



Dipl. Ing. PORSCH ZT GmbH

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

www.raumplaner.co.at



MARKTGEMEINDE SENFTENBERG

25. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
in der Katastralgemeinde Priel –
Änderungspunkte 1 und 2

Auf diesen Plan - dieses Schriftstück - bezieht sich
die Stellungnahme des Amtes d. NÖ Landesregierung
vom 30.11.2009, RU2-0-548/087-2009
NÖ Landesregierung
im Auftrage

UMWELTBERICHT

Aus urheberrechtlichen Gründen wurden Bilder und
Karten entfernt – das Originaldokument kann auf
Anfrage übermittelt werden

Gmünd, im Oktober 2009
Sachbearbeiter: Dipl.Ing. Porsch / Dipl.Ing. Scharf

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1. Vorwort	4
1.2. Ausgangssituation und Aufgabenstellung	4
1.3. Relevante Pläne, Programme und Gesetze	6
2. Gesamtgemeindliche Ausgangslage	7
2.1. Lage und Verkehr	7
2.2. Bevölkerung	7
2.3. Versorgung	8
2.4. Arbeitsmarktsituation	9
2.5. Flächenverbrauch und Bautätigkeit	9
3. Entwicklungsmöglichkeiten	10
3.1. Siedlungsraum Senftenberg-Imbach-Senftenbergeramt	10
3.2. Entwicklungsmöglichkeiten in Priel	13
4. Derzeitiger Umweltzustand	14
4.1. Boden/Untergrund	14
4.2. Wasser	14
4.3. Luft, Klima	15
4.4. Tiere, Pflanzen, Lebensräume	15
4.5. Wald	16
4.6. Landschaft als menschlicher Aktionsraum	16
4.7. Kulturelles Erbe	17
4.8. Energie, Energietransport	17
4.9. Siedlungswesen allgemein ROG (§§ 14, 15)	17
4.10. Technische Infrastruktur	17
5. Relevante Umweltprobleme	18
6. Relevante Aspekte des Umweltschutzes	18
7. Darstellung der Umweltauswirkungen	20
7.1. auf den Boden/Untergrund	20
7.2. auf das Wasser	21
7.3. auf Luft/Klima	21
7.4. auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume	22
7.5. auf den Wald	23
7.6. auf die Landschaft als menschlicher Aktionsraum	23
7.7. auf das kulturelle Erbe	23
7.8. auf Energie/Energietransport	23
7.9. auf das Siedlungswesen allgemein (ROG §§14, 15)	23
7.10. auf die technische Infrastruktur	24
8. Massnahmen	25
9. Varianten	25
9.1. Null-Variante	25
9.2. Ausweisung von Bauland-Wohngebiet im Westen von Priel	26
9.3. Alternativstandorte für neues Wohnbauland im Siedlungsraum Senftenberg- Imbach-Senftenbergeramt	26
9.4. Bauland-Sondergebiet-Hotel	27
9.5. Schlussfolgerungen	27

10. Untersuchungsmethoden	29
10.1. Kurzdarstellung	29
10.2. Schwierigkeiten bei den Erhebungen	29
11. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	29
12. Zusammenfassung.....	30

1. EINLEITUNG

1.1. Vorwort

Der vorliegende Bericht umfasst die Ergebnisse der im Rahmen der 25. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Senftenberg durchgeführten **Strategischen Umweltprüfung zur Siedlungserweiterung in der Katastralgemeinde Priel** und wurde gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (basierend auf der Richtlinie 2001/42/EG (§ 30a) des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27. Juni 2001) erstellt.

Nach § 1 Abs. 1 Z. 17 NÖ ROG 1976 enthält die Dokumentation der Untersuchungsergebnisse:

- Aussagen zu Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen,
- Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes sowie relevanter Umweltprobleme,
- Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen und
- eine Zusammenfassung.

Die im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung gewonnen Erkenntnisse sollen Grundlage für die künftige Festlegung der Entwicklungsleitlinien im Örtlichen Entwicklungskonzept sein. Die Beantwortung von Fragen, wie die gewünschte Aufteilung von Einwohnermenge und Funktionen auf die einzelnen Katastralgemeinden, die Herstellung von Infrastruktureinrichtungen und letztlich die künftige Bedeutung des Gemeindehauptortes soll dadurch leichter möglich sein

1.2. Ausgangssituation und Aufgabenstellung¹

Angesichts der besonderen naturräumlichen Situation (Krems Fluss mit ausgeprägter Tallage) verfügt die Marktgemeinde Senftenberg nur über wenige potentielle Baulandflächen. Gründe des Hochwasserschutzes, des Naturschutzes (Natura 2000), überörtliche Festlegungen (erhaltenswerte Landschaftsteile, regionale Grünzone, Siedlungsgrenzen) oder ungünstige Geländebedingungen sprechen in vielen Fällen gegen die Ausweisung konkreter Flächen als Bauland. Die Sicherstellung ausreichender Baulandreserven ist daher mit gewissen Erschwernissen behaftet.

Für die Gemeinde Senftenberg, die kein Örtliches Entwicklungskonzept besitzt, resultiert daher die Notwendigkeit einer generellen Überdenkung der künftigen Gemeindeentwicklung. Unter Umständen wird es erforderlich sein, das Schwergewicht der Siedlungsentwicklung weg vom Talraum zu verlegen, wo auf

¹ Eine ausführliche Darstellung der gesamtgemeindlichen Ausgangslage mit Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt in den Kapiteln 2 und 3.

größere, geländebedingt leichter bebaubare und überflutungssichere Flächenreserven zurückgegriffen werden kann.

In diesem Falle kommt der Katastralgemeinde Priel im Nordosten des Gemeindegebietes eine besondere Bedeutung zu. Als einziger Ort innerhalb der Gemeinde besitzt Priel eine erhöhte Lage außerhalb des Talraumes. Erschwerende Geländebedingungen oder Überflutungen können hier ausgeschlossen werden. Da aber auch hier angesichts der regen Bautätigkeit (13 Neubauten in den letzten 10 Jahren²) die Baulandreserven knapp sind, gilt es, neues Wohnbauland zu erschließen. Gemäß den Vorstellungen der Gemeinde könnten beiderseits der Landesstraße L 7078 ausreichend Bauplätze geschaffen werden (siehe nachfolgende Abbildung).



2

Die dafür erforderliche Widmung von Bauland-Agrargebiet(-Aufschließungszone) und öffentlicher Verkehrsfläche soll im Rahmen der 25. Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen. In der Katastralgemeinde Senftenbergeramt werden parallel dazu unbebaute hochwassergefährdete Flächen (Punkte 3 und 4) rückgewidmet.

Ziel des vorliegenden Berichtes ist, die Analyse der Umweltauswirkungen für den neuen Standort zu vertiefen und den alternativen Standort in der Katastralgemeinde Priel mit den rückgewidmeten Flächen zu vergleichen.

Angesichts der unmittelbaren Nähe zu Änderungspunkt 1 und der sich daraus ergebenden kumulativen Wirkungen soll aber auch Änderungspunkt 2 (Widmung Bauland-Sondergebiet-Pension) im Umweltbericht behandelt werden. Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Exponiertheit des Standortes) und das Natura 2000-Schutzgebiet stehen hierbei im Vordergrund.

² Angaben der Gemeinde

1.3. Relevante Pläne, Programme und Gesetze

Im Rahmen der Untersuchung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- das NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000-23
- das Regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, LGBl. 8000/76-1, hinsichtlich überregionaler Siedlungsgrenzen, erhaltenswerter Landschaftsteile und regionaler Grünzonen
- die sektoralen Raumordnungsprogramme, insbesondere das Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm, LGBl. 8000/24-1
- das NÖ Naturschutzgesetz 2000, LGBl. 5500-7, mit der integrierten FFH-Richtlinie und Vogelschutz-Richtlinie

2. GESAMTGEMEINDLICHE AUSGANGSLAGE

2.1. Lage und Verkehr

Die Marktgemeinde Senftenberg liegt im Weinbaugebiet des Kremstals im südlichen Waldviertel. Über die Landesstraße L 73 ist die Gemeinde an die Bezirkshauptstadt Krems angebunden.

