

DIGITALE ERSTERSTELLUNG des ÖRTL. ENTWICKLUNGSKONZEPTES

ENTWICKLUNGSKONZEPT – schriftlicher Teil
STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

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

**MARKTGEMEINDE
ST. LEONHARD am HORNERWALD**

2013-2016
PZ.: 39-12/13

MARKTGEMEINDE ST. LEONHARD am HORNERWALD

**ÖRTLICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT
2013-2015
PZ.: 39-12/13**

ENTWICKLUNGSKONZEPT – schriftlicher Teil

und

STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

Bearbeitung:

ANDREA LINSBAUER-GROSS ZT GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker GmbH
Wienerstrasse 113
3571 Gars/Kamp
Tel.: 02985/30530 Fax.: DW 30
Mail.: andrea.linsbauer@zt.bzg.at

INHALT

• Vorwort	1
• Einleitung	2
• Übersicht über die Bereiche und Methoden	4
• BEREICH 1: Wohnbaulandentwicklung im Hauptort	6
○ Situationsanalyse	
○ Herausforderungen und Strategien	
○ Varianten	
○ Bewertung	
○ Schlussfolgerung	
• BEREICH 2: Wohnbaulandentwicklung in Nebenorten	58
○ Situationsanalyse	
○ Herausforderungen und Strategien	
○ Varianten	
○ Bewertung	
○ Schlussfolgerung	
• BEREICH 3: Planung für bestehende Grünlandsiedlungen	111
○ Situationsanalyse	
○ Herausforderungen und Strategien	
○ Varianten	
○ Bewertung	
○ Schlussfolgerung	
• BEREICH 4: Sicherung und Entwicklung der Betriebsgebietstandorte	146
○ Situationsanalyse	
○ Herausforderungen und Strategien	
○ Varianten	
○ Bewertung	
○ Schlussfolgerung	
• BEREICH 5: Materialgewinnungsstätte	190
○ Situationsanalyse	
○ Herausforderungen und Strategien	
○ Varianten	
○ Bewertung	
○ Schlussfolgerung	
• KONZEPTE – ZIELE & MAßNAHMENKATALOG	200
• Beilagen	228
○ Liste zu den Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland	
○ Liste zu den Betriebsstätten	
○ Photovoltaik-Leitfaden	
○ Entwurf Gemeindebericht Kemor	

VORWORT:

Mit der Überarbeitung eines Örtlichen Raumordnungsprogrammes und Ersterstellung des Entwicklungskonzeptes für die Marktgemeinde St. Leonhard wurde das Büro im Jahr 2013 beauftragt. Neben der Ersterstellung des Grundlagenberichtes sowie den dazugehörigen Konzepten wird in diesem Bericht das Entwicklungskonzept, kurz „ÖEK“ in schriftlicher Form dargestellt. Dieses soll als Richtlinie für den umfassenden kommunalen Entscheidungsprozess dienen.

Aus Gründen der Übersicht und zum besseren Verständnis werden in diesem Bericht auch die obligatorisch als SUP zu prüfenden Punkte in den Bericht einfließen und entsprechend behandelt. So kann ein nachvollziehbarer Überblick auf die vielschichtigen Grundlagen sowie den daraus folgenden Zielen und Maßnahmen gegeben werden. Zugleich können so auch die entsprechenden Wechselwirkungen und Beziehungen innerhalb der KGs sowie im Rahmen der gesamten Marktgemeinde aber auch Gemeindeübergreifend leichter erläutert und die auf Grund all dessen getroffenen Entscheidungen verständlich gemacht werden.

Die Anforderungen, die an das ÖEK in der Marktgemeinde gestellt werden, bestehen vor allem in der Erfassung der wesentlichen Schwerpunkte und die darauf einwirkenden Faktoren (Streusiedlungen und Wohnbauland, Betriebsbauland und Wirtschaftsentwicklung, Bevölkerungsentwicklung, übergeordnete naturräumliche Gegebenheiten, Verkehr und Energie, Tourismus etc.) und gegebenenfalls deren Erhaltung sowie der detaillierten Überprüfung der zukünftigen, nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten, welche vor allem mit besonderer Rücksichtnahme auf Erholungsfunktion, Landschafts- und Naturschutz sowie auf Standortgefahren festzulegen sind.

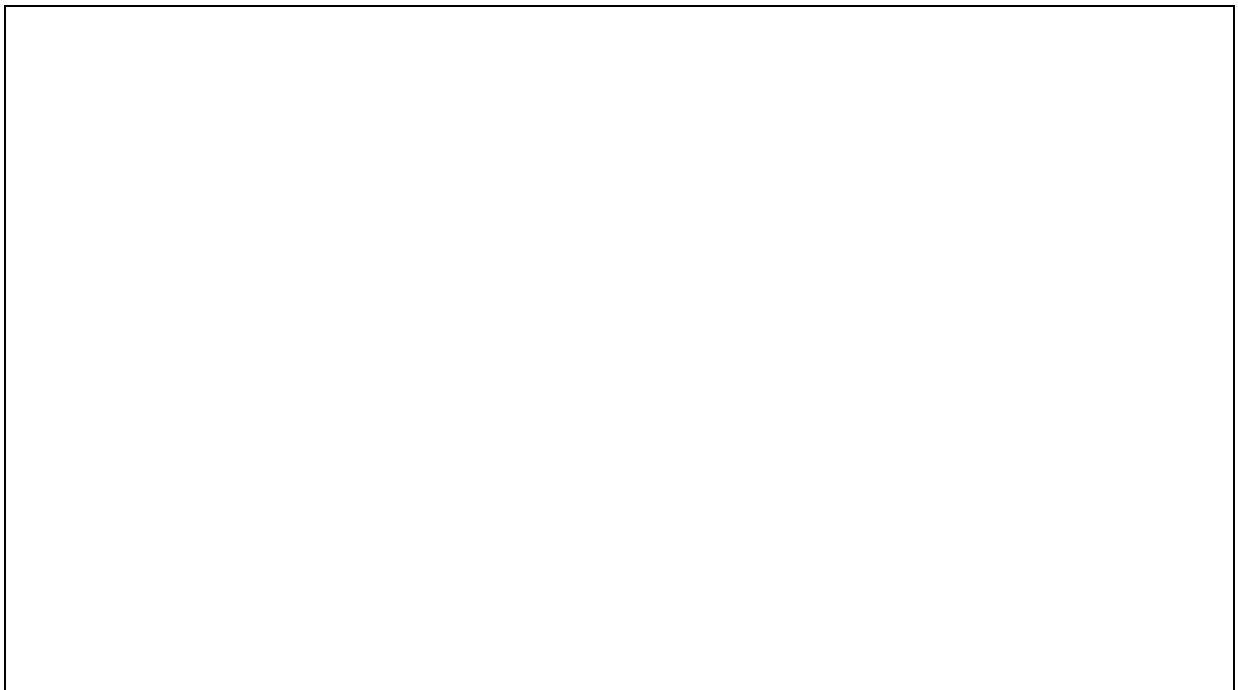
Die Erhebungen der Bauland- sowie Grünlandsituation in der Marktgemeinde und deren Katastralgemeinden erfolgte durch eine Bestandsaufnahme vor Ort, Gespräche mit den jeweiligen Ortsvorstehern und den nach Sachgebieten erstellten Arbeitsgruppen sowie den zuständigen Ziviltechnikern für Infrastruktur. So konnten wichtige Daten gesammelt und zur Verfügung gestellt werden. Eine wesentliche Informationsquelle stellten auch Auskünfte von öffentlichen Stellen wie der Wildbach- und Lawinenverbauung, dem Bundesdenkmalamt, der Abteilung für Naturschutz der NÖLR usw. dar, wobei zum Teil digitale Informationen übermittelt und auch vor Ort Gespräche mit dem zuständigen Sachverständigen geführt werden konnten. Bezüglich der Wildbachzonen wurde dem Raumplaner im Bearbeitungsprozess ein Vorabzug des GZP übergeben und kürzlich konnte der rechtskräftige GZP eingearbeitet werden.

Die planliche Darstellung des gesamten ÖROP erfolgt in digitaler Form auf Basis der Grundlagenpläne (Grundausstattung, Naturraum, Betriebsstättenplan usw.). Eine digitale Katastermappe (DKM) konnte für das Gemeindegebiet vollständig zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich wird auch eine digitale Plandarstellung des ÖEK angefertigt, das den derzeitigen Bestand und die planerischen Absichten der Marktgemeinde darstellt. Aufgrund der Überarbeitung ist ein detailliertes ÖROP sowie ÖEK und eine genauere Planung als bisher möglich, wodurch im Allgemeinen eine effizientere Nutzung dieses Planungsinstrumentes für die Gemeinde erzielt werden kann.

EINLEITUNG:**Geschichtliche Hintergründe:**

Die bis heute relevante Besiedelung der Hochfläche des Hornerwaldes erfolgte nach einer Jahrtausende langen Vorgeschichte schließlich im 15. Jahrhundert. Die weitläufigen Waldflächen (Horner-, Rosenburger -, Garser -, und Gföhlerwald) wurden zur Produktion von Holzkohle, Bauholz und Brennholz gerodet. Dabei entstand eine Vielzahl von verstreuten, zumeist kleinsten Funktionseinheiten inmitten des Waldes, wie zum Beispiel die Siedlungen Steinerne Stiege oder Wienstadt noch heute bezeugen.

Folglich entwickelte sich dann auch landwirtschaftliche Nutzung, ebenfalls in Einzellagen, da hier keine klassischen, alten Ortsstrukturen vorhanden waren. Die Ausnahme stellt hier der Ort Wilhalm dar, welches als Lehen zur Rundersburg bereits bis ins 12 Jhdt. zurückreicht. Der Hauptort St. Leonhard wurde hingegen erst im 18. Jhdt. gegründet und weist daher auch nicht die regional typisch agrarische Siedlungsstruktur auf.



Flugbildaufnahme von St. Leonhard



Flugbildaufnahme von Wilhalm



Flugbildaufnahme des untern Garer Straßenfeldes, KG Wolfshoferamt

Sonderstellung:

Dieser Hintergrund bringt es mit sich, dass die Region Hornerwald bzw. Gföhlerwald und somit auch die Marktgemeinde St. Leonhard mit gänzlich anderen Voraussetzungen und Herausforderungen in die Entwicklung gehen. Besonderes Spannungsfeld ist dabei das grundsätzliche Ziel der Raumplanung zur Kumulierung und Zentralisierung der diversen Nutzungen um Zersiedelung zu vermeiden. Doch gerade dieser Streusiedlungscharakter mit individuellen Wohn- und Betriebsstandorten in Einzellagen, welche sich aus den Forst- und Landwirtschaften entwickelten, einige wenige, dafür umso größere Landwirtschaftsbetriebe, eine Vielzahl von kleinen und kleinsten Siedlungen sowie der junge Hauptort St. Leonhard und der historisch besonders wertvolle Ort Wilhalm machen den abwechslungsreichen Charakter der Marktgemeinde aus und verleihen ihr gegenüber vielen anderen Gemeinden im Waldviertel eine gewisse Sonderstellung.

Schlussfolgerung:

Auf Grund dieser Sonderstellung gilt es auch entsprechende Sonderlösungen zu finden um den Charakter zu bewahren, die Infrastruktur zu stärken und mit der Bevölkerungsabwanderung umzugehen. Kernthema des ÖEK ist demnach der Umgang mit Streusiedlungen in der Marktgemeinde St. Leonhard, sowohl hinsichtlich der Wohnnutzung als auch der betrieblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung. Im Bericht soll daher die Situation von Streusiedlungen im Gegensatz zum übergeordneten Ziel der Raumplanung hin zur Konzentration näher erläutert werden. Weiterer wichtiger Punkt des ÖEK ist die Stärkung der bestehenden Ortschaften, insbesondere des Hauptortes St. Leonhard. Dabei werden ebenfalls Schwerpunkte und Untersuchungen festgelegt.

Die unterschiedlichen Aufgabenstellungen lassen sich demnach in 5 Bereiche zusammenfassen. (Anm: entgegen der Vorprüfung wurde Bereich 5 unter Bereich 4 eingegliedert und Bereich 6 wird nunmehr als Bereich 5 bezeichnet)

BEREICH 1: Wohnbaulandentwicklung im Hauptort:Situationsanalyse:

Hintergründe und geschichtlicher Bezug, Herausforderungen und künftige Strategie

Varianten:

Punkte 1, 4a-4h sowie untersuchte Standorte (Variantenstudium)

Umweltwirkungen und Bewertung in den Sachbereichen:

Bodenverbrauch, Infrastruktur, Landschaft, Ortsbild, Wald, Standortgefahren
Ausgeschlossen werden können Natura 2000 und Gefahrenzonen lt. MoNoe

BEREICH 2: Wohnbaulandentwicklung in Nebenorten (besteh. Wohnbaulandwidmung)Situationsanalyse:

Hintergründe und geschichtlicher Bezug, Herausforderungen und künftige Strategie

Varianten:

Punkte 18a, 18b, 20, 33, 36, 37, 39, 44, 45, 55, 56a-b sowie untersuchte Standorte (Variantenstudium)

Umweltwirkungen und Bewertung in den Sachbereichen:

Bodenverbrauch, Infrastruktur, Landschaft, Ortsbild, Wald, Standortgefahren, Naturschutz (KG Wilhalm)

**BEREICH 3: Planung für bestehende Grünlandsiedlungen
Sammelsiedlungsansätze – erhaltenswerte Ortstrukturen**Situationsanalyse:

Hintergründe und geschichtlicher Bezug, Herausforderungen und künftige Strategie

Varianten:

Voruntersuchungen und die daraus gefolgerten **Punkte 14, 15, 21, 24, 26, 31 und 46**

Umweltwirkungen und Bewertung in den Sachbereichen:

Bodenverbrauch, Landschaft, Natura 2000, Standortgefahren, Verkehrserzeugung

BEREICH 4: Sicherung und Entwicklung der BetriebsgebietstandorteSituationsanalyse:

Hintergründe und geschichtlicher Bezug, Herausforderungen und künftige Strategie

Varianten:

Voruntersuchungen und die daraus gefolgerten **Punkte 10, 11, 13, 16, 17, 41, 49 und 50** sowie Variantenvergleich für zentrales Bauland – Betriebsgebiet und dessen Erweiterung

Umweltwirkungen und Bewertung in den Sachbereichen:

Bodenverbrauch, Landschaft, Natura 2000, Standortgefahren, Konfliktpotential zur Wohnnutzung bzw. Naherholung

BEREICH 5: Materialgewinnungsstätte**Situationsanalyse:**

Hintergründe und geschichtlicher Bezug, Herausforderungen und künftige Strategie

Varianten:

Voruntersuchungen der vergangenen Jahre, in Betracht gezogene Möglichkeiten und die gefolgerten Standortvarianten 1,2 und 3 für das ÖEK

Umweltwirkungen und Bewertung in den Sachbereichen:

Bodenverbrauch, Landschaft, Wald, Natura 2000, Konfliktpotential zur Wohnnutzung, Verkehrserzeugung, Standorteignung

METHODEN:

Als Methoden zur Ermittlung der benötigten Daten und Angaben wurden folgende Maßnahmen getroffen:

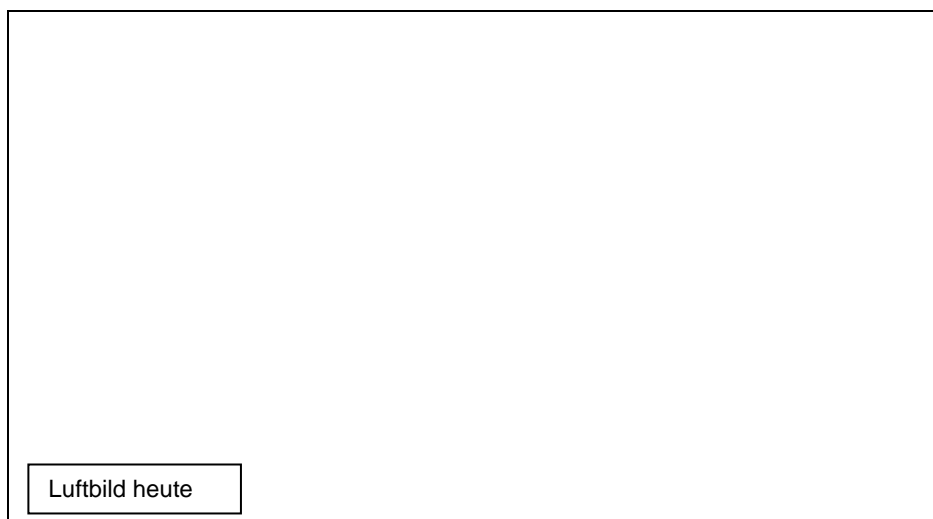
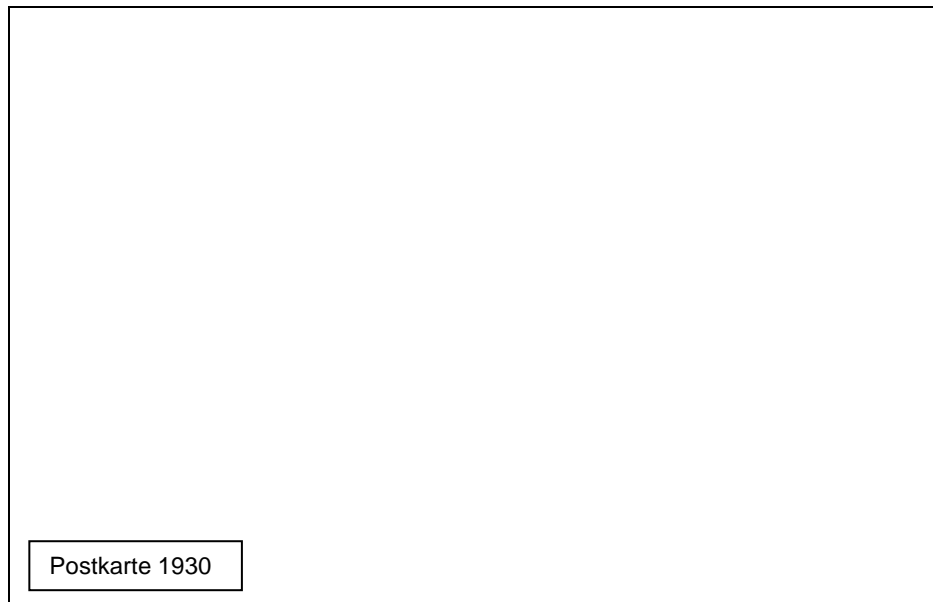
- Gespräche mit zuständigen ASV von Land, Bezirk und Gemeindevertretung
- Gespräche und Dokumentation mit Betriebsinhabern im Gemeindegebiet, Einsicht in Bauakte und Genehmigungen; Erstellung Betriebsstättenliste
- Ermittlung der Zielgruppen für Zuzug mit der Gemeindevertretung
- Erarbeitung der Zielvorstellungen für künftige Entwicklung (Bebauung, Ortsbild)
- Einsicht in digitale Bodenkarten, NÖ-Atlas und dgl.
- Darstellung und Bewertung von prägenden Elementen und Sichtbeziehungen mittels Begehungen und Fotodokumentation
- Analyse der besteh. Baustrukturen und Siedlungscharakter sowie prägenden Dominanten mittels Begehungen und Fotodokumentation
- Einsicht in statistische Daten zur Bevölkerung, Erwerb usw. (Östat, Gemeinde)
- Zielformulierung und Methodenfindung mit der Gemeinde bezüglich der geplanten Energieautarkie und Beratung hinsichtlich energietechnischer Fragen im Rahmen des Pilotprojektes KEMOR
- Gespräche mit dem Kanalplaner und Wasserwart und der Gemeinde zur Abschätzung der Kapazitäten und möglicher künftiger Kosten durch Infrastruktur (auch Verkehr)
- Einsicht in Wander- Rad- und Reitkarten, Gespräche über künftige Vorhaben und Einarbeiten der Ergebnisse der Arbeitsgruppe
- Überarbeitung der GEB Liste mittels Einsicht in Bauakte, Begehungen vor Ort und Fotodokumentation
- Gespräche mit Kooperationen z.B. Region Kampseen
- Ermittlung von Konfliktpotentialen mittels Gesprächen mit der Gemeinde
- Bevölkerungsbeteiligung, Informationsveranstaltungen

1. BEREICH 1 – WOHNBAULANDENTWICKLUNG IM HAUPTORT

1.1. Situationsanalyse

Hintergründe und Geschichtlicher Bezug

Der relativ junge Hauptort der Marktgemeinde weist auf Grund seiner geschichtlichen Entwicklung in einer von Streulagen und den typischen Agrardörfern geprägten Region eine regional eher untypische Struktur auf, denn das Ortsbild ist nicht primär von den typisch geschlossen errichteten, agrarischen Gebäuden mit Hintausbereichen und einer Kirche im Zentrum geprägt. Vielmehr ist der Charakter entlang der Hauptstraße von aufgelockerten, bürgerlichen Bauten geprägt, die sich vom Ortskern auf einer Hügelkuppe mit den relevanten Einrichtungen wie Pfarrhof, Gemeindeamt, Gastronomie Feuerwehr und Bildung Richtung Südwesten entwickelt haben. Im übrigen Ort sind auf Grund des Fehlens von agrarischen Strukturen umso mehr ursprüngliche Bürgerhäuser und neuzeitlicherer klassische Wohnbaulandsiedlungen mit Einfamilienhäusern entsprechend offener bebauungsweise und zwei mehrgeschossige Wohnbauten anzutreffen.



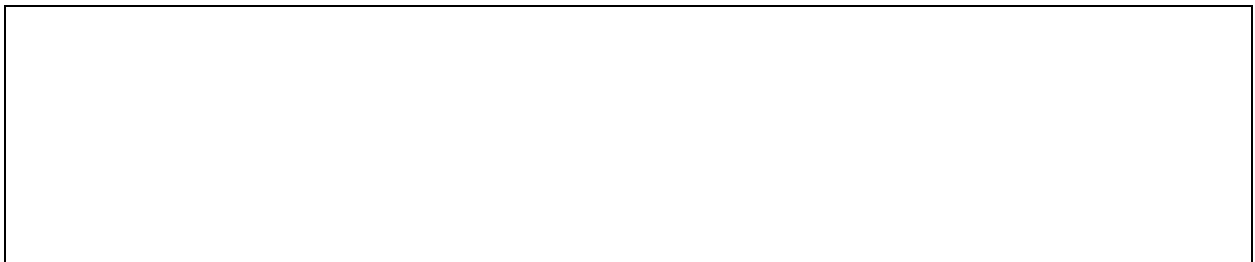
Baulandreserven

Im Zusammenhang mit der Situationsanalyse werden hier die Baulandreserven des Hauptortes angeführt, um einen ersten Überblick zu geben. Dabei werden auch Verfügbarkeiten und Baugrundeigenschaften erhoben um eine Bilanz als Basis für weitere Vorgehensweisen zu ziehen. Grundsätzlich sind in St. Leonhard vier größere Reserveflächen, dh. mit mehr als 3 zusammenhängenden, unbebauten Bauplätzen, vorhanden.

Eine davon befindet sich in der Feldgasse im Südosten, wo je 3 Bauplätze zu beiden Seiten der Gasse frei und verfügbar sind. Diese sind optimal in leichter Südhanglage ausgerichtet und voll aufgeschlossen. Einfamilienhausbebauung wie verdichteter Wohnbau in Form von Doppel- oder Reihenhäusern ist hier denkbar. Genossenschaften haben hier bereits Interesse für eine Verwertung bekundet.



Blick in die Feldgasse Richtung Osten



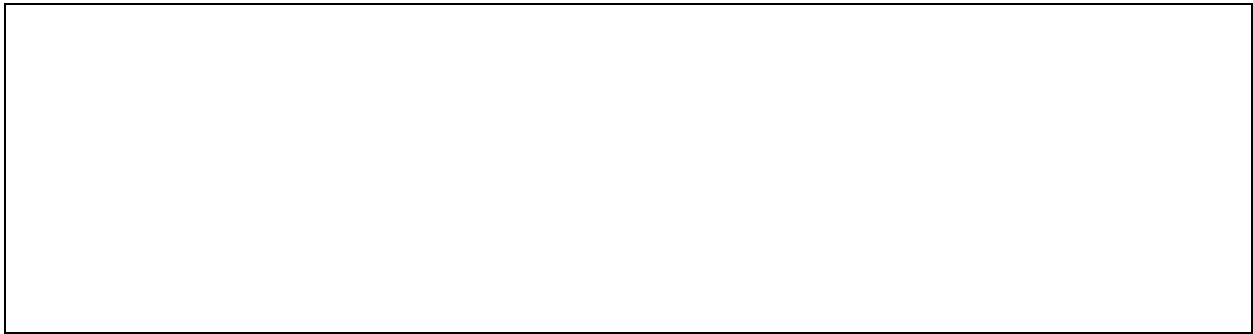
Blick auf die Baulücke in der Feldgasse von Südwesten her

Eine aus 5 Grundstücken für Einfamilienhäuser bestehende, aber noch nicht zur Gänze erschlossene Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand, steht jedoch nur teilweise zum Verkauf. Auch hier sind die Baugründe ideal südorientiert ausgerichtet. Da im jeweilig umliegenden Bauland bereits Einfamilienhausbebauung deutlich überwiegt werden daher unter Punkt 2 bzw. 5 Umwidmungen von BA in BW vorgenommen, um den Charakter der reinen Wohnsiedlung zu unterstützen.



Blick vom Weg auf die freien Bauplätze am nordwestlichen Ortsrand

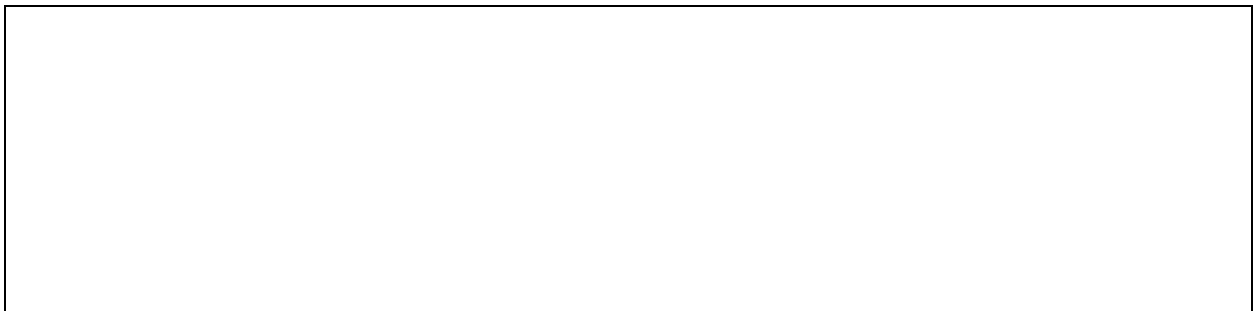
An der östlichen Ortseinfahrt der LH 58 befindet sich auf der nördlichen Seite eine weitere, noch unparzellierte Fläche Bauland-Agrargebiet, ebenfalls in guter solarer Ausrichtung und voll aufgeschlossen. An der westlichen Ortausfahrt, jedoch an einer Ortsstraße befindet sich eine ähnliche, nicht parzellierte, aber voll aufgeschlossene Fläche, jedoch handelt es sich hier um Bauland-Wohngebiet. Vor allem diese Fläche eignet sich am besten für verdichteten Wohnbau (z.B. Reihenhäuser, oder verdichteter Wohnbau), zumal hier bereits Bauten dieser Art errichtet wurden. Beide Flächen sind jedoch nach Auskunft der Grundeigentümer grundsätzlich nicht verfügbar und werden folglich unter den Punkten 3 und 6 in Aufschließungszonen rückgewidmet.



Blick von der Ortsstraße Richtung Süden auf die freie Fläche an der östlichen Ortseinfahrt



freies Wohnbauland im westen des Ortes hinter Wohnbauten, Blick Richtung Westen



Baulandreserve rechts neben mehrgeschossigen Wohnbauten, Blick von der LH58 nach Süden

Weiters sind noch 5 vereinzelte Grundstücke im Ort vorhanden, wobei eines sich hinter dem Museum befindet und die anderen sich als Gärten im Privatbesitz und daher ohne Verfügbarkeit darstellen. Folglich sind im Hauptort Reserveflächen für rund 28 Bauplätze (gerechnet als Einfamilienhausbebauung) vorhanden, wobei nur 7 davon tatsächlich zum Verkauf stehen. Nach Auskunft der Gemeinde sind weiters keine freien Wohnungen vorhanden.

1.2. Herausforderungen und Strategien

Der Ort zeichnet sich also als Hauptsiedlungsbereich für Wohnbaulandnutzung aus und bietet bereits jetzt schon vermehrt zentrumsrelevante Mischnutzungen, insbesondere entlang der Hauptstraße. Dies ist in keinem andern Ort der Marktgemeinde in derart ausgeprägter Form vorhanden und stellt eine entsprechende Basis für weitere Entwicklung dar. Die Herausforderung besteht demnach darin, die Widmung der tatsächlichen Nutzungen anzupassen und auch zukünftig die geplante Entwicklung zu ermöglichen. Derzeit ist der Ort zum überwiegenden Teil als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen, wobei jedoch in der Realität nur noch ein Landwirt am Ortsrand vorhanden ist. Bauland -Agrargebiet schränkt jedoch die Nutzungsdurchmischung wie die Anzahl der Wohneinheiten ein. Im Gegenzug ist eine landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung inmitten des von mittlerweile durch Wohnnutzung geprägten Ortes möglich, was zu erhöhtem Konfliktpotential führen könnte. Diese derzeit gegebenen Umstände erscheinen speziell im Ortskern und generell für die Entwicklung eines Hauptortes eher ungeeignet. Als Strategie für mehr Nutzungsdurchmischung, erhöhten Handlungsspielraum und Verdichtung im Sinne einer Ortskernstärkung soll das Bauland-Agrargebiet entlang der Hauptstraße und um den Dorfplatz in Bauland-Kerngebiet und in den anschließenden Bereichen in Bauland -Wohngebiet gewidmet werden. Lediglich an den Ortsrändern im Übergang zum offenen Grünland soll stellenweise vorerst das Agrargebiet bestehen bleiben, um hier die bestehende landwirtschaftl. Nutzung zu erhalten und eine Möglichkeit für Tierhaltung im untergeordneten Maß (z.B: für Selbstversorger) zu ermöglichen.

Ebenso soll St. Leonhard als Wohnort attraktiv bleiben und unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Der Trend geht einerseits hin zu immer kleineren Haushalten für Jungfamilien als sogenannte Startwohnungen und auch für ältere Personen, die einen höheren Anteil an der Bevölkerung einnehmen. Auf der anderen Seite steigt im Bereich der Einfamilienhäuser bzw. Jungfamilien durchaus auch der Bedarf nach größeren Grundstücken mit viel Gartenfläche, da das Wohnen am Land und im Grünen gezielt in ländlichen Regionen wie St. Leonhard gesucht wird. Derzeit sind in der KG St. Leonhard sowohl Wohnungen im mehrgeschossigen Genossenschaftswohnbau am Ortsrand sowie im Eigentum der Gemeinde im Ortszentrum vorhanden. Im Südwesten haben sich auch großräumigere Einfamilienhaussiedlungen entwickelt. Es bestehen daher derzeit schon unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen.

Der Hauptort bietet auch für die Siedlungsentwicklung hierfür die nötige Grundausstattung mit Kindergarten, Volksschule, Nahversorgern, Bank, Gemeindeamt, Gesundheitszentrum, einigen Dienstleistern wie Frisör und 3 Gastronomiebetrieben und E-Carsharing sowie öffentlicher Busanbindung an die Stadt Horn (Bildungs- und Gesundheitszentrum) sowie die Nachbargemeinde Gars (Hauptschule, Nahversorger, Kultur- und Freizeiteinrichtungen). Daher soll die künftige Wohnbaulandentwicklung unterschiedliche Bereiche für die jeweiligen Zielgruppen eröffnen und so für eine Bevölkerungsstabilisierung und den Erhalt und möglichen Ausbau des Angebotes (Dienstleistung, Gastronomie, Bildung usw.) sorgen.

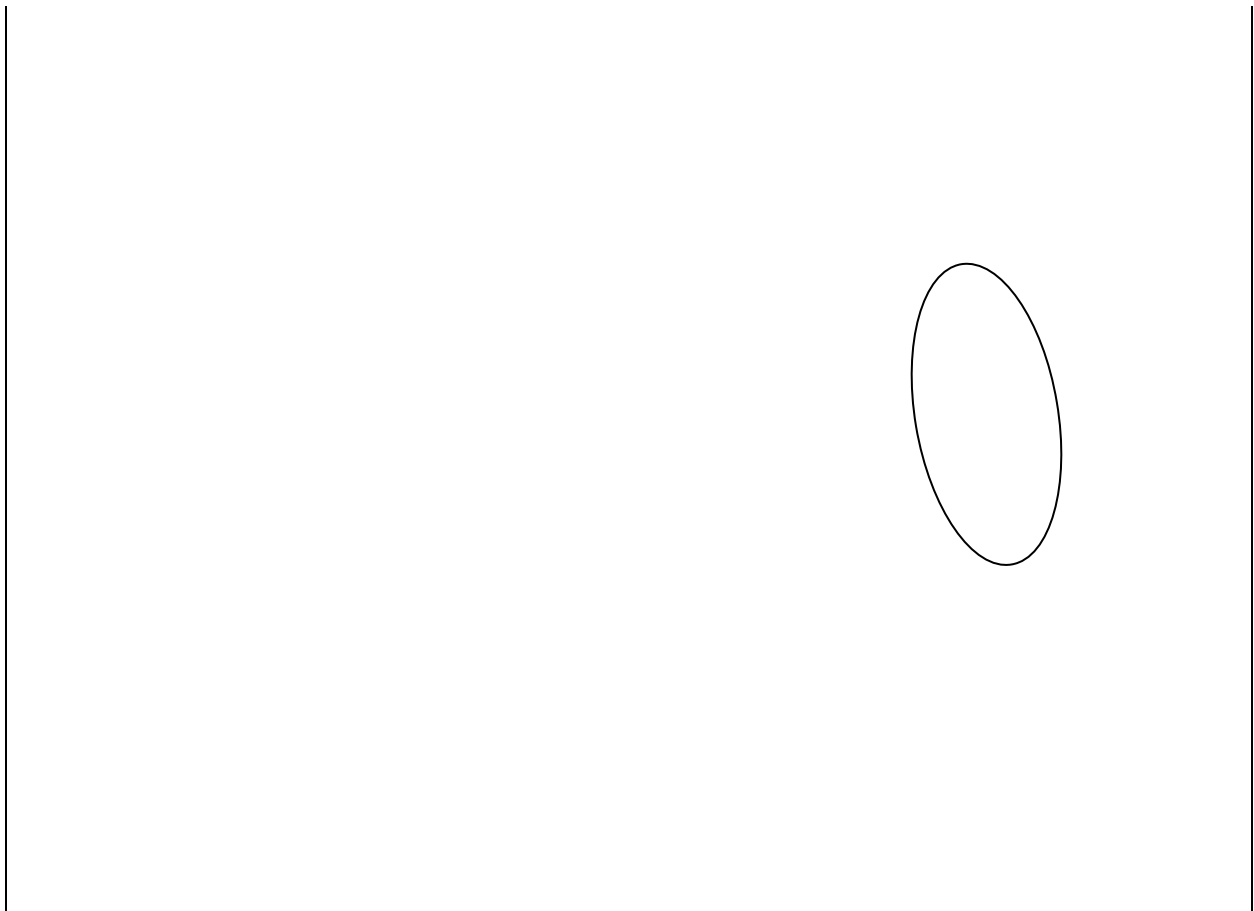
In diesem Sinne soll auch eine Baulandmobilisierung der Reserven zur Siedlungsverdichtung stattfinden. Als weiterer wichtiger Punkt für den Hauptort ist die vollständige Neunutzung des ehemaligen Hauptschulstandortes zu nennen, obschon es sich in diesem Fall um eine durchmischte Nutzung und nicht Wohnnutzung handeln wird. In der Anlage wurde nämlich vorerst die Volksschule untergebracht und kürzlich erst ein Ärzte- und Gesundheitszentrum eröffnet. Weiters hat hier auch noch die ISL – Akademie (Ausbildungseinrichtung für Betreuungs- und Pflegeberufe) ihren Standort. Es stehen zwar wenige aber dennoch Flächen in dem Gebäude für andere Nutzungen zur Verfügung.

Auf Grund der Nähe zum Ortskern ist die Liegenschaft grundsätzlich positiv situiert und es bestünde durch die Reservierung der direkt angrenzenden Freifläche für künftige Entwicklungen eventuell die Möglichkeit den Handlungsspielraum für eine künftige Nachnutzung im Zusammenhang mit dem nunmehr als Bildungs- und Gesundheitszentrum genutzten Gebäudes zu erhöhen. Somit sind also die Stärkung und der Ausbau von St. Leonhard hin zu einem lebendigen und stabilen Hauptort mit großem Handlungsspielraum und breitem Angebot für ortsübliche Wohn- und Nutzungsdurchmischung das erklärte Hauptziel der Siedlungsentwicklung.

1.3. Varianten

Punkte 1, 4a-h sowie untersuchte Standorte (Variantenstudium)

Im folgenden werden nun Überlegungen zu den Varianten möglicher Siedlungserweiterungen auf Basis grundsätzlicher Kriterien angeführt und im Kurzen die Gründe für deren Ausscheiden oder Auswahl zur weiteren Behandlung erläutert. Zwar liegt ein Teil des Hauptortes St. Leonhard im Süden auf dem Gebiet der KG Wolfshoferamt, dennoch wird dieser in den Erläuterungen entsprechend der räumlichen wie strukturellen Zugehörigkeit zusammen mit dem Hauptort in der KG St. Leonhard behandelt.



