



**Dipl. Ing. PORSCH ZT GmbH**

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

[www.raumplaner.co.at](http://www.raumplaner.co.at)



**ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER**

# **MARKTGEMEINDE ALBRECHTSBERG**

**an der Großen Krems**



## ***Erläuterungsbericht***

(inkl. Umweltbericht im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung)

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

Gmünd, im Jänner 2014 – ergänzt im Oktober 2014  
Sachbearbeiter: DI Porsch / DI Grossauer / DI Pettrich / DI Scharf



## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. AUFGABENSTELLUNG UND PLANUNGSABLAUF</b>	<b>5</b>
<b>2. ÜBERLEGUNGEN ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>7</b>
2.1 ALLGEMEINES	7
2.2 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. ALBRECHTSBERG	8
2.3 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. ARZWIESEN	12
2.4 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. ATTENREITH	13
2.5 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. ELS	13
2.6 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. EPPENBERG	15
2.7 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. GILLAU	16
2.8 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. HARRAU	17
2.9 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. KLEINHEINRICHSCHLAG	18
2.10 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. MARBACH AN DER KLEINEN KREMS	18
2.11 FESTLEGUNGEN FÜR DIE KG. PURKERSDORF	19
2.12 ÜBERSICHT SIEDLUNGSGRENZEN MARKTGEMEINDE ALBRECHTSBERG	19
<b>3. ÜBERLEGUNGEN ZUM LANDSCHAFTSKONZEPT</b>	<b>23</b>
3.1 OFFENLANDFLÄCHEN	23
3.1.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen	23
3.1.2 Allgemeines	23
3.1.3 Abgrenzungskriterien	23
3.1.4 Ergebnisse der Abgrenzung nach Einbindung der Bevölkerung	25
3.2 ERHOLUNG UND FREIZEIT	26
3.3.1 Bestehendes Radwege- und Wanderwegenetz	26
3.3.2 Weitere Tourismus- und Freizeiteinrichtungen im landschaftlichen Kontext	27
3.3 HOCHWASSERRETENTION UND KONFLIKTE DURCH NATURGEFAHREN	27
<b>4. ÜBERLEGUNGEN ZUM VERKEHRSKONZEPT</b>	<b>29</b>
4.1 KATASTRALGEMEINDE ALBRECHTSBERG	29
4.2 KATASTRALGEMEINDE ARZWIESEN	30
4.3 KATASTRALGEMEINDE ATTENREITH	30
4.4 KATASTRALGEMEINDE ELS	31
4.5 KATASTRALGEMEINDE EPPENBERG	31
4.6 KATASTRALGEMEINDE GILLAU	32
4.7 KATASTRALGEMEINDE HARRAU	33
4.8 KATASTRALGEMEINDE KLEINHEINRICHSCHLAG	33
4.9 KATASTRALGEMEINDE MARBACH	33
4.10 KATASTRALGEMEINDE PURKERSDORF	34
<b>5. VERWENDETE NUTZUNGSKATEGORIEN DER WIDMUNGSART BAULAND</b>	<b>35</b>
5.1 BAULAND-WOHNGEBIET (BW)	35
5.2 BAULAND-KERNGEBIET (BK)	35
5.3 BAULAND-BETRIEBSGEBIET (BB)	35
5.4 BAULAND-AGRARGEBIET (BA)	35
5.5 BAULAND-SONDERGEBIET (BS)	36
5.6 BAULAND-AUFSCHLIEßUNGSZONE (BW-A, BB-A)	37
<b>6. ERLÄUTERUNGEN ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN</b>	<b>38</b>
6.1 ALLGEMEINES	38
6.2 ALBRECHTSBERG	40
6.2.1 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes	40
6.2.2 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan	42
6.3 ARZWIESEN	47
6.3.1 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes	47

6.3.2.	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	48
6.4	ATTENREITH .....	48
6.4.1.	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes .....	48
6.4.2.	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	49
6.5	ELS .....	51
6.5.1	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes .....	51
6.5.2	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	53
6.6	EPPENBERG .....	54
6.6.1	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes .....	54
6.6.2	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	55
6.7	GILLAU .....	56
6.7.1	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes .....	56
6.7.2	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	57
6.8	HARRAU .....	60
6.8.1	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes .....	60
6.8.2	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	60
6.9	KLEINHEINRICHSCHLAG .....	61
6.9.1	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes .....	61
6.9.2	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	62
6.10	MARBACH AN DER KLEINEN KREMS .....	64
6.10.1	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes .....	64
6.10.2	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	65
6.11	PURKERSDORF .....	67
6.11.1	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes .....	67
6.11.2	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan .....	67
<b>7.</b>	<b>STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG – UMWELTBERICHT .....</b>	<b>69</b>
7.1.	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES RAUMORDNUNGSPROGRAMMES SOWIE BEZIEHUNG ZU ANDEREN RELEVANTEN PLÄNEN UND PROGRAMMEN .....	69
7.1.1.	Inhalt .....	69
7.1.2.	Entwicklungsziele .....	70
7.1.3.	Andere relevante Pläne und Programme .....	71
7.2.	DERZEITIGER UMWELTZUSTAND .....	72
7.2.1.	Boden/Untergrund .....	72
7.2.2.	Wasser .....	74
7.2.3.	Luft, Klima .....	76
7.2.4.	Tiere, Pflanzen, Lebensräume .....	76
7.2.5.	Wald .....	77
7.2.6.	Landschaft als menschlicher Aktionsraum .....	77
7.2.7.	Kulturelles Erbe .....	78
7.2.8.	Energie, Energietransport .....	79
7.2.9.	Siedlungswesen allgemein ROG (§§ 14, 15) .....	79
7.2.10.	Technische Infrastruktur .....	80
7.3.	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES .....	81
7.4.	UMWELTMERKMALE DER GEBIETE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN .....	81
7.5.	RELEVANTE UMWELTPROBLEME .....	81
7.6.	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	82
7.7.	DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	85
7.7.1.	Auswirkungen auf den Boden/Untergrund .....	85
7.7.2.	Auswirkungen auf das Wasser .....	86
7.7.3.	Auswirkungen auf Luft/Klima .....	87
7.7.4.	Auswirkungen auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume .....	87
7.7.5.	Auswirkungen auf den Wald .....	87
7.7.6.	Auswirkungen auf die Landschaft als menschlicher Aktionsraum .....	88
7.7.7.	Auswirkungen auf das kulturelle Erbe .....	89
7.7.8.	Auswirkungen auf Energie/Energietransport .....	89
7.7.9.	Auswirkungen auf das Siedlungswesen allgemein (ROG §§14, 15) .....	89

7.7.10.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	90
7.8.	MAßNAHMEN .....	91
7.9.	VARIANTEN .....	91
7.9.1.	Nullvariante .....	91
7.9.2.	Überlegungen zur Entwicklung künftiger Wohnnutzungen .....	92
7.9.3.	Überlegungen zur Expansion eines landwirtschaftlichen Betriebes im Gemeindehauptort Albrechtsberg .....	111
7.9.4.	Überlegungen zu den betrieblichen Nutzung in Albrechtsberg und Els .....	112
7.9.5.	Überlegungen zu Standortalternativen des Sportplatzes in Albrechtsberg .....	114
7.10.	UNTERSUCHUNGSMETHODEN .....	115
7.10.1.	Kurzdarstellung .....	115
7.10.2.	Schwierigkeiten bei den Erhebungen .....	115
7.11.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	115
7.12.	ZUSAMMENFASSUNG .....	116
<b>8.</b>	<b>BERICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN .....</b>	<b>119</b>
<b>9.</b>	<b>ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN GEGENÜBER DEM AUFGELEGTEN ENTWURF .....</b>	<b>120</b>
9.1.	ABÄNDERUNGEN AM ENTWURF DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS .....	124
9.1.1.	Allgemeines .....	124
9.1.2.	Katastralgemeinde Albrechtsberg .....	124
9.1.3.	Katastralgemeinde Arzwiesen .....	125
9.1.4.	Katastralgemeinde Gyllaus .....	125
9.1.5.	Katastralgemeinde Harrau .....	125
9.1.6.	Katastralgemeinde Kleinheinrichschlag .....	125
9.1.7.	Katastralgemeinde Marbach an der Kleinen Krems .....	125
9.2.	ABÄNDERUNGEN AM ENTWURF DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES .....	126
9.2.1.	Katastralgemeinde Albrechtsberg .....	126
9.2.2.	Katastralgemeinde Arzwiesen .....	127
9.2.3.	Katastralgemeinde Els .....	128
9.2.4.	Katastralgemeinde Gyllaus .....	128
9.2.5.	Katastralgemeinde Harrau .....	129
9.2.6.	Katastralgemeinde Kleinheinrichschlag .....	129
9.2.7.	Katastralgemeinde Marbach an der Kleinen Krems .....	130
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>131</b>
<b>11.</b>	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>133</b>
<b>12.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>133</b>
12.1.	FLÄCHENBILANZ DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES .....	133
12.2.	GEGENÜBERSTELLUNG DER WOHNDICHTEN .....	133
12.3.	GEGENÜBERSTELLUNG GESAMTES UND UNBEBAUTES BAULAND (INKL. AUFSCHLIEßUNGSZONEN) .....	134
12.4.	NATURVERTRÄGLICHKEITSERKLÄRUNG BÜRO DR. ROBERT SCHÖN .....	135
12.5.	ANTRAG VEREINIGUNG IN DER KG. MARBACH .....	147
12.6.	TEILUNGSPLAN PARZ. NR. 1131, KG. ALBRECHTSBERG .....	149

**HINWEIS:**

**Zu Gunsten der einfacheren Lesbarkeit wurde in diesem Bericht auf geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet (z.B. Bewohner = BewohnerInnen).**

## 7. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG – UMWELTBERICHT

Auf Grund europarechtlicher Regelungen (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27.06.2001, SUP-RL) ist bei der Aufstellung von örtlichen Raumordnungsprogrammen bzw. örtlichen Entwicklungskonzepten generell eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen, deren wesentlicher Teil dieser Umweltbericht darstellt.

Ziel dieser Richtlinie ist es (gemäß Artikel 1 der Richtlinie), „...ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen und dazu beizutragen, dass Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen einbezogen werden, indem dafür gesorgt wird, dass bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, entsprechend dieser Richtlinie einer Umweltprüfung unterzogen werden.“

In Folge wird nun dokumentiert, inwieweit durch die Realisierung der strategischen Entwicklungsziele des örtlichen Raumordnungsprogramms der Umweltzustand in der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems beeinflusst wird. Auf Planungen anderer Institutionen, Gebietskörperschaften oder Fachrichtungen wird hier nicht näher eingegangen.

Ausgehend von der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands in der Marktgemeinde Albrechtsberg soll die Untersuchung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des örtlichen Raumordnungsprogramms themenbezogen erfolgen.

### 7.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Raumordnungsprogrammes sowie Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen

#### 7.1.1. Inhalt

Das neue Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems beinhaltet gemäß den gesetzlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 (LGBl. 8000-27) eine Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen, einen Flächenwidmungsplan, ein Örtliches Entwicklungskonzept, ein Verkehrskonzept und ein Landschaftskonzept sowie einen Erläuterungsbericht, eine Auflistung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland und einen Verordnungstext. Ausgehend von den Zielen dieses Gesetzes und den Ergebnissen aufbereiteter Entscheidungsgrundlagen wurde dabei auf Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht genommen, soweit sie für die Raumordnung relevant sind.

Das Örtliche Raumordnungsprogramm wird erstellt, um den rechtskräftigen Flächenwidmungsplan inhaltlich zu überprüfen und die fehlenden Elemente eines Örtlichen Raumordnungsprogramms (im Sinne des NÖ ROG 1976, LGBl. 8000-27) zu ergänzen. Als Grundlage hierfür dienen Untersuchungen der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten und deren Veränderungen sowie die Erstellung einer Flächenbilanz. Im darauf aufbauenden Örtlichen Entwicklungskonzept werden die Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogrammes – soweit dies thematisch möglich ist – als Plandarstellung räumlich konkretisiert.

Darüber hinaus wird das Örtliche Raumordnungsprogramm digital (= auf Basis der digitalen Katastralmappe) erstellt, um den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen und eine exaktere Darstellung sowie eine leichtere Evidenzhaltung zu ermöglichen.

### 7.1.2. Entwicklungsziele

Ein Örtliches Raumordnungsprogramm hat die Planungsziele der Gemeinde festzulegen und jene Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden.

Für die Marktgemeinde Albrechtsberg wurden zwei Hauptziele festgelegt:

#### **(1) Bestmögliche Entwicklung künftiger Wohnnutzungen:**

Die Entwicklung der Wohnnutzung stellt für Albrechtsberg als Gemeinde des Bezirkes Krems-Land eine wichtige Aufgabenstellung dar. Relevant ist – im Vergleich zu den kleineren Katastralgemeinden – vor allem die Entwicklung der beiden einwohnerstärksten Orte Albrechtsberg und Els. Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Albrechtsberg weist 63,42 ha Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet aus. Hiervon sind 12,63 ha (19,92%) unbebaut. Die größten Baulandreserven bestehen in Els und Albrechtsberg, wo 2,65 ha (24,83%) bzw. 2,51 ha (18,99%) als Wohnbauland gewidmet, aber noch nicht bebaut sind.

Anzunehmen ist, dass sich die in der Vergangenheit zu beobachtende, leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde fortsetzen wird. Der Gemeindehauptort Albrechtsberg sowie der zweiteinwohnerstärkste Ort Els (Hauptschulstandort) werden ihr Bevölkerungsniveau wahrscheinlich halten können, während die kleineren Ortschaften weiter an Einwohnern verlieren werden.

Aus dem gewählten Ziel ergaben sich grob folgende Handlungsaufgaben:

- Abwägung der Rolle der Katastralgemeinden (kleinere Entwicklungsmöglichkeiten, Einfamilienhausbebauung) und des Gemeindehauptortes Albrechtsberg bzw. von Els (Entwicklungsschwerpunkte, zusätzlich verdichtete Bauformen wie z.B. Reihenhäuser oder Geschoßwohnungsbauten)
- Schließung bestehender Baulücken
- Neuausweisung von Wohnbauland ausschließlich im Anschluss an rechtskräftiges Bauland
- Freihaltung von Uferbereichen und Gefahrenzonen
- Aufhebung bzw. Minderung von gegenseitigen Störungen verschiedener Nutzungen
- Festlegung von mittel- und langfristigen Erweiterungsoptionen
- Klärung der Verfügbarkeit

#### **(2) Bestmögliche Entwicklung der Betriebsstandorte in Albrechtsberg und Els:**

In der Gemeinde Albrechtsberg sind zahlreiche Kleinst- und Kleinbetriebe des sekundären als auch zum tertiären Sektors angesiedelt. Unternehmen mit mehr als 20 Mitarbeitern finden sich lediglich in zwei Fällen. Erwartungsgemäß befindet sich die überwiegende Anzahl der Betriebe in Albrechtsberg und in Els.

Bauland-Betriebsgebiet ist bislang ausschließlich in den Katastralgemeinden Albrechtsberg (1,91 ha), Els (5,07 ha), Marbach an der Kleinen Krems (0,50 ha) und Purkersdorf (0,08 ha) verordnet. (Hier bietet vor allem das Betriebsgebiet in Els noch größere Reserven.) Die Standorte aller anderen Betriebe liegen innerhalb der Widmungsarten Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet.

Durch die rückläufige Zahl der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft gilt es entsprechende alternative Beschäftigungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde bieten zu können. Dementsprechend ist es wesentlich, benötigte Betriebsflächen für produzierende und für Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung zu haben.

Es ergaben sich folgende Handlungsaufgaben:

- Festlegung von kurz-, - mittel- und langfristigen Entwicklungsoptionen
- Überlegungen hinsichtlich der Konzentration von Betrieben im Gemeindehauptort bzw. in Els und hinsichtlich der Rolle der kleinen Katastralgemeinden
- Sicherstellung einer geringstmöglichen Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen
- Klärung der Verfügbarkeit

### *7.1.3. Andere relevante Pläne und Programme*

Das Regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, LGBl. 8000/76-2 gilt für die Landeshauptstadt St. Pölten, die Stadt Krems an der Donau, die Verwaltungsbezirke Krems, St. Pölten sowie Lilienfeld und ist somit auch für die Marktgemeinde Albrechtsberg relevant. Für die Planungen sind diesbezüglich insbesondere zu berücksichtigen:

- die Siedlungsgrenzen gemäß Anlage
- der erhaltenswerte Landschaftsteil
- die bestehenden Standorte für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe

Ebenso sind folgende Rechtsbestimmungen bei der Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogramms zu beachten:

- LGBl. 8000-27 (NÖ Raumordnungsgesetz 1976)
- Sektorale Raumordnungsprogramme, insbesondere LGBl. 8000/24-1 (Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm)
- Verordnung über das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Albrechtsberg aus dem Jahr 1997
- Richtlinie 2001/42/EG (SUP-RL)
- LGBl. 5500-10 (Naturschutzgesetz 2000)
- LGBl. 5500/13-31 (Verordnung über die Naturschutzgebiete)
- LGBl. 5500/35-10 (Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete)
- LGBl. 5500/50-12 (Verordnung über die Naturparks)
- LGBl. 5500/6-6 (Verordnung über die Europaschutzgebiete)
- Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie)
- BGBl. III Nr. 153/2004 (Feuchtgebiete als Lebensraum für Wasser- und Watvögel)
- BGBl. Nr. 215/1959 i.d.g.F. (Wasserrechtsgesetz)
- LGBl. 6850/9-0 Verordnung über die Einzugsgebiete der Wildbäche und Lawinen im Land Niederösterreich
- BGBl. 440/1975 i.d.g.F. (Forstgesetz 1975)
- Waldentwicklungsplan
- BGBl. I Nr. 115/1997 i.d.g.F. (Immissionsschutzgesetz-Luft)
- LGBl. 8500-2 (NÖ Straßengesetz 1999)
- LGBl. 8500/99-6 (NÖ Landesstraßenverzeichnis)
- BGBl. 299/1989 i.d.g.F. (Altlastensanierungsgesetz)
- BGBl. Nr. 533/1923 i.d.g.F. (Denkmalschutzgesetz)
- LGBl. 8000/4-0 Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen

Weiters steht das Örtliche Raumordnungsprogramm in Beziehung mit folgenden rechtlichen Bestimmungen:

- LGBl. 8200-22 (NÖ Bauordnung 1996)

- BGBl. Nr. 159/1960 i.d.g.F (Straßenverkehrsverordnung 1960)
- BGBl. Nr. 194/1994 i.d.g.F.(Gewerbeordnung)
- LGBl. 6145-1 (NÖ Kulturlächenschutzgesetz 2007)

## 7.2. Derzeitiger Umweltzustand

Im Folgenden wird der aktuelle Umweltzustand 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.

Dabei wird zum Großteil auf die entsprechenden Ausführungen im Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen verwiesen und insbesondere auf Auffälligkeiten und Besonderheiten in der Marktgemeinde Albrechtsberg hingewiesen. Bei den folgenden Erläuterungen wird der Focus auf für die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms relevante Grundlagen gelegt.

### 7.2.1. Boden/Untergrund

Gemäß Flächenbilanz (Stand inkl. 5. Änderung) sind von den insgesamt 2.872 ha Katasterfläche 72,16 ha als Bauland ausgewiesen (= 2,5%). Dabei entfallen:

- 12,85 ha auf Bauland-Wohngebiet,
- 1,54 ha auf Bauland-Kerngebiet,
- 49,03 ha auf Bauland-Agrargebiet,
- 7,56 ha auf Bauland-Betriebsgebiet und
- 1,18 ha auf Bauland-Sondergebiet

80,0% des gesamten Baulandes sind bebaut, 19,9% unbebaut. Der Flächenverbrauch für bebautes Wohnbauland beträgt pro Einwohner<sup>29</sup> 480 m<sup>2</sup>. Verglichen mit ähnlich einwohnerstarken Gemeinden wie Windigsteig<sup>30</sup>, wo 496 m<sup>2</sup> bebautes Wohnbauland auf einen Einwohner entfallen, Echsenbach<sup>31</sup> mit 442 m<sup>2</sup> bebautem Wohnbauland pro Einwohner, oder Amaliendorf-Aalfang<sup>32</sup> mit 416 m<sup>2</sup>/EW, wird in der Marktgemeinde Albrechtsberg damit ein durchschnittlicher Wert erreicht.

Rund um die Orte gibt es keine besonders wertvollen landwirtschaftlichen Böden. Die Qualität bewegt sich zwischen gering- und mittelwertigen Acker- und Grünflächen. (Die Lage aller bewerteten Flächen ist in der Plandarstellung „Naturräumliche Gegebenheiten“ ersichtlich.) Größere, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen mit mittlerer Qualität befinden sich westlich und nordwestlich von Albrechtsberg, westlich und nordwestlich von Attenreith, nördlich und nordwestlich von Harrau, rund um Els sowie rund um Heinrichschlag.

Laut digitaler Bodenkarte<sup>33</sup> gibt es in bzw. rund um die Ortschaften keine Flächen, die eine besonders hohe Bodenerosion aufweisen.

Gemäß digitaler Bodenkarte zeichnet sich das Gemeindegebiet durch sehr unterschiedliche Wasserverhältnisse aus. Sie reichen von der Einstufung „sehr trocken“ (z.B. beim

<sup>29</sup> 1.058 Einwohner (Stand 01.01.2013)

<sup>30</sup> 1.001 Einwohner, 49,63 ha bebautes Wohnbauland gemäß Flächenbilanz nach 7. Änderung

<sup>31</sup> 1.193 Einwohner, 52,73 ha beb. WBL gemäß Flächenbilanz nach 7. Änderung

<sup>32</sup> 1.127 Einwohner, 46,86 ha beb. WBL gemäß Flächenbilanz nach 17. Änderung

<sup>33</sup> Digitale Bodenkarte. Online im Internet: <http://gis.lebensministerium.at/ebod> am 19.07.2013

„Sonnwendbühel“ oder beim „Föhrenbühel“) bis hin zu „feucht“ (meistens entlang der Gräben und Fließgewässer) und „nass“ (zwischen Attenreith und Albrechtsberg).<sup>34</sup>

In den Katastralgemeinden Marbach an der Kleinen Krens, Kleinheinrichschlag und Arzwiesen befindet sich südlich der Landesstraße L 7121 ein bewilligtes Abbaugelände. Für den Kalksteinabbau liegen eine naturschutzbehördliche Bewilligung (KRW2-NA-0424/001, 15.09.2006), eine bergrechtliche (GZ. 13.053/1/94, 21.01.1994; für den Bereich der Schüttung) und wasserrechtliche Bewilligung (GZ. III/1-34.421/35-95, 01.10.1996) für eine Verfüllung vor. Eine weitere Materialgewinnungsstätte liegt westlich von Els im Bereich der Grundstücke 181/1, 182/2, 184, 225, 226 und 227/1 (KRW2-M-041/001).

Zu erwähnen ist eine aufgelassene Materialgewinnungsstätte der Probst Gesellschaft mbH, Arzwiesen 1 an der Grenze zwischen den Katastralgemeinden Arzwiesen und Els (Grundstücke Nr. 113/2, 116/2, 117 und 129/2, alle KG. Arzwiesen, und 307, 309, 310/1, 310/2 und 312, alle KG. Els.). Seitens der Bezirkshauptmannschaft Krens wurde am 26.04.2010 in einem Schreiben mit Kennzeichen KRW2-M-0425/001 festgestellt, dass die Anlage nach vor nicht betrieben wird. In einem darauf folgenden Schriftstück der BH Krens vom 02.06.2010 wurde folglich festgelegt, dass die baufälligen Gebäude auf dem Gelände geschliffen und entsorgt werden sollen (die Gebäude befanden sich in der KG. Els). Das Gelände stellt mit seinen abwechslungsreichen Strukturen aus offenen und bewaldeten Flächen aktuell ein wichtiges Biotop dar.<sup>35</sup>

Auf den Grundstücken 501, 506 und 510 gibt es in der Katastralgemeinde Kleinheinrichschlag eine bewilligte Bodenaushubdeponie (Bescheid vom 11.10.2013, RU4-K-1314/005-2013). Demnach bestehen eine abfall- sowie eine naturschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer vereinfachten Bodenaushubdeponie sowie eines Zwischenlagers für Bodenaushub auf einer Fläche von 6.400 m<sup>2</sup> mit einem Gesamtvolumen von ca. 50.000 m<sup>3</sup> (exkl. Rekultivierungsschicht von 3.500 m<sup>3</sup>).