Die durchschnittliche Fahrzeit beträgt vom Gemeindehauptort aus ungefähr 17 Minuten⁴. Von Priel aus bietet sich die Anbindung an Krems

über Stratzing und die Landesstraße B 37 an (Fahrzeit ca. 14 Minuten).

Im öffentlichen Personennahverkehr ermöglichen insgesamt sieben Buslinien Verbindungen nach Krems, Zwettl, St. Pölten, Gföhl, Tiefenbach, Kottes, Ottenschlag, Albrechtsberg, Lengenfeld und Lilienfeld.

2.2. Bevölkerung

Auf einer Fläche von rund 35 Quadratkilometern leben gemäß aktuellen Angaben in insgesamt sechs Katastralgemeinden 1.948 Menschen⁵. Seit 2001 hat die Bevölkerung damit um 1,2% abgenommen, seit 1991 um 5,6%. Maßgebend dafür war neben der schwachen Geburtenbilanz vor allem die negative Wanderungsbilanz.

Die Ortsteile Imbach und Senftenberg sind dicht besiedelt und beherbergen die meisten Einwohner. Priel, Senftenbergeramt, Meislingeramt und Reichaueramt sind einwohnerschwächer (siehe nachfolgende Tabelle).

³ NÖ Atlas - Verkehr

⁴ www.map24.at am 28.08.2009

⁵ Stand 2009, Statistik Austria

	2001		1991		1981	
	Absolut	In %	Absolut	In %	Absolut	In %
Imbach	580	29,4	624	30,2	627	31,6
Senftenbergeramt/ Meislingeramt ⁶	162	8,2	151	7,3	165	8,3
Priel	123	6,2	127	6,1	118	5,8
Reichaueramt	60	3,0	68	3,3	85	4,3
Senftenberg	1.046	53,1	1.097	53,1	989	49,8
Gesamt	1.971	100,0	2.067	100,0	1.986	100,0

In den letzten beiden Jahren (2007, 2008) konnten erstmals wieder positive Einwohnerwerte für die Marktgemeinde verzeichnet werden (+ 44 Einwohner). Die Anzahl der Geburten hat leicht zugenommen, die Zahl der Zuwanderer hat jene der Abwanderer deutlich überstiegen⁷. Setzt sich dieser Trend fort, so kann langfristig eine positive Bevölkerungsentwicklung vermutet werden. Die Nähe zum Versorgungs- und Arbeitsmarktzentrum Krems könnte dabei begünstigend wirken

Gemäß ÖROK Prognose wird Senftenberg durch seine Lage im Bezirk Krems-Land bis 2031 zu den Bevölkerungsgewinnern zählen. Mit einer Steigerung von 1,3% ist die Zunahme zum Bezirk Krems-Stadt zwar etwas geringer, dafür aber eindeutig höher als im Bezirk Zwettl (siehe nachfolgende Abbildung).



2.3. Versorgung

Gemäß Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm ist Senftenberg als allgemeiner Standort für zentrale Einrichtungen vorgesehen. Der Gemeindehauptort soll demnach zentrale Einrichtungen der Grundversorgung hauptsächlich für die Gemeindebevölkerung aufweisen.

⁶ Die Zahlen 1991 und 1981 sind Angaben der Gemeinde. Die Einwohner der Katastralgemeinden Senftenberger Amt und Meislinger Amt wurden nicht getrennt erhoben.

⁷ <http://www.statistik.at/blickgem/pr1/g31343.pdf>

Mit einem Gemeindeamt, einer Volksschule, einem Kindergarten, einer Veranstaltungshalle im Gebäude der Volksschule mit Platz für bis zu 300 Personen, einer Ordination für Allgemeinmedizin, einer Ordination für Zahn-, Mund- u Kieferheilkunde, einem Fleischer und einem Nahversorger wird diese Versorgung gewährleistet.⁸

2.4. Arbeitsmarktsituation⁹

417 Personen (davon 284 unselbständig Beschäftigte) finden laut Probezahlung 2006 der Statistik Austria in insgesamt 268 Arbeitsstätten der Gemeinde Beschäftigung. 71 Prozent der Unternehmen sind in der Land- und Forstwirtschaft tätig, 6% im Handel bzw. Reparatur von Kfz und Gebrauchsgütern sowie 4% im Realitätenwesen/Unternehmensdienstleistungen.

Die Betriebe sind eher kleinstrukturiert. Nur ein Unternehmen beschäftigt 50-99 Mitarbeiter.

Von 889 Erwerbstätigen am Wohnort pendeln 81% aus, um Arbeit zu finden (vor allem nach Langenlois und Krems an der Donau). 163 Menschen pendeln in die Gemeinde ein.

2.5. Flächenverbrauch und Bautätigkeit

Von 3.476 ha Katasterfläche werden 23% als Dauersiedlungsraum genutzt. Gemäß Flächenbilanz¹⁰ sind 87,98 ha als Bauland ausgewiesen, davon entfallen 80,05 ha auf Wohnbauland. Die Flächenreserve beträgt rund 28 ha. Den höchsten Anteil an Baulandflächen findet man im Hauptort Senftenberg mit 44,26ha (= 50,3%).

Betrachtet man die Zahl der in den letzten 20 Jahren neu errichteten Wohngebäude¹¹, so fällt auf, dass gerade in den letzten 10 Jahren außerhalb des Gemeindehauptortes Senftenberg mehr Gebäude errichtet wurden. Der jährliche Durchschnitt liegt in Senftenberg bei „nur“ 1,2 Häusern pro Jahr, in Priel und Imbach hingegen bei 1,3 bzw. 1,4. In der Dekade 1989-1998 lag das Schwergewicht des Wohngebäudeneubaues mit 2,3 Geb./Jahr noch eindeutig im Gemeindehauptort.

	1989-1998	Jährlicher Ø	1999-2008	Jährlicher Ø
Imbach	7	0,7	14	1,4
Meislingeramt	0	0	0	0
Priel	3	0,3	13	1,3
Reichaueramt	1	0,1	0	0
Senftenberg	23	2,3	12	1,2
Senftenbergeramt	7	0,7	6	0,6
Gemeinde	41	4,1	45	4,5

⁸ <http://www.senftenberg.at/Download/Aktuell/wirtschaft.pdf> 24.08.2009

⁹ <http://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=31343&gemnam=Senftenberg> 24.08.2009

¹⁰ Stand nach 24. Änderung

¹¹ Angaben von der Gemeinde Senftenberg

3. ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN

3.1. Siedlungsraum Senftenberg-Imbach-Senftenbergeramt

Gemäß aktueller Flächenbilanz¹² sind im Siedlungsraum Senftenberg-Imbach-Senftenbergeramt 77,15 ha Bauland ausgewiesen, davon entfallen 71,71 ha auf Wohnbauland und rund 5 ha auf Bauland-Sondergebiet bzw. Bauland-Betriebsgebiet. Rund 27% (20,6 ha) des Wohnbaulandes sind unbebaut und stellen die Reserve des Talraumes dar. Auf Grund diverser Faktoren (Hochwassergefahr, Verfügbarkeit, etc.) sind allerdings nicht alle dieser Flächen uneingeschränkt als Wohnbauland nutzbar. Die tatsächlichen Reserven des Siedlungsraumes sind daher deutlich geringer.

