



ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

DER MARKTGEMEINDE STRENGBERG

PLANUNGSBERICHT

572/2026

14.07.2026

fwabericht_3028

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 14.08.2025 (Beschlussdatum) geändert. Dabei wurde dies für den Hauptort überarbeitet und sämtliche Grundlagen aktualisiert. Der Flächenwidmungsplan besteht aus 3 Planblättern und wurde zuletzt am 22.08.2024 (Beschlussdatum) abgeändert. Das gesamte Planwerk basiert auf digitaler Basis.

A2. *Vorliegendes Änderungsverfahren*

Das vorliegende Änderungsverfahren sieht die Änderung des Flächenwidmungsplanes in insgesamt acht Punkten, dargestellt im Änderungsplan 3028/FA.1 – F.A.3 vom 14.07.2026, vor. Die digitale Grundkarte weist den Stand von 2025 auf. Den Auflageunterlagen wird ein Vergleich der Flächenbilanz des Standes vor und nach Abänderung beigelegt.

A2.1 Änderungen gegenüber dem SUP-Vorentwurf

Zwischenzeitlich haben sich folgende Änderungen gegenüber dem SUP-Vorentwurf vom 13.02.2016 ergeben:

ÄP 2: In der naturschutzfachlichen Stellungnahme zum SUP-Vorentwurf (ABB-LEÖK-113/0429 vom 24.03.2026) wurde auf die ökologisch hochwertige Böschung an der westlichen* Seite des umzuwidmenden Grundstücks hingewiesen. Diese laut Stellungnahme aus der Gpv-Widmung herauszunehmen. Die Böschung befindet sich außerhalb der Gpv-Widmung. Zusätzlich werden durch die Widmung Ggü – Sichtschutz- und Böschungsbepflanzung auf einer Breite von 4,5 m Überschneidungen mit ökologisch hochwertigen Bereichen sowie Ausstrahlungswirkungen auf diese ausgeschlossen. Weiters wird nun entlang des Waldrandes ein Abstand von mind. 5m zur Gpv-Widmung eingehalten (Widmung Ggü – Waldabstand), wie in der oben genannten Stellungnahme gefordert.

ÄP 3: Gemäß der Stellungnahme zum SUP-Vorentwurf (ABB-LOÖK-113/0429 vom 24.03.2026) wurde entlang des Waldrandes die Widmung Ggü-Waldabstand auf einer Breite von mind. 5 m ergänzt.

ÄP 9: Zwischenzeitlich entstand ein Bedarf für einen zusätzlichen Änderungspunkt. Es handelt sich um ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland. Aufgrund der Geringfügigkeit gelangt der Änderungspunkt zusammen mit den anderen Änderungen zur Auflage.

* In der Stellungnahme ABB-LOÖK-113/0429 vom 24.03.2026 wird eine Böschung an der östlichen Seite des umzuwidmenden Grundstücks erwähnt. Dies befindet sich jedoch an der westlichen Seite, was auch bei Luftbildanalysen und einem Lokalaugenschein überprüft wurde.

Abbildung 1: ÄP 2 - Änderungsdarstellung im SUP-Vorentwurf vom 13.02.2026

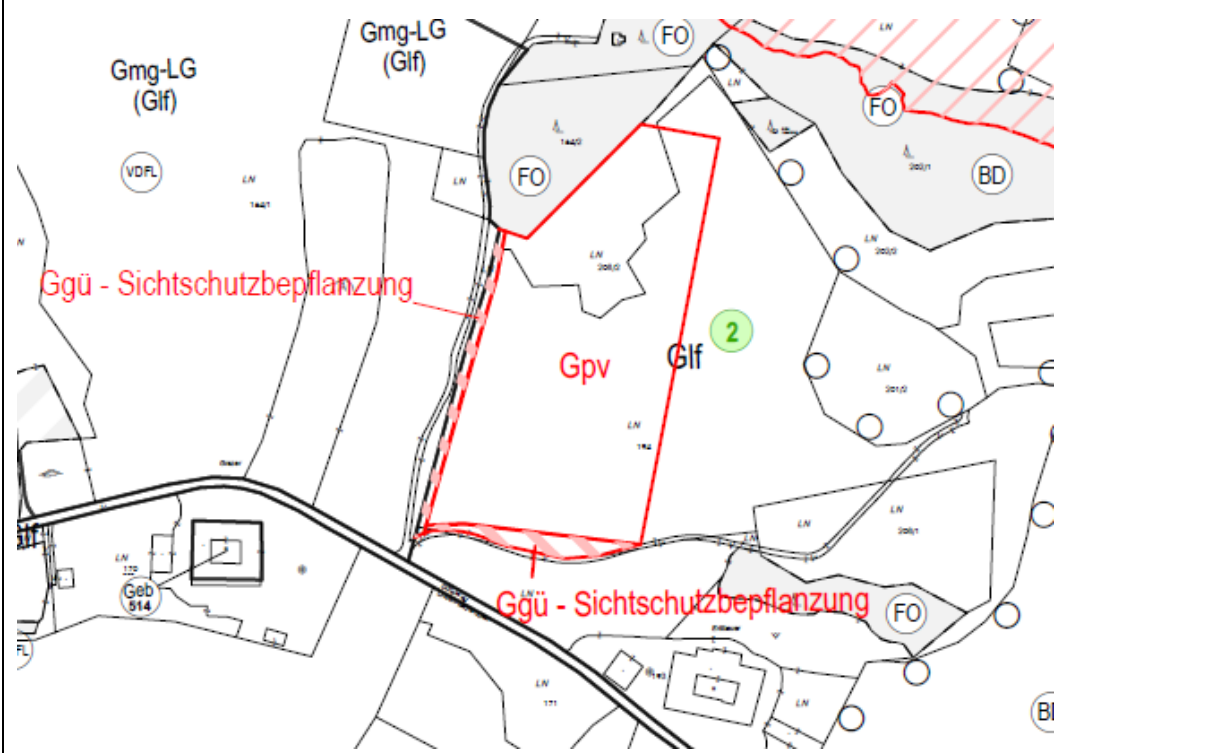


Abbildung 2: ÄP 2 - neue Änderungsdarstellung vom 14.07.2026

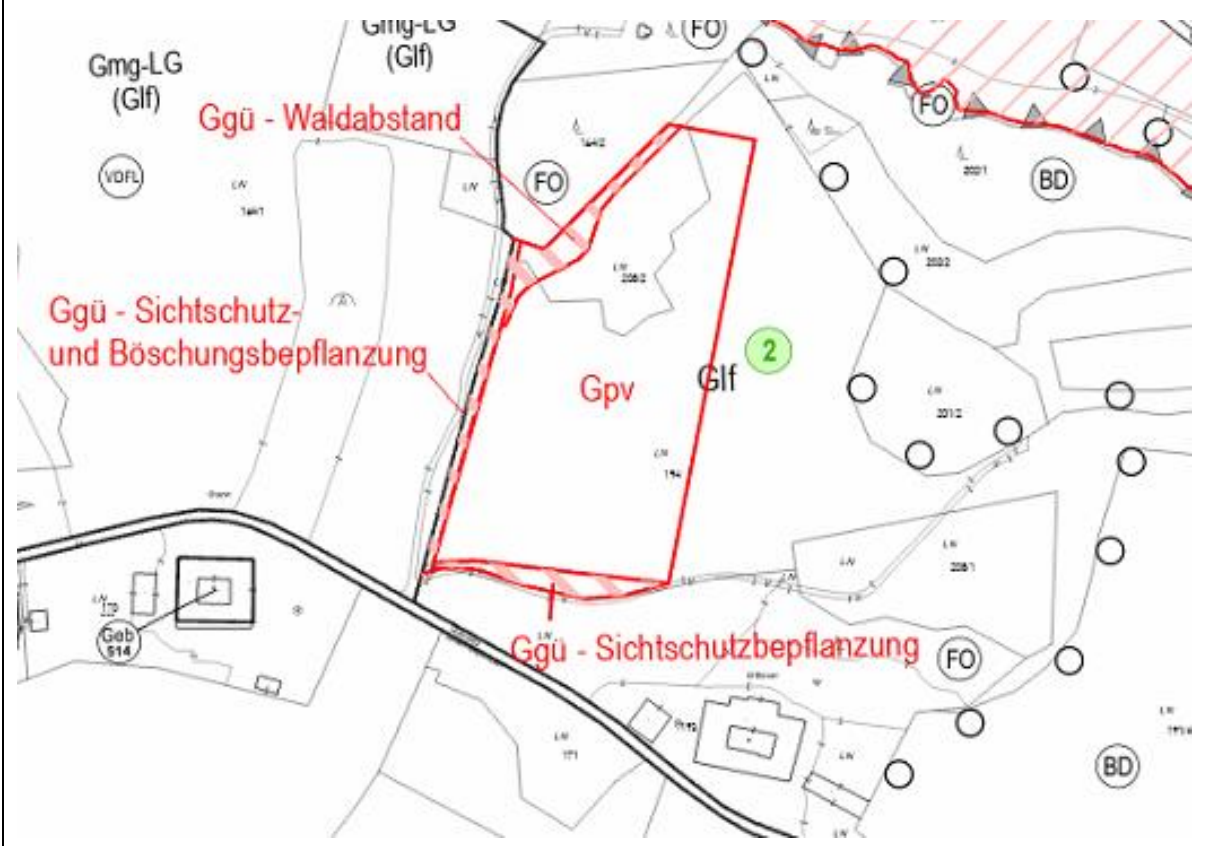


Abbildung 3: ÄP 3 - Änderungsdarstellung im SUP-Vorentwurf vom 13.02.2026

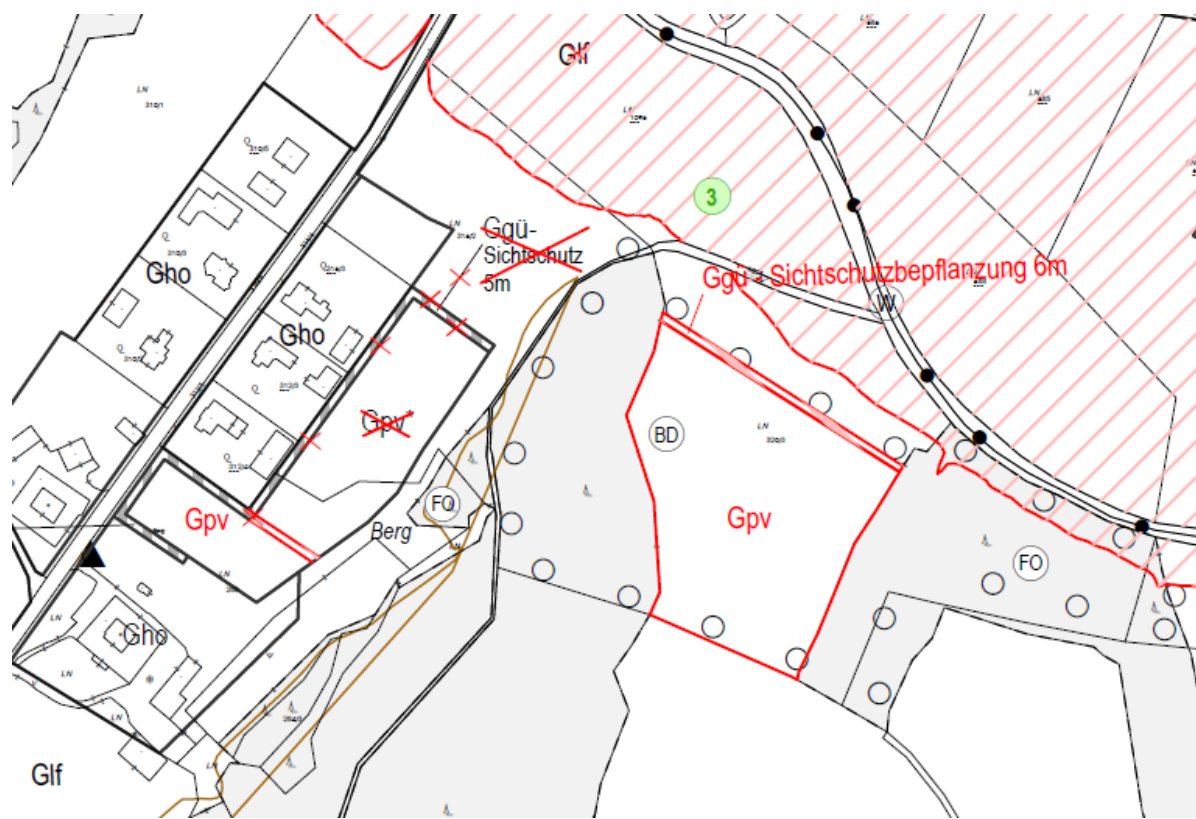


Abbildung 4: ÄP 3 - neue Änderungsdarstellung vom 14.07.2026

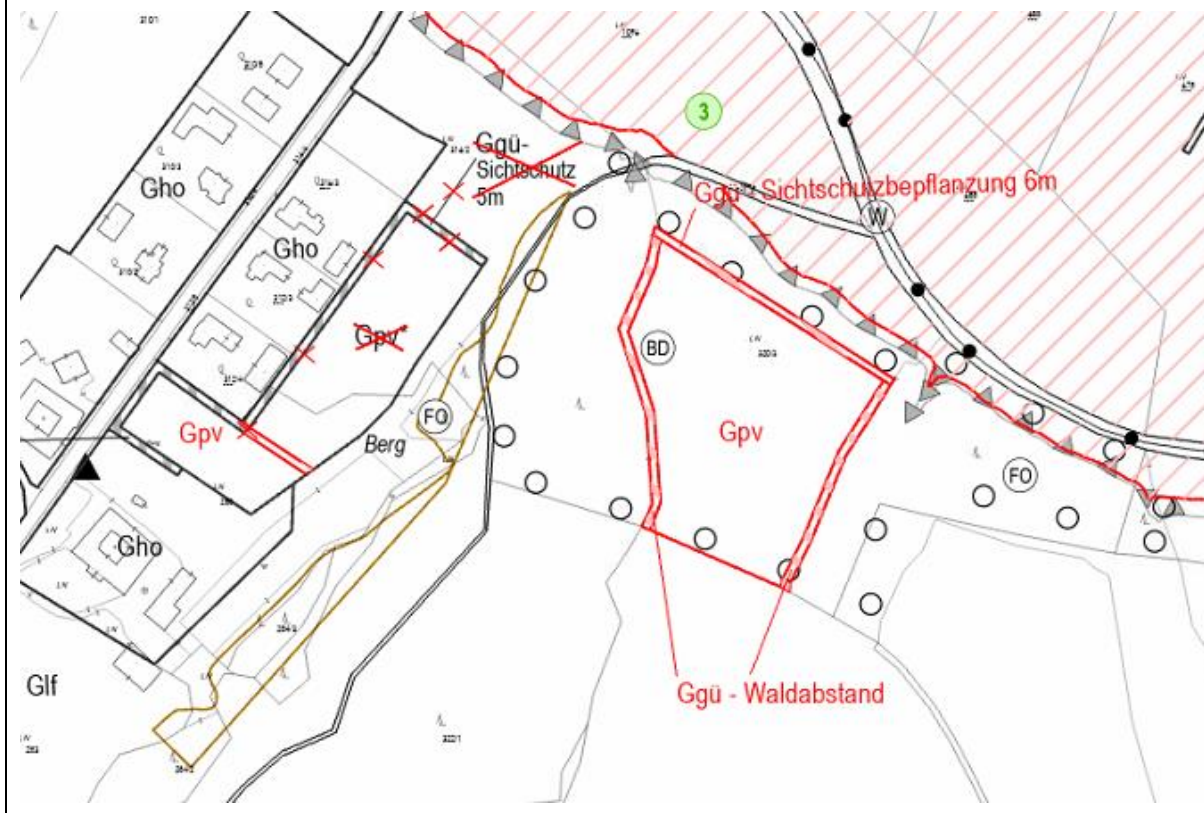
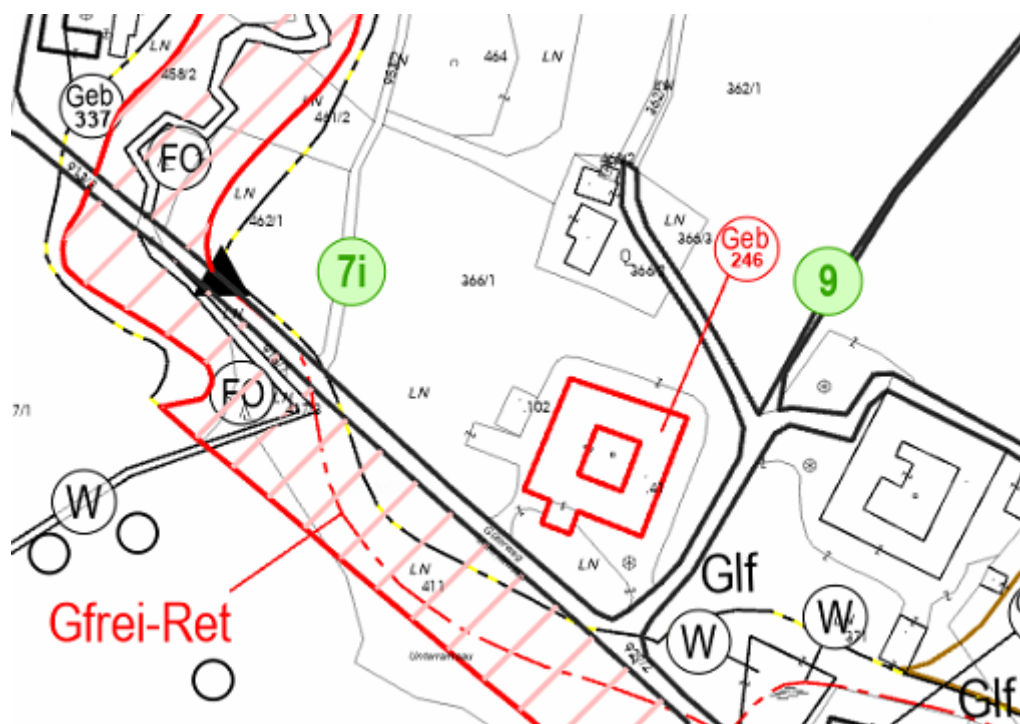


Abbildung 5: ÄP 9 – zusätzlicher Änderungspunkt (Geb), Änderungsdarstellung vom 14.07.2026



A3. Prüfung der Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem § 25 a NÖ ROG 2014 sind nicht gegeben. Die Begründung geht aus der folgenden Tabelle hervor.

Tabelle 1: Prüfung der Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren

Anforderung für ein beschleunigtes Verfahren gem. §25a NÖ ROG	Begründung
SUP nicht erforderlich	geprüft, Festlegung und Begründung über die Notwendigkeit einer SUP durch den Ortsplaner liegt den Unterlagen zum SUP-Vorentwurf bei; SUP erforderlich (betrifft ÄP 2, 3, 4)
Darlegung der der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbedarfs	siehe Kapitel A5
Aktualisierungspflicht der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbedarfs	Stand 06/2025 – siehe Kap. A5
Dokumentation Baulandeignung, Baulandreserven, Bedarf und Verfügbarkeit	Baulandmonitoring und und -bedarf s. Kap. A5 (Stand 06/2025)
kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen	geprüft, kein Widerspruch
kein Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Vorgaben	geprüft, kein Widerstruch
Fläche liegt außerhalb v. naturschutzrechtlicher Gebiete, Vereinbarkeit mit Natur- und Artenschutz	Kein naturschutzrechtlich relevanter Bereich vorhanden; Erläuterungen zum Artenschutz: s. Kap. B
Flächenausmaß der Erweiterung v. max. 1 ha	Keine Baulanderweiterungen > 1 ha vorgesehen
Bestätigung einer fachlich geeigneten Person	Nicht vorliegend

A3. Bevölkerungsentwicklung, Baulandbedarf und Naturgefahren (Stand. 23.06.2025)

Die Themen Bevölkerungsentwicklung, Baulandbedarf und Naturgefahren werden im Grundlagenbericht zur Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Nr. 622/2025 vom 23.07.2025) ausführlich erläutert. Die folgenden Erläuterungen stammen aus dem genannten Bericht.

A3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich in Strengberg seit 1971 folgendermaßen dar:

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Strengberg

	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 3: 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 4: Geburten- und Wanderungsbilanz

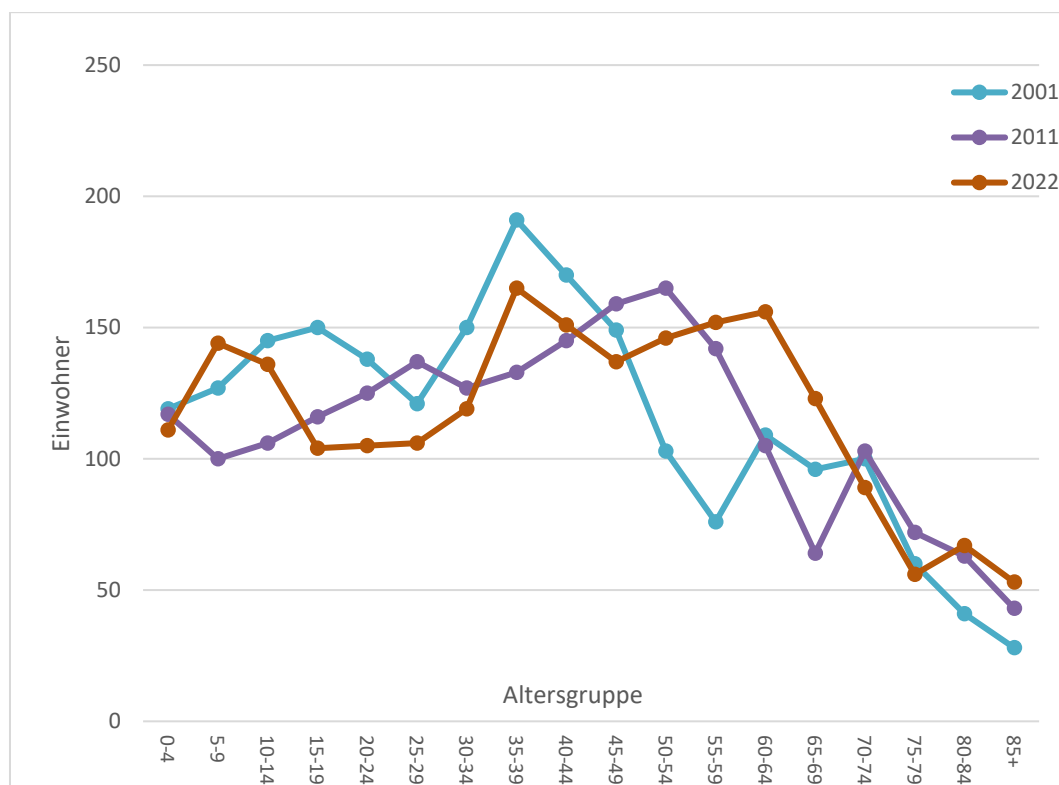
Jahr	Bevölkerung zu Jahresbeginn	Gesamtveränderung (inkl. Statistischer Korrektur)	Geburtenbilanz			Wanderungssaldo insgesamt
			Lebendgeborene	Sterbefälle	Saldo	
2011	2 017	-1	26	12	14	-15
2012	2 016	-24	22	22	0	-24
2013	1 992	12	20	17	3	9
2014	2 004	-10	22	17	5	-18
2015	1 994	34	18	12	6	28
2016	2 028	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 kommenden 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 A6: 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.

A3.2 Wohnungsentwicklung

Die Wohnungsentwicklung stellt sich in Strengberg seit 1971 folgendermaßen dar:

Tabelle 5: 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.

A3.3 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 6: 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

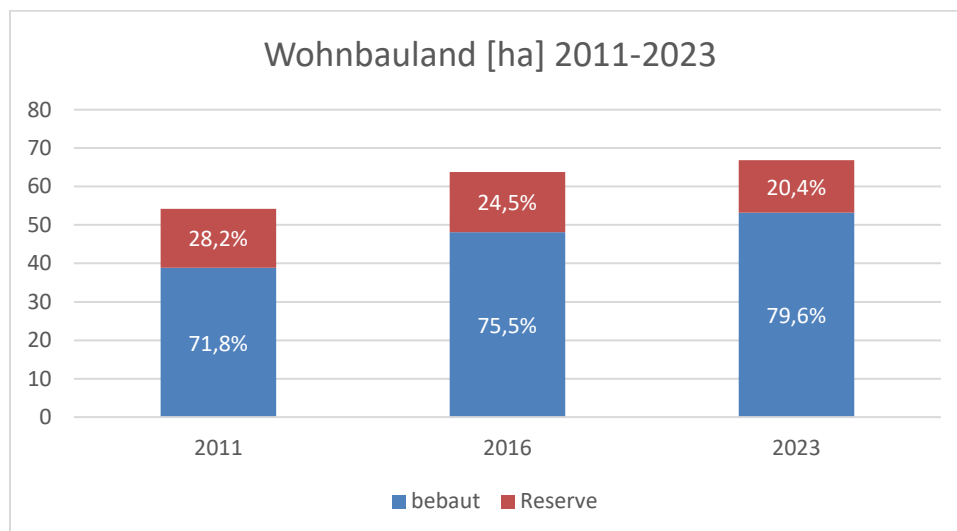
Wohnbauland = BW, BA, BK

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.