Laut Verdachtsflächenabfrage des Landes NÖ<sup>36</sup> sind im Gemeindegebiet mehrere Altlasten bekannt. Diese befinden sich in der KG. Els auf den Parzellen 82/3 und 82/4 (VFNÖABL Steindl Johann: Bewilligungsbescheide: WA1-28.056, BH-9-W-85103), in der KG. Albrechtsberg auf Parzelle 780/4 (VFNÖABL Müllner Franz u. Gertrud; Bewilligungsbescheid: WA1-34.595), in der KG. Albrechtsberg auf den Parzelle 261/1 und 261/2 (VFNÖABL Mgde Albrechtsberg KG Albrechtsberg; Bewilligungsbescheide: WA1-A-11-WB, BH-I-A-10, WA1-19.541, WA1-22.828) sowie in der KG. Gillaus auf Parzelle 513/3 (VFNÖABL Florreither Hermine u. Josef; Bewilligungsbescheid: WA1-28.055).<sup>37</sup>

Gemäß Bundesdenkmalamt befindet sich in der KG. Albrechtsberg eine archäologische Fundstelle auf den Parzellen 870, 875, 877 und 881/1 (Lagestelle der mittelalterlichen Ortswüstung Lungental). In der Katastralgemeinde Purkersdorf sind die Paläolithstation Eichmayerhöhle (Parz. 198/1 und 200) und die Paläolithstation Teufelsrast-Feldsach (Parz. 198/1) bekannt.<sup>38</sup>

<sup>34</sup> Digitale Bodenkarte: <http://gis.lebensministerium.at/eBOD/> am 21.11.2013

<sup>35</sup> Siehe Kapitel 4.4.10.4 im Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen

<sup>36</sup> Abfrage Verdachtsflächen NÖ. Online im Internet:  
<http://cadenza.noel.gv.at/cadenza/pages/map/default/index.xhtml> am 19.06.2013

<sup>37</sup> Die in der Antwort zum Scoping von Herrn DI Pomaroli angeführte Altlast im Osten von Marbach an der Kleinen Krens (Bereich Parz. 64/1) ist im aktuellen Datenstand des Wasserdatenverbundes nicht mehr aufgelistet und wird daher in diesem Bericht nicht behandelt.

<sup>38</sup> Bundesdenkmalamt, Abt. Bodendenkmale vom 20.11.2008

## 7.2.2. Wasser

Das Gemeindegebiet liegt im Grundwassergebiet der Böhmisches Masse. Es besteht kein Risiko sowohl in Bezug auf den chemischen, als auch auf den mengenmäßigen Zustand.<sup>39</sup> Darüber hinaus kommen keine wasserrechtlichen noch wasserwirtschaftlichen Einschränkungen zu tragen.<sup>40</sup>

In der Gemeinde gibt es nur zwei Flüsse mit einem Einzugsbereich über 10 km<sup>2</sup>. Es sind dies die Kleine und die Große Krens. In den Fachkarten des Nationalen Gewässerbewirtschaftungsplans 2009, im Online-Service des Wasserinformationssystems Austria (WISA) einsehbar, zeigt sich die Risikoeinstufung für die Verfehlung der Zielvorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie („guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand“ – Art. 4.1. WRRL – bis zum Jahr 2015) der beiden Flüsse folgendermaßen<sup>41</sup>:

- Risikoeinstufung allg. physikalische – chemische Parameter:  
*Kleine Krens: kein Risiko*  
*Große Krens: kein Risiko bis ca. Querung L 7067, danach Risiko gegeben*
- Risikoeinstufung Biologie  
*Kleine Krens: Risiko nicht einstuftbar*  
*Große Krens: Risiko nicht einstuftbar bis ca. Querung L 7067, danach Risiko gegeben*
- Risikoeinstufung chemische Schadstoffe:  
*Kleine Krens: kein Risiko*  
*Große Krens: kein Risiko*
- Risikoeinstufung Hydromorphologie:  
*Kleine Krens: Risiko nicht einstuftbar*  
*Große Krens: Risiko nicht einstuftbar bis ca. Querung L 7067, danach Risiko gegeben*
- Risikoeinstufung stoffliche Belastung:  
*Kleine Krens: kein Risiko*  
*Große Krens: kein Risiko bis ca. Querung L 7067, danach Risiko gegeben*
- Risikoeinstufung Gesamtergebnis:  
*Kleine Krens: Risiko nicht einstuftbar*  
*Große Krens: Risiko nicht einstuftbar bis ca. Querung L 7067, danach Risiko gegeben*

Die Bewertung des Zustandes von Großer und Kleiner Krens sieht in den entsprechenden Fachkarten des Nationalen Gewässerbewirtschaftungsplans 2009 folgendermaßen aus:<sup>42</sup>

- Ökologischer Zustand und ökologisches Potential – Gesamt:  
*Kleine Krens: mäßig, mit niedriger Sicherheit*  
*Große Krens: gut, mit sehr hoher Sicherheit bzw. schlecht, mit sehr hoher Sicherheit östlich Querung L 7067*
- Biologischer Zustand und ökologisches Potential – stoffliche Belastung:  
*Kleine Krens: gut, mit sehr hoher Sicherheit*  
*Große Krens: gut, mit sehr hoher Sicherheit*
- Biologischer Zustand und ökologisches Potential – hydromorphologische Belastung:

<sup>39</sup> WISA – Wasserinformationssystem Austria. Online im Internet:  
[http://gis.lebensministerium.at/wisa/frames/index.php?&gui\\_id=WisaStandard](http://gis.lebensministerium.at/wisa/frames/index.php?&gui_id=WisaStandard) am 19.06.2013

<sup>40</sup> Amt der NÖ Landesregierung, Abt. Hydrologie vom 20.10.2009

<sup>41</sup> WISA – Wasserinformationssystem Austria. Online im Internet:  
<http://gis.lebensministerium.at/wisa/> am 19.06.2013

<sup>42</sup> WISA – Wasserinformationssystem Austria. Online im Internet:  
<http://gis.lebensministerium.at/wisa/> am 19.06.2013

*Kleine Krems: mäßig, mit niedriger Sicherheit bzw. gut, mit hoher Sicherheit nördlich L7078*

*Große Krems: gut, mit sehr hoher Sicherheit bzw. östlich Querung L 7067 nicht bewertet*

– Chemischer Zustand:

*Kleine Krems: sehr gut, mit hoher Sicherheit*

*Große Krems: sehr gut, mit hoher Sicherheit*

Grobe Probleme bei den oben betrachteten Fließgewässern in Hinblick auf ihren ökologischen bzw. chemischen Zustand scheinen aufgrund der angeführten Ergebnisse nicht zu bestehen. Lokaler, kleinräumiger Verbesserungsbedarf ist jedoch nicht auszuschließen.

Die biologische Gewässergüte 2002 der Großen Krems wird mit II (=mäßig verunreinigt) eingestuft<sup>43</sup>.

Daneben gibt es mehrere kleinere Bäche. Als Wildbäche sind gemäß Gefahrenzonenplan der Attenreither Bach, der Sonnwendbach, der Marbach, der Gillauser Bach, der Elserbach, der Hausleitenbach, der Zellergraben, Grundfeldgraben, der Föhrenbühelgraben, der Atzbieglgraben, der Kalkgruber Bach und der Steinbach ausgewiesen, wobei die Einzugsgebiete der vier letztgenannten keinen Einfluss auf raumrelevante Bereiche haben<sup>44</sup>.

Rote und Gelbe Gefahrenzonen zeigt der Gefahrenzonenplan entlang der Fließgewässer in den Ortschaften Gillaus, Els und Marbach an der Kleinen Krems sowie im Osten der Katastralgemeinden Purkersdorf und Els.<sup>45</sup>

Im Bereich des gesamten Ortsgebietes von Attenreith können die konzentrierten Oberflächenwässer bei Starkregenereignissen die vorhandenen Wege abfließen und den umliegenden Ortsraum überfluten. Es kommt dabei aber zu keinen besonderen Schädigungen. Entsprechend wurde hier im rechtsgültigen Gefahrenzonenplan ein Brauner Hinweisbereich ausgewiesen.<sup>46</sup>

Vereinzelt sind wasserrechtliche Schutzgebiete im Gemeindegebiet ausgewiesen. Die größeren befinden sich nordwestlich von Els und östlich von Albrechtsberg. Schongebiete (gem. § 34 WRG 1959), Rahmenverfügungen (§ 54) oder Rahmenpläne (§ 53) gibt es nicht<sup>47</sup>.

Überflutungsbereiche (HQ<sub>100</sub>) bestehen entlang der Kleinen und Großen Krems und betreffen randlich die Siedlungsräume Kleinheinrichschlag und Marbach an der Kleinen Krems. Hier sind vor allem die Baubestände auf den Grundstücken .15 und 477/1 (KG. Kleinheinrichschlag), 5, 7, .14, .20/1, .20/2 und .20/3 (KG. Marbach) gefährdet. Innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches liegt aber auch ein Gebäude im Westen der KG. Attenreith (Parz. 354/2), der Ortsteil „Brauhaus“ im Nordwesten der KG. Albrechtsberg, Teile des Betriebsareals des Säge- und Hobelwerkes Kühltreiber im Osten der KG. Els sowie ein Wohnhaus im Osten der KG. Kleinheinrichschlag auf Parz. .17.

<sup>43</sup> WISA – Wasserinformationssystem Austria. Online im Internet: <http://gis.lebensministerium.at/wisa/> am 19.06.2013

<sup>44</sup> Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems

<sup>45</sup> Hochwasserrisikozonierung Austria. Online im Internet: <http://hora.gv.at> am 21.11.2013 sowie Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems

<sup>46</sup> Textteil zum Gefahrenzonenplan der MG. Albrechtsberg an der Großen Krems, Wildbachblatt: 1 Attenreither Bach, Beilage Nr. 4

<sup>47</sup> NÖ Atlas - Wasserbuch am 22.04.2010 sowie Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft am 17.12.2009

### 7.2.3. Luft, Klima

Im Gemeindegebiet von Albrechtsberg befinden sich keine stark emittierenden Betriebe. Ebenso fehlen hochrangige Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Da sich auch keine derartigen Betriebe oder Verkehrswege im näher angrenzenden Raum der überwiegenden Luftstromrichtungen (Nordwest und West) befinden, gibt es keine markante Belastung mit Luftschadstoffen durch Industrie und Verkehr.

Die Marktgemeinde Albrechtsberg liegt zudem weder in einem Feinstaubsanierungsgebiet noch in einem belasteten Gebiet gemäß § 3 Abs. 8 des UVP-G 2000 (BGBl. Nr. 697/1993).

Bei der Belastung mit Schwefeldioxid befindet sich das Gemeindegebiet laut NÖ Atlas in der ersten Belastungsstufe<sup>48</sup> (71,92 SO<sub>2</sub> kg/km<sup>2</sup> und Jahr). Kohlendioxid- (0,21 kt/km<sup>2</sup> und Jahr) und Stickoxidemissionen (0,69 t/km<sup>2</sup> und Jahr) entsprechen der zweiten Kategorie. In die dritte Belastungsstufe fallen Methan (4,31 t/km<sup>2</sup> und Jahr), Feinstaub (488,13 kg/km<sup>2</sup> und Jahr) und flüchtige organische Verbindungen (0,85 t/km<sup>2</sup> und Jahr). Nur bei Ammoniak erreicht Albrechtsberg die vierthöchste Kategorie (520,73 kg/km<sup>2</sup> und Jahr).<sup>49</sup> Die Luftqualität im Gemeindegebiet kann somit als gut bis durchschnittlich eingestuft werden.

Die überwiegenden Energieträger für die im Jahr 2001 gezählten 302 Gebäude mit Zentralheizung waren Holz (58%), gefolgt von Heizöl (25%) und Hackschnitzel/Sägespäne/Pellets/Stroh (8%)<sup>50</sup>. Die Luftbelastung durch Hausbrand wird in der gesamten Gemeinde als gering eingeschätzt.

Der Waldflächenanteil in der Gemeinde beträgt knapp 42% und ist im Vergleich mit den Nachbargemeinden durchschnittlich hoch. Während Lichtenau (34%) und Kottes-Purk (38%) einen geringeren Waldausstattungsgrad haben, ist der Anteil der Forstflächen in Weinzierl am Walde (43%), Gföhl (46%) und Weißenkirchen in der Wachau (63%) höher bzw. deutlich höher.<sup>51</sup>

Die Marktgemeinde Albrechtsberg ist Mitgliedsgemeinde des Klimabündnisses.<sup>52</sup>

### 7.2.4. Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Die Gemeinde hat Anteil an den Natura 2000-Gebieten „Waldviertel“ und „Kamp- und Kremstal“. Ersteres wurde nach der Vogelschutz-Richtlinie (79/409 EWG) und letzteres nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43 EWG) nominiert.

Zu den schützenswerten Objekten zählen: Heller Wiesenknopf Ameisen-Bläuling, Dunkler Wiesenknopf Ameisen-Bläuling, Großer Feuerfalter, Goldener Scheckenfalter, Glatthaferwiesen, Uhu, Sperlingskauz, Wachtelkönig, ....

Die ökologische Bedeutung des Schutzgebietes wird im Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen (Kapitel „Naturräumliche Gegebenheiten“) beschrieben sowie im Plan „Naturräumliche Gegebenheiten“ dargestellt.

<sup>48</sup> Von insgesamt sechs Belastungsstufen

<sup>49</sup> NÖ Atlas. Online im Internet: <http://www.intermap1.noel.gv.at/> am 20.06.2013

<sup>50</sup> Statistik Austria. Online im Internet: <http://www.statistik.at/blickgem/gwz1/g31302.pdf> am 02.08.2011

<sup>51</sup> Homepage Land NÖ: [http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/suchen\\_ssi.asp](http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/suchen_ssi.asp) am 21.11.2013

<sup>52</sup> Klimabündnis Österreich. Online im Internet: <http://www.klimabuendnis.at/start.asp?list=yes&suchstr=albrechtsberg> am 21.11.2013

Naturparke, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind laut Verordnung über die Naturparke (LGBl. 5500/50-12), Naturschutzgebiete (LGBl. 5500/13-31) und Landschaftsschutzgebiete (LGBl. 5500/35-10) innerhalb der Gemeinde nicht vorhanden. Auch hat Albrechtsberg keinen Anteil an einem Ramsar-Schutzgebiet<sup>53</sup>.

In den Katastralgemeinden Albrechtsberg und Attenreith befindet sich laut Auskunft der Abteilung Naturschutz<sup>54</sup> auf den Grundstücken 1448, 1449, 1450, 1451, 1452 und 1453 (KG. Albrechtsberg) und 123/2, 124, 126 und 128/1 (KG. Attenreith) das Naturdenkmal „Erlenauwald am Attenreither Bach“ (Bewilligungsbescheid 9-N-8957/6 vom 23.04.1990).

### 7.2.5. Wald<sup>55</sup>

Die Marktgemeinde Albrechtsberg weist bei einer Gesamtfläche von 2.873,89 ha laut Landesstatistik NÖ<sup>56</sup> eine Bewaldungsdichte von 42% auf. Somit sind ca.1.207 ha bewaldet.

Zwischen 1983 und 2008 hat die Waldfläche um 79,25 ha (7%) zugenommen. Zu den Katastralgemeinden mit dem höchsten Waldflächenanteil zählen Purkersdorf, Eppenberg, Gyllaus und Albrechtsberg.

In einem Großteil der Waldflächen stellt die Nutzfunktion die Leitfunktion dar. Ausschließlich die Schluchtwälder im Grenzbereich zwischen der KG. Purkersdorf und den Katastralgemeinden Felling und Nöhagen der Nachbargemeinde Weinzierl am Walde tragen die Funktionszahlen 322. Hier ist somit die Schutzfunktion die Leitfunktion.

Bannwälder sind keine vorhanden.

Gemäß § 32a Forstgesetz 1975 sind einzelne Waldflächen des Gemeindegebietes Forstflächen mit besonderem Lebensraum (sog. Biotopschutzwälder). Als solche gelten Wälder, die sich in Natura 2000-Gebieten befinden. Im Untersuchungsgebiet zählen dazu die Wälder entlang des Attenreither Baches (KG. Albrechtsberg, KG. Attenreith, KG. Eppenberg), die Schluchtwälder zur Großen Krens vom Norden der KG. Eppenberg flussabwärts bis zum Zusammenfluss mit der Kleinen Krens (KG. Purkersdorf), die Wälder entlang der Zubringer zur Großen Krens (KG. Albrechtsberg, KG. Gyllaus, KG. Purkersdorf) sowie die Schluchtwälder zur Kleinen Krens südlich der Gudenushöhle bis zum Zusammenfluss mit der Großen Krens (KG. Purkersdorf).

Auf Grund der Höhenlage ist das Untersuchungsgebiet vor allem dem submontanen Fichten-Tannen-Buchenwald als Leitgesellschaft zuzurechnen. Allerdings wurde in der Vergangenheit die Fichte stark forciert.

### 7.2.6. Landschaft als menschlicher Aktionsraum

In der Gemeinde gibt es laut digitaler Bodenkarte<sup>57</sup> keine besonders wertvollen landwirtschaftlichen Böden. Ihre Qualität bewegt sich zwischen gering- und mittelwertigen Acker- und Grünlandflächen. Bei der Ausweisung von Bauland sollte, da es sich um die hochwertigsten im Gemeindegebiet handelt, auf die mittelwertigen Flächen Rücksicht

<sup>53</sup> Lebensministerium. Online im Internet: <http://www.lebensministerium.at/umwelt/natur-artenschutz/feuchtgebiete/ramsar/gebiete-aut.html> am 20.06.2013

<sup>54</sup> Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Naturschutz am 05.11.2009

<sup>55</sup> Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen, Kapitel 4.4.5.

<sup>56</sup> Homepage Land NÖ: [http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat\\_ssi.asp?NR=31302](http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat_ssi.asp?NR=31302) am 17.12.2013

<sup>57</sup> Digitale Bodenkarte. Online im Internet: <http://gis.lebensministerium.at/ebod> am 19.07.2013

genommen werden. Weiters sind bei der Ausweisung von Bauland die forstwirtschaftlich wertvollen Flächen zu berücksichtigen. Bei dem überwiegenden Teil der Waldflächen ist gemäß Waldentwicklungsplan die Nutzfunktion die Leitfunktion (siehe Kapitel 7.2.5).

Gemäß Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm (LGBl. 8000/30-0) ist die Gemeinde als allgemeiner Fremdenverkehrsstandort und Eignungsstandort ausgewiesen. Wichtigste Naherholungs- und Freizeitbereiche finden sich in Form des Erlebnisteiches Albrechtsberg, welcher naturnahe gestaltet ist und zahlreiche Freizeiteinrichtungen, wie Sprungturm, Schaukeln, Stege und Liegewiesen bietet. Hinzu kommen das Freibad in Els oder zahlreiche Bereiche entlang des Kleinen und Großen Kamp. Ergänzt wird das Angebot durch die Sportplätze in Albrechtsberg und Els und mehrere Kinderspielplätze.

Landschaftlich erhaltenswerte und ökologisch schützenswerte Flächen finden sich im gesamten Gemeindegebiet. Zu nennen sind die Uferbegleitvegetationen und die Talräume entlang der Großen und Kleinen Krems, des Gillauer Baches (von seiner Quelle im Norden der KG. Harrau bis zur Mündung in die Große Krems) sowie entlang des Steinbaches (zwischen Albrechtsberg und Gillaus von der L 7004 bis zur Mündung in die Große Krems). Eine an Hecken reiche Kulturlandschaft befindet sich im Osten der Katastralgemeinde Albrechtsberg, im Norden der Katastralgemeinde Marbach an der Kleinen Krems und in einem Großteil der Katastralgemeinde Gillaus. Streuobstwiesen befinden sich gehäuft im Hintaus der alten Siedlungsteile von Albrechtsberg und der Ortschaft Eppenberg sowie im Westen der Siedlung Harrau. Weiters sind kleinräumig Feuchtbrachen entlang des Attenreither Baches und entlang der Großen Krems, Feucht- und Nasswiesen in den Randbereichen der bachnahen Feuchtwiesen sowie Trockenstandorte niedrigen bis mittleren Nährstoffgehalts innerhalb der Waldviertler Kulturlandschaft zu finden.<sup>58</sup>

Das Regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, LGBl. 8000/76-2, legt nördlich des Gemeindehauptortes, zwischen dem Sommerbach und der Großen Krems einen erhaltenswerten Landschaftsteil fest (siehe auch Kapitel 7.6).

### 7.2.7. Kulturelles Erbe

Gemäß Online-Abfrage des Bundesdenkmalamtes stehen in Albrechtsberg sechs Objekte unter Denkmalschutz<sup>59</sup>:

- die Kath. Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt (Gst.Nr. .1/2) in Albrechtsberg
- der Figurenbildstock hl. Florian (Gst.Nr. 1658/9) in Albrechtsberg
- die Burg Albrechtsberg in Albrechtsberg
- die Kath. Pfarrkirche hl. Pankratius (Gst.Nr. .31) in Els
- ein Schüttkasten (Gst.Nr. .33) in Els
- Hochofenstumpf der ehem. Hütte Rudolfsthal (Gst.Nr. 533/2)
- die Ortskapelle (Gst.Nr. .14) in Purkersdorf

Außerdem gibt es drei archäologische Fundstellen, die von einer Verbauung freigehalten werden sollten<sup>60</sup>:

- Lagestelle der mittelalterlichen Ortswüstung Lungental auf den Parzellen Nr. 870, 875, 877 und 881/1 in der KG. Albrechtsberg
- Paläolithstation Eichmayerhöhle (Höhlen-Kat.-Nr. 6845/13) unterhalb der Parzellen Nr. 198/1 und 200 in der KG. Purkersdorf
- Paläolithstation Teufelsrast-Felsdach (Höhlen-Kat.-Nr. 6845/35) auf Parzelle Nr. 198/1 in der KG. Purkersdorf

<sup>58</sup> Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen, Kapitel 4.4.6.

<sup>59</sup> Bundesdenkmalamt. Online im Internet: <http://www.bda.at/documents/111662115.pdf> am 20.06.2013

<sup>60</sup> Bundesdenkmalamt, Abteilung für Bodendenkmale, 27.10.2009

### 7.2.8. Energie, Energietransport

Die Marktgemeinde Albrechtsberg ist Mitglied der Klima- und Energiemodellregion (KEM) „Waldviertler Kernland“. Übergeordnetes Ziel der KEM ist eine Energieautarkie bis 2030. In allen drei Sektoren (Elektrizität, Wärme und Mobilität) sind gemäß aktuellem Umsetzungskonzept aus dem Jahr 2011 Maßnahmen in den Bereichen Energiesparen und Energiebereitstellung geplant. Aktuell weist die KEM bei einem jährlichen Energiebedarf von rund 666 GWh (inkl. Brennstoffbedarf für die Biomasse-Kraftwerke) und einer eigenen regionalen Energiebereitstellung von 242 GWh (ohne Kraftwerke) einen Eigenversorgungsgrad von 36% auf. Auf Seite des Energiebedarfs soll der jährliche Gesamtwert auf rund 409 GWh reduziert werden und gleichzeitig die regionale Energiebereitstellung entsprechend angehoben werden.<sup>61</sup>

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit keine größere Fernwärmeversorgung. Nur in der KG. Els besteht eine kleine Anlage, die derzeit fünf Haushalte versorgt.<sup>62</sup>

Auch größere Anlagen zur Gewinnung von Energie durch Wasserkraft gibt es in der Gemeinde nicht. Bekannt sind fünf kleine Wasserkraftanlagen entlang der Großen und Kleinen Krems (siehe Bericht zur Grundlagenforschung Kapitel 4.2).

Die Versorgung der Siedlungsgebiete mit Strom erfolgt durch 20 kV-Freileitungen bzw. Erdkabel der Firma EVN AG. (Die bestehenden Leitungstrassen des 20 kV-Stromnetzes wurden in der Plandarstellung „Technische Infrastruktur“ eingezeichnet und im Bericht zur Grundlagenforschung Kapitel 4.2 beschrieben.)

Bereiche, die sich zur Energieerzeugung durch thermische Kraftwerke, Wasserkraft, Sonne oder Wind<sup>63</sup> besonders eignen, sind nicht bekannt.