Werden diese jedoch in den nächsten Jahren aufgebraucht, so steht die Gemeinde vor der Herausforderung, ausreichend neue Reserven bereitzustellen. Hierfür sprechen mehrere Gründe:

- (1) Auf Grund der Lage im Talbett des Krems Flusses ist es im Siedlungsraum Senftenberg-Imbach-Senftenbergeramt schwierig, ausreichend Baulandflächen sicherzustellen. Die potentiell **hochwassergefährdeten Flächen** erstrecken sich weiträumig entlang der Krems und verhindern die Nutzung als Dauersiedlungsraum. Bereits jetzt befinden sich zahlreiche Objekte innerhalb der HQ₁₀₀-Anschlaglinie. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung soll nicht weiter gefördert werden. Gemäß § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG dürfen Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden, nicht als Bauland gewidmet werden.
- (2) Das Kremstal zwischen der Stadt Krems und dem Zusammenfluss von Großer und Kleiner Krems weist eine hohe Vielfalt an Lebensraumtypen auf. Nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Senftenberg liegt daher innerhalb des **Natura 2000-Schutzgebietes „Kamp- und Kremstal“**. Baulandausweisungen können in solchen Gebieten nur eingeschränkt erfolgen und bedürfen einer genauen naturschutzfachlichen Begutachtung.
- (3) Im **Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte** werden weiters erhaltenswerte Landschaftsteile, regionale Grünzonen und überörtliche Siedlungsgrenzen gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 festgelegt, die es bei Siedlungserweiterungen zu berücksichtigen gilt.
 - Erhaltenswerte Landschaftsteile sind Komplexlandschaften oder wertvolle Einzelbiotope von regionaler Bedeutung. Das gesamte Kremstal ist als ein solcher Landschaftsteil festgelegt.
 - Regionale Grünzonen sind Grünlandbereiche, die eine besondere raumgliedernde und siedlungstrennende Funktion besitzen oder als siedlungsnaher Erholungsraum von regionaler Bedeutung sind oder der Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope dienen. Entlang des Krems Flusses ist eine solche Grünzone beinahe durchgängig festgelegt.

¹² Stand nach 24. Änderung

- Überörtliche Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, und bewirken, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf, sind in folgenden Bereichen zu finden¹³:
- Hofstatt: bestehende Grenze der Baulandwidmung am westlichen Ortsausgang
 - Imbach: bestehende bzw. erweiterte Baulandgrenze am östlichen Ortsende
 - Imbach: bestehende Grenze der Baulandwidmung im Norden
 - Meislingeramt - nördl. Baulandsplitter: bestehende Grenze der Baulandwidmung
 - Meislingeramt: bestehende Baulandwidmung am östlichen Ortsausgang
 - Senftenberg: bestehende Grenze der Baulandwidmung am östlichen Ortsausgang
 - Senftenberg: bestehende Grenze der Baulandwidmung im Norden am westlichen Ortsausgang
 - Senftenberg: bestehende Grenze der Baulandwidmung im Norden
 - Senftenberg Siedlungssplitter an der L 7078: bestehende Grenze der Baulandwidmung
- (4) Hinzu kommen Einschränkungen durch ungünstige **Beschattungssituationen** und kritische **Oberflächenabflusssituationen**. Durch die besondere Geländesituation scheiden solche Bereiche als Wohnbauland aus, die eine ausgeprägte Schattenlage aufweisen (Nordhänge oder Flächen im unmittelbaren Nahbereich von Waldflächen) und durch den Abfluss von Oberflächenwässern beeinträchtigt sind.
- (5) An mehreren Stellen des Gemeindegebietes zeigt der **Gefahrenzonenplan** rot, gelb oder braun gekennzeichnete Bereiche. Die **rote Zone** umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Die **gelbe Zone** umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Die **braune Zone** weist auf Steinschlag oder Rutschungen hin. In all diesen Bereichen ist eine Ausweisung von Bauland zu vermeiden.
- (6) Das **innerörtliche Straßennetz** weist an mehreren Stellen **Engstellen** auf, die eine funktionsgerechte Erschließung möglicher Siedlungserweiterungsbereiche ausschließen bzw. erschweren. Hierbei sind zu nennen:
- „Dorntal“ – „Im Winkl“ – L 73: In diesem Bereich bewirkt der Baubestand einen relativ engen Straßenraum. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch größere Siedlungserweiterungen im „Dorntal“ bzw. „im Winkl“ wäre problematisch.
 - Kirchengasse – Pfenigberg: Um das Siedlungsgebiet am Pfenigberg zu erreichen, müssen mehrere Engstellen überwunden werden. Von Westen kommend sind die schmale Kirchengasse und der unmittelbar danach folgende Kurvenbereich

¹³ Gemäß Liste der Siedlungsgrenzen für das regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, Anlage 4

- zu passieren, von Osten kommend das schmale „Platzl“. Außerdem sind hier eine enge, steile Straße sowie eine enge Kurve im Norden der Verkehrserschließung nicht zuträglich. Eine funktionsgerechte Erschließung ist hier nur schwer herstellbar.
- „Stratzingbach“ (Grenze zu Krems): Für das im Zuge der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes ausgewiesene Wohnbauland reicht die Dimensionierung der Erschließungsstraße „Stratzingbach“ aus. Zusätzliche Verkehrsmengen könnten allerdings nicht gefasst werden. (Die Straße liegt teilweise auf Kremser Gemeindegebiet.)

(vgl. Plandarstellung „Begrenzende Kriterien für die Siedlungsentwicklung“)

Die Verkehrsanbindung des gesamten Talraumes erfolgt über mehrere Buslinien und die L 73. Von Imbach aus gelangt man per Pkw innerhalb einer Viertelstunde in die Bezirkshauptstadt Krems. Deutlich länger benötigt man mit durchschnittlich 25 Minuten (13,7 km) vom Norden der Katastralgemeinde Senftenbergeramt (Grenze Maislingeraamt) aus. Dabei werden weite Teile der Siedlungsgebiete von Senftenberg und Imbach durchfahren. Von größeren Siedlungsmaßnahmen im nördlichen Talraum, die zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge und damit zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität beitragen würden, ist daher abzusehen.

3.2. Entwicklungsmöglichkeiten in Priel

Gemäß Flächenbilanz sind in der Katastralgemeinde Priel über 7,70 ha als Bauland ausgewiesen. Dabei entfallen 7,66 ha auf Wohnbauland (BA). Über drei Viertel des Baulandes sind bebaut, ein Viertel ist unbebaut.

Im Gegensatz zum Gemeindehauptort schränken in Priel weitaus weniger übergeordnete Restriktionen eine Erweiterung des Wohnbaulandes ein. Durch die rund 100 m höhere Lage, ist Priel weder von einer regionalen Grünzone betroffen, noch befindet sich ein erhaltenswerter Landschaftsteil im oder nahe des Ortsgebietes. Überörtliche Siedlungsgrenzen sind ebenfalls nicht festgelegt.

Rücksicht ist allerdings auf das Natura 2000-Vogelschutzgebiet „Kamp- und Kremstal) zu nehmen, das sich südöstlich des Ortes erstreckt sowie auf die kleinflächige gelbe Gefahrenzone im Westen des Ortes.

(vgl. Plandarstellung „Begrenzende Kriterien für die Siedlungsentwicklung“)

Über Stratzing verfügt Priel einen schnellen Anschluss an die Landesstraße B 37 in Richtung Krems. Die durchschnittliche Fahrzeit beträgt rund 14 Minuten. Neben Imbach verfügt Priel damit über die kürzeste Anbindung an die Bezirkshauptstadt. Dies ist vor allem hinsichtlich der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und höheren Bildungseinrichtungen relevant. Über eine Haltestelle verfügt Priel zudem Anschluss an das öffentliche Bundesbusnetz. Krems (Bahnhof) ist per Bus innerhalb von 18 Minuten zu erreichen. Einer Verbindung nach Senftenberg besteht außer in Form eines Schülerbusses nicht.

4. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

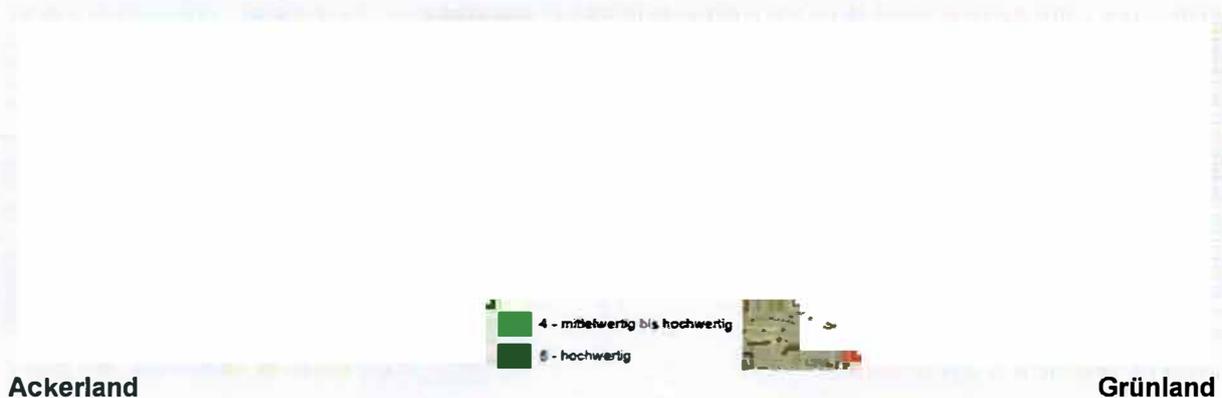
Im Folgenden wird der aktuelle Umweltzustand der Katastralgemeinde Priel anhand der Schutzgüter und Schutzinteressen gemäß "Checkliste für Schutzgüter und Schutzinteressen des Leitfadens zur Strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 1976" erläutert.

4.1. Boden/Untergrund

Gemäß Flächenbilanz (Stand inkl. 24. Änderung) sind in der Katastralgemeinde Priel 7,70 ha als Bauland ausgewiesen. 7,66 ha entfallen auf Wohnbauland (BA), 0,03 ha auf Bauland-Betriebsgebiet und 0,01 ha auf Bauland-Sondergebiet.

76,9% des gesamten Baulandes sind bebaut, 23,1% un bebaut. Der Flächenverbrauch für Wohnbauland beträgt pro Einwohner¹⁴ 622 m². Verglichen mit der ähnlich einwohnerstarken Katastralgemeinde Senftenbergeramt, wo 8,16ha auf 107 Einwohner entfallen (= 763 m²/EW) ist dies ein eher niedriger Wert.

Gemäß digitaler Bodenkarte finden sich besonders im nordwestlichen und im südöstlichen Katastralgemeindegebiet hochwertige Ackerböden. Ansonsten dominieren mittel- oder geringwertige Flächen. Hinsichtlich des Wertigkeit des Grünlandes gibt es keine besonders wertvollen Böden (siehe nachfolgende Abbildungen).¹⁵



Rutschgefährdete Flächen, Flächen mit verminderter Tragfähigkeit oder geologisch sensible Zonen sind nicht vorhanden. Hinzuweisen ist jedoch auf die gelbe Gefahrenzone im Westen des Ortes sowie die vereinzelte Abschwemmungsgefährdung in hängigen Bereichen

4.2. Wasser

In der Katastralgemeinde Priel befinden sich keine größeren Fließgewässer (Einzugsgebiet > 10 km²) oder stehende Gewässer (Fläche > 0,5 km²).

¹⁴ 123 Einwohner (VZ 2001)

¹⁵ Digitale Bodenkarte von Österreich, <http://gis.lebensministerium.at/ebod/> am 07.04.2009

Im westlichen und südöstlichen Teil des Ortes liegen insgesamt drei wasserrechtliche Schutzgebiete¹⁶. Das Gebiet im Westen ist zum Teil bebaut, die verbleibenden Flächen sind unbebaut.



Wasserverhältnisse

Ansonsten dominieren neben vereinzelt mäßig feuchten bis feuchten Flächen (=blau) mäßig trockene Wasserverhältnisse (=gelb).

Die Grundwasserversorgung wird über den oberflächennahen Grundwasserkörper „Böhmische Masse“ sichergestellt. Eine Risikoeinstufung hinsichtlich des chemischen und mengenmäßigen Zustandes ist nicht gegeben. Gemäß Bodenkarte zeichnet sich der Bereich nördlich und südöstlich der Ortschaft durch trockene Wasserverhältnisse (= rosa) aus. Richtung Senftenberg liegt eine gute Versorgung (=grün) vor.



Eine Hochwassergefährdung des Ortes (HQ₃₀ und HQ₁₀₀) kann auf Grund der Höhenlage sowie gemäß Angaben des NÖ Wasserdatenverbundes ausgeschlossen werden.

4.3. Luft, Klima

Für Priel liegen keine eigenen Luftgütewerte vor. In Anbetracht der Nähe zu Krems (rund 10 km) können allerdings die Zahlen der dortigen Messstelle des Niederösterreichisches Luftgütemessnetzes stellvertretend herangezogen werden. Gemäß Jahresbericht 2007 lagen die Werte für Schwefeldioxid (2 µg/m³), Stickstoffdioxid (20 µg/m³) und Feinstaub (20 µg/m³, Überschreitungen des Tagesmittelwertes an 9 Tagen) unter den jeweiligen Obergrenzen. Bei den Ozonwerten erfolgte an keinem Tag die Überschreitung der Alarmschwelle.

Für Priel ist analog dazu anzunehmen, dass eine ebenso gute Luftqualität vorliegt. In Anbetracht der erhöhten Lage über dem Kremstal ist zudem von einer guten Durchlüftung auszugehen.

Hinzuweisen ist, dass die Gemeinde Senftenberg seit 10 Jahren Mitglied des Klimabündnisses ist und sich zur kontinuierlichen Verminderung der Treibhausgas-Emissionen verpflichtet hat.

4.4. Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Priel hat Anteil am Natura 2000 Schutzgebiet „Kamp- und Kremstal“. Dies betrifft vor allem den südöstlichen Katastralgemeindeteil. Im Ort selbst liegen drei Gebäude innerhalb des Bereiches (siehe nachfolgende Abbildung).

¹⁶ NÖ Wasserdatenverbund am 28.09.2009

Natura 2000 Vogelschutzgebiet

catax), Osteuropäische Steppen, Ziesel (*Spermophilus citellus*), Erlen-, Eschen- und Weidenauen, Eschen-Scheckenfalter (*Hypodryas maturna*), Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) und Nitrophile Hochstaudenfluren.¹⁷

Gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte gibt es keine regionalen Grünzonen innerhalb des Katastralgemeindegebietes. Im äußersten Süden und Südosten (Nahbereich Stratzingbach) sind Teilstücke als erhaltenswerter Landschaftsteil vermerkt.

4.5. Wald

In ganz Senftenberg beträgt der Anteil des Waldes an der Gesamtfläche rund 73 Prozent. Priel weist hingegen einen relativ geringen Bewaldungsgrad auf. Größere forstwirtschaftliche Flächen finden sich im nördlich, nordwestlich und südöstlich des Ortes. Ihnen kommt vorwiegend eine Nutzfunktion zu.¹⁸

4.6. Landschaft als menschlicher Aktionsraum

Auf die landwirtschaftlich wertvollen Flächen auf Basis der digitalen Bodenkarte wurde im ersten Punkt eingegangen.

Im südöstlichen Katastralgemeindegebiet nahe dem Stratzingbach ist ein Teilstück als erhaltenswerter Landschaftsteil ausgewiesen. Gemäß § 4 Abs. 2 des Regionalen Raumordnungsprogrammes NÖ Mitte darf eine andere Widmungsart als Grünland-Land- und Forstwirtschaft dort nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

Gemäß Anlage 2 des Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogrammes (LGBl. 8000/30-0) ist die gesamte Gemeinde als Erholungsraum einzustufen.

¹⁷ NÖ Atlas am 03.04.2009

¹⁸ Geo-Informationsdaten Österreichs des BMLFUW am 03.04.2009

4.7. Kulturelles Erbe

Gemäß Online-Abfrage des Bundesdenkmalamtes steht in Priel nur die Ortskapelle gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes unter Schutz¹⁹.

Archäologische Fundgebiete sind nicht bekannt.