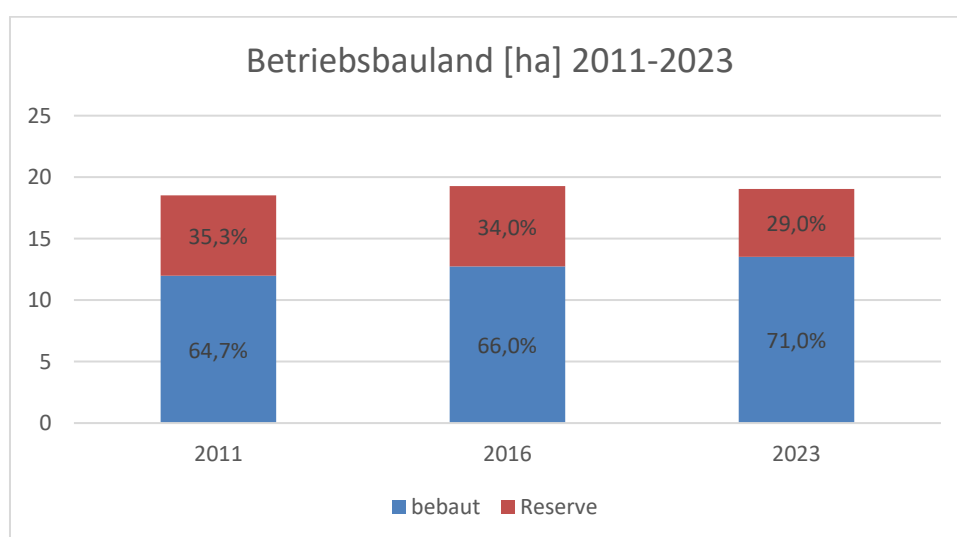
Abbildung A7: Entwicklung des Wohnbaulandes (BA, BK, BW) 2011-2023 nach Ausnutzung (bebaut/unbebaut)



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 A8: 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.

A3.4 Verfügbarkeit und Leerstand

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 7: 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 8: 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.

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 A9: Leerstände im Hauptort Strengberg (rote Schraffur)

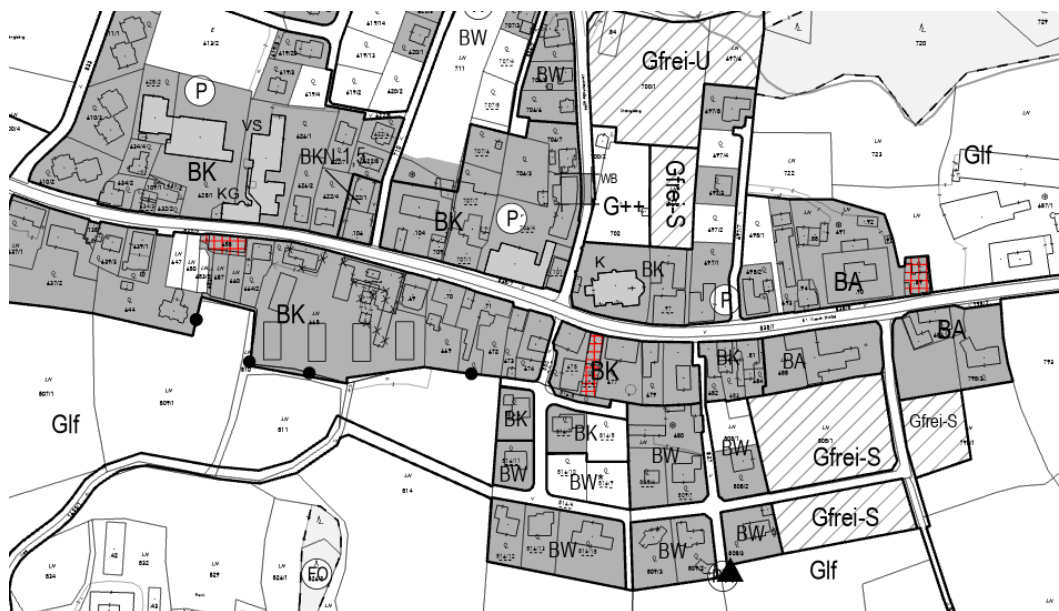
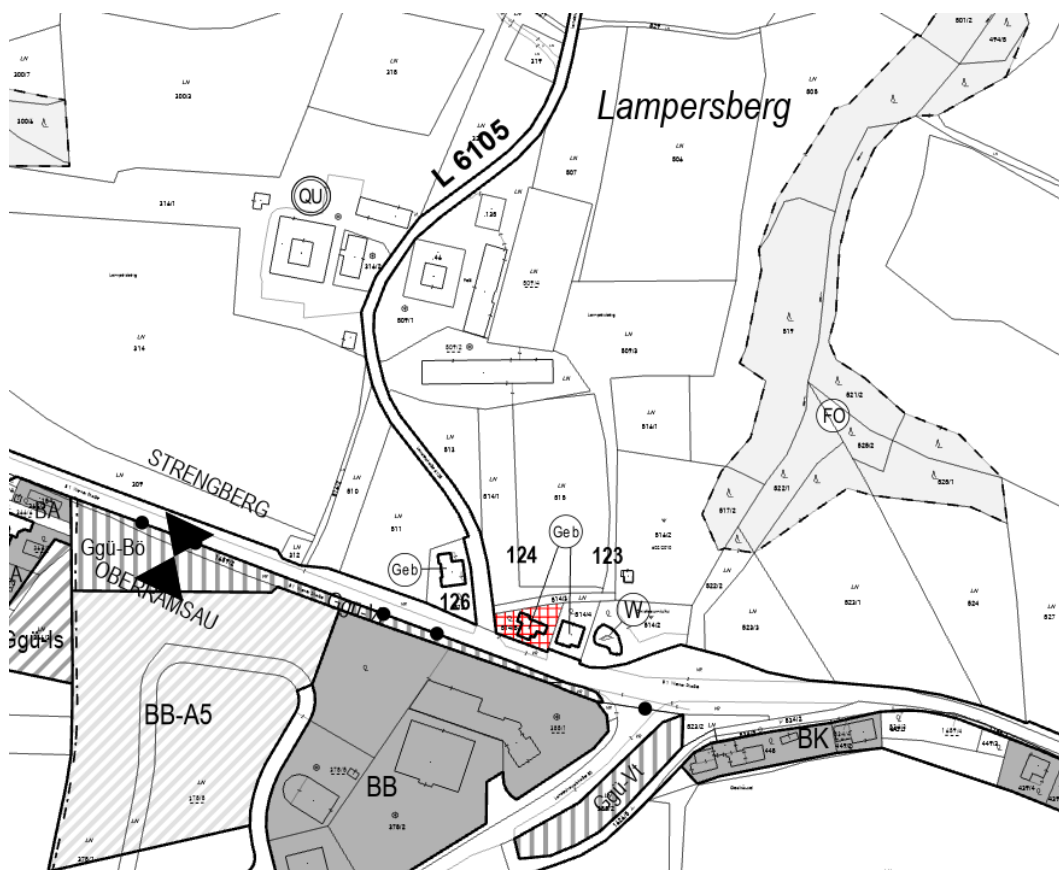


Abbildung A10: Leerstand bei Lampersberg (rote Schraffur)



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

A3.5 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose wird anhand folgender Methodik für Strengberg eruiert:

- 1) ÖROK Bezirksprognose („Kleinräumige ÖROK Prognose 2021 – Hauptvariante“, <https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/oerok-prognosen/oerok-prognose-2021-1>).
Prognosedaten für den Bezirk Amstetten
- 2) Gegenüberstellung des Prognosewertes 2025 mit dem aktuellen statistischen Wert
- 3) Ermittlung des durchschnittlichen Bevölkerungsanteils der Gemeinde Strengberg am gesamten Bezirk Amstetten (Betrachtung der letzten Jahre und Jahrzehnte)
- 4) Berechnung der künftigen Bevölkerungszahl für die Gemeinde Strengberg anhand des ÖROK Prognose für den Bezirk und anhand des ermittelten Anteils der Gemeinde an der Bezirksbevölkerung

Zu 1)

Kennzahl	Region	Prognosejahr				
		2021	2025	2030	2035	2040
3050	Amstetten Prog.	116 592	117 670	118 805	119 703	120 384

Zu 2)

Der Prognosewert der ÖROK für das Jahr 2025 von 117.670 Einwohner wird im Jahr 2024 bereits deutlich überstiegen. Es ist daher anzunehmen, dass aus heutiger Sicht die Prognosewerte jedenfalls noch von Relevanz sind und vielleicht eher als Mindestwerte zu interpretieren sind.

Zu 3)

	1991	2001	2011	2021
EW Strengberg	2 031	2 073	2 022	2 124
EW Bezirk AM	105 143	109 188	112 355	117 016
EW Anteil	1,93%	1,90%	1,80%	1,82%

Der Anteil der Strengberger Bevölkerung an der Bezirks-Bevölkerung liegt bei etwa 1,82%. Der Anteil war in den 90er-Jahren noch deutlich höher. Zwischen 2001 und 2011 sank dieser schlagartig. Im Jahr 2021 ist dieser wieder etwas angestiegen gegenüber dem Wert von 2001.

Zu 4)

	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

Der Anteil der Strengberger Bevölkerung lag in den 90er-Jahren bei über 1,90% und ist schlagartig gesunken. Aufgrund des jüngsten Trends einer geringen Vergrößerung des Anteils wird angenommen, dass sich der Anteil auch künftig vergrößern wird, jedoch nicht die Spitzenwerte der 90er- Jahre erreichen wird. Ein Anteil von 1,86% bis zum Jahr 2040 wird als realistisch eingestuft. Bezogen auf den ÖROK-Prognosewert von 120.384 Einwohnern im Jahr 2040 für den Bezirk Amstetten bedeutet dies eine Bevölkerungszahl von 2.239 Einwohnern in Strengberg. Das ist ein Bevölkerungszuwachs von 71 Einwohnern gegenüber dem Jahr 2024.

A3.6 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.

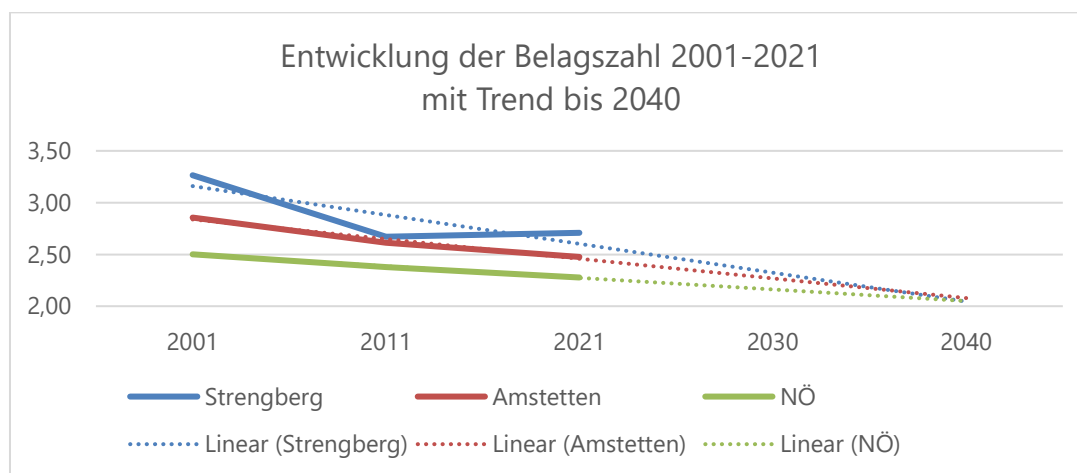
Im darauffolgenden Jahrzehnt ging der Wert auf Bezirks- und Landesebene weiter zurück, in der Gemeinde hingegen stieg er wieder geringfügig an und lag 2021 bei 2,71 Personen pro Wohnung.

Tabelle 9: 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 vereinzelten 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 A11: 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 10: 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).

A3.7 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.

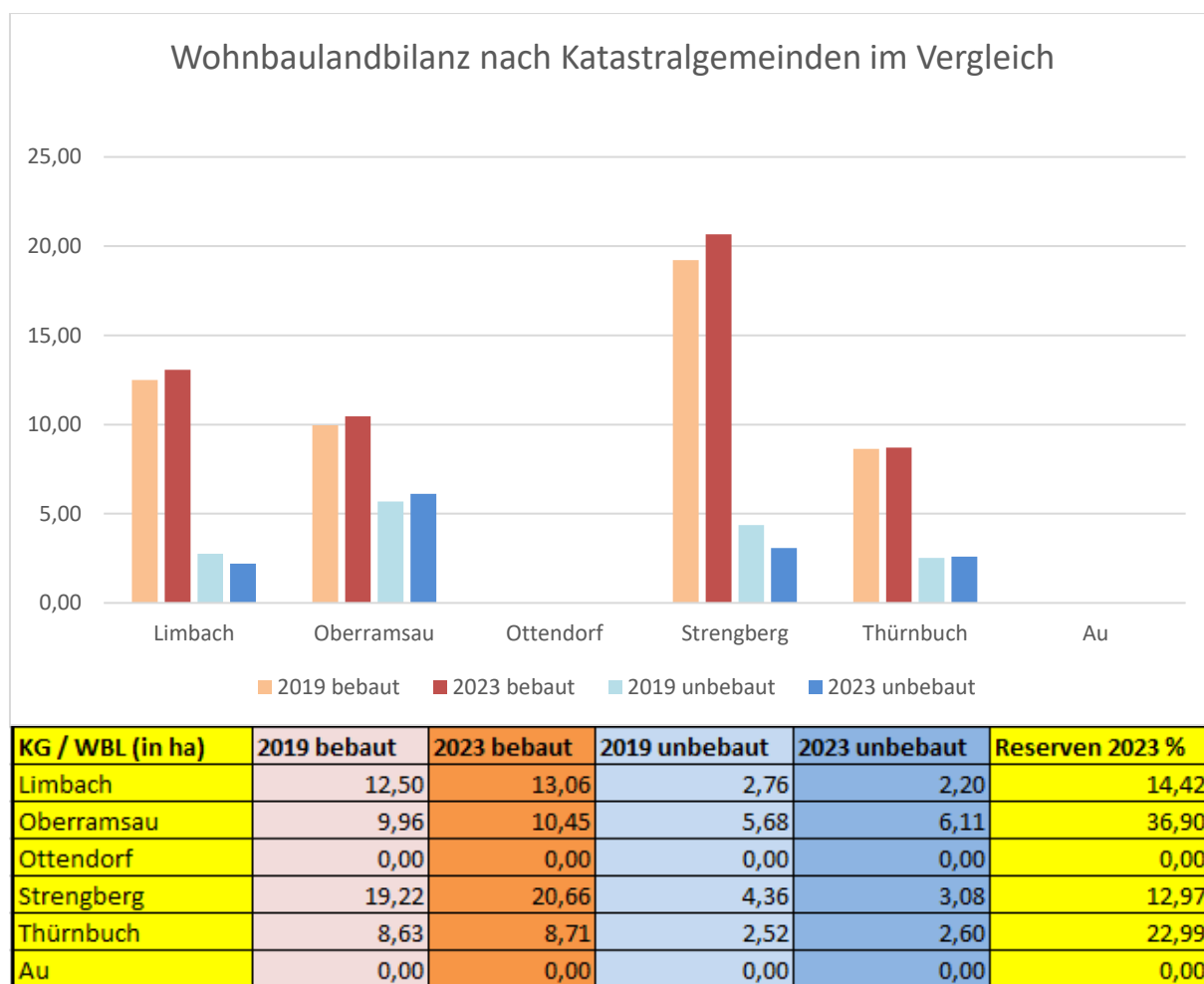
A3.7.1 Bestandsanalyse

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 A12: Entwicklung des Wohnbaulandes nach Katastralgemeinden



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.).

A3.7.2 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 Sunseitrn.

Abbildung A13: Neuausweisungen von Wohnbauland Strengberg im Zeitraum 2011 bis 2023

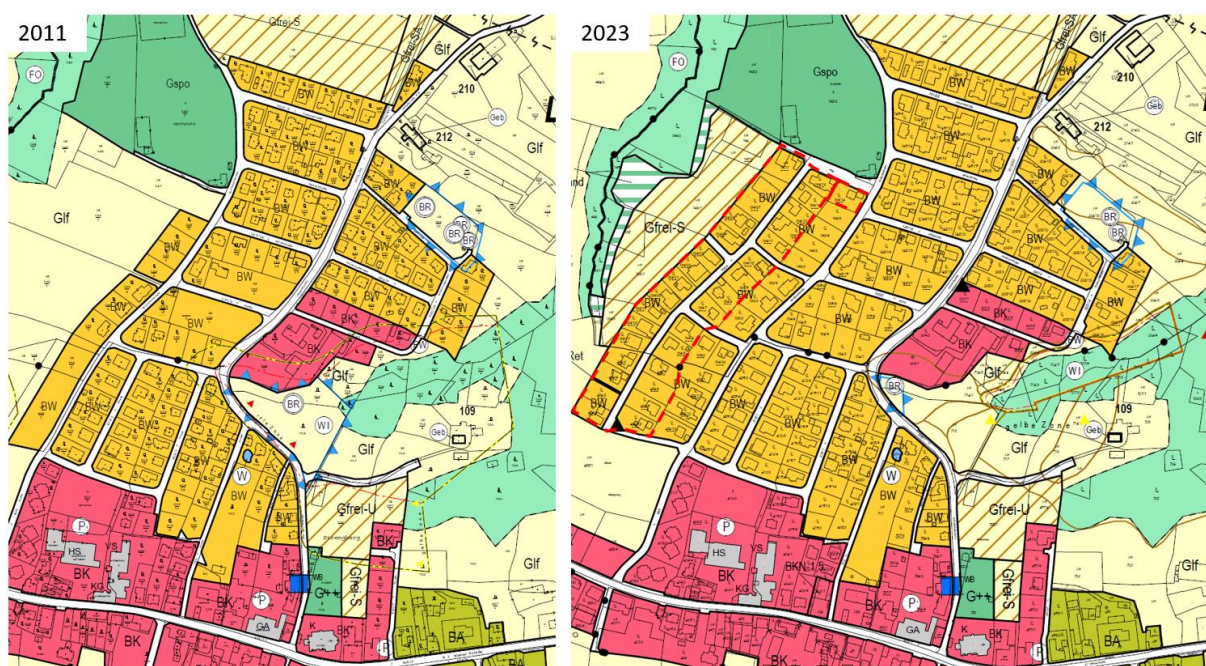
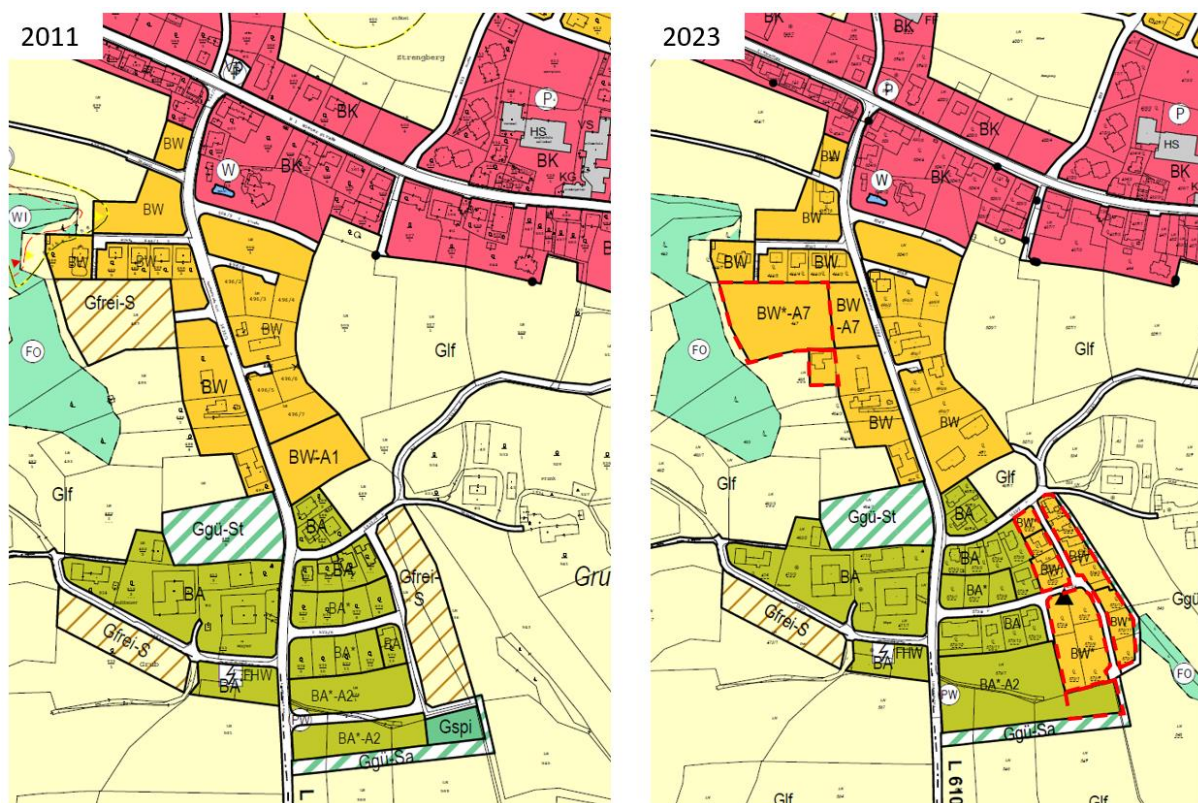


Abbildung A14: Neuausweisungen von Wohnbauland Strengberg im Zeitraum 2011 bis 2023



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 A15: Neuausweisungen Wohn-/Betriebsbauland Oberramsau zwischen 2011 und 2023.