Hauptort St. Leonhard mit Variantenprüfung für; Grün= Baulanderweiterung, Gelb= Entwicklungsflächen, Rot= ungeeignete Bereiche

Zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 1 (Pkt. 1)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser vh.
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	+	verfügbar
Baugrund	+	Sehr trocken, leichtes Nordgefälle
Nutzungskonflikte	+	Fläche zum Museum zugehörig, einzige Erweiterungsoption
Folgerung: Prüfung der Übernahme als BK in den FWPL		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 2 (Pkt. 4g)		
Infrastruktur	x	Kein Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	Lage knapp hinter Hügelkuppe, jedoch kaum als Kulissendehnung wahrnehmbar, L-Kamptal
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	+	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	x	nur langfristig gegeben
Baugrund	+	Sehr trocken, leichtes Südgefälle
Nutzungskonflikte	x	keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 3 (Pkt. 4a)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser vh.
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut (mehrgeschossiger Wohnbau) bzw. Baulandwidmung vh.
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	+	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	vorerst nicht gegeben
Baugrund	+	trocken, leichtes Nordgefälle
Nutzungskonflikte	x	Nähe zu landwirtschaftl. Betrieb im Westen
Folgerung: Reservierung sinnvoll; Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 4 (Pkt. 4b)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut vh. Ausbau bzw. Herstellen von Kanal u. Wasser möglich
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, direkt Anschluss an Bauland, kaum einsichtige Fläche
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete, Nutzwald ohne relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	+	Nutzwald, Waldanteil im Gemeindegebiet hoch
Verfügbarkeit	x	In absehbarer Zeit verfügbar
Baugrund	+	k.A. vermutlich trocken, weitgehend eben
Nutzungskonflikte	x	Sendestation vh.
Folgerung: Reservierung sinnvoll; Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 5 (Pkt. 4b)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser vh.
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, direkt Anschluss an Bauland, kaum einsichtige Fläche
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Nutzwald ohne relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	+	Kleine Nutzwaldfläche, Waldanteil im Gemeindegebiet hoch
Verfügbarkeit	x	Grundsätzlich verfügbar
Baugrund	x	k.A. vermutlich trocken, weitgehend eben, ungünstige Geometrie (Dreiecksform)
Nutzungskonflikte	x	Hochbehälter auf der Fläche, Kreuzungsbereich
Folgerung: Fläche nur bedingt geeignet; besser Bewahrung als öffentliche Grünfläche (Gp) zur Naherholung und Siedlungsgliederung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 6, 6' (Pkt. 4b, 4b')		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	+	L-Kamptal, durch Forst wenig einsichtig
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Nutzwald ohne relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Nutzwaldfläche, Waldanteil im Gemeindegebiet hoch
Verfügbarkeit	+	Gemeindeeigentum, daher sofort verfügbar
Baugrund	+	k.A. vermutlich trocken, weitgehend eben
Nutzungskonflikte	+	Widmung für Sport/ Spielfläche bereits vh.
Folgerung: Prüfung für Baulanderweiterung bzw. Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 7, 7' (Pkt. 4c, 4c')		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	-	L-Kamptal, Hügelkuppe, neuer Landschaftsraum
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Nutzwald ohne relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Nutzwaldfläche, Waldanteil im Gemeindegebiet hoch
Verfügbarkeit	+	Verfügbarkeit rasch gegeben
Baugrund	+	k.A. vermutlich trocken, weitgehend eben
Nutzungskonflikte	x	Landwirtschaft in Einzellage in der Nähe
Folgerung: Prüfung für Baulanderweiterung bzw. Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 8 (Pkt. 4d)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal, Wasser vh.
Ortsbild und Landschaft	+	L-Kamptal, Siedlungslücke, GEB angrenzend
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	Weidefläche ohne relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	geringe landwirtschaftl. Bedeutung, geringes Flächenausmaß (1 Bauplatz)
Verfügbarkeit	x	Vorerst nicht verfügbar
Baugrund	+	trocken, leichtes Gefälle
Nutzungskonflikte	+	keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 9		
Infrastruktur	x	Kein Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser u.U. herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, Ortsrandlage
Gefahrenzonen	x	Lage in Senke, Wildbachzone angrenzend
Natur- und Umwelt	x	Weidefläche ohne relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar
Baugrund	x	Senklage, wechselfeucht
Nutzungskonflikte	x	keine vh.
Folgerung: Fläche für Siedlungserweiterung wenig geeignet		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 10 (Pkt. 4d)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, dreiseitig von Bauland umschlossen
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	+	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	vorerst nicht gegeben
Baugrund	+	trocken, leichtes Südgefälle
Nutzungskonflikte	x	Nähe zu Landwirtschaft
Folgerung: Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 11 (Pkt. 4e)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, zweiseitig an Bauland angrenzend, Eckenfüllung
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	+	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	vorerst nicht gegeben
Baugrund	+	trocken, Südhanglage
Nutzungskonflikte	x	keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 12 (Pkt. 8)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut tlw. gegeben, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	-	L-Kamptal, Siedlungsgrenze NÖREGROP, Blickbeziehung Kirche
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	+	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	vorerst nicht gegeben
Baugrund	+	trocken, Südhanglage
Nutzungskonflikte	x	NÖ REGROP
Folgerung: Fläche für Siedlungsentwicklung nicht geeignet; Freihaltefläche für Ortsbild zur Aufrechterhaltung der Blickbeziehung zur Kirche		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 13 (Pkt. 4f)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser leicht herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, zweiseitig an Bauland angrenzend, dritte Seite Schulsportplatz
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	+	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	x	gegeben
Baugrund	x	trocken, stärkere Nordosthanglage
Nutzungskonflikte	x	keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Erweiterung für Siedlung oder. gemeinnützige bzw. Einrichtungen für Bildung		

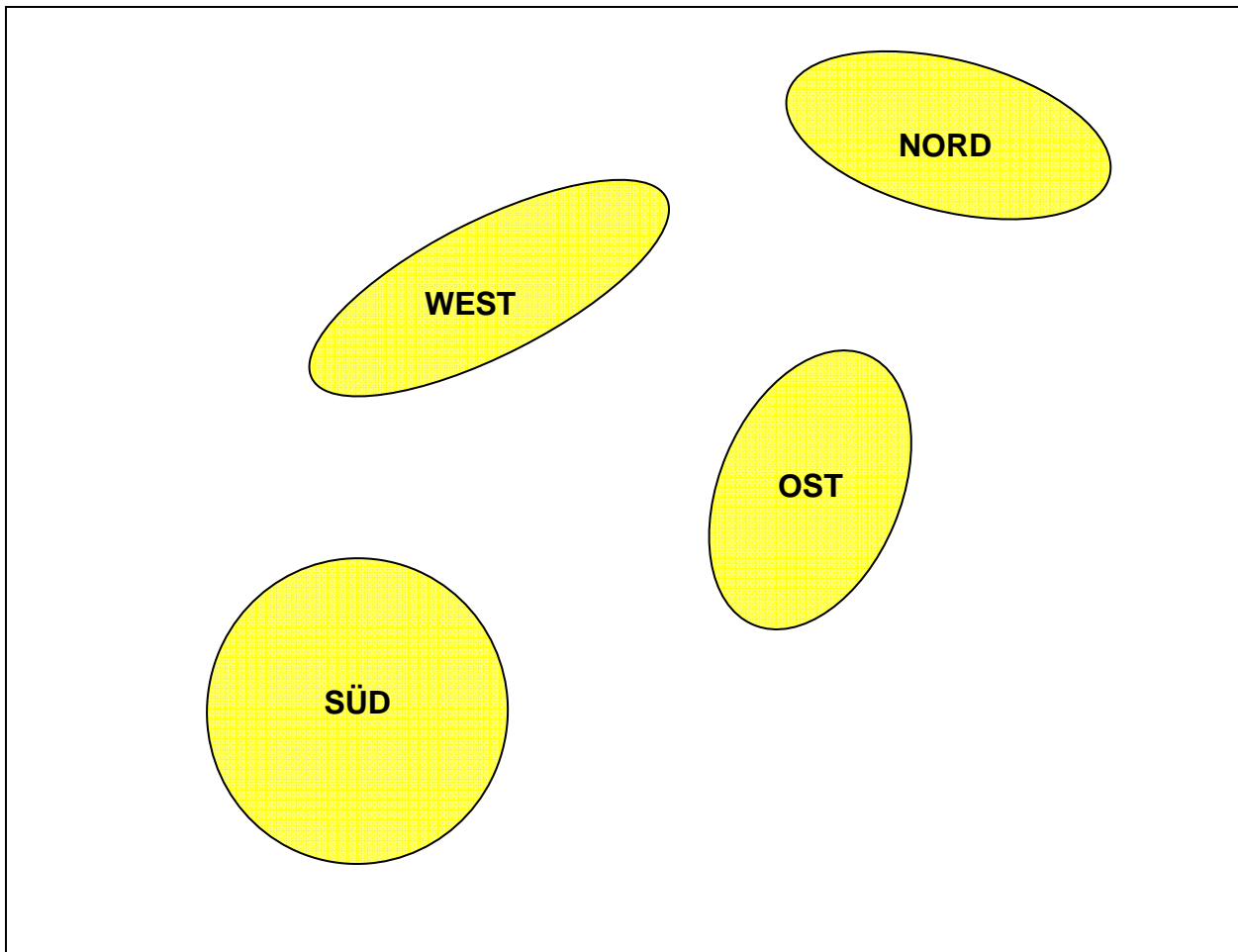
THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 14 (Pkt. 4h)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Kanal, Wasser vh., Gemeindesstraße Schmalstelle bei Feuerwehr
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, Ortsrandlage zw. Bauland und Sportplatz,
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	x	geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	+	In absehbarer Zeit verfügbar
Baugrund	x	leichter Nordhang, k.A. vermutlich trocken, zentrumsnahe Lage
Nutzungskonflikte	x	Sportplatz der ehemaligen Hauptschule- Nachnutzung ungewiss
Folgerung: Reservierung sinnvoll; Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 15		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser leicht herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, exponierte Ortsrandlage durch Hügel, Ortseinfahrt
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	x	geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar
Baugrund	x	Trocken, leichte Hanglage
Nutzungskonflikte	x	Blickbeziehung Kirche und Ortseinfahrt
Folgerung: Fläche für Siedlungserweiterung wenig geeignet		

Generell ist zu sagen, dass der Hauptort St. Leonhard durch seine bereits gewachsene Struktur und Lage viel Spielraum für Entwicklung zulässt. Es sind hier einerseits kaum einschränkende naturräumliche Grundlagen wie feuchte Bodenverhältnisse, Naturgefahren, Schutzzonen oder hochwertige Agrarflächen vorhanden und andererseits sind einige Ecken- und Lückenfüllungen zur Verdichtung und Abrundung der gesamten Siedlungsstruktur möglich. Weiters sind keine widmungsbedingten Konfliktpotentiale wie zwischen Betriebsbauland bzw. intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbauland vorhanden.

Zudem sind auch die Verfügbarkeiten für die zeitliche Abfolge der Erschließung und Entwicklung zu berücksichtigen. Anhand der oben geführten Auswertungen ergeben sich demnach 4 mögliche Hauptentwicklungsbereiche, welche sich zum Teil auch mit den größeren Baulandreserveflächen decken. Diese 4 Zonen werden nun näher untersucht, um deren Eignung, Bedeutung und Reihung in der Siedlungsentwicklung festzulegen.

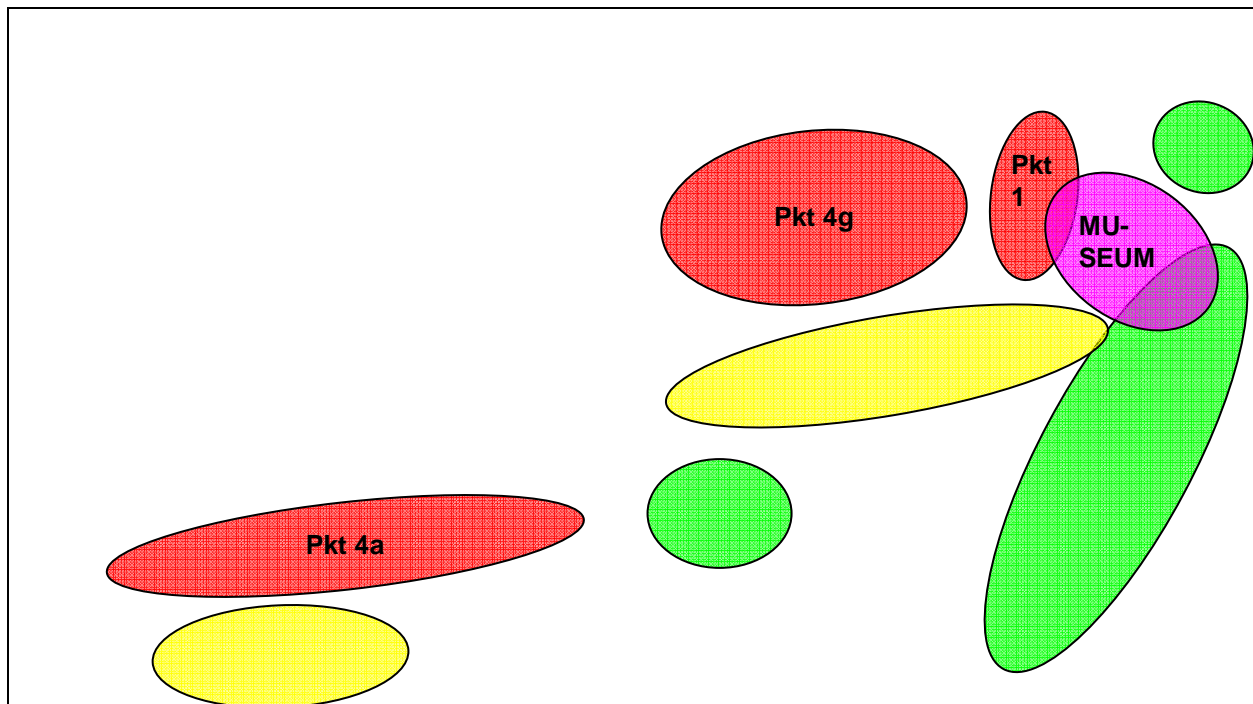
1.4. Bewertung



Hauptort St. Leonhard mit Hauptentwicklungsbereichen

Die 4 Hauptentwicklungsbereiche (Nord, West, Süd, Ost), welche aus dem Variantenstudium hervorgegangen sind, werden nun nach Sachbereichen näher untersucht. Diese lauten wie folgt:

- Landschaft: wertvolle Dominanten bzw. Ansichten von St. Leonhard im Landschaftsraum, Anschneiden von neuen Landschaftsräumen, Erholungswert der Landschaft, Landschaftsschutzgebiet Kamptal- Landschaftsbild ,ökologische Funktionstüchtigkeit, Schönheit und Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraums
- Ortsbild: wertvolle Ortsteile von St. Leonhard, Blickbeziehungen und Gesamteindruck
- Standortgefahren: Gefahrenzonenplan der WLV, Gefahrenhinweiskarte MoNoe und Baugrundeignung
- Wald: Waldentwicklungsplan, Waldzustand und Funktion, Beeinträchtigung
- Infrastruktur: Grundausrüstung und Verkehrsaufkommen
- Bodenverbrauch: Infrastrukturbedarf und Bodenwert

1.4.1. Hauptentwicklungsbereich West**Pkt. 1, 4a, 4g**

Lage Hauptentwicklungsbereich West

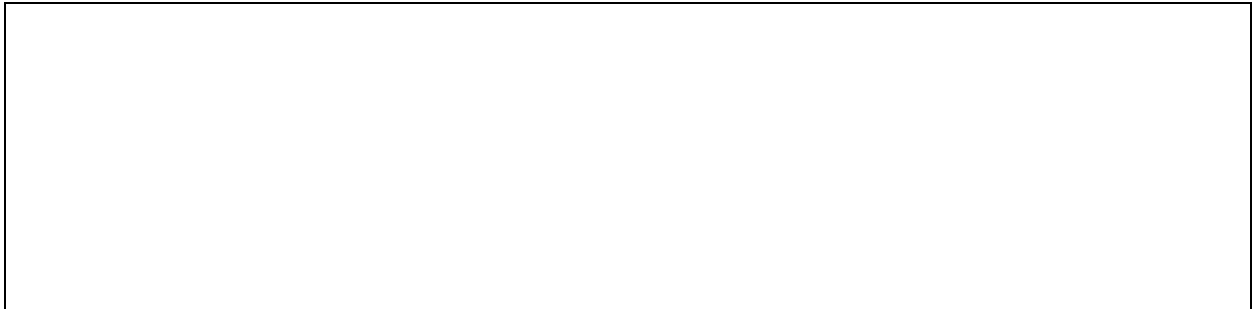
Grün= relevante Einrichtungen/ Ortskern, Gelb= Baulandreserve, Rot= Entwicklungszonen, Pink=Museum

Landschaft

Der gegenständliche Bereich unter **Punkt 1 und 4g** befindet sich im Nordwesten des Ortes auf einer Grünlandzunge, welche bis fast in den Ortskern in die Siedlungsstruktur hineinreicht. Zugleich stellt sich diese auch als Hügelrücken ohne nennenswerte Strukturelemente oder landschaftlich relevante Sonderfunktionen dar, welcher von Ost nach West verläuft und dessen Flanken leicht nach Süden und Norden, aber auch nach Westen hin abfallen. Der Bereich des Punktes 4a liegt weiter westlich davon und bereits etwas tiefer und flacher gelegen. Die geplante Siedlungsentwicklung der Fläche unter **Pkt. 4g** kommt auf dem Hügelrücken zu liegen und auch die Fläche unter **Punkt 4a** stellt sich als lang gestreckt dar. Zunächst scheinen diese exponierten Lagen im Falle einer Bebauung ein Nachteil für die Landschaft darstellen zu können.

Betrachtet man jedoch die Flächen aus einiger Entfernung und im Kontext mit dem Erscheinungsbild des Ortes im Landschaftsraum, ist zu erkennen, dass die bestehenden, angrenzenden Ortskernen und umliegenden Einzellagen die Grünlandzunge mit dem sanften Hügelrücken (1, 4g) sowie den langgestreckten Bereich (4a) weiter westlich umschließen bzw. überdecken und sich so durch eine künftige Bebauung keine Dehnung der bestehenden Ortsansichten ergeben wird.

Auch bleibt der Blick auf die Kirche, welche in diesem Zusammenhang als Landschaftsdominante zu nennen ist, erhalten. Denn einerseits liegen die Flächen räumlich gesehen weit genug entfernt und andererseits soll der unmittelbare Bereich an der LH58 im Grünland belassen werden, wodurch dann schließlich kurz vor der Ortseinfahrt auch genügend Sichtraum offen bleibt. Bild und Schönheit der Landschaft in diesem Bereich sollten so bewahrt bleiben. Von anderen Stellen weiter östlich oder südlich ist die Stelle uneinsichtig, da die Topologie sowie bestehende Bauten und Waldflächen den Blick zu Gänze abschirmen.

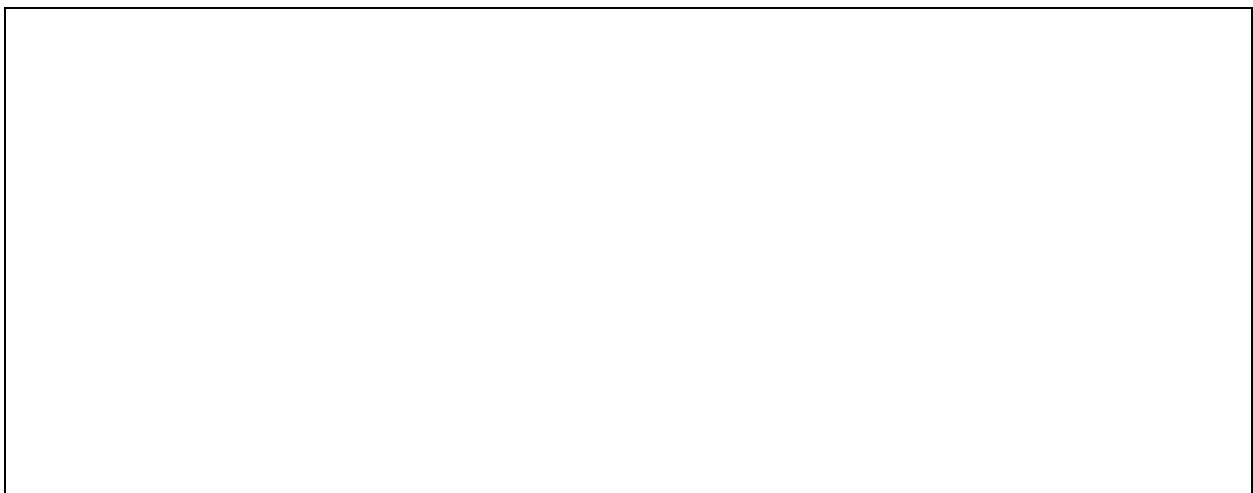


Blick von der LH58 Richtung Südosten auf St. Leonhard

Ortsbild

Der gegenständliche Hauptentwicklungsbereich West befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Im Süden grenzt eine der großen Baulandreserven des Ortes an und im Nordosten und Westen befinden sich Grünland sowie ein GEB an der LH 58. An deren Ortseinfahrt liegt neben wenigen kleinen Einfamilienhäusern und dem Neubau des Gemeindeamtes auch das Handwerksmuseum mit Cafe an der südlichen Seite. Andere Gebäude oder Siedlungsabschnitte sind an der Ortseinfahrt nicht einsichtig. Umgekehrt ist die gegenständliche Fläche vom Ortskern aus durch die Straßenführung der LH58, dem vorgelagerten, langgestreckten Museumsbau und dem mehrgeschossigen Neubau des Gemeindeamtes uneinsichtig. Die Fläche von **Pkt. 1** wird auch bereits vom Museum als Außenraum genutzt. Hier wurde die Weltrekordsleiter parallel zur Hauptstraße aufgestellt und zwei Nebengebäude sind hier ebenfalls situiert. Das Museumsgelände grenzt an drei Seiten an Verkehrsflächen bzw. bestehendes Bauland an und die Tatsache, dass die Grünlandzunge im Westen so weit in den Ortskern hinreicht erscheint als ungewöhnlich aber durchwegs positiv.

So bleibt für eine mögliche Weiterentwicklung dieser touristisch wie gastronomisch für den Ort durchaus relevanten Einrichtung die westliche Richtung offen, was in so manchen anderen Ortskernen, welche gänzlich von Bauland umschlossen sind, oftmals verwehrt bleibt. Daher erscheint es auch im Sinne des Ortsbildes, wenn diese Grünlandzunge einer zentrumsrelevanten Nutzbarkeit zugeführt werden kann. Daher soll die Fläche, im Rahmen der großzügigen Umwidmungen von BA in BK im Ortskern ebenso ins Bauland-Kerngebiet übernommen werden.



Blick vom Hauptplatz auf das Museum, rechts im Bild das Gemeindeamt

Bezüglich der Fläche unter **Pkt. 4g** ist zu sagen, dass diese vorwiegend von der LH 58 aus einsichtig ist. Hier soll jedoch eine relativ große, keilförmige Fläche Grünland zwischen künftiger Baulandgrenze und Straße bestehen bleiben, wodurch an dieser Stelle kaum eine Veränderung des Ortsbildes entlang der Straße stattfinden wird. Zur Entwicklungszone West ist neben der Baulanderweiterung für das Museum, welche zugleich auch einen Puffer zwischen neuem Siedlungsbereich und Ortsbestand darstellt, auch eine bereits als Bauland gewidmete, aber noch gänzlich unbebaute Bereich im Süden zu zählen. Zusammen umfassen die beiden Flächen ein Areal von rund 100 x 130 Metern Ausdehnung, welches jedoch nur mit einer Ecke im Südosten und nicht, wie meist üblich, mit einer oder mehreren Seitenlängen an bestehende Verkehrsflächen angrenzt. Somit sollte das Ortsbild im Süden der Entwicklungszone West bis auf einen Streifen von ca. 15m, welcher die Abzweigung der Zufahrtsstraße darstellt und gerade einmal den Blick auf maximal 2 Bauplätze der Baulandreserve freigibt, unberührt bleiben. Selbiges gilt dabei für die Blickbeziehung zur Kirche, welche sich in entgegen gesetzter Richtung befindet.



Blick von einem Weg auf die südöstliche Ecke der Entwicklungszone bzw. die Rückseite des Museums

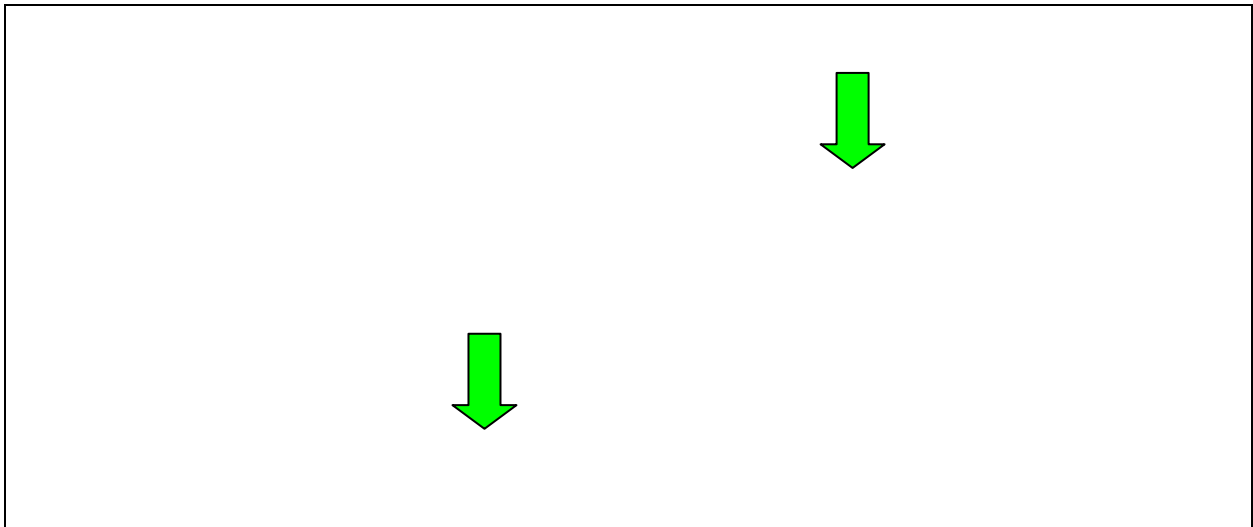
Im Falle der Fläche unter **Punkt 4a** kann angemerkt werden, dass diese an einem Randbereich der Ortschaft zu finden ist, der zugleich auch eine der größten Baulandreserveflächen vorzuweisen hat. Gewidmetes und bebautes sowie unbebautes Bauland begleiten die aufschließende Ortsstraße allerdings nicht zur Gänze beidseitig, denn der letzte Abschnitt, rund 120m, weist Bauland nur südlich der Straße auf und die gegenüberliegende Straßenseite befindet sich im Grünland. Die Entwicklungsfläche selbst ist nun so angelegt, dass diese Ecke gefüllt wird und eine beidseitige Bebauung des Straßenzuges möglich werden soll. Im Westen der Flächen grenzt außerdem ein landwirtschaftlicher Hof an, welcher den Bereich fasst und eine künftige Bebauung der Flächen, Reserve wie Entwicklungszone, eher als Lückenfüllung denn als Ausdehnung in die Landschaft erscheinen lässt. Es ist daher davon auszugehen, dass kein negativer Einfluss auf das Ortsbild entstehen wird.



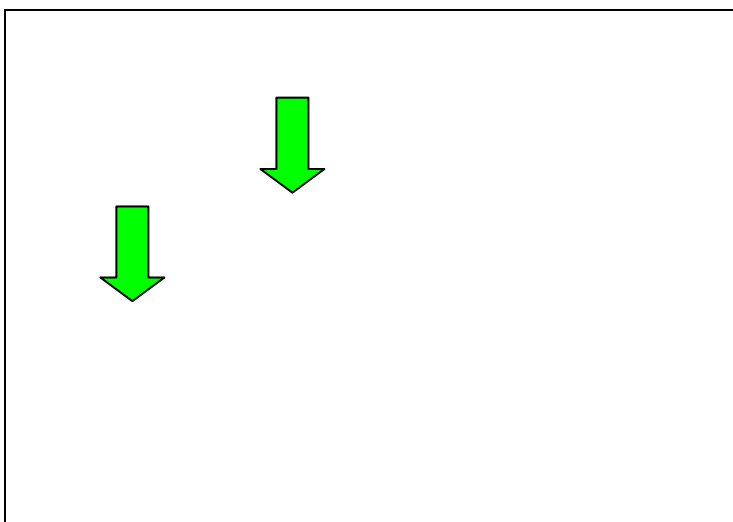
Ansicht der Zone vom Gemeindeweg aus, links im Bild Genossenschaftswohnbau

Standortgefahren und Wald

Auf den besagten Flächen sind auf Grund der sanften Hügelkuppenlage keine Standortgefahren von Rutschungen und Steinschlag, Verdachtsflächen bzw. Altlasten oder Hochwasser bekannt. Lediglich im Nordwesten des Ortes befindet sich eine Senke welche sich weiter westlich dann zu einem Wasser führenden Graben vertieft. Die Senke nun ist im Gefahrenzonenplan als brauner Hinweisbereich ausgewiesen. Die geplanten Siedlungsentwicklungen befinden sich jedoch knapp außerhalb dieser Zone und daher sind negative Auswirkungen durch Wildbachereignisse nicht zu erwarten. Durch die exponierte, nach Nordwesten offene Lage ist eventuell mit etwas erhöhtem Windaufkommen zu rechnen, welches jedoch mit Heckenpflanzungen und dergleichen leicht zu bewältigen sein dürfte. Durch diese topologische Lage bei Punkt 4g ergibt sich hinsichtlich der Baugrundeignung jedoch auch ein Vorteil; der Boden ist sehr trocken und das leichte Gefälle nach Süden sowie die Erschließung (siehe Infrastruktur) ermöglichen eine gute solare Ausrichtung der Bauten. Auch die künftigen Grundstücke bei Punkt 4a können voll nach Süden ausgerichtet werden und der Boden ist trocken. Waldflächen bzw. sonstiger Bewuchs sind keine vorhanden und auch Aufforstungen sind hier nicht geplant. Somit stellt sich die Fläche aus diesen Gesichtspunkten als besonders gut geeignet für eine künftige Siedlungsentwicklung dar.



Auszug Gefahrenzonenplan



Auszug aus der Bodenfeuchtekarte, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

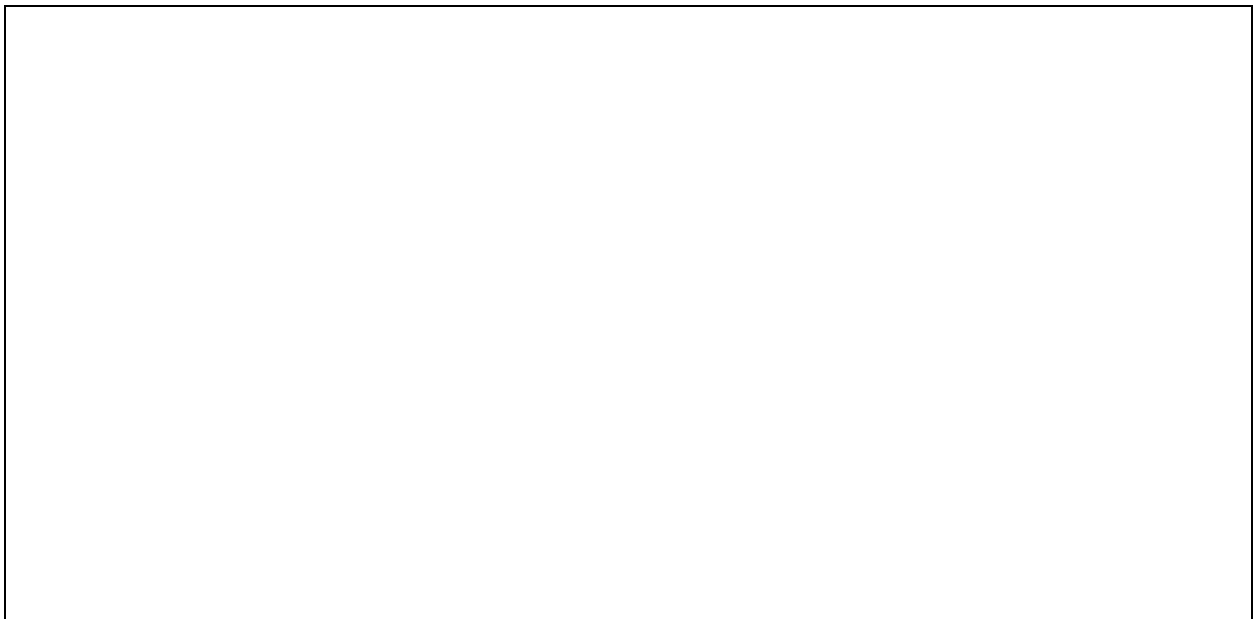
Infrastruktur

Verkehr:

Die Landeshauptstraße 58 führt als Hauptverkehrsweg durch den Ort. Für die Baulanderweiterung beim Museum (**Pkt. 1**) sollte es zu so gut wie keinem Infrastrukturaufwand kommen, da die bestehende Baulandfläche bereits voll aufgeschlossen ist und auch die Erweiterungsfläche direkt an der LH58 gelegen ist. Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch eine mögliche Ausweitung der Tourismuseinrichtung sollte daher auch leicht aufgenommen werden können.

Auch bei **Punkt 4a** ist bereits eine von der LH58 abzweigende Ortsstraße zur Erschließung vorhanden. Hier könnte lediglich im Falle einer Bebauung eine Verbreiterung und attraktive Gestaltung des Straßenzuges überlegt werden.

Anders verhält es sich bei der geplanten Wohnbaulandentwicklung von **Pkt. 4g**, wo derzeit noch keine Infrastruktur vorhanden ist.



Schema Aufschließung Hauptentwicklungsbereich West

Dunkelblau= LH 58, Mittelblau= Siedlungsstraße, Hellblau= Parallelweg,

Orange= neue Erschließungsstraßen, Pfeil Rot= Zufahrt, Kreis Rot= Umkehrplatz, Gelb= Strom

Für die Baulandreserve im Süden wurde bereits ein Weg mit Umkehrplatz und den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen angelegt, jedoch wurde dieser noch nicht mit der Endbeschichtung versehen. Derzeit erfolgt die Zufahrt zu diesem Weg über einen Wohnweg mit 4m Breite, parallel zur Landeshauptstraße, welcher im Süden dann in eine 6m breite Siedlungsstraße mündet. Bei einer vollständigen Bebauung, ausgehend von einer ortsüblichen, offenen Einfamilienhausbebauung, der Reserven sowie der Entwicklungszone jedoch erscheint diese Lösung als nicht ausreichend um den zusätzlich anfallenden Verkehr von rund 15 Bauplätzen (Einfamilienhausbebauung) aufzunehmen. Da die LH 58 im Norden vorbeiführt soll von hier aus eine neue Hauptzufahrt für das neue Siedlungsgebiet geschaffen werden, wobei auf ausreichend Verkehrssicherheit im Einbiegebereich an der Ortseinfahrt zu sorgen ist (frühzeitiges Tempolimit, ausreichender Einbiegeradius usw.). Dies würde zugleich auch eine räumliche Auflockerung zum Bauland des Museums bei **Punkt 1** sowie eine zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit zu diesem schaffen. Diese Wohnsiedlungsstraße selbst könnte im Sinne der Verkehrsberuhigung und zur Reduzierung der Länge als Stichstraße mit Umkehrplatz, ähnlich der bereits vorhandenen im Süden, ausgeführt werden.

Ein weiterführender Fußweg vom Knick der neuen Siedlungsstraße aus Richtung Süden zum Parallelweg gewährleistet eine sichere Verbindung zu anderen Siedlungsbereichen, zum Ortskern und zum Kindergarten. So sollte keine zusätzliche Belastung des schmalen Weges entstehen und eine geordnete Verkehrsführung für beide Siedlungsabschnitte (Baulandreserve wie Entwicklungszone) gesichert sein. Die Ausführung einer Stichstraße sollte zusätzlich für ausschließlich Ziel- und Quellverkehr und dadurch für entsprechende Verkehrsberuhigung sorgen. Daher sollten die Auswirkungen äußerst gering ausfallen.

Für die Gemeinde bedeutet diese Maßnahme in Summe das Fertigstellen von rund 97m Stichstraße (Baulandreserve) und das Neuerstellen von rund 140m Wohnsiedlungsstraße sowie ca. 65m Fußweg. Hier ist eine schrittweise Aufschließung (Zonierung) des künftigen Baulandes von Ost nach West anstrebenswert. Die genaue Trassenführung und Steigung ist im konkreten Fall aber selbstverständlich noch detailliert zu erarbeiten.

Grundausrüstung:

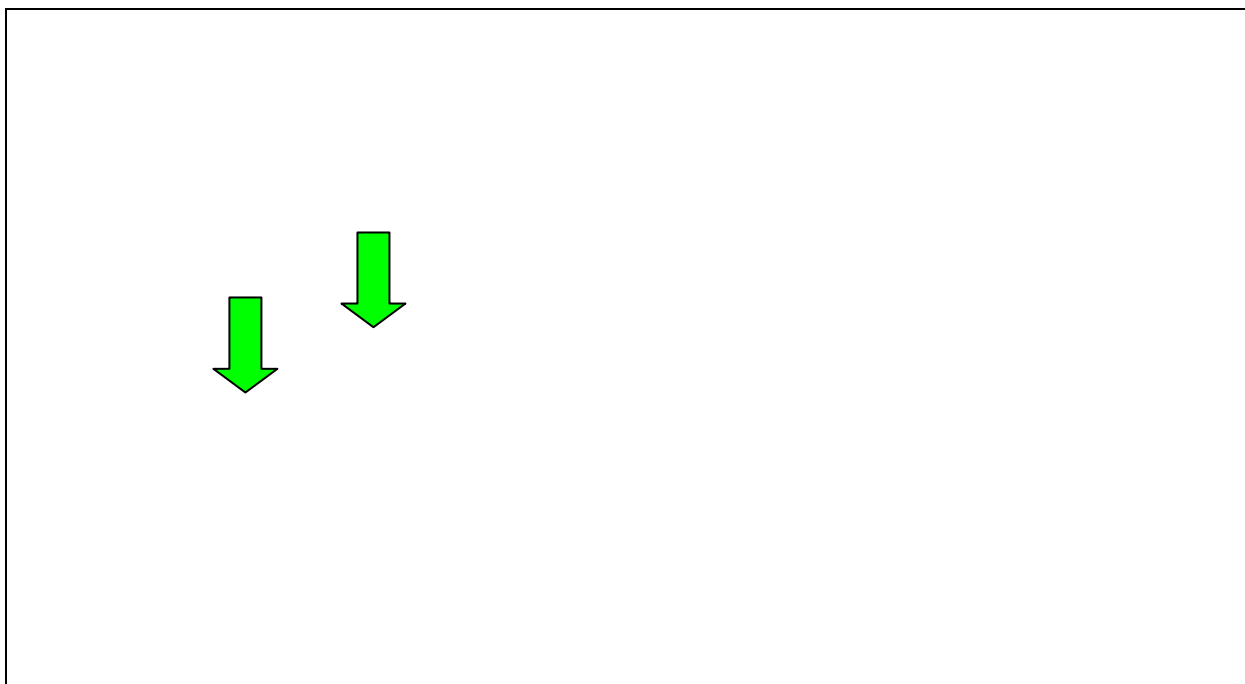
In Nord-Südrichtung verläuft eine EVN-20kV-Leitung durch den gegenständlichen Bereich, wobei diese im unteren Teil unterirdisch und erst im nördlichen Drittel der Fläche oberirdisch geführt wird. Der Anschluss an Strom sollte daher leicht möglich sein, wobei ggf. Bedacht auf die Verlegung der Leitungsführung, insbesondere der Oberleitung, genommen werden sollte.

Der Hauptort wird ausreichend mit Trink- und Nutzwasser versorgt und nach Auskunft des zuständigen Planungsbüros sind hier auch genügend Kapazitäten für die geplante Erweiterung vorhanden. Die Schmutzwässer werden in einem öffentlichen Kanalnetz gesammelt und einer weiter östlich befindlichen Kläranlage zugeführt. Deren Kapazität ist ausreichend, ist aber in Hinblick auf kumulative Belastungen durch die Ausschöpfung sämtlicher Reserven und Entwicklungszonen gemäß der Aussage des zuständigen Kanalplaners im Fall einer Bebauung sämtlicher Entwicklungszonen nochmals genauer zu prüfen. Obwohl es sich hier um eine äußerst langfristige Entwicklung handelt und zum heutigen Zeitpunkt keine Aussage hinsichtlich des Zeitraums und der tatsächlichen Umsetzung aller geplanten Flächen getroffen werden kann, sollte im jeweiligen Fall dennoch entsprechend auf diesen Umstand Rücksicht genommen und ggf. entsprechende Schritte im Ausbau der Kläranlage mit in die Kalkulationen aufgenommen werden. Im gegenständlichen Fall sollte der Anschluss an Kanal und Wasser über die vh. Leitungsführungen im Süden (ca. 90m/ 120m) erfolgen können.

Bodenverbrauch

Der Hauptort der Marktgemeinde befindet sich auf der Kuppe eines Hügels und durch diese Topologie sowie durch die geologische Zusammensetzung ist der Boden im Bereich der Ortschaft trocken bis sehr trocken und von geringer landwirtschaftlicher Bedeutung. Einige der höchst gelegenen Flächen eignen sich nur noch für die Wiesenwirtschaft. Der Bodenwert ist demnach entsprechend gering.

Weiters weist die Gemeinde mit einer Einwohnerdichte von 20 Einwohnern/ km² einen sehr niedrigen Wert im niederösterreichischen Vergleich auf. Folglich hält sich auch der Bodenverbrauch generell in Grenzen. Dennoch soll mit dem Gut Boden sensibel umgegangen werden. Daher soll der Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf so gering wie möglich gehalten werden.



Bodenqualität St. Leonhard, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Im konkreten Fall können die vorhandenen Verkehrswege für die Erschließung bei **Punkt 1 und 4a** herangezogen werden. Nicht so bei **Punkt 4g**, wo eine Ausdehnung des Baulandes entlang der vorhandenen Straße (LH58) zugleich auch das Landschafts- und Ortsbild im besagten Bereich durch eine Kulissendehnung erheblich beeinträchtigen würde. Auch die Sichtbeziehung zur landschaftlichen Dominante der Kirche könnte durch diese Maßnahme betroffen sein. Weiters wäre eine Erschließung einzelner Grundstücke von einer Landeshauptstraße verkehrstechnisch weniger sicher und die Lebensqualität wie Baugrundwertigkeit durch eine Lage an der am stärksten befahrenen Straße des Gemeindegebietes negativ beeinträchtigt. Die Schaffung einer neuen Siedlungsstraße ist daher für das Hauptsiedlungsgebiet, welches nun aus oben genannten Gründen abgerückt von der LH 58 angeordnet wurde, unabdingbar. Jedoch kann das Ausmaß der Versiegelung verringert werden, indem die Ausführung als Wohnstraßen in Stichform mit versickerungsoffenen Teilbereichen, z.B. Parkbuchten, anstelle einer breiten Durchzugstraße durchgeführt wird. Ein schmaler, ggf. sogar versiegelungsoffener Fußweg zur weiteren Verbindung anstelle einer asphaltierten Straße kann hier ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen dienen. Selbiges könnte auf jeden Fall auch bei der Fertigstellung des bestehenden, gewidmeten Weges der Baulandreserve in diesem Bereich vorgenommen werden.

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Hauptentwicklung West 4a		
Landschaft	x	Sichtbeziehung Kirche bleibt frei, kein neuer Landschaftsraum wird angeschnitten, keine Kulissendehnung
Ortsbild	+	Beidseitige Bebauung der Straße, wenig einsichtig
Standortgefahren	x	keine vh., brauner Hinweisbereich angr., gute solare Ausrichtung
Wald und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Infrastruktur	+	Infrastruktur vorhanden
Bodenverbrauch	x	kann gering gehalten werden
Verfügbarkeit	-	vorerst nicht gegeben
Sonstiges		
Folgerung: Fläche für Siedlungsentwicklung geeignet; auf Grund der Verfügbarkeiten und vh. Baulandreserve in diesem Bereich vorerst nur Untersuchungsfläche im ÖEK im Sinne der Flächensicherung		

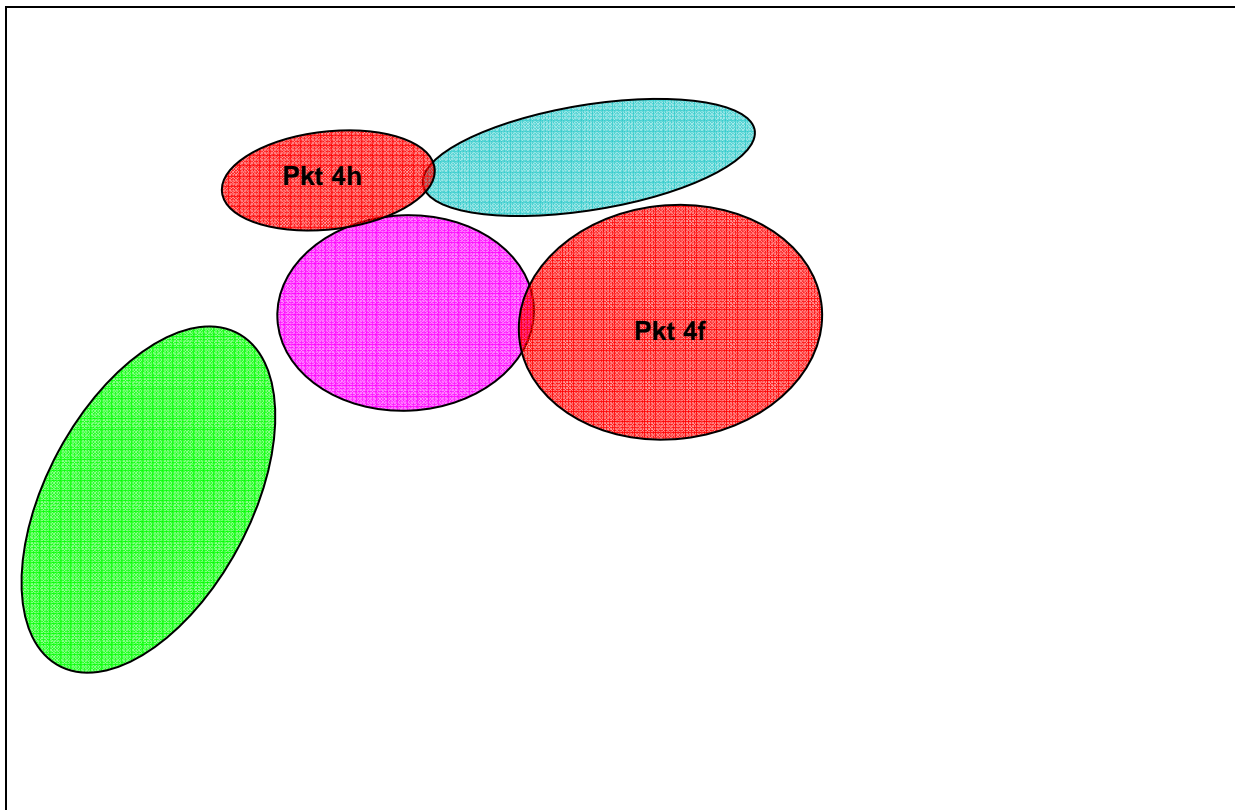
THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Hauptentwicklung West 1, 4g		
Landschaft	x	Sichtbeziehung Kirche bleibt frei, kein neuer Landschaftsraum wird angeschnitten, keine Kulissendehnung
Ortsbild	+	Verdichtung der Strukturen, wenig einsichtig
Standortgefahren	+	keine vh., gute solare Ausrichtung
Wald und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Infrastruktur	x +	Infrastruktur noch herzustellen (4g) Infrastruktur vorhanden (1)
Bodenverbrauch	x	kann verhältnismäßig gering gehalten werden
Verfügbarkeit	x	In absehbarer Zeit gegeben
Sonstiges	+	Erweiterung für Museum, Stärkung des Tourismus
Folgerung: Fläche für Siedlungsentwicklung und Baulanderweiterung geeignet; auf Grund der Verfügbarkeiten und vh. Baulandreserve in diesem Bereich vorerst mittelfristige Erweiterungszone (4g) im ÖEK		

Auswirkungen:

+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

1.4.2. Hauptentwicklungsbereich Nord**Pkt. 4f, 4h**

Lage Hauptentwicklungsbereich Nord

Grün= relevante Einrichtungen/ Ortskern, Rot= Entwicklungszonen, Pink= Bildung und Gesundheit, Blau= Sportplatz

Landschaft

Die Fläche von **Punkt 4f** befindet sich im Nordosten des Ortes an einer nach Nordosten hin abfallenden Hügelflanke, auf deren Hochpunkt 120m weiter östlich sich die Kirche von St. Leonhard befindet. Im Süden und ebenfalls höher gelegen grenzt bebautes Agrarbauland an, im Osten schließt das Bauland-Kerngebiet des Gesundheits- und Bildungsgebäudes (Schulen, Pfarrhof, Gesundheitszentrum) an und im Norden wird die Fläche vom Schulsportplatz begrenzt. Nur nach Osten hin öffnet sich die Fläche zum umliegenden, offenen Agrarland. Sie stellt sich als Acker ohne jegliche Sonderstrukturen wie Hecken, Terrassierungen, Gehölzgruppen und dergleichen dar und erfüllt keine nennenswerte Funktion über die Landwirtschaft hinaus. Durch die Nähe zur Kirche und die Hanglage erscheint diese exponierte Lage als aber gut einsichtig und es könnte daher durch Bebauung einen Einfluss für das Landschaftsschutzgebiet ausüben.