In der gesamten Gemeinde gibt es laut „Photovoltaikliga 2013“<sup>64</sup> lediglich zehn Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 63,25 kW. Das entspricht 59,79 Watt Leistung pro Einwohner. Damit liegt die Gemeinde auf Platz 246 von insgesamt 503 niederösterreichischen Gemeinden.

### 7.2.9. Siedlungswesen allgemein ROG (§§ 14, 15)

Die kleineren Katastralgemeinden sind vor allem Agrar- und Wohnstandorte. Erhebliche Lärm- oder sonstige Belastungen sind in diesen Orten kaum vorzufinden.

In Albrechtsberg und Els ist eine größere Nutzungsvielfalt vorzufinden. Hier sind öffentliche Einrichtungen (Gemeindeamt, Schulen, Kindergarten etc.) und zahlreiche Betriebe

---

<sup>61</sup> Energieagentur der Regionen (2011). Umsetzungskonzept für die Klima- und Energie-Modellregion Waldviertler Kernland

<sup>62</sup> Angabe Gemeinde

<sup>63</sup> Der niederösterreichische Landtag hat am 23. Mai 2013 beschlossen, dass für die künftige Errichtung von Windkraftanlagen (Windparks) ein Raumordnungsprogramm erarbeitet werden soll, welches - unter Beibehaltung der bereits bisher geltenden Abstandsregelungen - entsprechende Zonen für deren Errichtung ausweist, wobei insbesondere auch auf deren regionale Ausgewogenheit Bedacht zu nehmen ist. Nur solche Zonen dürfen ausgewiesen werden, die außerhalb von Flächen liegen, für die nach fachlichen Kriterien eine Windkraftnutzung nicht in Betracht kommt. Bis zur Wirksamkeit dieses Raumordnungsprogrammes sollen vorerst keine weiteren Widmungen für derartige Anlagen erlassen werden. (Quelle: Antrag zu NÖ Raumordnungsgesetzes unter <http://www.landtag-noe.at/service/politik/landtag/LVXVIII/00/22/022A.pdf> am 27.06.2013.)

<sup>64</sup> [http://www.enu.at/images/doku/pv\\_liga\\_2013\\_gemeinden.pdf](http://www.enu.at/images/doku/pv_liga_2013_gemeinden.pdf) am 27.06.2013

angesiedelt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf sensible Nutzungen oder Erholungsräume bestehen durch diese jedoch ebenfalls nicht. Die ausschließlich betrieblich genutzten Bereiche befinden sich in beiden Ortschaften an den Ortsrändern.

Hochrangige Straßenverbindungen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen gibt es im Gemeindegebiet nicht. In den Siedlungsräumen bestehen somit keine relevanten Lärmbelastungen durch den Verkehr.

Durch Naturgewalten gefährdete Bereiche sind entlang der Großen und Kleinen Krens vorzufinden (HQ<sub>100</sub>). Hier sind randlich die Siedlungsräume von Kleinheinrichschlag und Marbach an der Kleinen Krens betroffen. Laut Gefahrenzonenplan sind entlang der Bäche in Gillaus, Els und Marbach an der Kleinen Krens außerdem Rote und Gelbe Gefahrenzonen ausgewiesen. In diesen Bereichen ist eine Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich (Gelbe Zone) bzw. ist eine Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich (Rote Zone).<sup>65</sup>

Im Bereich des gesamten Ortsgebietes von Attenreith können die konzentrierten Oberflächenwässer bei Starkregenereignissen die vorhandenen Wege abfließen und den umliegenden Ortsraum überfluten. Es kommt dabei aber zu keinen besonderen Schädigungen. Entsprechend wurde hier im rechtsgültigen Gefahrenzonenplan ein Brauner Hinweisbereich ausgewiesen.<sup>66</sup>

Die bestehenden Materialgewinnungsstätten nordöstlich von Marbach sowie westlich von Els sind von den Siedlungsgebieten Marbach und Kleinheinrichschlag ca. 200 m bzw. knapp 400 m entfernt, von den Siedlungsgebieten Els und Harrau ca. 400 m bzw. ca. 600 m). Ein Steinbruch in der Nachbargemeinde Kottes-Purk (KG. Kalkgrub, Abbaufeld "Peter Waldbauer I", Wachauer Marmor GmbH) liegt in unmittelbar südlich des Ortsgebietes von Marbach an der Kleinen Krens.

Die bestehenden rechtskräftigen (Bauland-)Widmungen des gesamten Gemeindegebietes sind der Plandarstellung „Baubestand“ zu entnehmen und im Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen Kapitel 4.5.3. beschrieben.

#### *7.2.10. Technische Infrastruktur<sup>67</sup>*

Die Marktgemeinde wird durch keine hochrangigen Landesstraßen erschlossen. Die neun durch das Gemeindegebiet verlaufenden Landesstraßen dienen vorwiegend der inneren Erschließung bzw. der Anbindung an die Nachbargemeinden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit dem erforderlichen Trink- und Nutzwasser wird zu einem Großteil durch eigene Wassergenossenschaften der Katastralgemeinden sowie durch die Marktgemeinde Albrechtsberg sichergestellt. Über eine zentrale Wasserversorgung verfügen die Ortschaften Albrechtsberg, Arzwiesen, Els, Gillaus, Kleinheinrichschlag, Marbach und Purkersdorf. In den Katastralgemeinden Attenreith, Harrau und Eppenberg werden Trink- und Nutzwasser über Hausbrunnen bezogen, da keine öffentliche/genossenschaftliche Wasserversorgung besteht.

Im Gemeindegebiet bestehen sechs Kläranlagen, welche die Abwässer aller Ortschaften reinigen.

<sup>65</sup> Hochwasserrisikozonierung Austria. Online im Internet: <http://hora.gv.at> am 27.06.2013

<sup>66</sup> Textteil zum Gefahrenzonenplan der MG. Albrechtsberg an der Großen Krens, Wildbachblatt: 1 Attenreither Bach, Beilage NR. 4

<sup>67</sup> Siehe Kapitel 4.1 und 4.2 im Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen

Die Marktgemeinde Albrechtsberg gehörte bis Ende 2013 keinem NÖ Abfallwirtschaftsverband an<sup>68</sup>. Auf Basis eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses und dem Beschluss der Verbandsversammlung des GV Krens ist Albrechtsberg per 01.01.2014 aber nun ebenfalls Mitglied des GV Krens im Bereich der Abfallwirtschaft.<sup>69</sup>

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit keine größere Fernwärmeversorgung. Nur in der KG. Els besteht eine kleine Anlage, die derzeit fünf Haushalte versorgt.<sup>70</sup>

### 7.3. Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes entspricht der unter Kapitel 7.9.1 dargestellten Nullvariante.

### 7.4. Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Durch die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms werden voraussichtlich keine Gebiete erheblich beeinflusst.

### 7.5. Relevante Umweltprobleme

Zu beachtende Umweltaspekte tauchen vor allem in drei Bereichen auf:

#### (1) HQ<sub>100</sub>, Gefahrenzonen, Rutschgefährdung:

Überflutungsbereiche (HQ<sub>100</sub>) bestehen entlang der Kleinen und Großen Krens und betreffen randlich die Siedlungsräume Kleinheinrichschlag und Marbach an der Kleinen Krens. Hier sind vor allem die Baubestände auf den Grundstücken .15 und 477/1 (KG. Kleinheinrichschlag) sowie 5, 7, .14, .20/1, .20/2 und .20/3 (KG. Marbach) gefährdet. Innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches liegt aber auch ein Gebäude im Westen der KG. Attenreith (Parz. 354/2), der Ortsteil „Brauhaus“ im Nordwesten der KG. Albrechtsberg, Teile des Betriebsareals des Säge- und Hobelwerkes Kührtreiber im Osten der KG. Els sowie ein Wohnhaus im Osten der KG. Kleinheinrichschlag auf Parz. .17.<sup>71</sup>

Laut Gefahrenzonenplan sind entlang der Bäche in Gillaus, Els und Marbach an der Kleinen Krens außerdem Rote und Gelbe Gefahrenzonen ausgewiesen. Auch im Westen der KG. Els gibt es beim Sägewerk Kührtreiber einen gefährdeten Bereich. In diesen Zonen ist eine Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich (Gelbe Zone) bzw. ist eine Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich (Rote Zone).<sup>72</sup>

Im Bereich des gesamten Ortsgebietes von Attenreith können die konzentrierten Oberflächenwässer bei Starkregenereignissen die vorhandenen Wege abfließen und

<sup>68</sup> Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Umweltwirtschaft und Raumordnungsförderung, 14.12.2009

<sup>69</sup> Verbandszeitung des GV Krens, Dezember 2013:  
[http://195.58.166.60/noeav/user/vb\\_kr/dokumente/Abfallinfo\\_4\\_2013.pdf](http://195.58.166.60/noeav/user/vb_kr/dokumente/Abfallinfo_4_2013.pdf) am 17.12.2013

<sup>70</sup> Angabe Gemeinde

<sup>71</sup> Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen, Kapitel Hydrologie 4.4.3.

<sup>72</sup> Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krens sowie Hochwasserrisikozone Austria. Online im Internet: <http://hora.gv.at/> am 27.06.2013

den umliegenden Ortsraum überfluten. Es kommt dabei aber zu keinen besonderen Schädigungen. Entsprechend wurde hier im rechtsgültigen Gefahrenzonenplan ein Brauner Hinweissbereich ausgewiesen.<sup>73</sup>

## (2) **Konflikt Landwirtschaft-Wohnen:**

Dieses Thema trifft auf Grund der Durchmischung von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzung alle Katastralgemeinden. Konfliktpotential ist vor allem in den Grenzbereichen zwischen Agrarzonen und homogenen Wohngebieten sowie in den Hintausbereichen von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben gegeben. Besonders gilt dies für Bereiche mit Betrieben mit Tierhaltung. Das Örtliche Entwicklungskonzept weist im Großteil der Katastralgemeinden auf den Konflikt „Landwirtschaft-Wohnen mit dem Symbol „LW-W“ an den relevanten Stellen hin.

Innerörtliche landwirtschaftliche Betriebe, die derzeit in der Widmungsart Bauland-Agrargebiet situiert sind, sollten nicht durch das Heranrücken bzw. die Neuwidmung von konfliktträchtigen Widmungsarten (etwa Bauland-Wohngebiet) eingeschränkt werden. Erst nach Auflassung von Betrieben bei fortsetzendem Strukturwandel kann in solchen Bereichen (bei Bedarf) über ein Heranrücken von Wohngebieten nachgedacht werden.

## (3) **Altlasten:**

Laut Verdachtsflächenabfrage des Landes NÖ<sup>74</sup> sind im Gemeindegebiet mehrere Verdachtsflächen bekannt. Diese befinden sich:

- in der KG. Els auf den Parzellen 82/3 und 82/4 (VFNÖABL Steindl Johann; Bewilligungsbescheide: WA1-28.056, BH-9-W-85103)
- in der KG. Albrechtsberg auf Parzelle 780/4 (VFNÖABL Müllner Franz u. Gertrud; Bewilligungsbescheid: WA1-34.595),
- in der KG. Albrechtsberg auf den Parzelle 261/1 und 261/2 (VFNÖABL Mgde Albrechtsberg KG Albrechtsberg; Bewilligungsbescheide: WA1-A-11-WB, BH-I-A-10, WA1-19.541, WA1-22.828)
- in der KG. Gillaus auf Parzelle 513/3 (VFNÖABL Florreither Hermine u. Josef; Bewilligungsbescheid: WA1-28.055).

Diese sind jedoch nicht im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes eingetragen. Ob von diesen Verdachtsflächen tatsächlich eine Gefahr ausgeht, müsste erst durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Weitere Daten liegen hierzu nicht vor.

[Hinweis: Die in der Antwort zum Scoping von Herrn DI Pomaroli, Abt. RU2, angeführte Altlast im Osten von Marbach an der Kleinen Krems (Bereich Parz. 64/1) ist im aktuellen Datenstand des Wasserdatenverbundes nicht mehr aufgelistet und wird daher in diesem Bericht nicht behandelt.]

## 7.6. **Ziele des Umweltschutzes**

Hinsichtlich des Umweltschutzes gibt es für das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Albrechtsberg einige relevante und vor allem rechtsverbindlich zu berücksichtigende Ziele bzw. rechtlich fixierte Umweltschutzvorgaben.

<sup>73</sup> Textteil zum Gefahrenzonenplan der MG. Albrechtsberg an der Großen Krems, Wildbachblatt: 1 Attenreither Bach, Beilage NR. 4

<sup>74</sup> Abfrage Verdachtsflächen NÖ. Online im Internet:  
<http://cadenza.noel.gv.at/cadenza/pages/map/default/index.xhtml> am 19.06.2013

### (1) **Natura 2000:**

Albrechtsberg hat gemäß Vogelschutz-Richtlinie (79/409 EWG) und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43 EWG) Anteil an den Natura 2000 Schutzgebieten „Waldviertel“ und „Kamp- und Kremstal“.

Das Natura 2000-Vogelschutzgebiet beginnt im Westen des Untersuchungsgebiets als ca. 450 m breiter bewaldeter Streifen südlich des Attenreither Baches, der sich entlang dieses Fließgewässers nach Nordosten bis zur Mündung in die Große Krens zieht. Auch die offene Kulturlandschaft südwestlich der Siedlung Albrechtsberg ist als Vogelschutzgebiet ausgewiesen, ebenso der Flusslauf der Großen Krens mit seinen Schluchtwäldern von der Straße zwischen Eppenberg und Ladings bis zum Zusammenfluss mit der Kleinen Krens. Flusslauf und Abhänge zur Kleinen Krens gehören in 2 km Entfernung zum Zwickl ebenfalls noch zum Vogelschutzgebiet.

Zu den geschützten Vogelarten gehören Wachtelkönig, Uhu, Schwarzstorch und Sperlingskauz.<sup>75</sup>

Als wichtige Erhaltungsziele für das Gebiet „Waldviertel“ sind (auszugsweise) festgelegt<sup>76</sup>:

Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausreichenden Ausmaßes an ...

- naturnahen Fließgewässern als Wanderungs- und Ausbreitungskorridore mit Auwäldern, Ufergehölzstreifen, Hochstaudenfluren, Feuchtwiesen, Hang- und Schluchtwäldern
- extensiv bewirtschafteten Fischteichen mit Verlandungszonen und anschließenden Flachmoor- und Feuchtwiesenbereichen
- extensiven Grünlandbiotopen (vor allem großflächig geschlossene Feuchtwiesengebiete, Moorwiesen, Magerwiesen und -weiden, Magerwiesenböschungen)
- Heide-Mosaiklandschaften mit felsdurchsetzten Magerwiesen und Trockenrasen sowie mit Zwergsträuchern und Pioniergehölzen bestockte „Bühel“ und Raine
- (kleinschlägiger) agrarischer Kulturlandschaft mit hohem Offencharakter und vielfältigen, in erster Linie krautigen Zwischenstrukturen wie (Stufen)Rainen, Bühel- und Heckenstrukturen, Granitrestlinge
- etc.

Die nach der Natura 2000-FFH-Richtlinie abgrenzten Lebensraumtypen befinden sich entlang des Attenreither Baches sowie entlang der Großen und Kleinen Krens. Es sind dies Erlen-, Eschen-, Weidenauen, Schlucht- und Hangmischwälder sowie Mullbraunerde-Buchenwälder. Hier kommen Koppe, Eschen-Schneckenfalter und das Große Mausohr vor. Die Lebensraumtypen Glatthaferwiesen und Trespenschwingelwiesen wurden in der offenen Kulturlandschaft rund um die Ortschaften Eppenberg, Albrechtsberg und Purkersdorf als FFH-Gebiete abgegrenzt. Sie bieten Lebensraum für Schmetterlinge wie Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, Großer Feuerfalter und Heckenwollfalter.<sup>77</sup>

Im Gebiet „Kamp- und Kremstal“ sind als Ziele unter anderem festgelegt<sup>78</sup>:  
Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausreichenden Ausmaßes an ...

---

<sup>75</sup> Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen, Kapitel 4.4.7, Naturschutzrechtliche Gebiete

<sup>76</sup> Managementplan Europaschutzgebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft und „Waldviertel“. Online im Internet: [http://www.noe.gv.at/bilder/d37/4\\_01\\_Erhaltungsziele.pdf?15097](http://www.noe.gv.at/bilder/d37/4_01_Erhaltungsziele.pdf?15097) am 27.06.2013

<sup>77</sup> Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen, Kapitel 4.4.7, Naturschutzrechtliche Gebiete

<sup>78</sup> Managementplan Europaschutzgebiete „Kamp- und Kremstal. Online im Internet: [http://www.noe.gv.at/bilder/d37/4\\_07\\_Erhaltungsziele.pdf?15100](http://www.noe.gv.at/bilder/d37/4_07_Erhaltungsziele.pdf?15100) am 27.06.2013

- naturnahen Auwäldern (mit natürlicher und standortheimische Artenzusammensetzung und Altersstruktur) entlang Kamp und Krens sowie ihrer Nebengewässer
- großflächigen und naturnahen Wäldern mit hohem Laubwaldanteil
- möglichst störungsfreien Sonderstrukturen im Wald wie Gewässerränder, Feuchtbiopte, Felsformationen, Blockhalden, Grabeneinschnitte
- Magerwiesen und (Halb-) Trockenrasen
- großflächigen, standortheimischen Waldbeständen (sowohl in Au-, Hang- als auch Plateauwäldern) mit naturnaher bzw. natürlicher Alterszusammensetzung und einem charakteristischen Strukturreichtum sowie Totholzanteil
- strukturreichen, bewirtschafteten (Hang-)Weinbaugebieten mit weitgehend pestizidfrei gehaltenen, eingestreuten Magerstandorten, Rainen und Brachen sowie zahlreichen Einzelbäumen
- etc.

Da sich einige der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgehaltenen Erweiterungsoptionen für Bauland und eine geplante Baulandneuausweisungen im Flächenwidmungsplan innerhalb der Natura 2000-Schutzgebietsausweisungen befinden, wurde die Erstellung einer Naturverträglichkeitserklärung in Auftrag gegeben. Dieses sollte abklären, ob es durch die geplanten Maßnahmen mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf etwaige Schutzgüter zu rechnen ist. Ausstrahlwirkungen auf benachbarte Schutzgüter wurden dabei ebenfalls berücksichtigt. Die Beurteilung (siehe Kapitel 2 und 6) erfolgte durch das Büro Dr. Schön, 2721 Bad Fischau.

## **(2) Naturdenkmäler:**

In der Marktgemeinde Albrechtsberg befindet sich laut Auskunft der Abteilung Naturschutz<sup>79</sup> das Naturdenkmal „Erlenauwald am Attenreither Bach“ auf den Parz. Nr. 123/2, 124, 126 und 128/1 in der KG. Attenreith und auf den Parz. Nr. 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453 und 1623/2 in der KG. Albrechtsberg.

## **(3) Erhaltenswerter Landschaftsteil:**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte wurden „erhaltenswerte Landschaftsteile“ abgegrenzt. Auf diesem Weg sollen Komplexlandschaften oder wertvolle Einzelbiotope von regionaler Bedeutung ausgewiesen werden. In der Marktgemeinde Albrechtsberg sind dies folgende Bereiche:

- Abwechslungsreiche Kulturlandschaft zwischen der nordöstlichen Siedlungsgrenze von Albrechtsberg und dem Flusslauf der Großen Krens. Darin befinden sich u.a. das Schloss Albrechtsberg samt Umgebung, das „Augenbründl“ und ein Fundort der Traunsteinera. Es verlaufen auch viele regionale Wanderwege durch dieses Gebiet.
- Abhang zum Kremstal im Osten der Katastralgemeinde Purkersdorf u.a. mit den Höhlen Eichmayerhöhle, Schusterlucke, Teufelsrast und Steinerner Saal.

In erhaltenswerten Landschaftsteilen darf eine andere Widmungsart als Grünland-Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

## **(4) Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“ grenzt im Süden an das Gemeindegebiet von Albrechtsberg. Es kommt jedoch zu keiner Überlagerung.

---

<sup>79</sup> Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Naturschutz am 05.11.2009

## 7.7. Darstellung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird erläutert, wie sich die unter Punkt 7.1.2 beschriebenen Entwicklungsziele des Örtlichen Raumordnungsprogramms auf die Umweltschutzgüter gemäß SUP-Leitfaden des Amtes der NÖ Landesregierung auswirken.

### 7.7.1. Auswirkungen auf den Boden/Untergrund

Durch die Festlegungen des neuen Örtlichen Raumordnungsprogramms werden in Summe 81,33 ha Bauland (inkl. bereits bisher rechtskräftigem Wohnbauland) ausgewiesen. Diese Fläche erscheint im Verhältnis zur Gesamtfläche der Marktgemeinde Albrechtsberg (2.872 ha) relativ gering (= rund 2,8%). Verglichen mit dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan erhöht sich das Bauland um 9,18 ha (+12,7%), wobei der Anteil des Wohnbaulandes um 7,78 ha (+12,3%) zunimmt.

Der überwiegende Teil des augenscheinlich sehr großzügig geplanten neuen Wohnbaulandes ist aber bereits bebaut (80,9%). Zusätzliches (unbebautes) Wohnbauland im Ausmaß von nur 0,96 ha wird vor allem in den Katastralgemeinden Albrechtsberg (+0,94 ha), Harrau (0,23 ha) und Attenreith (+0,18 ha) festgelegt. In allen anderen Orten nimmt das unbebaute Wohnbauland nur minimal zu bzw. reduziert sich der Anteil sogar.

Mögliche Wohnbaulandflächen werden stattdessen als mittel- bis langfristige Optionen im Örtlichen Entwicklungskonzept verankert. Auf diese soll dann erst bei entsprechendem Bedarf zurückgegriffen werden.

Neben dem Wohnbauland werden die ausschließlich betrieblich genutzten Flächen geringfügig reduziert. Durch die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms werden in Summe 7,14 ha Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen (-0,42 ha). Im Vergleich zur Gesamtfläche (2.872 ha) erscheint dieser Anteil (0,2%) sehr gering.

Für das Bauland-Betriebsgebiet im Westen von Albrechtsberg sowie im Osten von Els wird im Örtlichen Entwicklungskonzept jeweils eine Erweiterungsoption festgelegt. Für das Bauland-Betriebsgebiet im Ortsteil Brauhaus wird hingegen festgehalten, dass es sich um einen nicht mehr erweiterbaren Standort handelt. Dem Bauland-Betriebsgebiet beim Sägewerk Kühltreiber (KG. Els) wird eine kleinere Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Betrieb eingeräumt.

Erstmals werden in der Gemeinde Flächen auch als Bauland-Agrargebiet-Hintaus<sup>80</sup> gewidmet (1,75 ha). Diese sind aber überwiegend bebaut. Beim Bauland-Sondergebiet kommt es zu einer geringfügigen Zunahme von 0,77 ha.

Es ist somit insgesamt festzuhalten, dass durch die geplanten Widmungsmaßnahmen kurzfristig von einem sehr geringen zusätzlichen Versiegelungsgrad und einer unerheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden kann, da die Baulandausweisungen oftmals Flächen betreffen, die ohnehin bereits jahrelang bebaut sind (z.B. Flächen landwirtschaftlicher Betriebe). Relevant ist daher nur die mögliche Versiegelung auf neuem unbebauten Bauland.

Bei Umsetzung sämtlicher mittel- bis langfristiger Optionen (sowohl für Wohnbauland als auch für betrieblich genutztes Bauland) wird der Versiegelungsgrad ansteigen und mehr Boden verbraucht (Wohnhäuser, Betriebsgebäude, Nebengebäude, Verkehrsflächen). Daher ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

---

<sup>80</sup> Im Bauland-Agrargebiet-Hintaus sind bis auf die Errichtung von Wohnhäusern alle Nutzungen lt. § 16 Abs. 1 Zi. 5 NÖ ROG 1976 zulässig.

