ROG 2014: Sicherstellung der räumlichen Voraussetzung für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen).

Durch die Betriebsgebietserweiterung kommt es zu einer Aufwertung des Betriebsstandortes Strengberg.

Derzeit gibt es zwei Baulandreserven im Bauland-Betriebsgebiet. Zur Ansiedelung von verarbeitendem Gewerbe weist der Standort Ottendorf durch die Erweiterung bessere Voraussetzungen auf. In folgender Tabelle werden die Charakteristika der beiden Betriebsbaulandreserven gegenübergestellt.

Abbildung 23: Lage Reserven Betriebsbauland im Gemeindegebiet Strengberg

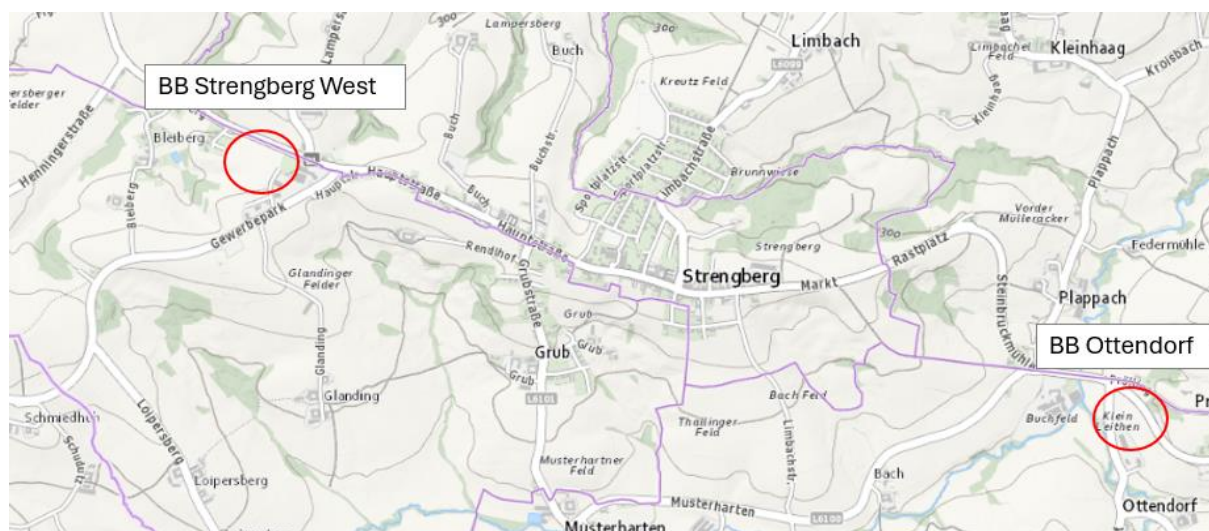


Tabelle 8: Gegenüberstellung BB Strengberg West und BB Ottendorf (mit geplanter Änderung)

Strengberg West	BB Ottendorf
Nähe zu gewidmetem Wohngebiet	Keine Nähe zu gewidmetem Wohngebiet
geeignet für Dienstleister, Handel, Werkstätten und dgl.	Geeignet für verarbeitendes Gewerbe, Holzverarbeitung, Maschinenbau, Betriebe mit großem Platzbedarf
gedacht für Betriebe mit geringen Emissionen	auch für Betriebe mit höheren Emissionen geeignet

Änderungspunkt 2

(auf Planblatt 2, 3)

KG. Ottendorf

Grdst. 875, 3/2, 14/2, 15, 21, 20, 27, 18, 33, 24, 28/1, 29, 1/3, 1/1, 46/2, 70/1, 46/1, 75, 80/2, 80/1, 50, 80/3, 488/1, 55, 53

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsflächen

Örtliche Situation

Die Flächen liegen im Anschluss an die Betriebs- bzw. Gpv-Flächen. Im Bereich des Entenbaches bzw. Musterhartnerbaches besteht eine gelbe und rote Wildbachgefahrzone (WLV).