Grundsätzlich ist die Fläche wegen der Topologie, Bewaldung und Bebauung ohnehin nur von Nordosten her frei einsichtig. Speziell vom Süden her gesehen, liegt die Fläche auf dem bereits abfallenden, dem Blick abgewandten und daher uneinsichtigen Nordhang des Hügels, auf welchem ein Agrarbaulandabschnitt den Blick zusätzlich abschirmt. Betrachtet man von Norden aus den Ort und den in Beziehung mit dem Erscheinungsbild der Baustrukturen stehenden Landschaftsraum, ist zu erkennen, dass das Schulgebäude die Nordansicht des Ortes bereits deutlich überprägt. Auch einige vorgelagerte Einzellagen und GEB prägen hier den Landschaftsraum vor der Kulisse des Hauptortes auf der Hügelkuppe und überdecken, je tiefer der Betrachtungsstandort gewählt wird, den gegenständlichen Bereich ebenso wie die bestehenden Baustrukturen.

Die Kirche steht grundsätzlich in ausreichendem Abstand und etwas höher gelegen zur Entwicklungsfläche und daher sollte die Sichtbeziehung von Norden bzw. Nordosten her durch die Füllung der Lücke mit Bebauung kaum beeinträchtigt werden. Lediglich vom Osten her könnte eine solche Überprägung entstehen. Hier jedoch lässt sich auf Grund des weitgehenden Fehlens öffentlicher Zugänglichkeitpunkte, des umliegenden Waldes und des Steineggerbachgrabens sowie auf Grund des bestehenden Schulgebäudes bereits keine relevante Sichtbeziehung mehr herstellen und somit sind die Auswirkungen auf die Landschaftsdominante an diese Ansichtsseite zu vernachlässigen.

Die Fläche von **Punkt 4h** befindet sich im Nord des Ortes an derselben, nach Norden hin abfallenden Hügelflanke, auf deren Hochpunkt 75m weiter südlich die Kirche von St. Leonhard gelegen ist. Im Süden begrenzt eine Parkanlage und ferner das Bauland-Kerngebiet des Schulgeländes die Fläche, im Westen grenzt bebautes Agrarbauland an und im Osten wird die Fläche vom Schulsportplatz begrenzt. Nur nach Norden hin öffnet sich die Fläche zum umliegenden, offenen Agrarland. Auch in diesem Fall stellt sich die Fläche als Acker ohne jegliche Sonderstrukturen wie Hecken, Terrassierungen, Gehölzgruppen und dergleichen dar und weist keine nennenswerte Funktion über die Landwirtschaft hinaus auf. Durch die Nähe zur Kirche und die Hanglage erscheint diese Lage als gut einsichtig und könnte daher einen Nachteil für das Landschaftsschutzgebiet darstellen, falls diese bebaut würde.

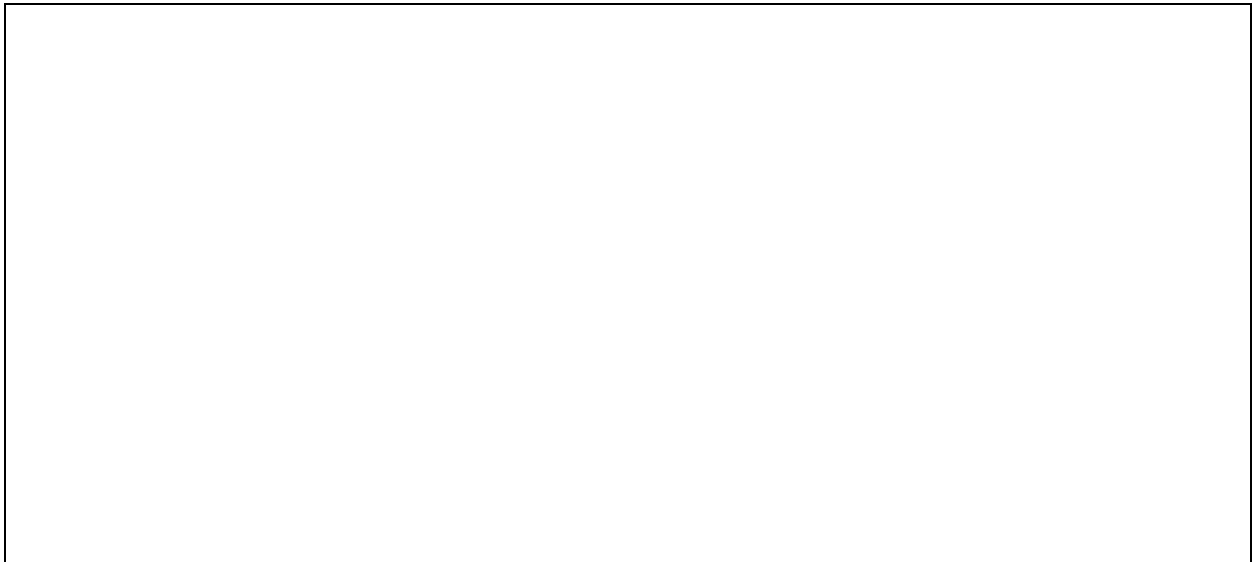
Wie auch die Fläche unter **Pkt. 4f** ist auch jene unter **Punkt 4h** wegen der Topologie, Bewaldung und Bebauung am ehesten von nördlichen Punkten aus frei einsichtig. Aber gerade hier liegt die Entwicklungsfläche direkt auf der Blickachse zur Kirche. Zwar überprägen das Gesundheits- und Bildungsgebäude sowie einige vorgelagerte Einzellagen die Nordansicht des Ortes je nach Wahl des Betrachtungsstandort entsprechend stärker oder geringer, es ist aber nicht auszuschließen, dass eine künftige Bebauung der Fläche den freien Blick auf die Kirche aus nördlicher Sicht unbeeinflusst lassen würde. Da die Kirche aber einerseits etwas höher gelegen ist und ihr Baukörper die umliegenden, bestehenden Bauten deutlich überragt und andererseits die besagte Fläche eine deutlich tiefer gelegene Hanglage aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass der Einfluss eher gering ausfallen dürfte.



Blick von der Schanz im Norden Richtung Süden auf St. Leonhard



Nordöstliche Ansicht des Ortsteils mit vorgelagertem Sportplatz

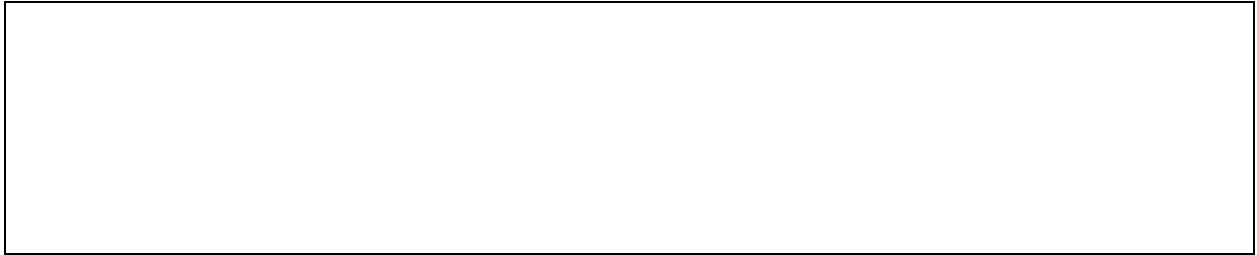


Blick vom Wienerberg im Norden Richtung Südosten auf den nördlichen Ortsteil mit Kirche und Schule

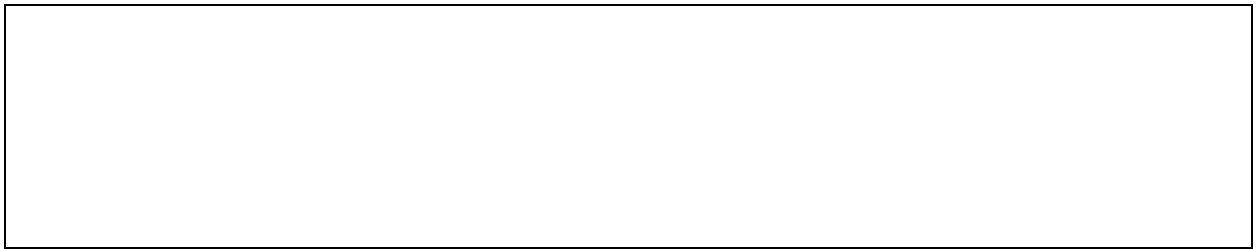
Ortsbild

Der gegenständliche Hauptentwicklungsbereich Nord befindet sich in der Nähe zum Ortskern und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulgelände. Dessen Sportplatz bildet auch die Nordgrenze (**Punkt 4f**) bzw. die Ostgrenze (**Pkt. 4h**) der gegenständlichen Entwicklungsbereiche. Die umliegenden, bebauten Baulandflächen (BA) weisen eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise auf. Auch befinden sich neben der Kirche auch der Vorplatz zur Schule und zum Pfarrhof sowie öffentliche Grünflächen (Friedhof, Parkplatz, E-carsharing-Carport/ Stromtankstelle) sowie ein Park und die Freiwillige Feuerwehr bzw. ferner das Gemeindeamt in diesem Bereich. Demnach ist das Ortsbild als abwechslungsreich zu betrachten und ist geprägt von den beiden großen Bauwerken der Kirche und des Gesundheits- und Bildungsgebäudes.

Ähnlich wie bei der bereits erläuterten Hauptentwicklungszone West handelt es sich auch bei Punkt 4f um eine Art Grünlandzunge, welche nur mit einer Ecke statt einer oder mehrerer Längsseiten in den bestehenden Ortsraum hineinreicht. Auf einer Länge von nur 21 Metern ist folglich ein entsprechend geringer Ausschnitt des künftigen Siedlungsbereiches vom Dorfplatz aus wahrzunehmen und daher dürfte auch der Einfluss auf das Ortsbild in diesem Bereich entsprechend gering ausfallen. Auch sollte sich moderne Bebauung neben dem dominanten, ebenfalls neuartigen Gesundheits- und Bildungsgebäudes kaum negativ auf das Ortsbild in diesem Bereich auswirken, zumal das Gelände hier auch abfällt und so künftige Bauwerke aus dem sichtbaren Blickfeld abrücken. Dieses Gebiet eignet sich daher für sowohl für eine potentielle Siedlungsentwicklung als auch für eine Entwicklung für öffentlich relevante Einrichtungen, die eventuell noch im Zusammenhang mit den bestehenden Flächen der ehemaligen Hauptschule zusätzlichen Platzbedarf benötigen. Da in diesem Bereich bereits eine Konzentration von öffentlichen Gebäuden samt gestaltetem Vorplatz vorhanden ist, ist auch aus Sicht der Ortsbildgestaltung eine Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtung als positiv zu bewerten. Die Aufschließung sollte auch hier in Zonen von Südwest nach Nordost erfolgen, um bis zur vollständigen Ausschöpfung der Fläche ein kompaktes Bild und einen geschlossenen Siedlungsrand zu erhalten.

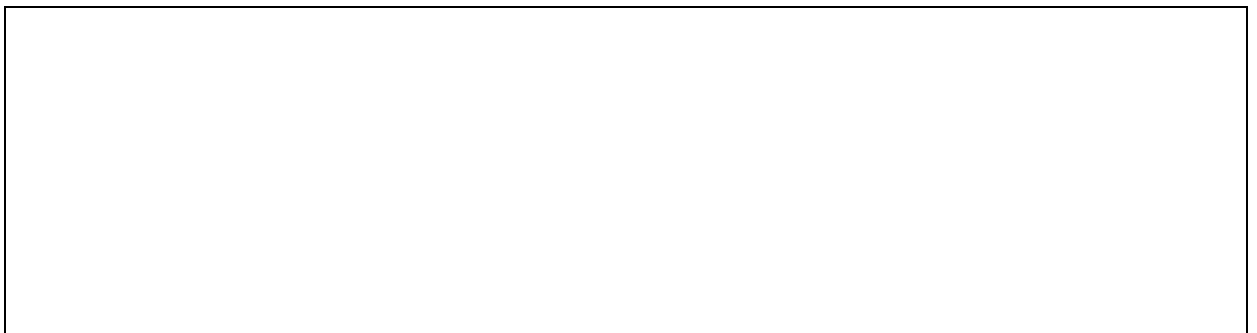


Ansicht des Dorfraums; links Kirche, mittig Schule und ganz rechts Garten des BA, dazwischen die Baulandlücke, dahinter kaum einsichtige Entwicklungsfläche



Blick vom Nordrand des BA auf die Entwicklungsfläche, links im Bild das Bildungs- und Gesundheitszentrum und mittig der Sportplatz

Ähnlich wie bei **Punkt 4f** stellt die Fläche unter **Punkt 4h** einen geringfügigen Einschnitt bzw. eine Lücke in die bestehenden Ortstrukturen dar. Vom Ortszentrum bzw. dem Kirchenvorplatz aus ist die Fläche auf Grund des Parks und des Feuerwehrgebäudes kaum wahrzunehmen und daher dürfte auch der Einfluss auf das Ortsbild in diesem Bereich entsprechend gering ausfallen. Künftige Bebauung sollte sich zudem kaum negativ auf das Ortsbild in diesem Bereich auswirken, berücksichtigt man das benachbarte Gesundheits- und Bildungsgebäude mit seinem dominanten und neuartigen Erscheinungsbild. Neben der Entwicklungsfläche unter Punkt 4f stellt dieser Bereich die einzige Chance dar, in unmittelbarer Zentrumsnähe durch Siedlungsabrundung neues Bauland schaffen zu können.



Blick vom Kreuzungsbereich nördlich des Parks/ Feuerwehrhauses auf die Zone 4h

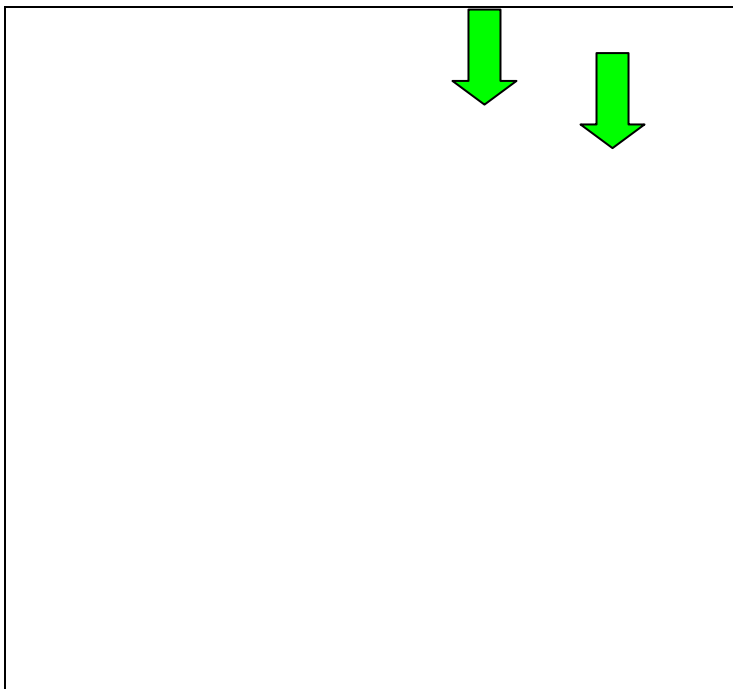


Blick vom Gemeindeweg im Norden hinauf auf die Siedlungslücke

Standortgefahren und Wald

Auf den besagten Flächen sind auf Grund der sanften Hügelkuppenlage keine Standortgefahren von Wildbachzonen, Rutschungen und Steinschlag, Oberflächenabflussproblematik oder Hochwasser bekannt. Auch liegt keine Verdachtsfläche vor. Ebenso sind keine Waldflächen, oder sonstiger relevanter Bewuchs vorhanden und auch Aufforstungen sind hier nicht geplant. Durch die etwas steileren Hanglagen können sich hinsichtlich der Baugrundeignung gewisse Nachteile ergeben; der Boden ist zwar trocken, jedoch erschwert das Gefälle die Erschließung (siehe Infrastruktur) geringfügig. Als Vorteil jedoch kann in beiden Fällen (**4f und 4h**) auch erachtet werden, dass hier ein besonders schöner Ausblick bis hinunter ins Hornerbecken (10km Luftlinie) möglich ist und bis auf den Nordhang keine nennenswerte Schattenlage gegeben ist. Somit stellen sich die Flächen aus diesem Gesichtspunkt als grundsätzlich geeignet für eine künftige Siedlungsentwicklung dar.

Konfliktpotential mit dem Sportplatz hinsichtlich Lärmbelästigung oder Einstrahlung durch Flutlichtanlagen ist insofern nicht zu erwarten, als das der Schulbetrieb von den angesiedelten Bildungseinrichtungen entsprechend gering und fast ausschließlich nur zu Schulzeiten ausfällt. Auch bei einer Fortnutzung durch Dritte sind auf Grund der geringen Größe und Ausstattung ohnehin kaum Rahmenbedingungen für entsprechend kritische Nutzungen gegeben und daher sind ggf. vertretbare und ortsübliche Auswirkungen zu erwarten.



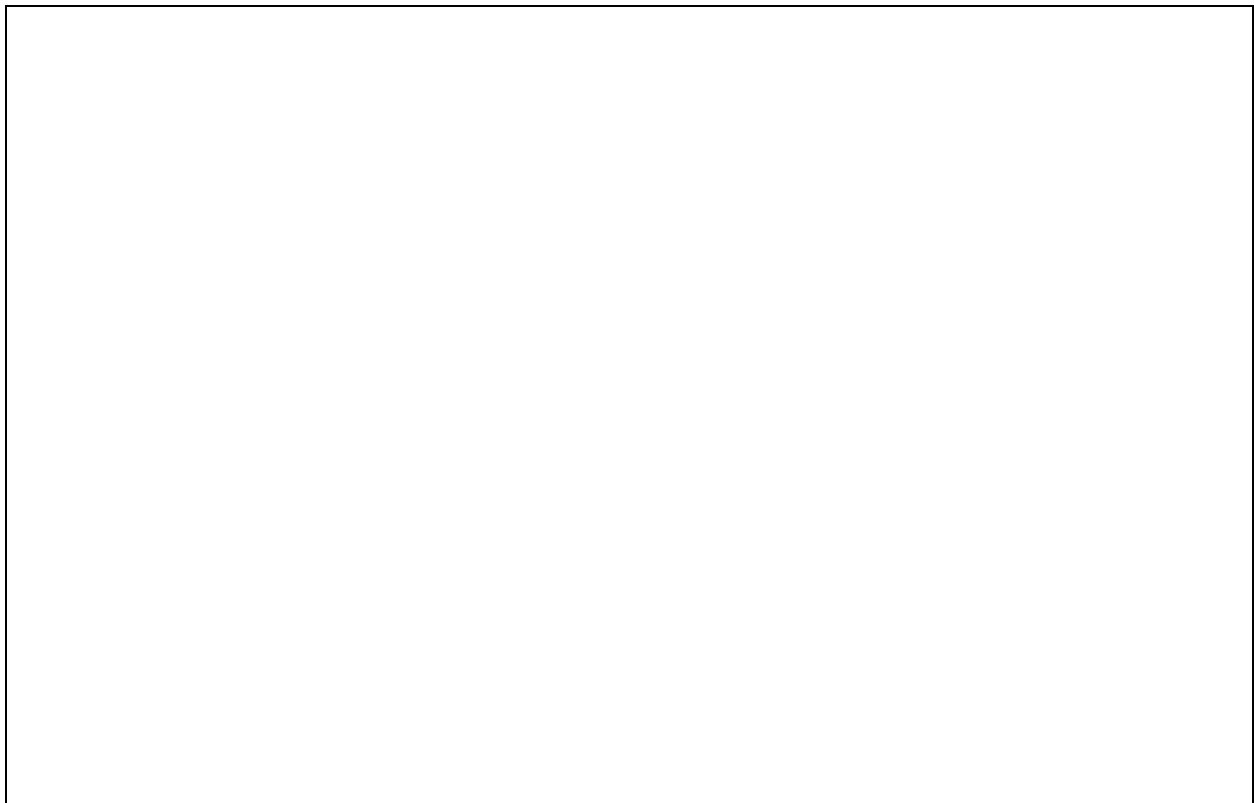
Auszug aus der Bodenfeuchtekarte, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Infrastruktur

Verkehr:

Die gegenständliche Fläche unter **Punkt 4f** grenzt wie bereits erläutert an der Südwestecke an einen Dorfplatz, welcher über zwei Siedlungsstraßen aus westlicher Richtung und einen Nebenweg von Süden her erreicht werden kann. Zwar führt noch ein Agrarweg an der Östlichen Seite entlang, dieser sollte auf Grund der größeren Entfernung zum bestehenden Ortskern sowie der Ausführung (keine Versiegelung, Wiesenweg) vorerst nicht für eine Erschließung in Betracht gezogen werden.

Die Hauptrichtung, aus welcher die künftigen Bauplätze aufgeschlossen werden sollten, stellt demnach die Südwestecke dar. Der Anschluss an den Ortsraum in diesem Bereich erscheint sinnvoll, denn zunächst befinden sich hier einige zentrumsrelevante Einrichtungen wie Ärzte, Schule, Pfarrhof, Kirche, E-Tankstelle und eine öffentliche Grünfläche und zum anderen ist auch der Weg zum Ortskern mit dem Anschluss an öffentlichen Verkehr, dem Gemeindeamt, Nahversorgung usw. kurz. Die zuführenden Straßen sind auf Grund der gewachsenen Struktur um die Kirche mit einigen Engstellen und Kurven zwar als eher untergeordnete Verkehrswege zu betrachten, dennoch ist die Erschließen der wichtigen Einrichtungen gegeben und daher sollte auch das geplante Entwicklungsgebiet von diesen aus erschlossen werden können. Nicht zuletzt deshalb, weil der zusätzlich aufkommende Verkehr sich nicht über eine der schmalen Straßen vollziehen muss, sondern drei Zufahrtmöglichkeiten bestehen, auf welche sich dieser verteilen kann. Die interne Fläche könnte also vom Ortsraum aus mit einer Stichstraße und Umkehrplatz erschlossen werden, was nicht nur Kosten gegenüber der Errichtung von Durchzugsstraßen spart, sondern auch für Verkehrsberuhigung sorgt. Für die Gemeinde bedeutet diese Maßnahme in jedem Fall jedoch in Summe das Neuerstellen von rund 110m Erschließungsstraße (ausgehend von Wohnbauland). Hier ist eine schrittweise Aufschließung (Zonierung) des künftigen Baulandes von Südwest nach Nordost anstrebenswert. Die genaue Trassenführung und Steigung ist im konkreten Fall aber selbstverständlich noch detailliert zu betrachten und im Widmungsfall genau abzuklären.



Schema Aufschließung Hauptentwicklungsbereich Nord: Dunkelblau= LH 58, Mittelblau= Siedlungsstraße, Hellblau= Nebenstraße, Orange= neue Erschließungsstraßen, Pfeil Rot= Zufahrt, Kreis Rot= Umkehrplatz, P= Parkplatz

Im Fall der Zone unter **Punkt 4h** erscheint die Aufschließung deutlich einfacher, denn diese grenzt sowohl im Süden als auch im Westen über die gesamte Länge an öffentliche Wege. Unter Punkt 70 beabsichtigt die Gemeinde den Eintrag der verbreiterten öffentlichen Verkehrsfläche im Süden sowie die Verbreiterung der bis dorthin führenden Gemeindestraße (Näheres ist dem Erläuterungsbericht zu entnehmen). Die Hauptrichtung, aus welcher die künftigen Bauplätze aufgeschlossen werden sollten, stellt demnach dieser Südweg dar, welcher sowohl von Außen bzw. Norden kommend oder aber vom Süden bzw. dem Ortskern kommend erreichbar ist. und in der Natur bereits hergestellt ist. Den einzigen Nachteil könnte eine Engstelle im Bereich der Feuerwehr darstellen. Da es sich jedoch um eine eher kleine Entwicklungsfläche handelt und hier nur Ziel und Quellverkehr zu erwarten ist, sollte das Verkehrsaufkommen aber entsprechend gering ausfallen.

Grundausstattung:

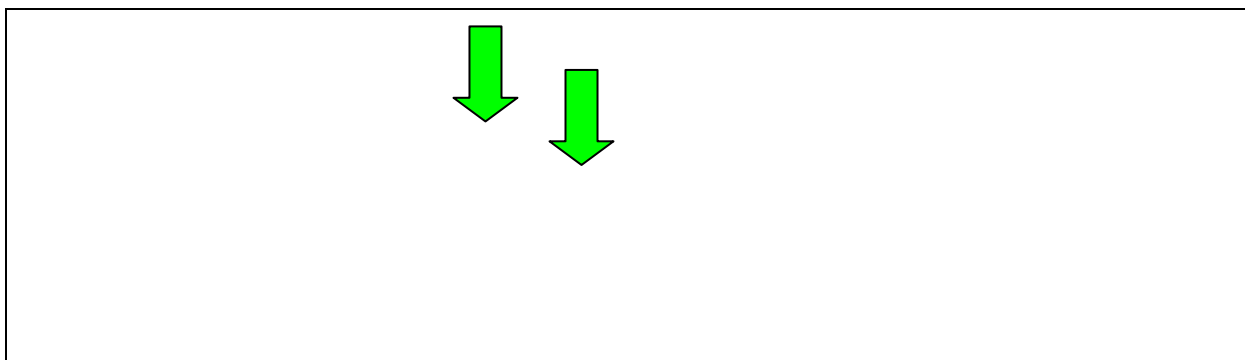
Der Anschluss an Strom sollte leicht möglich sein, da die Flächen direkt an Straßen und an bestehende Baulandabschnitte angrenzen. Der Hauptort wird ausreichend mit Trink- und Nutzwasser versorgt und nach Auskunft des zuständigen Planungsbüros sind hier auch genügend Kapazitäten für die geplante Erweiterung vorhanden. Die Schmutzwässer werden in einem öffentlichen Kanalnetz gesammelt und einer weiter östlich befindlichen Kläranlage zugeführt. Deren Kapazität ist vorerst ausreichend, ist aber in Hinblick auf kumulative Belastungen durch die Ausschöpfung sämtlicher Reserven und Entwicklungszonen im gesamten Hauptort gemäß der Aussage des zuständigen Kanalplaners im Fall einer Bebauung sämtlicher Entwicklungszonen nochmals genauer zu prüfen. Obwohl es sich hier um mittel- bzw. langfristige Entwicklungen handelt und zum heutigen Zeitpunkt keine Aussage hinsichtlich des Zeitraums und der tatsächlichen Umsetzung aller geplanten Flächen getroffen werden kann, sollte im jeweiligen Fall einer Umsetzung des ÖEK dennoch entsprechend auf diesen Umstand Rücksicht genommen werden. Im gegenständlichen Fall sollte der Anschluss an Kanal und Wasser über die vh. Leitungsführungen am südwestlichen Rand (Punkt 4f) bzw. über den Südlichen Verlauf (Punkt 4h) der Zonen geschaffen werden können.

Bodenverbrauch

Der Hauptort der Marktgemeinde befindet sich auf der Kuppe eines Hügels und durch diese Topologie sowie durch die geologische Zusammensetzung ist der Boden im Bereich der Ortschaft trocken bis sehr trocken und von geringer landwirtschaftlicher Bedeutung. Einige der höchst gelegenen Flächen eignen sich nur noch für die Wiesenwirtschaft. Der Bodenwert ist demnach entsprechend gering. Im gegenständlichen Fall wird die Flächen dennoch als Ackerland genutzt. Weiters weist die Gemeinde mit einer Einwohnerdichte von 20 Einwohnern/ km² einen sehr niedrigen Wert im niederösterreichischen Vergleich auf. Folglich hält sich auch der Bodenverbrauch generell in Grenzen. Dennoch soll mit dem Gut Boden sensibel umgegangen werden. Daher soll der Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf so gering wie möglich gehalten werden.

Im konkreten Fall können für die Erschließung der Fläche unter Pkt. 4f keine vorhandenen Verkehrswege herangezogen werden, ohne Ausmaß und Kosten für deren Herstellung klein zu halten. Die Schaffung einer neuen Siedlungsstraße ist daher für das neue Entwicklungsgebiet unabdingbar. Jedoch kann das Ausmaß der Versiegelung verringert werden, indem die Ausführung der Straßen in Stichform mit versickerungsoffenen Teilbereichen, z.B. Parkbuchten, anstelle einer breiten Durchzugstraße durchgeführt wird.

Im Fall der Fläche unter Pkt. 4h ist die Situation deutlich besser, hier sind Straßen bereits vorhanden und der erfolgte Ausbau des südlichen Weges dient nicht nur der Baulandaufschließung, sondern auch der Zufahrt zum Gesundheitszentrum und Schulgelände.



Bodenqualität St. Leonhard, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Hauptentwicklung Nord 4f		
Landschaft	x	Sichtbeziehung Kirche bleibt frei, kein neuer Landschaftsraum wird angeschnitten, keine Kulissendehnung
Ortsbild	+	Verdichtung der Strukturen um den Ortskern, kaum einsichtig
Standortgefahren	+	keine vh.
Wald und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Infrastruktur	x	Infrastruktur noch herzustellen
Bodenverbrauch	x	kann gering gehalten werden
Verfügbarkeit	-	vorerst nicht verfügbar
Sonstiges	+	Erweiterungsoption Schule, Attraktivitätssteigerung / Nachnutzung
Folgerung: Fläche für Siedlungsentwicklung bzw. öffentliche Einrichtungen (z.b. Bildungs- und Gesundheitswesen) geeignet; auf Grund mangelnder Verfügbarkeit nur langfristige Erweiterungszone im ÖEK (Flächensicherung)		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Hauptentwicklung Nord 4h		
Landschaft	x	kein neuer Landschaftsraum wird angeschnitten, keine Kulissendehnung, aber Sichtbeziehung zur Kirche tlw. betroffen
Ortsbild	+	Verdichtung der Strukturen um den Ortskern, kaum einsichtig
Standortgefahren	+	keine vh.
Wald und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Infrastruktur	+	Infrastruktur vh., bzw. leicht herzustellen
Bodenverbrauch	+	Keine extrige Erschließungsstraße nötig
Verfügbarkeit	x	In absehbarer Zeit verfügbar
Sonstiges	+	zentrumnahe Lage
Folgerung: Fläche für Siedlungsentwicklung; mittelfristige Erweiterungszone im ÖEK		

Auswirkungen:

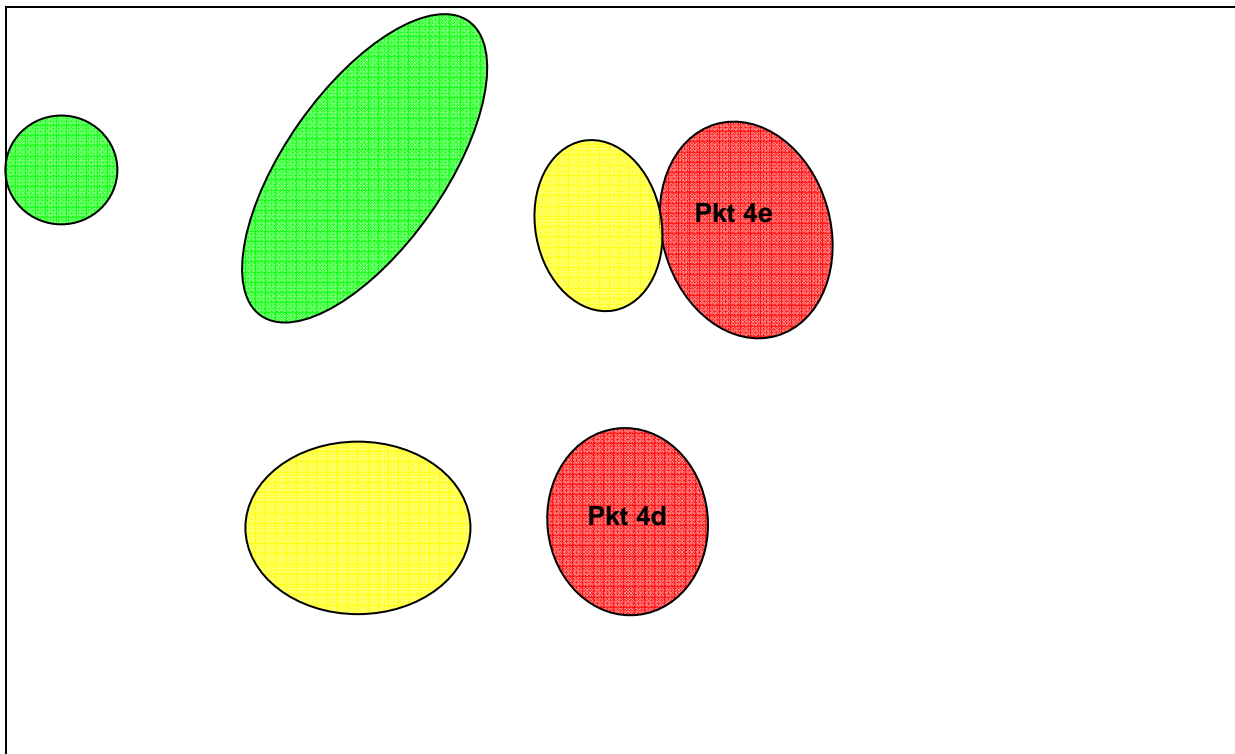
+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

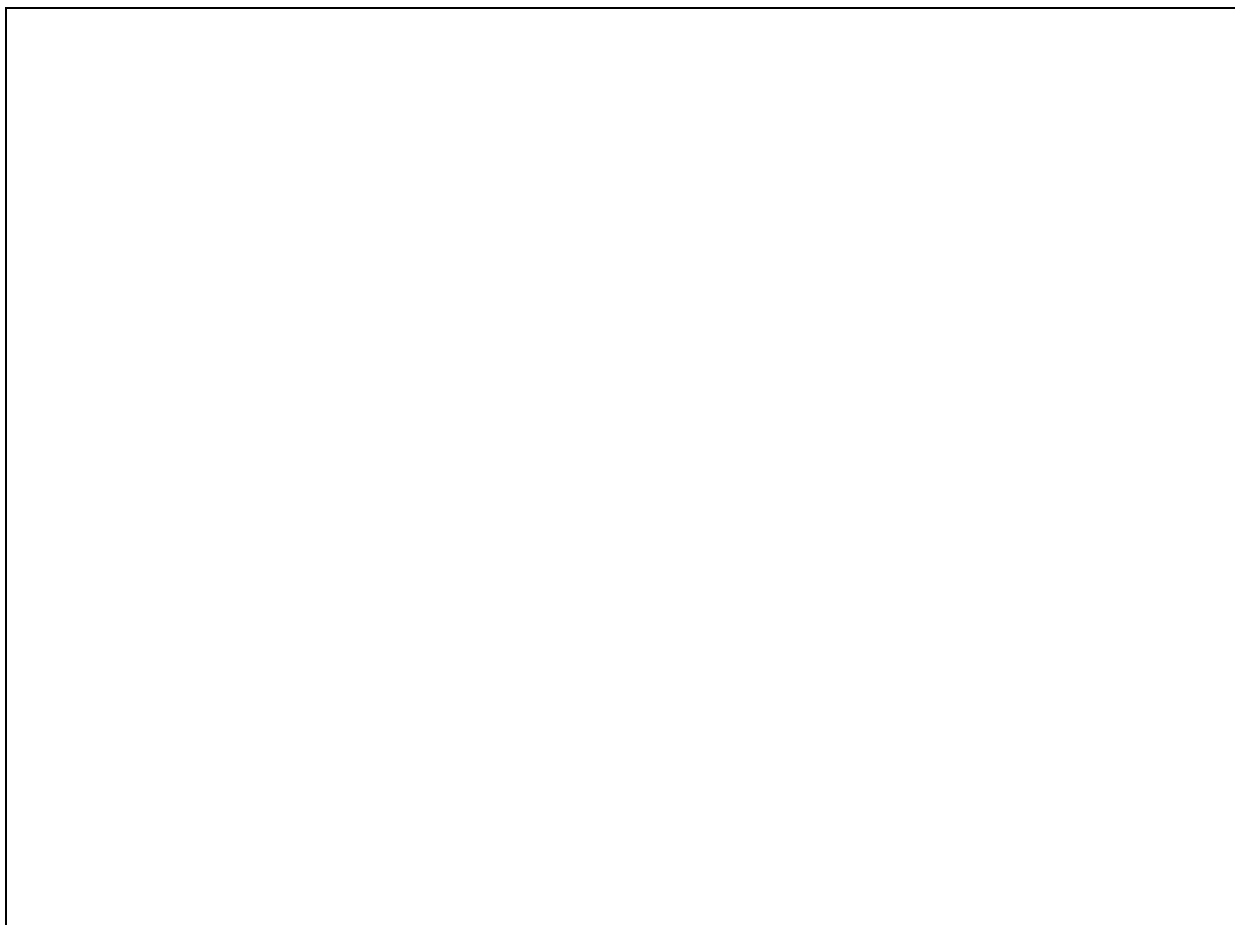
1.4.3. Hauptentwicklungsbereich Ost

Pkt. 4d, 4e

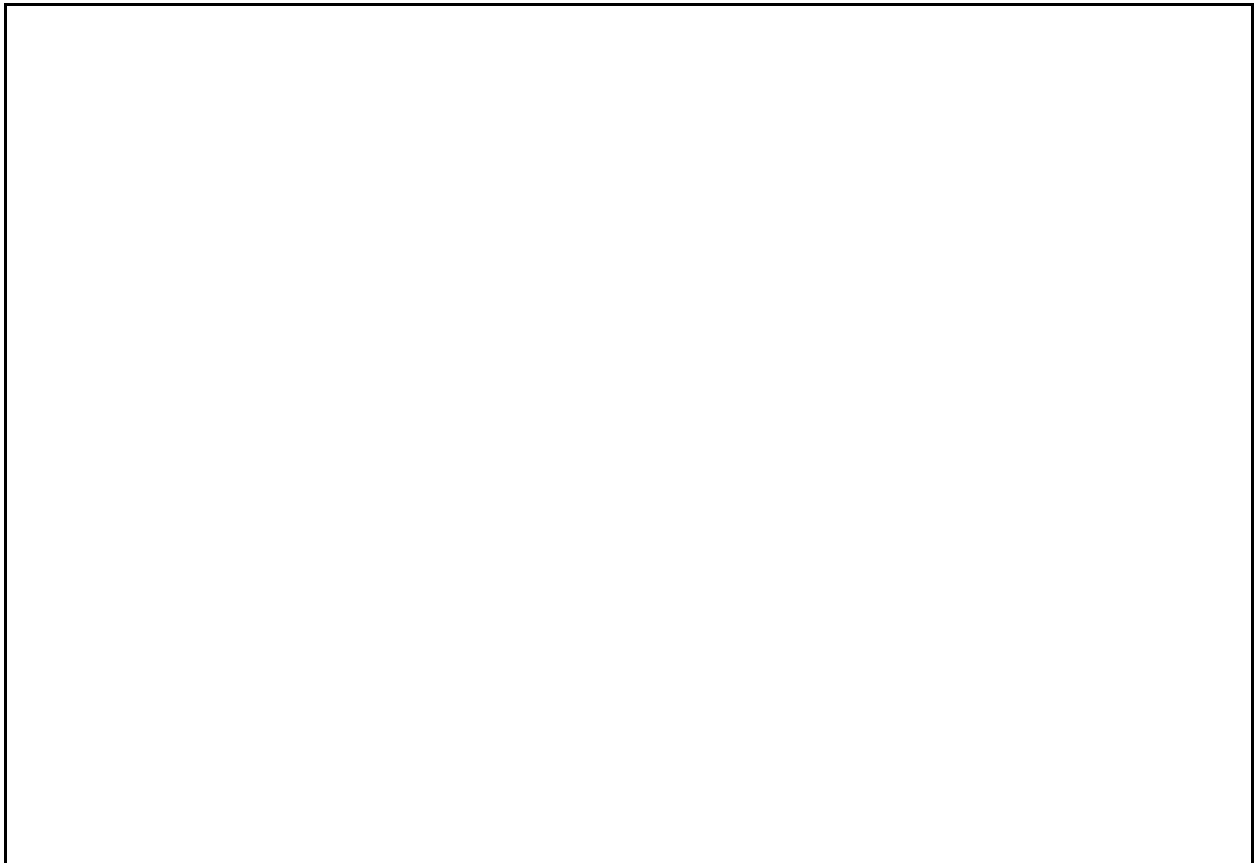


Lage Hauptentwicklungsbereich West

Grün= relevante Einrichtungen/ Ortskern, Gelb= Baulandreserve, Rot= Entwicklungszonen,



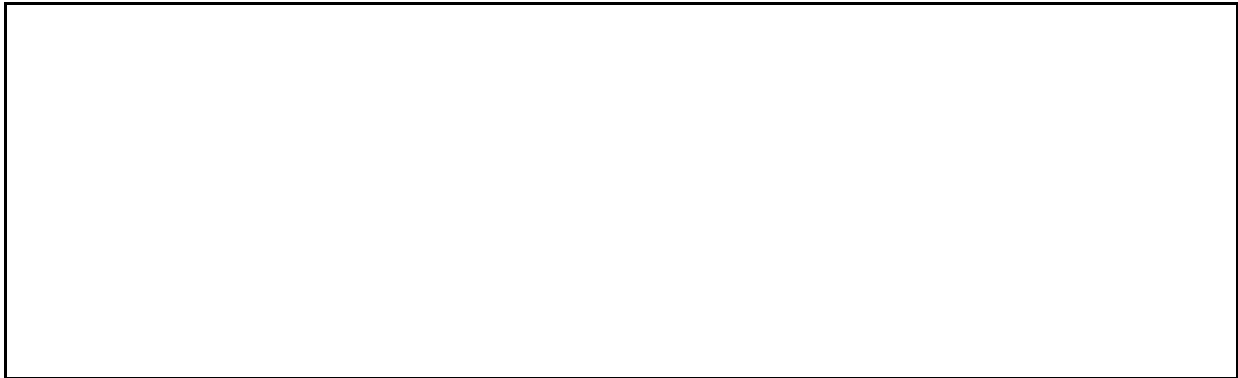
Flugbildaufnahme der gegenständlichen Zone

Landschaft

Auszug NÖ REG ROP, Blatt 20 Gföhl

Die gegenständlichen Flächen befinden sich im Osten des Ortes, an der nach Südosten hin abfallenden Hügelflanke, auf deren Hochpunkt weiter nördlich Kirche und Ortskern von St. Leonhard situiert sind. An dieser Stelle ist auch anzuführen, dass im NÖ REG ROP eine Siedlungsgrenze für St. Leonhard zum Schutz der Blickbeziehung zur Kirche vorgesehen ist. Diese Grenze wird bei der Siedlungserweiterung entsprechend berücksichtigt.