Die Erweiterungsbereiche bzw. Erweiterungsoptionen liegen auf keinen landwirtschaftlich wertvollen Böden, da sich die Qualität zwischen gering- und mittelwertigen Acker- und Grünflächen bewegt (lt. Plan „Naturräumliche Gegebenheiten“). Mittelwertige Flächen werden vor allem südlich von Eppenberg, nördlich von Attenreith, im Westen und Nordwesten von Albrechtsberg, nördlich von Gyllaus, westlich von Harrau, rund um Els, Arzwiesen und Kleinheinrichschlag berührt. Aber auch bei bereits rechtskräftig verordnetem Bauland besteht eine Überlagerung. Da jene so bewerteten Flächen in allen Katastralgemeinden bis knapp an die bestehenden Siedlungsbereiche heranreichen, sind Alternativen, die solche Flächen nicht berühren, so gut wie nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind von neuen Baulandausweisungen bzw. Erweiterungsoptionen ebenso wie belastete Flächen (Deponien, Ablagerungen) nicht betroffen.

Im Südosten und Nordwesten von Arzwiesen, im Süden von Eppenberg sowie im Westen von Harrau wird hinsichtlich mittel- bis langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnbaulandes auf die Notwendigkeit einer Prüfung der Tragfähigkeit hingewiesen. In der digitalen Bodenkarte sind hier feuchte Wasserverhältnisse verzeichnet.

Die Widmungsabgrenzung der bestehenden Materialgewinnungsstätte westlich von Els im Bereich der Grundstücke 181/1, 182/2, 184, 225, 226 und 227/1 wird im neuen Flächenwidmungsplan nicht erweitert. Das ÖEK hält fest, dass hier künftig keine großflächigen Erweiterungen stattfinden sollen.

### *7.7.2. Auswirkungen auf das Wasser*

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung, die eine neue Bebauung zwangsläufig mit sich bringt, wird der natürliche Wasserhaushalt beeinflusst. In den Boden kann kein Niederschlag mehr eindringen und viele der dort normalerweise ablaufenden Prozesse werden gestoppt. Um diese Beeinflussung möglichst gering zu halten und um die Wasserqualität und -menge des Grundwassers zu schützen, wurde innerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten kein Bauland – sowohl für Wohnzwecke als auch für die betriebliche Nutzung – ausgewiesen.

Weiters wurde, um die Qualität der Oberflächengewässer zu bewahren und um einen schadlosen Abfluss von eventuell entstehenden Hochwässern zu gewährleisten, im unmittelbaren Uferbereich der Flüsse bzw. Bäche und somit auch in den bekannten Roten und Gelben Gefahrenzonen kein Bauland zur Schaffung neuer Bauplätze gewidmet. Im Flächenwidmungsplan erfolgt vielmehr an mehreren Stellen die Ausweisung von Grünland-Grüngürtel-Uferfreihaltung oder Grünland-Freihaltefläche-Offenlandfläche (Gfrei-N-OF). Auch im Örtlichen Entwicklungskonzept werden gezielt Aussagen zur künftigen Freihaltung dieser Uferbereiche getätigt.

Innerhalb des Braunen Hinweisbereiches (Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen)<sup>81</sup> kommt es in Attenreith zu keiner größeren Baulandausweisung. Lediglich im Bereich der bestehenden Kapelle sowie im teilweise bebauten Hintausbereich einer Landwirtschaft auf Parzelle erfolgt eine Ausweisung bzw. Abrundung des Baulandes.

---

<sup>81</sup> Im Bereich des gesamten Ortsgebietes von Attenreith können die konzentrierten Oberflächenwässer bei Starkregenereignissen die vorhandenen Wege abfließen und den umliegenden Ortsraum überfluten. Es kommt dabei aber zu keinen besonderen Schädigungen. Entsprechend wurde hier im rechtsgültigen Gefahrenzonenplan ein Brauner Hinweisbereich ausgewiesen. (Textteil zum Gefahrenzonenplan der MG. Albrechtsberg an der Großen Krems, Wildbachblatt: 1 Attenreither Bach, Beilage Nr. 4)

### *7.7.3. Auswirkungen auf Luft/Klima*

Rund 79% der als Bauland geplanten Flächen (inkl. rechtskräftigen Ausweisungen) sind bereits bebaut. Durch die Neuausweisungen (+9,18 ha) wird es voraussichtlich zu keiner wesentlichen Änderung der bisherigen Emissionssituation (Verkehr, Hausbrand) kommen, da vor allem bereits bebaute Grundstücke als Bauland gewidmet werden.

Das wenige neue unbebaute Bauland befindet sich entweder im Siedlungsverband (Baulückenschluss) oder im unmittelbaren Anschluss an rechtskräftiges Bauland. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit Kraftfahrzeugen kann in diesem Fall möglichst gering gehalten werden.

Die zusätzlichen Emissionen durch künftigen Hausbrand werden angesichts der zukünftig noch stärkeren Forcierung von Passiv- und Niedrigenergiehäusern eher gering ausfallen. Neue Häuser werden einen geringen Heizwärmebedarf aufweisen, ältere Gebäude werden laufend saniert, sodass in Summe weniger Emissionen pro Gebäude, aber auch in Summe aller Gebäude, zu erwarten sind.

### *7.7.4. Auswirkungen auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume*

Wie in den Kapiteln 7.2.4 und 7.6 bereits erwähnt, befindet sich in der Marktgemeinde Albrechtsberg das Natura 2000-Vogelschutzgebiet „Waldviertel“ und das Natura 2000 FFH-Gebiet „Kamp- und Kremstal“. Im Rahmen einer Naturverträglichkeitserklärung<sup>82</sup> wurden das Vorkommen und mögliche Auswirkungen für die ausgewiesenen Schutzgüter untersucht. Darüber hinaus wurden auch nicht ausgewiesene aber beurteilungsrelevante Schutzobjekte mitberücksichtigt.

Keine der geplanten Maßnahmen bedingen (nach Berücksichtigung der Anregungen von Herrn Dr. Schön) erhebliche negative Beeinträchtigungen (sowohl Überlagerungswirkung als auch Ausstrahlungswirkung) auf die Natura 2000-Schutzgüter. Detaillierte Ausführungen zu den einzelnen geplanten Widmungsänderungen sind in den Kapiteln 2 (Erläuterungen zum ÖEK) und 6 (Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan) dieses Erläuterungsberichtes zu finden.

### *7.7.5. Auswirkungen auf den Wald*

Um die Funktionen des Waldes (Schutz-, Wohlfahrts-, Erholungs- und Nutzfunktion) in der Gemeinde auch weiterhin zu erhalten, wurden keine bestehenden Forstflächen neu als Bauland ausgewiesen. Lediglich in der KG. Els kommt es auf Parzelle 66/3 durch die Umwidmung von Grünland-Grüngürtel in Bauland-Wohngebiet zu einer Überlagerung einer in der DKM als Forst kenntlich gemachten Fläche mit Bauland.

Auch die künftig möglichen Erweiterungsoptionen laut Örtlichem Entwicklungskonzept betreffen keine forstwirtschaftlich wertvollen Flächen. (In zahlreichen Fällen kommt den Forstflächen die Funktion einer natürlichen Siedlungsgrenze im Örtlichen Entwicklungskonzept zu.)

Insgesamt ist daher mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wald zu rechnen.

---

<sup>82</sup> Büro Dr. Robert Schön, Neussergasse 16, 2721 Bad Fischau. Naturverträglichkeitserklärung. Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes. Marktgemeinde Albrechtsberg (NÖ, Bez. Krems-Land) im Auftrag der Marktgemeinde Albrechtsberg, Juli 2013

### *7.7.6. Auswirkungen auf die Landschaft als menschlicher Aktionsraum*

Wie unter Kapitel 7.7.5 bereits angeführt, werden (mit einer Ausnahme) keine forstwirtschaftlich wertvollen Flächen als Bauland ausgewiesen, um die entsprechenden Voraussetzungen für eine leistungsfähige Forstwirtschaft zu gewährleisten.

In zahlreichen Fällen liegen die Erweiterungsbereiche bzw. Erweiterungsoptionen auf landwirtschaftlich wertvollen Böden. Aber auch bei bereits rechtskräftig verordnetem Bauland bestehen Überlagerungen. (Hinzuweisen ist an dieser Stelle nochmals, dass es sich bei diesen wertvollen Flächen laut digitaler Bodenkarte e-BOD um mittelwertiges Acker- und Grünland handelt.) Bis auf wenige Ausnahmen reichen diese Flächen laut Plandarstellung „Naturräumliche Gegebenheiten“ bis knapp an die bestehenden Siedlungsränder heran. Dadurch sind alternative Baulanderweiterungen auf minderwertigeren Böden kaum bzw. nicht möglich. Bei den Baulandausweisungen wurde jedoch verstärkt auf einen sparsamen Bodenverbrauch Wert gelegt. Die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme mittelwertiger Böden aber nicht erheblich geschmälert.

Durch die geplanten Maßnahmen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sind vereinzelt landschaftlich erhaltenswerte bzw. ökologisch schützenswerte Flächen (lt. Erhebung der naturräumlichen Gegebenheiten im Zuge der Grundlagenforschung) betroffen. Es handelt sich dabei um die Neuausweisung von Bauland in den Ortschaften Eppenberg (Streuobstwiesen v.a. im Osten), Albrechtsberg (Waldviertler Kulturlandschaft - Heckenlandschaft im Osten und Süden sowie einzelne Streuobstwiesen) und Gillaus (Waldviertler Kulturlandschaft - Heckenlandschaft im Norden). Zum Teil handelt es sich bei den Überlagerungen um bereits bebaute Flächen (z.B. Geb im Norden von Gillaus). Die mit Obstbäumen bestockten Flächen befinden sich in Privatbesitz und verfügen über keine rechtliche Unterschutzstellung. Insofern wird zwar im Landschaftskonzept die Zielsetzung einer Erhaltung der Streuobstwiesen betont, es fehlt jedoch eine gesetzliche Eingriffsmöglichkeit im Falle einer gegensätzlichen Handhabung. Entschärfend kann aber festgehalten werden, dass eine Ausweisung als Bauland nicht unmittelbar zu einer Entfernung der Obstbäume und Bebauung führt. Mitunter werden diese Flächen jahrelang weiter als Grünflächen genutzt. Gleiches gilt auch für die Flächen der Waldviertler Kulturlandschaft (Heckenlandschaft).

Längerfristige Festlegungen des ÖEK berühren ebenfalls vereinzelt landschaftlich erhaltenswerte bzw. ökologisch schützenswerte Flächen. Bei diesen potentiellen Erweiterungen sollte im Widmungsverfahren geprüft werden, ob entweder der Erhaltung dieser Elemente oder dem Interesse bzw. dem Bedarf nach neuem Bauland der Vorzug zu geben ist.

Nördlich des Gemeindehauptortes, zwischen dem Sommerbach und der Großen Krems, wird der gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte ausgewiesene erhaltenswerte Landschaftsteil von mehreren Baulandneuwidmungen und zukünftigen Erweiterungsoptionen überlagert. Es handelt sich dabei um das Bauland-Sondergebiet-Kläranlage, Bauhof und das Bauland-Agrargebiet nördlich der L 7065, das Bauland-Agrargebiet südwestlich davon, das erweiterte Bauland-Agrargebiet Bereich der Grundstücke 100/5, 100/6 und 100/5, das erweiterte Bauland-Kerngebiet auf Parzelle 12, die Erweiterungsoption für die Agrarzone im Norden des Ortes und die Erweiterungsoption für die Sportanlage. Hier dürfte eine andere Widmungsart als Grünland-Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine anderen Flächen in Betracht kommen. Bei den Baulandflächen nördlich der L 7065 handelt es sich allerdings um bereits langjährig bebaute Flächen. Die zwei kleinen Abrundungen des Baulandes liegen lediglich am Rande der Ausweisung im bebauten Ortsgebiet.

Die Erweiterung des Sportplatzes ist auf Grund des Bestandes räumlich nicht verlagerbar (siehe hierzu auch Kapitel 7.9.5), der Lagerplatz östlich des Friedhofes besteht bereits seit Jahren.

Die Erweiterungsoption für die Agrarzone ist auch Grund der übergeordneten Festlegungen (regionale Siedlungsgrenze im Süden des Ortes, erhaltenswerter Landschaftsteil im Osten/Nordosten, Natura 2000-Gebiet im Westen/Südwesten), die für eine Bebauung ungünstigen naturräumlichen Gegebenheiten (Gelände- und Vegetationsverhältnisse) sowie durch diverse bestehende Nutzungen (Betriebszone, Sport- und Freizeitanlagen) stark eingeschränkt. Insofern kann festgestellt werden, dass die randliche Betroffenheit des erhaltenswerten Landschaftsteiles durch eine künftig mögliche Realisierung der mittel- bis langfristige Planungsmaßnahme den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht widerspricht.

#### *7.7.7. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe*

Die Umsetzung der Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogrammes betrifft keine denkmalgeschützten Objekte. Ebenso erfolgen keine Beeinträchtigungen der in der Marktgemeinde bekannten Bodendenkmäler.

In Anbetracht der Verkaufsabsichten des derzeitigen Eigentümers wird im Örtlichen Entwicklungskonzept hinsichtlich des Schlosses festgehalten, dass eine sensible und emissionsarme Nachnutzung gemeinsam mit dem Parkareal angestrebt wird. Denkbar wäre eine Weiterverwendung als touristische Einrichtung (Hotel, Tagungen) oder für kulturelle Zwecke.

#### *7.7.8. Auswirkungen auf Energie/Energietransport*

Durch die Ausweisung von neuem Bauland und der Festlegung von Erweiterungsoptionen im ÖEK werden keine neuen Energieversorgungsstrassen benötigt oder bestehende Energieerzeugungsanlagen beeinträchtigt.

Lediglich geringfügige innerörtliche Erweiterungen der bestehenden Stromleitungen (für Hausanschlüsse) könnten relevant werden.

Grundsätzlich wurde im Sinne der Energieeffizienz besonders auf eine Beibehaltung der kompakten Siedlungskörper geachtet.

#### *7.7.9. Auswirkungen auf das Siedlungswesen allgemein (ROG §§14, 15)*

Durch die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes werden keine Wohngebiete oder sonstigen Gebiete mit Schutzanspruch gestört oder beeinträchtigt (Lärm, Erschütterungen, Staub, Geruch). Selbiges gilt für die vorhandenen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.

Um sicherzustellen, dass es auch künftig keine Beeinträchtigungen durch die Freibadanlage und die Sportanlage in Albrechtsberg gibt, wird im ÖEK festgehalten, dass beide Bereiche nur in einem untergeordneten Ausmaß erweiterbar sind. Für die Hauptschule in Els wird die Zielsetzung der Sicherstellung eines Emissionsschutzes gegenüber der Betriebszone vermerkt.

Flächen mit einer besonderen Eignung als Standorte für gewerbliche Betriebsstätten werden unter dem Gesichtspunkt einer größtmöglichen räumlichen Konzentration innerhalb des

Gemeindegebietes auch weiterhin im Flächenwidmungsplan entsprechend abgesichert (siehe Betriebszonen in Albrechtsberg und Els). Auf Grund der Lage an den Ortsrändern räumt das Örtliche Entwicklungskonzept diesen Zonen auch Erweiterungsoptionen ein. Nur für den isoliert gelegenen Standort im Ortsteil Brauhaus wird angesichts der Geländebedingungen keine Vergrößerungsmöglichkeit festgelegt. Dem Bauland-Betriebsgebiet beim Sägewerk Kührtreiber (KG. Els) wird eine kleinere Erweiterungsoption für den bestehenden Betrieb eingeräumt.

Alle anderen Betriebe liegen auch weiterhin innerhalb des Wohnbaulandes, da es sich um Nutzungen handelt, die keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Hinsichtlich des Schutzes der bestehenden Siedlungsgebiete vor Überflutungen wurde darauf geachtet, keine unbebauten Flächen im Nahbereich von Fließgewässern als Bauland auszuweisen<sup>83</sup>. Im Flächenwidmungsplan erfolgt vielmehr an mehreren Stellen die Ausweisung von Grünland-Grüngürtel-Ufer Freihaltung oder Grünland-Freihaltfläche. Auch im Örtlichen Entwicklungskonzept werden gezielt Aussagen zur künftigen Freihaltung dieser Uferbereiche getätigt.

Innerhalb des Braunen Hinweisbereiches (Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen)<sup>84</sup> kommt es in Attenreith zu keiner größeren Baulandausweisung. Lediglich im Bereich der bestehenden Kapelle sowie im teilweise bebauten Hintausbereich einer Landwirtschaft auf Parzelle erfolgt eine Ausweisung bzw. Abrundung des Baulandes.

Im Südosten und Nordwesten von Arzwiesen, im Süden von Eppenberg sowie im Westen von Harrau wird hinsichtlich mittel- bis langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnbaulandes auf die Notwendigkeit einer Prüfung der Tragfähigkeit hingewiesen, da hier feuchte Wasserverhältnisse nicht ausgeschlossen werden können.

Von der neu gewidmeten Materialgewinnungsstätte nordöstlich von Marbach wirken keine erheblichen Lärm- oder sonstige Belastungen auf die Siedlungsgebiete von Marbach und Kleinheinrichschlag (ca. 200 m; knapp 400 m).

Für die bestehende Materialgewinnungsstätte westlich von Els wird im ÖEK festgehalten, dass hier künftig keine großflächigen Erweiterungen stattfinden sollen.

#### *7.7.10. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur*

Durch die kurzfristige Zunahme des Wohnbaulandes um 7,78 ha und den künftigen mittel- bis langfristigen Erweiterungsoptionen im Örtlichen Entwicklungskonzept ist von keinen negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrswege und -einrichtungen auszugehen. (Der überwiegende Teil des neu ausgewiesenen Baulandes ist bereits bebaut.) Sowohl durch die räumliche als auch durch die zeitliche Staffelung der vorgesehenen Wohngebietserweiterungen kann weitgehend sichergestellt werden, dass es zu keinen problematischen Konzentrationen an bestimmten Kreuzungen oder Straßenzügen

---

<sup>83</sup> Hinweis: Ein Teil von Parzelle 444/4, KG. Gillaus, liegt lt. Gefahrenzonenplan innerhalb der Gelben Gefahrenzone. In diesem Bereich wurden vor ca. zwei Jahren eine neue Brücke und ein Ablaufgerinne in den Gillausbach errichtet, wodurch die Situation entschärft wurde. Für diesen Teil der Agrarzone liegt somit keine Gefährdung mehr vor.

<sup>84</sup> Im Bereich des gesamten Ortsgebietes von Attenreith können die konzentrierten Oberflächenwässer bei Starkregenereignissen die vorhandenen Wege abfließen und den umliegenden Ortsraum überfluten. Es kommt dabei aber zu keinen besonderen Schädigungen. Entsprechend wurde hier im rechtsgültigen Gefahrenzonenplan ein Brauner Hinweisbereich ausgewiesen. (Textteil zum Gefahrenzonenplan der MG. Albrechtsberg an der Großen Krems, Wildbachblatt: 1 Attenreither Bach, Beilage Nr. 4)

kommt. Zum Teil werden aber neue Erschließungsstraßen oder Verbreiterungen von bestehenden Straßen erforderlich sein.

Ebenso wurde auf bestehende Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser) Bedacht genommen. Die derzeitige Wasserversorgung über ein öffentliches bzw. genossenschaftliches Ortswassernetz ist in Albrechtsberg, Arzwiesen, Els, Gillaus, Kleinheinrichschlag, Marbach und Purkersdorf sichergestellt. Die bestehenden Kapazitäten sollten auf Grund des ausreichenden Wasservorkommens in der Gemeinde auch bei künftigen Erweiterungen für die Wasserversorgung ausreichen. In den Katastralgemeinden Attenreith, Harrau und Eppenberg werden Trink- und Nutzwasser über Hausbrunnen bezogen, da keine öffentliche/ genossenschaftliche Wasserversorgung besteht. Hier sind künftig keine größeren Bauländerweiterungen vorgesehen.

Die insgesamt sechs Abwasserreinigungsanlagen reinigen die Abwässer aller Katastralgemeinden. Die Anlage in Albrechtsberg, welche Albrechtsberg und Gillaus entsorgt, hat aus heutiger Sicht auch für mögliche Bauländerweiterungsoptionen genügende Kapazitäten zur Verfügung (1.050 EGW genehmigt; 2011 438 Einwohner). Die Kläranlage für Harrau, Arzwiesen und Kleinheinrichschlag ist auf 250 EGW dimensioniert. Bei 182 Einwohnern (2011) wird dies auch künftig ausreichen. In der 102 Einwohner großen Ortschaft Attenreith reicht die Kapazität der 150 EGW Abwasserreinigungsanlage wahrscheinlich ebenfalls aus. Die Anlage in Els, welche Els und Purkersdorf entsorgt, hat aus heutiger Sicht auch für künftige Bauländerweiterungsoptionen genügende Kapazitäten zur Verfügung (270 EGW genehmigt; 2011 178 Einwohner). Die Kläranlage Eppenberg ist auf 180 EGW dimensioniert. Bei 86 Einwohnern (2011) wird dies auch künftig ausreichen. In der 74 Einwohner großen Ortschaft Marbach scheint die Kapazität der 150 EGW Abwasserreinigungsanlage ebenfalls ausreichend. Da es darüber hinaus keine großen Betriebe in der Gemeinde gibt, durch die erhebliche Abwassermengen anfallen, und weiters keine Entsorgung von landwirtschaftlichen Abwässern erfolgt, sollte es zu keinen Problemen bezüglich der dargestellten Kapazitäten kommen.

## **7.8. Maßnahmen**

Da durch das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden keine Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen festgelegt.

## **7.9. Varianten**

Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung sind für jene Planungsmaßnahmen, die im Örtlichen Raumordnungsprogramm beabsichtigt sind, auch Varianten zu entwickeln und zu bewerten. Dabei ist der Vergleich mit der so genannten „Null-Variante“ verpflichtend. Es muss kurz dargestellt werden, wie sich der derzeitige Umweltzustand ohne die beabsichtigten Planungsmaßnahmen entwickeln würde.

### **7.9.1. Nullvariante**

Eine mögliche Entwicklung des Umweltzustandes in der Marktgemeinde Albrechtsberg bei einer Nicht-Realisierung entspricht – zumindest kurzfristig gesehen – weitgehend dem in Kapitel 7.2 beschriebenen derzeitigen Umweltzustand.

Bei Verzicht der Inanspruchnahme der vorgesehenen Flächen für die kurz-, mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung würden diese voraussichtlich weiter landwirtschaftlich (forstwirtschaftlich) genutzt werden.

Mittel- bis langfristig würde sich das Fehlen einer vorausschauenden Planung jedoch negativ auf die bisher geordnete Siedlungsentwicklung auswirken. Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung wie:

- Schaffung von geschlossenen und wirtschaftlich erschließbaren Ortsbereichen,
- Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen,
- Ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung,
- Räumliche Konzentrationen von gewerblichen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes,
- Vermeidung von Störungseinflüssen oder
- Berücksichtigung von strukturellen und kulturellen Gegebenheiten

wären ohne die fundierten Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes künftig wesentlich schwieriger umzusetzen.

Schritte für eine langfristige positive Entwicklung als Wohnstandortgemeinde würden nicht getätigt werden. Dies steht wiederum im Zusammenhang mit Kapazitätsauslastungen von bestehenden Infrastruktureinrichtungen und Gemeindesteuereinnahmen.

Es würden keine strategischen Überlegungen mit langfristigem Zeithorizont getroffen werden. Jegliche künftige raumplanerische Maßnahmen wären ein bloßes „Reagieren“ und kein vorausschauendes „Agieren“. Es würde kurzfristigen und meist nicht der Allgemeinheit dienenden ökonomischen Absichten mehr Bedeutung eingeräumt werden, als dass ein überlegter, nachhaltiger Umgang mit dem vorhandenen Lebensraum in der Gemeinde gefördert wird.

Ohne einem neuen Örtlichen Raumordnungsprogramm und der Festlegung von Offenlandflächen im Flächenwidmungsplan, würde außerdem kein vorausschauender Schutz hinsichtlich der Beeinträchtigung von Siedlungsgebieten durch Beschattung getroffen werden. Unkontrollierte Aufforstungen, insbesondere im Nahbereich der Ortsgebiete, könnten nicht verhindert werden.

Wesentlich ist aber auch, dass ohne die Ausweisung zahlreicher Flächen als Grünland-Freihaltefläche etliche Bereiche für künftige Siedlungserweiterungen möglicherweise mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut würden. Auch werden durch Grünland-Freihalteflächen das Heranrücken landwirtschaftlicher Gebäude an Gebiete mit Bauland-Wohngebiets-Ausweisung unterbunden und somit Nutzungskonflikte verhindert.