4.8. Energie, Energietransport

Besondere Eignungsbereiche zur Sicherung der Energieerzeugung für thermische Kraftwerke, Wasserkraft, Sonne oder Wind sind nicht bekannt. Ebenso gibt es keine Informationen über überörtliche Leitungstrassen und Transportleitungen von Öl, Gas, Strom oder Wärme.

4.9. Siedlungswesen allgemein ROG (§§ 14, 15)

Priel ist vor allem Agrar- und Wohnstandort. Erhebliche Lärm- oder sonstige Belastungen auf sensible Nutzungen oder Erholungsbereiche sind daher nicht vorzufinden.

In Hinblick auf gefährdete Bereiche ist auf die gelbe Gefahrenzone in der Ortsmitte hinzuweisen. Durch den hier verlaufenden Stratzingbach ist die ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke beeinträchtigt. Sonstige gefährdete Gebiete sind in der Katastralgemeinde Priel nicht vorzufinden.

4.10. Technische Infrastruktur

Die Katastralgemeinde Priel ist über die Landesstraße L 7078 an den Gemeindehauptort Senftenberg und die Nachbargemeinde Stratzing angebunden. In weiterer Folge ist dadurch ein Anschluss an die Kremser Bundesstraße B 37 gegeben. Über die Landesstraße L 1079 gelangt man nach Dross. Über den öffentlichen Personenverkehr (Postbus) bestehen Verbindungen nach Krems, Stratzing, Langenlois und Lengenfeld.²⁰

Durch eine Haltestelle der Postbuslinie 1405 hat Priel einen Anschluss an das Busnetz.

Die Wasserversorgung der Katastralgemeinde ist durch einen Anschluss an die Wasserversorgungsanlage Senftenberg sichergestellt. Die Abwässer werden nach Senftenberg über den Gemeindeabwasserverband Krems entsorgt.²¹

¹⁹ <http://www.bda.at/documents/832315901.pdf> am 07.04.2009

²⁰ www.vor.at am 03.04.2009

²¹ Angaben von der Gemeinde

5. RELEVANTE UMWELTPROBLEME

In der Katastralgemeinde Priel gibt es keine relevanten Umweltprobleme.

6. RELEVANTE ASPEKTE DES UMWELTSCHUTZES

- 1) Die Katastralgemeinde Priel hat im Süden und Osten Anteil am **Natura 2000 Schutzgebiet „Kamp- und Kremstal“**.

Das Kamp- und Kremstal umfasst die Flusslebensräume des Kamps und der Kreams im südlichen Waldviertel, welche tief in die Böhmisches Masse eingeschnittene Täler ausbilden. Zu den höchstrangigen Erhaltungszielen zählen die ausgedehnten, naturnahen Wälder der Flusseinhänge: Mullbraunerde-Buchenwälder, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder und Schlucht- und Hangmischwälder. Höchststrangig sind ebenfalls die Trockenlebensräume der Weinlandschaft: Lückige Kalk-Pionierrasen sowie die Osteuropäischen Steppen. In den steilen Hängen der Flusstäler brütet eine Reihe von ornithologisch wichtigen Vogelarten, die auf ungestörte Altholzbestände und/oder Felsstandorte angewiesen sind, der Kamp selbst beherbergt hohe Brutdichten von Bewohnern naturnaher Fließgewässer (z. B. Eisvogel) und im abwechslungsreichen Kulturland, vor allem im Weingartenbereich im Raum Kreams und am unteren Kamp, brüten einige anspruchsvolle, gefährdete Arten, wie zum Beispiel die Heidelerche.²²

Bauland Ausweisungen, die innerhalb des Schutzgebietes erfolgen, müssen hinsichtlich ihrer Naturverträglichkeit geprüft werden. Zu diesem Zwecke wurde die Erstellung eines Gutachtens in Auftrag gegeben. Dieses sollte abklären, ob durch die Erweiterung mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf etwaige Schutzobjekte zu rechnen ist, oder ob angesichts der Größe des gesamten Schutzgebietes keine konkrete Relevanz vorliegt. Ausstrahlungswirkungen auf benachbarte, jedoch nicht unmittelbar betroffene Schutzobjekte wurden dabei ebenfalls untersucht. Die Beurteilung (siehe Kapitel 7.4.) erfolgte durch das Büro Dr. Schön, 2721 Bad Fischau.

- 2) Ein **Landschafts- oder Naturschutzgebiet** sind in der Katastralgemeinde Priel nicht ausgewiesen. Dennoch ist auf die exponierte Lage des östlichen Ortsgebietes hinzuweisen. Durch die Höhenlage ist dieser Bereich von weithin sichtbar und bietet einen weiträumigen Ausblick auf das Donautal. Inwiefern durch eine Bebauung das Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte, ist für die Änderungspunkte 1 und 2 zu untersuchen.
- 3) Die Gemeinde Senftenberg ist seit 10 Jahren Mitglied des **Klimabündnisses** und hat sich damit zur kontinuierlichen Verminderung der Treibhausgas-Emissionen verpflichtet. Bei der Untersuchung der Umweltauswirkungen und dem

²² http://www.noel.gv.at/bilder/d36/4_Kurzdarstellung.pdf?14477 am 03.04.2009

Variantenvergleich wird daher zu hinterfragen sein, ob es durch die Setzung eines neuen Siedlungsschwerpunktes in Priel zu einer Änderung der Verkehrsbewegungen kommen wird, und ob dadurch die Ziele des Klimaschutzes auch weiterhin von der Gemeinde erfüllt werden können.

7. DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird erläutert, wie sich die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes auf die Umweltschutzgüter gemäß SUP-Leitfaden des Amtes der NÖ Landesregierung auswirkt. Das Augenmerk wird dabei auf die Änderungspunkte 1 und 2 gelegt, zumal die Punkte 3 und 4 ausschließlich Rückwidmungen von Baulandbereichen in Grünlandflächen darstellen und damit keine negativen Folgen auf die Umwelt vermuten lassen.

7.1. auf den Boden/Untergrund

Gemäß Vorgaben des § 1 Abs. 2 Z. 3a NÖ Raumordnungsgesetz 1976 erfolgt die geplante Siedlungsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an das Ortsgebiet. Rund 1,8 ha Wohnbauland mit etwa 18 Bauparzellen könnten bei bestmöglicher Ausnutzung des Bereiches bis zur Sondergebietsausweisung entstehen. Das in Priel rechtskräftig gewidmete Bauland würde sich damit um rund 23 % erhöhen (= + 2 % in der gesamten Gemeinde).

Bedingt durch die größeren Rückwidmungen in der KG. Senftenbergeramt bleibt jedoch letztendlich das Ausmaß der als Bauland gewidmeten Flächen ungefähr gleich. Es kommt zu keinem zusätzlichen Bodenverbrauch in der Gemeinde.

Die Ausweisung erfolgt nicht ausschließlich zur Deckung des Bedarfes in Priel. Sie soll auch einen gewissen Anteil der gesamten innergemeindlichen Nachfrage abdecken. Weniger geeignete oder schützenswerte Flächen im Talraum werden dadurch freigehalten.

Die Sondergebietswidmung umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha. Im Vergleich zum Dauersiedlungsraum (= 799 ha) ist dies ein nur sehr geringer Wert.

Ein Großteil der geplanten Baulandflächen sind geringwertige landwirtschaftliche Böden²³. Lediglich ein sehr kleines Teilstück im Nordosten ist als besonders hochwertig einzustufen. Die Schonung guter Bodenbonitäten kann damit auch weiterhin gewährleistet werden.

Rutsch- oder Steinschlaggebiete bzw. geologisch sensible Zonen werden durch die Ausweisungen nicht berührt. Hinzuweisen ist jedoch auf die Aufschüttung im Bereich der Sondergebiet-Ausweisung. Zur Klärung der Tragfähigkeit wird eine spezielle Untersuchung erforderlich sein.

Insgesamt ist von keinen negativen Auswirkungen auf den Boden bzw. den Untergrund auszugehen.