Die Fläche unter **Punkt 4d** befindet sich am Hangfuß und ist im Norden nur durch einen schmalen Baulandstreifen von der LH58 getrennt. Der Westen und Osten der Fläche wird von Bauland umschlossen und nur nach Südosten hin ist diese offen zur Landschaft. Im Westen befindet sich eine der größeren Baulandreserveflächen des Ortes, bestehend aus mehreren Grundstücken zu beiden Seiten der Feldgasse. Im Süden verläuft von West nach Ost eine Senke mit einem kleinen Entwässerungsgraben und vereinzelt, begleitenden Gehölzen als eine natürliche Grenze. Zu diesem soll aber ein ausreichender Abstand von 20m zur Geländekante und 30m zum Boden des Gerinnes eingehalten werden, wodurch der Charakter und die Funktionstüchtigkeit bewahrt bleiben sollten. Der Bereich unter **Punkt 4e** liegt nördlich der LH 58 und stellt sich als Landzunge dar, welche von drei Seiten von Bauland bzw. Verkehrsflächen begrenzt wird. Zu dieser Landzunge zählt bereits eine etwas größere Baulandreserve. Nur nach Osten hin öffnet sich dieser Bereich zu einer größeren Agrarfläche, welche noch weiter östlich schließlich von einem Weg und einer Einzellage eine gewisse räumliche Fassung erfährt. Die beiden Entwicklungsflächen sind räumlich also nur durch die LH 58 sowie einen schmalen Baulandstreifen (BA) von einander getrennt.



Ansicht des Hauptortes von der LH58 im Osten

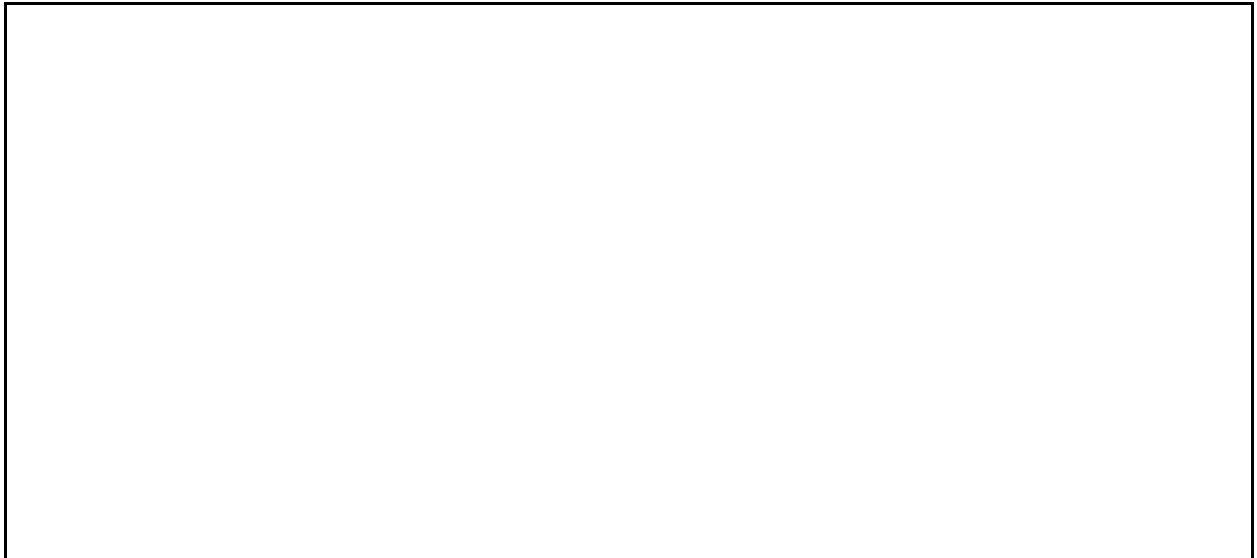
Grundsätzlich sind beide Bereiche wegen der Topologie und der umliegenden Bebauung gut von Süden bzw. Osten her einsichtig, weisen aber keinerlei Sonderstrukturen, prägende Elemente oder übergeordnete Funktionen auf. Auch von der Hügelkuppe, rund 160m weiter nördlich, kann die Fläche unter Punkt 4e, eingeschränkt durch die bestehen Bebauung, eingesehen werden. Die Fläche unter **Punkt 4d** liegt bereits noch tiefer und ist durch Baustrukturen weitgehend verdeckt.

Blickt man nun von Süden aus auf das gesamte Erscheinungsbild, so ist zu erkennen, dass der Bauland-Agrarstreifen an der LH 58 bereits den Landschaftsraum unterhalb der Kirche anschneidet und dass auch auf der Hügelkuppe und direkt vor der Kirche Baustrukturen vorhanden sind. Deutlich treten dabei die Lückenausbildungen der Agrarflächen hervor, welche Gegenstand der Prüfung sind. Auch einige vorgelagerte Einzellagen und GEB prägen hier den Landschaftsraum vor der Kulisse des Hauptortes und überdecken, je nach Standpunkt, die gegenständlichen Bereiche bzw. tiefer gelegene, bestehende Siedlungsteile mehr oder weniger. Im Falle des **Punktes 4e** soll die freie Fläche zwischen der bestehenden Baulandreserve und der Siedlungsgrenze des NÖREGROP aufgefüllt werden.

Durch diesen Lückenschluss wird es daher zu keiner Kulissendehnung oder Überdeckung der Sichtbeziehung zur Kirche von Süden her kommen, zumal ja auch die Flächen deutlich tiefer als die Kirche gelegen sind und so auch eine ortsübliche Höhenentwicklung von Baustrukturen kein Problem darstellen sollte. Ähnlich verhält es sich mit der Ansicht aus östlicher Richtung, denn von hier aus stellen die Lückenfüllungen durch die geplanten Siedlungsentwicklungen lediglich eine Verdichtung der Siedlungsstruktur dar. Insbesondere von der LH 58 aus gesehen wird künftige Bebauung kaum als Eingriff in die Landschaft wahrzunehmen sein, da die Bebauung direkt in Ostrichtung und so auf den Betrachter zu erfolgt, wodurch keine Ausdehnung innerhalb der bestehenden Baustrukturen wahrnehmbar sein sollte. Von noch etwas weiter außerhalb sind beide Flächen dann durch das Bauland an der Kreuzung Steinegg sowie einiger Baumgruppen und Forstflächen im Norden schließlich kaum noch auszumachen.



Blick von einer Gemeindestraße (Richtung Teichleiten, Wilhalm) im Süden des Hauptortes



Ansicht des Hauptortes von einer Gemeindestraße im Südosten aus

Ortsbild

Die gegenständliche Hauptentwicklungszone Ost befindet sich im Bereich gemischter Strukturen, wobei offene, eingeschossige Wohnnutzung vorherrscht. Auch eine kleine Landwirtschaft im BA ist ebenfalls direkt an der Ortseinfahrt und zwischen den beiden Flächen **4e und 4d** vorhanden. Die Fläche des Punktes 4e liegt dabei näher an älteren Baustrukturen und am Ortskern als die Fläche bei Punkt 4d, welche im direkten Anschluss an eines der neueren Siedlungsgebiete angeschlossen ist. In beiden Fällen sind auch Baulandreserven in unmittelbarer Nähe vorhanden.



Blick Richtung Nordosten auf offene, eingeschossige Einfamilienhäuser im Bereich des Punktes 4d



Offene, vorwiegend eingeschossige Einfamilienhausbebauung im Bereich des Punktes 4e von Südosten her gesehen

Wie bereits im Kapitel Landschaft erläutert handelt es sich bei den geplanten Erweiterungszonen um Lückenschließungen und daher kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass es zu einer Verdichtung der vorhandenen Baustrukturen durch eine Bebauung kommen wird. Im Falle des **Punktes 4e** ist zu sagen, dass der Baulandstreifen mit der Landwirtschaft entlang der LH 58 als Ausläufer zu sehen ist und die beidseitige Bebauung der Straße und somit auch der geschlossene Ortscharakter erst rund 150m weiter gegeben ist. Durch eine Bebauung der Reserve sowie in Folge dessen auch der Siedlungserweiterung käme es zu einer beidseitigen Bebauung und somit zu einer Vervollständigung des geschlossenen Ortsbildes. Da sich die künftigen Bauprojekte aus baurechtlicher Sicht gemäß den Bestimmungen für unregelmäßiges Bauland orientieren müssen, sollte es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild an der Ortseinfahrt kommen.



Hervortretendes Agrarbauland, Entwicklungszonen links (4d) und rechts (4e) davon

Noch geringer dürfte der Einfluss auf das Ortsbild unter **Punkt 4d** ausfallen, da es sich hier weder um einen Bereich an einem Hauptverbindungsweg noch an einer Durchfahrtsstraße oder an einer gut einsichtigen Ortseinfahrt handelt wie unter Punkt 4e. Vielmehr ist die stichartige und flächenmäßig untergeordnete Fortsetzung des neuen Siedlungsabschnittes der Feldgasse hinein in eine Siedlungslücke geplant. Demnach werden sich neuartige Bauten in diesem Bereich kumulieren, da an dieser Stelle ja eine der größeren Baulandreserven vorhanden ist. Somit entspricht diese Entwicklung dem derzeit und künftig zu erwartenden Ortsbild und sollte daher keine negativen Auswirkungen ausüben.



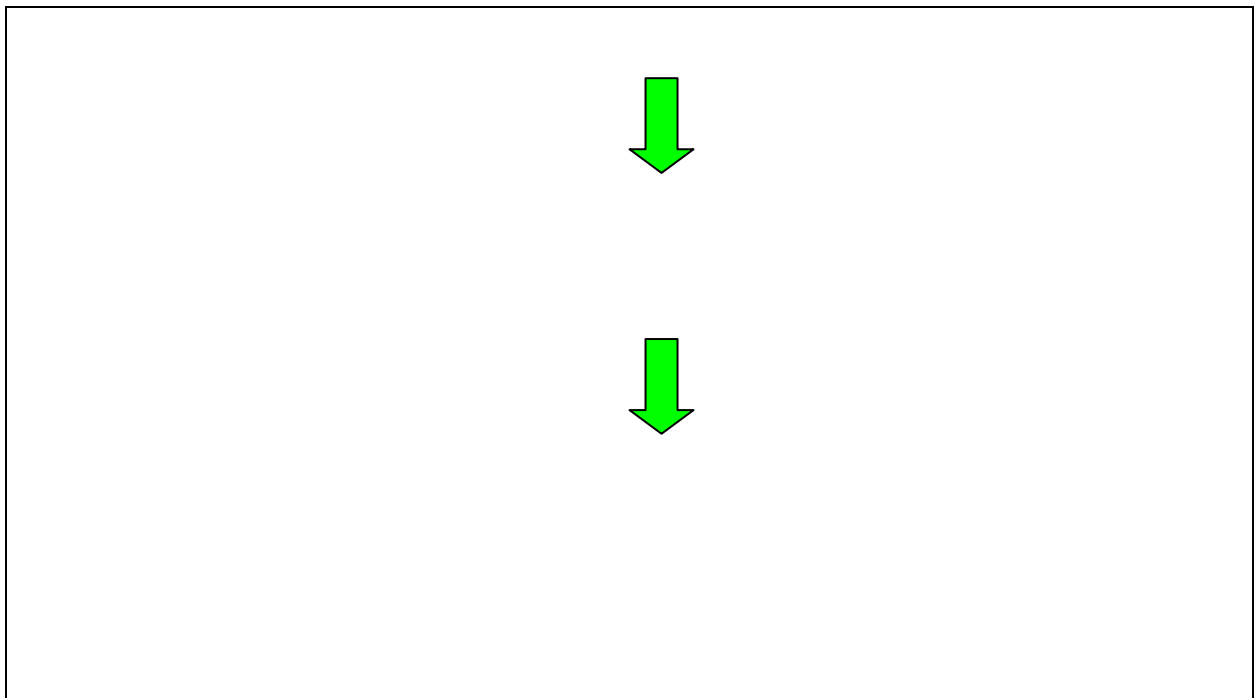
Blick die Feldgasse hinunter Richtung Osten, Entwicklungszonen (4e) als Fortsetzung der Gasse hinter den beiden letzten Wohnbauten

Standortgefahren und Wald

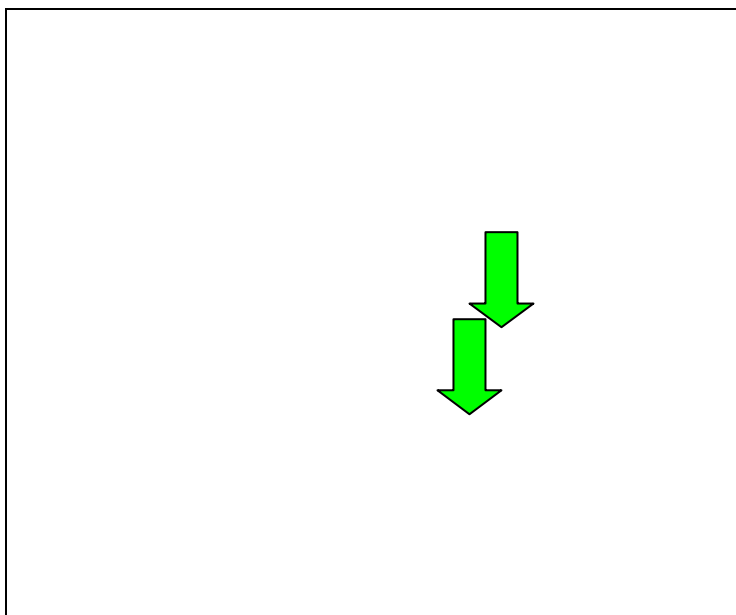
Auf den besagten Flächen sind keine Standortgefahren von Wildbachzonen, Rutschungen und Steinschlag, Oberflächenabflussproblematik oder Hochwasser bekannt. Auch liegt keine Verdachtsfläche vor. Ebenso sind keine Waldflächen vorhanden und auch Aufforstungen sind hier nicht geplant. Durch die topologische Lage an der sanft abfallenden Südflanke eines Hügels ergeben sich hinsichtlich der Baugrundeignung Vorteile, denn der Boden ist trocken (4e) bzw. überwiegend trocken (4d) und das leichte Gefälle sowie die geplante Erschließung (siehe Infrastruktur) ermöglichen in beiden Fällen eine gute solare Ausrichtung der Grundstücke. Somit stellt sich die Fläche aus diesem Gesichtspunkt als besonders gut geeignet für eine künftige Siedlungsentwicklung dar.

Lediglich im Süden der Fläche unter **Pkt. 4d** ist eine Senke vorhanden, welche den Beginn eines Zubringergrabens zum weiter östlich gelegenen Steinegger Graben bildet. Dieser stellt sich als wechselfeuchte Wiese dar und ist stellenweise von kleineren Gehölzen begleitet. Hier wurde auch eine gelbe Wildbachzone eingetragen. Die geplante Siedlungserweiterung soll den südlichen Verlauf der Grenze des Baulandes in der Feldgasse aufnehmen und Richtung Osten verlängern.

Dadurch sollte ein ausreichend hoher Abstand bzw. Gefälleunterschied zu der Gefahrenzone und zur Bodenfeuchte gewahrt bleiben. Dies ist auch darin zu begründen, dass die gegenständliche Parzelle gegenüber dem natürlichen Gefälle vor Ort ausnivelliert und somit leicht angehoben wurde um eine Bewirtschaftung der Agrarfläche zu erleichtern. Mit negativen Auswirkungen durch die Wildbachzone ist daher nicht zu rechnen. Dies sollte jedoch im Falle einer tatsächlichen Umwidmung nochmals überprüft werden, da sich bis dahin die Umstände und Ausweisungen der Wildbachzonen ggf. geändert haben könnten. Vorerst jedoch dürfte nichts gegen die Sicherung der Fläche für die Siedlungsentwicklung sprechen.



Auszug Gefahrenzonenplan



Auszug aus der Bodenfeuchtekarte, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

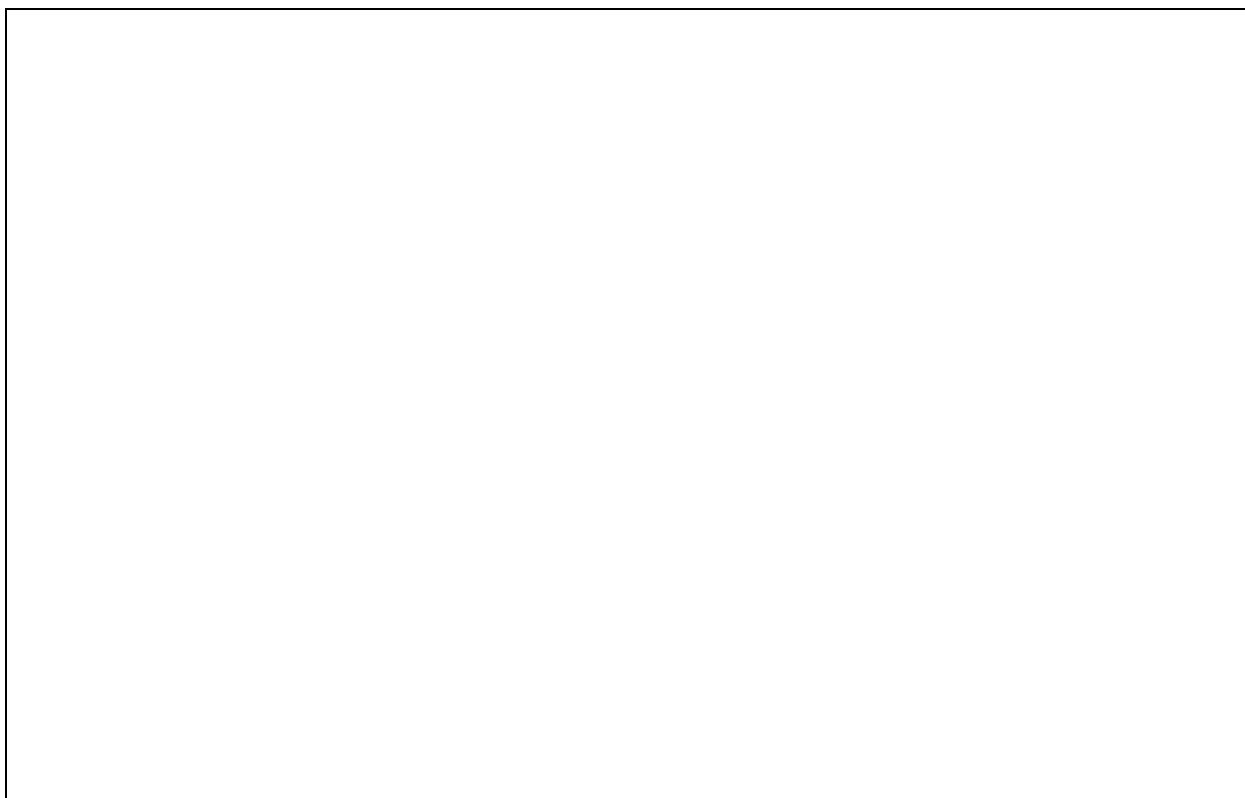
Infrastruktur

Verkehr:

Die Fläche unter **Pkt. 4e** grenzt im Westen zunächst an einen Baulandreserve, welche über eine schmale Ortsstraße erreichbar ist. Entlang der Südseite verläuft die LH 58. Die Erschließung der künftigen Bauplätze von der Landeshauptstraße aus erscheint aus zweierlei Gründen weniger positiv. Einerseits ist das Abbiegen von Hauptverkehrswegen direkt auf Eigengründe grundsätzlich aus verkehrstechnischen Sicherheitsgründen problematisch und andererseits käme es durch die Hanglage zu einem deutlichen, wenn nicht sogar zu hohen Gefälle. Dies gilt auch für eine Stichstraße von dieser Seite aus. Da jedoch bereits eine Ortsstraße im Westen von der LH58 abzweigt sollte diese bestehende Anknüpfung aufgenommen werden und von dieser aus eine Stichstraße mit Umkehrplatz in östliche Richtung abzweigen. Da zunächst ohnehin die bestehenden Baulandreserven aufgebraucht werden sollten, bevor eine künftige Weiterentwicklung statt findet, entspricht diese Straßenführung auch der Richtung der geplanten Baulandentwicklung. Auch ist so der Weg zum Ortskern so deutlich verkürzt und muss nicht über die LH 58 erfolgen.

Bei der Entwicklungsfläche unter **Punkt 4d** liegt die Fortsetzung der Feldgasse in östlicher Richtung nahe, denn das Bauland sowie die Straße wurden bereits in Hinblick auf eine künftige Erweiterung vorausschauend angelegt. In diesem Fall sollte die Verlängerung bis an den östlichen Rand der Entwicklungsfläche heranreichen, da so auch ein südlicher Anschluss für das bestehende Agrarbauland geschaffen werden kann. Die Option von Fußwegen hinauf bzw. hinunter zur LH58 sollte zwecks der Verkürzung von fußläufigen Wegen ebenfalls reserviert bleiben. Die Landeshauptstraße führt in östlicher Richtung auch weiter zum zentralen Betriebsbauland an der LH 79.

Hier ist der wichtigste Nahversorger in Form eines Supermarktes der Firma Lagerhaus zu finden und daher sollten Überlegungen zur Schaffung eines Begleitweges der LH58 bzw. LH79 für Fußgänger und Radfahrer im Sinne der sanften Mobilität angestellt werden. Für die Gemeinde bedeuten die Siedlungsentwicklung in jedem Fall jedoch das Neuerstellen von jeweils rund 75m Erschließungsstraße und um die Kosten gering zu halten ist eine schrittweise Aufschließung (Zonierung) des künftigen Baulandes unter beiden Punkten von West nach Ost anstrebenswert. Die genaue Trassenführungen und Steigungen sind im konkreten Fall genauer abzuklären.



Schema Aufschließung Hauptentwicklungsbereich Nord

Dunkelblau= LH 58, Mittelblau= Siedlungsstraße, Hellblau= Nebenstraße, gelb= Strom

Orange= neue Erschließungsstraßen, Pfeil Rot= Zufahrt, Kreis Rot= Umkehrplatz

Grundausstattung:

Der Anschluss an Strom sollte leicht möglich sein, da die Flächen direkt an bestehende Straße und an bestehende Baulandabschnitte angrenzen.

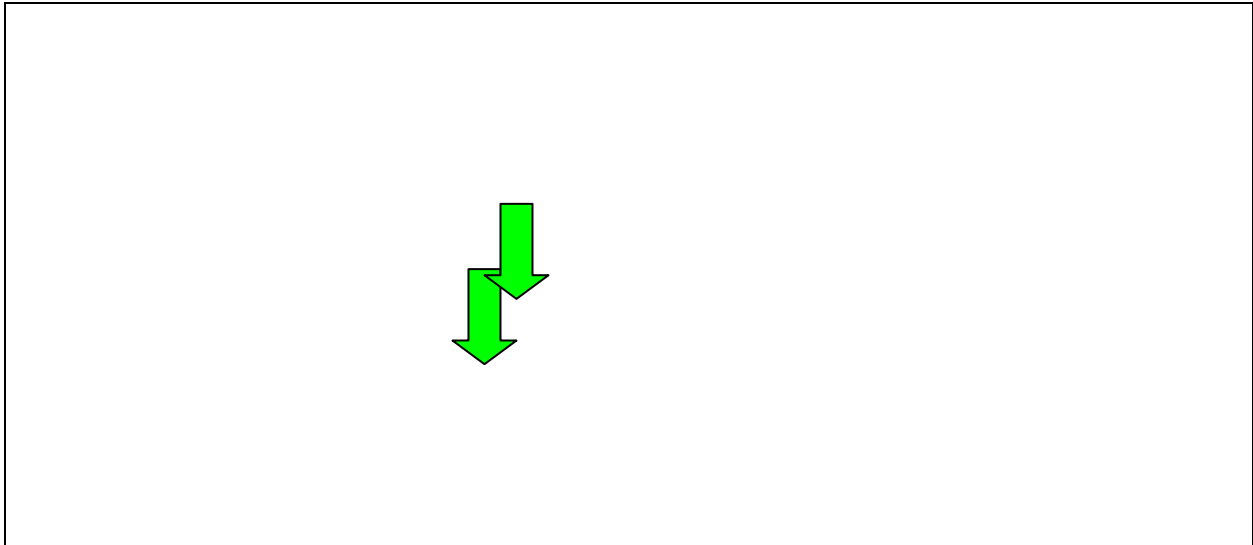
Der Hauptort wird ausreichend mit Trink- und Nutzwasser versorgt und nach Auskunft des zuständigen Planungsbüros sind hier auch genügend Kapazitäten vorhanden. Die Schmutzwässer werden in einem öffentlichen System gesammelt und aufbereitet. Die Kapazität dürfte vorerst ausreichen, ist aber in Hinblick auf kumulative Belastungen durch die Ausschöpfung sämtlicher Reserven und Entwicklungszonen durchaus wie bereits bei den anderen Entwicklungszonen angeführt, zu hinterfragen.

Im gegenständlichen Fall kann der Anschluss an den Ortskanal relativ leicht hergestellt werden; Leitungsführungen sind in den direkt an die Zonen angrenzenden Verkehrsflächen (Ortsstraßen und LH 58) vorhanden. Besonders günstig ist die Situation in der Feldgasse, wo der Kanal bereits in deren Verlängerung quer durch die Entwicklungszone führt. Hier sollten auch die Verlängerungen zum Anschluss an die Trinkwasserversorgung relativ einfach realisiert werden können.

Bodenverbrauch

St. Leonhard befindet sich auf einer Hügelkuppe und durch diese Topologie sowie durch die geologische Zusammensetzung ist der Boden im Bereich der Ortschaft trocken bis sehr trocken und von geringer landwirtschaftlicher Bedeutung. Der Bodenwert ist demnach entsprechend gering. Im gegenständlichen Fall werden die Flächen dennoch als Ackerland genutzt und es ist davon auszugehen, dass die Flächen unter Punkt 4d auf Grund der wechselfeuchten Bodenverhältnisse eine etwas bessere Agrarqualität vorherrscht. Weiters weist die Gemeinde mit einer Einwohnerdichte von 20 Einwohnern/ km² einen sehr niedrigen Wert im niederösterreichischen Vergleich auf. Folglich hält sich auch der Bodenverbrauch generell in Grenzen.

Dennoch soll mit dem Gut Boden sensibel umgegangen werden. Daher soll der Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf so gering wie möglich gehalten werden. Im konkreten Fall können für die Erschließung keine vorhandenen Verkehrswege herangezogen werden. Die Schaffung neuer Siedlungsstraßen ist daher für die Entwicklungsflächen unabdingbar. Jedoch kann das Ausmaß der Versiegelung verringert werden, indem die Ausführung der Straßen in Stichform anstelle einer Durchzugstraße durchgeführt wird.



Bodenqualität St. Leonhard, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Hauptentwicklung Ost 4d, 4e		
Landschaft	x	Sichtbeziehung Kirche bleibt frei, Füllung von Baulandlücken, keine Kulissendehnung
Ortsbild	+	Schaffung eines geschlossenen Ortsbildes an der Einfahrt (4e), kaum einsichtig (4d)
Standortgefahren	+	Wildbachzone in ausreichender Entfernung
Wald und Umwelt	+	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Infrastruktur	x	Infrastruktur noch herzustellen, aber leicht möglich
Bodenverbrauch	x	kann gering gehalten werden
Verfügbarkeit	-	vorerst nicht verfügbar
Sonstiges		
Folgerung: Fläche für Siedlungsentwicklung geeignet; auf Grund mangelnder Verfügbarkeit nur langfristige Erweiterungszone im ÖEK (Flächensicherung)		

Auswirkungen:

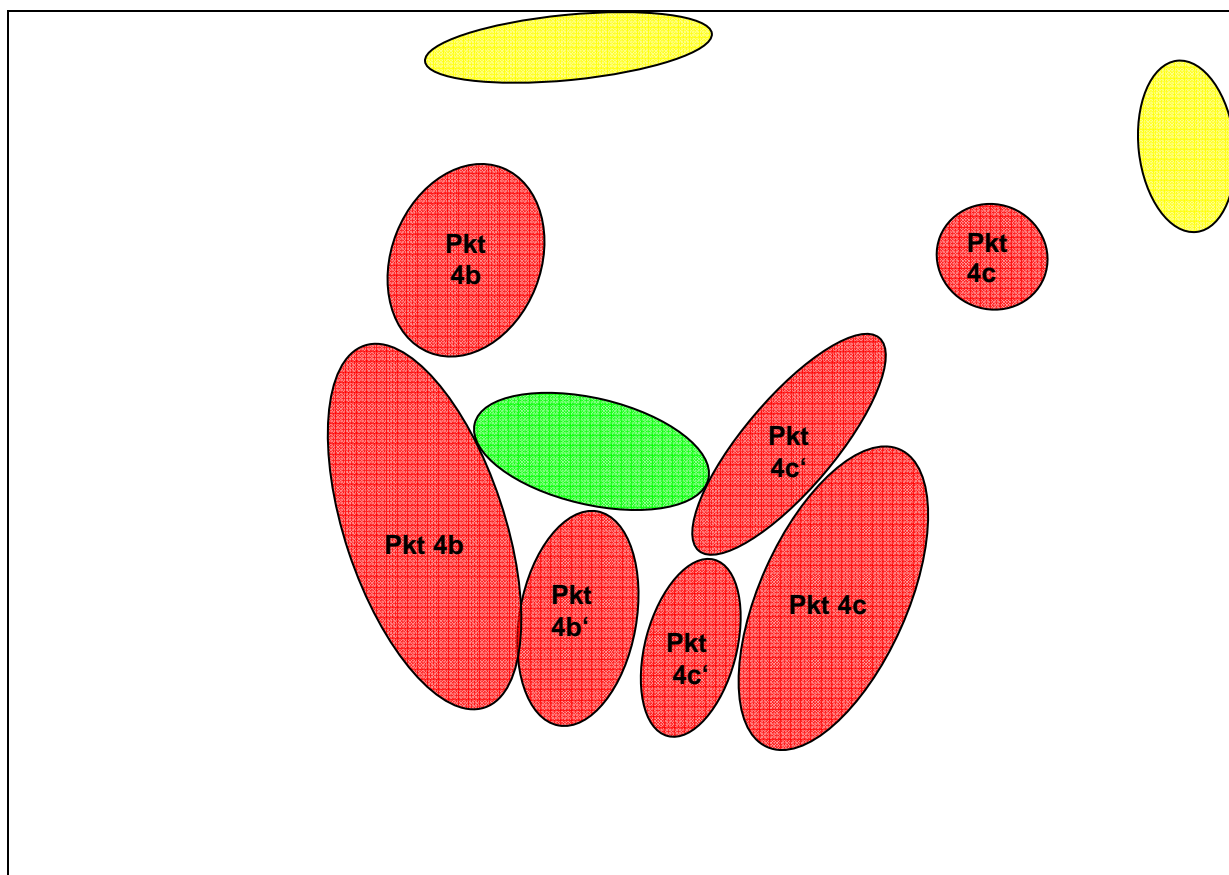
+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

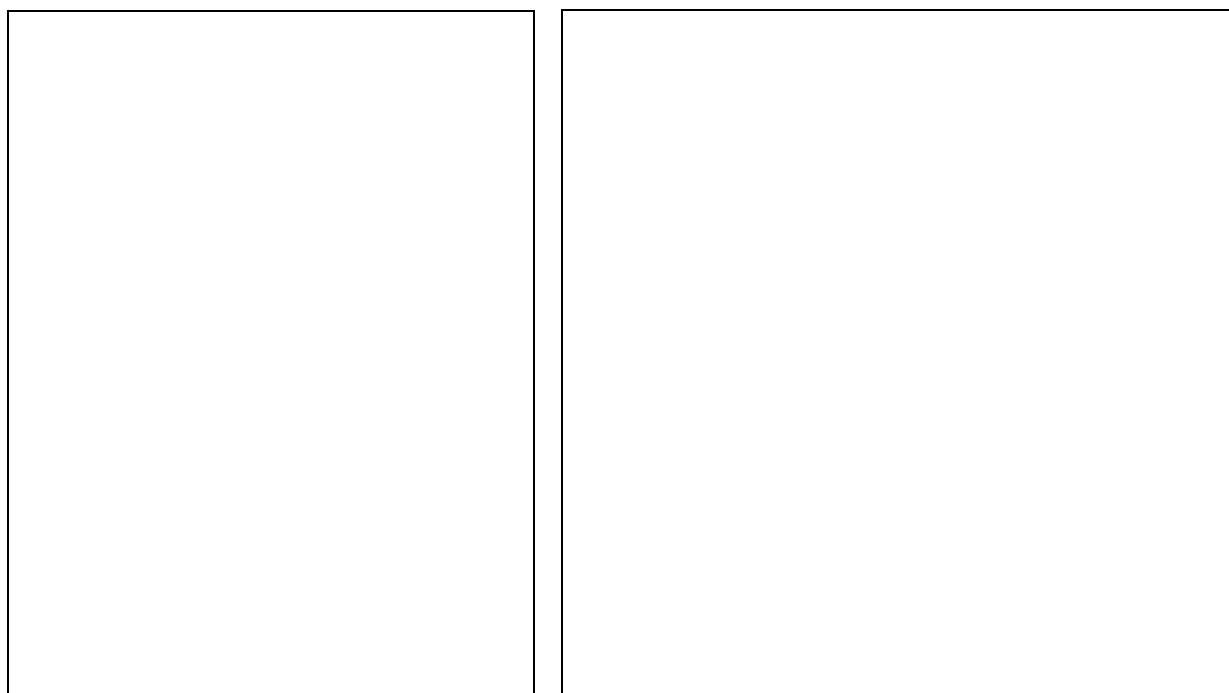
1.4.4. Hauptentwicklungsbereich Süd**Pkt. 4b, 4b' 4c, 4c'**

Die im Folgenden erläuterten Flächen zählen politisch zur KG Wolfshoferamt sind aber räumlich wie strukturell dem Hauptort St. Leonhard zugehörig.



Lage Hauptentwicklungsbereich Süd

Grün= relevante Einrichtungen/ Grünflächen, Gelb= Baulandreserve, Rot= Entwicklungszonen-Teilbereiche werden als Aufschließungszone gewidmet



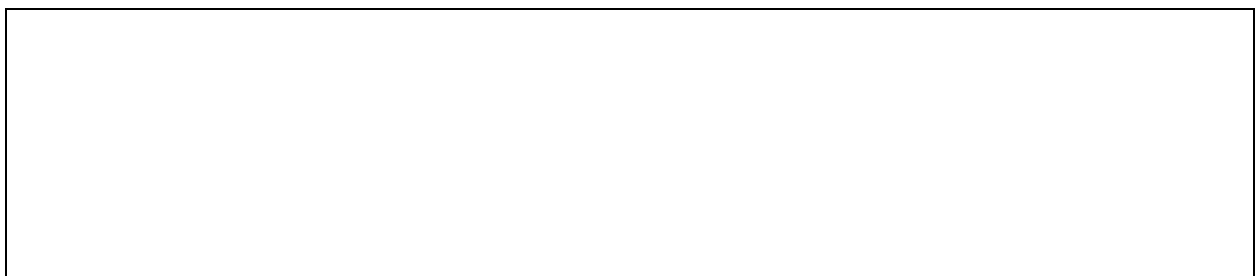
Flugbildaufnahmen des Bereichs aus Süden und Norden

Landschaft

Die gegenständlichen Flächen befinden sich im Süden des Ortes, umschließen einen bestehenden, bebauten Wohnbaulandbereich (KG Wolfshoferamt) und erstrecken sich dabei auf einen sanften Hügel hinauf, auf dessen Hochpunkt Wald- und Agrarflächen zu finden sind. Zwei landwirtschaftliche Höfe befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld zu diesen Flächen. Weiters ist hier ein Mobilfunkmast auf der Hügelkuppe errichtet worden, welcher den Landschaftsraum in diesem Bereich zusätzlich weithin sichtbar beeinflusst.

Unter **Punkt 4b und 4b'** (BW-A1) wird die Fläche durch einen Weg in zwei Bereiche gegliedert; Einerseits in den nördlichen Teil, welcher im Nord und Osten direkt an bestehendes Wohnbauland angrenzt und durch einen vorhandenen Forstweg im Südwesten räumlich zu diesem hinzugefasst wird und andererseits in den südlichen Teil, welcher durch oben genannten Forstweg sowie eine dreiecksförmige Waldfläche, auf welcher sich auch ein Hochbehälter befindet, vom Siedlungsrand getrennt ist. Diese beiden Teile stellen sich als Nutzwaldflächen dar, erfüllen darüber hinaus aber keine ökologisch hervorzuhebende Funktion und weisen auch sonst keine Sonderstrukturen wie z.B. Gesteinsformen auf. Außer direkt von dem Forstweg aus sind die Flächen auf Grund des umliegenden Waldes, Baulandes und eines landwirtschaftlichen Hofes im Nordwesten uneinsichtig. Auch aus größerer Entfernung gelingt kein Einblick auf die besagten Bereiche. Einfluss auf die diversen Aspekte des Landschaftsschutzes sind demnach kaum zu erwarten.

Der Bereich unter **Punkt 4c und 4c'** (BW-A2, BW-A3) lässt sich ebenfalls in zwei Teile gliedern, wobei der überwiegende Teil sich, getrennt durch eine Gemeindestraße, im Südosten und gegenüber dem Südteil von 4b'(BW-A1) befindet. Dieser Abschnitt nun kommt auf einer sanften Hügelkuppe zu liegen, welche zum Teil aus einem Wald nördlich und aus einer Agrarfläche weiter südlich besteht. Durch diesen Forst ist der bestehende Siedlungsteil (BW) direkt dahinter von Süden und Osten her nicht einsichtig und es erscheint, dass die Ortskulisse bereits weiter nördlich endet. Durch die geplante Siedlungserweiterung unter Punkt 4c und 4c' nun würde dieser Wald sowie die angrenzende Agrarfläche für Bebauung frei gegeben. Dadurch würde es zu einer nunmehr wahrnehmbaren Dehnung der Bebauung kommen, insbesondere von Südenosten her gesehen. Ein Einfluss auf das Erscheinungsbild ist demnach vor allem aus dieser Richtung zu erwarten. Durch die umliegenden Bauten, insbesondere durch die Landwirtschaft im Südosten, wird dieser Umstand jedoch gemildert, da der künftige Siedlungsbereich sich räumlich dahinter bzw. daneben befinden wird. Ein Teil des Waldes soll zu Erholungszwecken innerhalb der Einwicklungszonen erhalten bleiben und sollte so ebenfalls eine gewisse Gliederung der neuen Ortskulisse schaffen. Auch der angrenzende Wald im Südwesten fasst diese künftige Kulissendehnung ein und gibt ihr einen entsprechenden Rahmen. Mittels eines Grüngürtels als Siedlungsgliederung entlang der südlichen Grenze kann vor allem der neue Siedlungsrand auf der Agrarfläche gefasst werden und der nachteilige Einfluss auf die Schutzaspekte der Landschaft gemildert werden.

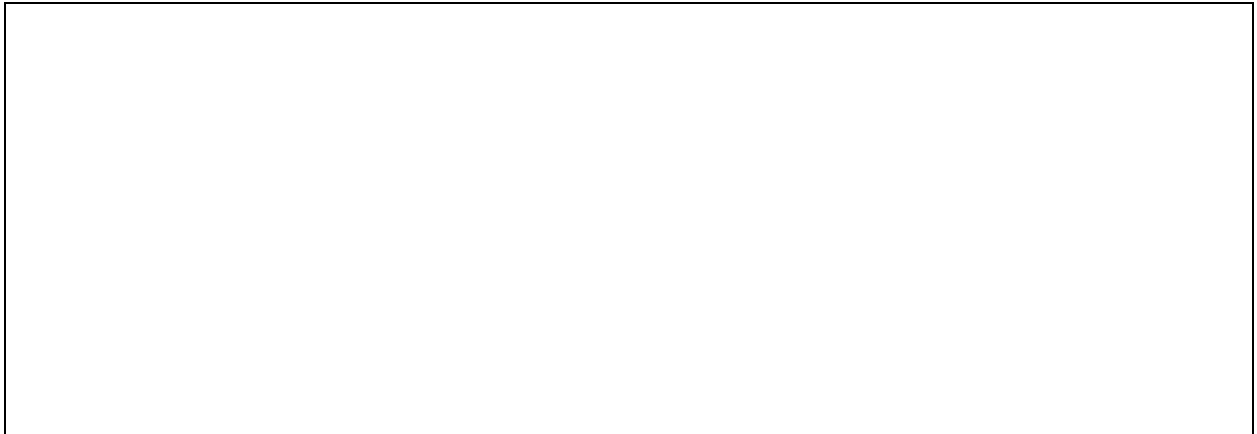


Ansicht von St. Leonhard aus südlicher Richtung (Gemeindestraße)

Aus nordöstlicher Richtung gesehen, wo sich auch die beiden Hauptverkehrswege der Marktgemeinde (LH58 und LH 79) befinden, erscheint eine Baulanderweiterung jedoch weniger auffällig, da einige Einzellagen und das zentrale Betriebsbauland sowie eine direkt an die Zone angrenzende Landwirtschaft mit Hallen und Garten der Fläche vorgelagert sind und so den freien Blick auf den Ortsrand einschränken sowie den Bereich optisch mit Bebauung überprägen. Kurz vor der Ortseinfahrt erscheint die Fläche dadurch dann schon vielmehr als Siedlungslücke denn als Kulissendehnung und der Einfluss scheint gering.