### *7.9.2. Überlegungen zur Entwicklung künftiger Wohnnutzungen*

#### Variante 1 - Gesplittete Entwicklung:

Der gegenwärtige Schwerpunkt der Wohnnutzung liegt im Gemeindehauptort Albrechtsberg sowie im Hauptschulstandort Els. In den anderen Katastralgemeinden ist die Dynamik deutlich geringer.

Albrechtsberg und Els verfügen außerdem über eine gute Infrastruktur (Nahversorgung mit Greißler, Gastronomie, Badeanlagen, regelmäßige Veranstaltungen, ...), die für eine

Stärkung der Standorte sprechen. Diese wesentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind von den Ortschaften innerhalb folgender Distanzen zu erreichen<sup>85</sup>:

**Nach Albrechtsberg:**

Arzwiesen	4,7 km
Attenreith	2,9 km
Els	2,9 km
Eppenberg	2,4 km
Gillaus	1,3 km
Harrau	4,2 km
Kleinheinrichschlag	4,4 km
Marbach a.d. Kleinen Krems	5,8 km
Purkersdorf	4,3 km

**Nach Els:**

Albrechtsberg	2,9 km
Arzwiesen	2,1 km
Attenreith	4,7 km
Eppenberg	5,3 km
Gillaus	1,6 km
Harrau	2,1 km
Kleinheinrichschlag	1,5 km
Marbach a.d. Kleinen Krems	3,2 km
Purkersdorf	1,4 km

< 2,0 km
≥ 2,0 und < 4 km
≥ 4 km

Das Örtliche Raumordnungsprogramm baut auf der dargestellten Struktur auf und sieht für die zukünftige Wohnnutzung eine gemischte Entwicklung vor.

Dies bedeutet eine Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die Siedlungsräume Albrechtsberg und Els (verdichteter Flachbau, Einfamilienhausbau) bei gleichzeitigem Erhalt bzw. maßstabsgerechtem Ausbau der Wohnfunktion in den Katastralgemeinden (Einfamilienhausbau).

Wo die Vorteile, aber auch die Nachteile einer solchen gesplitteten Entwicklung liegen, soll nachfolgende Tabelle verdeutlichen:

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausgewogene Entwicklung aller Katastralgemeinden wird gefördert</li> <li>• Dörfer können Entlastungsfunktionen für den Hauptort übernehmen</li> <li>• Differenziertes Wohnangebot für Bevölkerung wird bereitgestellt → Möglichkeit des verdichteten Wohnens in Albrechtsberg und Els vs. klassische Einfamilienhausbebauung in den Dörfern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dezentrale Entwicklung fördert Verkehrsaufkommen</li> <li>• mögliche Konflikte zwischen den Nutzungen Wohnen-Landwirtschaft in den Dörfern</li> <li>• vorwiegend Errichtung von Einfamilienhäusern in den Dörfern → geringe Dichte, höherer Verbrauch an Fläche, teure Infrastruktur</li> </ul>

**Variante 2 - Konzentration auf Albrechtsberg:**

Eine andere Möglichkeit wäre die vollständige Konzentration der künftigen Wohnnutzung auf Albrechtsberg. Die anderen Orte würden dabei ihren bisherigen Stand beibehalten und sich kaum weiter entwickeln.

<sup>85</sup> Berechnung von Ortszentrum zu Ortszentrum unter Zuhilfenahme von <http://maps.google.at/>

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen werden vermieden</li> <li>• Wohnen und Arbeiten im Hauptort → kürzere Wege</li> <li>• Geringeres Verkehrsaufkommen möglich</li> <li>• Sparsamerer Umgang mit Boden durch dichtere Bebauungsstrukturen</li> <li>• Bessere Auslastung der Infrastrukturen im Hauptort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zentrale Entwicklung lässt Dörfer an Attraktivität verlieren → Probleme für das soziale Gefüge + schlechtere Auslastung bestehender Infrastruktur</li> <li>• zu wenig Bauplätze in den Dörfern</li> <li>• hoher Verbrauch der Baulandreserven in Albrechtsberg</li> <li>• Belastung des innerörtlichen Straßennetzes in Albrechtsberg</li> </ul>

#### Begründung der Variantenwahl:

Beide Varianten haben für sich gesehen sowohl Vor- als auch Nachteile. Die Vorstellung, die künftige Siedlungsentwicklung ausschließlich auf Albrechtsberg zu konzentrieren lässt sich jedoch in der Praxis nicht verwirklichen. Die bestehende Siedlungsstruktur mit Gemeindehauptort und neun Katastralgemeinden ist weitgehend festgeschrieben. Den Siedlungsraum Albrechtsberg weiter zu entwickeln und gleichzeitig die anderen Dörfer aus der Betrachtung auszuschließen wäre kurzfristig.

Bei einem derartigen Vorgehen würden auch die Wohnbaulandreserven in Albrechtsberg bald verbraucht sein. Diese liegen bei 2,51 ha bzw. 19% des Wohnbaulandes (= vor Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes).

Ausgehend von der in den letzten Jahren erfolgten Bautätigkeit und der Annahme einer ähnlichen künftigen Entwicklung (58 Wohngebäude in den letzten 20 Jahren, 41% davon ausschließlich in der Katastralgemeinde Albrechtsberg) würde es zu einer Abweichung zwischen dem verfügbaren und dem notwendigen Bauland kommen.

Berücksichtigt man, dass für die insgesamt 58 Neubauten (mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 1.000 m<sup>2</sup> pro Bauplatz) in den vergangenen zwei Jahrzehnten in etwa 5,8 ha an Fläche notwendig waren, so kann zukünftig von einem Bedarf von rund 0,29 ha pro Jahr ausgegangen werden.

Bezieht man die potentiellen Erweiterungsflächen mit ein, so vergrößert sich natürlich die Zeitspanne mit ausreichenden Wohnbaulandreserven.

Wird neben der Errichtung von klassischen Einfamilienhäusern weiters darauf geachtet, verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser) in Albrechtsberg und Els zu fördern, dann kann eine gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen wäre die zweite Variante zu bevorzugen, da sie auf den ersten Blick eine Verkehrsminimierung begünstigen könnte. Für die im Siedlungsraum Albrechtsberg wohnenden Menschen würde dies konkret kürzere Wege bedeuten, um die Funktionen von Arbeiten, Bildung, Wohnen und Freizeit zu erfüllen. Dies wiederum reduziert die Notwendigkeit, Wege mit dem eigenen Kfz zurückzulegen. Ob dies allerdings angesichts der weiterhin unabhängig davon bestehenden Ein- und Auspendlerzahlen – sowohl was die Erwerbspersonen als auch die Schüler betrifft – ins Gewicht fällt, ist anzuzweifeln. Denn viele der in Albrechtsberg wohnenden Menschen müssen mit dem eigenen Pkw auspendeln, um zum Arbeitsplatz zu gelangen.

Bezüglich des angeführten Konfliktes Landwirtschaft-Wohnen muss entgegengehalten werden, dass die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe im gesamten Gemeindegebiet gemäß letzten Angaben der Statistik Austria nur noch 107 Höfe umfasst (= -22,5% seit 1999). Von weiteren Reduktionen ist auszugehen. Seit langem bestehende Konflikte können auch durch Umsetzung der 2. Variante nicht beseitigt werden. Es geht vielmehr darum, bei künftigen Bauland-Ausweisungen auf diese Problematik zu achten.

Für die Gemeinde selbst würde Variante 2 eine nicht zu unterschätzende Einschränkung bedeuten. Auf der Suche nach frei verfügbaren Flächen ausschließlich innerhalb der Katastralgemeinde Albrechtsberg wäre die Gemeinde schnell an ihren Grenzen angelangt, da sie an das Einverständnis einiger weniger Grundeigentümer gebunden wäre. Mit einer größeren Auswahl an potentiellen Baulandflächen in allen Ortschaften können auch im Falle von nicht verkaufsbereiten Liegenschaftsbesitzern ausreichende Alternativen sichergestellt werden.

Verschärft wird diese Tatsache zudem durch die Konkurrenz anderer Gemeinden. Finden Bürger für die Errichtung ihrer Eigenheime außerhalb des Gemeindehauptortes keine Bauplätze, so besteht die Gefahr einer Abwanderung in die Nachbargemeinden und damit der Verlust von Ertragsanteilen.

Die Aufsplittung des künftigen Bedarfes im Sinne von Variante 1 auf alle Katastralgemeinden ist somit unumgänglich.

All diese Überlegungen zur künftigen Siedlungsentwicklung sind für die Gemeinde nicht zuletzt wichtig, da Albrechtsberg Mitglied der Initiative „Wohnen im Waldviertel“ ist. Das Schlüsselprojekt beabsichtigt, die Mitgliedsgemeinden durch ein gezieltes und professionelles interkommunales Kooperationsprojekt als Wohnstandorte im Zentralraum, insbesondere im Großraum Wien, zu positionieren. Die Abwanderung der Bevölkerung aus den Gemeinden soll abgeschwächt werden und darüber hinaus ein zusätzlicher Zuzug bewirkt werden. Dadurch soll die Kaufkraft in den Gemeinden gehalten bzw. erhöht, die Gemeindeeinnahmen über Ertragsanteile abgesichert, die Standortqualität verbessert und Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden. Konkret angesprochen werden sollen vor allem Jungfamilien mit Kindern vor dem Schuleintritt, ältere Menschen im Zentralraum (45+ - Standort für den dritten Lebensabschnitt), Menschen mit Wurzeln im Waldviertel sowie Zweitwohnsitz – Interessierte. Darüber hinaus wird – im Sinne eines Innenmarketing – auch die Wohnbevölkerung der Region ermutigt, in der Gemeinde/in der Region zu bleiben.

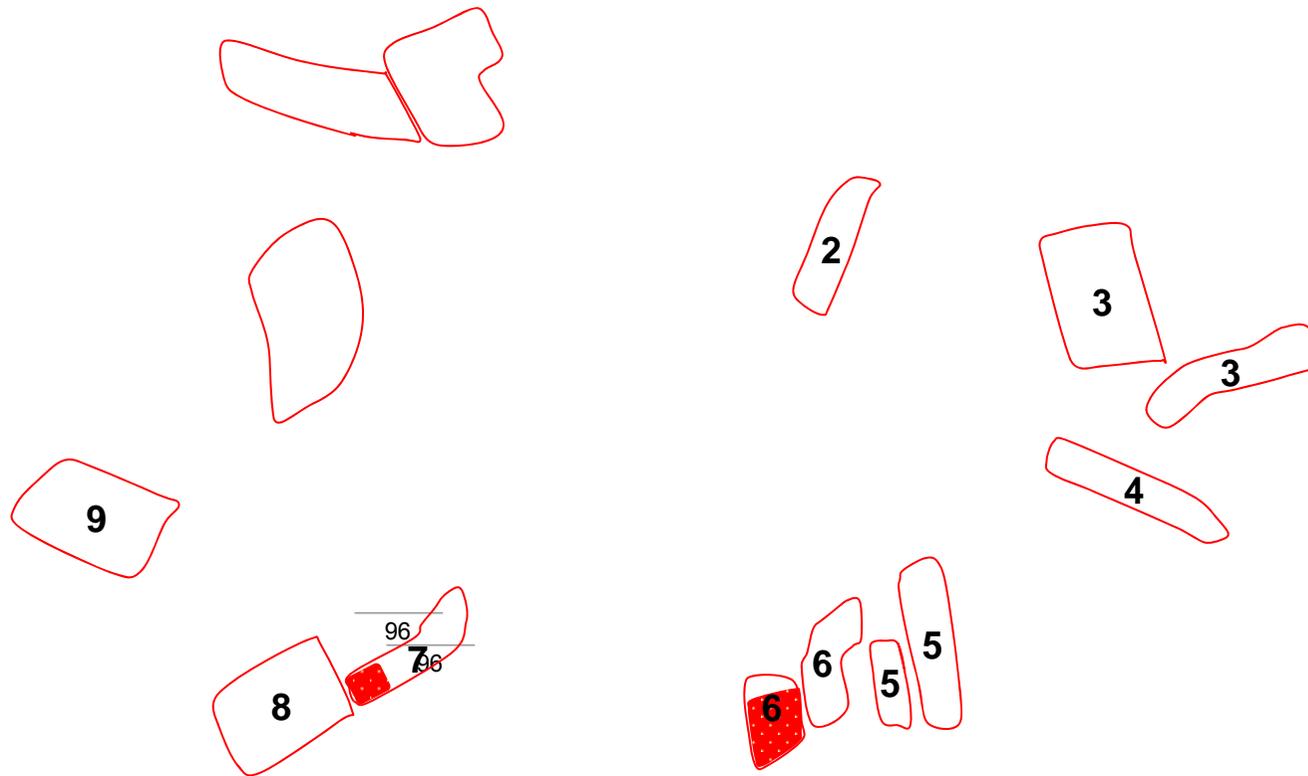
### **Ergänzung: Bewertung von Erweiterungsbereichen des Wohnbaulandes**

Aus raumordnungsfachlicher Sicht gibt es in den Siedlungseinheiten Bereiche, die für eine Nutzung als Wohnbauland derzeit nicht bzw. grundsätzlich nicht geeignet sind. Dem gegenüber stehen die im ÖEK festgelegten Erweiterungsoptionen.

Für den Gemeindehauptort Albrechtsberg und den zweiteinwohnerstärksten Ort Els soll in einer textlichen und anschließend tabellarischen Abhandlung dargestellt werden, welche Kriterien zur Auswahl der gewählten Optionen des ÖEK geführt haben, und warum einzelne Bereiche als Erweiterungsgebiete generell oder vorerst ausgeschlossen werden müssen. (Abbildung 1 und Abbildung 2 geben einen Überblick über die untersuchten Standorte.)

Im Anschluss daran erfolgt für Marbach eine kurze Variantenuntersuchung.

Abbildung 1: Albrechtsberg – Übersicht der untersuchten Bereiche (ohne Maßstab)



### **a.) Albrechtsberg:**

#### Bereiche 1, 4, 6 (tlw.) und 7 (tlw.):

Diese Bereiche stellen potentielle Erweiterungsgebiete des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dar. Die Erweiterungsoptionen zeichnen sich zur Gänze durch Standorteigenschaften aus, die einer künftigen Widmung als Bauland nicht entgegenstehen. Gemäß digitaler Bodenkarte sind in allen Fällen keine extremen Feuchtlagen erkennbar, die Gebiete liegen nicht innerhalb eines Hochwasserabflussgebietes (HQ<sub>100</sub>) und weisen keine hohe Bodenerosion auf. Auf den Flächen finden sich keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete, Altlasten, Verdachtsflächen oder Deponien. Außerdem sind im Nahbereich keine erheblichen Konfliktquellen (Lärm, Erschütterungen, Staub, etc.) vorhanden, die eine künftige Nutzung als Wohnbauland ausschließen würden. (Nördlich des Bereiches 4 besteht ein Lagerplatz der Gemeinde, daher wird im ÖEK nur bis zum Beginn dieser Fläche eine Erweiterungsoption festgehalten. Von einer Vergrößerung darüber hinaus wird bewusst abgesehen.) Bei Bereich 7 liegt das rechtskräftige Bauland-Betriebsgebiet mindestens 60 m entfernt, sodass ebenfalls eine ausreichende Trennung der Nutzungen sichergestellt werden kann.)

Hinsichtlich einer funktionsgerechten Erschließung des potentiellen Wohnbaulandes sind gegenwärtig alle vier Standorte an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Während bei Bereich 4 keine Aufwendungen mehr nötig sein werden, sind bei den Bereichen 6, 7 und 1 noch teilweise Verbreiterungen des bestehenden Straßennetzes erforderlich.

Für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung müssten seitens der Gemeinde ebenfalls noch Aufwendungen getätigt werden. Bei Bereich 1 reicht das Ortswassernetz bereits bis an den südlichen Rand. Der Kanal, welcher entlang der Landesstraße L 7064 bzw. entlang eines westlich davon abzweigenden Weges verläuft, müsste hingegen erst verlängert werden. Bei Bereich 4 bedarf es lediglich einer geringfügigen Verlängerung des Kanalnetzes. Bereich 6 kann durch geringfügige Erweiterungen beider Leitungsnetze ver- und entsorgt werden. Bei Bereich 7 reichen die Leitungen von Wasser und Kanal mittlerweile bis in die zwischen den beiden Aufschließungszonen BW-a-A1 und BW-a-A2 errichtete Stichstraße.

Naturräumlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Aspekte sind bei den Bereichen 1, 6 und 7 zu berücksichtigen. Das Regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, LGBl. 8000/76-2, legt zwischen dem nordöstlichen Ortsgebiet und der Großen Krems einen „erhaltenswerten Landschaftsteil“<sup>86</sup> fest und überlagert damit den östlichen Teil von Bereich 1.

Die Siedlungsentwicklung in Albrechtsberg ist jedoch durch die übergeordneten Festlegungen (regionale Siedlungsgrenze im Süden des Ortes, erhaltenswerter Landschaftsteil im Osten/Nordosten, Natura 2000-Gebiet im Westen/Südwesten), die für eine Bebauung ungünstigen naturräumlichen Gegebenheiten (Gelände- und Vegetationsverhältnisse) sowie durch diverse bestehende Nutzungen (Betriebszone, Sport- und Freizeitanlagen) stark eingeschränkt. Insofern kann festgestellt werden, dass die randliche Betroffenheit des erhaltenswerten Landschaftsteiles durch eine künftig mögliche Realisierung der mittel- bis langfristige Planungsmaßnahme den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes

Die in der Abbildung rot markierten Teilflächen der Bereiche 6 und 7 berühren bzw. liegen innerhalb des Natura 2000 Vogelschutzgebietes „Waldviertel“. Entsprechend der durchgeführten ornithologischen Untersuchung durch das Büro Dr. Robert Schön<sup>87</sup> sollten

<sup>86</sup> In erhaltenswerten Landschaftsteilen darf eine andere Widmungsart als Grünland-Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

<sup>87</sup> Büro Dr. Robert Schön, Neussergasse 16, 2721 Bad Fischau. Naturverträglichkeitserklärung. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Marktgemeinde

diese Teilbereiche auf Grund des Habitatpotenzials (Bereich 7: Neuntöter und Heidelerche; Bereich 6: Wachtelkönig, Neuntöter und Heidelerche) nicht als Bauland genutzt werden. Im aktuellen Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes reicht die Erweiterungsoption in Bereich 7 daher (abweichend von der ursprünglichen Überlegung) nur mehr bis zum nach Süden abzweigenden Feldweg und nicht darüber hinaus. Unter der Voraussetzung dieser Flächenreduktion sind lt. Dr. Schön keine negativen Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkungen zu erwarten. Der südwestliche Teil von Bereich 6 wird im Entwurf des ÖEK nicht mehr als Wohnbaulandoption angeführt.

Die Bereiche 6 und 7 befinden sich des Weiteren an den Rändern der von Hecken geprägten Waldviertler Kulturlandschaft. Mit den beschriebenen Reduktionen (= rote markierte Teile beider Bereiche) werden diese Gehölzstrukturen aber nicht bzw. in einem nicht relevanten Ausmaß berührt.

Positiv zu werten ist in allen Fällen der unmittelbare Anschluss an rechtskräftig gewidmetes und großteils bebautes Wohnbauland sowie die Distanz zum Ortszentrum. Nur bei Bereich 1 beträgt die Distanz zum Gemeindeamt durchschnittlich 650 m.

#### Bereich 2:

Hier schließt vor allem die naturräumliche Situation eine Nutzung als Bauland aus. Die markante Geländekante sowie die teilweise Schattenlage durch den bestockten Schlossberg sind neben der Überlagerung mit einem „erhaltenswerten Landschaftsteil“ gemäß LGBl. 8000/76-2 und landschaftlich erhaltenswerten bzw. ökologisch schutzwürdigen Streuobstwiesen negativ zu bewerten.

Für die Erschließung des Bereiches müsste die Gemeinde außerdem den unbefestigten Weg ausbauen. Da diesem jedoch nur auf einer Seite eine Erschließungsfunktion zukäme (das Wohnbauland östlich davon ist bereits durch eine andere Straße angebunden), wäre dieser Aufwand vergleichsweise unwirtschaftlich.

#### Bereich 3:

Dieser Bereich wird vor allem durch die langjährig bestehende Nutzung als Sportanlage geprägt. Auf Grund der davon temporär ausgehenden Emissionen und der darüber hinaus im Örtlichen Entwicklungskonzept festgehaltenen Option einer künftigen Erweiterung dieser, sollte dieser Teil des Ortsgebietes nicht für die Ausweisung von neuem Wohnbauland herangezogen werden.

Um den Teil westlich des Sportplatzes zu erschließen müsste die Gemeinde ferner eine neue Erschließungsstraße errichten.

Hinzu kommt die Überlagerung mit einem „erhaltenswerten Landschaftsteil“ gemäß LGBl. 8000/76-2 und der landschaftlich erhaltenswerten bzw. ökologisch schutzwürdigen Heckenlandschaft (teilweise).

#### Bereich 5:

Ausschlaggebendes Kriterium für das Absehen einer künftigen Erweiterung im Süden des Ortes beiderseits der Landesstraße Richtung Gyllaus ist die im Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, LGBl. 8000/76-2, verordnete Siedlungsgrenze. Diese klammert in erster Linie den Bereich östlich der Straße aus. In weiterer Folge schließt sie aber auch die Flächen westlich der L 7064 auf Grund der unerwünschten einseitigen, fingerförmigen Entwicklung aus.

#### Bereich 8:

Das Kanalnetz reicht derzeit bis knapp an den nordöstlichen Rand des bereits behandelten Bereiches 7 und müsste ebenso wie die Wasserleitung, welche entlang der Landesstraße

L 7165 verläuft mit nicht unerheblichem Aufwand verlängert werden. Gleichfalls müssten Aufwendungen zur Verbreiterung der einspurigen Gemeindestraße getätigt werden. Vertretbar wäre dies ausschließlich nach Realisierung der Option Nr. 7. Der Aspekt der Kompakthaltung des Siedlungskörpers müsste in diesem Fall aber nochmals genau überdacht werden.

Wenig förderlich sind dabei die Nähe zum nördlich gelegenen Bauland-Betriebsgebiet (+ Erweiterungsoption im ÖEK), die teilweise Überlagerung mit Elementen der Waldviertler Kulturlandschaft (Hecken) sowie die Lage innerhalb des Natura 2000 Vogelschutzgebietes „Waldviertel“. Entsprechend der durchgeführten ornithologischen Untersuchung durch das Büro Dr. Schön<sup>88</sup> wird die Projektfläche vollflächig von einer großflächigen Ausweisung für das Schutzgut Wachtelkönig überlagert. Ob und wie weit Richtung Norden diese Fläche vom Wachtelkönig (zumindest gelegentlich) genutzt wird, muss mangels aktueller Untersuchungen zur richtigen Jahreszeit derzeit offen bleiben. Als sicher kann angenommen werden, dass der Teil nördlich des Feldweges als Habitat für diese bodenbrütende Wiesenvogelart gänzlich ungeeignet ist. Auf Grund dessen und auch wegen des Habitatpotenziales für den Neuntöter (sowie in geringem Ausmaß auch für Heidelerche) wird in der Untersuchung empfohlen, nur den nördlich des Weges gelegenen Teil der Projektfläche als Option für die Erweiterung des Wohnbaulandes in Betracht zu ziehen. Unter der Voraussetzung dieser Flächenreduktion wären dann keine negative Überlagerungs-, aber auch keine negative Ausstrahlungswirkungen erkennbar.

#### Bereich 9:

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Natura 2000 Vogelschutzgebietes „Waldviertel“ können die Ergebnisse der ornithologischen Untersuchung<sup>89</sup> für die Neuausweisung von Wohnbauland südöstlich davon herangezogen werden (= *Bereich A in der Naturverträglichkeitserklärung*). Ein sehr großzügig für den bodenbrütenden Wachtelkönig ausgewiesenes Polygon überlagert den gegenständlichen Bereich, allerdings entspricht diese Fläche in keinsten Weise einem Wachtelkönighabitat (meist größerflächige Feuchtwiesen, häufig in Senkenlage), dazu kommen lagebedingte Störungen (Straße, Siedlung). Für die Heidelerche gibt es keine passenden Biotopstrukturen auf der Fläche, ein Brutpaar des Neuntöters scheint im angrenzenden, neu errichteten Retentionsbecken zumindest möglich zu sein. Eine negative Ausstrahlungswirkung wäre demnach aber nicht erkennbar.