²³ Erschwerte Bearbeitung durch Steingehalt

7.2. auf das Wasser

Der Boden am gegenständlichen Standort weist eine geringe Speicherkraft und eine hohe Durchlässigkeit von Wasser auf (→ trockene Wasserverhältnisse). Durch die zusätzliche Bodenversiegelung, die eine künftige Bebauung zwangsläufig mit sich bringen wird, ist zu vermuten, dass die Wasserverhältnisse auch weiterhin trocken sein werden, da noch weniger Wasser in den Boden eindringen kann.

Der potentielle Baulandbereich liegt in keinem Grundwasserschutz- oder Grundwasserschongebiet, auch werden die zwei südlich des Bereiches gelegenen wasserrechtlichen Schutzgebiete nicht berührt. Insgesamt sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser und in der Folge auf das Trinkwasser zu vermuten.

Der konfliktfreie Abfluss der Oberflächenwässer bleibt unbeeinträchtigt.

7.3. auf Luft/Klima

Im Zuge der künftigen Errichtung der Pension und der Wohngebäude werden vermutlich nur geringfügige Emissionen durch Hausbrand und Verkehr verursacht.

In Anbetracht der West-Ost Erstreckung der Erschließungsstraße und der damit möglichen Ausrichtung der künftigen Wohngebäude Richtung Süden, eignet sich der Standort besonders für die Errichtung von Niedrigenergiehäusern bzw. Passivhäusern. Alle Parzellen erhalten gleichermaßen Sonnenlicht, das zur Energiegewinnung genutzt werden kann. Wird beim Bau darauf geachtet, die Wohnräume nach Süden zu orientieren, so kann mit einer Kombination aus kontrollierter Wohnraumlüftung und Erdwärme der gesamte Wärmebedarf der Wohnhäuser gedeckt werden. Zusätzliche Wärmequellen (Kachelöfen, Kamine etc.) werden kaum nötig sein. Die aus dem Hausbrand resultierenden Emissionen werden infolgedessen sehr gering sein. Negative Auswirkungen auf die Luftqualität können somit ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Nähe zu Stratzing und Droß ist anzunehmen, dass Versorgungsfahrten für den kurzfristigen Bedarf (Lebensmittel bzw. Güter des täglichen Bedarfs) nicht ausschließlich nach Senftenberg, sondern auch in die beiden Nachbargemeinden getätigt werden (in beiden Orten gibt es ein kleines Lebensmittelgeschäft bzw. eine Bäckerei). Zum einen ist die Entfernung zu beiden Orten geringer als in das Ortszentrum von Senftenberg, zum anderen weisen beide Strecken einen ebenen Verlauf auf (d.h. im Vergleich zu Fahrten in den Talraum müssen deutlich weniger Höhenmeter überwunden werden). Dies ist vor allem für den steigungs- und distanzempfindlichen Radverkehr günstig. Vom Projektstandort zum Lebensmittelgeschäft in Droß sind es ca. 1,3 km²⁴, zur Bäckerei 1,6 km²⁵ und zur Bäckerei in Stratzing ca. 1,9 km²⁶. Die Entfernung zum Nahversorger in Senftenberg beträgt hingegen 2,6 km²⁷. Ein gewisser Anteil der täglichen

²⁴ Kaufhaus Resch, Hauptstraße 57

²⁵ Bäckerei Kafesy, Am Platzl 53

²⁶ Bäckerei Kafesy, Untere Hauptstraße 11,

²⁷ Nahversorgung Botz, Oberer Markt 2

Verkehrswege kann damit gänzlich emissionsfrei erfolgen. Zudem steht nach Droß und Stratzing eine Anbindung über den öffentlichen Busverkehr zur Verfügung. (In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die zusätzliche Kaufkraft aus Priel für die Nahversorgung in den Nachbargemeinden auch eine gewisse Absicherung in ihrem Bestand bedeutet. Gemeinsam mit der im letzten Jahr in Droß erfolgten Wohngebietserweiterung (Schloßparksiedlung) wird es möglicherweise zu einer Steigerung der Nachfrage an Gütern des täglichen Bedarfs in Droß kommen.)

Für Fahrten in den Gemeindehauptort gibt es kein öffentliches Busangebot. Private Fahrten werden daher hauptsächlich über den motorisierten Individualverkehr erfolgen. Der Schüler- und Kindergartenkindertransport erfolgt bereits jetzt mittels Privatbus. Diesbezüglich bedingt die Umwidmung keinen zusätzlichen Verkehr.

Neue Verkehrsbewegungen und damit zusätzliche Emissionen sind allerdings durch die Sondergebietsausweisung zu vermuten. In den Vormittags- und Abendstunden wird es zu einem An- bzw. Abreiseverkehr der Nächtigungsgäste kommen. Auf Grund der geplanten Größe der Frühstückspension (kein Hotelkomplex) werden jedoch keine bedenklichen Belastungen vermutet.

In Hinblick auf die Zielsetzungen des Klimabündnisses ist davon auszugehen, dass es durch die Umsetzung der Widmungsmaßnahmen insgesamt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Klima kommt. Die erfolgreiche Umsetzung des kommunalen Klimaschutzes sollte durch die Planungsmaßnahmen auch weiterhin möglich sein.

7.4. auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume

Der südliche Teil der Erweiterungsfläche (Punkte 1 und 2) liegt im Vogelschutzgebiet „Kamp- und Kremstal“. Überlagerungen gibt es hier zum Teil mit den Schutzobjekten Neuntöter, Wespenbussard, Uhu und Heidelerche (zwar nicht ausgewiesen, aber relevant).

Gemäß Gutachten (Büro Dr. Schön, 2721 Bad Fischau) ist das Biotoppotential allerdings auf Grund der geringen Gehölzausstattung (Neuntöter) und der fehlenden Nahrungsgrundlage (Blutspecht und Wespenbussard) nur bedingt gegeben. Allein beim Uhu wäre eine Nahrungsnutzung denkbar. Da aber der Großeule derart viele andere und große geeignete Landschaftsräume zur Verfügung stehen, würde der Verlust zu keiner Beeinträchtigung führen. Die Heidelerche wiederum siedelt erst weiter östlich in der Weingartenkomplexlandschaft.

Entgegen dem Scoping-Entwurf wird von einem Umkehrplatz und einer südlich des neuen Baulandes verlaufenden Straße abgesehen. Das heißt, dass in keinem Fall eine weitere Entwicklung Richtung Süden möglich sein wird. In Absprache mit Herrn DI Mag. Gmeiner (BD1) und Herrn Dr. Schön (Biologe) kann daher von einer Naturverträglichkeit beider Änderungspunkte ausgegangen werden.

7.5. auf den Wald

Die Änderung betrifft keine Forstflächen. Die Funktion des Waldes wird daher nicht beeinträchtigt.

7.6. auf die Landschaft als menschlicher Aktionsraum

Das neue Bauland umfasst nur einen geringfügigen Anteil landwirtschaftlich wertvoller Flächen. Die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft sind damit auch weiterhin sichergestellt.

Auf Grund der besonderen Höhenlage ist der gegenständliche Standort gut einsehbar. Während des Planungsprozesses wurde daher bewusst auf die Einbindung der Pension in die Wohnbauland-Ausweisung verzichtet und Bauland-Sondergebiet festgelegt. Weiters wurde eine entsprechende Regelung der Bebauungshöhe im Bebauungsplan beschlossen. Sowohl die Pension als auch die Wohnhäuser sollen gemäß den üblichen Bebauungsstrukturen des Ortes errichtet werden, um erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen. Das bedeutet eine maximale Bebauungshöhe von 8 m bzw. von nur 5 m im südlichen Teil der Sondergebiets-Widmung (Abstufung der Bebauung in der exponierten Lage). Es besteht keine Überlagerung mit einem Landschaftsschutzgebiet, einem Naherholungsgebiet oder einem erhaltenswerten Landschaftsteil.

7.7. auf das kulturelle Erbe

Bei der künftigen Errichtung von neuen Gebäuden werden keine denkmalgeschützten Objekte oder archäologischen Fundgebiete beeinträchtigt.