Blick von der LH 58 kurz vor der östlichen Ortseinfahrt auf die besagte Zone unter 4c und 4c'



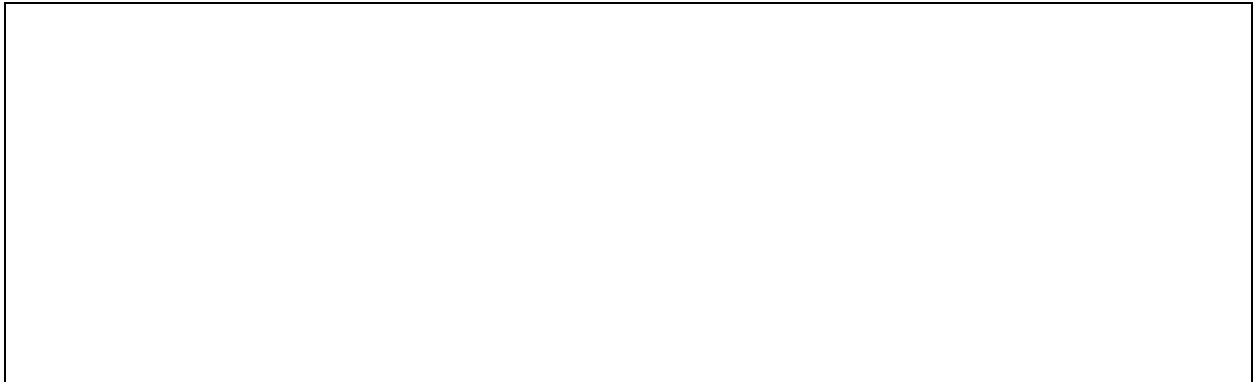
Ansicht von St. Leonhard aus östlicher Richtung (Gemeindestraße)

Ein kleiner Bereich nördlich dieser Hügelkuppe stellt den zweiten Teil der Fläche unter **Punkt 4c** dar. Hierbei handelt es sich um eine Siedlungslücke, groß genug für einen Bauplatz, welche direkt an Wohnbauland im Norden angrenzt, im Süden von einem GEB eingefasst wird und von Westen her direkt an die Ortsstraße anschließt. Da sich diese Fläche auf einen tiefen Punkt zwischen den zwei Erhebungen des Hauptortes befindet, verhältnismäßig klein und von Bebauung umgeben ist, sollte durch eine künftige Schließung der Lücke kein negativer Einfluss entstehen.



Blick vom Südosten her auf die nördliche Siedlungslücke von 4c

Eine Blickbeziehung vom bzw. über den Süden des Ortes zur landschaftlichen Dominante der Kirche ist derzeit auf Grund des Forstes nicht herzustellen und bliebe daher auch durch künftige Bebauung der Bereiche unberührt.

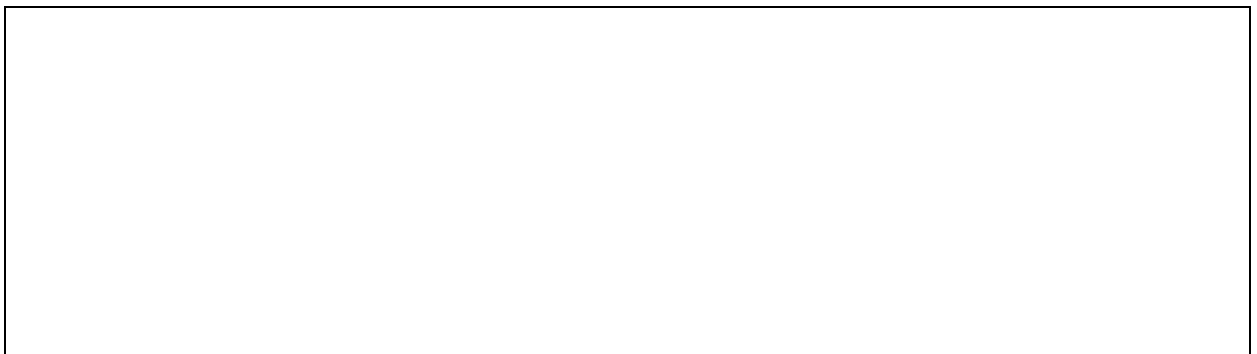


Blick entlang der Ortsstraße nach Norden auf die Kirche, geplante Baulandentwicklung (BW-A3) auf der Waldfläche rechts im Bild

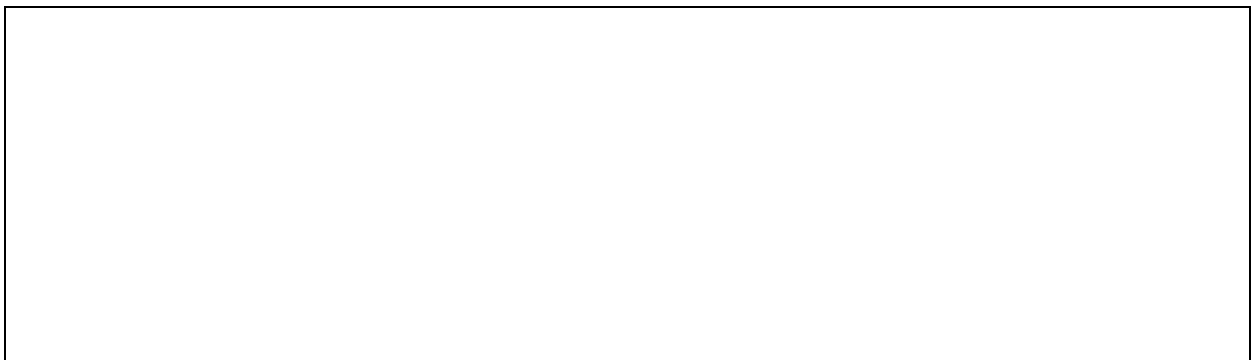
Ortsbild

Im Süden des Hauptortes erschließen Wohnsiedlungsstraßen in Ost-Westrichtung eine Vielzahl von regelmäßig aneinander gereihten, flächenmäßig ähnlich großen Grundstücken mit offener, aber dichter Einfamilienhausbebauung.

Zunächst soll Westen unter **Punkt 4b** (nördliches Teilstück) eine freie Fläche, welche bereits direkt an Wohnbauland angrenzt und eine deutliche Siedlungsecke darstellt, aufgeschlossen werden, um eine entsprechende Abrundung bzw. Auffüllung zu erreichen. Diese Maßnahmen verdichten das Ortsbild und schaffen ein kompaktes und geschlossenes Ortsbild. Negativer Einfluss ist hier daher nicht zu erwarten.



Blick vom Sportplatz Richtung Norden auf die Fläche zwischen Sendemast und besteh. BW



Blick vom Norden über die BW-A5 auf die Fläche zwischen besteh. BW links und Sendemast bzw. Landwirtschaft rechts

Die künftige Siedlungsentwicklung im Südosten unter **Punkt 4c'** (BW-A3) soll in erster Linie entlang der Ortsstraße stattfinden und so eine beidseitige Bebauung des Straßenzuges schaffen. Diese siedlungsverdichtende Maßnahme schafft auch hier ein kompaktes und geschlossenes Ortsbild, wodurch negativer Einfluss hier daher ebenfalls nicht zu erwarten ist.



Blick entlang der Ortsstraße in Richtung Süden, rechts im Bild Wohnbauland, links ein GEB und dahinter geplante Baulandentwicklung (BW-A3) zur beidseitigen Bebauung des Straßenzuges

Die weiter südlich gelegenen Bereiche von **4b** und **4c** bzw. **4b'** (BW-A1) **und 4c'** (BW-A2) sind durch Grünflächen (Gspo und geplanter Gp) auf der Hügelkuppe sowie einem quer zur Ortsstraße verlaufenden Nebenweg bereits räumlich und topologisch abgegliedert und würden künftig so einen eigenen Siedlungsabschnitt darstellen, welcher kaum Einfluss auf das bestehende Ortsbild haben dürfte. Denn auch die derzeitige südliche Ortszufahrt gibt durch den Baumbestand keinen Blick auf das bestehende Ortsbild frei. Die Teilflächen unter **4b'** **und 4c'** entlang der aus dem Ort führenden Verkehrsfläche (ausgenommen Bereich geplante Erholungsfläche) sollen sogleich als Bauland – Aufschließungszonen 1 und 2 gewidmet werden, um kurzfristig verfügbares Bauland zu schaffen (Gemeindeeigentum).



Blick auf die südliche Orteinfahrt, links des Weges 4b' (BW-A1) und rechts des Weges 4c' (BW-A2)

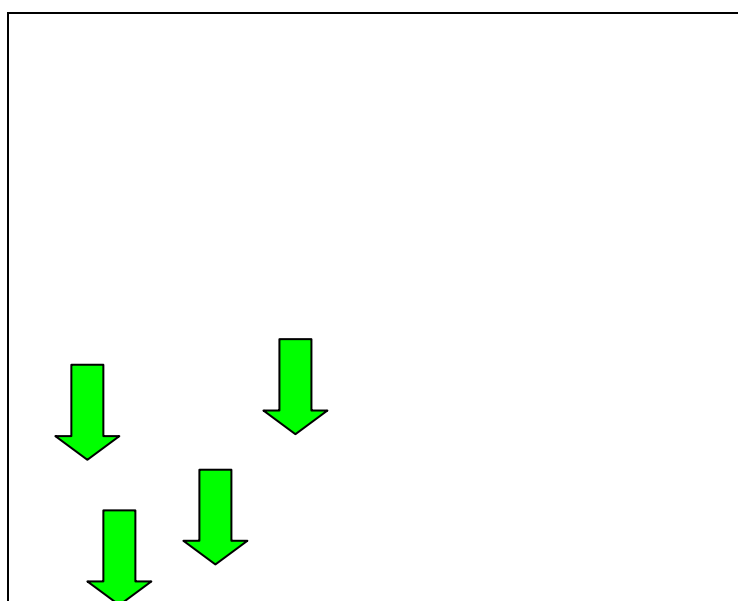
Bei dem kleineren, nördlichen Teil der Entwicklungsfläche unter **Punkt 4c** handelt es sich, wie bereits erläutert, um eine kleine Siedlungslücke. Die Auffüllung dieser Lücke schafft nicht nur die Schließung des Straßenzuges mit beidseitiger Bebauung sondern ermöglicht auch die Fassung eines GEB ins Bauland und so die Brücke zur daran anschließenden Siedlungsentwicklung und erscheint daher ebenfalls als durchwegs positive Auswirkung auf das Ortsbild. Derzeit erfolgt jedoch noch keine Widmung als Bauland aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Fläche. Dieser Bereich inklusive des GEB 186 soll zu einem späteren Zeitpunkt ins Bauland überführt werden, um einen Zusammenschluss der Baulandbereiche zu erzielen.



Blick auf die Siedlungslücke, links das Bauland der Felsgasse, rechts davon ein GEB und gegenüber Wohnbauland

Standortgefahren

Auf den besagten Flächen sind keine Standortgefahren von Wildbachzonen, Rutschungen und Steinschlag, Oberflächenabflussproblematik oder Hochwasser bekannt. Auch liegt keine Verdachtsfläche vor. Durch die topologische Lage an den sanft abfallenden Flanken einer leichten Erhebung ergeben sich hinsichtlich der Baugrundeignung Vorteile, denn der Boden ist trocken und das leichte Gefälle sowie die geplante Erschließung (siehe Infrastruktur) ermöglichen vor allem in Südosten eine gute solare Ausrichtung der Grundstücke. Nachteiliger könnte sich die Lage der Siedlungsentwicklung unter Punkt 4b Süd darstellen, da es hier zu einer Schattenlage am Waldrand kommen könnte, denn die Flächen zur Siedlungsentwicklung grenzen im Westen wie Süden an bestehenden Forst. Da es sich jedoch um eine Hügelskuppenlage handelt und nicht etwa um eine Grabenlage, sollte ein ausreichender Lichteinfall mit etwas Abstand zum Waldrand durchaus einzuhalten sein bzw. ist die Belichtung für die Aufschließungszone BW- A2 Ost und Südseitig gegeben.

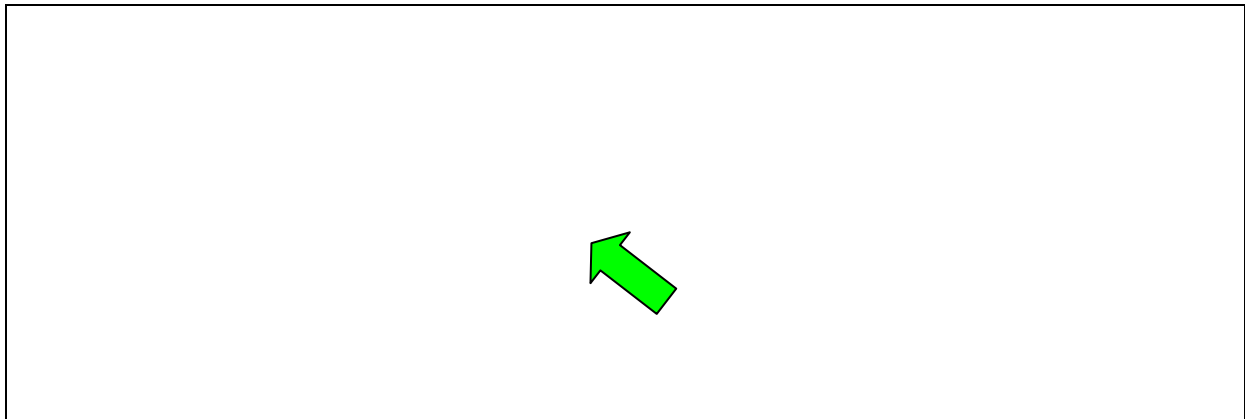


Auszug aus der Bodenfeuchtekarte, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Wald

Der Waldanteil in der Marktgemeinde liegt mit etwa 51% der Gesamtfläche entsprechend hoch. Vorwiegend handelt es sich hierbei um Nutzwälder lt. Waldentwicklungsplan. So auch im Falle der Forstflächen auf Teilen der Entwicklungszonen unter den **Punkten 4b und 4c**. Insbesondere die isolierte Waldfläche unter Punkt 4c stellt sich als Jungwald bzw. Fichtenaufforstung von geringer Größe dar und hat aus ökologischer wie wirtschaftlicher Sicht eine eher untergeordnete Bedeutung. Ähnlich verhält es sich beim nördlichen Teil der Fläche unter Punkt 4b und 4b', welche ebenso keinen Zusammenhang mit einem größeren Waldgebiet hat und flächenmäßig noch kleiner ist. Eine Siedlungsentwicklung auf diesen Flächen sollte daher nicht im Konflikt mit der Forstentwicklung oder dem Umweltschutz stehen.

Im Südwesten hingegen schließt ein weitläufiges Waldgebiet bis zum Ort auf. Auch hier handelt es sich um Nutzforst, wobei ein Teil der Fläche erst kürzlich aufgeforstet wurde und hier kein alter Baumbestand vorhanden ist. Demnach sollte auch hier der Einfluss auf die Waldentwicklung durch künftige Bebauung gering ausfallen. Seitens der Gemeinde wurden die entsprechenden Unterlagen bezüglich der möglichen Rodung Waldes an den Bezirksförster übermittelt, eine Stellungnahme ist aber nicht zeitgerecht zur Auflage eingetroffen.



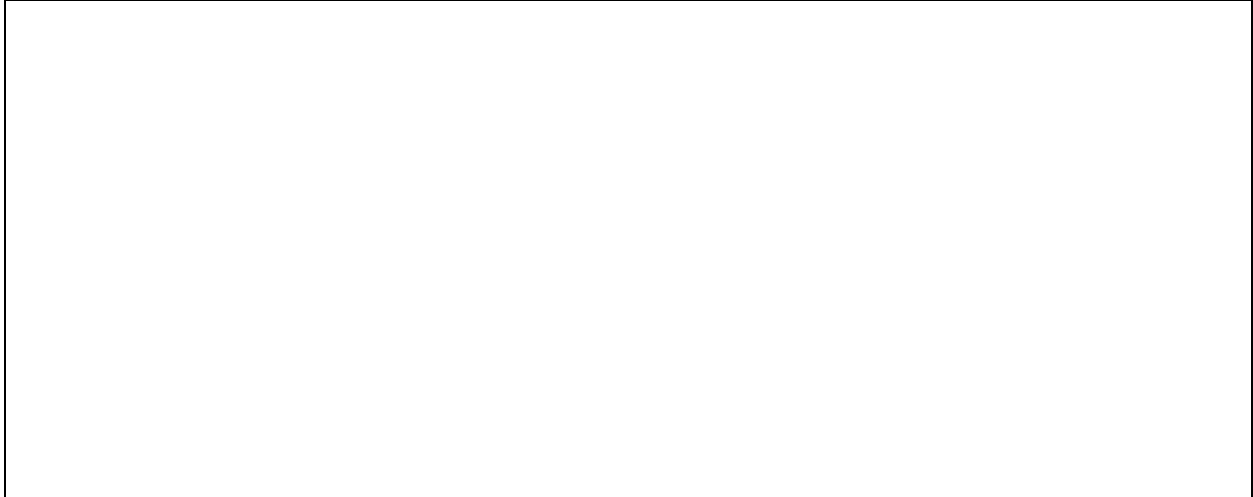
Auszug WEP, NÖ-Atlas



Fichtenaufforstung und Fichtenjungmischwald auf den Erweiterungszonen 4b Süd (links) und 4c Süd (rechts)

Am südlichen Ortsrand gliedert eine quer zur Ortsstraße verlaufende Nebenstraße eine dreieckige Grünlandfläche von rund 3000m² ab. Diese beherbergt neben einer Anzahl unterschiedlich alter Laubbäume auch einen Hochbehälter zur Trinkwasserversorgung. Diese Fläche erscheint auf Grund der Grundstücksgeometrie und Lage an einem Kreuzungspunkt sowie auf Grund des Hochbehälters für eine Siedlungsentwicklung weniger attraktiv. Dafür kann diese bei Erhalt als siedlungsintegrierter Grünraum umso positivere Auswirkungen auf Ortsbild und Naherholung ausüben.

Die nächste öffentliche Grünfläche befindet sich nämlich erst am anderen Ende des Ortes in einem Abstand von ca. 450m im Bereich der Kirche. Daher soll die Fläche, welche sich auch gegenüber einer bestehenden, aber noch nicht genutzten Grünland-Sportwidmung befindet, bewahrt bleiben und unter Erhalt des Baumbestandes gemäß der Aussage der Gemeinde zu einem Park umfunktioniert werden.



Blick vom Kreuzungsbereich der Ortsstraße mit dem Nebenweg, mittig im Bild Sportfläche (Wiese), rechts davon Waldfläche für Parknutzung

Infrastruktur

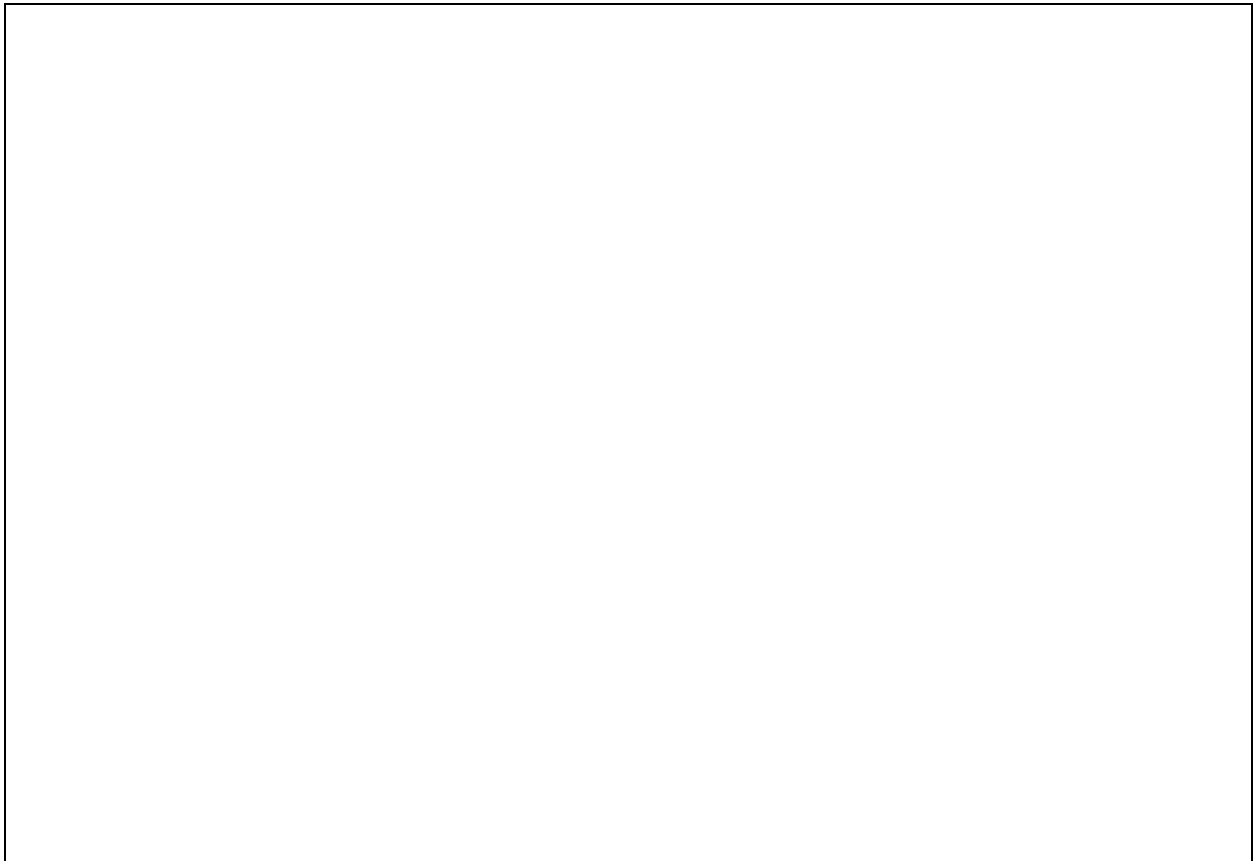
Verkehr:

Eine Gemeindestraße, welche weiter nördlich von der LH58 abzweigt, führt Richtung Süden zur Erschließung von Wohnbaulandflächen über den südlichen Hügel und setzt sich auch nach dem Ortsende in dieser Richtung fort. Diese Straße stellt den Hauptverkehrsweg zur Erschließung der Entwicklungszone Süd und die Hauptverbindung zum Ortskern dar.

Etwa 40m nach Ende des Baulandes befindet sich eine Kreuzung mit einem befestigten, aber nicht asphaltierten Nebenweg, der hier von Nordwesten her kommend durch den Bereich unter **Punkt 4b** führt und den Hauptweg quert. Dieser Nebenweg reicht im Norden bis zu einer Wohnsiedlungsstraße hinauf und stellt so einen Anschluss zu einer bestehenden Wohnsiedlungsstraße dar. Ab der Kreuzung nun führt der ab hier asphaltierte Nebenweg Richtung Osten weiter und erschließt eine Landwirtschaft und teilt den Bereich **4c und 4c'** in eine Nord und eine Südseite und zugleich den Wald von der Agrarfläche.



Kreuzungsbereich der Ortsstraße (von links nach rechts) mit dem Nebenweg mit Blick Richtung Osten, links vorne geplante Grünland-Park-Fläche

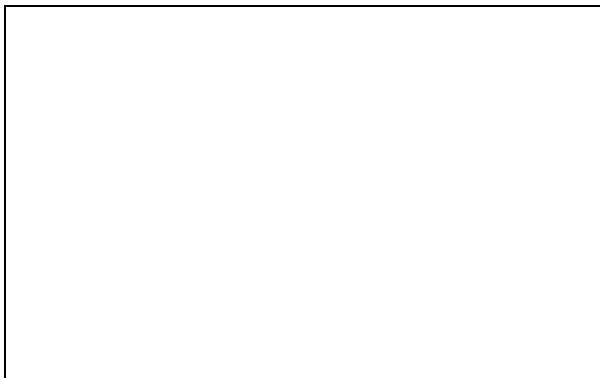


Schema Aufschließung Hauptentwicklungsbereich Nord

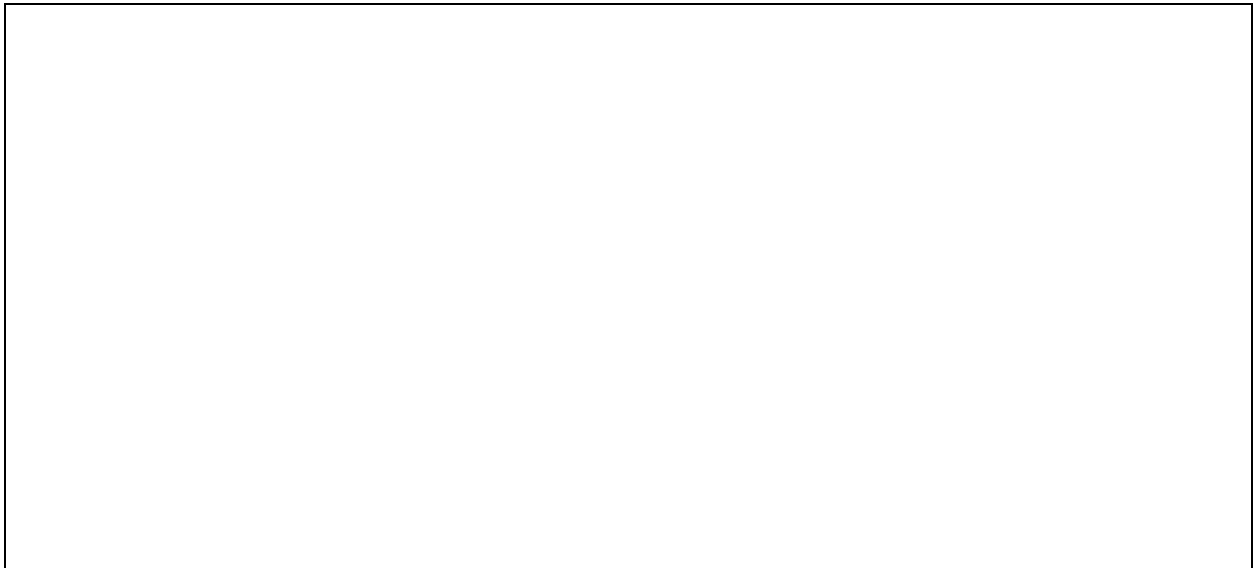
Dunkelblau= LH 58, Mittelblau= Siedlungsstraße, Hellblau= Nebenstraße, gelb= Strom

Orange= neue Erschließungsstraßen, Pfeil Rot= Zufahrt, Kreis Rot= Umkehrplatz

Anhand dieser vorhandenen Verkehrsflächen stellt sich die Erschließung der Entwicklungsflächen im Süden als deutlich einfacher als in den anderen Entwicklungszonen (West, Nord und Ost) dar, wo kaum bestehende Verkehrsflächen zur Aufschließung herangezogen werden können. Entlang des Hauptweges können bereits ohne viel Aufwand Grundstücke erschlossen werden, da es sich weder um eine Bundes-, Landeshaupt-, noch Landesstraße handelt. Lediglich eine geringe Verbreiterung und Gestaltung der Straße z.B. mit Parkbuchten und Alleen entsprechend der bereits bestehenden Siedlungsstraßen in der Umgebung sind hier empfehlenswert um Ortsbild, Grundstückswert und Verkehrssicherheit zu verbessern.

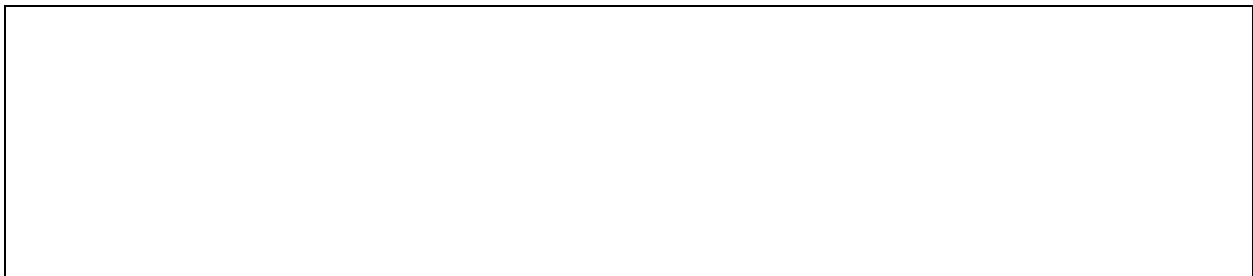


Nutzung und Verbreiterung des bestehenden Hauptweges zur Erschließung von neuem Bauland



Beispiel für ansprechende Straßengestaltung (abzweigende Stichstraße im südlichen Siedlungsteil des Hauptortes)

Auch der Nebenweg kann für die Erschließung neuen Baulandes herangezogen werden. Speziell für den östlichen Teil des Weges sollte eine Umkehrmöglichkeit noch vor der Landwirtschaft geschaffen werden und zugleich auch die Befahrbarkeit des Weges durch landwirtschaftliche Fahrzeuge durch ausreichende Tragfähigkeit und Breite gesichert sein. Der Weg, welcher als Agrarweg weiter nach Osten führt, mündet schließlich knapp unterhalb des zentralen Betriebsbaulandes in die LH 79. Hier ist der wichtigste Nahversorger in Form eines Supermarktes der Firma Lagerhaus zu finden und daher sollte diese Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im Sinne der sanften Mobilität offen bleiben und wenn möglich ausgebaut werden. Der nordwestlichste Erweiterungsabschnitt der südlichen Zone liegt an der Mündung des Nebenweges in eine Wohnsiedlungsstraße und von hier aus sollte auch schrittweise mit dem Ausbau des Weges begonnen werden. In Folge kann dann die Verbindung von hier über die öffentlichen Grünflächen zur Kreuzung vorgenommen werden. Allerdings sollten auch hier entsprechende Verbreiterungen und Gestaltung, insbesondere im Bereich der geplanten Park- und Sportflächen, in die miteinbezogen werden. Den südwestlichsten Bereich reicht tiefer als eine ortsübliche Baulandtiefe ins Grünland hinein und hier ist bei der Umsetzung ein entsprechendes Erschließungskonzept zu erarbeiten



Blick Richtung Westen; Ansicht des Nebenweges mit dem Bereich für Umkehrplatz im Vordergrund, Siedlungsentwicklung zu beiden Seiten des Weges, landwirtschaftlicher Hof im Rücken

Grundausrüstung:

Der Anschluss an Strom sollte leicht möglich sein, da die Flächen direkt an eine bestehende Straße und an bestehende Baulandabschnitte angrenzen. Der Hauptort wird ausreichend mit Trink- und Nutzwasser versorgt und nach Auskunft des zuständigen Planungsbüros sind hier auch genügend Kapazitäten vorhanden.

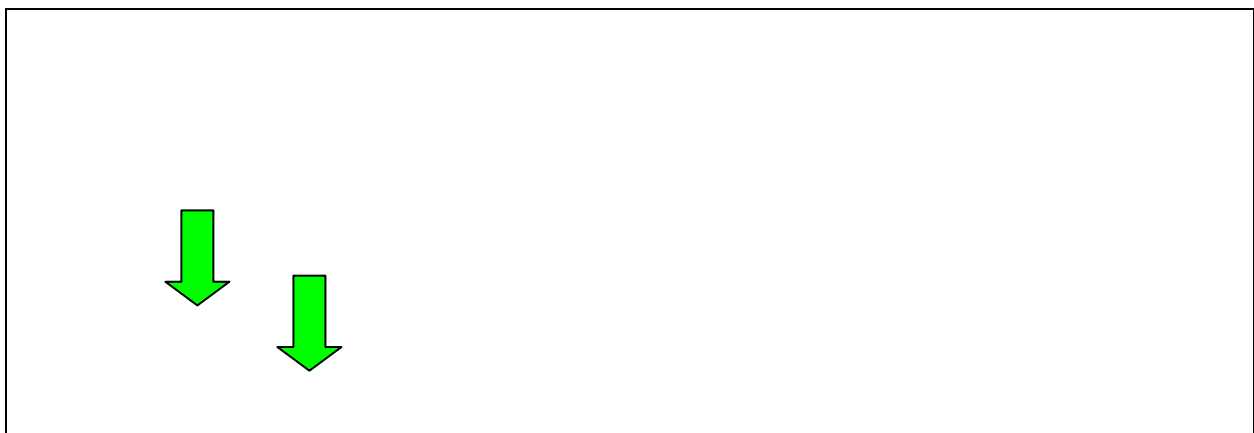
Die Schmutzwässer werden in einem öffentlichen System gesammelt und aufbereitet. Die Kapazität dürfte vorerst ausreichen, ist aber in Hinblick auf kumulative Belastungen durch die Ausschöpfung sämtlicher Reserven und Entwicklungszonen durchaus wie bereits bei den anderen Entwicklungszonen angeführt, zu hinterfragen.

Der Anschluss selbst kann dann voraussichtlich über die Verlängerung einer bestehenden Leitungsführung in unmittelbarer Nähe im Norden erfolgen. Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung stellt sich die Situation als sehr günstig dar, denn in diesem Ortsteil ist ein Hochbehälter mit den entsprechenden Wasserleitungen in den Verkehrsflächen vorhanden. Die Aufschließungszone (BW- A1) und die langfristigen Entwicklungszonen können diesbezüglich ebenso wie die Untersuchungsflächen über die vorhandene Leitung Richtung Teichleiten bereits als aufgeschlossen betrachtet werden. Die Leitungsverlängerungen im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen für die weiteren Aufschließungszone und die mittelfristige Entwicklungsfläche dürften mit ca. 10m bzw. 20m relativ kurz ausfallen und daher auch leicht herzustellen sein.

Bodenverbrauch

St. Leonhard befindet sich auf einer Hügelkuppe und durch diese Topologie sowie durch die geologische Zusammensetzung ist der Boden im Bereich der Ortschaft trocken bis sehr trocken und von geringer landwirtschaftlicher Bedeutung. Der Bodenwert ist demnach entsprechend gering. Im gegenständlichen Fall werden die Flächen überwiegend als Forst, aber auch als Ackerland bewirtschaftet.

Weiters weist die Gemeinde mit einer Einwohnerdichte von 20 Einwohnern/ km² einen sehr niedrigen Wert im niederösterreichischen Vergleich auf. Dennoch soll mit dem Gut Boden sensibel umgegangen werden. Daher soll der Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf so gering wie möglich gehalten werden. Im konkreten Fall können für die Erschließung vorhandene Verkehrswege herangezogen werden. Die Schaffung neuer Siedlungsstraßen ist daher nur im geringen Ausmaß nötig (siehe Infrastruktur-Verkehr). Eine Grünfläche, welche künftig zentral in der neuen Siedlung zu liegen kommt, bietet zusätzlich offenen Boden für Versickerung, besseres Mikroklima und dergleichen.



Bodenqualität St. Leonhard, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Hauptentwicklung Süd 4b Nordwestteil		
Landschaft	+ -	Keine Sichtbeziehung zur Kirche, nahezu uneinsichtig (4b Nord), neuer Landschaftsraum wird angeschnitten (4b Süd)
Ortsbild	+ x	Lückenfüllung (4b Nord), durch Grünflächen (Gspo, Gp) vom Ort abgegliedert (4b Süd)
Standortgefahren	+	keine vh.
Wald und Umwelt	x	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, junger Nutzwald, zentrale Fläche für Parkanlage bleibt erhalten
Infrastruktur	x	Infrastruktur noch herzustellen, Verkehrsflächen ausbaubar
Bodenverbrauch	x	geringer Bodenwert durch Hügelkuppe
Verfügbarkeit	- +	Vorerst nicht gegeben (4b Nord) Gemeindeeigentum => geordnete Entwicklung gut möglich (4b Süd)
Folgerung: Flächen für Siedlungsentwicklung tlw. geeignet; auf Grund von Verfügbarkeit und tlw. fehlender Infrastruktur vorerst Flächensicherung (langfristige Erweiterungszonen und Untersuchungsflächen) im ÖEK		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Hauptentwicklung Süd 4b', 4c', 4c Südteil		
Landschaft	x	Sichtbeziehung Kirche bleibt frei, Kulissendehnung bzw. neuer Landschaftsraum wird angeschnitten, aber bestehende Landwirtschaften vorgelagert
Ortsbild	x	Neuer Siedlungsabschnitt, durch Gspo und Gp vom Ort gegliedert
Standortgefahren	+	keine vh.
Wald und Umwelt	x	keine Schutzgebiete oder relevante Sonderstrukturen, junger Nutzwald (4b') bzw. Agrarfläche (4c', 4c), zentrale Fläche für Parkanlage bleibt erhalten
Infrastruktur	+	Infrastruktur leicht herzustellen, Verkehrsflächen weitgehend vorhanden
Bodenverbrauch	x	kann gering gehalten werden
Verfügbarkeit	+	weitgehend gegeben => geordnete Entwicklung leicht möglich
Folgerung: Flächen für Siedlungsentwicklung geeignet; auf Grund von Verfügbarkeit und tlw. vh. Infrastruktur sogleich Baulandwidmung (Aufschließungszonen A1 und A2) sowie mittelfristige Erweiterungszone		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Hauptentwicklung Süd 4c, 4c' Nordteil		
Landschaft	+	Sichtbeziehung Kirche bleibt frei, kaum Kulissendehnung
Ortsbild	+	Verdichtung der Strukturen, kaum einsichtig
Standortgefahren	+	keine vh.
Wald und Umwelt	x	keine Schutzgebiete/ relevante Sonderstrukturen, junger Nutzwald bzw. Agrarflächen
Infrastruktur	+	Infrastruktur und Verkehrsflächen weitgehend vorhanden
Bodenverbrauch	x	kann gering gehalten werden
Verfügbarkeit	x	Vorerst nicht gegeben
Folgerung: Flächen für Siedlungsentwicklung zwar gut geeignet, aber mangelnde Verfügbarkeit: sowohl Baulandwidmung (Aufschließungszonen A3) als langfristige Erweiterungszonen zur Flächensicherung		

Auswirkungen:

+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

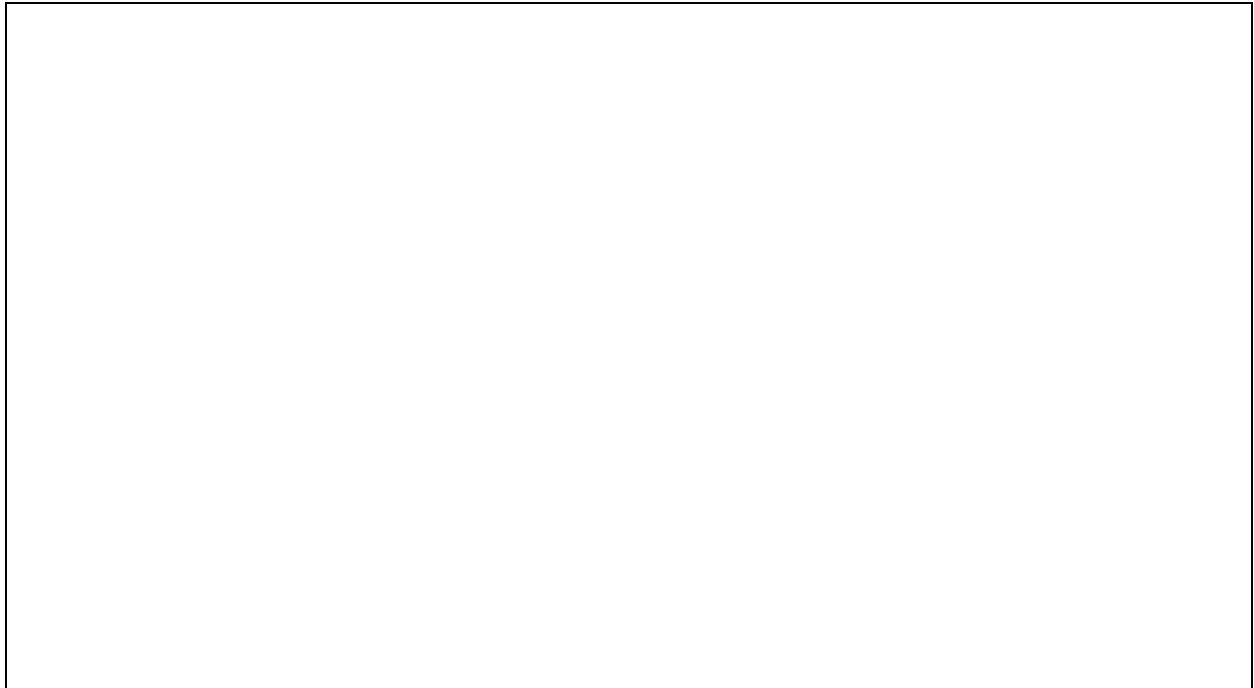
1.5. Schlussfolgerung:

Anhand der oben geführten Untersuchungen ergibt sich für die 4 möglichen Hauptentwicklungsbereiche eine zeitliche Reihung und Prioritäten können gesetzt werden.

Hauptort St. Leonhard mit Hauptentwicklungsbereichen

1. Zone Süd

Die Flächen befinden sich unter anderem auch im Gemeindeeigentum, liegen an bestehenden Verkehrsflächen und grenzen tlw. an bestehendes Wohnbauland. Auch lässt sich diese Zone auf Grund der Gegebenheiten gut und einfach in unterschiedliche Bereiche zur Umsetzung wie Aufschließungszonen, mittelfristigen und langfristigen Entwicklung sowie in Untersuchungsbereiche gliedern. Die westlich gelegenen, uneinsichtigen Bereiche eignen sich hier z.B. besonders für dichtere Wohnbebauung, die besser einsichtigen im Südosten für lockere Einfamilienhausbebauung. Zwar wird in letztgenanntem Abschnitt teilweise neuer Landschaftsraum und Forst angeschnitten, jedoch können die Auswirkungen durch Maßnahmen wie dem Erhalt von Grünflächen zur Naherholung und Schaffung eines Grüngürtels weitgehend ausgeglichen werden. Daher soll hier das Hauptaugenmerk der künftigen Siedlungsentwicklung liegen.



Auszug ÖEK

Die Aufschließungszonen im Süden werden zudem mit entsprechenden Freigabebedingungen für eine geregelte Entwicklung versehen:

Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen BW- A1

- Teilungsentwurf für die gesamte Aufschließungszone von einem Ing. Konsulenten für Vermessungstechnik
- Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- Baulandsicherungsvertrag
- Rodungsbewilligung

Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen BW- A2

- Teilungsentwurf für die gesamte Aufschließungszone von einem Ing. Konsulenten für Vermessungstechnik
- Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- Baulandsicherungsvertrag

Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen BW – A3

- Teilungsentwurf für die gesamte Aufschließungszone von einem Ing. Konsulenten für Vermessungstechnik
- Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- Baulandsicherungsvertrag
- Rodungsbewilligung

Für die Untersuchungsflächen gilt folgender Rahmen:

- Orts- und Landschaftsbild
- Beeinträchtigung von Naherholung (Gspi, Gp, Wanderwege)
- Baugrundeignung (Bodenfeuchte, Oberflächenabfluss)
- Infrastrukturelle Aufschließung (Aufwand, Kosten, Herstellbarkeit)
- Auswirkungen auf Wald

2. Zone West

Die Flächen sind vorerst nicht verfügbar, jedoch liegen diese im Bereich der größten Baulandreserven des Hauptortes. Außerdem können hier zumindest teilweise bestehende Verkehrsflächen zur Erschließung herangezogen werden und das Ortsbild würde von beidseitiger Bebauung einer Ortsstraße sowie der Siedlungsabrundung im Bereich des Ortskerns profitieren. Da weder neuer Landschaftsraum noch Forst betroffen sind, sollte daher hier das zweitwichtigste Augenmerk in der Siedlungsentwicklung durch Baulandmobilisierung und Entwicklungsoptionen, bevorzugt Einfamilienhausbebauung (Höhenentwicklung auf Hügelkuppe!) gelegt werden.