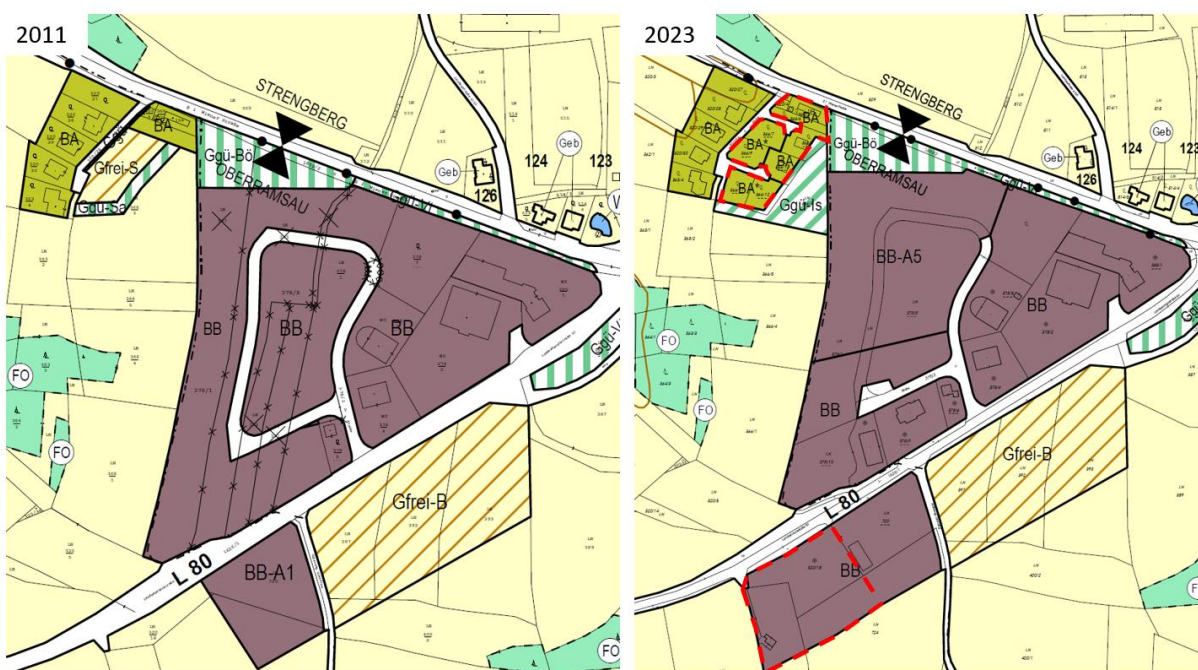
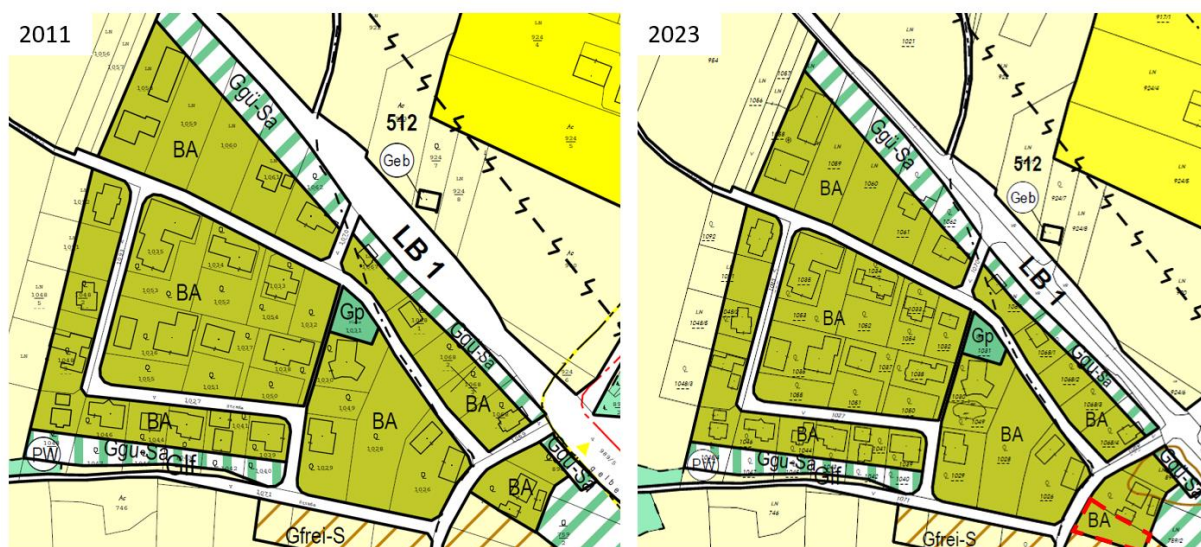


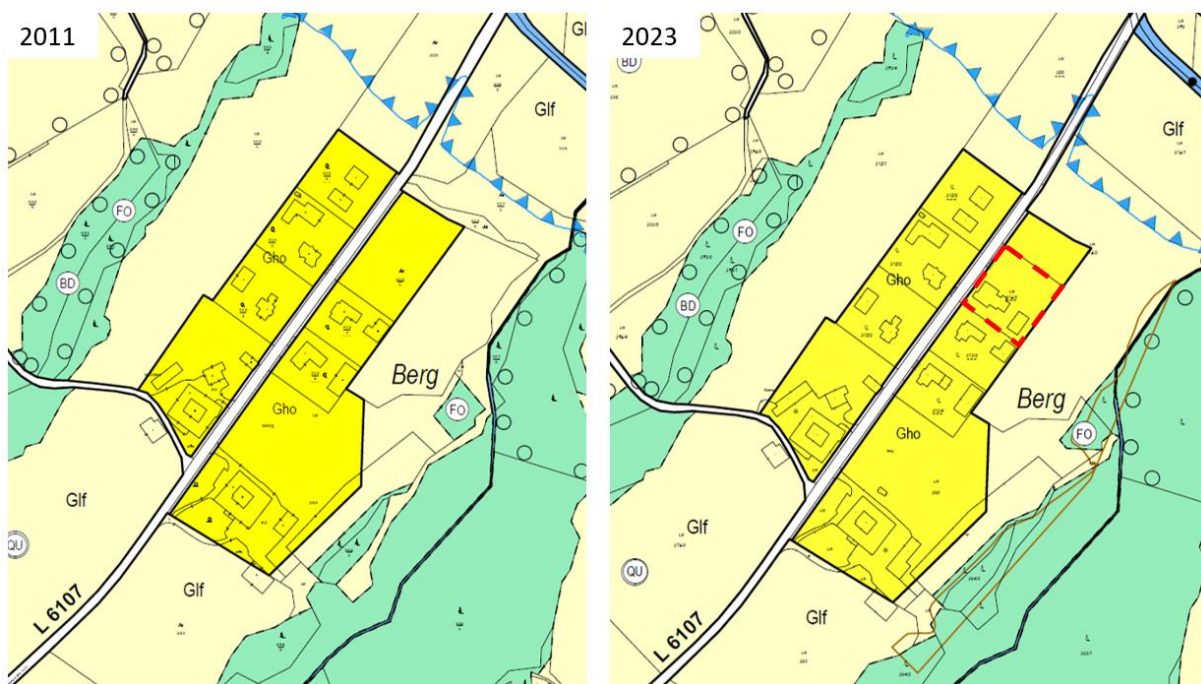
Abbildung A16: Neuausweisungen Wohnbauland Ramsau zwischen 2011 und 2023



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 A17: Bautätigkeiten seit 2011 in Thürnbuch-Nord – im Grünland!



A detailed map of the study area, showing land parcels outlined in black. The parcels are labeled with codes such as BA-A4, BA, Gf, FO, W, VDFL, LB 1, and Geb. The map includes a network of roads, some of which are highlighted in red and yellow. Various symbols are placed throughout the map, including circles containing letters like 'W', 'FO', 'VDFL', and 'Gf'. The map also shows green areas representing vegetation or water bodies, and a yellow area at the top left corner. A scale bar is located at the bottom right of the map.

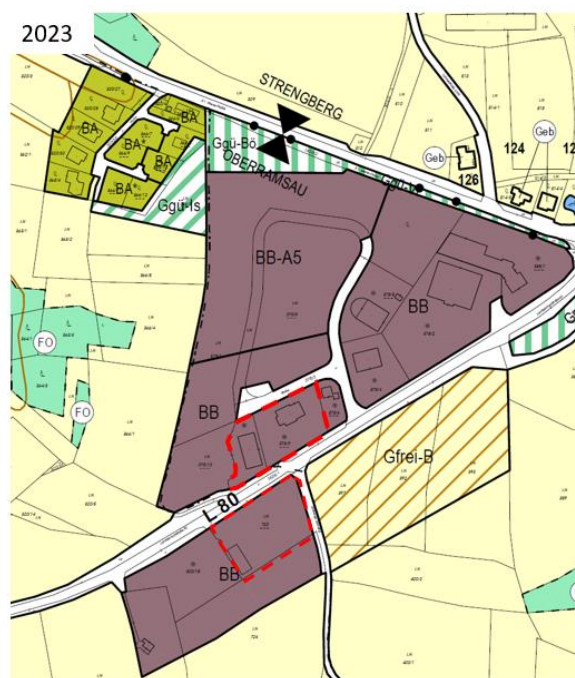
[illegible]

Abbildung A22: Bautätigkeiten seit 2011 in Strengberg-Süd

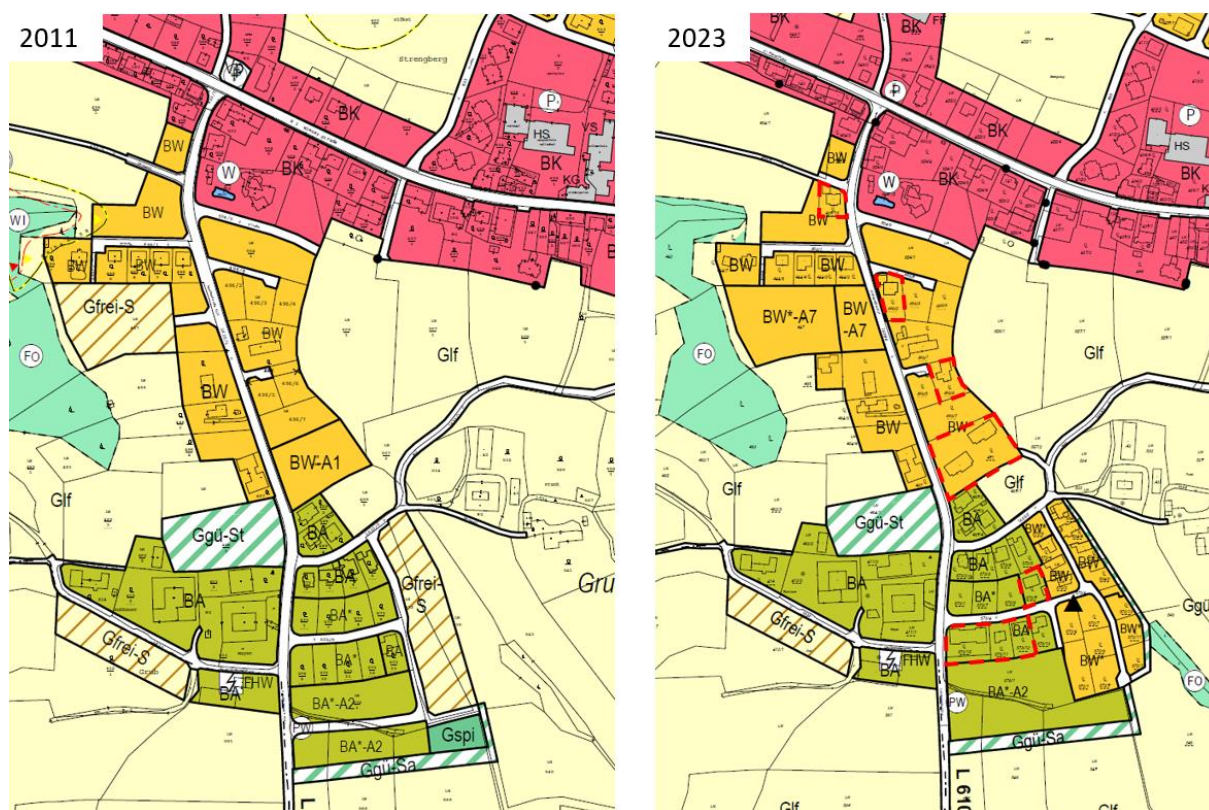


Abbildung A23: Bautätigkeiten seit 2011 in Strengberg Nord

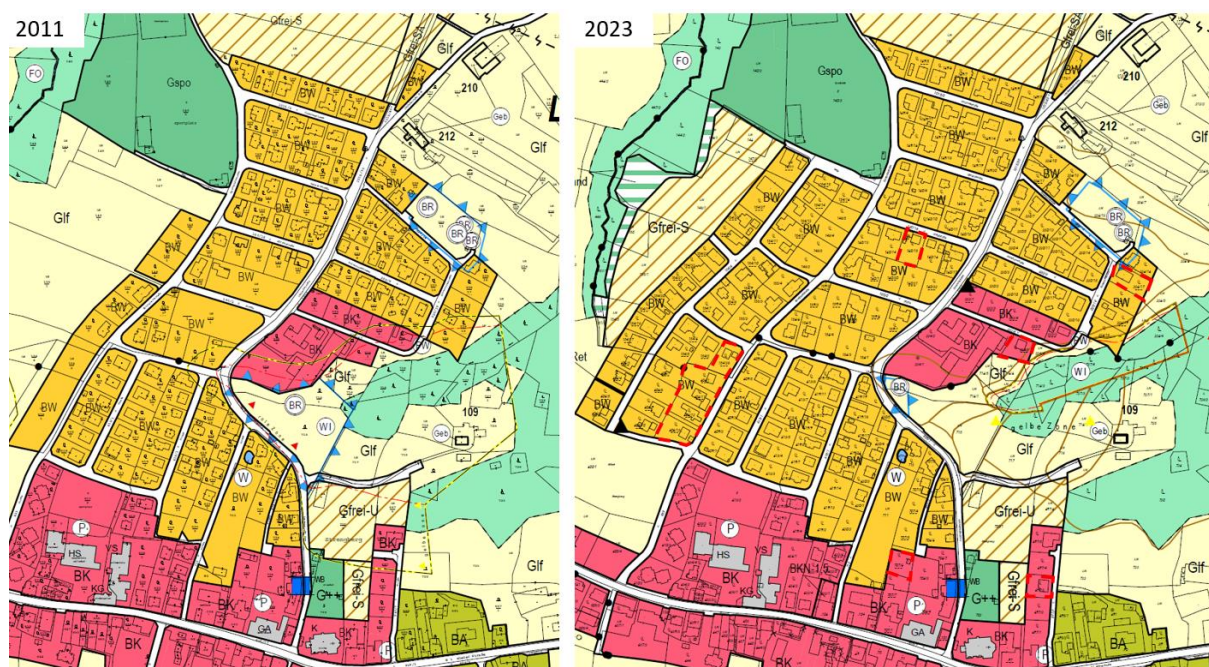


Abbildung A24: Bautätigkeiten seit 2011 in Strengberg-Ost

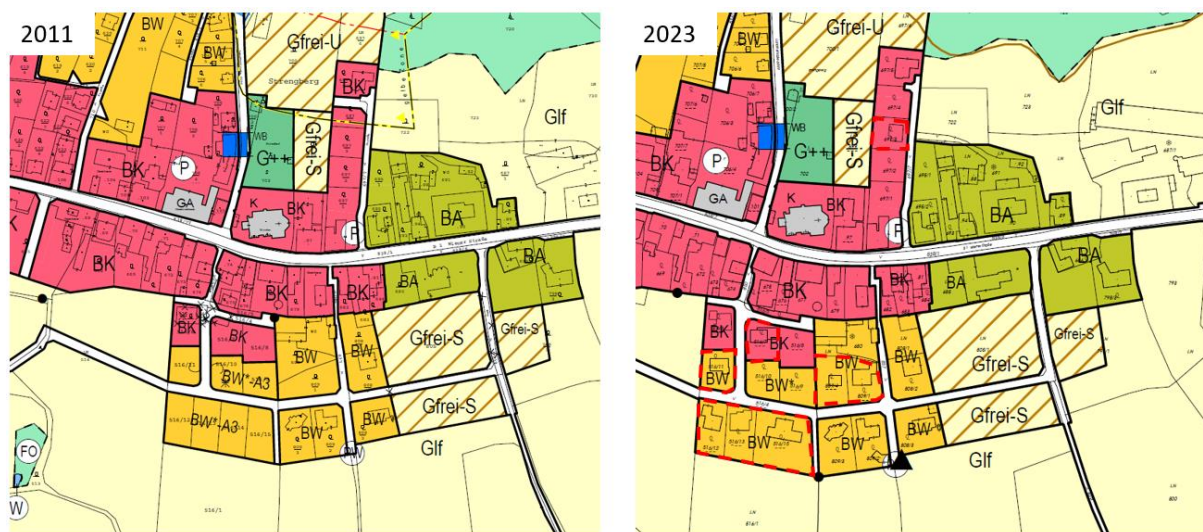
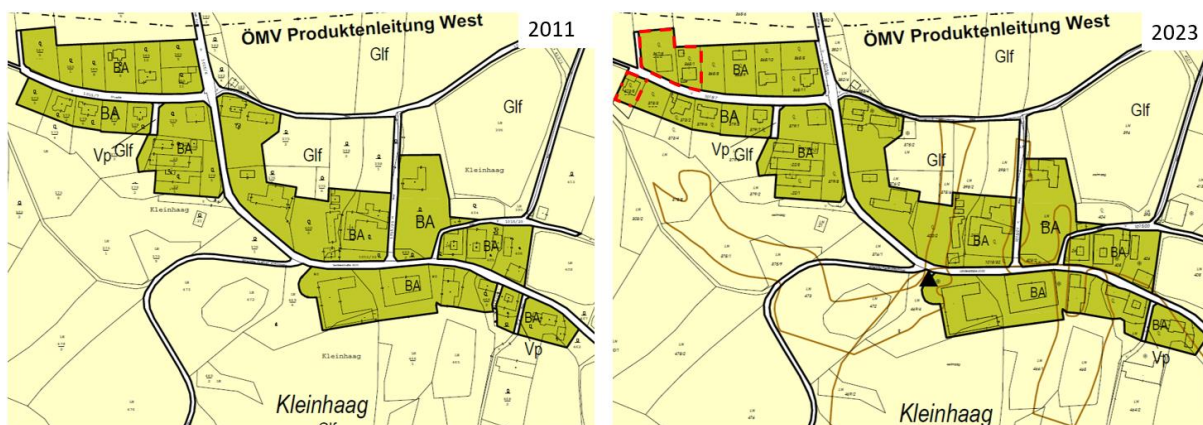


Abbildung A25: Bautätigkeiten seit 2011 in Kleinhaag



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). Die Bautätigkeit war sowohl im Wohnbauland, als auch im Betriebsbauland und im Grünland (land- und forstwirtschaftliche Hofstellen) gegeben.

A3.7.3. 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

3.8 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 220 Einwohnern zu rechnen ist. Die Prognose ergibt für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 2.239.

Im Zusammenhang mit einem weiteren (moderaten) Rückgang der Belagszahl resultiert der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in einem Bedarf von etwa 151 Wohnungen oder 9,1 ha zusätzlichem Wohnbauland (Nettowohnbauland) bzw. 11,4 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 116 Wohneinheiten oder 7,0 ha Nettowohnbauland bzw. 8,75 ha Entwicklungsfläche/Bruttowohnbauland.**

3.9 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.

3.10 Bevölkerungsveränderung durch die gegenständlichen Umwidmungen

Aufgrund der gegenständlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes ist mit keiner signifikanten Änderung der Bevölkerungszahlen zu rechnen. Es handelt sich um die Widmungen Grünland-Photovoltaikanlagen, Grünland-Freihaltefläche-Retentionsflächen sowie um Bestandswidmungen (Geb) und kleinflächige Anpassungen des Baulandes.

B. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Änderungspunkt 1

entfällt

Änderungspunkt 2

(auf Planblatt 1)

KG. Thürnbuch

Grdst. 193, 194, 208/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland - Photovoltaikanlagen
auf Grünland - Grüngürtel-Sichtschutz- und Böschungsbepflanzung
auf Grünland - Grüngürtel – Waldabstand
auf Grünland – Grüngürtel Sichtschutzbepflanzung

Örtliche Situation

Das gegenständliche Grundstück liegt in Linden im Nordwesten des Gemeindegebiets, nördlich der Gemeindestraße Linden. Die Siedlung besteht aus 3 regionstypischen Vierkanthöfen wobei zwei davon die Widmung erhaltenswerte Gebäude im Grünland aufweisen.

Die Flächen sind aktuell intensiv ackerbaulich genutzt. Im Norden grenzt das Bachbett des Musterhartner Baches an. In einer Entfernung von ca. 300m nördliche verläuft die Linie eines 30-jährlichen Hochwassers.

Im Westen des betroffenen Bereichs befindet sich eine Böschung mit Obstbäumen. Im Norden grenzt Nutzwald an.

Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, eine Fläche von ca. 1,88 ha als Grünland - Photovoltaikanlagen zu widmen.

Der Anlass für diese Widmung ist gem. §25 Abs. 1a Ziff 7 gegeben. Es handelt sich um eine Umwidmung von Glf auf Gpv.

Weiters soll am südlichen und westlichen Rand ein Streifen als Grüngürtel mit der Funktion Sichtschutzbepflanzung sowie am nordwestlichen Rand ein Grünland-Grüngürtel-Waldabstand gewidmet werden. Anlass für die Ggü-Widmungen ist die Vermeidung von Fehlentwicklungen, die sich im Zusammenhang mit der Gpv-Widmung hinsichtlich Landschaftsbild und Ökologie ergeben könnten. Als Grundlage dient die Studie *Potentialanalyse für Grünland – Photovoltaikanlagen* (Nr. 2480 vom 20.12.2021). Diese liegt den Auflageunterlagen bei.

Abbildung 15: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 2 mit hinterlegtem Luftbild

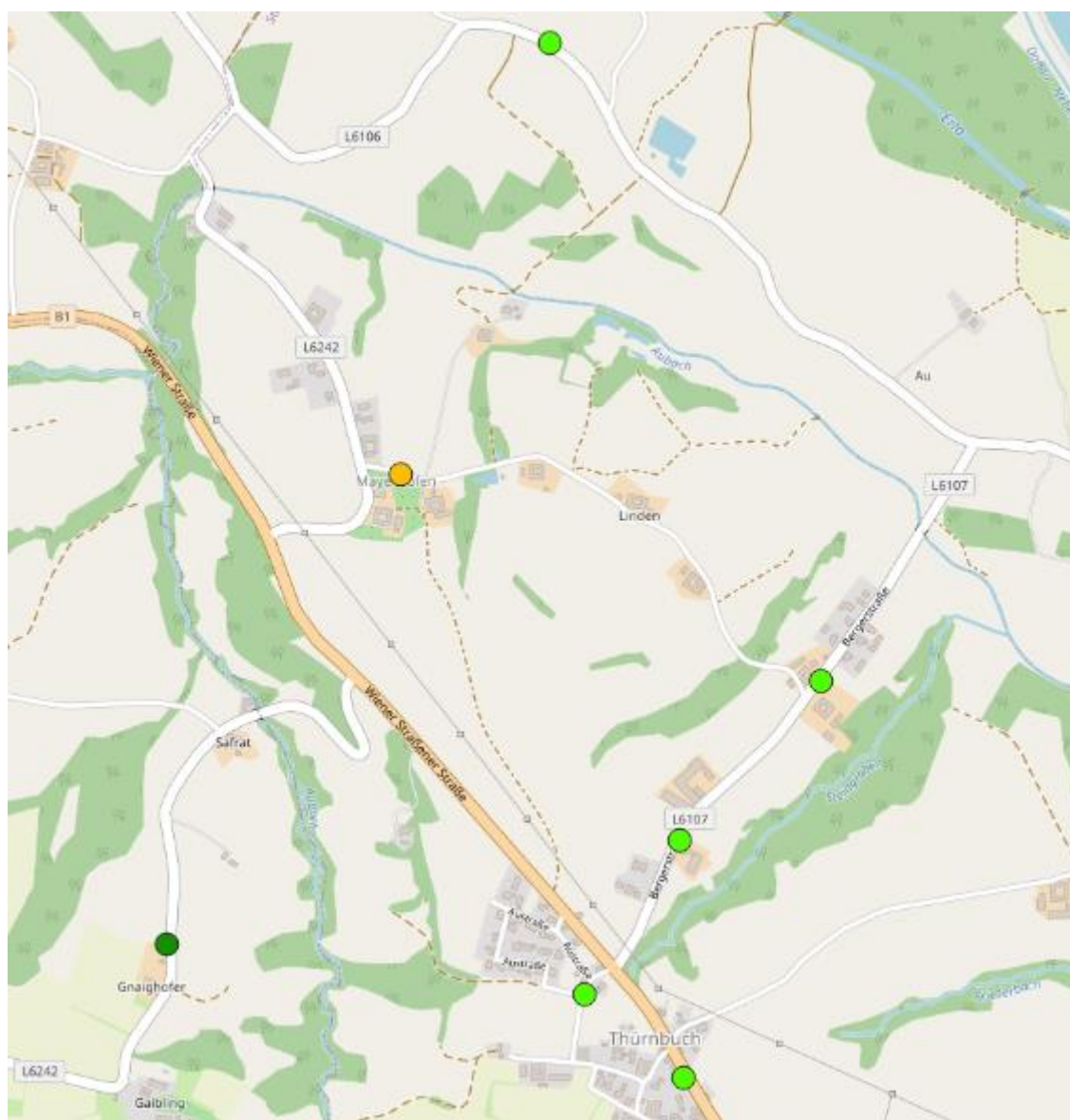


Netzinfrastuktur

Die Fläche liegt gemäß der Studie nicht innerhalb einer Eignungsfläche der Gpv-Studie. Der Grund dafür ist die Lage in ca. 150 m Entfernung vom Radius (250m) des nächstgelegenen Trafos, jedoch befindet sich die Fläche innerhalb des 10 km Radius des neuen Umspannwerks in Haag. Ein Nachweis über die Herstellung eines Anschlusses an das elektrische Netz liegt nicht vor und ist gem. Leitfaden für Gpv-Widmungen S. 23. (NÖ Landesreg. Abt. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Mai 2023) nicht erforderlich.

Kürzlich wurde die Netzinfrastuktur in der Nachbargemeinde Haag deutlich ausgebaut und das neue Umspannwerk der EVN in der KG Salaberg errichtet. Dieses befindet sich ca. 8,9 km entfernt.

Abbildung 16: Trafokapazitäten um ÄP 2



Freie Kapazitäten:

- Ein Anschluss von neuen Erzeugungsanlagen sollte hier ohne Einschränkungen möglich sein.

Teilweise verfügbare Kapazitäten:

- Aufgrund vieler geplanter oder in Bau befindlicher Erzeugungsanlagen kommt es in diesem Gebiet bereits zu ersten Engpässen. Anlagen mit einer geplanten Einspeiseleistung bis 250 kW sind in der Regel möglich. Nach einer detaillierten Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen einen geeigneten Anschlusspunkt anbieten, dieser kann vom gewünschten Anschlusspunkt abweichen oder es können für Sie Netzausbaukosten anfallen.

Regionale Engpässe:

- Erzeugungsanlagen, die mit bis zu 20 kW ins Netz einspeisen wollen, können in den meisten Fällen problemlos angeschlossen werden. Nach einer detaillierten Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen einen geeigneten Anschlusspunkt anbieten, dieser kann vom gewünschten Anschlusspunkt abweichen oder es können für Sie Netzausbaukosten anfallen.