7.8. auf Energie/Energietransport

In der Umgebung des Projektgebietes sind keine Eignungsbereiche für Energieerzeugung oder bestehende Anlagen bekannt. Eine Beeinträchtigung der Energieerzeugung durch thermische Kraftwerke, Wasserkraft, Sonne oder Wind ist daher nicht gegeben.

7.9. auf das Siedlungswesen allgemein (ROG §§14, 15)

Durch die geplante Option der Siedlungserweiterung und der Sondergebietsausweisung werden keine bestehenden Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit Schutzanspruch erheblich gefährdet oder beeinträchtigt. Durch die Nähe zu Stratzing und Droß ist anzunehmen, dass vom neuen Wohngebiet ausgehende Versorgungsfahrten auch in die Nachbargemeinden getätigt werden, wodurch direkte Fahrten durch den Ortsraum unterbleiben. Auch ist zu vermuten, dass ein Großteil

der Nächtigungsgäste über die B 37 und Stratzing bzw. Droß anreisen wird und nicht über Senftenberg.

7.10. auf die technische Infrastruktur

Die Auswirkungen auf die technische Infrastruktur umfassen in erster Linie eine Verlängerung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Nach Einschätzung der Gemeinde sind die Kapazitäten der Wasserversorgungsanlage Senftenberg und des Gemeindeabwasserverbandes Krens ausreichend. Die zusätzlichen Anschlüsse, die durch die Erweiterung des Baulandes resultieren, werden keinen Ausbau der Anlagen erfordern.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baulandes ist durch die ausreichend dimensionierte Landesstraße L 7078 gewährleistet.

8. MASSNAHMEN

Da durch das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Senftenberg keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwartet werden, werden keine Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen festgelegt.

9. VARIANTEN

Bei der SUP sind für Planungsmaßnahmen, die im Örtlichen Raumordnungsprogramm beabsichtigt sind, auch Varianten zu entwickeln und zu bewerten. Der Vergleich mit der so genannten „Null-Variante“ ist dabei verpflichtend; es muss gemäß § 4 Abs. 6 Z. 2 jedenfalls kurz dargestellt werden, wie sich der derzeitige Umweltzustand ohne die beabsichtigten Planungsmaßnahmen entwickeln würde.

In der Folge werden nur für Änderungspunkt 1 Varianten angedacht. Für Punkt 2 erfolgt zwar kein klassischer Variantenvergleich, die getroffenen Standortwahl wird aber entsprechend abgewogen.

9.1. Null-Variante

Eine Nicht-Realisierung der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bedeutet eine Beibehaltung der rechtskräftigen Widmungsfestlegungen. Die im Rahmen der 25. Änderung geplante Rückwidmung von Bauland in Grünland wird nicht umgesetzt (Punkte 3 und 4) und die akute Hochwassergefährdung bleibt trotz aller Kenntnis unberücksichtigt. Eine Freigabe beider Aufschließungszonen würde es ermöglichen, Bauwerke auf Flächen zu errichten, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden. Damit würde bewusst ein (zuvor bekanntes) Risiko eingegangen werden, das erhebliche Aufwendungen im Schadensfall zur Folge hat. Sowohl auf privater Seite als auch auf öffentlicher Seite wären hohe Kosten vorprogrammiert.

Um solche Überflutungen zu vermeiden, müssten entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen getätigt werden, die ebenfalls sehr kostenintensiv sind. Angesichts der in den letzten Jahren bereits erfolgten Aufwendungen, könnte die Gemeinde allerdings keine weiteren Hochwasserschutzmaßnahmen finanzieren.

Eine vorausschauende Planung, die sichere und ausreichend Flächen für die Siedlungstätigkeit in der gesamten Gemeinde sicherstellt, wird damit unterbunden. Deutlich besser als Bauland geeignete Flächen bleiben ungenutzt, während im konfliktreichen Talraum unter enormen Einschränkungen Erweiterungen getätigt werden.

Wird Änderungspunkt 2 (Bauland-Sondergebiet-Pension) nicht umgesetzt, so unterbleibt die Errichtung einer Nächtigungsmöglichkeit im östlichen Katastralgemeindegebiet. Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Zusätzliche direkte Einnahmen durch Übernachtungen einerseits, aber auch positive

Folgewirkungen auf Gastronomie und Dienstleistungen in der Gemeinde andererseits, würden damit ausgeschlossen.

9.2. Ausweisung von Bauland-Wohngebiet im Westen von Priel

Die Option einer Erweiterung des Wohnbaulandes im Westen von Priel ist aus mehreren Gründen unvorteilhaft. In diesem Teil des Ortes befinden sich mehrere aktive landwirtschaftliche Produktionsstätten (unter anderem auch eine Kellergasse). Die Neuausweisung von ausschließlich für Wohnzwecke bestimmtem Bauland könnte hier zu Nutzungskonflikten führen.

Zur Erschließung des neuen Wohnbaulandes müsste ferner eine funktionsgerechte Erschließungsstraße errichtet werden. Dies bedeutet zusätzliche Kosten für die Gemeinde. (Im Falle der geplanten Umwidmung übernimmt die bereits vorhandene Landesstraße L 7087 die Erschließungsfunktion.)

Für einen Großteil der für eine Erweiterung benötigten Grundstücke kann derzeit zudem die Verfügbarkeit nicht sichergestellt werden. Mitunter würden nach der Umwidmung erneut zu wenig neue Bauplätze zur Verfügung stehen.

Ein Blick auf die digitale Bodenkarte und den NÖ Atlas zeigt darüber hinaus deutlich ungünstigere Bedingungen für eine Bauland-Ausweisung als im Osten des Ortes. Hier erstrecken sich besonders wertvolle landwirtschaftliche Böden, die primär einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden sollten. Entscheidend ist allerdings das in diesem Bereich ausgewiesene wasserrechtliche Schutzgebiet rund um die Quellen der Wasserversorgungsanlage Senftenberg, das sich vom Güterweg bis hinauf zu Parzelle 131 erstreckt. Zur Wahrung der Wasserqualität sollte hier eine zusätzliche Bebauung unterlassen werden.

9.3. Alternativstandorte für neues Wohnbauland im Siedlungsraum Senftenberg-Imbach-Senftenbergeramt

Wie bereits in Kapitel 3.1. dargestellt, gibt es im gesamten Talraum kaum noch freie Flächen, die als Wohnbauland genutzt werden können.

- Die potentiell hochwassergefährdeten Flächen erstrecken sich weiträumig entlang der Krems und verhindern die Nutzung als Dauersiedlungsraum. Das heißt, dass bis auf einige wenige Ausnahmen in unmittelbarer Nähe des Flusses keine neuen Bauland-Widmungen mehr erfolgen können.
- Die Natura 2000-Schutzgebietausweisung legt weitläufig Schutzräume für Tiere und Pflanzen fest. Zur Gänze betroffen sind die Orte Imbach und Maislingengeramt. In Senftenberg und Senftenbergeramt gibt es einige „Lücken“. Hier müsste aber dennoch im Planungsfall mit Hilfe naturschutzfachlicher Gutachtens geklärt werden, ob mitunter Ausstrahlungswirkungen auf angrenzende Schutzobjekte zu erkennen sind.
- Weitere Einschränkungen ergeben die durch das regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte und der Einstufung des gesamten

Kamptales als erhaltenswerter Landschaftsteil und regionale Grünzone. Aber auch die überörtlichen Siedlungsgrenzen (genaue Festlegung siehe Kapitel 3.1) sind zu nennen. Eingriffe müssten hier genauestens mit den Festlegungszielen abgewogen werden.

- Restriktiv wirken ferner die Geländebedingungen. Ein Blick auf die ÖK 50 zeigt deutlich das tief eingeschnittene Kremstal auf einer Seehöhe von ca. 230-265 m und die davon nördlich und südlich ansteigenden Hänge bis zu 500 m.
- Unmittelbar mit den Geländebedingungen verbunden sind die ungünstigen Beschattungssituationen. Hänge Richtung Norden oder Flächen mit vorgelagerten Waldflächen scheiden angesichts der fehlenden Nutzungsmöglichkeit von Sonnenenergie aus.
- An mehreren Stellen scheiden gemäß Gefahrenzonenplan (rote, gelbe und braune Gefahrenzonen) betroffene Flächen aus.