Auszug ÖEK

Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen BW- A4

- Teilungsentwurf für die gesamte Aufschließungszone von einem Ing. Konsulenten für Vermessungstechnik
- Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- Baulandsicherungsvertrag

Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen BW- A5

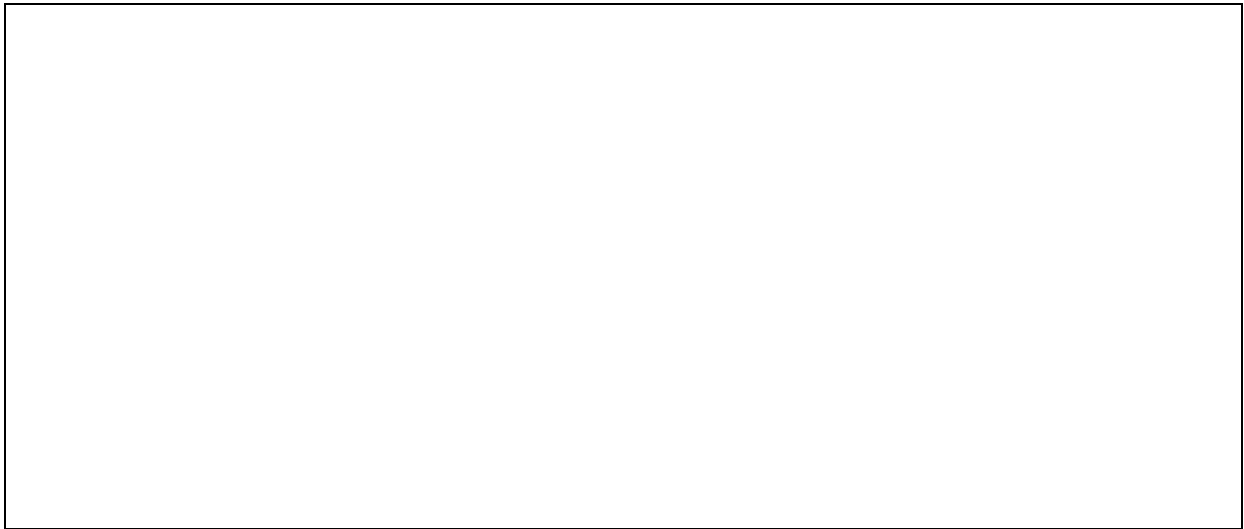
- Teilungsentwurf für die gesamte Aufschließungszone von einem Ing. Konsulenten für Vermessungstechnik
- Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- wenn die Aufschließungszone BW-A4 großteils (70%) bebaut bzw. die Grundstücke verkauft sind.
- Baulandsicherungsvertrag

Für die Untersuchungsfläche gilt folgender Rahmen:

- Orts- und Landschaftsbild
- Beeinträchtigung von Naherholung (Gspi, Gp, Wanderwege)
- Baugrundeignung (Bodenfeuchte, Oberflächenabfluss)
- Infrastrukturelle Aufschließung (Aufwand, Kosten, Herstellbarkeit)

3. Zone Nord

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Zentrumsnähe und im direkten Anschluss an das Schulgebäude und stellen somit die beste Möglichkeit zur Entwicklung von zentrumsrelevante Nutzungen oder/ und als Erweiterung des Bildungs- und Gesundheitszentrums, aber auch für Wohnbauland dar. Da diese Flächen jedoch nur zum Teil verfügbar sind, derzeit keine konkreten Projekte vorliegen und die entsprechende Infrastruktur nur teilweise hergestellt ist, soll hier der dritt wichtigste Punkt der Entwicklung des Hauptortes liegen.



Auszug ÖEK

4. Zone Ost

Die Flächen sind als Bauplätze geeignet, lassen sich gut ins bestehende Ortsbild eingliedern und runden das Bauland sinnvoll ab. Dichtere Wohnbebauung sollte hier auf den südlichen Abschnitt konzentriert werden, aufgelockerte Bebauung auf den nördlichen. Vor allem wegen der nicht gegebenen Verfügbarkeit, soll hier der letzte Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung und Baulandmobilisierung gesetzt werden.



Auszug ÖEK

Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen BA- A1

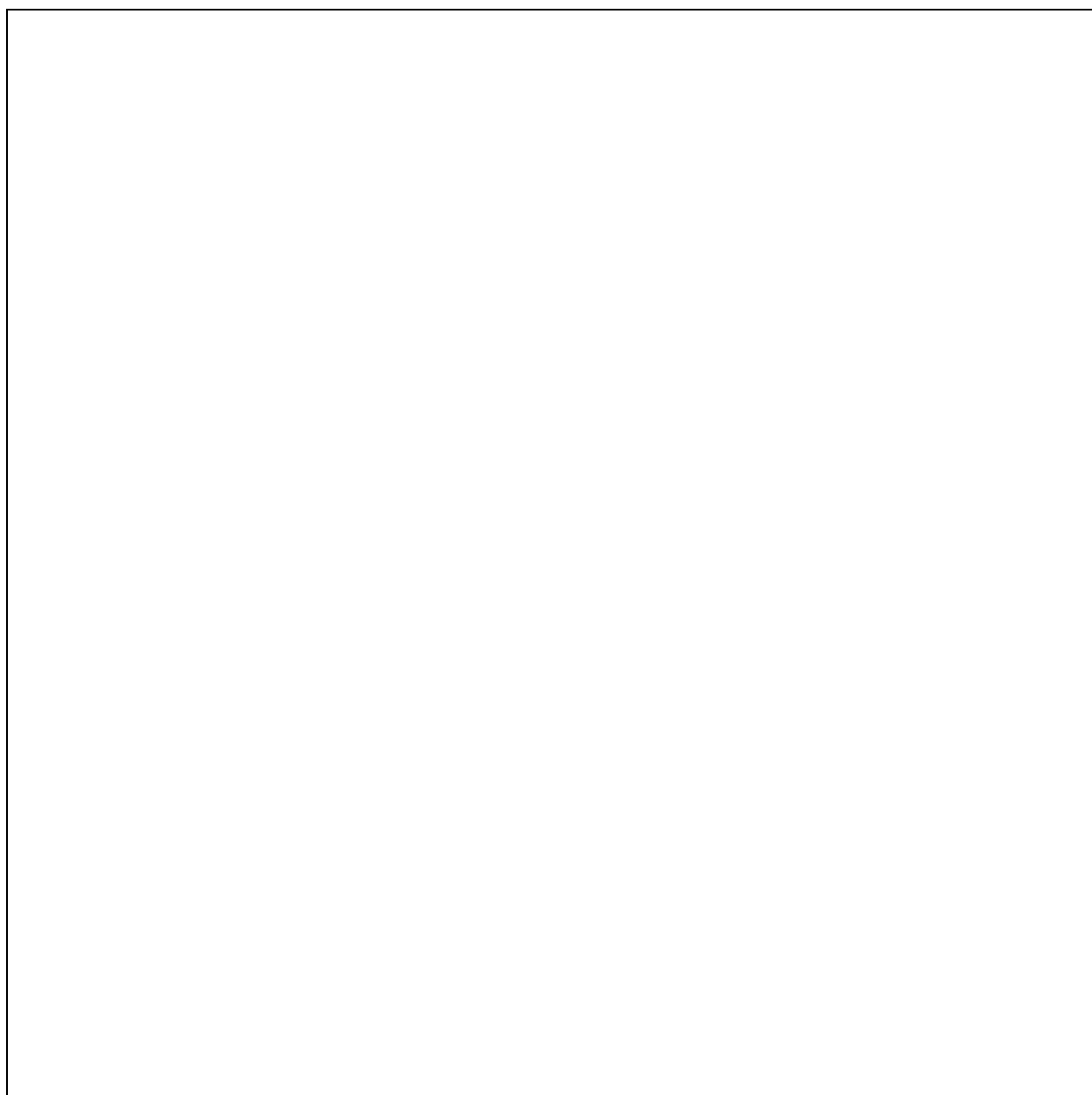
- Teilungsentwurf für die gesamte Aufschließungszone von einem Ing. Konsulenten für Vermessungstechnik
- Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- Baulandsicherungsvertrag

2. BEREICH 2 – WOHNBAULANDENTWICKLUNG IN NEBENORTEN

2.1. Situationsanalyse

In der Marktgemeinde gibt es neben dem Hauptort noch 6 weitere Siedlungen mit Baulandwidmung;

- **Wilhalm** (KG Wilhalm)
- **Am Steinbruch** (KG Wolfshoferamt)
- **Loiwelsöd** (KG Wolfshoferamt)
- **Steinerne Stiege** (KG Wolfshoferamt)
- **Kasarn** (KG Untertautendorferamt)
- **Kreuzung Steinegg** (KG Wolfshoferamt)



Lage der Nebenorte (grün)

Hintergründe und geschichtlicher Bezug

Wilhalm:

Von den Nebenorten weist nur Wilhalm einen regional typischen Ortscharakter in Form eines Angerdorfes mit zentral gelegener Kirche und überwiegend geschlossener, eingeschossiger Bebauung auf. Zudem sind in dieser KG auch keine anderen Streusiedlungen und nur 5 Einzellagen (GEB) vorhanden. Dies ist geschichtlich darin zu begründen, dass der Ort bereits im 12. Jhdt. als Versorgungsdorf zur heute verfallenen Rundersburg (Privatbesitz) gegründet wurde. Daher ist Wilhalm neben St. Leonhard der zweitgrößte Ort der Marktgemeinde und als Bauland-Agrargebiet gewidmet. Öffentlicher Kanal und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden.

Wolfshoferamt:

In der KG Wolfshoferamt befinden sich keine klassischen Ortsstrukturen. Die heutigen Siedlungen gründen sich auf alte Forstarbeiterwohnstätten, welche als alte, dicht gedrängte, kleinräumige und fast ausschließlich mit eingeschossige Gebäude bebauten Ortsteilen bis heute erhalten geblieben sind. Die beiden Ortsteile Am Steinbruch und Loiwelsöd liegen direkt an dem Hauptverkehrsweg LH58 und haben sich auf Grund dieser günstigen Lage über diese alten Siedlungsteile hinaus entwickelt. Grundlegende infrastrukturelle Einrichtungen wie öffentlicher Kanal und Genossenschaftswasserversorgungsanlagen, zwei Bushaltestellen und das Feuerwehrgebäude der Freiwilligen Feuerwehr ebenso wie eine Gastwirtschaft sind hier zu finden. Bauland-Agrargebiet aber auch Betriebsbauland sind hier gewidmet worden. Die Siedlung Steinerne Stiege hingegen liegt deutlich abgeschiedener und auch topologisch schwieriger und ist daher bis heute in ihrer ursprünglichen Form fast unverändert erhalten geblieben. Die engen Gassen und verwinkelt angelegten Gebäude sowie einige Erdkeller in der Siedlungsmittle zeugen vom historischen Hintergrund. Die Steinerne Stiege verfügt ebenso über einen öffentlichen Kanal und eine Genossenschaftswasserversorgung. Zuletzt ist in dieser KG noch ein Bauland-Agrargebiet –Sprenkel an der Kreuzung Steinegg zu finden, wo wenige Häuser mit landwirtschaftlichem Hintergrund in offener Bauweise beisammen stehen. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch das zentrale Betriebsgebiet (Lagerhaus).

Untertaufendorferamt:

Ähnlich verhält es sich mit dem Siedlungsteil Kasarn, welcher ebenso dicht gedrängte Strukturen aufweist und bis heute weitgehend erhalten geblieben ist. Hinzu kommt hier jedoch, dass ein zweiter Siedlungsabschnitt der Kasarn in rund 300m Entfernung gegründet wurde. Die offen und mit einigem Abstand zueinander angeordneten Bauten setzten sich aus Wohnhäusern unterschiedlicher Daten zusammen, wobei das ältesten Gebäude hier aus der Gründerzeit stammt und die jüngsten Bauten in der 2. Hälfte des 20.Jhdt. errichtet wurden. Die Widmungsart Bauland-Agrargebiet fasst diese Ortsteile zu Siedlungen zusammen, wobei noch einige Reserveflächen vorhanden sind. Der Siedlungsteil der Kasarn verfügt über einen öffentlichen Kanal und eine Genossenschaftswasserversorgung.

Baulandreserven

In diesem Zusammenhang werden hier die Baulandreserven der Nebenorte angeführt, um einen ersten Überblick über die derzeitige Situation zu geben. Dabei wird ggf. auch auf Verfügbarkeiten und Baugrundeigenschaften eingegangen, um eine Bilanz als Basis für weitere Vorgehensweisen zu ziehen.

Wilhalm:

In Wilhalm sind nur zwei Flächen Bauland noch unbebaut. Eine davon, für ca. 2 Bauplätze, befindet sich an der nördlichen Ortseinfahrt und wird durch einen Grüngürtel an einer Böschung begrenzt. Diese werden, nach Auskunft des Eigentümers, für familieneigenen Bedarf zurückgehalten. Auch im Ortskern sind Reserven vorhanden, wobei es sich hier einerseits um eine verfügbare, kleine Fläche direkt an der L7035 sowie einem größeren, aber nicht verfügbaren Grundstück dahinter handelt.



Blick Richtung Süden auf das freie Bauland an der Ortseinfahrt



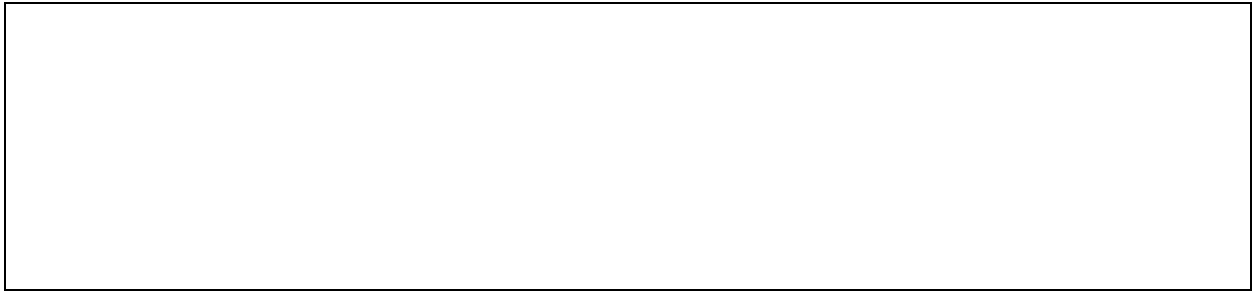
Ansicht der zentral gelegenen Baulandreserve, Blick Richtung Westen

Loiwelsöd:

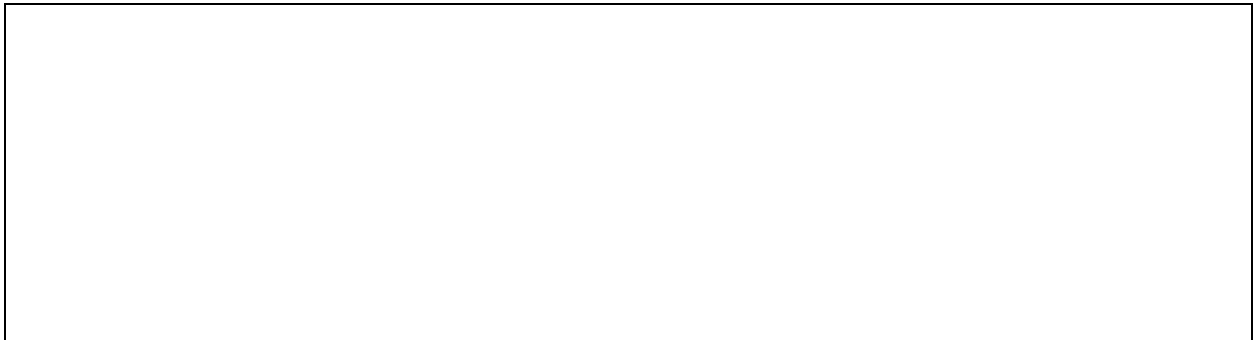
Anders stellt sich die Situation in Loiwelsöd dar, denn hier ist sind einige Bauplätze unterschiedlicher Art noch frei. Eine etwas größere Fläche befindet sich im Nordosten, wo beidseitig einer Ortsstraße sowohl 2 Bauplätze Agrargebiet, als auch eine Aufschließungszone vorhanden sind, jedoch für Eigenbedarf zurückgehalten werden. Eine weitere große, zum Verkauf stehende Fläche liegt im Nordosten, wobei hier feuchte Bodenverhältnisse eine Bebauung erschweren. Auch entlang der Landeshauptstraße 58 sind große Flächen Agrargebiet und Betriebsgebiet unbebaut und stehen teilweise zum Verkauf.



Kreuzungsbereich der LH 58 mit der Ortsstraße, Blick auf freies Bauland mittig im Bild



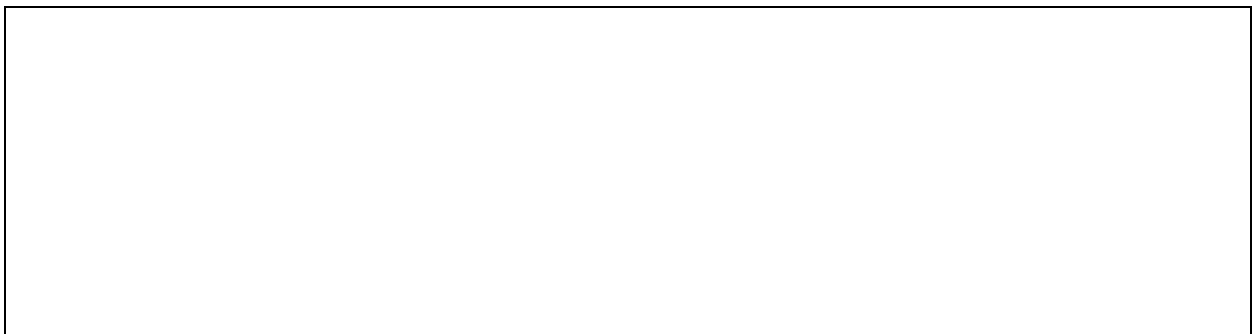
Freies Bauland beidseitig einer Ortsstraße im Nordosten von Loiwelsöd



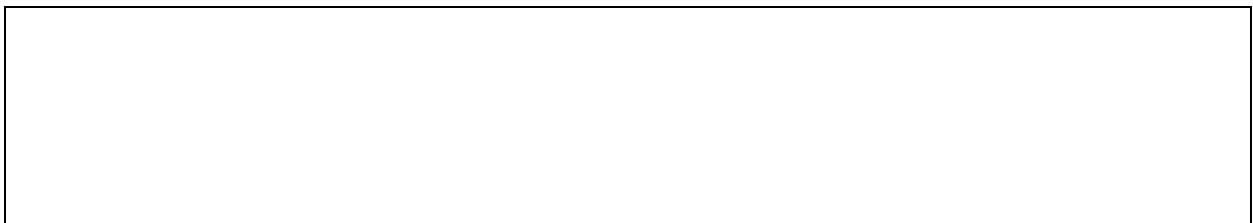
Reserven im Nordwesten, im Bild links der Ortsstraße

Am Steinbruch:

In der Siedlung am Steinbruch sind ebenfalls einige Baulandflächen frei. Einige freie Grundstücke liegen im Norden, beidseitig einer Ortsstraße und zugleich im rückseitigen Bereich der Gastwirtschaft. Diese sind jedoch nicht verfügbar und werden u.a. im Winter als Start und Endpunkt der Langlaufloipen genutzt. Auch an der LH 58, an der westlichen Orteinfahrt sind Flächen zur Bebauung vorhanden. Zwei davon stehen zum Verkauf, scheinen aber auf Grund der direkten Lage am Hauptverkehrsweg weniger attraktiv. Die anderen Flächen am westlichen Rand stehen zum Verkauf, nicht zur Verfügung und es besteht auch seitens der Grundeigentümer keine Absicht einer Veräußerung oder für Eigenbedarf.



Freies Bauland hinter Gastwirtschaft, Blick Richtung Süden



Großräumige Reserven im Westen an der LH 58, Blick Richtung Süden

Steinerne Stiege:

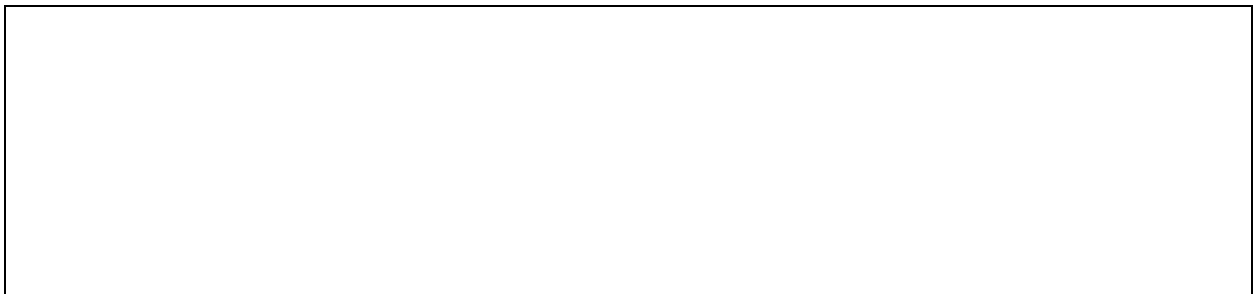
Auf Grund der Siedlungsgrenze des NÖ REG ROP und der dichten, kleingliedrigen Struktur sind in diesem Siedlungsteil keine größeren Baulandreserven vorhanden. Lediglich am westlichen Rand befinden sich zwei nicht verfügbare Grundstücke, welche auf Grund der geringen Baulandtiefe und Grundstücksfläche als Bauland weniger attraktiv erscheinen.



Blick von der Ortszufahrt Richtung Norden auf den unbebauten Baulandstreifen

Kasarn:

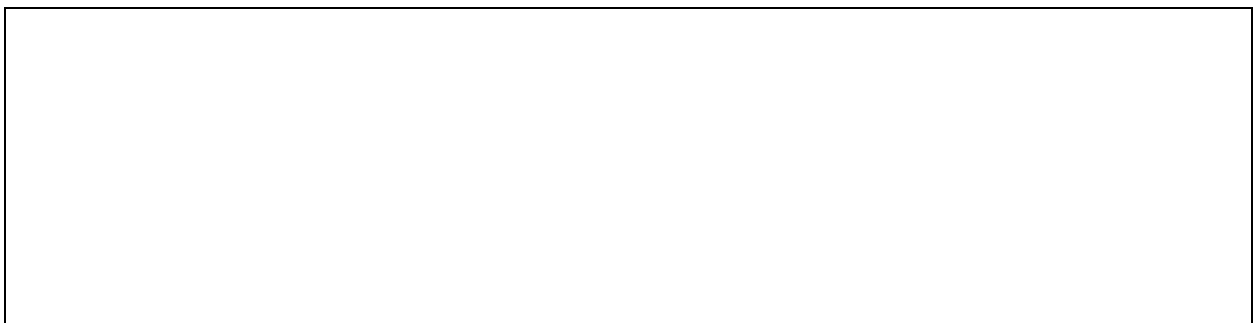
Im alten Siedlungsteil der Kasarn ist eine etwas größere Fläche von guter Lagequalität nicht verfügbar, aber ein kleinerer Bauplatz im Anschluss daran steht zum Verkauf frei. Im neuen Siedlungsteil sind mehrere Bereiche unbebaut, welche Platz für rund 5-8 Baugründe ergeben könnten und ebenfalls gute Baugrundeigenschaften aufweisen.



Unbebaute Grundstücke im neuen Siedlungsabschnitt zu beiden Seiten der Straße



Unbebaute Grundstücke im neuen Siedlungsabschnitt, links und vorne mittig im Bild



Baulandreserve links der Ortsstraße im alten Siedlungsteil

2.2. Herausforderungen und Strategien

Grundsätzlich ist es Ziel der Raumplanung Zersiedelung zu vermeiden und Nutzungen zu zentralisieren. Der Hauptort St. Leonhard spielt dabei in der Rolle der Siedlungsentwicklung von Bauland-Wohngebiet und- Kerngebiet mit entsprechender Nutzungsdurchmischung die zentrale Rolle und bietet auf Grund seiner Infrastruktur eine gute Basis bzw. guten Handlungsspielraum für die Ansiedlung und den Ausbau unterschiedlicher Unternehmens- und Wohnformen für diverse Zielgruppen.

In der Marktgemeinde gibt es, auf Grund ihrer Sonderstellung in einer Region mit einem hohen Anteil an Einwohnern aus Streu- und Grünlandsiedlungen, wenige Nebenorte. Mit einer Ausnahme stellen sich diese auch nur als verdichtete Streulagen ohne dem traditionellen Erscheinungsbild eines kompakten Dorfes dar. In der Siedlungsentwicklung sollen diese insofern bedacht werden, als dass deren Fortbestand zu sichern ist und Abwanderung vermieden werden soll. Als besondere Stärke der Nebenorte ist dabei vor allem die ruhige Lage im Grünen mit der Option auf private Tierhaltung (Selbstversorgung, Pferdehaltung, Kleintierzucht u.ä.) in Kombination mit den Vorzügen einer Baulandwidmung zu nennen, welche mehr Möglichkeiten in der Bebauung (Neubau, Zubau), leichtere Verfügbarkeit und angemessene Immobilienpreise sowie bessere Infrastruktur als die reinen Einzellagen im Grünland bieten. Indem Baulandreserven mobilisiert werden, Siedlungsstrukturen durch gezielte Baulandwidmung in ihrem Bestand gesichert bzw. Entwicklungszonen den Bestand abrunden und verdichten, sollte es möglich sein sowohl dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland nachzukommen, als auch die Attraktivität für Zuzug in die Marktgemeinde zu verbessern. Es ist auch Ziel diese Siedlungen zu erhalten. Zu bevorzugen sind hier wiederum jene Siedlungen mit einer entsprechenden Basis an Infrastruktur wie z.B. Anschluss an Wasser- und Kanalversorgung und gute Verkehrsanbindung. Somit ist also die Stärkung der Nebenorte hin zu stabilen, kleinen Einheiten mit gesicherter Infrastruktur das erklärte Hauptziel der Wohnbaulandentwicklung in den Nebenorten.

Wilhalm:

Im Falle von Wilhalm soll in erster Linie der Erhalt der historisch wertvollen Ortstruktur, insbesondere der westlich der L7035 befindliche Ortsteil um die Kirche, im Vordergrund stehen. Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen bzw. die Vermeidung von Abwanderung ist als eine Voraussetzung dazu anzusehen und in Folge dessen auch, in Ermangelung von Baulandreserven, die Schaffung von neuen Bauplätzen in angemessenem Ausmaß für bevorzugt ortsansässige Bevölkerung. Andererseits sind in Wilhalm auch noch einige Landwirtschaften, speziell entlang der Landesstraße, vorhanden. Hier gilt es sowohl den Fortbestand des primären Sektors zu sichern als auch dadurch mögliches Konfliktpotential innerhalb der Ortschaft bei künftigen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Zuletzt ist noch zu erwähnen, dass durch den neuen Gefahrenzonenplan bekannt wurde, dass eine Wildbachzone durch den Ort führt, was in der künftigen Planung ebenfalls zu beachten ist. Für den Ort wurde eine Siedlungsgrenze des NÖREGROP entlang der Ostgrenze des Baulandes eingetragen. Ein Antrag zur Überarbeitung der Siedlungsgrenzen wurde seitens der Marktgemeinde bereits an das Land NÖ gestellt.

Loiwelsöd:

In den Siedlungsteilen am Steinbruch und Loiwelsöd sind im Gegensatz zu Wilhalm keine Landwirtschaften im Bauland mehr verzeichnet. Im Ortsteil Loiwelsöd ist eine verhältnismäßig rege Bautätigkeit im Vergleich zu anderen Streusiedlungen zu verzeichnen und daher scheint eine Siedlungsverdichtung bzw. Abrundung und Mobilisierung von Bauplätzen als sinnvolle Strategie zur Entwicklung dieses Ortsteils. Auch ist hier eine, zum überwiegenden Teil unbebaute, Betriebsbaulandfläche zu finden. Auf Grund des dort angesiedelten, kleinen Handwerksbetriebes (Altwarenhandel, Möbelrestauration- voraussichtlich keine Nachfolge) ist der Bedarf an Betriebsbauland an dieser Stelle zu hinterfragen und eine Lösung mit mehr Handlungsspielraum hinsichtlich der Nutzung zu finden (dazu mehr im Bereich 4).

Am Steinbruch:

Das Hauptaugenmerk der Entwicklung in der KG Wolfshoferamt sollte daher im Bereich der Siedlung am Steinbruch liegen, denn hier ist nicht nur eine gute Basis an Infrastruktur (Hauptverkehrsanbindung, Bushaltestelle, technische Infrastruktur) gegeben, sondern auch Freizeiteinrichtungen (Freizeitzentrum, Gastronomie, Langlaufen) sind vorhanden, was die Attraktivität als Wohnort steigert.

Kreuzung Steinegg:

Hier liegt der Schwerpunkt sicherlich bei der Entwicklung des Hauptbetriebsgebietes und nicht in der Wohnbaulandentwicklung, was sich vor allem in den Gefahrenzonen des Wildbachs (gelbe und rote Zone ebenso wie brauner Hinweisbereich), der wenig attraktiven Lage an den beiden Landeshauptstraßen in diesem Bereich und der Nähe zum Hauptort als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung begründet. Daher wird in diesem Abschnitt nicht weiter darauf eingegangen.

Steinerne Stiege und Kasarn :

Dieser Siedlungsteil hingegen sollte in seiner derzeitigen, historisch wertvollen Form erhalten bleiben. Lediglich geringfügige Baulandabrundungen und Lückenfüllungen für den Erhalt der Einwohnerzahlen sollten hier vorgenommen werden, zumal sowohl die Infrastruktur als auch die Topologie hier eine umfassende Entwicklung nicht als sinnvoll erscheinen lassen. Dies gilt ebenso für den älteren, westlichen Siedlungsteil der Kasarn. Im östlichen Teil steht die Baulandmobilisierung und Verdichtung der Struktur hin zu einem ortsähnlichen Charakter mit beidseitiger Bebauung der Straße im Vordergrund, denn hier ist noch rund die Hälfte des gewidmeten Agrarbaulandes ungenutzt. In diesen beiden Siedlungsteilen ist auch eine zur Gänze geschlossene, den Baubestand umfassende, Siedlungsgrenze des NÖ REG ROP verzeichnet. Ein Antrag zur Überarbeitung der Siedlungsgrenzen wurde seitens der Marktgemeinde bereits an das Land NÖ gestellt.

2.3. Varianten

Punkte:

- **Am Steinbruch: 36, 37, 38, 39,**
- **Loiwelsöd 33,**
- **Steinerne Stiege 44, 45, 55,**
- **Wilhalm 18a, 18b, 20,**
- **Kasarn 56a, 56b**

sowie untersuchte Standorte (Variantenstudium)

Im folgenden werden nun Überlegungen zu den Varianten möglicher Siedlungserweiterungen in den jeweiligen Siedlungen auf Basis grundsätzlicher Kriterien angeführt und im Kurzen die Gründe für deren Ausscheiden oder Auswahl zur weiteren Behandlung erläutert. Hierbei wird nach den jeweiligen Nebenorten vorgegangen.

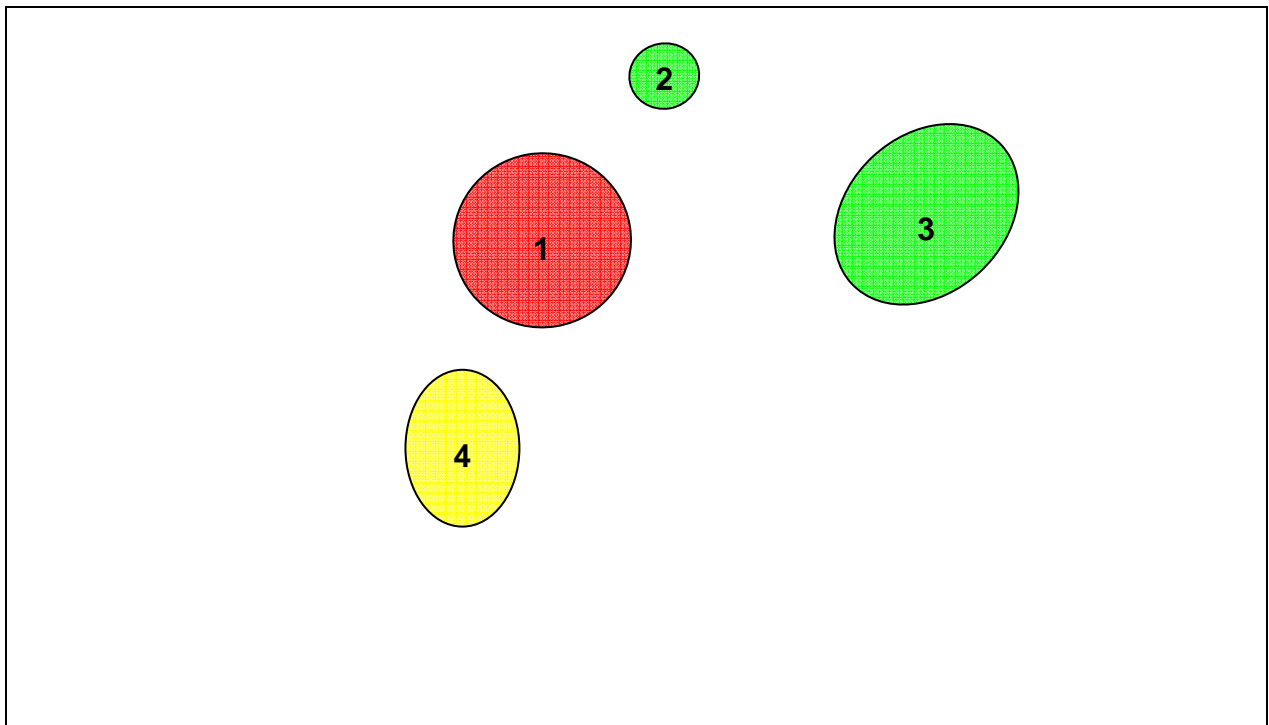
Zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

KG Wolfshoferamt – Am Steinbruch



Am Steinbruch mit Variantenprüfung für; Grün= Bauländerweiterung, Gelb= Entwicklungsflächen, Rot= ungeeignete Bereiche für Siedlungserweiterung

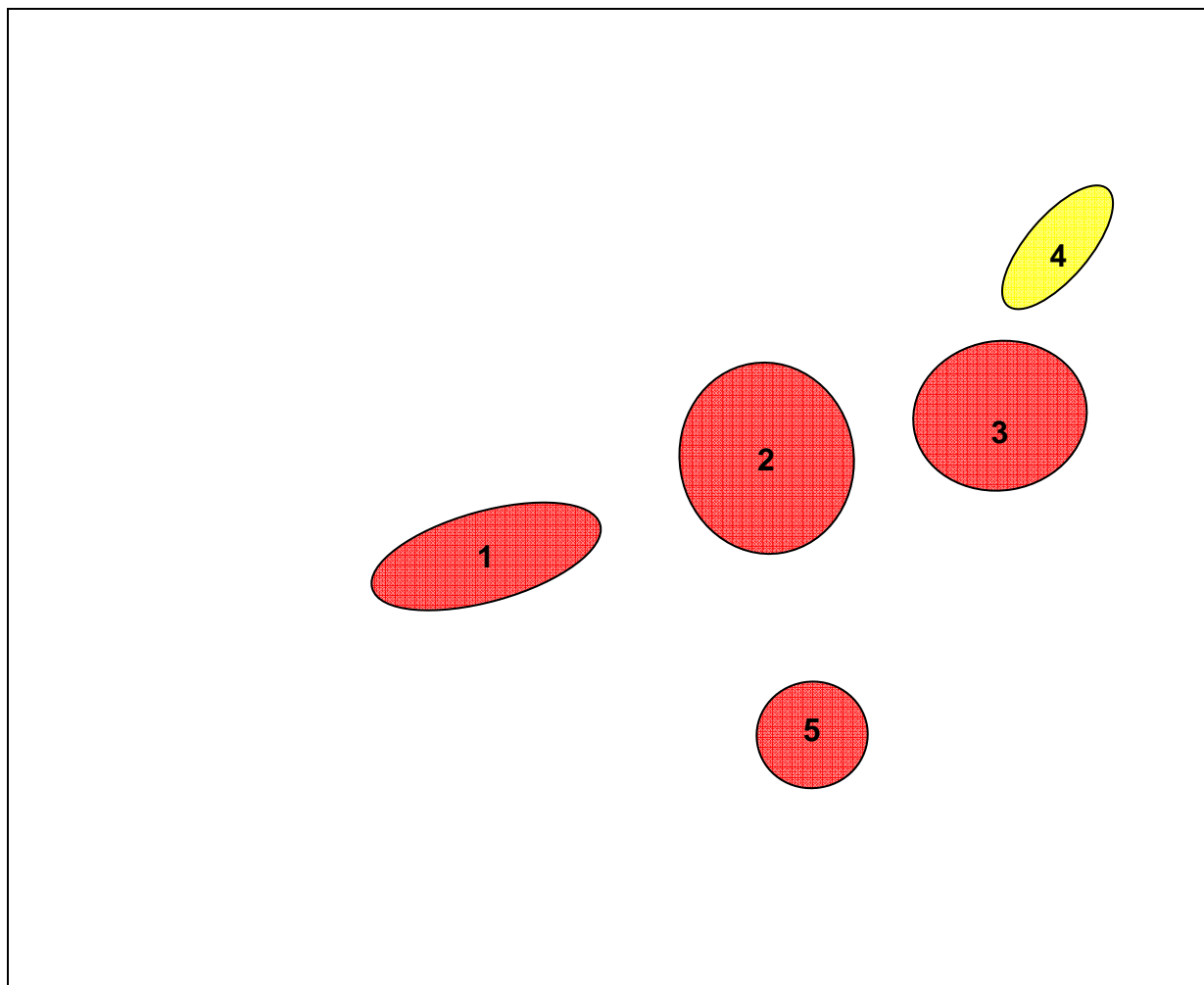
THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 1 (Pkt. 38)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öffentl. Gut, Kanal- Wasserversorgung herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, gegenüberliegende Straßenseite Baulandreserve; Bebauung an der Ortseinfahrt
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	-	tlw. Wald und Brunnenschutzgebiet (Süden)
Bodenverbrauch	-	Bodenqualität mäßig, landwirtschaftl. Bedeutung vh. (Norden)
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar
Baugrund	x	teils trocken (Süden), teils feucht (Norden), eben
Nutzungskonflikte	-	Gastronomiebetrieb mit touristischer Bedeutung
Folgerung: keine Eignung für Siedlungsentwicklung, Freihaltung für touristische Nutzung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 2 (Pkt. 37)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öffentl. Gut vorh., Kanal- Wasserversorgung herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, gegenüberliegende Straßenseite bebaut, geringes Ausmaß (1 Bauplatz)
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Waldrandlage, kein Schutzgebiet
Bodenverbrauch	-	Bodenqualität mäßig, landwirtschaftl. Bedeutung vh.
Verfügbarkeit	+	verfügbar
Baugrund	-	Feucht, eben
Nutzungskonflikte	x	Gastronomiebetrieb mit touristischer Bedeutung (Langlauflopien)
Folgerung: Prüfung der Übernahme als Bauland in den FWPL		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 3 (Pkt. 36)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öffentl. Gut, Kanal- Wasserversorgung herstellbar, Kapazitäten der Kläranlage lt. Aussage Kanalplaner ausreichend
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, Siedlungsecke an der Ortseinfahrt
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	-	Eichen-Hainbuchenmischwald, kein Schutzgebiet
Bodenverbrauch	x	Forst, landwirtschaftl. Bedeutung gering
Verfügbarkeit	+	verfügbar
Baugrund	+	k.A. vermutlich trocken, eben
Nutzungskonflikte	+	keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme als Bauland- Aufschließungszonen in den FWPL		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 4 (Pkt. 39)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öffentl. Gut, Kanal- Wasserversorgung herstellbar, bereits Bauland, L-Kamptal, Siedlungsecke an der Ortseinfahrt, Waldgruppe bildet nat. Siedlungsbegrenzung
Ortsbild und Landschaft	+	
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	kein Schutzgebiet, keine Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität gering, kaum landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	Nicht verfügbar
Baugrund	+	trocken, leichte Südhanglage
Nutzungskonflikte	x	Lage direkt an der LH58
Folgerung: Fläche nicht verfügbar, daher Rückwidmung. Auf Grund guter Lageeigenschaften aber Erhalt als Siedlungserweiterung im ÖEK		

KG Wolfshoferamt – Loiwelsöd



Loiwelsöd mit Variantenprüfung für, Gelb= Entwicklungsflächen, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 1		
Infrastruktur	-	Anschluss an öff. Gut vh, Zufahrt direkt über LH58 ungünstig, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, gegenüberliegende Straßenseite bebaut,
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Wald, kein Schutzgebiet
Bodenverbrauch	x	Tlw. Jungwald/ Forst, landwirtschaftl. Bedeutung vh.
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar
Baugrund	x	k.A. vermutlich trocken
Nutzungskonflikte	x	Forstwirtschaft, Emission durch Hauptverkehrsweg (LH58), Lage direkt an Landesstraße nicht attraktiv
Folgerung: derzeit kaum Eignung für Siedlungsentwicklung		