Planung und Änderungsanlass

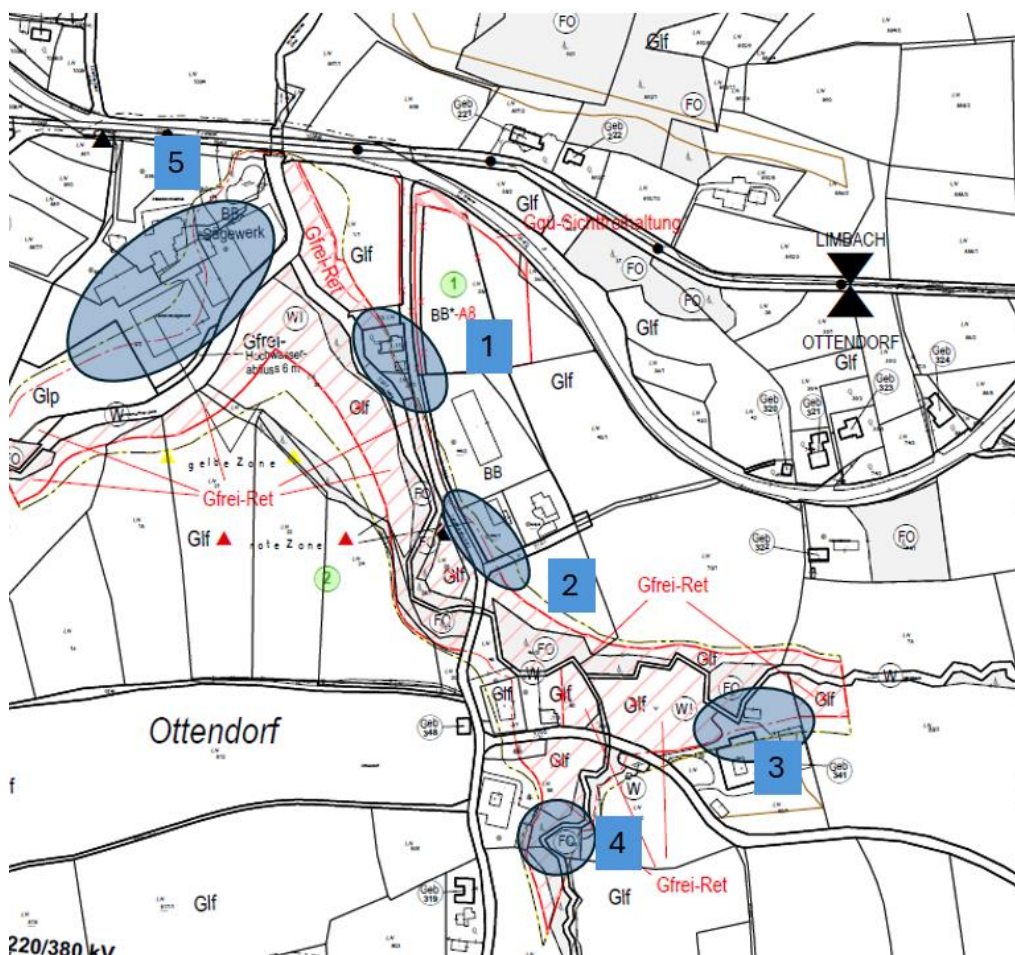
Anlass für diese Änderung ist das Gebot gemäß §15 Abs. 7 NÖ ROG 2014, zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die innerhalb einer roten Wildbachgefährdung liegen, als Grüngürtel-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen. Wie eingangs erwähnt liegt eine solche Naturgefährdung vor.

Abbildung 24: Wildbachgefährdung Planungsfläche (Quelle: NÖ Atlas)



1	bebaut Hauptgebäude, Überlagerung Gebäude WLV (rote Zone)
2	bebaut Hauptgebäude
3	bebaut Hauptgebäude u. Nebengebäude
4	bebaut, Überlagerung Nebengebäude WLV rote Zone, Anpassung Gfrei am Gebäudebestand
5	bebaut Hauptgebäude u. Nebengebäude Überlagerung WLV (rote Zone),

Abbildung 25: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 1



Gregor Foflbeyer

Gregor Faffelberger, BSc