Lokale Engpässe:

- Erzeugungsanlagen in der Größe von typischen Haushalts-PV-Anlagen können in den meisten Fällen problemlos angeschlossen werden. Allerdings können Sie maximal die Höhe der Bezugsleistung ins Netz einspeisen - im Haushaltsbereich sind das 4 kW, maximal jedoch 20 kW. Mit einer dynamischen Leistungsregelung können Sie die erzeugte Energie auch bei Netzengpässen nutzen. Sie ermöglicht Ihnen die volle Stromproduktion zur Deckung Ihres Eigenverbrauches.

Keine Kapazitäten:

- Aufgrund vieler geplanter oder in Bau befindlicher Erzeugungsanlagen kommt es in diesem Gebiet zu Engpässen. Erzeugungsanlagen können weiterhin ans Netz angeschlossen werden, allerdings kann derzeit keine Energie in unser Verteilnetz eingespeist werden. Mit einer dynamischen Leistungsregelung können Sie die erzeugte Energie auch bei Netzengpässen nutzen. Sie ermöglicht Ihnen die volle Stromproduktion zur Deckung Ihres Eigenverbrauches. An dem Netzausbau zur Behebung des Engpasses wird gearbeitet und nach Umsetzung ist auch eine Einspeisung ins Netz möglich.

Die Trafokarte der Netz NÖ gibt Aufschluss über die Kapazitäten für kleine Einspeis-Anlagen. Sie ist zwar nicht aussagekräftig für größere Anlagen, gibt aber dennoch einen guten Überblick über freie Kapazitäten in der Umgebung. Um die geplante Gpv-

Fläche sind alle Trafos jedenfalls mit grün und orange kategorisiert – also freie Kapazitäten. Das neue Umspannwerk in Haag bringt ebenfalls eine große Aufwertung der Kapazitäten im Gemeindegebiet und in der Region.

Bei der Kapazitätsabfrage für Umspannwerke gibt die Netz NÖ bekannt, dass die Hälfte der Kapazitäten noch verfügbar wären (Stand April 2026):

Haag Süd

Gebuchte Kapazität: **28 MVA**

Verfügbare Kapazität: **27 MVA**

Geologie:

In der PV-Studie wurden auch Ausschlussflächen definiert. Die gegenständliche Fläche befindet sich demnach teilweise in einer Vorbehaltsfläche aufgrund der Überlagerung mit potentiellen Rutschungsbereichen gemäß geogener Gefahrenhinweiskarte. Diesbezüglich erfolgte daher eine Konsultation des geologischen Landesdienstes. Das Ergebnis liegt noch nicht vor. Das Gelände in dem Bereich ist mit ca. 12% geneigt. Eine Ausschlussfläche gem. PV-Studie ist nicht vorhanden.

Abbildung 17: Auszug geogene Gefahrenhinweiskarte, Flächenwidmung mit geplanten Änderungen ÄP 2

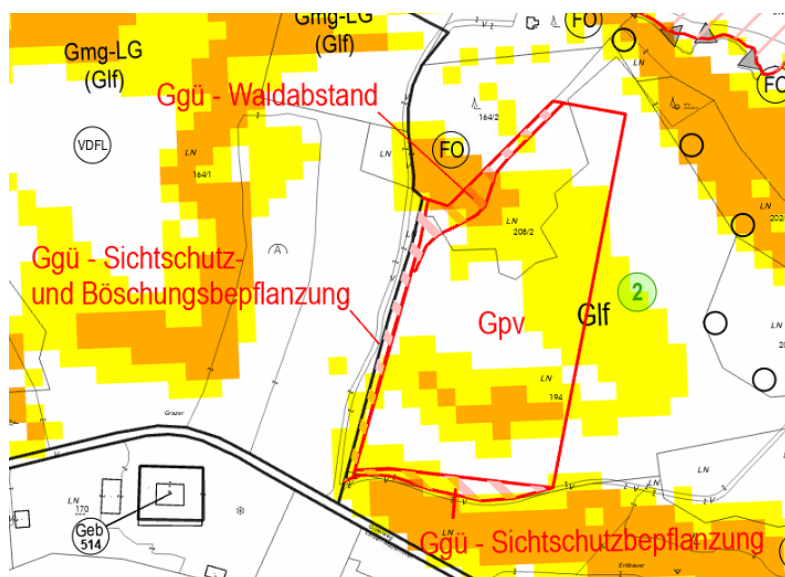


Abbildung 18: Geländesituation - Böschung (Ggü) im Westen und geplante Gpv-Fläche im Osten



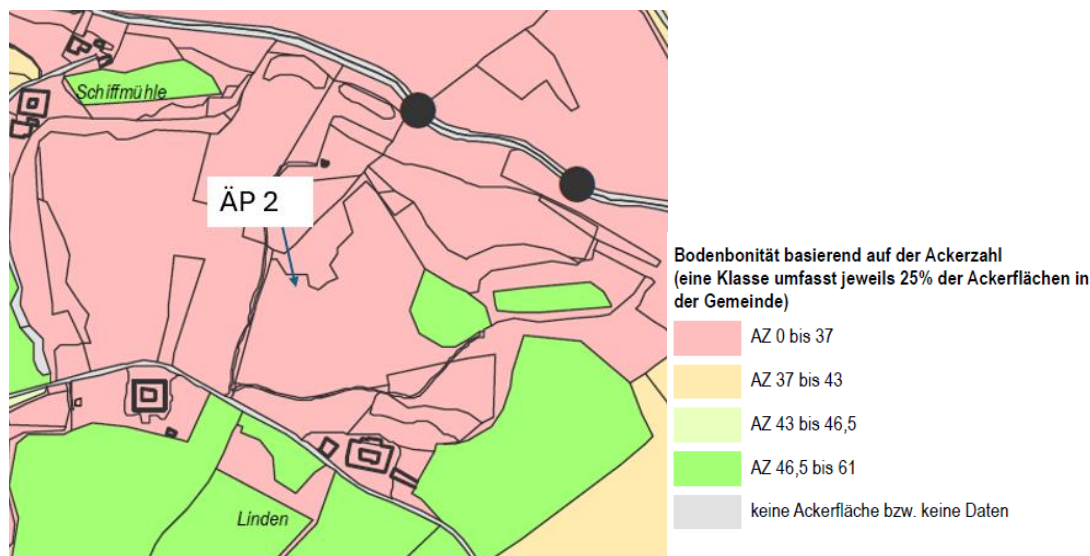
Abbildung 19: Böschung westlich der geplanten Gpv-Widmung



Landwirtschaftliche Bodengüte

In der die PV-Studie Nr. 2480 „Potentialanalyse für Grünland-Photovoltaikanlagen“ vom 10.01.2021 erfolgte eine Untersuchung der Bodenbonitäten. Demnach liegt auf der Fläche eine geringe Bodenbonität vor. Wertvolle landwirtschaftliche Flächen werden somit nicht verbraucht. Weiters kann aufgrund der dokumentierten Geländemanipulation (s. Abbildung 21) von einer verminderten Bodenqualität ausgegangen werden.

Abbildung 20: Ausschnitt Potentialanalyse für Grünland-Photovoltaikanlagen – Bodenbonität (Plannr. 2428/PV.2.1 vom 02.05.2022)



Zudem fanden auf der Fläche um das Jahr 2016 Abbau- bzw. Ablagerungstätigkeiten statt, wie die Auswertung von Luftbildern belegt. Dies lässt auf eine herabgesetzte Bodenfruchtbarkeit für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung schließen, weshalb sich die Fläche als besonders geeigneter Standort für Photovoltaikanlagen im Grünland erweist.

Abbildung 21: Luftbild aus dem Jahr 2016 mit erkennbarer Geländemanipulation



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

Bezüglich der Bestimmungen des § 14 Abs. 2 (letzter Satz) ist festzuhalten, dass derartige Gpv-Anlagen aufgrund ihrer Dimension nicht innerhalb von Ortschaften nicht zweckmäßig sind. Zudem sollte dort das Dachflächenpotential genutzt werden. Auch der direkte Anschluss von derart großen PV-Anlagen an den Ortsbereich ist nicht sinnvoll, da an den Ortsrändern meist Siedlungsdruck besteht sowie Konflikte im Ortsbild entstehen können. In der PV-Studie wurde daher ein Puffer um bestehendes Bauland berücksichtigt.

Naturschutz, Artenschutz

Es ist im Widmungsgebiet kein Natura-2000, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die geplante Gpv-Fläche wird derzeit zur Gänze großteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz sind hier somit nicht zu erwarten. Im Westen liegt zwischen Böschung und Acker eine Nutzung als Wiese vor. Die westlich gelegene Böschung mit Streuobstbäumen stellt eine ökologisch wertvolle Struktur dar, bleibt jedoch von der Gpv-Widmung unberührt. Hier soll die Widmung Grünland-Grüngürtel – Sichtschutz- und Böschungsbepflanzung ausgewiesen werden. Entlang des nordöstlich gelegenen Nutzwaldes wird die Widmung Grünland – Grüngürtel – Waldabstand mit einer Breite von mindestens 5 m festgelegt um Ausstrahlungswirkungen auf den Wald und das Waldrandökosystem zu vermeiden. Durch die Gpv-Fläche entstehen während des Betriebes weder Staub- noch Lärmemissionen. Ausstrahlungswirkungen auf den Wald werden demnach als sehr gering eingeschätzt.

Abbildung 22: ökologisch wertvolle Böschung westlich der geplanten Gpv-Widmung



Abbildung 23: Obstbaumbestand auf der Böschung östlich der geplanten Gpv-Widmung



Abbildung 24: aktuelle Nutzung der geplanten Gpv-Fläche (Blickrichtung Nord)



Abbildung 25: aktuelle Nutzung der geplanten Gpv-Fläche (Blickrichtung Süd)



Orts- und Landschaftsbild

Die betroffene Fläche befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im beiliegenden Umweltbericht behandelt. Demnach ist die Fläche von Osten und Westen aufgrund der Morphologie nicht wahrnehmbar. Von der Gemeindestraße Linden (Süden) wo auch der Donauradweg Süd und die Most-Radroute verläuft, sowie der Kapelle in der Au aus bestehen Sichtbeziehungen. Hier wird durch die Widmung eines Grüngürtels mit der Funktion Sichtschutzbepflanzung eine Eingliederung der Anlage in das Landschaftsbild sichergestellt. Von der L6106 (Norden) aus wird das Landschaftsbild aufgrund des Baumbewuchses und der Entfernung nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft durch die geplanten Maßnahmen somit als gering zu bezeichnen.

Erholungswert der Landschaft

Es ist keine Erholungsinfrastruktur betroffen. Aufgrund guten Einsehbarkeit der Fläche von einem überregionalen Wanderweg aus, ist ein Grüngürtel mit dem Zusatz „Sichtschutzbepflanzung“ geplant. Die Sichtbeziehungen der Wander- und Radwege werden im Umweltbericht beschrieben und die Auswirkungen als geringfügig eingestuft.

Von der PV-Anlage gehen keine Lärm- und Staubemissionen aus, welche die Erholungsfunktion im Nahbereich negativ beeinträchtigen könnten.

Verkehrsauswirkungen

Die Beeinträchtigung des Verkehrs durch diese Widmung wird im Umweltbericht untersucht, es besteht allerdings keine hochrangige Verkehrsachse im Nahbereich. Die PV-Freifläche ist weder ein Verkehrserreger, noch ist eine besondere Anbindung erforderlich. Das erwartete Verkehrsaufkommen nach der Errichtung bezieht sich lediglich auf Wartungsarbeiten und wird als sehr gering eingestuft. Die geplante Anlage liegt nicht im Nahbereich von höherrangigen Straßen bzw. Landesstraßen. Der Güterweg Linden liegt 20 m südlich der betroffenen Fläche. Aufgrund der Neigung des Geländes in Richtung Norden sowie der Festlegung der Widmung Ggü – Sichtschutzbepflanzung werden etwaige Blendwirkungen als gering eingestuft.

Wechselseitige Störungen, strukturelle Gegebenheiten

Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Wechselseitige Störungen mit Nutzungen im Umfeld sind nicht gegeben, es gehen von einer PV-Anlage keine Emissionen aus. Im nahen Umfeld befindet sich des Weiteren keine Widmung mit Schutzbedürfnis, welche beeinflusst werden könnte.

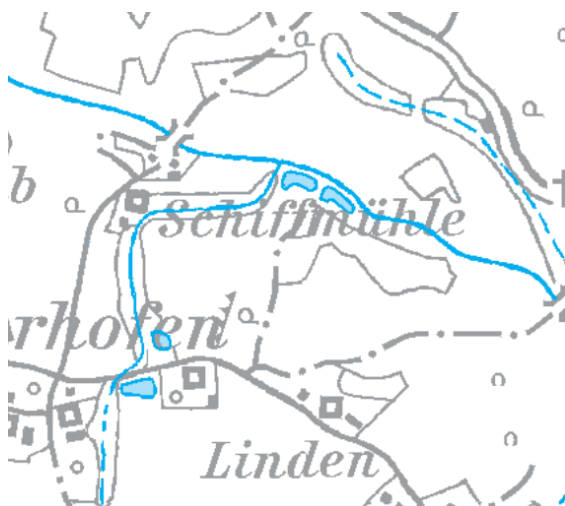
Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen bzw. Nutzungen angedacht.

Vereinbarkeit Überörtliche Planungsrichtlinien

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Raum Amstetten (LGBL Nr. 7/2025) sind keine Festlegungen auf der betroffenen Fläche vorhanden.

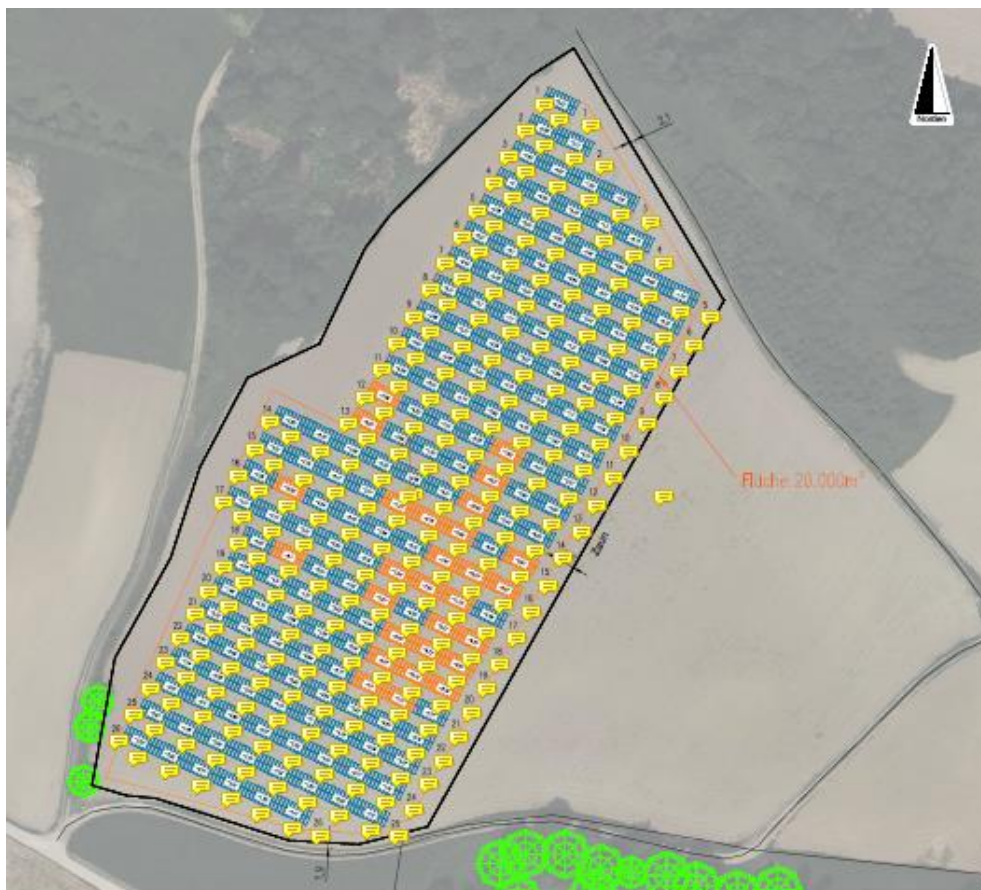
Abbildung 26: Ausschnitt RegRop Amstetten Nord (LGBL Nr. 7/2025)



Modulplan

Ein unverbindlicher Modullageplan der Hörmann GmbH & Co KG vom 02.07.2025 liegt vor. Eine Netzeinspeisungsbestätigung vom Netzbetreiber (EVN) liegt noch nicht vor. Ein Nachweis über die Herstellung eines Anschlusses an das elektrische Netz liegt nicht vor und ist gem. Leitfaden für Gpv-Widmungen S. 23. (NÖ Landesreg. Abt. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Mai 2023) nicht erforderlich.

Abbildung 27: Unverbindlicher Modullageplan Hörmann GmbH & Co KG, 02.07.2025



Änderungspunkt 3

(auf Planblatt 1)

KG. Thürnbuch

Grdst. 288, 316/2, 320/3

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Photovoltaikanlagen

auf Grünland-Grüngürtel-Sichtschutzbepflanzung 6m

auf Grünland Grüngürtel- Sichtschutz 5m

von Grünland-Grüngürtel-Sichtschutz 5m

auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

von Grünland-Photovoltaikanlagen mit Vertrag gem. §17 Abs. 3 NÖ ROG 2014
auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Örtliche Situation

Die Fläche befindet sich im Osten der Streusiedlung Berg, wo die Widmung Grünland-Hofstelle vorliegt. Die Ortschaft bestehet aus 8 Gebäuden, inkl. zwei traditioneller regionstypischer Vierkanthöfe.

Im Osten der Siedlung ist bereits eine Fläche als Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet. Um eine Abschirmung zur Wohnsiedlung sicherzustellen, wurde ein Grüngürtel mit der Funktion „Sichtschutz 6m“ festgelegt. Der betroffene Bereich wird derzeit ackerbaulich genutzt und ist im Osten und Westen von Forstflächen umgeben. Es liegt eine Überlagerung mit einem Bodendenkmal vor.

Planung und Änderungsanlass

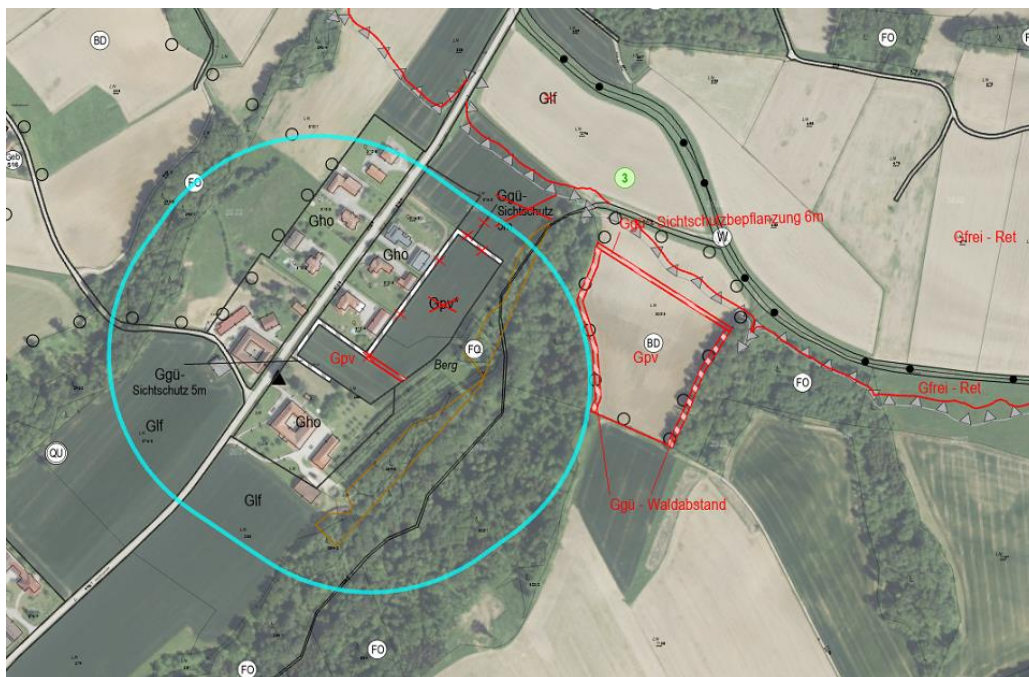
Es ist geplant, eine Fläche von ca. 1,8 ha als Grünland - Photovoltaikanlagen zu widmen. Zusätzlich sollen die Widmungen Grünland-Grüngürtel – Sichtschutzbepflanzung mit einer Breite von 6 m im Nordosten, sowie Grünland – Grüngürtel – Waldabstand mit einer Breite von 5 m entlang der Forstflächen festgelegt werden. Westlich davon, nahe der Ortschaft Berg soll hingegen die Widmung Grünland – Photovoltaikanlagen und der zugehörige Grüngürtel gestrichen werden. Im Süden bleibt die Widmung Grünland – Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von 3930 m² erhalten und der Grüngürtel mit der Funktion Sichtschutz wird entlang des Nordöstlichen Randes verlängert.

Ein Abstand von mehr als 200 m (mind. 203 m) zwischen den Gpv-Flächen wird dabei eingehalten, weshalb kein funktioneller Zusammenhang besteht.

Der Anlass für diese Widmung ist gem. §25 Abs. 1a Ziff 7 gegeben. Es handelt sich um eine Umwidmung von Glf auf Gpv.

Weiters soll am östlichen und westlichen Rand ein Streifen als Grüngürtel mit der Funktion Waldabstand gewidmet werden. Anlass für die Ggü-Widmungen ist die Vermeidung von Fehlentwicklungen, die sich im Zusammenhang mit der Gpv-Widmung hinsichtlich Ökologie ergeben könnten. Als Grundlage dient die Studie Potentialanalyse für Grünland – Photovoltaikanlagen (Nr. 2480 vom 20.12.2021). Diese liegt den Auflageunterlagen bei.

Abbildung 28: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 3 mit hinterlegtem Luftbild und 200 m Puffer um die bestehende Gpv Widmung



Die Fläche ist als Vorbehaltsfläche in der PV-Studie ausgewiesen, da die Fläche mit naturgefährdeten Flächen überlagert. Weiters ist auf der Fläche ein Bodendenkmal kenntlichgemacht. Die Ausweisung der Naturgefährdung ist auf vollständige Grundstücke bezogen.

Bodendenkmal

Auf der Fläche ist ein Bodendenkmal vorhanden. Laut einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes GZ 2026-0.389.750 vom 06.05.2026 handelt es sich um die archäologische Fundstätte „Steingraben“, bei der es sich um eine Siedlung aus dem Mittelalter und Einzelfunden aus der Kaiserzeit handelt. Im Zuge von Bodeneingriffen ist mit Funden zu rechnen und eine Möglichkeit der Gefährdung eines Bodendenkmals besteht. Im Rahmen künftiger Planungsschritte (Bauverfahren und Bautätigkeit) ist daher das Bundesdenkmalamt unbedingt einzubeziehen um durch mögliche meldepflichtige Funde unvorhergesehene Verzögerungen der geplanten Bauvorhaben zu vermeiden, eine archäologische Prospektion (geophysikalische Voruntersuchung) empfohlen. Diese wird vom Betreiber veranlasst, das Ergebnis wird nachgereicht.

Naturgefährdungen

Im Zuge der Abgrenzung der Widmung wurde die Linie des hundertjährigen Hochwassers der Donau gemäß der Abflussstudie berücksichtigt.

Die betroffene Fläche überlagert sich mit orangen und gelben Zonen der Gefahrenhinweiskarte. Das Gelände in dem Bereich ist mit ca. 22% geneigt. Eine Konsultation des geologischen Landesdienstes wurde veranlasst. Das Ergebnis liegt noch nicht vor. Bei einem Lokalausgensein durch den Raumplaner wurden jedoch keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten erkannt.