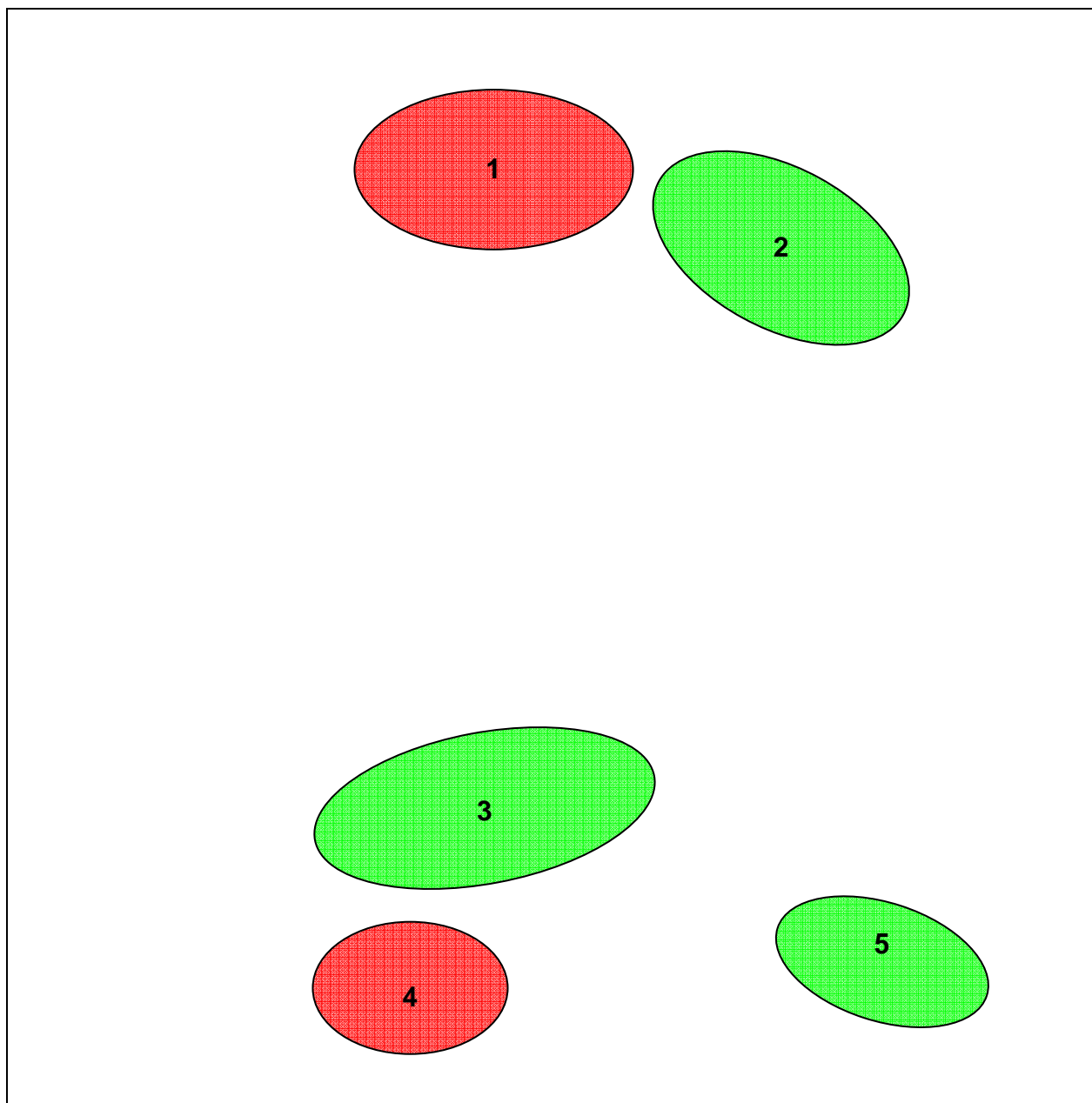
THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 2		
Infrastruktur	-	Anschluss an öff. Gut vh, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, Grünlandzunge, umliegende Straßenseiten bebaut/Baulandreserven
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	-	Wald, Sonderstandort Eichen-Hainbuchen-Mischwald
Bodenverbrauch	x	Forst und Wiese, Bodenwert mäßig, landwirtschaftl. Bedeutung vh.
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar
Baugrund	x	k.A. vermutlich trocken (Süden), feucht (Norden)
Nutzungskonflikte	x	Forstwirtschaft, Emission durch Hauptverkehrsweg (LH58), Lage im Kreuzungsbereich
Folgerung: derzeit kaum Eignung für Siedlungsentwicklung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 3		
Infrastruktur	-	Anschluss an öff. Gut, Kanal, Wasser, schwerer herstellbar
Ortsbild und Landschaft	+	L-Kamptal, kaum einsichtig, Grünlandzunge/ direkt an Bauland angr.
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	tlw. Wald, kein Schutzgebiet
Bodenverbrauch	-	Bodenwert mäßig, landwirtschaftl. Bedeutung vh.
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar
Baugrund	+	trocken
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: derzeit kaum Eignung für Siedlungsentwicklung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 4 (Pkt. 33)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut vorh., Anschluss an Kanal, Wasser leicht herstellbar.
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, kaum einsichtig, direkt an Bauland angrenzend, gegenüberliegende Straßenseite bebaut
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Wald, kein Schutzgebiet
Bodenverbrauch	x	Forst, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	+	gegeben
Baugrund	-	feucht
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 5		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut v.h., Anschluss Kanal/ Wasser leicht herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, kaum einsichtig, Siedlungslücke/ direkt an Bauland angr.
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	kein Schutzgebiet, keine Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	-	Hohe Bodengüte, große landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	nicht gegeben
Baugrund	-	eher feucht
Nutzungskonflikte	-	Landwirtschaft mit Viehhaltung angrenzend
Folgerung: derzeit keine Eignung für Siedlungsentwicklung aufgrund Verfügbarkeit		

KG Wolfshoferamt – Steinerne Stiege



Steinerne Stiege mit Variantenprüfung für; Grün= Baulanderweiterung, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 1		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	-	L-Kamptal, außerhalb der Siedlungsgrenze lt. NÖREGROP
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	kein Wald, keine relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar
Baugrund	x	trocken
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: kaum Eignung für Siedlungsentwicklung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 2 (Pkt. 45)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, außerhalb der Siedlungsgrenze lt. NÖREGROP, tlw. bebaut (GEB), kaum einsichtig- Abrundung
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	kein Wald, keine relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	x	für Eigenbedarf gegeben
Baugrund	x	Trocken, leichte Nordhanglage
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme als Baulandabrundung in den FWPL		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 3 (Pkt. 44)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut vh., Anschluss Kanal, Wasser leicht herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, gegenüberliegende Straßenseite tlw. bebaut, Siedlungslücke a.d. Ortseinfahrt, innerhalb der NÖREGROP Siedlungsgrenze
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	kein Schutzgebiet, Sonderstruktur (Obstgarten) vh.
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	x	Für Eigenbedarf gegeben
Baugrund	+	trocken, leichte Südhanglage
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme als Baulandabrundung in den FWPL		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 4		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal, Wasser vh.
Ortsbild und Landschaft	-	L-Kamptal, direkt an Bauland angrenzend, Lage direkt an der Ortseinfahrt, außerhalb Siedlungsgrenze lt. NÖREGROP,
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Hainbuchenwald, Sonderstruktur Felsformation „Emilienstein“
Bodenverbrauch	x	Forst, mäßige landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	x	gegeben
Baugrund	+	k. A., verm. trocken
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: keine Eignung für Siedlungsentwicklung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 5 (Pkt. 55)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut vh., Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	-	L-Kamptal, außerhalb der Siedlungsgrenze lt. NÖREGROP,
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	kein Wald, keine relevante Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	x	für Eigenbedarf
Baugrund	+	Trocken, leichte Südhanglage
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme als Baulanderweiterung in den FWPL		

KG Wilhalm



Wilhalm mit Variantenprüfung für; Grün= Baulanderweiterung, Gelb= Entwicklungsflächen, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 1		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Zufahrt, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	-	L-Kamptal, erhaltenswerter Landschaftsteil lt. NÖREGROP, gegenüberliegende Straßenseite tiefer gelegene Baulandreserve; Bebauung an der Ortseinfahrt, Entwicklung nach außen
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Natura 2000, kein Wald, keine relevanten Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar
Baugrund	x	trocken, Böschung zur Straße
Nutzungskonflikte	-	Landwirtschaft mit Viehhaltung angrenzend
Folgerung: derzeit kaum Eignung für Siedlungsentwicklung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 2 (Pkt. 18a)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser leicht herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, erhaltenswerter Landschaftsteil lt. NÖREGROP, Randbereich zum historischen Ortskern, terrassiertes Gelände
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	+	Natura 2000, relevante Sonderstrukturen (Gehölzzeilen)
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	x	nur langfristig gegeben
Baugrund	+	trocken, leichtes Ostgefälle
Nutzungskonflikte	x	keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 3 (Pkt. 18b)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser vh.
Ortsbild und Landschaft	+	L-Kamptal, Lage innerhalb der Ortschaft, außerhalb histor. Ortsteil, umgeben von Bebauung
Gefahrenzonen	x	Graben mit Wildbachzone im Osten
Natur- und Umwelt	x	Natura 2000, relevante Sonderstrukturen (Obstgarten)
Bodenverbrauch	+	Bodenqualität niedrig, Lage im Ort
Verfügbarkeit	-	nicht gegeben
Baugrund	+	k.A. vermutlich trocken, leichtes Ostgefälle
Nutzungskonflikte	x	Umliegende Landwirtschaften mit Viehhaltung
Folgerung: Prüfung der Übernahme ins ÖEK als Siedlungserweiterung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 4		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, erhaltenswerter Landschaftsteil lt. NÖREGROP, Siedlungslücke
Gefahrenzonen	-	Wildbachzone (Brauner Hinweisbereich)
Natur- und Umwelt	x	Natura 2000, keine relevanten Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	x	Nicht gegeben
Baugrund	x	trocken
Nutzungskonflikte	x	Löschteich
Folgerung: Lage in Zubringergraben; keine Eignung aufgrund der Gefahrenzone		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 5 (Pkt. 20)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut vorh., Kanal- und Wasseranschluss leicht herstellbar vh.
Ortsbild und Landschaft	x	L-Kamptal, erhaltenswerter Landschaftsteil und Siedlungsgrenze lt. NÖREGROP, Ortsrandlage aber gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Natura 2000, keine relevanten Sonderstrukturen, kein Wald
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität niedrig, geringe landwirtschaftl. Bedeutung
Verfügbarkeit	+	gegeben
Baugrund	+	trocken
Nutzungskonflikte	+	keine vh.
Folgerung: Prüfung der Übernahme als Bauland in den FWPL		

Anmerkung: Bezüglich dieses Punktes wurde bereits in den vergangenen Jahren Versuche unternommen hier besser geeignete Grundstücke für eine verfügbare Baulandfläche zu finden. Als Ergänzung zum Variantenstudium hier daher ein Auszug aus dem Antrag zur Änderung der NÖREGROP Siedlungsgrenze vom August 2013:

(...) Nach Eingang eines Umwidmungsantrages von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Agrargebiet (BA) in der KG Wilhalm, auf der Parzelle 765 wurde seitens des Raumplaners festgestellt, dass hier eine Siedlungsgrenze des NÖ REG ROG vorliegt. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachverständigen auf der NÖ Landesregierung wurde dies bestätigt und weiters wurden von Ihm alternative Baugrundflächen (PZ. 604 und 602) und eine Grünlandparzelle mit Option auf Umwidmung (PZ.24) vorgeschlagen. Die Grünlandparzelle Nr. 24 innerhalb der Ortschaft sowie jene mit der Nr. 604 an der nördl. Ortseinfahrt gehören demselben Grundeigentümer und werden auf Grund von Eigenbedarf nicht veräußert. Dasselbe trifft für die andere freie Baulandparzelle an der Ortseinfahrt mit der Nr. 602 zu, wo auch hier der Grundeigentümer einer Veräußerung nicht zustimmt. (...) Ziel dieser geringfügigen Verschiebung der Siedlungsgrenze und in Folge die Schaffung eines verfügbaren Bauplatzes ist es einer ortsansässigen Jungfamilie Siedlungsmöglichkeit zu bieten und dadurch der Abwanderung entgegen zu wirken.

Auf eine genauere Ausführung dieser Alternativen in der aktuellen Variantenprüfung wird verzichtet.

KG Untertautendorferamt – Kasarn

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 1 (Pkt. 56 a)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut vh, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	kein Schutzgebiet, Bestandsfassung von geringem Flächenausmaß außerhalb der Siedlungsgrenze lt. NÖREGROP
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	kein Schutzgebiet, keine Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Fassung des Gebäudebestandes, Bodenqualität niedrig
Verfügbarkeit	x	Gebäudebestand
Baugrund	x	k.A. vermutlich trocken
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: Fassung Gebäudebestand -Siedlungsabrundung Übernahme ins BA		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 2 (Pkt. 56 b)		
Infrastruktur	x	Kein Anschluss an öff. Gut vh, Kanal, Wasser herstellbar
Ortsbild und Landschaft	x	kein Schutzgebiet, Bestandsfassung von geringem Flächenausmaß außerhalb der Siedlungsgrenze lt. NÖREGROP
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	kein Schutzgebiet, keine Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	-	Fassung des Gebäudebestandes mit Erweiterungsoption, Bodenqualität hoch (eine der wenigen Flächen im Gemeindegebiet)
Verfügbarkeit	x	Gebäudebestand
Baugrund	x	k.A. vermutlich gut versorgt
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: Fassung Gebäudebestand und Abrundung- Übernahme ins BA		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche 3 (Pkt. 56a/b)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut vh, Kanal, Wasser vh.
Ortsbild und Landschaft	x	Baulandreserve, gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	kein Schutzgebiet, keine Sonderstrukturen
Bodenverbrauch	x	Fassung des Gebäudebestandes mit Erweiterungsoption, Bodenqualität gering
Verfügbarkeit	x	nicht verfügbar
Baugrund	x	trocken
Nutzungskonflikte		keine vh.
Folgerung: Flächentausch mit Pkt. 1 und 2 zum Erhalt des Ausmaßes an Baulandflächen daher Rückwidmung in Glf		

2.4. Bewertung

Die Entwicklungsbereiche der jeweiligen Siedlungen, welche aus dem Variantenstudium hervorgegangen sind, werden nun nach den jeweils relevanten Sachbereichen näher untersucht. Diese lauten wie folgt:

- Landschaft: wertvolle Dominanten bzw. Ansichten im Landschaftsraum, Anschneiden von neuen Landschaftsräumen, Landschaftsschutzgebiet Kamptal-Landschaftsbild, Erholungswert der Landschaft, ökologische Funktionstüchtigkeit, Schönheit und Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraums, NÖ-REGROP
- Ortsbild: wertvolle Ortsteile, Blickbeziehungen und Gesamteindruck
- Standortgefahren: Gefahrenzonenplan der WLV und Baugrundeignung
- Wald: Waldentwicklungsplan, Waldzustand und Funktion, Beeinträchtigung
- Naturschutz: Natura 2000
- Infrastruktur: Grundausrüstung und Verkehrsaufkommen
- Bodenverbrauch: Infrastrukturbedarf und Bodenwert

Vorbemerkung zur Generalüberarbeitung der Siedlungsgrenzen des NÖ REG ROG:

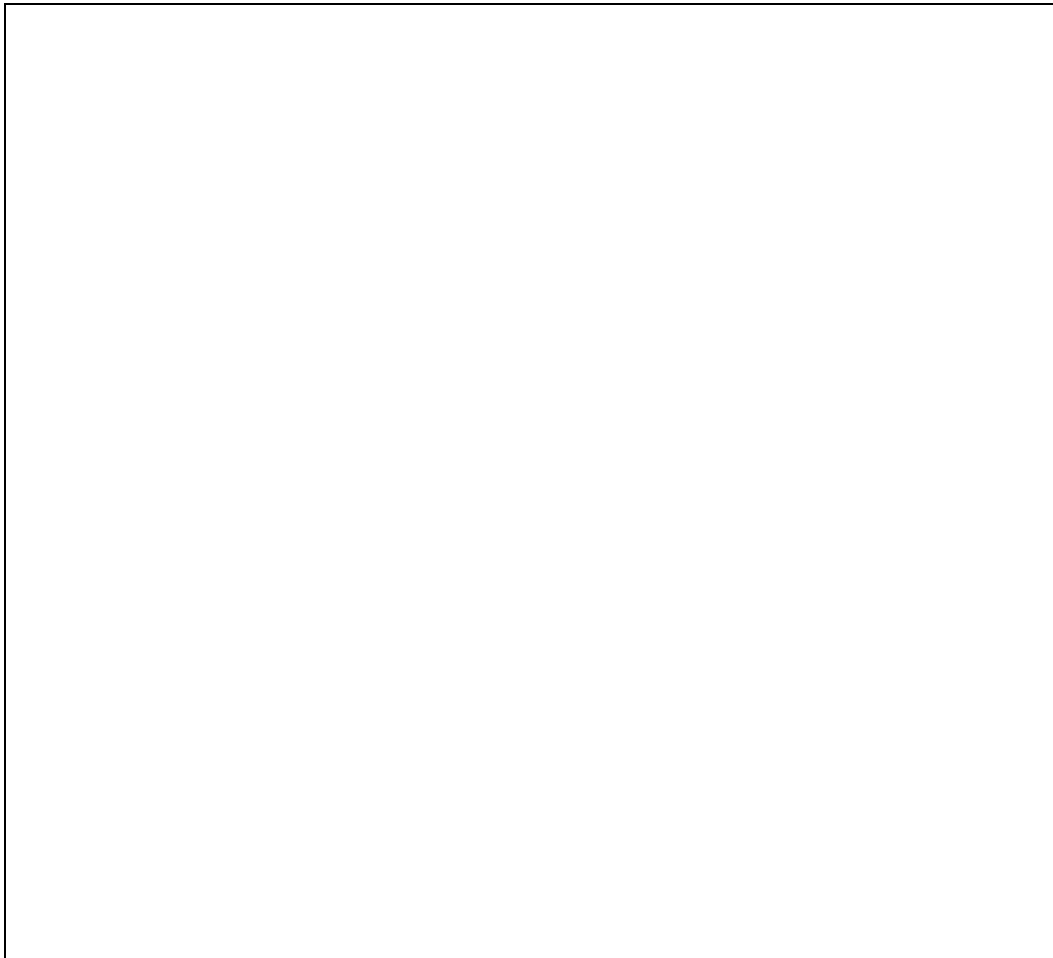
Der geschichtliche Hintergrund bringt es mit sich, dass die Region Hornerwald bzw. Gföhlerwald und somit auch die Marktgemeinde St. Leonhard, welche geprägt ist durch Streusiedlungen und eine Vielzahl kleiner Siedlungseinheiten, mit anderen Voraussetzungen und Herausforderungen in die Entwicklung gehen. Besonderes Spannungsfeld ist dabei das grundsätzliche Ziel der Raumplanung zur Kumulierung und Zentralisierung der diversen Nutzungen um Zersiedelung zu vermeiden. Doch gerade dem steht die Vielzahl von überregionalen Siedlungsgrenzen, die jede Siedlung mit Baulandwidmung betreffen und teilweise ganze Ortschaften einschließen, entgegen. Denn die Siedlungsabrundung bzw. angemessenen Erweiterungen zur Schaffung von Bauplätzen für z.B. Jungfamilien und die ortsansässigen Bevölkerung ist so in vielen Fällen schwer bis gar nicht möglich. Ziel der Marktgemeinde ist aber, eben jene Siedlungen und Ortschaften, welche ohnedies bereits alle über öffentlichen oder genossenschaftlichen Anschluss an Kanal und Wasser sowie über öffentliche Straßen verfügen, zu stärken, der Abwanderung entgegen zu wirken und so auch ferner die Siedlungen zu erhalten. Ein Antrag an die Landesregierung zur generellen Überarbeitung der Siedlungsgrenzen wurde seitens der Gemeinde bereits gestellt. In den folgenden Erläuterungen zu den Änderungsvorhaben bzw. Vorhaben zum ÖEK wird daher so vorgegangen, dass jene Siedlungsgrenzen teilweise bewusst nicht berücksichtigt werden, um entsprechend schlüssige Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung zu treffen.

Gänzlich von Siedlungsgrenzen umschlossen:

- Kasarn, KG Untertautendorferamt
- Steinerner Stiege, KG Wolfshoferamt
- Kreuzung Steinegg, KG Wolfshoferamt

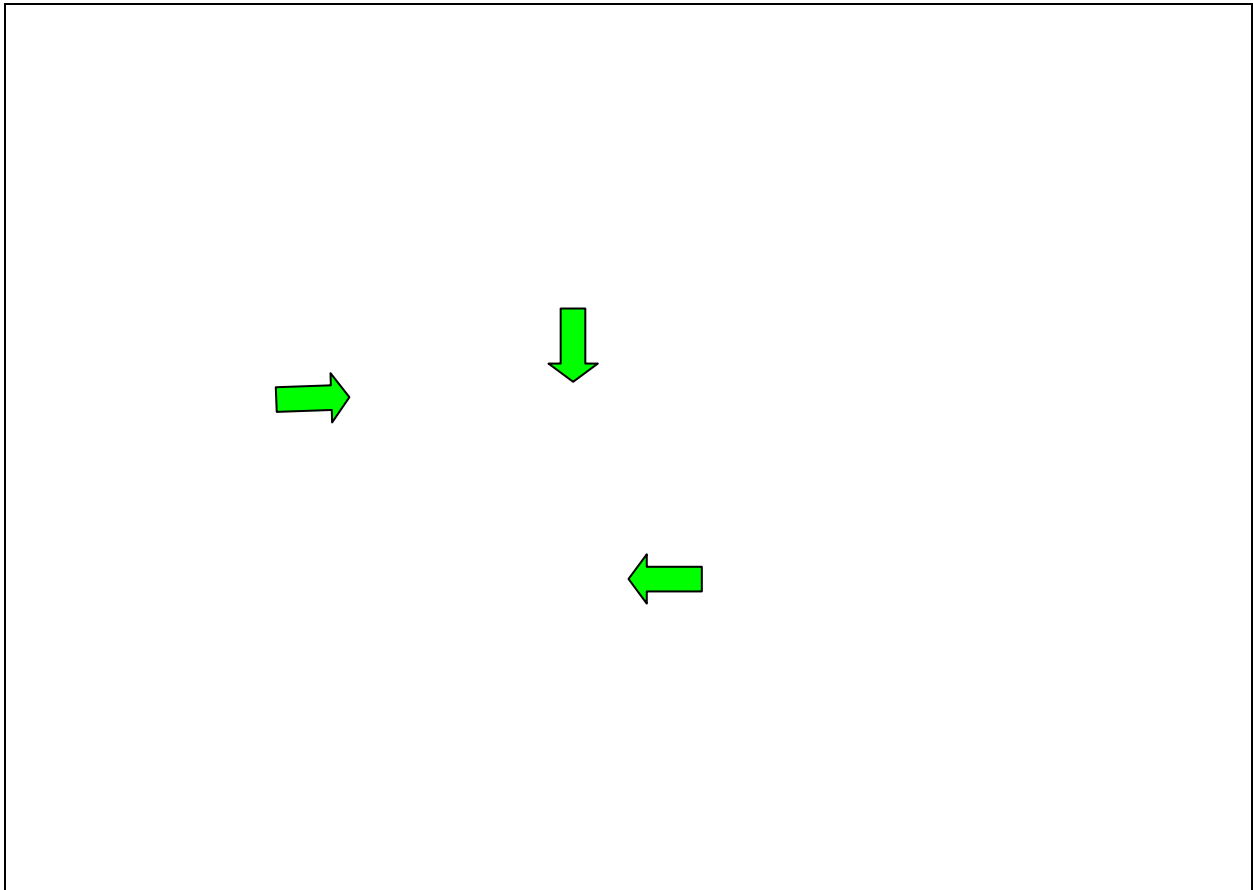
Durch Siedlungsgrenzen stellenweise begrenzt:

- Loiwelsöd, KG Wolfshoferamt
- Am Steinbruch, KG Wolfshoferamt
- Wilhalm, KG Wilhalm
- St. Leonhard, KG St. Leonhard



Wilhalm**Pkt. 18a, 18b, 20**Landschaft

Das NÖREGROP zeichnet das Zettsteinfeld in der KG Wilhalm, in dessen Mitte sich leicht abgesenkt die Ortschaft befindet, als erhaltenen Landschaftsteil aus. Das Gelände ist durch terrassenförmig angelegte, langgezogene Felder mit einer Vielzahl von Gehölzeilen auf dem gesamten, welligen Hügel äußerst markant und einzigartig geprägt. Dieser Charakter und somit auch die maßgeblichen Strukturelemente sind daher erhaltenenswert und sämtliche Vorhaben der Raumplanung müssen entsprechend sensibel und nachhaltig mit diesem Umstand umgehen.



Auszug NÖREGROP



Wilhalm und das Zettsteinfeld, ein erhaltenwerter Landschaftsteil lt. NÖREGROP von den Teichleiten aus gesehen

Der gegenständliche Bereich unter **Punkt 18a** befindet sich im Westen des Ortes und stellt sich als leicht nach Westen hin ansteigendes Agrarland mit eben jener markanten, terrassenförmiger Feldstruktur dar. Ein Weg führt von Westen her Richtung Osten in den Ort hinein. Das letzte Stück vor der Ortseinfahrt führen Böschungen hinauf zu den Ackerflächen und dadurch entsteht der Eindruck eines leichten Hohlweges, wobei hier auch eine alte Weide mit Sitzbank vorhanden ist. In der südlichen Hälfte sind zwei dieser Terrassen von Gehölzzeilen an den Geländekanten begleitet. Zunächst scheint diese leichte Hanglage am Ortsrand ein Nachteil für den sensiblen Landschaftsraum auf Grund von Kulissendeckung darstellen zu können.

Betrachtet man den Bereich aus einiger Entfernung und im Kontext mit dem Erscheinungsbild des Ortes im Landschaftsraum, kann Folgendes festgestellt werden:

Der Ort befindet sich trotz seiner Lage auf einer weitläufigen Geländeerhebung dennoch in einer leichten Senke und daher gelingt der Blick auf die Gesamtheit der Siedlung nur aus großer Entfernung und östlicher Richtung. Von hier aus gesehen befindet sich die geplante Siedlungsentwicklung etwa mittig im Ortspanorama und erstreckt sich in Blickrichtung und nicht etwa quer dazu, wodurch der Eindruck einer Kulissendeckung weitgehend entfällt.

Die Baulandtiefe des direkt angrenzenden Bauland-Agrargebietes soll ebenfalls aufgenommen werden, wodurch eine Deckung in Nord-Südrichtung über den Siedlungsbestand hinaus vermieden wird. Zudem befindet sich der gesamte Ort der Zone vorgelagert, wodurch auch nicht der Eindruck eines Anschnittes von neuem Landschaftsraum entsteht. Geplant ist auch, dass das künftige Bauland von Ost nach West aufgeschlossen wird und so keine exponierten Einzellagen entstehen können. Die Kirche befindet sich inmitten der Ortschaft und somit auch an einem topologisch tiefer gelegenen Punkt als die Ortsränder, wodurch diese im Gegensatz zur Kirche in St. Leonhard keine landschaftlich relevante Dominante darstellt. Von der Gemeindestraße im Westen aus sind die Flächen insofern einsichtig, als dass sie sich zu beiden Seiten des Weges befinden. Da dieser jedoch vom Niveau her im Nahbereich der Ortschaft tiefer gelegen ist, treten diese aus dem Blickfeld zurück; die ansteigenden Böschungen verdecken teilweise die Sicht. Aus größerer Entfernung gelingt durch die wellige Topologie und die quer zur Blickrichtung verlaufenden Gehölzzeilen kein Blick auf die besagte Fläche. Aus Norden und Süden, der Hauptzufahrtsrichtungen (L7035) gelingt auf Grund der Senklage und der vorhandenen Bebauung hingegen kaum ein Überblick über den Ort und die gegenständliche Fläche bleibt uneinsichtig. Wenn nun das künftige Bauland dem bestehenden Gelände folgt und dabei sowohl die einzigartige Terrassenausprägung als auch sämtliche Böschungskanten mit den Gehölzgruppen bewahrt bleiben bzw. in die Bebauung sensibel integriert werden, sollten die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Landschaft in dem erhaltenswerten Landschaftsteil des NÖ REGROP als vertretbar erachtet werden können.

Die Fläche unter **Punkt 18b** befindet sich am topologischen Tiefpunkt in mitten des Ortes und ist von Baustrukturen wie Bewuchs umschlossen und daher von sämtlichen Blickpunkten in der Landschaft uneinsichtig. Einfluss auf Schutzgüter der Landschaft ist daher nicht zu erwarten.

Die geplante Baulandabrundung von **Punkt 20** liegt an der südlichen Ortseinfahrt. Die Fläche grenzt im Norden an einen Agrarweg mit dahinter befindlichem Bauland und im Westen befinden sich die L7035 sowie ein ebenfalls bebauter Bauland-Agrargebietstreifen. Dadurch stellt sich die Fläche als Siedlungsecke dar. Dieser Bereich soll zur Schaffung eines Bauplatzes von ortsüblicher Größe (ca. 900 m²) vom Grünland als Baulandarrondierung ins Bauland-Agrargebiet übernommen werden. Ähnlich wie bei Punkt 18b gilt auch hier, dass der Ort in seiner Gesamtheit nur aus großer Entfernung und östlicher Richtung erfasst werden kann.

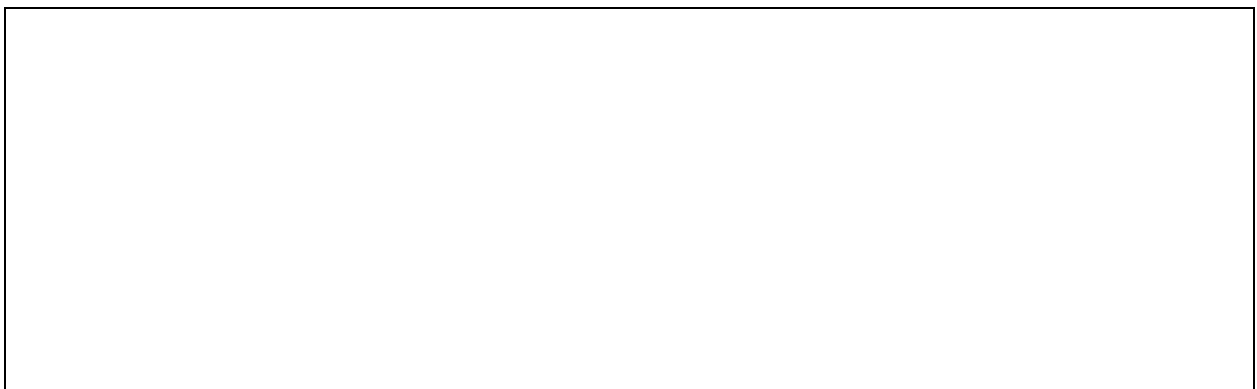
Von dort aus gesehen liegt die geplante Baulandabrundung zwar am äußersten Ortsrand und erstreckt sich quer zur Blickrichtung, allerdings entsteht hier in keiner Weise der Eindruck einer Kulissendeckung. Ein Baulandstreifen sowie eine landwirtschaftliche Halle schneiden den Landschaftsraum bereits an bzw. beeinflussen die landschaftliche Schönheit entsprechend. Da die gegenständliche Fläche direkt davor zu liegen kommt deckt sie sich so mit dem Gebäudebestand. Auch aus nördlicher Richtung überlagern die bestehenden Baustrukturen den Blick und es kommt zu keiner Änderung der landschaftlichen Kulisse. Lediglich aus südlicher Richtung ist die Fläche gut einsichtig und obwohl hier bestehendes Bauland direkt im Anschluss vorhanden ist, würde eine Bebauung der Fläche eine wahrnehmbare Veränderung des Erscheinungsbildes mit sich bringen, da das Gelände hier rasch zum Ortskern hin abfällt und der Gebäudebestand daher entsprechend tiefer und weniger gut einsichtig gelegen ist. Das hier abfallende Gelände bringt es auch mit sich, dass der Blick hier weit über das Zettsteinfeld hinweg hinunter in den Fronbachgraben und auf dessen wiederum ansteigenden Hänge der KG Wolfshoferamt frei geben. Da die gegenüberliegende Straßenseite jedoch bereits bebaut ist, das Ortsbild an dieser Einfahrt durch eine landwirtschaftliche Halle stark überprägt ist und es sich lediglich um die Schaffung eines Bauplatzes handelt, erscheint der Einfluss auf die Landschaft zwar gegeben, jedoch als vertretbar.



Blick von den Teichleiten Richtung Westen auf Wilhalm

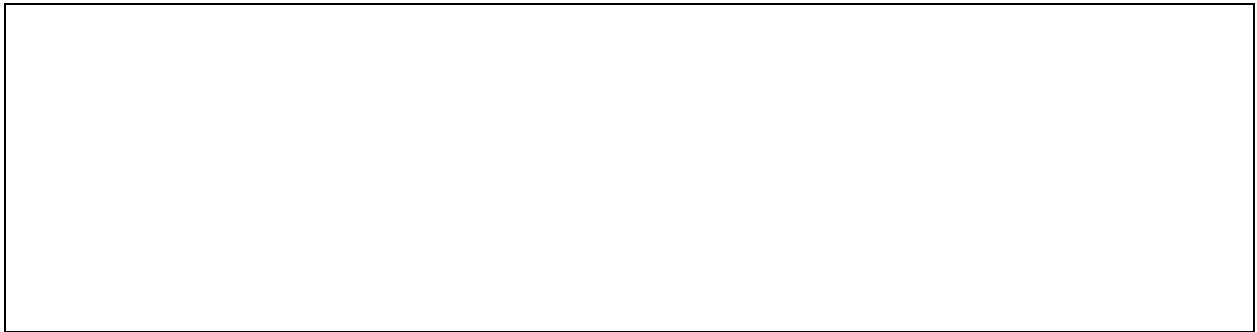


Blick von der L7035 Richtung Süden auf Wilhalm

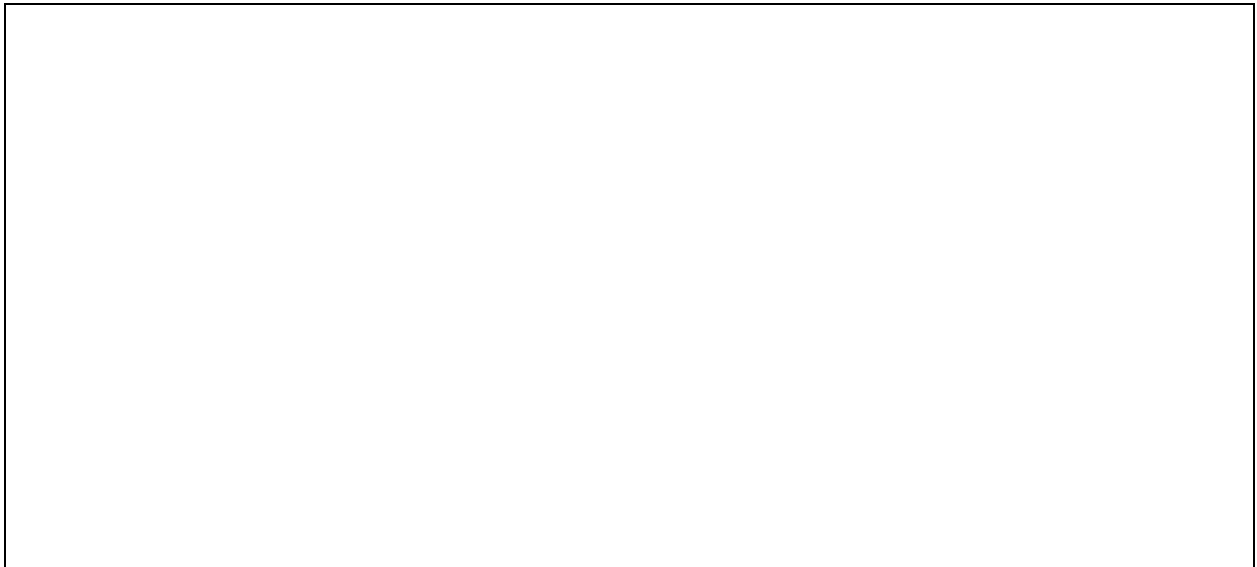


westlicher Ortsrand mit Blick Entlang der Gemeindestraße Richtung Osten

Ergänzend ist hier anzuführen, dass im Zuge der Erstellung des ÖEK kürzlich auf der besagten Fläche unter **Pkt. 20** mittels eines positiven landwirtschaftlichen Gutachtens mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen wurde. Nach Rücksprache mit der Gemeinde soll jedoch das Vorhaben zur Widmung von Bauland-Agrargebiet auf der gegenständlichen Fläche wie geplant zur Auflage kommen.



Blick von der Landesstraße nach Norden, Neubau rechts im Bild



Neubau von der Ortsausfahrt aus gesehen

Hinsichtlich des vorliegenden Natura 2000 Gebiets ist folgendes zu sagen: Es handelt sich bei den geplanten Erweiterungszonen und der Baulandwidmung lediglich um die Schaffung von insgesamt max. 6 ortsüblichen Bauparzellen, wobei 1 Parzelle (18b) inmitten des bebauten Bereichs liegt. Die Fläche des **Pkt. 20** liegt direkt an der Landesstraße L 7035, diese Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und es sind hier keine Sonderstrukturen oder Bewuchs vorhanden. Die Erweiterungsflächen des **Punktes 18a** max. 4 Parzellen sollen derart angelegt werden, dass die Gehölzreihen erhalten bleiben und aufgrund des vorhandenen weitläufigen Schutzgebietes können ausreichend unberührte Flächen für die Schutzgüter erhalten bleiben. Die Fläche unter **Pkt. 18b** befindet sich dreiseitig umgeben von bebauten Bereichen, sie befindet sich demnach eindeutig innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes und ist so für den Naturschutz von geringerer Bedeutung.

Auf Grund der oben genannten Grundlagen sollten sich daher voraussichtlich keine negativen Auswirkungen infolge einer möglichen Baulandwidmung auf die Umwelt ergeben und die ökologische Funktionstüchtigkeit der Landschaft bleibt erhalten.

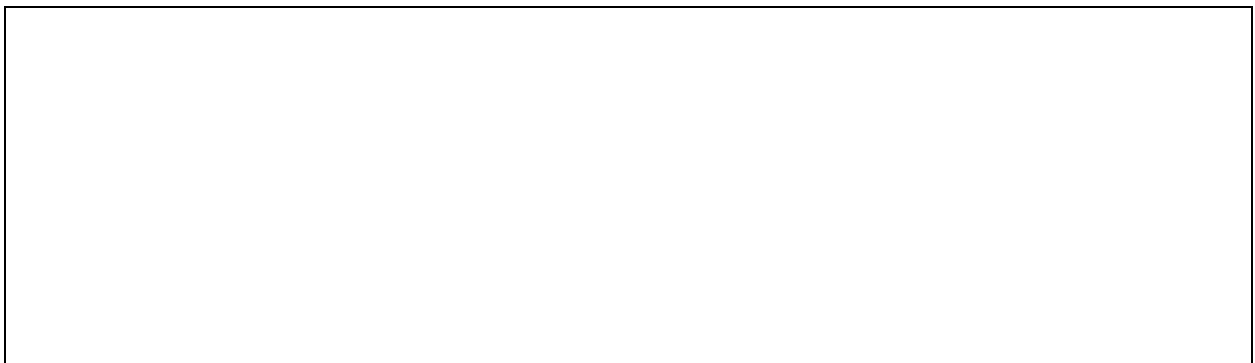
Ortsbild

Wilhelm weist westlich der Landesstraße einen besonders gut erhaltenen, historischen Ortsteil mit zwei geschlossen bebauten, giebelseitig und eingeschossigen Häuserzeilen zu beiden Seiten des Dorfgangers mit Kirche und Feuerwehrhaus auf, welchen es zu bewahren gilt. Am Ende des Ortes führen zwei Ortsstraße zu einer zusammen und diese verläuft dann von Ost nach West aus dem Ort hinaus. In diesem Bereich ist auch die geplante Siedlungsentwicklung unter **Punkt 18a** im direkten Anschluss an das bestehende Bauland zu beiden Seiten des Weges zu finden. Die strenge giebelseitige, geschlossene Anordnung der Bauten lockert sich Richtung westlichen Ortsrand hin allerdings auf und traufenseitige Gebäude sowie ein offen stehendes Einfamilienhaus bilden den derzeitigen Abschluss.

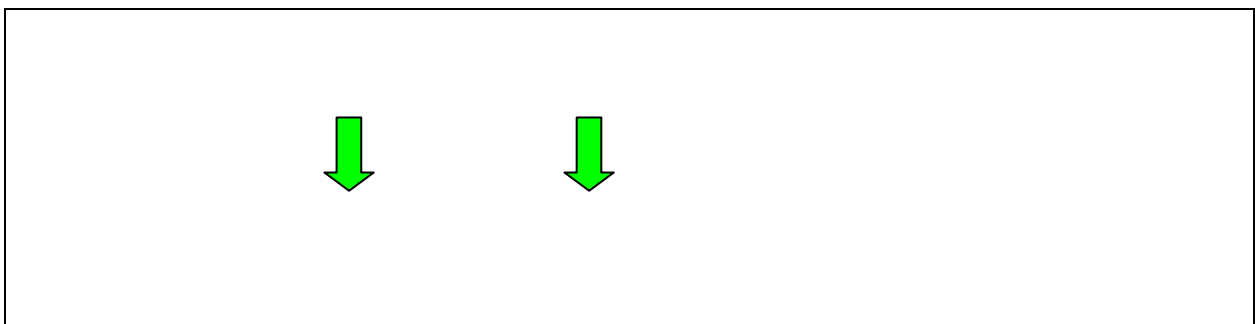
Demnach ist bereits ein fließender Übergang der Ortstruktur hin zu einer künftigen Siedlungsentwicklung im Anschluss gegeben und es kommt zu keinem harten Bruch zur historischen Struktur. Auch ist der Bereich durch die konisch zusammenführende Angerstruktur von den Ortsstraßen aus uneinsichtig und es lässt sich hier kein relevanter Bezug herstellen.



Ansicht der südlichen Ortsstraße mit Blick nach Westen, Einfamilienhaus (gelb) am Ende des Baulandes

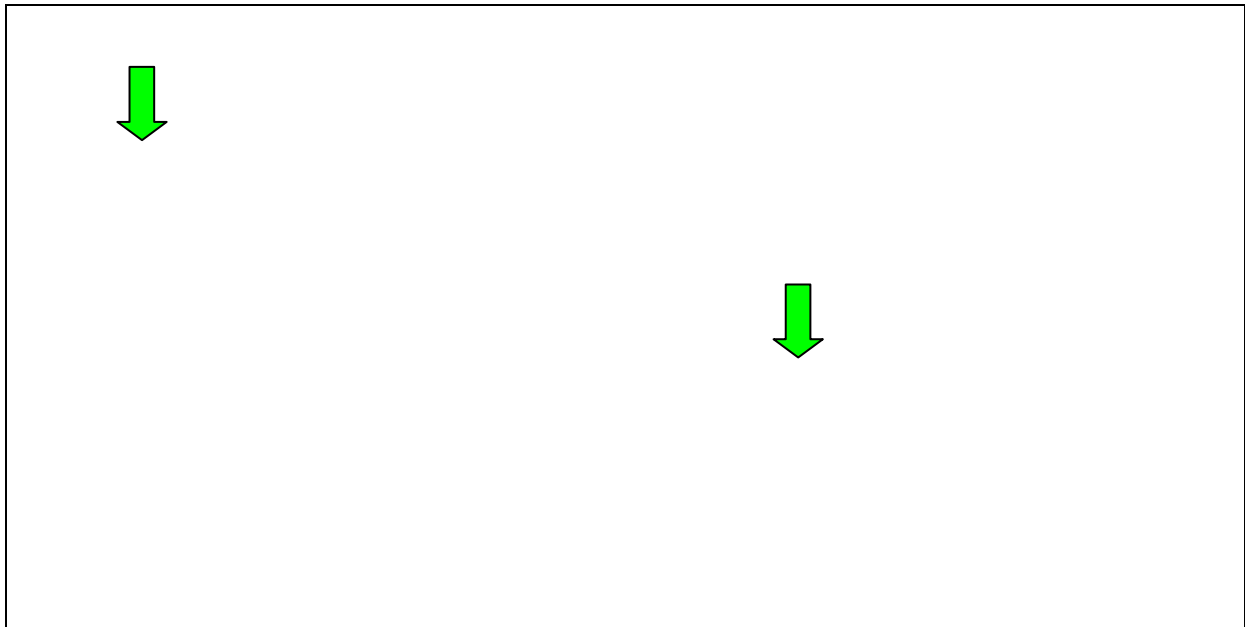


Blick von der westlichen Ortseinfahrt auf den Dorfganger mit historischer Bebauung zu beiden Seiten



Blick auf den Ortsrand, mittig im Bild die geplanten Erweiterungsflächen

Der östliche Teil hingegen weist eine durchmischte, aufgelockerte Struktur von neuen wie alten Landwirtschaftsbauten und Einfamilienhäusern auf. Die verhältnismäßig kleinen Flächen zur Siedlungsabrundung unter **Punkt 20** bzw. zur Siedlungsabrundung unter **Punkt 18b** dürften sich daher gut in die bestehenden Strukturen einfügen und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen, denn auch eine Blickbeziehung zur Kirche lässt sich aus dem Umfeld der beiden Flächen auch jetzt schon nicht herstellen.