Zur Verhinderung einer fingerförmigen Siedlungsentwicklung sollte dieser Bereich aber nicht als Wohnbauland genutzt werden. Die Distanz ins Ortszentrum (Gemeindeamt) beträgt von hier aus bereits über 700 m und ist damit für den fußläufigen Verkehr nicht mehr optimal erreichbar.

Hinzu kommen teilweise feuchte Wasserverhältnisse laut digitaler Bodenkarte. Nordöstlich des Bereiches wurde von der Gemeinde ein Retentionsbecken angelegt.

Hinsichtlich einer funktionsgerechten Erschließung wäre eine Verbreiterung der bestehenden Gemeindestraße erforderlich. Ebenso müssten zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung noch Aufwendungen getätigt werden. Der Kanal besteht bis zur östlichen Grenze des Bereiches, das Ortswassernetz verläuft hingegen entlang der Landesstraße.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle außerdem auf im Örtlichen Entwicklungskonzept festgehaltene Option einer künftigen Vergrößerung der Betriebszone südlich der L 7165.

---

<sup>88</sup> Büro Dr. Robert Schön, Neussergasse 16, 2721 Bad Fischau. Naturverträglichkeitserklärung. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems (NÖ, Bez. Krems Land) im Auftrag der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems, September 2013

<sup>89</sup> Büro Dr. Robert Schön, Neussergasse 16, 2721 Bad Fischau. Naturverträglichkeitserklärung. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems (NÖ, Bez. Krems Land) im Auftrag der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems, September 2013

#### Bereich 10:

Betreffend die Lage innerhalb des Natura 2000 Vogelschutzgebietes „Waldviertel“ entspricht der Bereich laut ornithologischer Untersuchung<sup>90</sup> in keiner Weise einem Wachtelkönighabitat (Vegetation, angrenzende Biotopstrukturen, lagebedingte Störungen von drei Seiten durch Siedlung und Erholungsteich). Für die Heidelerche gibt es keine passenden Biotopstrukturen auf und nahe der Projektfläche. Ein Brutpaar des Neuntöters kann im westlich rd. 80-100 m entfernten, neu errichteten Retentionsbecken erwartet werden, eine negative Ausstrahlungswirkung ist aber nicht erkennbar. Demnach wäre eine negative Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkung auf Schutzgüter der Vogelschutzrichtlinie nicht erkennbar.

Um diesen Teil des Ortsgebietes verkehrlich zu erschließen, wären aber von der Gemeinde hohe Aufwendungen erforderlich. Auch die Wasser- und Kanalleitungen, die nördlich des Bereiches verlaufen, müssten entsprechend verlängert werden.

Gegen eine Nutzung als Wohnbauland sprechen auch das Quellschutzgebiet auf Parzelle 1125/1 und der Wasserbehälter auf Parz. 1129. Hinzuweisen ist ferner auf die Regenrückhaltebecken auf den Grundstücken 1135 und 1128, die Badeteichanlage und den kleinen Teich auf Parz. 1131.

#### Bereich 11:

Dieser unmittelbar nördlich des Freibades gelegene Bereich verfügt derzeit über keinen Anschluss an rechtskräftiges Wohnbauland und liegt bereits knapp 800 m vom Ortszentrum entfernt. Insofern stellt er (ohne zuvor erfolgter Realisierung der Option östlich davon) keinen raumplanerisch vertretbaren Erweiterungsbereich dar.

Für die Herstellung einer funktionsgerechten Erschließung müsste die einspurige Gemeindestraße erweitert werden. Neben einer vergleichsweise geringfügigen Verlängerung der Wasserleitung wären außerdem zusätzliche Aufwendungen für die Errichtung einer neuen Kanalleitung notwendig (derzeit bis Freibad bestehend).

Auch naturschutzrechtliche Aspekte sprechen gegen diesen Bereich. Laut eingeholter NVE<sup>91</sup> liegt die Fläche (= *Bereich I in der Naturverträglichkeitserklärung*) zwar knapp außerhalb des Vogelschutzgebiets, doch ist für die beiden beurteilungsrelevanten Vogelarten Neuntöter und Heidelerche eindeutiges Biotoppotenzial gegeben. Darüber hinaus ist die kleinräumige Kombination verschiedener Biotopelemente (v.a. die alte Obstwiese, Halbtrockenrasenkuppe usw.) als aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll zu betrachten. Auf Grund der erwartbaren negativen Ausstrahlungswirkungen für Arten der Vogelschutzrichtlinie aber auch aus allgemein naturschutzfachlichen Gesichtspunkten kann diese Erweiterungsoption nicht empfohlen werden.

---

<sup>90</sup> Büro Dr. Robert Schön, Neussergasse 16, 2721 Bad Fischau. Naturverträglichkeitserklärung. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems (NÖ, Bez. Krems Land) im Auftrag der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems, September 2013

<sup>91</sup> Büro Dr. Robert Schön, Neussergasse 16, 2721 Bad Fischau. Naturverträglichkeitserklärung. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems (NÖ, Bez. Krems Land) im Auftrag der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems, September 2013

**Übersicht:**

Bedeutung der Farbgebung:

- Kriterien wirken neutral bzw. positiv für eine mögliche Bauland-Widmung
- Kriterien wirken teilweise einschränkend für eine mögliche Bauland-Widmung
- Kriterien wirken sehr einschränkend für eine mögliche Bauland-Widmung
- Kriterien schließen (derzeit) eine mögliche Bauland-Widmung aus

	<b>Eigenschaften des Untergrundes (Wasserhältnisse, Bodenerosion, Altlasten, Bodenqualität)</b>	<b>Beeinträchtigungen durch naturräumliche Gegebenheiten (Überschwemmung, Gelände, etc.)</b>	<b>Landschaftliche Qualität (Natur-, Landschaftsschutz, sonstige schutzwürdige Flächen)</b>	<b>Nutzungen im Nahbereich, Störungseinflüsse, Konflikte</b>	<b>Räumliche Lage, kürzeste Distanz zum Ortszentrum</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>
<b>Bereich 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mäßig trockene Wasserhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit) bzw. im nördlichen Randbereich trockene Wasserhältnisse (geringe Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion bzw. im nördlichen Randbereich mittlere Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland bzw. im nördlichen Randbereich geringwertiges Acker- und Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kleiner Fischteich auf Parzelle 707 mind. 90 m östlich des Bereiches gelegen</li> <li>– Badeteich auf Parzelle 1127 mind. 120 m südwestlich bestehend</li> <li>– Kein Fließgewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände zur Ortschaft hin gleichmäßig abfallend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBI. 8000/76–2 randlich betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Freibadanlage mind. 100 m südwestlich davon gelegen</li> <li>– Wohnhäuser und Landwirtschaften südlich davon bestehend</li> <li>– Landwirtschaftliche Nutzung östlich, westlich und nördlich des Bereiches vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Norden von Albrechtsberg am Siedlungsrand</li> <li>– Knapp 650 m Entfernung zum Ortszentrum (Gemeindeamt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung über einspurige Gemeindestraßen gegeben → tlw. Verbreiterung erforderlich</li> <li>– Wasserleitung bis zu südl. Teil der Parzelle 710 bestehend → geringfügige Verlängerung</li> <li>– Errichtung einer neuen Kanalleitung bis zur Landesstraße L7064 notwendig</li> </ul>
<b>Bereich 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wasserhältnisse nicht bekannt (keine Aussage e-BOD)</li> <li>– Keine bis geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Bodenqualität nicht bekannt (keine Aussage e-BOD)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Markante Geländekante (Gelände nach Nordwesten abfallend)</li> <li>– Teilweise Schattenlage durch bestockten Schlossberg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBI. 8000/76–2 randlich betroffen</li> <li>– Landschaftlich erhaltenswerte und ökologisch schutzwürdige Streuobstwiesen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bebautes Wohnbauland im Süden und Osten angrenzend</li> <li>– Nördlich davon Forstflächen bestehend</li> <li>– Landwirtschaftliche Flächen und in weiterer Folge Bauland-Agrargebiet östlich davon vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nördlich des Ortskernes im Ortsverband gelegen</li> <li>– Durchschnittlich 200 m zum Ortszentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unbefestigter Weg im öffentlichen Gut müsste als Erschließungsstraße ausgebaut werden</li> <li>– Wasserleitung bis südlichen Teil des Bereiches bestehend → geringfügige Verlängerung</li> <li>– Bestehende Kanalleitung quert Bereich</li> </ul>
<b>Bereich 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mäßig feuchte Wasserhältnisse (mäßige Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände zum Schlossberg hin leicht ansteigend bzw. nach Süden (südl. des Sportplatzes) hin leicht ansteigend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBI. 8000/76–2 randlich betroffen</li> <li>– Tlw. landschaftlich erhaltenswerte und ökologisch schutzwürdige Waldviertler Kulturlandschaft (Heckenlandschaft) betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schlosspark und Friedhof als unproblematische Nutzungen im Nahbereich vorhanden</li> <li>– Lagerplatz und Sportplatz (mit event. künftigen Erweiterungsbedarf) stellen Störungsquellen dar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage Osten des Ortes</li> <li>– Durchschnittlich 380 m Entfernung zum Ortszentrum</li> <li>– Kein direkter Anschluss an Wohnbauland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neue Erschließungsstraße westlich des Sportplatzes erforderlich; südlich des Sportplatzes Erschließung ausreichend gegeben</li> <li>– Wasserleitung südlich des Sportplatzes verlaufend → Verlängerung für Bereich westl. des Sportplatzes</li> <li>– Kanal westl. des Sportplatzes verlaufend → geringfügige Verlängerung für Bereich südl. des Sportplatzes</li> </ul>
<b>Bereich 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trockene Wasserhältnisse (geringe Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Keine bis geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Geringwertiges Acker- und Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände leicht nach Süden hin ansteigend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBI. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Westlich des Bereiches bebautes Wohnbauland angrenzend</li> <li>– Nördlich davon Friedhof und Lagerplatz gelegen</li> <li>– Sonst landwirtschaftliche Nutzung angrenzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Osten von Albrechtsberg am Siedlungsrand</li> <li>– Ca. 250 m Entfernung zum Ortszentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Funktionsgerechte öffentliche Erschließungsstraße vorhanden</li> <li>– Ortswasserleitung entlang Straße verlaufend</li> <li>– Verlängerung Kanal notwendig (reicht derzeit ca. bis Parz. 197/1)</li> </ul>

	<b>Eigenschaften des Untergrundes (Wasserverhältnisse, Bodenerosion, Altlasten, Bodenqualität)</b>	<b>Beeinträchtigungen durch naturräumliche Gegebenheiten (Überschwemmung, Gelände, etc.)</b>	<b>Landschaftliche Qualität (Natur-, Landschaftsschutz, sonstige schutzwürdigen Flächen)</b>	<b>Nutzungen im Nahbereich, Störungseinflüsse, Konflikte</b>	<b>Räumliche Lage, kürzeste Distanz zum Ortszentrum</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>
<b>Bereich 5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Östl. der Straße trockene Wasserverhältnisse (geringe Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit); westlich der Straße Wasserverhältnisse nicht bekannt (keine Aussage e-BOD)</li> <li>– Keine bis geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Geringwertiges Acker- und Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Östlich der Straße: im Norden starke Böschung zur Straße, südlich davon fällt Gelände leicht nach Süden</li> <li>– Westlich der Straße fällt Gelände leicht nach Süden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Unmittelbare Lage an Landesstraße</li> <li>– Wohnhäuser nördlich und westlich davon bestehend</li> <li>– Landwirtschaftliche Nutzung östlich, südlich und östlich des Bereiches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Süden des Ortes</li> <li>– Rund 230 m Entfernung zum Ortszentrum</li> <li>– Östlich der Straße: Beschränkung der Siedlungserweiterung durch regionale Siedlungsgrenze gem. LGBl. 8000/76–2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung über Landesstraße gegeben</li> <li>– Kanal- und Wasserleitungsanschluss kostengünstig möglich (Wasserleitung entlang Landesstraße bzw. westlich und südlich von Parz. 181/2 verlaufend; Kanal westlich von Parz. 181/2 bestehend)</li> </ul>
<b>Bereich 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im westlichen Teil trockene Wasserverhältnisse (geringe Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit), ansonsten Wasserverhältnisse nicht bekannt (keine Aussage e-BOD)</li> <li>– Keine bis geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Geringwertiges Acker- und Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände leicht nach Südosten hin abfallend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Natura 2000-Schutzgebiet am westlichsten Rand betroffen → negative Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkungen für Arten der Vogelschutzrichtlinie laut eingeholter NVE erkennbar</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Landschaftlich erhaltenswerte und ökologisch schutzwürdige Waldviertler Kulturlandschaft (Heckenlandschaft) am westlichsten Rand betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anschluss an homogenes Wohngebiet</li> <li>– Landwirtschaftliche Flächen südöstlich, südlich und westlich davon gelegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Süden von Albrechtsberg</li> <li>– Ca. 250 m vom Ortszentrum entfernt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung über einspurige Gemeindestraßen gegeben → tlw. Verbreiterung erforderlich</li> <li>– Kanal- und Wasserleitungsanschluss kostengünstig möglich (entlang Straße verlaufend)</li> </ul>
<b>Bereich 7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Trockene Wasserverhältnisse (geringe Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe und mittlere Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Geringwertiges Acker- und Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Leicht nach Süden hin ansteigendes Gelände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Natura 2000-Schutzgebiet betroffen → nur im südwestl. Teil negative Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkungen für Heidelerche und Wachtelkönig laut eingeholter NVE erkennbar</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Tlw. landschaftlich erhaltenswerte und ökologisch schutzwürdige Waldviertler Kulturlandschaft (Heckenlandschaft) betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Homogenes Wohngebiet nördlich und östlich anschließend</li> <li>– Betriebsgebiet ca. 60 m nordwestlich davon gelegen</li> <li>– Sonst landwirtschaftliche Nutzung angrenzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Südwesten von Albrechtsberg</li> <li>– Rund 550 m vom Ortszentrum entfernt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung über Gemeindestraße gegeben (Erweiterung im Zuge der Bebauung der BW-A1 und BW-A2 vorgesehen)</li> <li>– Leitungen von Wasser und Kanal reichen mittlerweile bis in die zwischen den beiden Aufschließungszonen BW-a-A1 und BW-a-A2 errichtete Stichstraße → geringe Kosten Gemeinde</li> </ul>

	<b>Eigenschaften des Untergrundes (Wasserhältnisse, Bodenerosion, Altlasten, Bodenqualität)</b>	<b>Beeinträchtigungen durch naturräumliche Gegebenheiten (Überschwemmung, Gelände, etc.)</b>	<b>Landschaftliche Qualität (Natur-, Landschaftsschutz, sonstige schutzwürdigen Flächen)</b>	<b>Nutzungen im Nahbereich, Störungseinflüsse, Konflikte</b>	<b>Räumliche Lage, kürzeste Distanz zum Ortszentrum</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>
<b>Bereich 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nördlich des Weges mäßig trockene Wasserhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit); südlich davon trockene Wasserhältnisse (geringe Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe und mittlere Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittel- und geringwertiges Ackerland sowie geringwertiges Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Leicht nach Süden hin ansteigendes Gelände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Natura 2000-Schutzgebiet betroffen → Habitatpotenzial für den Neuntöter + tlw. Heidelerche südl. des Weges laut eingeholter NVE</li> <li>– Kein Naturpark, Natur-, oder Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBI. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Landschaftlich erhaltenswerte und ökologisch schutzwürdige Hecke am südwestl. Rand betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Betriebsgebiet nördlich daran anschließend + Erweiterungsoption für diese im ÖEK</li> <li>– Nordöstlich davon noch unbebautes Wohnbauland anschließend</li> <li>– Sonst landwirtschaftliche Nutzung im Anschluss bestehend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Südwesten von Albrechtsberg</li> <li>– Rund 660 m vom Ortszentrum entfernt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung über Gemeindestraße gegeben, jedoch Verbreiterung notwendig</li> <li>– Umfangreiche Verlängerung der Leitungen von Wasser und Kanal notwendig, Leitungen reichen aber mittlerweile bis in die zwischen den beiden Aufschließungs-zonen BW-a-A1 und BW-a-A2 errichtete Stichstraße</li> </ul>
<b>Bereich 9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Nahbereich der Ortschaft feuchte Wasserhältnisse (mäßige Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit; starker Grundwassereinfluss); weiter außerhalb mäßig trockene Wasserhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Acker- und Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regenrückhaltebecken nordöstlich davon auf Parz. 1135 bestehend</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände nach Osten hin leicht abfallend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Natura 2000-Schutzgebiet betroffen → lt. Fläche als Wachtelkönighabitat nicht geeignet, keine Biotopstrukturen für Heidelerche</li> <li>– Kein Naturpark, Natur-, oder Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBI. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landesstraße L 7165 südlich des Bereiches verlaufend</li> <li>– Bebautes Wohnbauland östlich anschließend</li> <li>– Betriebszone + Erweiterungsoption im ÖEK südlich der Landesstraße</li> <li>– Sonst landwirtschaftliche Nutzung angrenzend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Westen von Albrechtsberg</li> <li>– Rund 750 m vom Ortszentrum entfernt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung über bestehende Gemeindestraße → Verbreiterung erforderlich</li> <li>– Kanal bis ca. an östliche Grenze des Bereiches bestehend</li> <li>– Ortswassernetz entlang der Landesstraße verlaufend → Neue Leitung notwendig</li> </ul>
<b>Bereich 10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mäßig trockene Wasserhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit); geringfügig im Süden und Norden feuchte Wasserhältnisse (mäßige Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit; starker Grundwassereinfluss)</li> <li>– Geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regenrückhaltebecken südwestlich davon auf Parz. 1135 sowie nördlich davon auf 1128 bestehend</li> <li>– Badeteich nördlich davon auf Parzelle 1127 bestehend</li> <li>– Kleiner Teich auf Parz. 1131 südlich davon gelegen</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände nach Osten hin leicht fallend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Natura 2000-Schutzgebiet betroffen → lt. Fläche als Wachtelkönighabitat nicht geeignet, keine Biotopstrukturen für Heidelerche</li> <li>– Kein Naturpark, Natur-, oder Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBI. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Quellschutzgebiet auf Parz. 1125/1 und Wasserbehälter auf Parz. 1129 gelegen</li> <li>– Spielplatz südlich des Bereiches auf 1134/1 bestehend</li> <li>– Freibadanlage unmittelbar nördlich des Bereiches gelegen</li> <li>– Wohnhäuser und Landwirtschaften östlich + südlich davon</li> <li>– Ansonsten landwirtschaftliche Nutzung und Retentionsbecken in der Umgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Westen von Albrechtsberg</li> <li>– Rund 650 m vom Ortszentrum entfernt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umfangreiche Aufwendungen zur verkehrlichen Erschließung erforderlich</li> <li>– Wasser- und Kanalleitungen nördlich des Bereiches verlaufend müssten verlängert werden</li> </ul>
<b>Bereich 11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mäßig trockene Wasserhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit) bzw. im nördlichen Randbereich trockene Wasserhältnisse (geringe Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland bzw. im nördlichen Randbereich geringwertiges Acker- und Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Badeteich auf Parz. 1127 südl. des Weges bestehend</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände nach Südosten hin leicht abfallend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen, aber lt. NVE Biotoppotential für Neuntöter und Heidelerche gegeben + wertvolle Biotopelemente vorhanden</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBI. 8000/76–2 betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Quellschutzgebiet auf Parz. 1089/1 und 1676/1 ausgewiesen</li> <li>– Freibadanlage südlich davon gelegen</li> <li>– Wohnhäuser und Landwirtschaften südlich davon</li> <li>– Sonst landwirtschaftliche Nutzungen angrenzend</li> <li>– Option für Wohnzone lt. ÖEK östlich davon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Norden von Albrechtsberg am Siedlungsrand</li> <li>– Derzeit kein Anschluss an rechtskräftiges Wohnbauland</li> <li>– Knapp 800 m Entfernung zum Ortszentrum (Gemeindeamt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung über einspurige Gemeindestraßen gegeben → Verbreiterung erforderlich</li> <li>– Nur geringfügige Verlängerung der Wasserleitung erforderlich</li> <li>– Errichtung einer neuen Kanalleitung notwendig (bis Freibad bestehend)</li> </ul>

## **b.) Els:**

### **Bereich 1:**

Ausschlaggebendes Kriterium für das Absehen einer künftigen Erweiterung im Nordwesten des Ortsgebietes ist die im Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, LGBl. 8000/76-2, verordnete Siedlungsgrenze. Diese klammert den gesamten Bereich westlich von Parzelle 122 aus. Südlich des Weges trifft das Reg. ROP NÖ Mitte zwar keine Aussage, eine Einschränkung der Siedlungserweiterung ist aber auch hier sinngemäß anzunehmen.

Restriktive Faktoren stellen in weiterer Folge das Quellschutzgebiet (zwischen den Parzellen 132 und 163), der Hochbehälter am Rande dieses Schutzgebietes, die Wasserverhältnisse (feucht lt. e-BOD), der Forstbestand südlich des Weges (Parz. 145) sowie die Geländeverhältnisse südlich des Weges (Richtung Südwesten ansteigend) dar.

### **Bereich 2:**

Der Bereich im nördlichen Anschluss an das Elser Ortsgebiet zeichnet sich durch seine unmittelbare Lage an der Richtung Gyllaus und Albrechtsberg führenden Hauptverbindung aus. Der westliche Teil liegt allerdings deutlich höher als die Landesstraße, weshalb keine direkten Ausfahrten möglich wären und eine zusätzliche Erschließungsstraße hergestellt werden müsste.

An das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz wäre hingegen ein vergleichsweise kostengünstiger Anschluss möglich. Die Leitungen verlaufen entlang der Richtung Kläranlage führenden Gemeindestraße und müssten Richtung Norden verlängert werden.

Die betrachteten Flächen eignen sich grundsätzlich als Bauland (keine Feuchtlage, keine hohe Bodenerosion, keine Schattenlage, keine Altlasten, keine wasser- und naturschutzrechtlichen Einschränkungen). Auch gibt es keine Nutzungen im Nahbereich, von denen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen (Kläranlage am südöstlichen Rand gelegen, Freibad mind. 40 m entfernt).

Nach Klärung der Verkehrserschließung könnte Bereich 2 – zumindest langfristig gesehen – als Erweiterungsmöglichkeit in Betracht gezogen werden.

### **Bereich 3:**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Osten des Ortes unmittelbar südlich einer großflächigen Ausweisung von Bauland-Betriebsgebiet. Getrennt werden die Flächen durch die Landesstraße L 7078. 1,25 ha sind bereits bebaut (Fa. Zuzzi). Weitere 3,18 ha sind als Aufschließungszone verordnet und bieten noch ausreichend Potential für weitere Unternehmen.

Entsprechend den Grundsatzüberlegungen der Marktgemeinde Albrechtsberg (siehe hierzu auch Kapitel 7.9.4) stellt der Osten von Els einen Schwerpunkt der betrieblichen Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Im Sinne einer Sicherung gut geeigneter Betriebsstandorte sowie in weiterer Folge zur Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für Wohngebiete sollte dieser Teil des Ortsgebietes in absehbarer Zeit nicht für eine Erweiterung der Wohnnutzung in Betracht gezogen werden.

### **Bereich 4:**

Dieser Bereich stellt ein potentielles Erweiterungsgebiet des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für Wohnbauland dar und zeichnet sich zur Gänze durch Standorteigenschaften aus, die einer künftigen Widmung als Bauland nicht entgegenstehen. Gemäß digitaler Bodenkarte sind keine extremen Feuchtlagen erkennbar, das Gebiet liegt außerhalb eines Hochwassergebietes (HQ<sub>100</sub>) bzw. außerhalb einer Gefahrenzone und weist keine hohe Bodenerosion auf. Auf den weitgehend eben verlaufenden Flächen finden sich keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete, Altlasten, Verdachtsflächen oder Deponien. Außerdem sind im Nahbereich keine erheblichen Konfliktquellen (Lärm, Erschütterungen, Staub, etc.) vorhanden, die eine künftige Nutzung als Wohnbauland ausschließen würden.

Eine funktionsgerechte Erschließung ist durch die Landesstraße L 7123 sichergestellt. Für die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung müssten allerdings die Leitungen von Wasser und Kanal, welche derzeit im nördlichen Teil von Parzelle 42 enden, verlängert werden.