Abbildung 29: Auszug geogene Gefahrenhinweiskarte und Flächenwidmungsplan mit geplanten Änderungen und HQ100

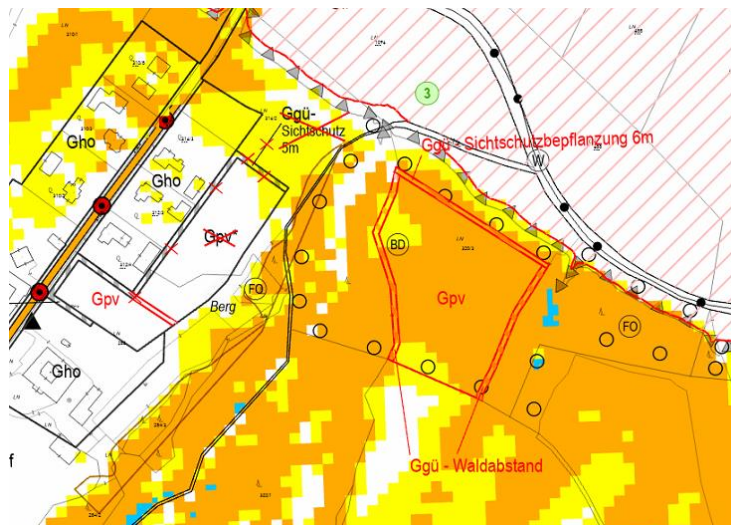


Abbildung 30: Geländesituation und aktuelle Nutzung (Blickrichtung Nord)



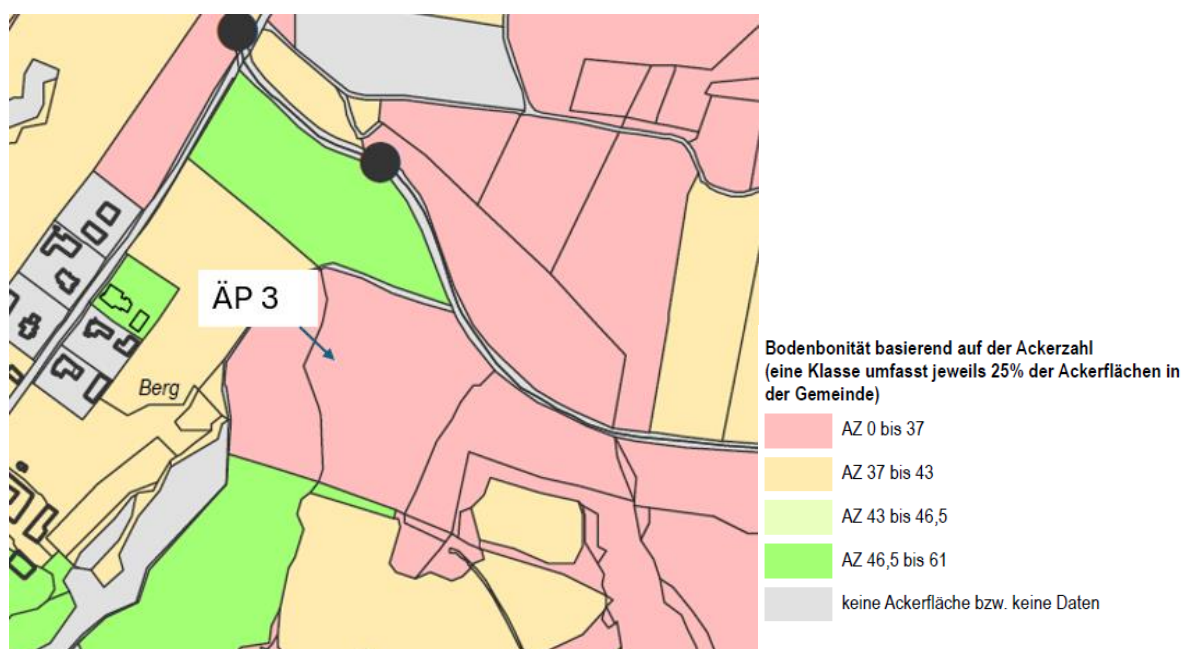
Abbildung 31: Geländesituation und aktuelle Nutzung (Blickrichtung Nordost)



Landwirtschaftliche Bodengüte

In der die PV-Studie Nr. 2480 „Potentialanalyse für Grünland-Photovoltaikanlagen“ vom 10.01.2021 erfolgte eine Untersuchung der Bodenbonitäten. Demnach liegt auf der Fläche eine geringe Bodenbonität vor. Wertvolle landwirtschaftliche Flächen werden somit nicht verbraucht. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass bei Änderungspunkt 3 die Rückwidmung einer bereits als Gpv gewidmeten Fläche im Ausmaß von ca. 1,1 ha erfolgt (Abbildung 28). Diese befindet sich westlich der geplanten neuen Gpv-Widmung und weist gem. PV-Studie eine höhere Bodenbonität auf.

Abbildung 32: Ausschnitt Potentialanalyse für Grünland-Photovoltaikanlagen – Bodenbonität (Plannr. 2428/PV.2.1 vom 02.05.2022)



Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt, ein günstiger Zuschnitt der verbleibenden Flächen für eine maschinelle Bearbeitung bleibt erhalten. Es handelt sich um eine kompakt abgegrenzte Fläche zwischen zwei Waldbereichen.

Bezüglich der Bestimmungen des § 14 Abs. 2 (letzter Satz) NÖ ROG 2014 ist festzuhalten, dass derartige Gpv-Anlagen aufgrund ihrer Dimension nicht innerhalb von Ortschaften nicht zweckmäßig sind. Zudem sollte dort das Dachflächenpotential genutzt werden. Auch der direkte Anschluss von derart großen PV-Anlagen an den Ortsbereich ist nicht sinnvoll, da an den Ortsrändern meist Siedlungsdruck besteht sowie Konflikte im Ortsbild entstehen können. In der PV-Studie wurde daher ein Puffer um bestehendes Bauland berücksichtigt.

Naturschutz, Artenschutz

Es ist im Widmungsgebiet kein Natura-2000, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die geplante Gpv-Fläche wird derzeit zur Gänze intensiv ackerbaulich genutzt (Abbildung 28, Abbildung 30, Abbildung 31) schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht erkennbar. Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz sind hier somit nicht zu erwarten. Entlang des östlich und westlich gelegenen Nutzwaldes wird die Widmung Grünland – Grüngürtel – Waldabstand auf einer Breite von 5 m festgelegt um Ausstrahlungswirkungen auf den Wald und das Waldrandökosystem zu vermeiden. Durch die Gpv-Fläche entstehen während des Betriebes weder Staub- noch Lärmemissionen. Ausstrahlungswirkungen auf den Wald werden demnach als sehr gering eingeschätzt.

Orts- und Landschaftsbild

Die betroffene Fläche befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im beiliegenden Umweltbericht behandelt. Demnach ist die Fläche von Osten und Westen aufgrund der Bewaldung nicht wahrnehmbar. Von Norden aus ist eine Einsehbarkeit gegeben. Hier verläuft auch der überregionale Donauradweg. Durch die Widmung eines Grüngürtels mit der Funktion Sichtschutzbepflanzung wird eine Eingliederung der Anlage in das Landschaftsbild sichergestellt.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft durch die geplanten Maßnahmen somit als gering zu bezeichnen.

Erholungswert der Landschaft

Es ist keine Erholungsinfrastruktur betroffen. Aufgrund guten Einsehbarkeit der Fläche vom Donauradweg aus, ist ein Grüngürtel mit dem Zusatz „Sichtschutzbepflanzung“ geplant. Die Sichtbeziehungen der Wander- und Radwege werden im Umweltbericht beschrieben und die Auswirkungen als geringfügig eingestuft.

Von der PV-Anlage gehen keine Lärm- und Staubemissionen aus, welche die Erholungsfunktion im Nahbereich negativ beeinträchtigen könnten.

Verkehrsauswirkungen

Die Beeinträchtigung des Verkehrs durch diese Widmung wird im Umweltbericht untersucht, es besteht allerdings keine hochrangige Verkehrsachse im Nahbereich. Die PV-Freifläche ist weder ein Verkehrserreger, noch ist eine besondere Anbindung erforderlich. Das erwartete Verkehrsaufkommen nach der Errichtung bezieht sich lediglich auf Wartungsarbeiten und wird als sehr gering eingestuft. Die geplante Anlage liegt nicht im Nahbereich von höherrangigen Straßen bzw. Landesstraßen. Die Landesstraße L6107 (Bergerstraße) liegt 200 m westlich der

betroffenen Fläche. Eine Blendwirkung kann aufgrund der dazwischen liegenden Bewaldung sowie der Entfernung als vernachlässigbar eingestuft werden.

Wechselseitige Störungen, strukturelle Gegebenheiten

Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Wechselseitige Störungen mit Nutzungen im Umfeld sind nicht gegeben, es gehen von einer PV-Anlage keine Emissionen aus. Im nahen Umfeld befindet sich des Weiteren keine Widmung mit Schutzbedürfnis, welche beeinflusst werden könnte.

Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen bzw. Nutzungen angedacht.

Vereinbarkeit Überörtliche Planungsrichtlinien

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Raum Amstetten Nord (LGBI. Nr. 7/2025) sind keine Festlegungen auf der betroffenen Fläche vorhanden.

Abbildung 33: Ausschnitt RegRop Raum Amstetten Nord LGBI. Nr. 7/2025



Netzinfrastuktur

Die Trafokarte der Netz NÖ gibt Aufschluss über die Kapazitäten für kleine Einspeis-Anlagen. Sie ist zwar nicht aussagekräftig für größere Anlagen, gibt aber dennoch einen guten Überblick über freie Kapazitäten in der Umgebung. Um die geplante Gpv-Fläche sind alle Trafos jedenfalls mit grün kategorisiert – also freie Kapazitäten. Das neue Umspannwerk in Haag bringt, , welches sich rund 8,6 km vom Änderungspunkt entfernt befindet, ebenfalls eine große Aufwertung der Kapazitäten im Gemeindegebiet und in der Region.

Abbildung 34: Trafokapazitäten um ÄP 3



Freie Kapazitäten:

Ein Anschluss von neuen Erzeugungsanlagen sollte hier ohne Einschränkungen möglich sein.

Teilweise verfügbare Kapazitäten:

Aufgrund vieler geplanter oder in Bau befindlicher Erzeugungsanlagen kommt es in diesem Gebiet bereits zu ersten Engpässen. Anlagen mit einer geplanten Einspeiseleistung bis 250 kW sind in der Regel möglich. Nach einer detaillierten Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen einen geeigneten Anschlusspunkt anbieten, dieser kann vom gewünschten Anschlusspunkt abweichen oder es können für Sie Netzausbaukosten anfallen.

Regionale Engpässe:

Erzeugungsanlagen, die mit bis zu 20 kW ins Netz einspeisen wollen, können in den meisten Fällen problemlos angeschlossen werden. Nach einer detaillierten Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen einen geeigneten Anschlusspunkt anbieten, dieser kann vom gewünschten Anschlusspunkt abweichen oder es können für Sie Netzausbaukosten anfallen.

Lokale Engpässe:

Erzeugungsanlagen in der Größe von typischen Haushalts-PV-Anlagen können in den meisten Fällen problemlos angeschlossen werden. Allerdings können Sie maximal die Höhe der Bezugsleistung ins Netz einspeisen - im Haushaltsbereich sind das 4 kW, maximal jedoch 20 kW. Mit einer dynamischen Leistungsregelung können Sie die erzeugte Energie auch bei Netzengpässen nutzen. Sie ermöglicht Ihnen die volle Stromproduktion zur Deckung Ihres Eigenverbrauches.

Keine Kapazitäten:

Aufgrund vieler geplanter oder in Bau befindlicher Erzeugungsanlagen kommt es in diesem Gebiet zu Engpässen. Erzeugungsanlagen können weiterhin ans Netz angeschlossen werden, allerdings kann derzeit keine Energie in unser Verteilnetz eingespeist werden. Mit einer dynamischen Leistungsregelung können Sie die erzeugte Energie auch bei Netzengpässen nutzen. Sie ermöglicht Ihnen die volle Stromproduktion zur Deckung Ihres Eigenverbrauches. An dem Netzausbau zur Behebung des Engpasses wird gearbeitet und nach Umsetzung ist auch eine Einspeisung ins Netz möglich.

Bei der Kapazitätsabfrage für Umspannwerke gibt die Netz NÖ bekannt, dass die Hälfte der Kapazitäten noch verfügbar wären (Stand April 2026):

Haag Süd

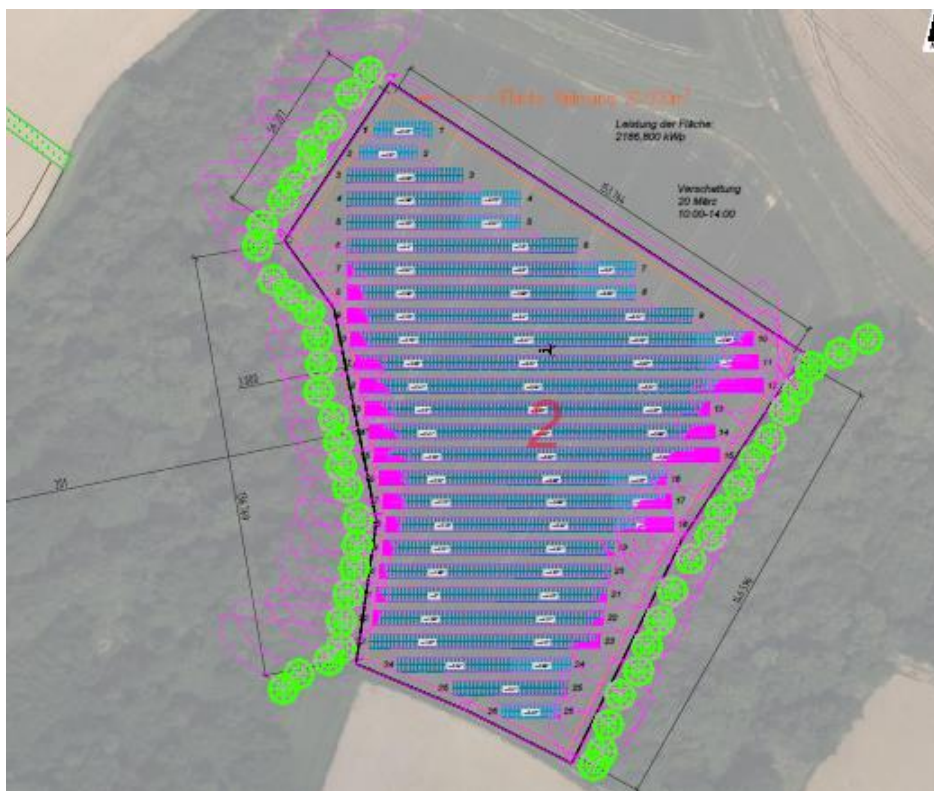
Gebuchte Kapazität: 28 MVA

Verfügbare Kapazität: 27 MVA

Modulplan

Ein unverbindlicher Modullageplan der Hörmann GmbH & Co KG vom 03.07.2025 liegt vor. Ein Nachweis über die Herstellung eines Anschlusses an das elektrische Netz liegt nicht vor und ist gem. Leitfaden für Gpv-Widmungen S. 23. (NÖ Landesreg. Abt. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Mai 2023) nicht erforderlich.

Abbildung 35: unverbindlicher Modullageplan, Hörmann GmbH & Co KG, 03.07.2025



Änderungspunkt 4

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 320/5, 320/14, 327/2, 327/8

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Photovoltaikanlagen

auf Grünland-Grüngürtel-Sichtschutzbepflanzung

Örtliche Situation

Die Fläche liegt unmittelbar südöstlich vom „Betriebsgebiet West“, nördlich angrenzend an die L 80.

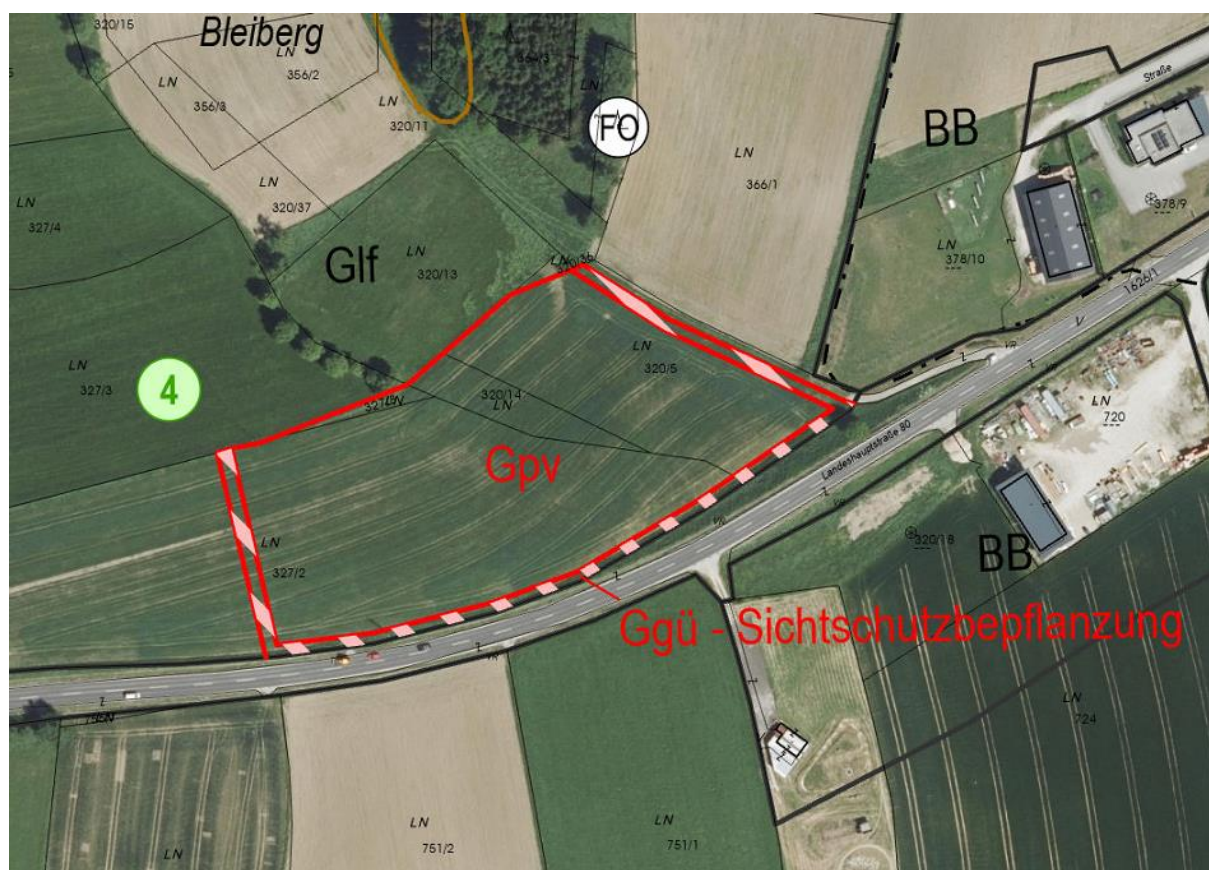
Planung und Änderungsanlass

Es ist geplant, eine Fläche ca. 1,4 ha als Grünland-Photovoltaikanlagen zu widmen. Aufgrund der Nähe zu einer höherrangigen Landesstraße ist ein Grüngürtel mit der Funktion Sichtschutzbepflanzung auf einer Breite von mind. 3,5 m entlang der Landesstraße sowie am westlichen und östlichen Rand der PV-Anlage geplant.

Der Anlass für diese Widmung ist gem. §25 Abs. 1a Ziff 7 gegeben. Es handelt sich um eine Umwidmung von Glf auf Gpv.

Weiters soll am östlichen, südlichen und westlichen Rand ein Streifen als Grüngürtel mit der Funktion Sichtschutzbepflanzung gewidmet werden. Anlass für die Ggü-Widmungen ist die Vermeidung von Fehlentwicklungen, die sich im Zusammenhang mit der Gpv-Widmung hinsichtlich Landschaftsbild und Ökologie ergeben könnten. Als Grundlage dient die Studie *Potentialanalyse für Grünland – Photovoltaikanlagen* (Nr. 2480 vom 20.12.2021). Diese liegt den Auflageunterlagen bei.

Abbildung 36: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 4



Die Fläche ist im Plan 2480/PV.6 vom 20.12.2021 in der PV Studie als Eignungsfläche ausgewiesen. Jedoch sind die hohe Einsehbarkeit von hochrangigen Straßen sowie geogene Gefahrenhinweise Ausschlusskriterien.

Naturgefährdungen

Die betroffene Fläche überlagert sich mit orangen und gelben Zonen der Gefahrenhinweiskarte. Das Gelände in dem Bereich ist mit ca. 15% geneigt. Eine Konsultation des geologischen Landesdienstes wurde veranlasst. Das Ergebnis liegt noch nicht vor. Bei einem Lokalausgensein durch den Raumplaner wurden jedoch keine Rutschbuckel oder Abbruchkanten erkannt.

Abbildung 37: Auszug geogene Gefahrenhinweiskarte und geplante Änderung FWP

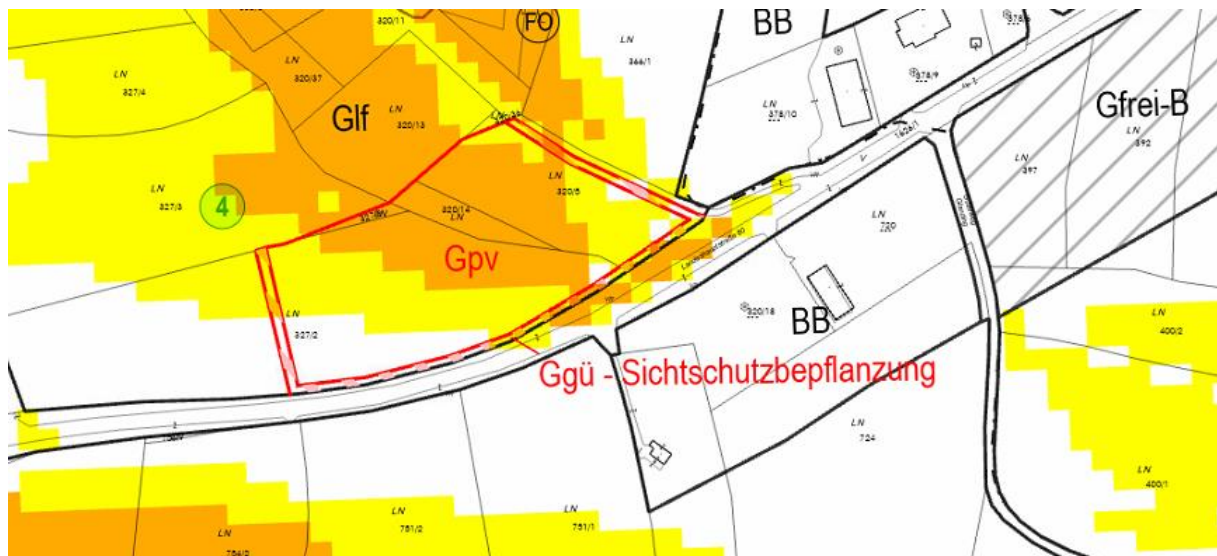


Abbildung 38: Geländesituation und aktuelle Nutzung (Blickrichtung Nordwest)



Abbildung 39: Geländesituation und aktuelle Nutzung (Blickrichtung Nordost)



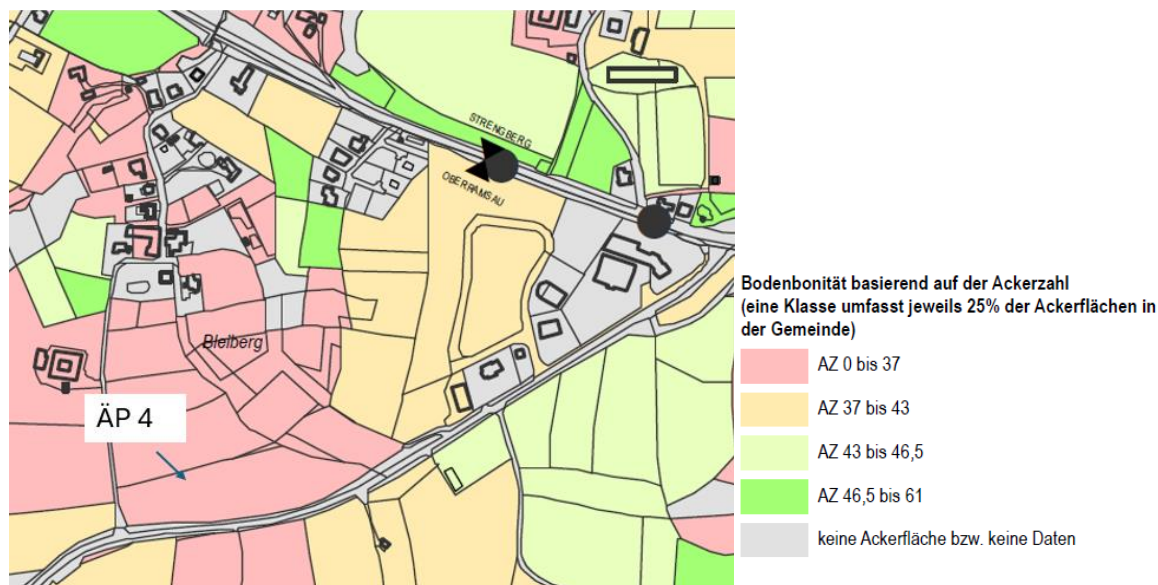
Abbildung 40: Geländesituation und aktuelle Nutzung (Blickrichtung Nord)



Landwirtschaftliche Bodengüte

In der die PV-Studie Nr. 2480 „Potentialanalyse für Grünland-Photovoltaikanlagen“ vom 10.01.2021 erfolgte eine Untersuchung der Bodenbonitäten. Demnach liegt auf der Fläche eine geringe Bodenbonität vor. Wertvolle landwirtschaftliche Flächen werden somit nicht verbraucht.