9.4. Bauland-Sondergebiet-Hotel

Alle im Kapitel 9.3. genannten Ausschließungsgründe für die Ausweisung von Wohnbauland waren auch bei der Suche nach Alternativen für die Sondergebietswidmung ausschlaggebend. Demgemäß wurde von einem Standort im Talraum weitgehend abgesehen.

Die gewählte Fläche in Priel zeichnet sich neben ihrer grundsätzlichen Eignung als Bauland durch ihre günstige Lage zu regional wichtigen Verkehrsverbindungen aus (B 37). Aus tourismuswirtschaftlicher Sicht überzeugt sie durch die Aussicht über die Wachau und die Nähe zu den in Priel ansässigen Heurigenbetrieben.

(In Priel gibt es bislang kein Angebot an Ferienwohnungen, Privatzimmern, Gasthöfen oder Pensionen. Sämtliche Nächtigungsbetriebe der Gemeinde befinden sich im Senftenberger Talraum.)

Ein wesentliches Kriterium für die Standortwahl im Osten von Priel ist auch die Verfügbarkeit der Grundflächen. Sie befinden sich im Eigentum des künftigen Betreibers der Pension. Eine rasche Bebauung des Bereiches nach Umwidmung der Fläche ist daher anzunehmen.

Ein Standort in der Ortsmitte wurde mangels ausreichend großer Flächen aus der Überlegung ausgeschlossen. Ebenso ist eine Ansiedelung im Westen, im Bereich der Kellergassen wenig sinnvoll, da sich hier die landwirtschaftlichen Produktionsstätten befinden. In beiden Fällen fehlt zudem das touristische wichtige Kriterium eines Ausblickes in das Donautal.

9.5. Schlussfolgerungen

Der Standort Priel stellt bei Berücksichtigung aller naturräumlichen, rechtlichen und technischen Aspekte für die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Senftenberg und die Ausweisung von Bauland-Sondergebiet-Pension die bestmögliche Alternative dar:

- Die natürliche **Baugrundeignung** ist im Gegensatz zum gesamten Talraum einschränkungslos gegeben. Das Projektgebiet liegt außerhalb extremer Schatten- und Feuchtlage, die Abflussverhältnisse der Oberflächenwässer sind unproblematisch und die Flächen weisen ein überwiegend ebenes Gelände auf. Probleme mit der Tragfähigkeit sind ebenso wie Ablagerungen, Deponien udgl. nicht bekannt.
- Durch die Hochwassersicherheit des Standortes werden künftig weder auf privater noch auf öffentlicher Seite hohe **Schadenskosten** anfallen. Bei einer Freigabe beider Aufschließungszonen wären hohe Aufwendungen für die Beseitigung der Schäden bzw. hohe Investitionssummen für die Herstellung eines Hochwasserschutzes bereits vorprogrammiert.
- Die **infrastrukturelle Versorgung** (Kanal, Wasser) reicht nahe an das Erweiterungsgebiet heran und kann mit vertretbarem Aufwand verlängert werden. Die Kapazitäten der bestehenden Anlagen werden ausreichen.
- Durch die direkte Lage an der Landesstraße L 7087 ist eine **funktionsgerechte Erschließung** gegeben. Die Verkehrssicherheit kann durch die Festlegung einer maximalen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gewährleistet werden.
- Ein direkter **Anschluss** an rechtskräftig gewidmetes und zum Teil bebautes **Wohnbauland** ist gegeben.
- Negative Auswirkungen auf **naturschutzfachliche Festlegungen** (Natura 2000, erhaltenswerte Landschaftsteile, regionale Grünzonen) können ausgeschlossen werden.
- Die **Verfügbarkeit** des Wohnbaulands kann durch den Ankauf durch die Marktgemeinde Senftenberg sichergestellt werden. Das Grundstück der geplanten Sondergebietsausweisung befindet sich im Eigentum des künftigen Betreibers.
- Der Erweiterungsbereich ist auf Grund seiner Höhenlage zwar gut einsehbar. Durch die Regelung der **maximalen Bebauungshöhen** im Bebauungsplan können allerdings erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

10. UNTERSUCHUNGSMETHODEN

10.1. Kurzdarstellung

Um die Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten in der Marktgemeinde Senftenberg genauer zu untersuchen, wurde zunächst auf die gesamtgemeindliche Situation mit Lage, Verkehrsanbindung, Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplätze, Versorgung und Flächenverbrauch eingegangen. Ein Großteil der hierfür erforderlichen Informationen konnte durch Internet-Recherchen gewonnen werden. Ergänzend wurden Daten von der Gemeinde eingeholt.

Darauf aufbauend wurden – unter Berücksichtigung diverser Einschränkungen wie Hochwasser, Naturschutz oder Geländebedingungen – die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Siedlungsraumes Senftenberg-Imbach-Senftenbergeramt und der Katastralgemeinde Priel dargestellt. Gesetzes- und Internet-Recherchen bildeten dabei die Grundlage.

Für die Änderungspunkte 1 und 2 wurde anschließend die Dokumentation des Umweltzustandes und die Darstellung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Hier wurde auf die digitale Bodenkarte, die Daten der Statistik Austria, den NÖ Atlas, die Flächenbilanz, den Flächenwidmungsplan usw. zurückgegriffen. Für die Beurteilung der Naturverträglichkeit wurde bei einem Biologen ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Zuletzt wurden die Nullvariante formuliert und Bereiche dargestellt, die als Siedlungserweiterungsgebiete nicht in Frage kommen. Zu den Änderungspunkten 1 und 2 erfolgte die Abwägung von alternativen Standorten.

10.2. Schwierigkeiten bei den Erhebungen

Die Marktgemeinde Senftenberg verfügt trotz Bestimmungen des § 13 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 über kein aktuelles Örtliches Raumordnungsprogramm.

In der Erhebung wirkte sich besonders das Fehlen einer aktuellen Grundlagenforschung aus, die den aktuellen Zustand des Gemeindegebietes dokumentiert. Es mussten daher zusätzliche Recherchen erfolgen, um den aktuellen Umweltzustand zu erforschen.

11. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen geplant.

12. ZUSAMMENFASSUNG

Die Marktgemeinde Senftenberg plant die 25. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes in den Katastralgemeinden Senftenbergeramt und Priel. Dabei sollen in hochwassergefährdeten Bereichen großflächige Rückwidmungen von Bauland in Grünland (Änderungspunkte 3 und 4) erfolgen, neues Wohnbauland in sicherer Lage ausgewiesen werden (Änderungspunkt 1) und Voraussetzungen für die Errichtung eines Nächtigungsbetriebes (Änderungspunkt 2) geschaffen werden.

Eine Analyse der Auswirkungen der Realisierung der geplanten Maßnahmen auf relevante Schutzgüter hat gezeigt, dass keine erheblichen negativen Umweltwirkungen zu erwarten sind. Auch hinsichtlich des relevanten Aspektes des Naturschutzes (Natura 2000-Schutzgebiet) konnte mittels einer ornithologischen Untersuchung die Naturverträglichkeit festgestellt werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Regelung der maximalen Bebauungshöhen im Bebauungsplan unterbunden.

Der alternative Standort Priel liegt außerhalb des Talraumes und ist hochwassersicher. Er weist ein überwiegend ebenes Gelände auf und ermöglicht auf Grund der erhöhten Lage, Sonnenenergie optimal zu nutzen. Die verkehrsgünstige Lage an zwei Landesstraßen erlaubt eine schnelle Anbindung an Krems/Donau bzw. die Nachbarorte Droß und Stratzing, bei der nur geringe Höhenunterschiede zu überwinden sind.

Andere untersuchte Erweiterungsbereiche bzw. Alternativstandorte erfüllen diese Voraussetzungen nicht bzw. nur eingeschränkt.