#### Bereich 5:

Das zwischen der Ortstafel und dem Friedhof gelegene Gebiet zeichnet sich durch seine unmittelbare Lage an der Richtung Kleinheinrichschlag führenden Hauptverbindung aus. Insofern ist eine funktionsgerechte Verkehrserschließung sichergestellt. Für die ordnungsgemäße Versorgung mit Trinkwasser besteht die Möglichkeit eines kostengünstigen Anschlusses an das Ortswassernetz (Leitung verläuft entlang der L 7064). Der Kanal, welcher derzeit bei Grundstück Nr. 15 endet, müsste entsprechend verlängert werden.

Die betrachteten Flächen eignen sich grundsätzlich als Bauland (keine Feuchtlage, keine hohe Bodenerosion, keine Schattenlage, keine Altlasten, keine wasser- und naturschutzrechtlichen Einschränkungen).

Allerdings gibt es mit dem nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, von dem bedingt durch seine Größe und Tätigkeit (Nutztierhaltung) relevante Beeinträchtigungen ausgehen, ein entscheidendes Kriterium für das Absehen von einer Wohnnutzung in diesem Teil des Siedlungsgebietes.

Langfristig und nach Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung könnte das Siedlungsgebiet aber in diesem Bereich erweitert werden.

#### Bereich 6:

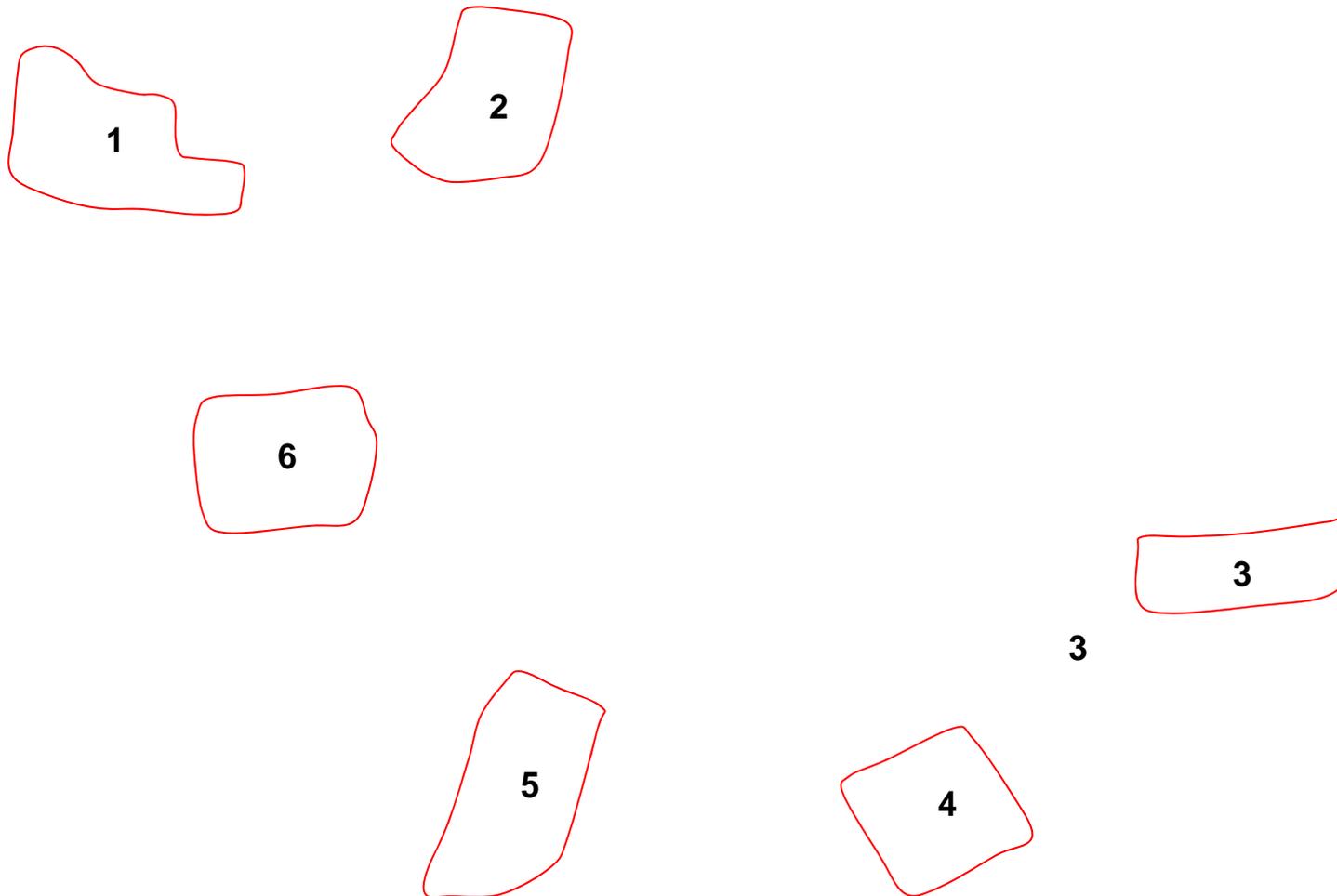
Für den schadlosen Abfluss von Oberflächenwässern soll im Westen von Els im Jahr 2015 ein Retentionsbecken geschaffen werden. Dieses wird sich im nördlichen Teil des betrachteten Bereiches 6 befinden. Unmittelbar nördlich davon verläuft der Elserbach. Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes westlich von Grundstück 97/15 ist somit auch langfristig nicht möglich.

Südlich des Weges soll ein parallel zum Bauland-Wohngebiet verlaufender Streifen zukünftig ebenfalls dem Wasserabfluss dienen. Neues Wohnbauland könnte somit erst weiter westlich ausgewiesen werden.

Für eine einseitige Erweiterung südlich des Weges würden jedoch unverhältnismäßig hohe Kosten für die Herstellung der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Straße, Wasser, Kanal) anfallen.

Insofern ist der gesamte Bereich 6 nicht als Erweiterungsoption geeignet.

Abbildung 2: Els – Übersicht der untersuchten Bereiche (ohne Maßstab)



Übersicht:

Bedeutung der Farbgebung:

- Kriterien wirken neutral bzw. positiv für eine mögliche Bauland-Widmung
- Kriterien wirken teilweise einschränkend für eine mögliche Bauland-Widmung
- Kriterien wirken sehr einschränkend für eine mögliche Bauland-Widmung
- Kriterien schließen (derzeit) eine mögliche Bauland-Widmung aus

	<b>Eigenschaften des Untergrundes (Wasserverhältnisse, Bodenerosion, Altlasten, Bodenqualität)</b>	<b>Beeinträchtigungen durch naturräumliche Gegebenheiten (Überschwemmung, Gelände, etc.)</b>	<b>Landschaftliche Qualität (Natur-, Landschaftsschutz, sonstige schutzwürdigen Flächen)</b>	<b>Nutzungen im Nahbereich, Störungseinflüsse, Konflikte</b>	<b>Räumliche Lage, kürzeste Distanz zum Ortszentrum</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>
<i>Bereich 1</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Südlich des Weges mäßig trockene Wasserverhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit), nördlich davon feucht (mäßige Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit; starker Grundwassereinfluss)</li> <li>– Geringe Bodenerosion, tlw. mittlere Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland südlich des Weges, mittelwertiges Grünland nördlich des Weges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Fließgewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände nördl. des Weges Richtung Südosten abfallend, südl. des Weges Richtung Nordosten abfallend</li> <li>– Forstbestand südlich des Weges vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnhäuser östlich davon bestehend</li> <li>– Sonst landwirtschaftliche Flächen angrenzend</li> <li>– Quellschutzgebiet und Hochbehälter nördlich des Weges betroffen</li> <li>– Beschattung durch südl. des Weges gelegenen Waldbestand</li> <li>– Steinbuch (Zuzzi) ca. 300 m Luftlinie entfernt (südwestlich des Bereiches)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nördlich der Straße: Beschränkung der Siedlungserweiterung durch regionale Siedlungsgrenze gem. LGBl. 8000/76–2</li> <li>– Lage im Nordwesten von Els am Siedlungsrand</li> <li>– Über 600 m Entfernung zum Ortszentrum (Raika)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung über einspurige Gemeindestraßen gegeben → Verbreiterung erforderlich</li> <li>– Wasserleitung bereits entlang des Gemeindegeweges verlaufend</li> <li>– Kanal bis Parzelle 122 bestehend → geringfügige Verlängerung</li> </ul>
<i>Bereich 2</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mäßig trockene Wasserverhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion, tlw. mittlere Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Elserbach mind. 40 m südlich des Bereiches gelegen</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände zum Ortsgebiet hin abfallend; Geländekante westlich der Landesstraße</li> <li>– Forstbestand im Bereich der Kläranlage vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bebautes Wohnbauland im Süden angrenzend</li> <li>– Sonst landwirtschaftl. Flächen</li> <li>– Standort der Kläranlage am südöstl. Rand des Bereiches</li> <li>– Lage beiderseits der Hauptverbindung Richtung Gillaus und Albrechtsberg</li> <li>– Freibad mind. 60m Luftlinie südlich davon gelegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Situierung am nördlichen Ortsrand</li> <li>– Durchschnittlich 500 m zum Ortszentrum (Raika)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung durch L 7064 gegeben</li> <li>– Für Verkehrerschließung des westlichen Bereiches Geländekante hinderlich</li> <li>– Wasser- und Kanalleitung entlang Straße zur Kläranlage bestehend → Verlängerung bzw. neue Leitungen erforderlich</li> </ul>
<i>Bereich 3</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mäßig trockene Wasserverhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Graben ca. 50 m südlich/südwestlich des Bereiches verlaufend</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Bereich von Straße Richtung Süden leicht abfallend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage unmittelbar südlich der Elser Betriebszone (durch Landesstraße getrennt)</li> <li>– Bauland-Agrargebiet im Westen angrenzend</li> <li>– Sonst landwirtschaftliche Flächen in Anschluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage Osten des Ortes</li> <li>– Durchschnittlich 550 m Entfernung zum Ortszentrum (Raika)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung durch L 7078 gegeben</li> <li>– Wasser- und Kanalleitung entlang der Landesstraße verlaufend</li> </ul>
<i>Bereich 4</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mäßig trockene Wasserverhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich (kleiner Teich nordöstlich davon ca. 100 m Entfernung)</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände leicht Richtung Osten abfallend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nördlich des Bereiches Bauland-Agrargebiet angrenzend</li> <li>– Sonst landwirtschaftliche Flächen im näheren Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Südosten von Els am Siedlungsrand</li> <li>– Ca. 400 m Entfernung zum Ortszentrum (Raika)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Funktionsgerechte öffentliche Erschließungsstraße durch L 7123 vorhanden</li> <li>– Ortswasserleitung bis nördl. Teil von Parzelle 42 bestehend → Verlängerung erforderlich</li> <li>– Kanal bis nördl. Teil von Parzelle 42 bestehend → Verlängerung erforderlich</li> </ul>

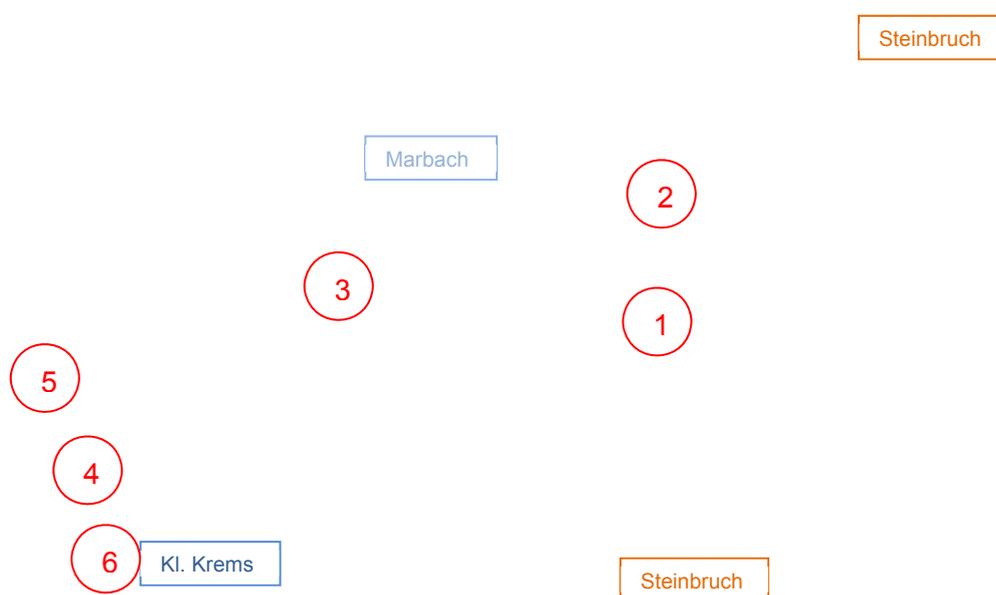
	<b>Eigenschaften des Untergrundes (Wasserhältnisse, Bodenerosion, Altlasten, Bodenqualität)</b>	<b>Beeinträchtigungen durch naturräumliche Gegebenheiten (Überschwemmung, Gelände, etc.)</b>	<b>Landschaftliche Qualität (Natur-, Landschaftsschutz, sonstige schutzwürdigen Flächen)</b>	<b>Nutzungen im Nahbereich, Störungseinflüsse, Konflikte</b>	<b>Räumliche Lage, kürzeste Distanz zum Ortszentrum</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>
<b>Bereich 5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mäßig trockene Wasserverhältnisse (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Ackerland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Gewässer im Nahbereich</li> <li>– Keine Hochwassergefahr gegeben</li> <li>– Gelände leicht Richtung Süden und Südwesten hin ansteigend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage beiderseits der Hauptverbindung Richtung Kleinheinrichschlag</li> <li>– Größerer landwirtschaftlicher Betrieb nördlich davon gelegen (Emissionen)</li> <li>– Friedhof südlich des Bereiches situiert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage im Südosten von Els am Siedlungsrand</li> <li>– Ca. 400 m Entfernung zum Ortszentrum (Raika)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Funktionsgerechte öffentliche Erschließungsstraße durch L 7064 vorhanden</li> <li>– Ortswasserleitung entlang L 7064 bis zum Friedhof bestehend</li> <li>– Kanal besteht bis Parzelle 15 → Verlängerung erforderlich</li> </ul>
<b>Bereich 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nördlich des Weges feuchte Wasserverhältnisse (mäßige Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit; starker Grundwasserfluss), südlich davon mäßig trockene (mäßige Speicherkraft, hohe Durchlässigkeit)</li> <li>– Geringe Bodenerosion</li> <li>– Keine Altlasten, Deponien udgl.</li> <li>– Mittelwertiges Acker- und Grünland</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Elserbach unmittelbar nördlich des Bereiches verlaufend</li> <li>– Retentionsbecken im nördlichen Bereich zur Sammlung der Oberflächenwässer geplant</li> <li>– Gelände zum Ort hin abfallend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kein Natura 2000-Schutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Landschaftsschutzgebiet betroffen</li> <li>– Kein Naturpark betroffen</li> <li>– Kein erhaltenswerter Landschaftsteil gem. LGBl. 8000/76–2 betroffen</li> <li>– Keine landschaftlich erhaltenswerten oder ökologisch schutzwürdigen Flächen betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnbauland östlich daran angrenzend</li> <li>– Ansonsten landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lage am westlichen Siedlungsrand von</li> <li>– Ca. 350 m Entfernung zum Ortszentrum (Raika)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausbau eines bestehenden Güterweges als funktionsgerechte Erschließungsstraße notwendig</li> <li>– Wasser- und Kanalleitung bis Parz. 97/15 bestehend → Verlängerung erforderlich</li> </ul>

### c.) Marbach an der Kleinen Krens:

Marbach nimmt auf Grund der besonderen naturräumlichen Situation eine besondere Stellung innerhalb der Gemeinde ein. Als Siedlungsraumbegrenzende Kriterien wirken:

- der Marbach, welcher von Norden kommend auf kurzer Strecke das Ortsgebiet durchfließt und in die Kleine Krens mündet (Rote und Gelbe Gefahrenzone)
- die Kleine Krens mit ihrem großflächigen 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich
- das Areal des Steinbruches östlich des Ortsgebietes
- der Steinbruch in der Nachbargemeinde Kottes-Purk (KG. Kalkgrub), welcher unmittelbar südlich des Ortsgebietes von Marbach liegt
- die Geländebedingungen (siehe nachfolgende Abbildung)

Abbildung 3: Geländemodell mit einschränkenden Faktoren (Quelle: NÖ Atlas)



Auf Grund dieser schwierigen Ausgangssituation ergibt sich für die Suche geeigneter Siedlungserweiterungsbereiche nur ein eingeschränkter Spielraum.

Das östliche Ortsgebiet prägt vor allem der nahe gelegene Steinbruch der Fa. Renz. Der westliche Teil wird bis auf einen unmittelbar südlich der Landesstraße gelegenen Lagerplatz allerdings nicht mehr genutzt (und wird daher im Flächenwidmungsplan folglich als Grünland-Ödland ausgewiesen). Da diese Flächen in absehbarer Zeit rekultiviert werden, könnte das Siedlungsgebiet zumindest teilweise Richtung Osten erweitert werden. Die vis-à-vis des Bürogebäudes der Fa. Renz gelegene Fläche (= **Nr. 1** in der Abbildung) verfügt durch die Landesstraße über eine funktionsgerechte Erschließung und kann an das bestehende Abwassernetz angeschlossen werden. Die Ortswasserleitung müsste hingegen verlängert werden. Standortgefahren gemäß § 15 Abs. 3 und 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 (Ablagerungen, Feuchtlage oder Hochwassergefährdung etc.) können ausgeschlossen werden (NÖ Atlas, digitale Bodenkarte). Es werden keine wasserrechtlichen Schutz- bzw. Schongebiete berührt. Eine Überlagerung mit naturschutzrechtlich zu berücksichtigenden Bereichen (Natura 2000-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) ist ebenfalls nicht gegeben. Zum in der Nachbargemeinde Kottes-Purk gelegenen Steinbruch

besteht ein Mindestabstand von 140 m, wobei die Gebiete durch die Kleine Krems und Waldflächen getrennt sind.

Nördlich des Firmenstandortes der Fa. Renz besteht derzeit ein landwirtschaftlicher Betrieb. Bis dorthin reichen die Leitungen von Wasser und Kanal. Für eine Erweiterung des Wohnbaulandes in diesem Bereich müssten diese verlängert werden und darüber hinaus der bestehende Weg als funktionsgerechte Erschließungsstraße ausgebaut werden. Angesichts der Nähe zum landwirtschaftlichen Betriebsstandort, dem Heranrücken an den Bereich mit aktiver Materialgewinnung und der Geländeverhältnisse (zw. 10% und 15% Gefälle; teilweise stark abschwemmungsgefährdet laut digitaler Bodenkarte) eignet sich dieser Bereich (= **Nr. 2** in der Abbildung) derzeit nicht für eine Siedlungserweiterung.

Knapp 100 m nördlich der Kapelle befinden sich östlich der Nord-Süd verlaufenden Landesstraße zwei Wohnhäuser, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland-erhaltenswerte Gebäude ausgewiesen sind. Beide Objekte verfügen über einen Anschluss an das Ortswasser- und das Kanalnetz (Leitungen bis Parz. 53/2) sowie über eine Anbindung an öffentliches Gut. Der Bereich westlich davon (= **Nr. 3** in der Abbildung) wird noch landwirtschaftlich genutzt. Die nach Südosten hin orientierte Fläche weist laut digitaler Bodenkarte eine geringe Bodenerosion und mäßig feuchte Wasserverhältnisse auf. Ferner sind keine Standortgefahren gem. § 15 Abs. 3 und 5 NÖ ROG 1976 (Hochwasser, verminderte Tragfähigkeit, Ablagerungen, etc.) gegeben. Naturschutzrechtlich relevante Festlegungen kommen hier ebenfalls nicht zum Tragen. Für eine funktionsgerechte Erschließung des gesamten Bereiches beiderseits der Gemeindestraße müsste die Verkehrsfläche allerdings ausgebaut werden. Die derzeitige Breite beträgt drei Meter. Auf Grund der Böschung westlich des Weges wäre zudem eine Erschließung des Bereiches Nr. 3 von Süden her vorteilhaft. Hierfür müsste der bestehende Weg als funktionsgerechte Erschließungsstraße ausgebaut werden. Unter Einbeziehung der beiden „Geb's“ könnte in diesem Teil des Ortsgebietes somit langfristig eine Siedlungserweiterung erfolgen.

Im westlichen Ortsgebiet befinden sich im Anschluss an rechtskräftiges Bauland-Agrargebiet unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen (= **Nr. 4** in der Abbildung). Durch die Lage beiderseits der Landesstraße L 7166 verfügen sie über eine funktionsgerechte Erschließung. Die bestehenden Leitungen von Wasser- und Kanal verlaufen im südlichen Teil des Bereiches (Wasser) bzw. bis zum westlich davon gelegenen Grundstück 24. Die Flächen sind nach Südosten hin orientiert und weisen ein durchschnittliches Gefälle von ca. 8% auf. Standortgefahren gemäß § 15 Abs. 3 und 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 (Ablagerungen, Feuchtlage oder Hochwassergefährdung etc.) können ausgeschlossen werden (NÖ Atlas, digitale Bodenkarte). Es werden keine wasserrechtlichen Schutz- bzw. Schongebiete berührt. Eine Überlagerung mit naturschutzrechtlich zu berücksichtigenden Bereichen (Natura 2000-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) ist ebenfalls nicht gegeben. Weiter nordwestlich (= **Nr. 5** in der Abbildung) befinden sich allerdings ein Quellschutzgebiet und ein Hochbehälter, weshalb sich eine Siedlungserweiterung im Westen von Marbach bis zu den westlichen Grundgrenzen der Parzellen 28/3 und 549/1 beschränken sollte.

Gut 200 m außerhalb des zusammenhängenden Ortsgebietes befinden sich im Bereich des denkmalgeschützten Hochofenstumpfes der ehemaligen Hütte Rudolfsthal (Gst.Nr. 533/2) einige Wohnhäuser, die als Grünland-erhaltenswertes Gebäude verordnet sind. Die Flächen dazwischen (= **Nr. 6** in der Abbildung) werden als Wiesen genutzt bzw. sind locker bestockt. Zur Landesstraße L 7121 hin zeigen sich beiderseits starke Böschungen (im Extremfall 5 m Höhenunterschied auf 10 m Länge). Unmittelbar südlich der Straße befinden sich die Retentionsflächen der Kleinen Krems (HQ<sub>100</sub>-Zone) Trotz der vorhandenen Infrastruktur (Straße, Wasser und Kanal) ist dieser Teil des Ortsgebietes somit auch langfristig nicht für eine Siedlungserweiterung geeignet.

### 7.9.3. Überlegungen zur Expansion eines landwirtschaftlichen Betriebes im Gemeindehauptort Albrechtsberg

Im Gemeindehaupt besteht inmitten des Ortsgebietes im Bereich der Parzellen 86/1, 87, 128 und 129 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (siehe Ausschnitt). Rund um diesen Standort legt der rechtskräftige Flächenwidmungsplan Bauland-Agrargebiet und Bauland-Wohngebiet fest, während die Flächen des Betriebes selbst als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet sind.

**Abbildung 4: Landwirtschaftlicher Betrieb inmitten des Ortsgebietes**

Diese innerörtliche Lage stellt in Anbetracht der langfristigen Überlegungen der Entwicklungen im Gemeindehauptort eine besondere Situation dar. Insbesondere da Expansionsabsichten des Betriebes bestehen (Errichtung eines Schweinestalles).

Für diese geplante Erweiterung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten sollen an dieser Stelle Varianten der Widmungsfestlegungen entwickelt und bewertet werden. Im Vordergrund steht hierbei die Bedachtnahme auf eine mögliche Belästigung der Bevölkerung durch betriebsbedingte Emissionen.