Abbildung 41: Ausschnitt Potentialanalyse für Grünland-Photovoltaikanlagen – Bodenbonität (Plannr. 2428/PV.2.1 vom 02.05.2022)

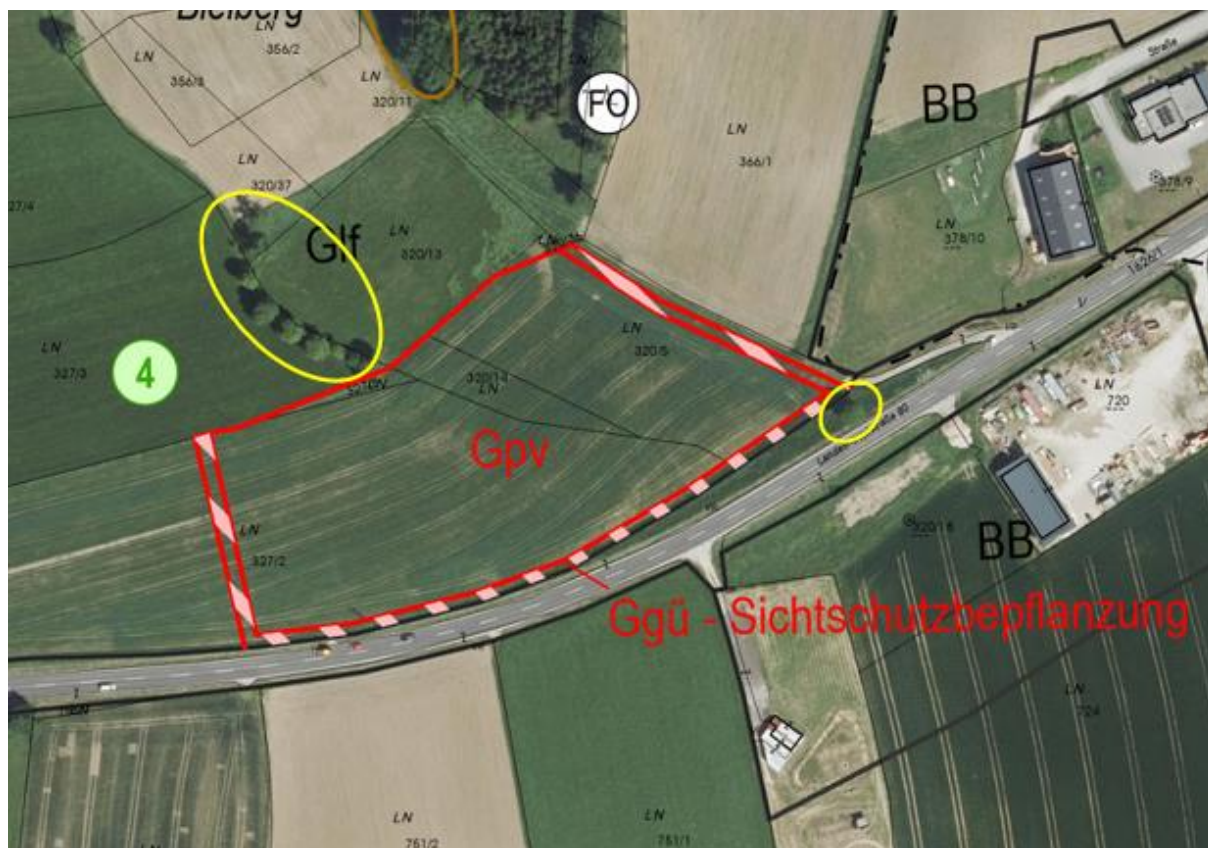


Die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur wird nicht beeinträchtigt, ein günstiger Zuschnitt der verbleibenden Flächen für eine maschinelle Bearbeitung bleibt erhalten. Bezüglich der Bestimmungen des § 14 Abs. 2 letzter Satz ist festzuhalten, dass derartige Gpv-Anlagen aufgrund ihrer Dimension nicht zweckmäßig innerhalb von Ortschaften sind. Zudem sollte dort das Dachflächenpotential genutzt werden. Auch der direkte Anschluss an den Ortsbereich von derart großen PV-Anlagen ist nicht sinnvoll, da an Ortsrändern meist Siedlungsdruck besteht und Konflikte im Ortsbild entstehen können. In der PV-Studie wurde daher ein Puffer um bestehendes Bauland berücksichtigt.

Naturschutz, Artenschutz

Es ist im Widmungsgebiet kein Natura-2000, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die geplante Gpv-Fläche wird derzeit zur Gänze intensiv ackerbaulich genutzt, schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht erkennbar. Zudem ist aufgrund der Nähe zur L 80 von einer hohen Vorbelastung der Fläche durch Emissionen durch die hohe Verkehrsfrequenz auszugehen. Der Streuobstbestand im Norden, der eine schützenswerte Struktur darstellt, wird von der Widmung nicht berührt. Auch der Baum östlich der Fläche befindet sich bereits auf der Böschung auf dem Straßengrundstück und ist somit ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz sind hier somit nicht zu erwarten. Durch die Gpv-Fläche entstehen während des Betriebes weder Staub- noch Lärmemissionen. Ausstrahlungswirkungen auf nahe gelegene Waldflächen werden demnach als sehr gering eingeschätzt. Aufgrund der Lage außerhalb des Ortsgebiets ist bei der Errichtung der Anlage auch ein naturschutzrechtliches Verfahren notwendig sein. Allfällige Anforderungen des Naturschutzes (Ausgestaltung Grüngürtel) werden dort berücksichtigt.

Abbildung 42: Aktuelles Orthofoto mit geplanten Änderungen, Streuobstbestand im Norden und Baum im Osten gelb markiert (von den Änderungen nicht betroffen)



Orts- und Landschaftsbild

Die betroffene Fläche befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im beiliegenden Umweltbericht behandelt. Die Fläche befindet sich zwar unmittelbar angrenzend an die L 80, jedoch ist das Gelände Richtung Norden geneigt, wodurch die Einsehbarkeit verringert wird. Zudem ist das Landschaftsbild in diesem Bereich durch die L80, das nahe gelegene Betriebsgebiet im Osten sowie durch die Hochspannungsleitung im Westen technogen vorbelastet. Durch die Widmung eines Grüngürtels mit der Funktion Sichtschutzbepflanzung erfolgt eine Eingliederung der Anlage in das Landschaftsbild.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft durch die geplanten Maßnahmen somit als gering zu bezeichnen.

Erholungswert der Landschaft

Es ist keine Erholungsinfrastruktur betroffen.

Von der PV-Anlage gehen keine Lärm- und Staubemissionen aus, welche die Erholungsfunktion im Nahbereich negativ beeinträchtigen könnten.

Verkehrsauswirkungen

Die Beeinträchtigung des Verkehrs durch diese Widmung wird im Umweltbericht untersucht. Die PV-Freifläche ist weder ein Verkehrserreger, noch ist eine besondere Anbindung erforderlich. Das erwartete

Verkehrsaufkommen nach der Errichtung bezieht sich lediglich auf Wartungsarbeiten und wird als sehr gering eingestuft. Die Auswirkungen auf den Verkehr können sich lediglich auf eine Blendwirkung und somit auf die Verkehrssicherheit beziehen. Durch die geplante Widmung Grünland – Grüngürtel – Sichtschutzbepflanzung entlang der L 80 sowie im Osten und Westen der Fläche, wird dem Blendrisiko entgegen gewirkt. Aufgrund der Lage außerhalb des Ortsgebiets ist bei der Errichtung der Anlage auch ein naturschutzrechtliches Verfahren notwendig sein. Allfällige Anforderungen des Naturschutzes (Ausgestaltung Grüngürtel) werden dort berücksichtigt. Laut Stellungnahme der ST3 – NÖ Straßendienst (ST3-A-24/424-2026 vom 16.03.2026) ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Landesstraße ein Verkehrsgutachten bezüglich Sichtweiten und Überholsichtweiten notwendig. Dies erfolgt im behördlichen Bauverfahren, da dann bereits die Lage, Beschaffenheit und Ausrichtung der PV-Paneele bekannt sind.

Wechselseitige Störungen, strukturelle Gegebenheiten

Auswirkungen auf strukturelle Gegebenheiten sind nicht erkennbar. Im östlichen Nahbereich befindet sich ein Betriebsgebiet, Widmungen mit hohem Schutzbedarf sind nicht ersichtlich. Die nächste Wohnnutzung (Widmung BA) befindet sich > 180 m nördlich. Wechselseitige Störungen mit Nutzungen im Umfeld sind nicht gegeben, da von einer PV-Anlage keine Lärm- und Staubemissionen ausgehen.

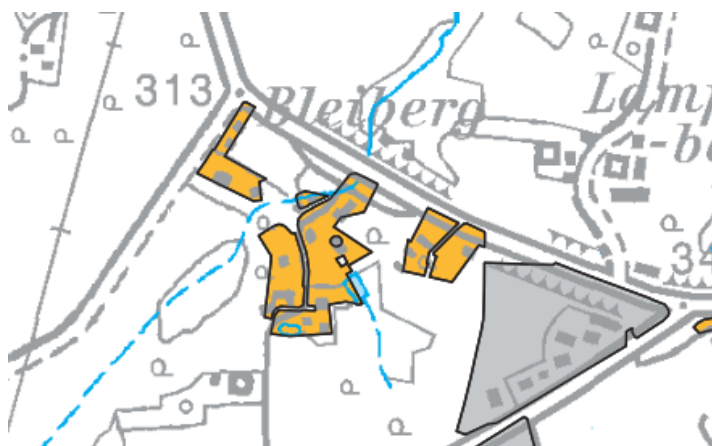
Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept werden an diesem Standort auch keine anderwärtigen Strukturen bzw. Nutzungen angedacht.

Vereinbarkeit Überörtliche Planungsrichtlinien

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Raum Amstetten Nord (LGBL Nr. 7/2025) sind keine Festlegungen auf der betroffenen Fläche vorhanden.

Abbildung 43: Ausschnitt RegRop Raum Amstetten Nord LGBL Nr. 7/2025

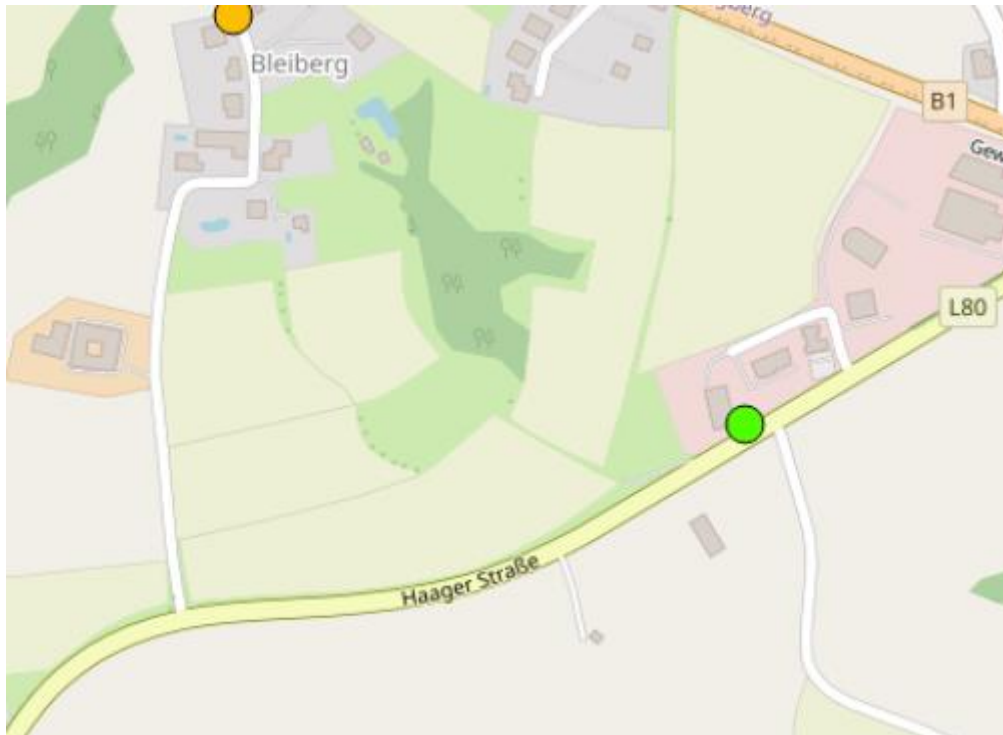


Netzinfrastuktur

Die Trafokarte der Netz NÖ gibt Aufschluss über die Kapazitäten für kleine Einspeis-Anlagen. Sie ist zwar nicht aussagekräftig für größere Anlagen, gibt aber dennoch einen guten Überblick über freie Kapazitäten in der Umgebung. Um die geplante Gpv-Fläche sind Trafos jedenfalls mit grün kategorisiert – also freie Kapazitäten

vorhanden. Das neue Umspannwerk in Haag, welches sich rund 6,3 km vom Änderungspunkt entfernt befindet, bringt ebenfalls eine große Aufwertung der Kapazitäten im Gemeindegebiet und in der Region.

Abbildung 44: Trafokapazitäten um ÄP 4



- **Freie Kapazitäten:**
Ein Anschluss von neuen Erzeugungsanlagen sollte hier ohne Einschränkungen möglich sein.
- **Teilweise verfügbare Kapazitäten:**
Aufgrund vieler geplanter oder in Bau befindlicher Erzeugungsanlagen kommt es in diesem Gebiet bereits zu ersten Engpässen. Anlagen mit einer geplanten Einspeiseleistung bis 250 kW sind in der Regel möglich. Nach einer detaillierten Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen einen geeigneten Anschlusspunkt anbieten, dieser kann vom gewünschten Anschlusspunkt abweichen oder es können für Sie Netzausbaukosten anfallen.
- **Regionale Engpässe:**
Erzeugungsanlagen, die mit bis zu 20 kW ins Netz einspeisen wollen, können in den meisten Fällen problemlos angeschlossen werden. Nach einer detaillierten Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen einen geeigneten Anschlusspunkt anbieten, dieser kann vom gewünschten Anschlusspunkt abweichen oder es können für Sie Netzausbaukosten anfallen.
- **Lokale Engpässe:**
Erzeugungsanlagen in der Größe von typischen Haushalts-PV-Anlagen können in den meisten Fällen problemlos angeschlossen werden. Allerdings können Sie maximal die Höhe der Bezugsleistung ins Netz einspeisen - im Haushaltsbereich sind das 4 kW, maximal jedoch 20 kW. Mit einer dynamischen Leistungsregelung können Sie die erzeugte Energie auch bei Netzengpässen nutzen. Sie ermöglicht Ihnen die volle Stromproduktion zur Deckung Ihres Eigenverbrauches.
- **Keine Kapazitäten:**
Aufgrund vieler geplanter oder in Bau befindlicher Erzeugungsanlagen kommt es in diesem Gebiet zu Engpässen. Erzeugungsanlagen können weiterhin ans Netz angeschlossen werden, allerdings kann derzeit keine Energie in unser Verteilnetz eingespeist werden. Mit einer dynamischen Leistungsregelung können Sie die erzeugte Energie auch bei Netzengpässen nutzen. Sie ermöglicht Ihnen die volle Stromproduktion zur Deckung Ihres Eigenverbrauches. An dem Netzausbau zur Behebung des Engpasses wird gearbeitet und nach Umsetzung ist auch eine Einspeisung ins Netz möglich.

Bei der Kapazitätsabfrage für Umspannwerke gibt die Netz NÖ bekannt, dass die Hälfte der Kapazitäten noch verfügbar wären (Stand April 2026):

Haag Süd

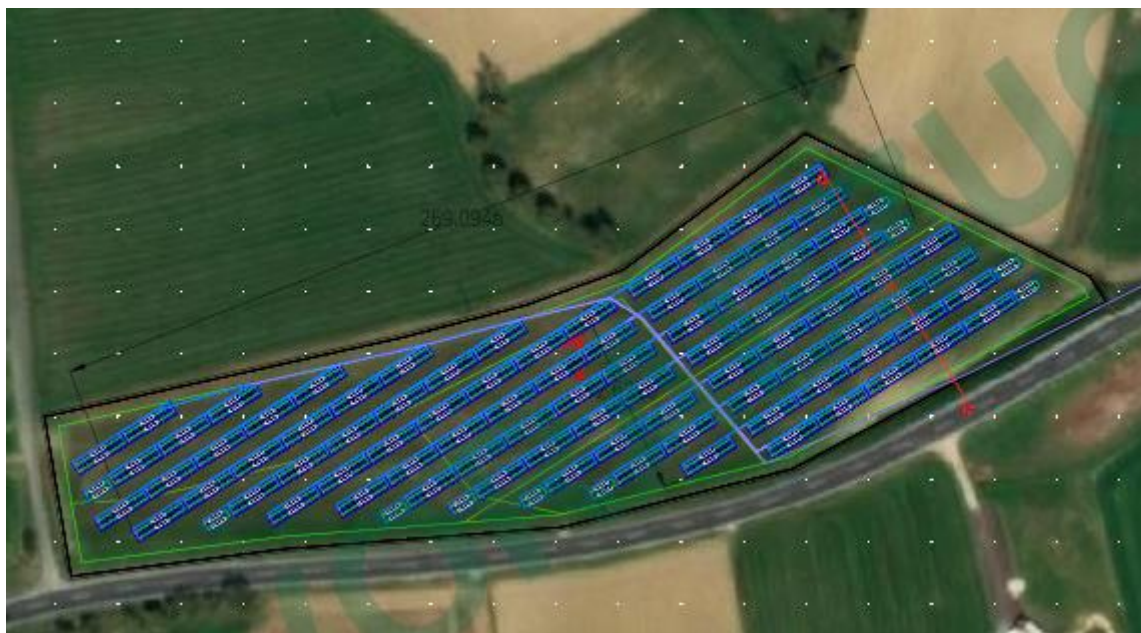
Gebuchte Kapazität: **28 MVA**

Verfügbare Kapazität: **27 MVA**

Modulplan

Ein unverbindlicher Modullageplan der Hörmann GmbH & Co KG vom 18.07.2025 liegt vor. Eine Netzeinspeisungsbestätigung vom Netzbetreiber (EVN) liegt nicht vor und ist gem. Leitfaden für Gpv-Widmungen S. 23. (NÖ Landesreg. Abt. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, Mai 2023) nicht erforderlich.

Abbildung 45: unverbindlicher Modullageplan Hörmann GmbH & Co KG, 18.07.2023



Änderungspunkt 5

(auf Planblatt 3)

KG. Limbach

Grdst. 709/1

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland- erhaltenswertes Gebäude im Grünland lfd. Nr. 245

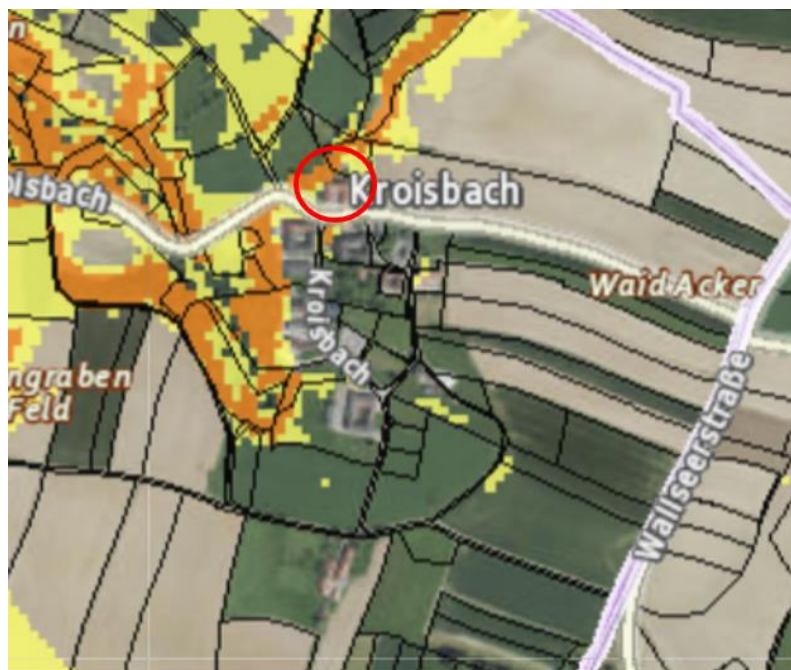
Örtliche Situation

Das gegenständliche Gebäude befindet sich in der Streusiedlung Kroisbach, im Nordosten des Gemeindegebietes. Im Süden grenzt die L 6098.

Es handelt sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Hauptgebäude.

Die Fläche überlagert im Westen geringfügig mit einem gelben bzw. orangen Rutschungshinweis, weshalb eine Konsultation mit der Bitte um Einschätzung hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes. Eine Stellungnahme diesbezüglich liegt noch nicht vor.

Abbildung 46: Auszug geogene Gefahrenhinweiskarte



Weitere Naturgefährdungen sind nicht bekannt. Gemäß Altlastenverdachtsflächen bestehen keine Überlagerungen mit den Widmungsflächen.

Planung und Änderungsanlass

Der Änderungsanlass ist gem. § 25 Abs. 1a Ziff. 7 NÖ ROG 2014 gegeben.

Das Gebäude soll von Grünland – Land und Forstwirtschaft auf erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 245 umgewidmet werden. Das Gebäude entspricht der regionalen landwirtschaftlichen Bautradition. Aufgrund des Alters ist keine erstmalige Baubewilligung vorhanden, jedoch ein Konsens zu vermuten. Im Bauakt der Gemeinde sind keine Unterlagen vorhanden, erstmals existieren 1967 sowie danach Baubewilligungen. Es handelt sich um ein Hauptgebäude. Nähere Informationen sind dem beiliegendem Datenblatt zu entnehmen.

Abbildung 47: Auszug Administrativkarte (erstellt 1867 – 1882), Quelle: NÖ Atlas



Eine funktionale Verkehrsanbindung ist für die geplante Nutzung ausreichend vorhanden. Das betroffene Grundstück ist an das öffentliche Gut angebunden. Es handelt sich um eine wenig frequentierte Landesstraße (L6098), welche die gesamte Siedlung Kroisbach erschließt. Die Verkehrsfläche weist eine Breite von ca. 6 m auf, auch Gegenverkehr ist möglich. Die Zufahrt zum Gebäude ist befestigt. Die Umwidmung ist nicht mit einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens verbunden.

Nähere Informationen sind dem beiliegendem Datenblatt zu entnehmen.

Das Gebäude entspricht dem Ortsbild des Mostviertler Streusiedlungsbereiches, durch die Umwidmung sind keine negativen Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild gegeben. Es handelt sich um eine Bestandswidmung, welche mit keinen Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz verbunden ist.

Abbildung 48: Auszug Änderungsdarstellung ÄP 5



Änderungspunkt 6

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

Grdst. 320/26, 363/4, 363/2

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Bauland – Agrargebiet

von öffentliche Verkehrsflächen
auf Bauland – Agrargebiet

Örtliche Situation

Die betroffene Fläche befindet sich in der Siedlung Bleiberg, südlich der B1. Es liegt eine geringfügige Überlagerung mit geogenen Gefahrenhinweisen vor. Sonstige naturräumliche Gefährdungen sind nicht bekannt.

Planung und Änderungsanlass

Änderungsanlass ist gem. § 25 Abs. 1a Ziff. 4 die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen und Entwicklungsdefiziten. Zwischen den Gebäuden im Bauland-Agrargebiet ragt ein Grünlandstreifen in den Siedlungsteil. Da die Siedlung mit dem Umkehrplatz und den zwei südlichen Häusern abgeschlossen ist, sollen die Zwischenflächen dem BA zugeschlagen werden. Dadurch wird eine optimale bauliche Ausnutzung sichergestellt und das Siedlungsgebiet gegenüber der freien landwirtschaftlichen Flur klar abgegrenzt. Im ÖEK ist keine Erweiterung des Baulandes vorgesehen.

Mit der Maßnahme wird das im NÖ ROG 2014 festgelegte Ziel der klaren Abgrenzung vom Ortsgebiet gegenüber der freien Landschaft umgesetzt.

Abbildung 49: Auszug Flächenwidmungsplan mit aktuellem Orthofoto und geplanten Änderungen - ÄP 6

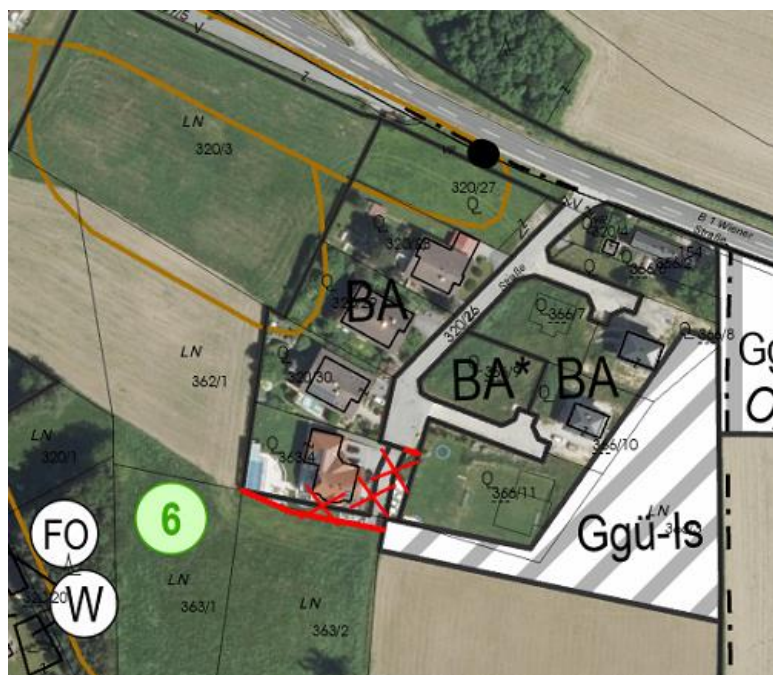


Abbildung 50: Aktuelles Orthofoto



Abbildung 51: Aktuelles Orthofoto mit Grundstücksgrenzen (Quelle: BEV)

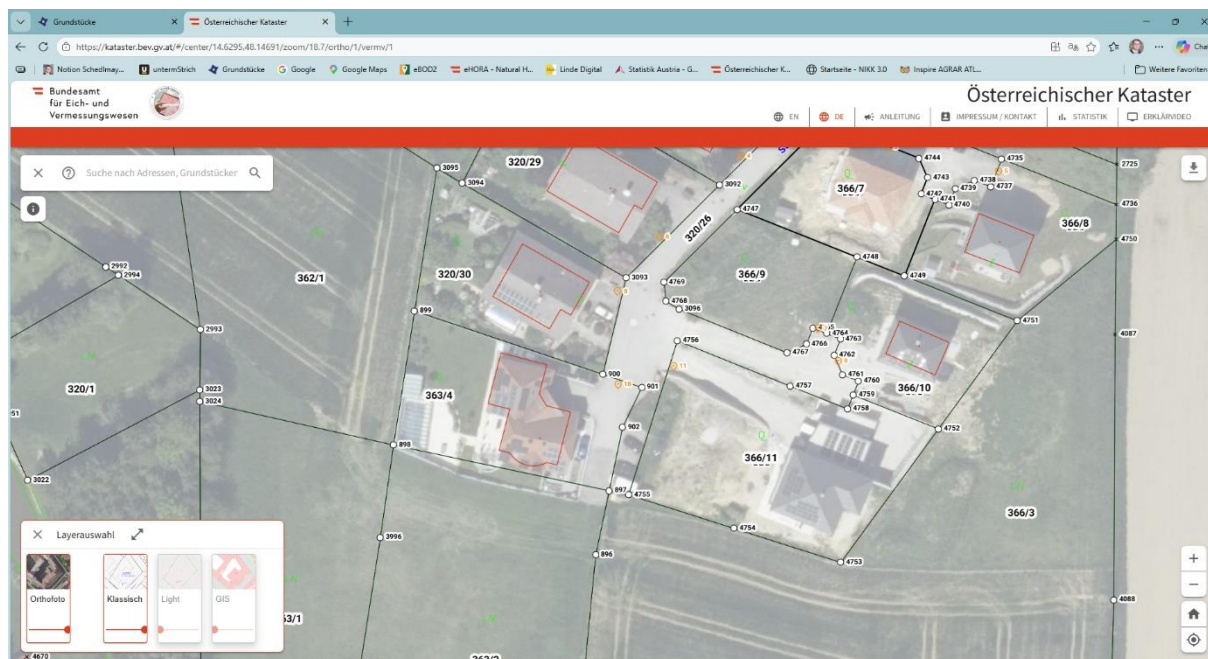


Abbildung 52: Hausgartenbereich mit Einfriedung, Grdst. 363/2



Abbildung 53: Zufahrt und KFZ-Abstellbereich



Naturräumliche Gefährdungen

Es liegt eine geringe Überlagerung mit geogenen Gefahrenhinweisen (gelbe Zonen) vor. Eine Konsultation des geologischen Landesdienstes wurde veranlasst. Das Ergebnis liegt noch nicht vor. Sonstige naturräumliche Gefährdungen sind nicht bekannt.

Verkehr

Es handelt sich um einen kleinräumigen Lückenschluss des Baulandes. Durch die zusätzlich gewidmete Baulandfläche von rund 340 m² ist theoretisch mit höchstens einer zusätzlichen Wohneinheit zu rechnen. Dadurch erhöht sich das Verkehrsaufkommen nicht signifikant.

Die betroffenen Bauland-Grundstücke bleiben an das öffentliche Gut angebunden. Die Zufahrten sind bereits hergestellt. Der Umkehrplatz nördlich der betroffenen Fläche bleibt mit einer Breite von 12,5 m vollständig erhalten. Da keine Erweiterung des Baulandes in Richtung Süden vorgesehen ist, besteht kein Bedarf mehr für die öffentliche Verkehrsfläche.

Grundstück 363/2 hat derzeit noch keinen Anschluss an das öffentliche Gut. Hier ist jedoch eine Grundstücksteilung und -zusammenlegung vorgesehen. Dies ist auch eine Voraussetzung für die Umwidmung. Der Nachweis (Teilungsplan) wird im Zuge des Verfahrens nachgereicht.

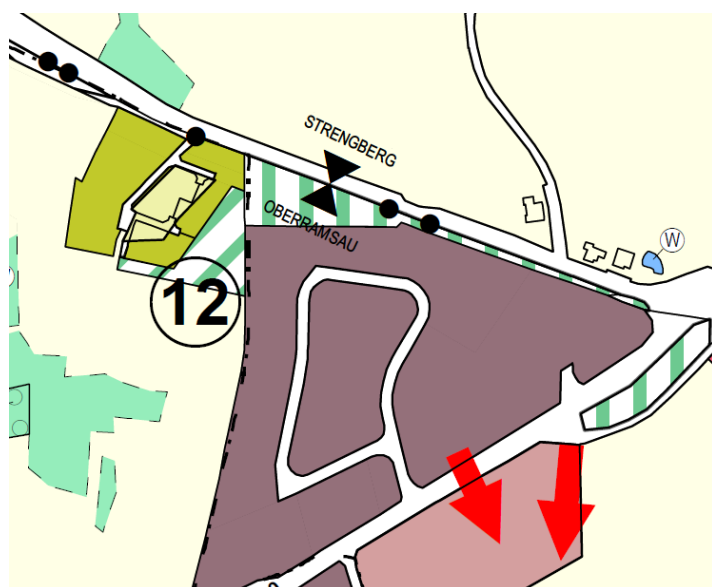
Natur- und Artenschutz

Die betroffenen Flächen werden als Hausgarten, KFZ-Parkplatz und asphaltierte Zufahrt genutzt (s. Abbildung 50). Schützenswerte ökologische Strukturen sind nicht erkennbar. Durch die Umwidmung werden keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz angenommen.

Vereinbarkeit mit ÖEK

Die geplanten Änderungen stehen nicht in Widerspruch zu Festlegungen im ÖEK. Es ist keine Erweiterung des Wohnbaulandes in Richtung Süden vorgesehen. Die Festlegung Nr. 12 betrifft das Betriebsgebiet im Osten (sukzessive Erschließung und Bebauung – Betriebszone West).

Abbildung 54: Auszug aus dem ÖEK - Stand 14.08.2025



12 BETRIEBSZONE WEST
SUKZESSIVE ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG

Vereinbarkeit mit überörtlichen Planungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Raum Amstetten Nord LGBL Nr. 7/2025 sind keine Festlegungen im betroffenen Bereich vorhanden.

Abbildung 55: Ausschnitt RegROP Raum Amstetten Nord LGBl. Nr. 7/2025



Orts- und Landschaftsbild

Die gegenständlichen Grundstücke sind bereits mit Einfamilienhäusern bebaut, bzw. werden als Zufahrt genutzt. Angrenzend sind die Widmungen Bauland-Agrargebiet, Grünland-Land- und Forstwirtschaft und öffentliche Verkehrsflächen vorhanden. Die Siedlung besteht größtenteils aus Einfamilienhäusern. Durch den geplanten Bauland-Lückenschluss ist die Errichtung von höchstens einer zusätzlichen Wohneinheit im Siedlungsverband möglich. Das Bauland ist klar zum freien Landschaftsraum abgegrenzt. Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Änderungspunkte 7a – 7k

Örtliche Situation

Im Gemeindegebiet liegen zahlreiche rote Gefahrenzonen gemäß Wildbach- und Lawinenverbauung vor.

Planung und Änderungsanlass

Gemäß § 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 sind zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen. Mit der geplanten Änderung setzt die Marktgemeinde diese Vorgabe um.

Anlass für die Umwidmung ist die Vermeidung von Fehlentwicklungen, die sich durch Bauführungen im stark gefährdeten Abflussraum ergeben könnten.

Daher wird entlang der roten Gefahrenzone die Abgrenzung vorgenommen, wobei die bebauten Grundstücke ausgenommen werden.

Änderungspunkt 7a

(auf Planblatt 3)

KG. Thürnbuch

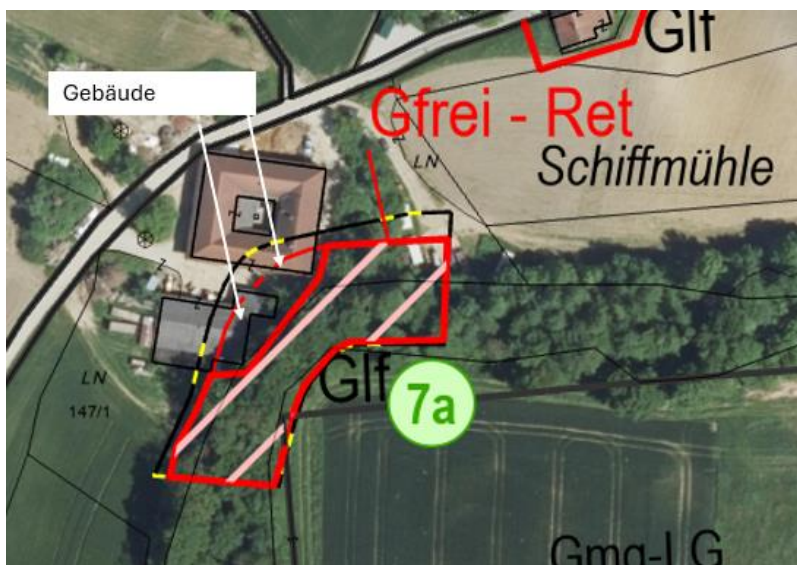
Grdst. 164/1, 147/1, 155/1

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 56: Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 7a inkl. Begründung der Ausnahmen



Die Gebäude sind von der Gfrei-Ret – Widmung ausgenommen.

Änderungspunkt 7b

(auf Planblatt 3)

KG. Thürnbuch

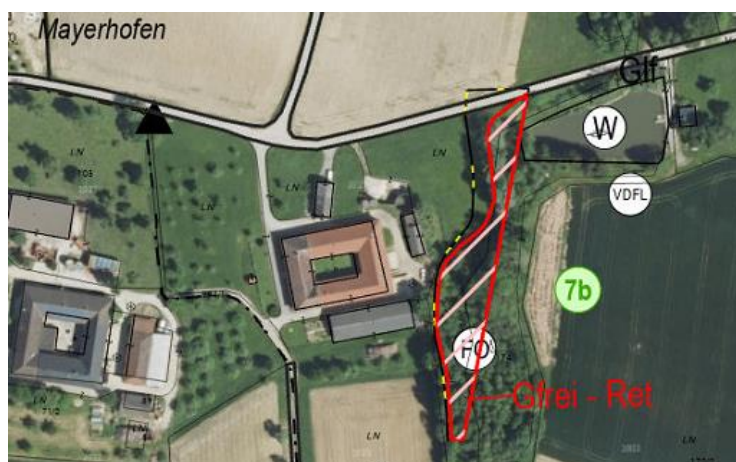
Grdst. 174, 102

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 57: Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 7b



Änderungspunkt 7c

(auf Planblatt 3)

KG. Thürnbuch

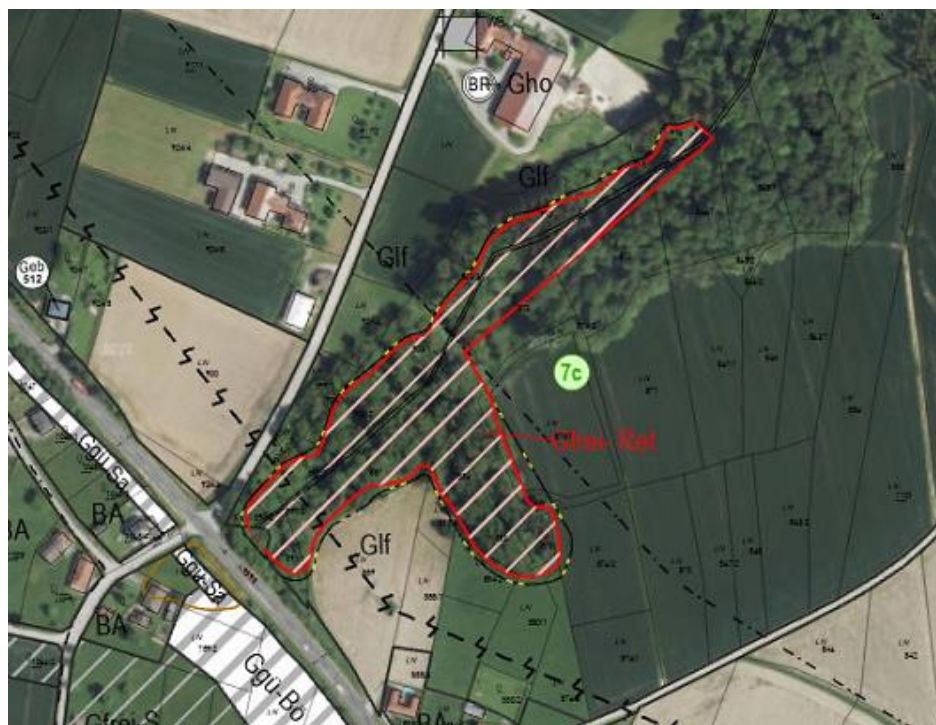
Grdst. 875, 874/2, 887, 897/1, 889, 1008/2, 886, 883, 876/2, 885/4, 891/2, 880/1, 873, 891/1, 903/2, 914, 910, 913, 903/3, 284/1, 903/1

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 58: Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 7c



Änderungspunkt 7d

(auf Planblatt 2)

KG. Strengberg

Grdst. 308

KG. Thürnbuch

Grdst. 571/1, 569/3, 574

KG. Oberramsau

Grdst. 320/8, 337/1, 320/6, 336/1, 336/3, 319/2, 337/2, 316/4

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 59: Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 7d inkl. Begründung der Ausnahmen



Gebäude und Verkehrsrandflächen sind ausgenommen.

Änderungspunkt 7e

(auf Planblatt 2)

KG. Ottendorf

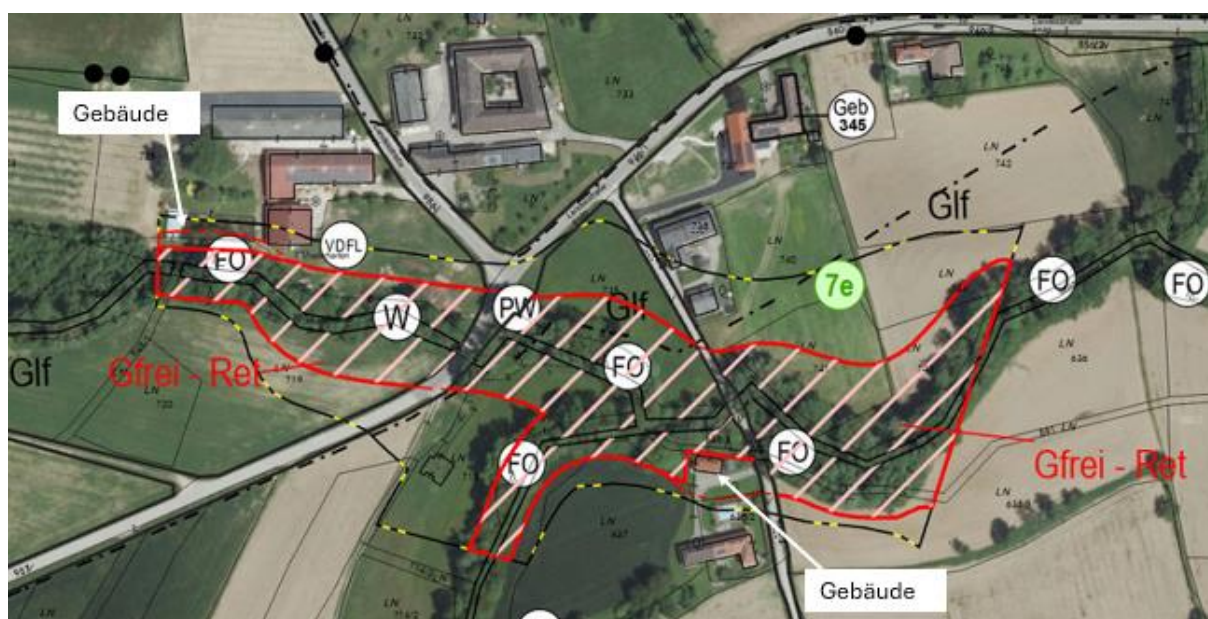
Grdst. 712/1, 718, 944/4, 735, 741, 843, 947, 636, 638/3, 591, 944/2, 744, 638/1, 740, 635/1, 948, 728, 947, 719

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 60: Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 7e inkl. Begründung der Ausnahmen



Gebäude sind von der Gfrei-Ret – Widmung ausgenommen.

Änderungspunkt 7f

(auf Planblatt 2)

KG. Ottendorf

Grdst. 584, 947, 797, 796

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Änderungspunkt 7h

(auf Planblatt 2)

KG. Oberramsau

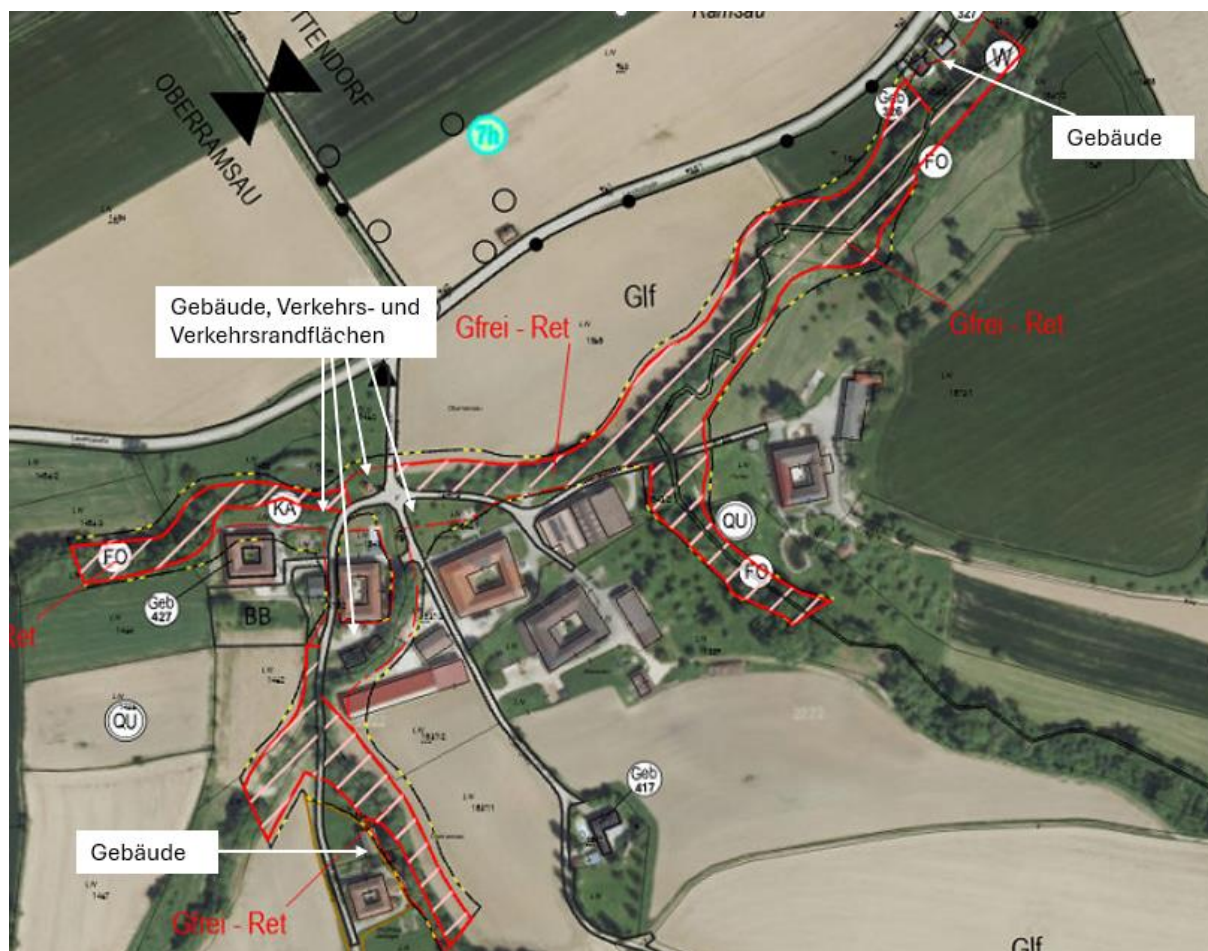
Grdst. 1537/1, 1534, 1462, 1472, 1459, 1458, 1456/3, 1461, 1565, 1566, 1573/1, 1567/2, 1559, 1543/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 63: Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 7h inkl. Begründung der Ausnahmen



Gebäude, Verkehrsflächen und Verkehrsrandflächen sind von der Widmung Gfrei-Ret ausgenommen.

Änderungspunkt 7i

(auf Planblatt 1, 2)

KG. Ottendorf

Grdst. 384/2, 391/2, 388, 382, 384/1, 384/4, 384/3, 381/1, 381/3, 377, 381/2, 411, 418, 913/7, 417/1, 462/1, 461/2, 466/1, 461/1, 458/1, 459/1, 458/2, 468/1, 471/2, 471/1, 475/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 64: Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 7i inkl. Begründung der Ausnahmen



Gebäude und Verkehrsflächen sind von der Widmung Gfrei-Ret ausgenommen.

Änderungspunkt 7j

(auf Planblatt 2)

KG. Limbach

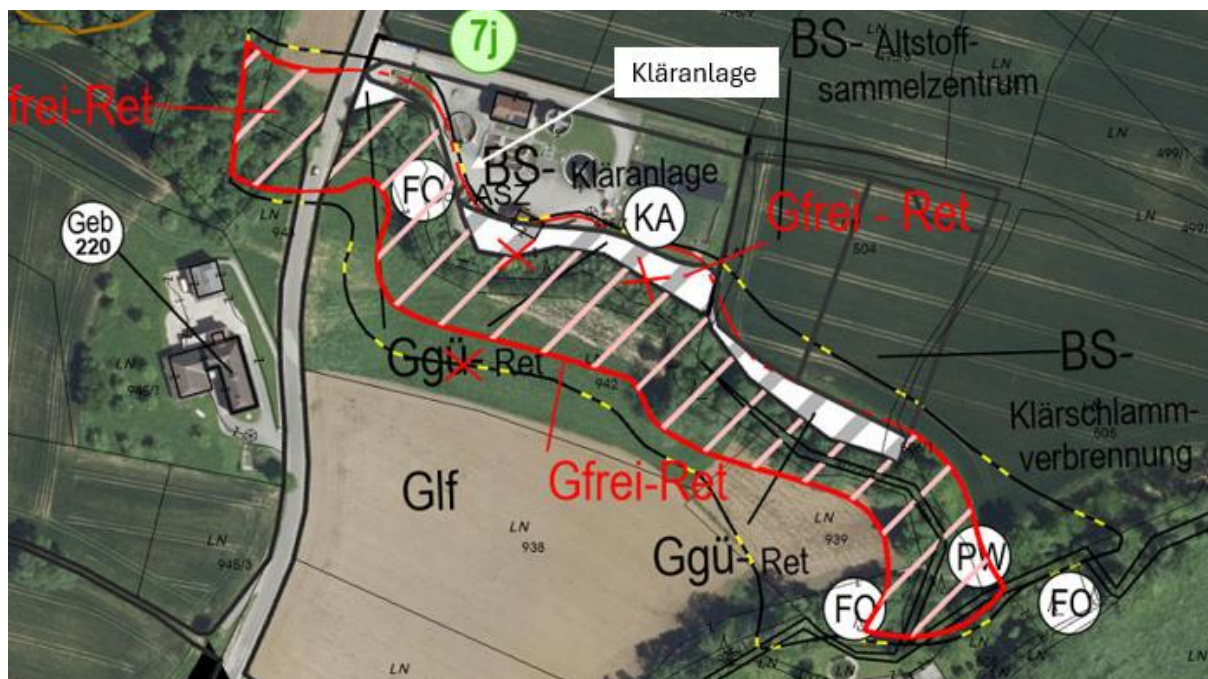
Grdst. 509, 506/1, 1021, 505, 495/7, 942, 939, 487, 943, 467/2

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

von Grünland – Grüngürtel – Retentionsfläche
auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 65: Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 7j inkl. Begründung der Ausnahmen



Das Areal der Kläranlage ist von der Widmung Gfrei-Ret ausgenommen, ebenso die bestehende Widmung Ggü-Ret.