	<b>Folgen für Bevölkerung</b>	<b>Folgen für Betrieb</b>
<b>Variante 1:</b> Beibehaltung der Widmung „Glf“	Zunahme der Emissionen durch Errichtung weiterer Gebäude → Konfliktpotential v.a. mit angrenzendem BW	Weiterhin Zustimmung des landwirtschaftlichen Sachverständigen für Errichtung von Gebäuden notwendig → keine Änderung der bisherigen Situation
<b>Variante 2:</b> Umwidmung des gesamten Betriebsstandortes in „BA“	Im BA hat Betrieb Grenzwerte hinsichtlich der zulässigen Emissionen einzuhalten (Geruchszahl noch nicht verordnet); Ansiedlung eines anderen Betriebes im BA wäre möglich → zusätzliche Beeinträchtigungen	Ortsübliche Geruchsbelästigung darf auch im Falle der Expansion der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht überschritten werden → Aufwendungen für entsprechende Vorkehrungen Einholung landwirtschaftlicher Gutachten (lt. § 19 NÖ ROG) entfällt
<b>Variante 3:</b> Widmung von BW + Ausweisung von „Gho“ außerhalb des Ortsgebietes (Aus-siedelung)	Keine Emissionen mehr durch landwirtschaftliche Tätigkeiten; Nutzung des Bereiches für zusätzliches Wohnbauland in zentraler Lage (= neue Bauplätze)	Hohe Kosten durch Neuerrichtung des landwirtschaftlichen Betriebs + Wohnhaus → wer kommt dafür auf? Durch Entfernung des neuen Betriebsstandortes zur Ortschaft weniger Rücksichtnahme auf Schutzbedürfnis der Einwohner notwendig (geringeres Konfliktpotential)

<p><b>Variante 4:</b> Widmung von Gfrei</p>	<p>Keine Zunahme der Emissionen durch Errichtung weiterer Gebäude → bestehende Situation bleibt weitgehend gleich</p>	<p>Aktuelle landwirtschaftliche Nutzung kann weitergeführt werden, aber die Errichtung von weiteren Betriebsgebäuden wird auf diesen Flächen ausgeschlossen → wirtschaftl. Nachteile</p>
---	---	--

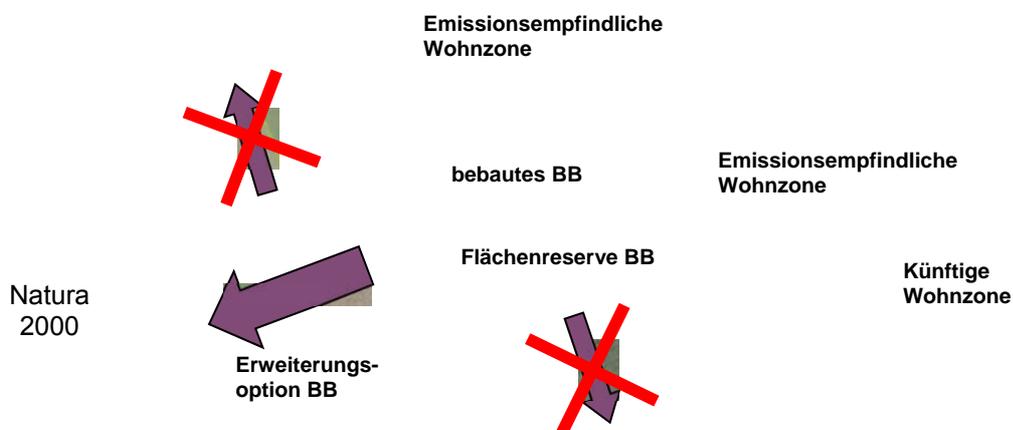
Diese kurze Gegenüberstellung macht deutlich, dass für den gegenständlichen Fall kurz- bis mittelfristig keine raumplanerische Lösung angeboten werden kann, die beide Seiten (d.h. Betreiber des Hofes und Wohnbevölkerung) gleichermaßen zufrieden stellen kann. Erst wenn die Landwirtschaft eingestellt wird, bietet sich für die Marktgemeinde Albrechtsberg die Möglichkeit, diesen innerörtlichen Bereich langfristig für eine Erweiterung des Wohnbaulandes heranzuziehen. Bis dahin ist im Sinne eines möglichst konfliktfreien Nebeneinanders einerseits auf die Einhaltung der ortsüblichen Emissionen durch den Betrieb zu verweisen und andererseits auf ein Verständnis der Einwohner für die wirtschaftlich notwendigen Erweiterungen zur Aufrechterhaltung des Betriebes zu hoffen.

Im gegenständlichen Entwurf des Flächenwidmungsplanes wird daher die rechtskräftige Festlegung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft vorerst beibehalten (neu: Festlegung des Widmungszusatzes „Offenlandfläche“). Zwei kleine Teilstücke südlich des Betriebes sowie ein Fläche westlich davon (Parz. 78) werden allerdings schon jetzt als Grünland-Freihaltefläche mit dem Zusatz „I“ (= Immissionsschutz) ausgewiesen. Damit sollen eine Bebauung der noch unbebauten Flächen und somit zusätzliche Konfliktpotentiale im unmittelbaren Nahbereich des Bauland-Wohngebiet hintangehalten werden.

#### 7.9.4. Überlegungen zu den betrieblichen Nutzung in Albrechtsberg und Els

Die überwiegende Anzahl der Betriebe befinden sich in den beiden einwohnerstärksten Orten Albrechtsberg und Els. Gemäß den Bestimmungen des § 14 Abs. 2 Zi. 13, NÖ ROG 1976, die eine **räumliche Konzentration** von gewerblichen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes zum Ziel setzen, sieht die Gemeinde auch für die Zukunft eine

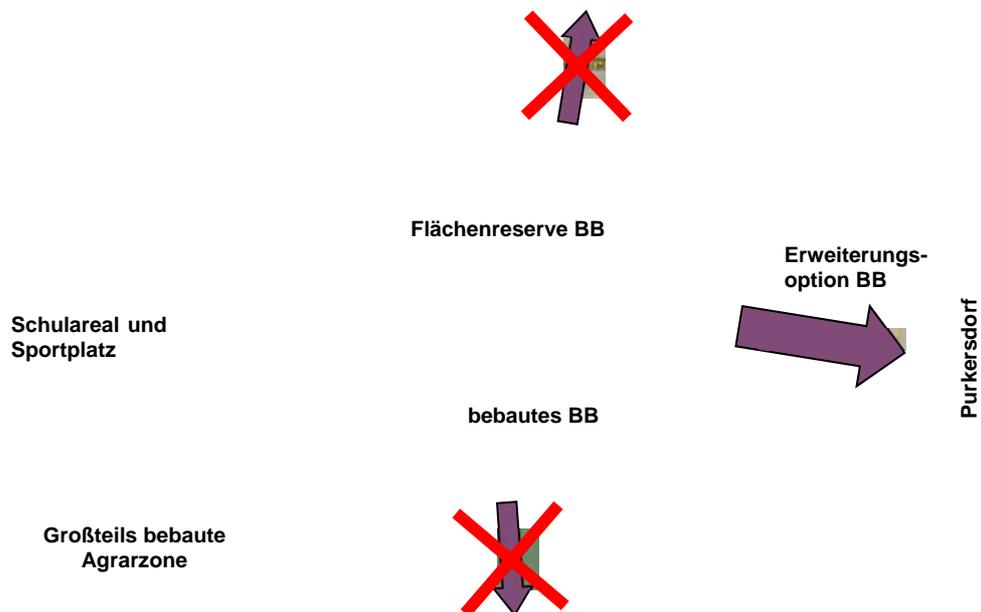
**Abbildung 5: Einschränkungen und Möglichkeiten der Erweiterung der Betriebszone in Albrechtsberg**



Schwerpunktnutzung in diesen beiden Orten vor. Damit sollen die vorhandenen Infrastrukturen wirtschaftlicher genutzt und mögliche Emissionen auf die bestehenden Standorte beschränkt werden. Beide Bereiche, die in Albrechtsberg und Els als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet sind, liegen an den Ortsrändern.

In **Albrechtsberg** ist der nördliche Teil der Betriebszone bereits bebaut und langjährig genutzt (Köck GmbH – Zimmerei, Spenglerei, Dachdeckerei, Schwarzdeckung). Südlich davon besteht eine Flächenreserve für weitere Ansiedelungen. Angesichts der Zielsetzung der Vermeidung von Störungen oder Gefährdungen für die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete scheidet eine künftige Weiterentwicklung Richtung Norden und Süden aus. Übrig bleibt eine Erweiterungsoption Richtung Westen (südlich der Landesstraße). Als einschränkender Faktor ist hier allerdings das Natura 2000-Gebiet zu berücksichtigen. Gemäß eingeholter Naturverträglichkeitserklärung des Büro Dr. Schön<sup>92</sup> wären bei einer Baulanderweiterung keine negativen Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkung auf die beurteilungsrelevanten Schutzgüter gegeben (= *Bereich C* in der Naturverträglichkeitserklärung).

**Abbildung 6: Einschränkungen und Möglichkeiten der Erweiterung der Betriebszone in Els**



In **Els** ist ein Großteil der rechtskräftigen Ausweisung von Bauland-Betriebsgebiet auf Grund der Festlegung als Aufschließungszone noch nicht bebaut. Auf Grundstück 66/5 befindet sich bereits langjährig der Standort der Zuzzi GmbH (Steinmetzbetrieb, Handel mit Fliesen und Kachelöfen sowie Fliesenlegergewerbe).

Zwischen der rechtskräftigen Betriebszone und dem Ortsgebiet von Purkersdorf besteht eine Entfernung von knapp einem halben Kilometer. Eine künftige Erweiterung kann demnach nur in einem untergeordneten Ausmaß und nach Bebauung der gewidmeten Betriebszone erfolgen. Keinesfalls sollte es zu neuen Störungen oder Gefährdungen für das Wohnbauland in Purkersdorf kommen.

<sup>92</sup> Büro Dr. Robert Schön, Neussergasse 16, 2721 Bad Fischau. Naturverträglichkeitserklärung. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems (NÖ, Bez. Krems Land) im Auftrag der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems, September 2013

Auf Grund der unmittelbaren Lage an der Landesstraße müsste die Gemeinde keine Aufwendungen zur Herstellung einer funktionsgerechten Erschließung tätigen. Bei einer möglichen Erweiterung Richtung Norden kämen dahingehend allerdings Kosten auf die Kommune zu. Die bereits untypisch tief reichende Vergrößerung würde außerdem größere landwirtschaftliche Flächen betreffen, für die im Gegensatz zu den eher kleineren Feldern östlich der Zuzzi GmbH möglicherweise schwieriger die Verfügbarkeit sichergestellt werden könnte.

Eine Erweiterung der rechtskräftigen Betriebszone Richtung Süden würde erstmals Flächen südlich der Landesstraße L 7078 betreffen. Diese liegen jedoch im unmittelbaren Anschluss an die erweiterte Agrarzone und müssten folglich durch entsprechende Abstandsflächen getrennt werden. Hinzu kommt, dass im Falle der Errichtung von weiteren Betriebsgebäuden südlich der Landesstraße ein Querungsverkehr zwischen den beiden Betriebszonen initiiert würde, der das Unfallrisiko entlang der L 7078 fördert.

#### *7.9.5. Überlegungen zu Standortalternativen des Sportplatzes in Albrechtsberg*

Gemäß der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm NÖ Mitte wurde in Albrechtsberg ein „erhaltenswerter Landschaftsteil“ abgegrenzt. Es handelt sich dabei um die abwechslungsreiche Kulturlandschaft zwischen der nordöstlichen Siedlungsgrenze von Albrechtsberg und dem Flusslauf der Großen Krems, wo u.a. das Schloss Albrechtsberg, das „Augenbründl“ und ein Fundort der Traunsteinera zu finden sind. Zudem verlaufen einige regionale Wanderwege durch dieses Gebiet.

In diesem Landschaftsteil ist aber auch die Sportanlage des Gemeindehauptortes situiert. Da das Örtliche Entwicklungskonzept für diese öffentliche Einrichtung eine künftige Erweiterungsoption einräumt, soll an dieser Stelle die Möglichkeit einer Standortverlegung mit der geplanten Erweiterung im erhaltenswerten Landschaftsteil gegenüber gestellt werden.

Hierzu sind folgende Informationen wesentlich: Nach Gründung des SV Albrechtsberg im Juni 1976 wurde bald darauf mit dem Bau einer Sportanlage im Osten des Gemeindehauptortes begonnen. 1994 wurden eine Vergrößerung sowie die Errichtung eines Brunnen, des Trainingsplatzes, des Kantinenzubauens und der Tribüne durchgeführt. 2004 kam es zur Generalsanierung des Haupt- und Trainingsplatzes. Es folgten die Neupflasterung des Kabinen- und Kantinenvorplatzes (2007), die Sanierung der Kabinen- und Kantinenfassade (2007), die Errichtung von zwei neuen Betreuer- und Ersatzspielerunterständen (2008), der Bau einer automatischen Beregnungsanlage für den Hauptplatz und Trainingsplatz (2009) sowie zuletzt eine Generalsanierung/Renovierung der Kabinen, Duschräume und WC-Anlagen (2012/2013).<sup>93</sup>

Das Gelände wird somit bereits über 30 Jahren für sportliche Aktivitäten genutzt. Ausgehend von den angeführten Investitionen und Ausbauten macht es für die Marktgemeinde (wirtschaftlich) Sinn, diesen Standort auch künftig zu nutzen und eventuell notwendige Erweiterungen im unmittelbaren Nahbereich des Bestandes durchzuführen.

Bestehende und zusätzliche Emissionen durch Lärm können so an einer Stelle konzentriert werden. In diesem Teil des Ortsgebietes ist dies auf Grund der großen Entfernung zu Wohngebieten zweckmäßig. Ausschließlich das Bauland-Agrargebiet nordwestlich des

<sup>93</sup> Homepage des SV Albrechtsberg: [http://www.sv-albrechtsberg.at/index.php?option=com\\_content&view=article&id=49&Itemid=59](http://www.sv-albrechtsberg.at/index.php?option=com_content&view=article&id=49&Itemid=59) am 05.12.2013

Sportplatzes liegt im Nahbereich. Ansonsten bieten das großflächige Schlossparkareal und der Friedhof einen Puffer zum Wohnbauland.

Bei einer vollständigen Standortverlagerung müsste man an die äußersten Siedlungsränder gehen, um eine erhebliche Beeinträchtigung von Wohngebieten zu verhindern. Für die Gemeinde würde dies allerdings hohe Aufwendungen bedeuten. Dies beginnt bei der Suche nach geeigneten Flächen (Gelände, Verfügbarkeit) und endet bei der Herstellung der notwendigen Infrastruktur (Straße, Wasser, Kanal).

Insofern ist eine Beibehaltung des bestehenden Standortes und einer Erweiterung im unmittelbaren Anschluss aus raumplanerischer Sicht zu vertreten.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass der Sportplatz seit den 1980er Jahren besteht, die Stammverordnung des Regionalen Raumordnungsprogrammes NÖ Mitte allerdings erst im Jahr 2002 rechtskräftig wurde. Es ist daher zu hinterfragen, warum das Gelände trotz seiner damals schon bestehenden Nutzung überhaupt in die Abgrenzung des erhaltenswerten Landschaftsteiles miteinbezogen wurde.

## **7.10. Untersuchungsmethoden**

### *7.10.1. Kurzdarstellung*

Ausgangsbasis war die Erhebung der Entscheidungsgrundlagen, welche in den Plandarstellungen sowie dem Bericht zur Erhebung der Entscheidungsgrundlagen dokumentiert wurden. Diese Untersuchungen umfassten im Speziellen den derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan und eine Analyse der bestehenden Nutzungsstrukturen.

Internet- und Gesetzes-Recherchen (z.B. Natura 2000), Flächenbilanzen des bislang rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes sowie des Entwurfes des neuen Flächenwidmungsplans wurden herangezogen. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die möglicherweise vorkommenden Natura-2000 Schutzgüter durch eine Naturverträglichkeitserklärung des Büros Dr. Robert Schön, Bad Fischau, abgeschätzt.

Weitere Entscheidungsgrundlagen ergaben sich aus dem laufenden Kontakt mit den Gemeindevertretern und Informationen aus der Bevölkerung, die bei der Präsentation des Entwurfs des Örtlichen Raumordnungsprogramms eingeholt werden konnten.

### *7.10.2. Schwierigkeiten bei den Erhebungen*

Bei den Erhebungen traten keine erheblichen Schwierigkeiten auf.

## **7.11. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Da es auf Grund der festgelegten Maßnahmen zu keinen großen bzw. bedenklichen Eingriffen kommt, sind grundsätzlich keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen geplant.

Hinsichtlich folgender drei Themen gilt es jedoch festzuhalten:

- **Windkraft:** Der niederösterreichische Landtag hat am 23. Mai 2013 beschlossen, dass für die künftige Errichtung von Windkraftanlagen (Windparks) ein Raumordnungsprogramm erarbeitet werden soll, welches – unter Beibehaltung der bereits bisher geltenden Abstandsregelungen – entsprechende Zonen für deren Errichtung ausweist, wobei insbesondere auch auf deren regionale Ausgewogenheit Bedacht zu nehmen ist. Nur solche Zonen dürfen ausgewiesen werden, die außerhalb von Flächen liegen, für die nach fachlichen Kriterien eine Windkraftnutzung nicht in Betracht kommt. Bis zur Wirksamkeit dieses Raumordnungsprogrammes sollen vorerst keine weiteren Widmungen für derartige Anlagen erlassen werden<sup>94</sup>. Die Rechtskraft für dieses Raumordnungsprogramm wird für Ende 1. Quartal/Anfang 2. Quartal 2014 erwartet. Aus diesem Grund wurden im diesem Erläuterungsbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm vorerst keine Aussagen zu diesem Thema getroffen. Die Gemeinde wird die Ergebnisse des neuen Raumordnungsprogrammes zur Windkraft abwarten, um dann die weitere Vorgehensweise festzulegen.

Laut derzeit aufliegenden Entwurf des sektoralen Raumordnungsprogrammes sind im Gemeindegebiet aber keine Eignungsflächen vorgesehen.

- **Photovoltaik:** Mit der 20. Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes hat eine neue Widmungsart des Grünlandes in die rechtlichen Bestimmungen Eingang gefunden. Flächen, die für eine Anlage oder Gruppen von Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Photovoltaik genutzt werden sollen (Engpassleistung von mehr als 50 kW), sind als Grünland-Photovoltaikanlage zu widmen. (In der 21. Novellierung wurden Gebäudedächer von dieser Regelung ausgenommen.) Die Marktgemeinde Albrechtsberg legt in diesem Erläuterungsbericht zum Örtlichen Raumordnungsprogramm noch keine Kriterien zur Ausweisung solcher Flächen fest. Neben den unter § 19 Abs. 3c festgehaltenen Bedingungen, wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Kraftfahrzeugs- und Luftverkehrs, sollen erst im Falle eines konkreten Widmungsverfahrens Entscheidungskriterien festgelegt werden. Abhängig wird diese Fragestellung auch von den zur Verfügung stehenden Leitungskapazitäten der EVN sein.
- **Landwirtschaftliche Bautätigkeit:** Die landwirtschaftliche Bautätigkeit beeinflusst in einem nicht unerheblichen Maß die Freiraumentwicklung, da landwirtschaftliche Objekte auch an Stellen errichtet werden, die für die herkömmliche Bautätigkeit von Gesetzes wegen ausgeschlossen sind. In der Marktgemeinde Albrechtsberg stellt dieses Thema derzeit kein Problem dar. Deshalb wird im Zuge des gegenständlichen Projektes auch auf die großflächige Ausweisung von Grünland-Freihaltefläche verzichtet. (Zum unmittelbaren Schutz der homogenen Wohnzonen wurde jedoch ein 80 m Puffer um diese Gebiete festgelegt.) Erst wenn sich zukünftig vermehrt Regelungsbedarf dahingehend zeigt, wird sich die Gemeinde zu einer verstärkten Widmung von „Gfrei“ entschließen.

## 7.12. Zusammenfassung

Die Entwicklungsziele des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Albrechtsberg lassen sich wie folgt zusammenfassen:

---

<sup>94</sup> Antrag zu NÖ Raumordnungsgesetzes unter <http://www.landtag-noe.at/service/politik/landtag/LVXVIII/00/22/022A.pdf> am 27.06.2013

- In allen Katastralgemeinden sollen ausreichend Flächen für die Nutzung als Wohnbauland zur Verfügung stehen. Ausweisungen sollen flächensparend und konzentriert erfolgen. Der Schwerpunkt für künftige Siedlungserweiterungen liegt dabei in Albrechtsberg sowie im Hauptschulort Els.
- Die betriebliche Nutzung soll auch weiterhin im Westen von Albrechtsberg und im Osten von Els forciert werden. Dafür werden im Flächenwidmungsplan und im Örtlichen Entwicklungskonzept entsprechende Festlegungen getroffen. Damit kann ausgehend von den bestehenden Strukturen eine Konzentration von betrieblichen Nutzungen in diesen Teilen des Gemeindegebietes sichergestellt werden.
- Zur Vermeidung einer Hochwassergefährdung soll im unmittelbaren Nahbereich der Bäche kein zusätzliches unbebautes Bauland ausgewiesen werden. Es gilt in den jeweiligen Ortschaften, die Uferbereiche von weiterer Bebauung frei zu halten.
- Innerörtliche Grünräume sollen als bedeutende Grünzonen gesichert und von einer möglichen Bebauung freigehalten werden.
- Die Errichtung von Gebäuden außerhalb bebauter Ortsteile oder das unregelmäßige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein, sprich Zersiedelung und Längsausdehnung, soll unterbunden werden.
- Durch die Festlegung von Offenlandflächen sollen Siedlungsgebiete, aber auch landwirtschaftliche Produktionsflächen von unerwünschter Beschattung geschützt werden.
- Rechtskräftige Widmungsfestlegungen sollen entsprechend den tatsächlichen Nutzungen und Besitzverhältnissen bzw. Parzellengrenzen angepasst werden.
- Neue Baulandwidmungen sollen ausschließlich nach der Sicherstellung der Verfügbarkeit erfolgen.

Aufbauend auf diesen Zielen wurden der Flächenwidmungsplan und das Örtliche Entwicklungskonzept erstellt. Deren Inhalte wurden einer Strategischen Umweltprüfung unterzogen, die zu folgenden Ergebnissen führte:

Der derzeitige Umweltzustand in der Marktgemeinde Albrechtsberg kann hinsichtlich aller im Kapitel 7.2 dieser Arbeit angeführten Schutzgüter (Boden/Untergrund, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, Wald, Landschaft als menschlicher Aktionsraum, kulturelles Erbe, Energie/Energietransport, Siedlungswesen allgemein und technische Infrastruktur) als unproblematisch eingestuft werden.

Aus naturräumlicher Sicht gibt es aber mehrere Einschränkungen (Natura 2000, erhaltenswerter Landschaftsteil gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte, HQ<sub>100</sub>, Gefahrenzonen, Geländebedingungen, ...), die bei der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes berücksichtigt werden mussten. Teilweise berühren die geplanten Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dieses Natura 2000-Gebiet und den erhaltenswerten Landschaftsteil. Gemäß eingeholter Naturverträglichkeitserklärung durch das Büro Dr. Robert Schön<sup>95</sup> sind jedoch keine negative Überlagerungs- und Ausstrahlungswirkung auf Schutzgüter der Vogelschutzrichtlinie erkennbar.

---

<sup>95</sup> Büro Dr. Robert Schön, Neussergasse 16, 2721 Bad Fischau. Naturverträglichkeitserklärung. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes - Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems (NÖ, Bez. Krems Land) im Auftrag der Marktgemeinde Albrechtsberg an der Großen Krems, September 2013

Hinsichtlich der Überlagerung mit dem erhaltenswerten Landschaftsteil wurde in den Kapiteln 2 und 6 darauf eingegangen, warum es für die geplanten Maßnahmen keine Alternativen gibt.

Hochwassergefährdete Bereiche im Siedlungsraum, die noch unbebaut sind, werden nicht neu als Bauland gewidmet.

Durch die Realisierung der geplanten Widmungsmaßnahmen im Flächenwidmungsplan und der Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept wird es insgesamt voraussichtlich zu keiner Verschlechterung der generellen Umweltsituation in der Marktgemeinde Albrechtsberg kommen.

Vielmehr resultiert hieraus eine stärkere Berücksichtigung von naturräumlichen Gegebenheiten (Freihalten von Uferbereichen, Freihalten von innerörtlichen Grünzonen) oder auch ein besserer Schutz von bestehenden Nutzungen (Festlegung von Freihalteflächen an den Siedlungsrändern, Festlegung von Offenlandflächen, Konzentration von betrieblichen Nutzungen).