Änderungspunkt 7k

(auf Planblatt 1, 2)

KG. Ottendorf

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

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Betriebsgebiet
Sägewerk

Betriebsgebiet
bebaut

Gebäude

Ottendorfer Bach

7k

Glf

BB

FO

W

Limbach

Ottendorf

Geb 320

Geb 321

Geb 322

Geb 323

Geb 324

Geb 325

Geb 326

Geb 327

Geb 328

Geb 329

Geb 330

Geb 331

Geb 332

Geb 333

Geb 334

Geb 335

Geb 336

Geb 337

Geb 338

Geb 339

Geb 340

Geb 341

Geb 342

Geb 343

Geb 344

Geb 345

Geb 346

Geb 347

Geb 348

Geb 349

Geb 350

Geb 351

Geb 352

Geb 353

Geb 354

Geb 355

Geb 356

Geb 357

Geb 358

Geb 359

Geb 360

Geb 361

Geb 362

Geb 363

Geb 364

Geb 365

Geb 366

Geb 367

Geb 368

Geb 369

Geb 370

Geb 371

Geb 372

Geb 373

Geb 374

Geb 375

Geb 376

Geb 377

Geb 378

Geb 379

Geb 380

Geb 381

Geb 382

Geb 383

Geb 384

Geb 385

Geb 386

Geb 387

Geb 388

Geb 389

Geb 390

Geb 391

Geb 392

Geb 393

Geb 394

Geb 395

Geb 396

Geb 397

Geb 398

Geb 399

Geb 400

Geb 401

Geb 402

Geb 403

Geb 404

Geb 405

Geb 406

Geb 407

Geb 408

Geb 409

Geb 410

Geb 411

Geb 412

Geb 413

Geb 414

Geb 415

Geb 416

Geb 417

Geb 418

Geb 419

Geb 420

Geb 421

Geb 422

Geb 423

Geb 424

Geb 425

Geb 426

Geb 427

Geb 428

Geb 429

Geb 430

Geb 431

Geb 432

Geb 433

Geb 434

Geb 435

Geb 436

Geb 437

Geb 438

Geb 439

Geb 440

Geb 441

Geb 442

Geb 443

Geb 444

Geb 445

Geb 446

Geb 447

Geb 448

Geb 449

Geb 450

Geb 451

Geb 452

Geb 453

Geb 454

Geb 455

Geb 456

Geb 457

Geb 458

Geb 459

Geb 460

Geb 461

Geb 462

Geb 463

Geb 464

Geb 465

Geb 466

Geb 467

Geb 468

Geb 469

Geb 470

Geb 471

Geb 472

Geb 473

Geb 474

Geb 475

Geb 476

Geb 477

Geb 478

Geb 479

Geb 480

Geb 481

Geb 482

Geb 483

Geb 484

Geb 485

Geb 486

Geb 487

Geb 488

Geb 489

Geb 490

Geb 491

Geb 492

Geb 493

Geb 494

Geb 495

Geb 496

Geb 497

Geb 498

Geb 499

Geb 500

Geb 501

Geb 502

Geb 503

Geb 504

Geb 505

Geb 506

Geb 507

Geb 508

Geb 509

Geb 510

Geb 511

Geb 512

Geb 513

Geb 514

Geb 515

Geb 516

Geb 517

Geb 518

Geb 519

Geb 520

Geb 521

Geb 522

Geb 523

Geb 524

Geb 525

Geb 526

Geb 527

Geb 528

Geb 529

Geb 530

Geb 531

Geb 532

Geb 533

Geb 534

Geb 535

Geb 536

Geb 537

Geb 538

Geb 539

Geb 540

Geb 541

Geb 542

Geb 543

Geb 544

Geb 545

Geb 546

Geb 547

Geb 548

Geb 549

Geb 550

Geb 551

Geb 552

Geb 553

Geb 554

Geb 555

Geb 556

Geb 557

Geb 558

Geb 559

Geb 560

Geb 561

Geb 562

Geb 563

Geb 564

Geb 565

Geb 566

Geb 567

Geb 568

Geb 569

Geb 570

Geb 571

Geb 572

Geb 573

Geb 574

Geb 575

Geb 576

Geb 577

Geb 578

Geb 579

Geb 580

Geb 581

Geb 582

Geb 583

Geb 584

Geb 585

Geb 586

Geb 587

Geb 588

Geb 589

Geb 590

Geb 591

Geb 592

Geb 593

Geb 594

Geb 595

Geb 596

Geb 597

Geb 598

Geb 599

Geb 600

Geb 601

Geb 602

Geb 603

Geb 604

Geb 605

Geb 606

Geb 607

Geb 608

Geb 609

Geb 610

Geb 611

Geb 612

Geb 613

Geb 614

Geb 615

Geb 616

Geb 617

Geb 618

Geb 619

Geb 620

Geb 621

Geb 622

Geb 623

Geb 624

Geb 625

Geb 626

Geb 627

Geb 628

Geb 629

Geb 630

Geb 631

Geb 632

Geb 633

Geb 634

Geb 635

Geb 636

Geb 637

Geb 638

Geb 639

Geb 640

Geb 641

Geb 642

Geb 643

Geb 644

Geb 645

Geb 646

Geb 647

Geb 648

Geb 649

Geb 650

Geb 651

Geb 652

Geb 653

Geb 654

Geb 655

Geb 656

Geb 657

Geb 658

Geb 659

Geb 660

Geb 661

Geb 662

Geb 663

Geb 664

Geb 665

Geb 666

Geb 667

Geb 668

Geb 669

Geb 670

Geb

(auf Planblatt 2)

Grdst. 226/4, 222/6, 224/4, 220/19, 226/5, 226/15

Grdst. 727/4, 727/6, 725, 718/1, 716/7, 727/2, 716/6, 727/1, 727/3, 716/3, 716/2, 715, 716/1

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche

Abbildung 67: : Flächenwidmung mit geplanten Änderungen und aktuellem Orthofoto ÄP 71 inkl. Begründung der Ausnahmen



Der betroffene Teil auf Grundstück wird nicht rückgewidmet, da es sich um eine baureife Parzelle handelt (Wasser, Abwasser, Straße, Pumpwerk). Aufgrund der Hanglage ist hier mit Geländeänderungen zu rechnen. Eine Ausnutzbarkeit des Baulandes soll dabei nicht eingeschränkt werden.

Änderungspunkt 8

(auf Planblatt 1, 2, 3)

KG. Au

Grdst. 331, 332, 333, 334, 335, 338, 341, 344, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 361, 363, 364, 365, 367, 488, 505, 578, 579, 643, 644, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 662, 663, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 710, 711, 712, 713, 715, 716, 717, 718, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 204/2, 204/4, 233/1, 282/1, 282/2, 285/3, 296/2, 330/1, 330/2, 336/1, 336/2, 337/1, 337/2, 339/1, 339/2, 349/1, 349/10, 349/3, 349/4, 349/5, 349/6, 349/7, 349/8, 349/9, 368/1, 368/2, 382/1, 382/2, 495/2, 495/4, 553/1, 558/1, 576/4, 576/5, 580/1, 580/2, 580/3, 580/4, 580/5, 580/6, 582/1, 582/2, 583/1, 583/3, 583/4, 583/5, 583/6, 612/2, 614/2, 615/10, 615/11, 615/12, 615/2, 615/3, 615/4, 615/5, 615/6, 615/7, 615/8, 615/9, 619/10, 619/13, 619/14, 619/15, 619/17, 619/20, 619/22, 619/24, 619/25, 619/29, 619/3, 619/31, 619/32, 619/39, 619/41, 619/42, 619/48, 619/49, 619/50, 619/51, 619/54, 619/8, 720/1, 720/2

KG. Limbach

Grdst. 627, 628, 629, 632, 635, 636, 643, 644, 647, 658, 660, 1021, 1023, 1018/1, 1018/10, 581/1, 622/1, 624/1, 624/2, 638/1, 638/2, 638/3, 641/4, 642/1, 642/2

KG. Strengberg

Grdst. 1, 17, 19, 30, 44, 71, 174, 815, 844, 845, 29/1, 21/2, 21/3, 13/9, 171/3, 198/3, 29/2, 37/2, 43/1, 43/2, 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 814/2

KG. Thürnbuch

Grdst. 33, 34, 146, 148, 153, 194, 209, 305, 356, 374, 375, 383, 991, 993, 1095, 1096, 28/2, 139/1, 141/2, 147/2, 147/3, 164/5, 164/6, 201/1, 202/1, 202/3, 222/1, 310/1, 316/2, 320/3, 36/2, 366/4, 373/3, 373/4, 376/2, 376/4, 377/1, 379/2, 379/3, 379/8, 380/2, 382/1, 382/2, 461/3, 995/1

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Grünland-Freihalteflächen-Retentionsfläche

Örtliche Situation

Die Fläche befindet sich im Norden des Gemeindegebiets und umfasst den hochwassergefährdeten Bereich (HQ30) der Donau.

Planung und Änderungsanlass

Gemäß § 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 sind zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen. Mit der geplanten Änderung setzt die Marktgemeinde Strengberg diese Vorgabe um.

Anlass für die Umwidmung ist die Vermeidung von Fehlentwicklungen, die sich durch Bauführungen im stark gefährdenden 30-jährlichen Hochwasserabflussraum ergeben könnten.

Alle HQ-30-gefährdeten Flächen entlang der Donau werden mit der Widmung Gfrei-Ret versehen. Geringe Ausnahmen ergeben sich im Bereich von bestehenden landwirtschaftlichen Höfen, bestehenden Bauwerken und Gebäuden, öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich eines Teiches mit umgebender Widmung Grünland-Parkanlagen.

Abbildung 68: Ausgenommene Bereiche Gfrei-Ret (landwirtschaftliches Gebäude)

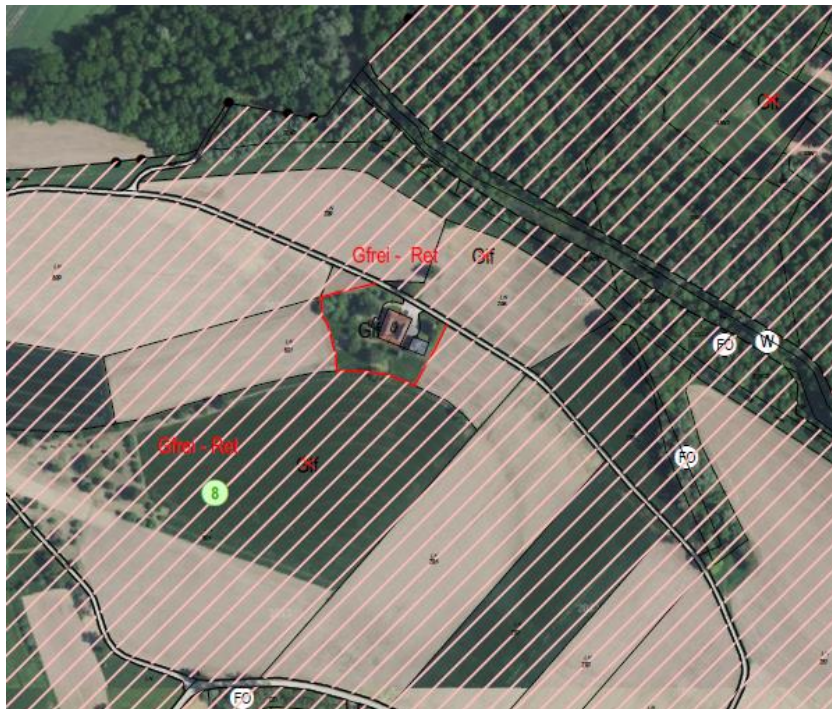


Abbildung 69: ausgenommene Fläche Grünland- Parkanlagen

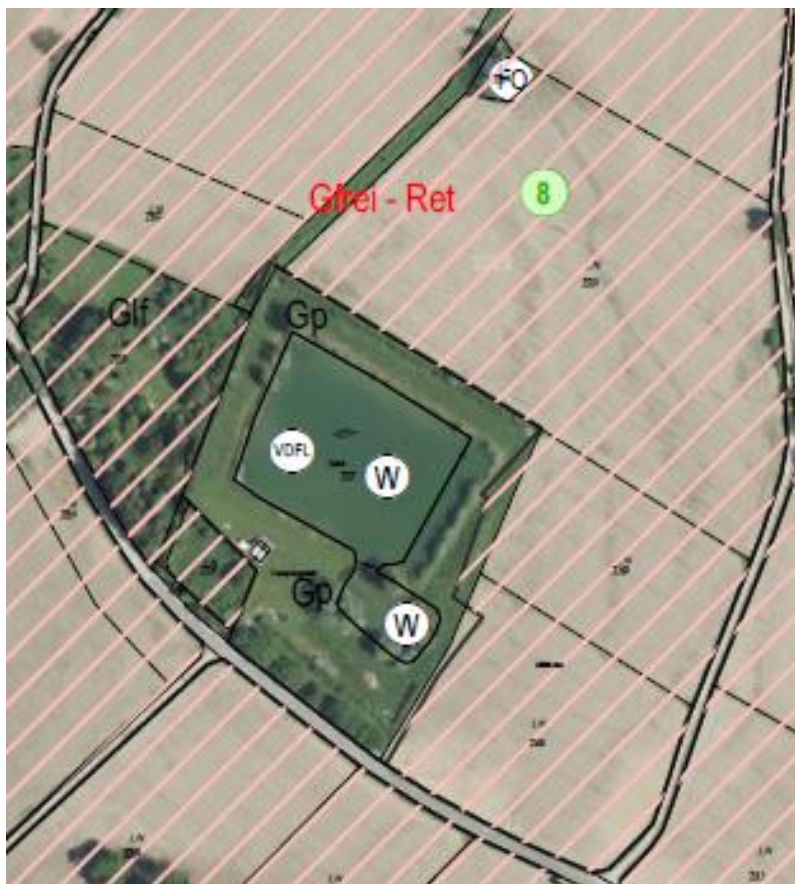


Abbildung 70: ausgenommene Flächen landwirtschaftliches Gebäude



Abbildung 71: bestehende Gebäude



Abbildung 72: bestehende Gebäude und Gartenanlagen

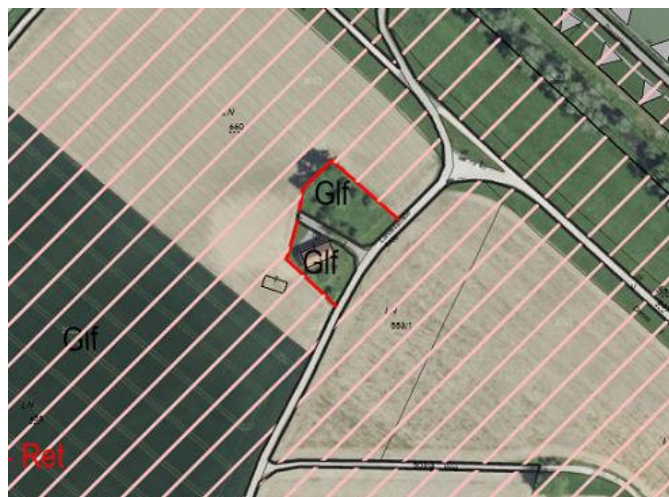


Abbildung 73: bestehende Gebäude (Kapelle)

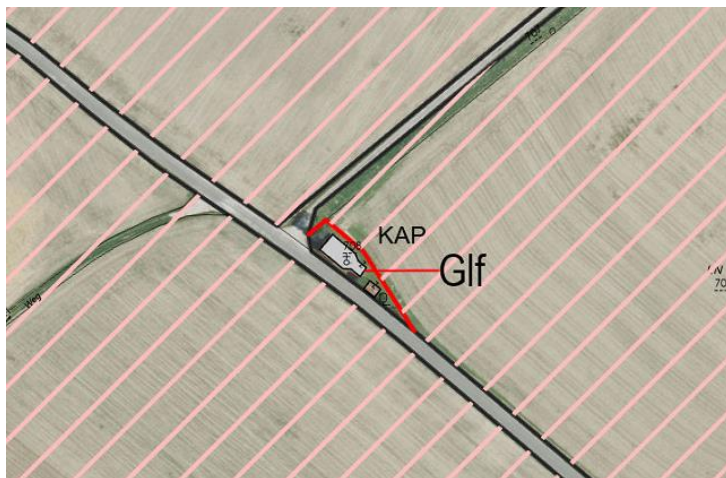
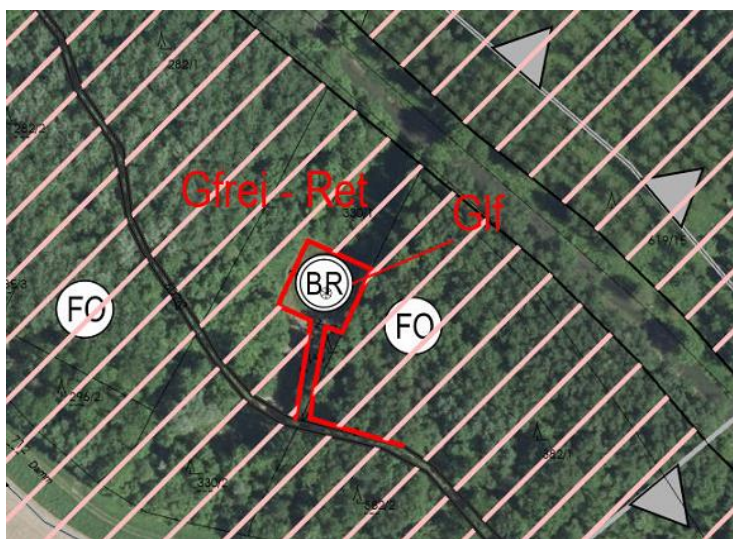


Abbildung 74: Brunnenanlage



Änderungspunkt 9

(auf Planblatt 2)

KG. Ottendorf

Grdst. .41

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland – erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit lfd. Nr. 246

Örtliche Situation

Der Änderungspunkt befindet sich in Unterramsau. Es handelt sich um einen historischen Vierkanthof. Das Objekt liegt außerhalb des Hochwasserbereichs und wildbachgefährdeter Zonen. Es liegt eine geringe Überschneidung mit einem geogenen Gefahrenhinweis vor. Eine Konsultation des geologischen Landesdienstes

wurde veranlasst. Demnach bestehen aus fachlicher Sicht keine Einwände gegen die geplante Widmung. Diese Stellungnahme BD1-G-481/069-2016 vom 29.06.2026 liegt den Auflageunterlagen bei.

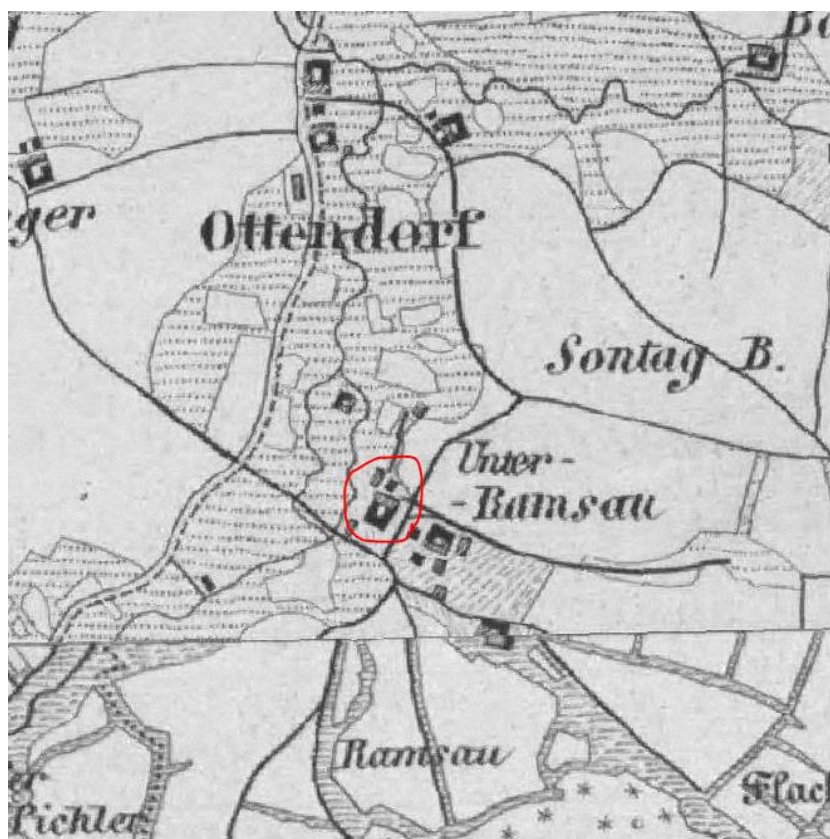
Sonstige naturräumliche Gefährdungen sind nicht bekannt.

Planung und Änderungsanlass

Der Änderungsanlass ist gem. § 25 Abs. 1a Ziff. 7 NÖ ROG 2014 gegeben.

Das Gebäude soll von Grünland – Land und Forstwirtschaft auf erhaltenswertes Gebäude mit der laufenden Nummer 246 umgewidmet werden. Das Gebäude entspricht der regionalen landwirtschaftlichen Bautradition. Aufgrund des Alters ist keine erstmalige Baubewilligung vorhanden, jedoch ein Konsens zu vermuten. Im Bauakt der Gemeinde sind dazu keine Unterlagen zur erstmaligen Baubewilligung vorhanden. Es handelt sich um ein Hauptgebäude. Nähere Informationen sind dem beiliegendem Datenblatt zu entnehmen.

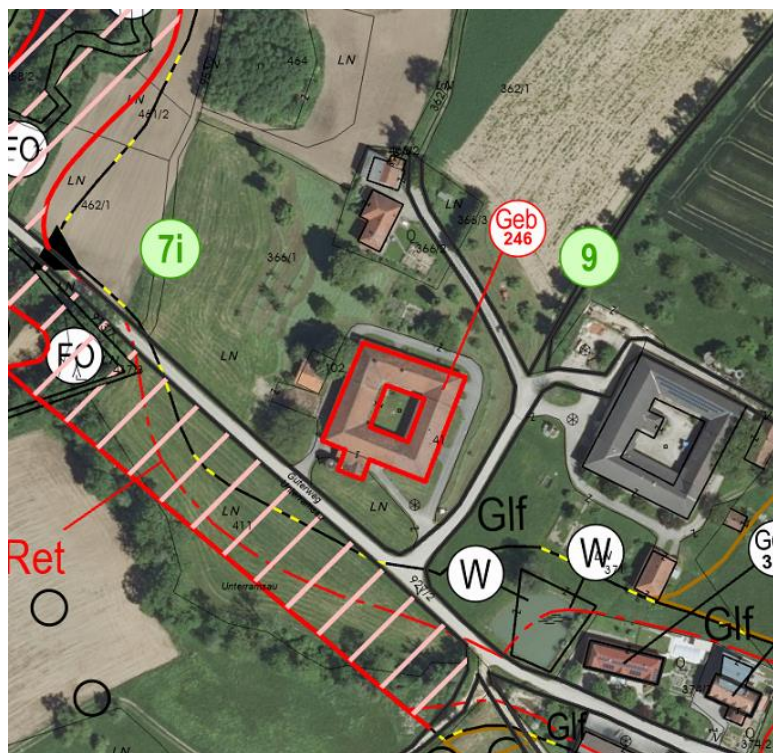
Abbildung 75: Auszug Administrativkarte (erstellt 1867 – 1882), Quelle: NÖ Atlas



Eine funktionale Verkehrsanbindung ist für die geplante Nutzung ausreichend vorhanden. Das betroffene Grundstück ist an das öffentliche Gut angebunden. Es handelt sich um eine Gemeindestraße (Unterramsau). Die Verkehrsfläche weist eine Breite von ca. 6 m auf, auch Gegenverkehr ist möglich. Eine befestigte Zufahrt ist vorhanden. Die Umwidmung ist nicht mit einem signifikanten Anstieg des Verkehrsaufkommens verbunden. Nähere Informationen sind dem beiliegendem Datenblatt zu entnehmen.

Das Gebäude entspricht dem Ortsbild des Mostviertler Streusiedlungsbereiches, durch die Umwidmung sind keine negativen Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild gegeben. Es handelt sich um eine Bestandswidmung, welche mit keinen Auswirkungen auf den Natur- und Artenschutz verbunden ist.

Abbildung 76: Änderungsdarstellung ÄP 9 mit aktuellem Luftbild



Amstetten, am 14.07.2026

Gregor Faffelberger

Gregor Faffelberger, BSc