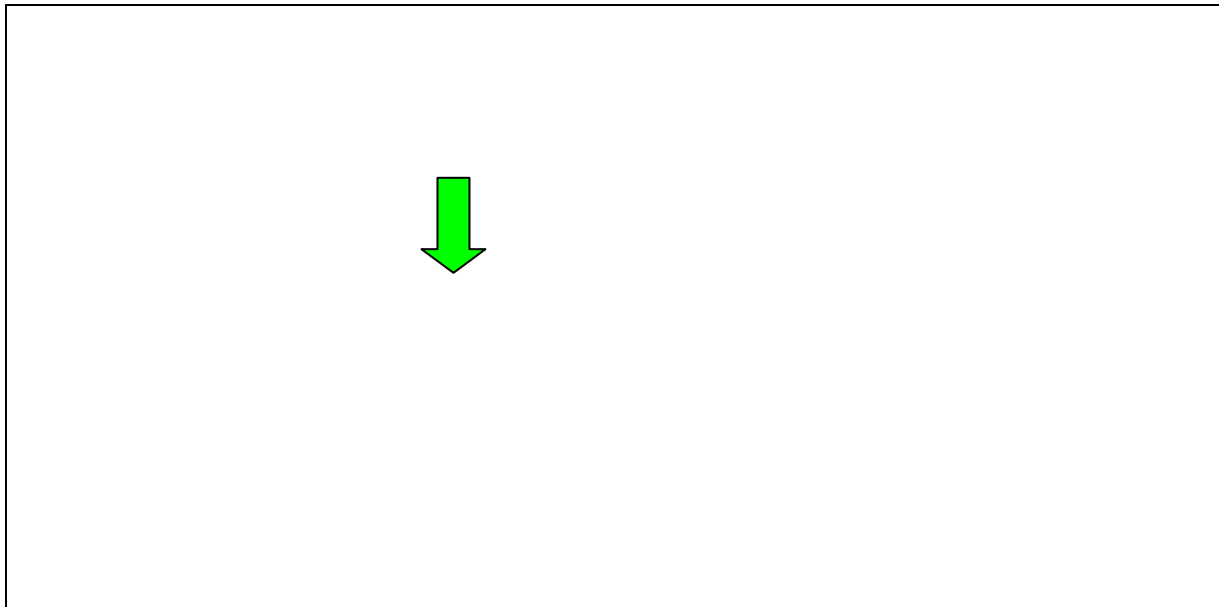


Ansicht des Dorfes von der L7035 im Norden aus auf gemischte Baustrukturen, Flächen (18b, 20) durch besteh. Bebauung uneinsichtig

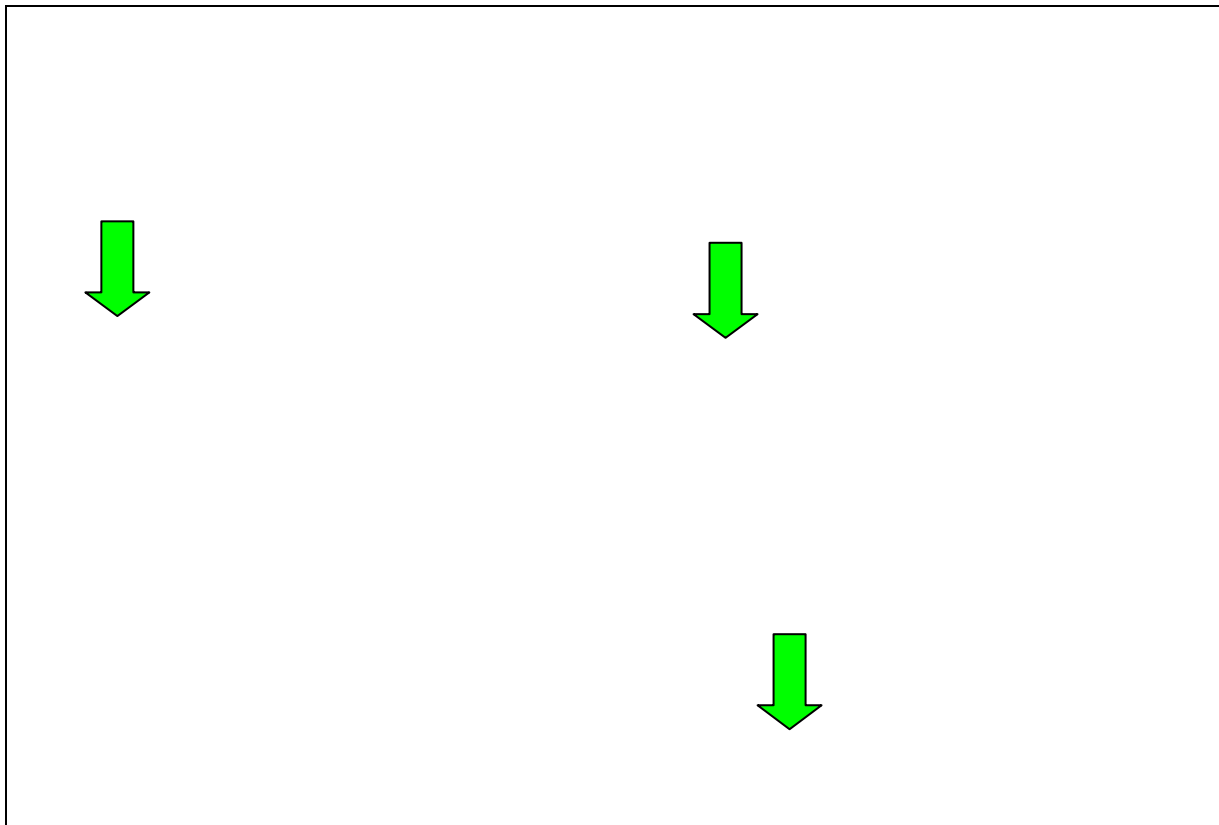
Standortgefahren und Wald

Auf den besagten Flächen von **Punkt 18a und 20** sind keine Standortgefahren von Wildbachzonen, Rutschungen und Steinschlag, Oberflächenabflussproblematik oder Hochwasser bekannt. Auch liegt keine Verdachtsfläche vor.

Im Falle der Fläche bei **Punkt 18b** jedoch stellt ein Graben die östliche Grenze des Grundstücks dar. Dieser Graben hat sein Einzugsgebiet im Süden der Ortschaft, führt unter dem Bauland und der Landesstraße hindurch und tritt dann nördlich dieser Straße als schmaler Einschnitt zu Tage und leitet gesammelte Oberflächenwässer Richtung Norden durch die Ortschaft und weiter zum Franbachgraben im Nordosten. Entlang dieses Grabens nun ist im Gefahrenzonenplan eine gelbe wie rote Wildbachzone verzeichnet, die auch am Ostrand der Entwicklungsfläche entlangführt. Die Fläche ist jedoch groß genug um bei einer künftigen Baulandwidmung genügend Platz für eine ortsübliche Baufläche zu ergeben und gleichzeitig einen ausreichend großen Abstand zum Graben bzw. zur Wildbachzone einhalten zu können. Wald ist auf keiner der Flächen vorhanden und auch Aufforstungen sind nicht geplant.



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan



1 - sehr trocken	9 - mäßig feucht
2 - sehr trocken bis trocken	10 - mäßig feucht bis feucht
3 - trocken	11 - feucht
4 - trocken bis mäßig trocken	12 - feucht bis naß
5 - mäßig trocken	13 - naß
6 - mäßig trocken bis gut versorgt	14 - wechselfeucht
7 - gut versorgt	15 - wechselfeucht mit Überwiegen der trockenen Phase
8 - gut versorgt bis mäßig feucht	16 - wechselfeucht mit Überwiegen der feuchten Phase

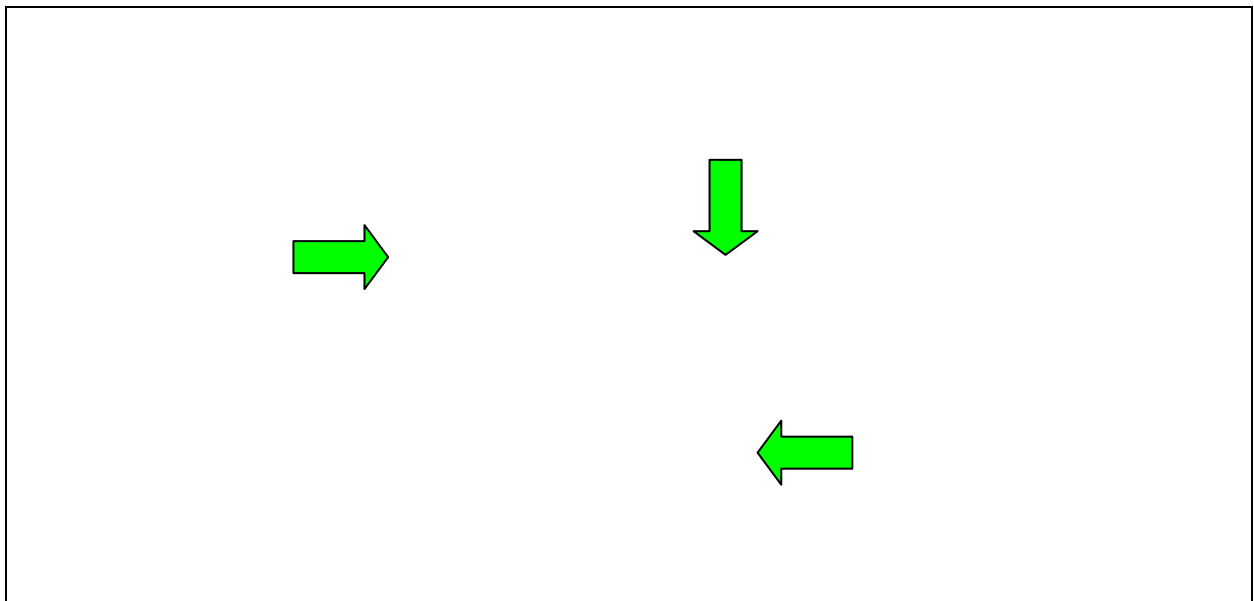
Auszug aus der Bodenfeuchtekarte, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Infrastruktur

In allen drei Fällen grenzen die Entwicklungsflächen direkt an Ortsstraßen (Pkt. 18a, 18b) bzw. an die L7035 (Pkt. 20) und sind somit verkehrstechnisch voll aufgeschlossen. Da es sich nur um einen sehr geringen Zuwachs an Baugrundstücken durch die Siedlungserweiterung handelt, sollte es zu keiner nennenswerten Zusatzbelastung durch erhöhte Verkehrsbelastung kommen. Der Anschluss an Ortskanal, Strom und Ortswasserleitung ist entweder bereits gegeben (18b) oder sollte leicht herstellbar sein und es ist nach Auskunft des zuständigen Ziviltechnikers davon auszugehen, dass die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ausreichend Kapazität für das geringe Ausmaß an Siedlungserweiterungen vorhanden sein sollten.

Bodenverbrauch

Wilhalm befindet sich auf einer großräumigen Geländeanhebung und durch diese Topologie sowie durch die geologische Zusammensetzung ist der Boden im Bereich der Ortschaft trocken bis sehr trocken und der Bodenwert ist demnach entsprechend gering. Weiters weist die Gemeinde mit einer Einwohnerdichte von 20 Einwohnern/ km² einen sehr niedrigen Wert im niederösterreichischen Vergleich auf. Folglich hält sich auch der Bodenverbrauch generell in Grenzen. Dennoch soll mit dem Gut Boden sensibel umgegangen werden. Daher soll der Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf so gering wie möglich gehalten werden. In diesem Fall wurden alle drei Entwicklungsflächen an bestehenden Verkehrswegen angeordnet, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten.



Bodenqualität Wilhalm, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Wilhelm Pkt. 20		
Landschaft	x	neuer Landschaftsräume wird geringfügig angeschnitten, Kulissendehnung nicht auffällig
Ortsbild	x	beidseitige Bebauung der Straße
Standortgefahren	+	keine vh.
Wald und Umwelt	+	keine relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Infrastruktur	+	Infrastruktur vorhanden
Bodenverbrauch	x	kann gering gehalten werden
Verfügbarkeit	+	Fläche wurde bereits mittel landw. Gutachten bebaut
Sonstiges	+	Siedlungsabrundung für ortsansässige Bevölkerung
Folgerung: Fläche für Baulanderweiterung geeignet; Übernahme ins BA als Siedlungsabrundung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Wilhelm 18a, 18b		
Landschaft	x	neue Landschaftsräume werden kaum angeschnitten, Kulissendehnung nicht auffällig/ Lückenfüllung/ Siedlungsabrundung
Ortsbild	x	Verdichtung der Strukturen, Mischstrukturen bereits vh.
Standortgefahren	+	keine vh.
Wald und Umwelt	+	keine relevante Sonderstrukturen, kein Wald
Infrastruktur	x	Infrastruktur noch herzustellen (Pkt. 18a)
	+	Infrastruktur weitgehend vorhanden (Pkt. 18b)
Bodenverbrauch	x	kann gering gehalten werden
Verfügbarkeit	-	18a und 18b vorerst nicht verfügbar
Sonstiges		
Folgerung: Fläche für Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet; auf Grund mangelnder Verfügbarkeit in diesem Bereich vorerst nur langfristige Erweiterungszone für 18a und 18b		

Auswirkungen:

+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

Loiwelsöd**Pkt. 33**Landschaft

Die Siedlung Loiwelsöd liegt direkt an der LH58 und an der Marktgemeindegrenze inmitten einer von vielen kleineren und größeren Waldflächen strukturierten Landschaft, welche durch sanftes Hügelland topografisch gekennzeichnet ist. Zwar liegt die Fläche noch im Landschaftsschutzgebiet Kampthal, besondere Raumaustattung, Eigenarten oder übergeordnete ökologische Funktionen (kein Natura 2000) hat dieser Bereich aber nicht vorzuweisen. Ein Blick auf die gesamte Ortschaft von der offenen Landschaft aus, wie dies bei St. Leonhard und Wilhalm der Fall ist, gelingt hier nicht. Von den umliegenden Zufahrten und unbestockten Landschaftsteilen sind im besten Fall nur wenige Häuser zugleich zu erkennen. Die gegenständliche, verhältnismäßig kleine Fläche (max. 2 Bauplätze) nun befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Loiwelsöd an einer stichförmigen Ortsstraße. Diese stellt den einzigen Punkt dar, von welchem aus der Bereich einsichtig ist. Und genau von diesem Weg aus gesehen schiebt sich von Norden her ein Gebäude des an der Straße liegenden Bauland-Agrargebietes sowie ein Forststück von Süden her vor die Fläche und schränkt den Blick deutlich ein. Die Fläche kann demnach als weitgehend uneinsichtig bezeichnet werden und es ist kein Einfluss auf die Schutzgüter der Landschaft durch künftige Siedlungsentwicklung zu erwarten.



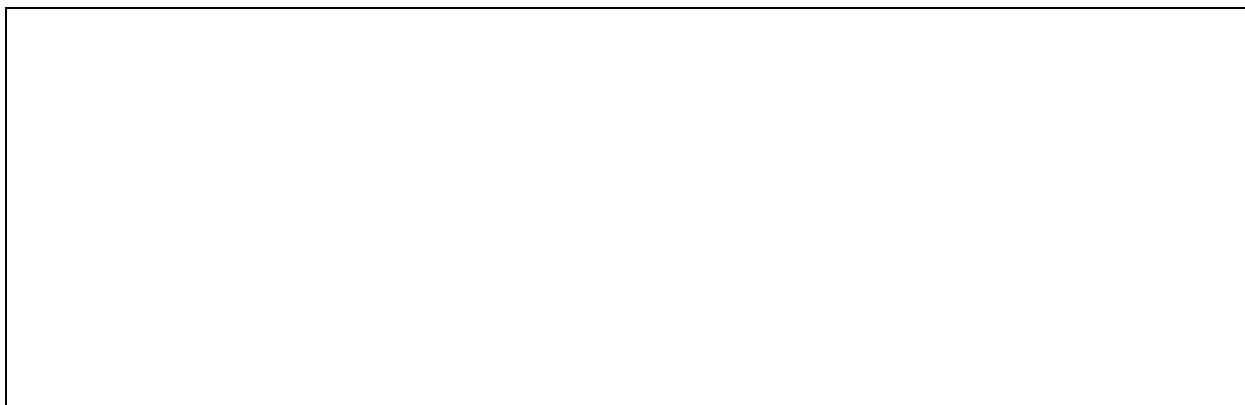
Blick von der Ortsstraße Richtung Südwesten, bebautes BA mittig im Bild

Ortsbild

Die gegenständliche Zone liegt am nordöstlichen Ortsrand an einer Stichstraße, umgeben von Forststücken und ist daher wenig einsichtig. Im Umfeld befinden sich sowohl einige unbebaute Grundstücke als auch überwiegend aufgelockerte Einfamilienhausbebauung aus unterschiedlichen Jahrzehnten, welche jedoch kein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. An der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich zudem noch ein erst kürzlich errichtetes Werkstattengebäude. Künftige Bebauung sollte daher keine negative Auswirkung auf das vorherrschende Ortsbild ausüben. Es ist sogar eher mit einer Verbesserung zu rechnen, da durch die beidseitige Bebauung der Ortsstraße der Siedlungscharakter verstärkt wird und die losen Siedlungsumrisse von Loiwelsöd kompakter ausgestaltet werden können.



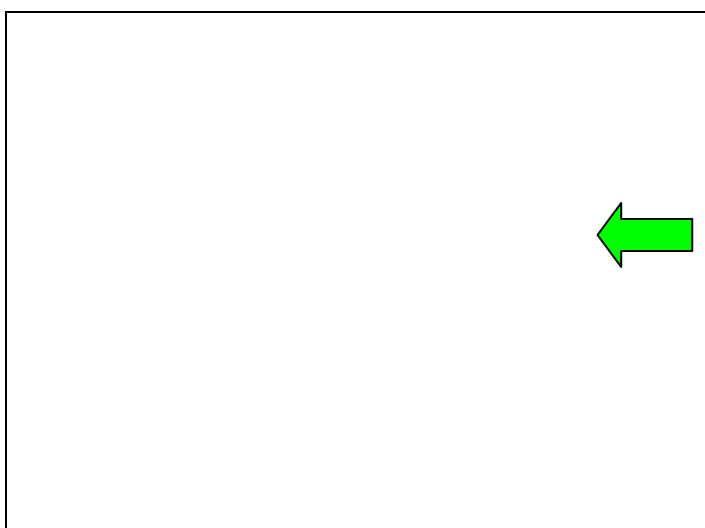
Blick entlang der Ortsstraße Richtung Südwesten, Werkstatt rechts im Bild, gegenüberliegende Straßenseite Entwicklungszone, dahinter Baulandreserven



Blick von der Baulandgrenze zwischen BA und Aufschließungszone auf die Entwicklungszone und anschließenden Baulandreserven, Werkstatt im Bild links hinten

Standortgefahren

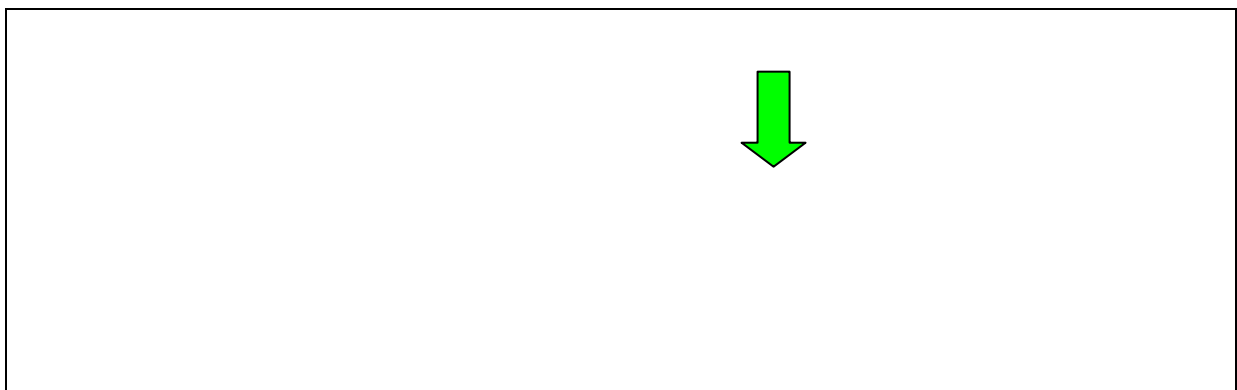
Auf der besagten Fläche sind keine Standortgefahren von Wildbachzonen, Rutschungen und Steinschlag, Oberflächenabflussproblematik oder Hochwasser bekannt. Auch liegt keine Verdachtsfläche vor. Allerdings ist der Boden in diesem Bereich der Ortschaft als feucht in der elektronischen Bodenkarte verzeichnet. Augenscheinlich konnte dieser Umstand nicht bestätigt werden, zumal hier bereits Gebäude errichtet worden sind und das Gelände durch seine leichte Neigung einen guten Abfluss vermuten lässt. Dennoch sollte ein Bodengutachten vor erst kurz vor der Realisierung der Entwicklungszone eingeholt werden, um die künftig tatsächlich vorherrschenden Bedingungen und daraus resultierende Baugrundeignung zu erheben.



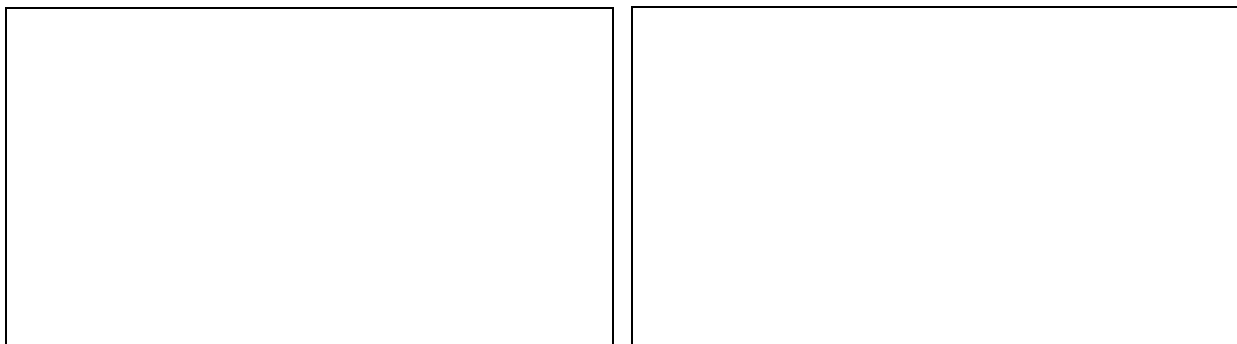
Auszug aus der Bodenfeuchtekarte, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Wald

Die Entwicklungszone befindet sich zum Teil auf Nutzforst lt. Waldentwicklungsplan, welcher sich jedoch nur aus relativ jungstämmigem, ausgedünntem Mischwald zusammensetzt. Wirtschaftlich ist die Fläche auf Grund der geringen Größe von nur rund 2 max 3. Bauplätzen eher von geringer Bedeutung und steht dem angrenzenden Waldstück flächenmäßig als deutlich untergeordnet gegenüber. Im Falle einer Umsetzung des ÖEK dieser langfristigen Entwicklungszone wird mit dem zuständigen Bezirksförster die Fläche begutachtet und eine Rodungsbewilligung ist die Voraussetzung für die Widmung. Grundsätzlich sind in der Marktgemeinde 51 % der Gemeindefläche Wald (rund 26km²), daher scheint eine flächenmäßig geringe Reduktion des Waldes im Zuge dieser potentiellen zukünftigen Baulandwidmung vertretbar. Negative Auswirkungen auf den Wald sind daher als äußerst gering zu beurteilen.



Auszug WEP



Blick auf die Forstflächen

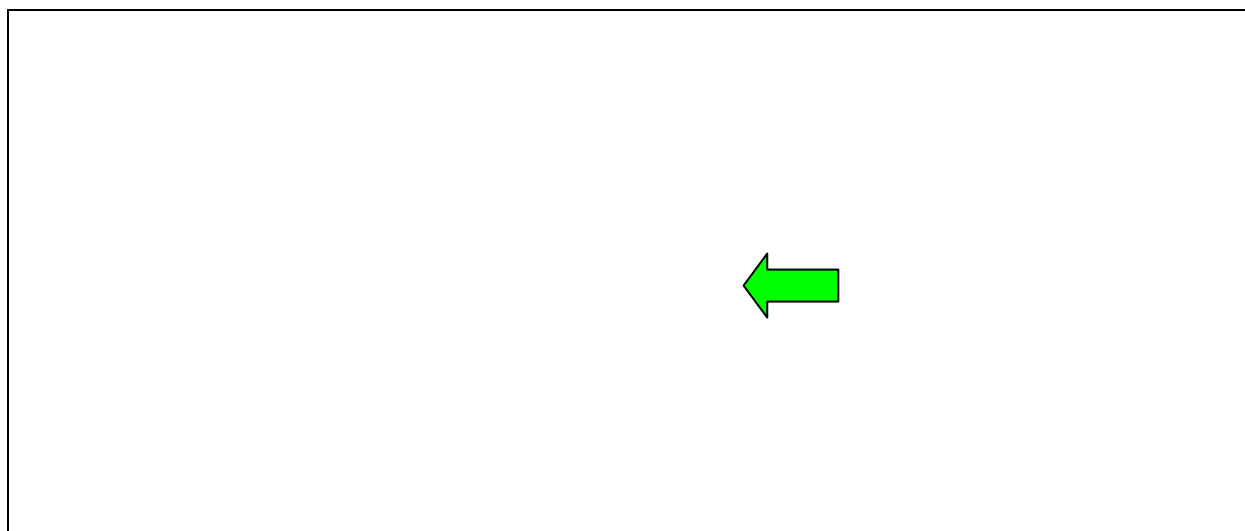
Infrastruktur

Die Entwicklungsfläche liegt direkt an einer Ortsstraßen und ist somit verkehrstechnisch voll aufgeschlossen. Da es sich nur um einen sehr geringen Zuwachs an Baugrundstücken (max. 3) durch die Siedlungserweiterung handelt, sollte es zu keiner nennenswerten Zusatzbelastung durch erhöhte Verkehrsbelastung kommen. Der Anschluss an den Ortskanal, Strom und die Wassergenossenschaft ist über die bestehende Ortsstraße leicht herzustellen und nach Auskunft der zuständigen Planer ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen genügend Kapazität für das geringe Ausmaß an Siedlungserweiterungen haben sollten.

Bodenverbrauch

Loiwelsöd befindet sich auf einem sanft hügeligem Gelände mit einer Anzahl von Senken und einem Bachlauf und durch diese Beschaffenheit sowie durch die geologische Zusammensetzung ist der Boden im Bereich der Ortschaft von feucht über gut versorgt bis trocken und der Bodenwert ist demnach entsprechend unterschiedlich. Die gegenständliche Fläche wird derzeit als Forst von untergeordneter Bedeutung bzw. Holzlagerplatz genutzt und hat insofern kaum landwirtschaftliche Relevanz.

Weiters weist die Gemeinde mit einer Einwohnerdichte von 20 Einwohnern/ km² einen sehr niedrigen Wert im niederösterreichischen Vergleich auf. Folglich hält sich auch der Bodenverbrauch generell in Grenzen. Dennoch soll mit dem Gut Boden sensibel umgegangen werden. Daher soll der Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf so gering wie möglich gehalten werden. In diesem Fall wurde die Entwicklungsfläche an einem bestehenden Verkehrsweg, gegenüber bzw. im Anschluss an bestehende Baulandwidmungen angeordnet und im Gegenzug eine Baulandfläche (Pkt. 34) an der LH 58 von geringer Bauplatzeignung und ähnlichen Flächenausmaß in Grünland zurückgewidmet. Der Flächenverbrauch kann somit ausgeglichen werden.



Bodenqualität Loiwelsöd, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Loiwelsöd		
Landschaft	x	neuer Landschaftsraum wird kaum angeschnitten, Kulissendehnung nicht auffällig/ Siedlungsabrundung
Ortsbild	x	Verdichtung der Strukturen, beidseitige Bebauung der Straße
Standortgefahren	x	keine vh., Bodenfeuchte ist mittels Gutachten nachzuprüfen
Wald und Umwelt	x	Wald- ausreichend Waldflächen in der Gemeinde vorhanden
Infrastruktur	+	Infrastruktur vorhanden
Bodenverbrauch	x	kann ausgeglichen werden, Flächentausch (Rückwidmung Pkt.34)
Verfügbarkeit	x	für Eigenbedarf verfügbar
Sonstiges		
Folgerung: Fläche für Siedlungsentwicklung geeignet; auf Grund vh. Baulandreserven in diesem Bereich vorerst nur langfristige Erweiterungszone im ÖEK (Flächensicherung)		

Auswirkungen:

+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

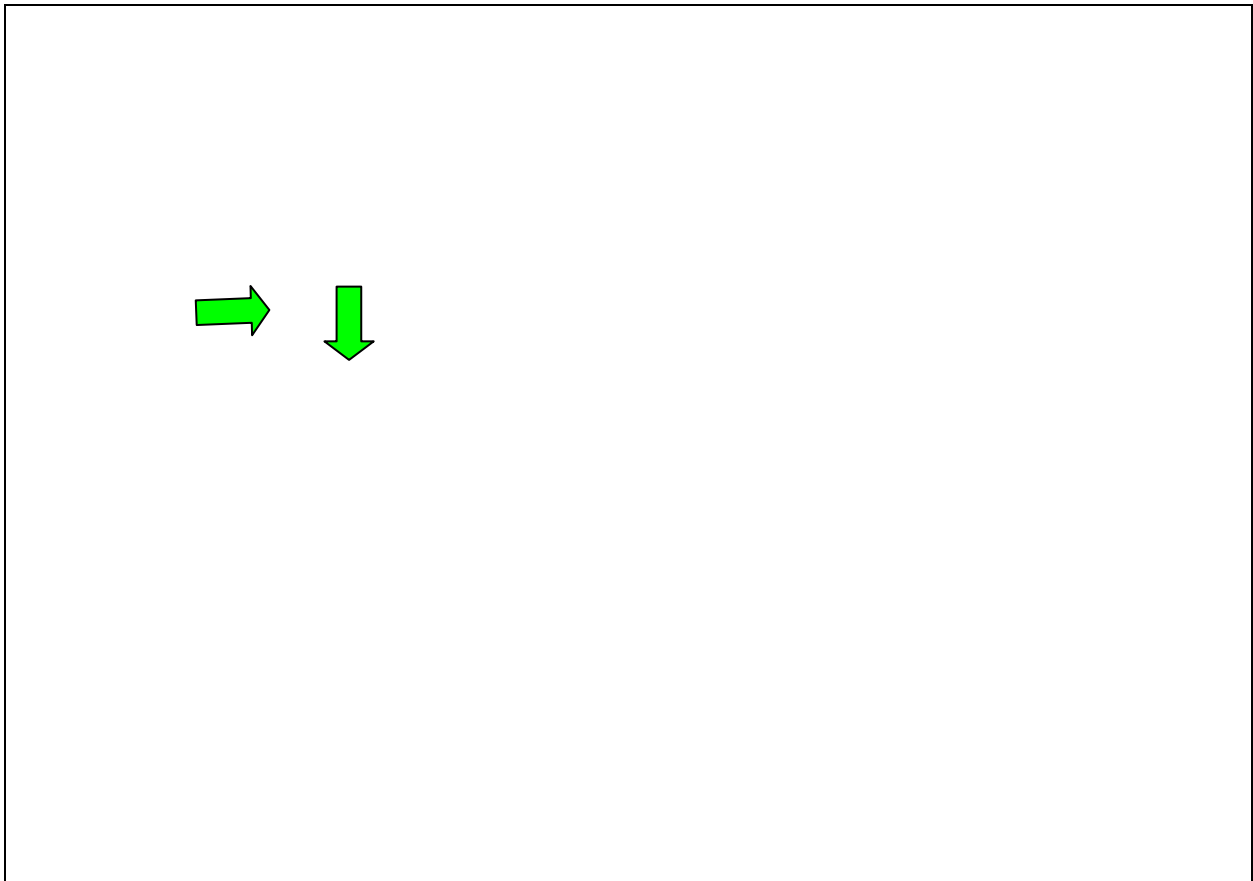
x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

Am Steinbruch**Pkt. 36, 37, 39**Vorbemerkung

Im Falle der Entwicklungszone unter **Punkt 39** ist anzumerken, dass es sich hier um eine Rückwidmung von Bauland handelt. Diese Entscheidung wurde getroffen, da die Fläche in absehbarer Zeit nach Auskunft der Grundeigentümer nicht verfügbar ist und vorerst auch für Eigenbedarf nicht herangezogen werden soll. Weiters erschien bei einer Begehung die derzeit im Flächenwidmungsplan verzeichnete Verkehrserschließung in Form der Verlängerung einer bestehenden Ortsstraße auf Grund des stark ansteigenden Geländes als ungeeignet und sollte besser künftig von der LH 58 aus erfolgen. Daher soll das Bauland zugunsten einer anderen, ggf. sogar besser geeigneten und auch tatsächlich verfügbaren Zone rückgewidmet werden. Dies ist im Sinne eines Flächentausches zum Erhalt des Baulandausmaßes gedacht. Die zurück zuwidmende Fläche sollen aber auf lange Sicht auf Grund ihrer bisherigen Eignung als Bauland, aber auch auf Wunsch des Eigentümers für die Siedlungsentwicklung erhalten bleiben und daher wird anstelle von Grünland Land- und Forstwirtschaft die Widmungsart Grünland - Freihaltefläche mit dem Zusatz Siedlungsentwicklung gewählt. Da es grundsätzlich nicht im Aufgabenbereich des ÖEK bzw. der SUP liegt, bereits bestehende Baulandwidmungen näher zu untersuchen, werden in den kommenden Erläuterungen nur die anderen Punkte 36 und 37 zur Siedlungsentwicklung behandelt und auf weitere Ausführungen zum Punkt 39 verzichtet.

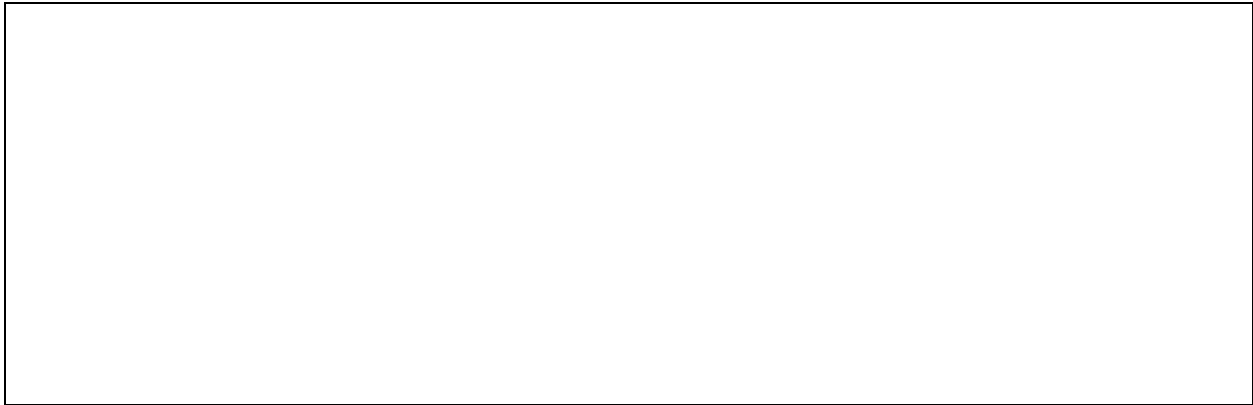
Landschaft

Die Siedlung am Steinbruch liegt, ähnlich wie Loiwelsöd, in der leicht hügeligen Landschaft des Landschaftsschutzgebietes Kamptal und ist umstanden von einigen Waldsprenkeln unterschiedlicher Größe. Darüber hinaus sind aber keine besondere Ausstattungen, Eigenarten oder übergeordnete ökologische Funktionen (kein Natura 2000) erwähnenswert. Sowohl an der östlichen wie westlichen Ortseinfahrt der LH58, dem Haupt Verbindungsweg, liegend direkt vor der Bebauung eben solche Waldflächen, die den Blick auf den Ort stark einschränken und der Rest der Ortschaft liegt am Südhang hinunter zum Stiefernbachgraben und entzieht sich auf diese Weise dem Blick des Betrachters fast zur Gänze. Nur wenige, sichtbare Hausdächer des südwestlichen Baulandes lassen den Schluss auf das Vorhandensein einer Siedlung zu. Weiters zeigt das NÖREGROP für den Siedlungsteil am Steinbruch sowie für den nur rund 300m entfernten Siedlungsteil Loiwelsöd zwei Siedlungsgrenzen an der LH 58 auf, welche den landschaftlichen Freiraum zwischen den Siedlungen bewahren und ein weiteres Ausdehnen der Bebauung entlang der Landeshauptstraße vermeiden sollen. Diese Maßnahme zum Erhalt der unverbauten Landschaft und Schaffung kompakter Siedlungsränder soll daher im ÖEK entsprechend sensibel gehandhabt und nachhaltig berücksichtigt werden.



Auszug aus dem NÖREGROP

Die Fläche unter **Punkt 36** befindet sich nun auf einer der um die Siedlung angeordneten Forstflächen und direkt an der LH58 am östlichen Ortsrand. Von hier sind die Siedlung und zwei GEB im Anschluss, bis auf ein Einfamilienhaus südlich der Landeshauptstraße, durch dieses Wäldchen zur Gänze uneinsichtig. Die Entwicklungsfläche würde sich ohne diesen Wald nicht als Kulissendehnung darstellen, denn ein Baulandstreifen liegt bereits quer zur Blickrichtung entlang einer nach Norden abzweigenden Ortsstraße und die geplante Entwicklungsfläche käme von der Hauptzufahrt aus gesehen genau davor zu liegen. Durch eine Entfernung des Bewuchses würde die geplante Siedlungserweiterung jedoch eine Änderung des Erscheinungsbildes in diesem Bereich bewirken, denn anstelle von Wald wären folglich die Bauten einer Siedlung zu sehen. Um dies so gut wie möglich zu vermeiden, soll ein Streifen des Waldes in ausreichender Breite von 5-10m entlang der gesamten Südostgrenze erhalten bleiben. Dieser Grüngürtel entspricht dem Ziel der Siedlungsgrenze des NÖREGROP und würde neben der Siedlungsbegrenzung und dem Erhalt des Landschaftsbildes auch die Funktion eines Emissionspuffers zur Landeshauptstraße erfüllen und so die Baulandqualität an dem Hauptverkehrsweg verbessern. Von Norden her kann auf Grund des umliegenden Forstes sowie von Westen her auf Grund des vorhandenen Baulandstreifens keine Sichtbeziehung zu der Fläche hergestellt werden. Demnach sind Einflüsse auf die Schutzgüter der Landschaft von hier aus nicht zu erwarten.



Ansicht des Ortes von Osten bzw. der LH58 aus

Auch die Fläche zur Baulanderweiterung unter **Punkt 37** ist auf Grund der umliegenden Forstflächen und bestehenden Gebäude weitgehend uneinsichtig, verhältnismäßig klein (1 Einfamilienhausbauparzelle) und nur im Zusammenhang mit dem Ort zu erfassen. Daher sind keine Auswirkung auf die Landschaftsschutzgüter zu erwarten und es wird daher im entsprechenden Kapitel entsprechend näher auf die Auswirkungen auf das Ortsbild behandelt.

Ortsbild

Der historische Ortsteil Am Steinbruch ist südlich und deutlich tiefer am Talboden des Stiefernaches, einer natürlichen Siedlungsgrenze, gelegen und die Siedlung hat sich daher von hier aus nach Norden Hang aufwärts und schließlich über die LH 58 hinaus entwickelt. Auffällig ist jedoch, dass hier, wider Erwartung, nicht der Charakter eines Straßendorfes am Haupt Verbindungsweg vorliegt, sondern das Bauland sich zum überwiegenden Teil an den von der LH58 abzweigenden Ortsstraßen aufreicht. Daher ist vom Ortsbild von der Landeshauptstraße aus kaum etwas wahrzunehmen, denn nur wenige Einfamilienhäuser in offener Bauweise sind hier zu erkennen und der Gastbetrieb mit den vorgelagerten Parkplätzen dominiert hier das Gesamtbild.

Es lässt sich daher kein nennenswerter Bezug zum überwiegenden Teil der bestehenden Siedlung südlich der LH 58 und zu der geplanten Zone von **Punkt 36** im Norden herstellen. Folglich sind die Auswirkungen auf den unmittelbaren Bereich entlang der Landeshauptstraße sowie im Nahbereich der Gastwirtschaft relevant. Wie bereits im Abschnitt Landschaftsbild erläutert soll ein gliedernder Grüngürtel vom derzeit bestehenden Forst entlang der LH58 als Emissions- und Sichtschutz erhalten bleiben. Diese Maßnahme wirkt sich demnach auch positiv auf das Ortsbild aus, da auch hier der jetzige Eindruck, welcher von den vorhandenen Waldflächen geprägt ist, bis zu einem gewissen Grad gewahrt werden kann. Zudem kommt hier der Umstand positiv zu tragen, dass die künftige Siedlungsentwicklung nur mit einer Schmalseite bzw. einem Baugrundstück an die Straße bzw. den Kreuzungsbereich heranreicht und die restlichen Bauplätze uneinsichtig direkt hinter dieser einen geplanten Parzelle zu liegen kommen. An dieser Stelle befindet sich auch ein verhältnismäßig großer Trafoturm der EVN, welcher das Ortsbild im Kreuzungsbereich bereits überprägt.

Der Einfluss künftiger Bebauung auf das Siedlungsbild im Bereich der südlich abzweigenden Ortsstraße bzw. an der Einfahrt würde zudem vielmehr als das Aufschließen der Bebauung auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite erscheinen und so das Ortsbild geschlossener und kompakter werden lassen. Somit würde auch das Gasthaus, welches gewissermaßen den Ortskern darstellt, auch nicht unmittelbar nach der Ortseinfahrt mit wenig Bezug zum umliegenden Bauland zu liegen kommen sondern tatsächlich weiter in dessen Kern rücken und den Eindrucke einer Ortsmitte verstärken.

Von der nach Norden abzweigenden Ortsstraße aus ist die Fläche hingegen uneinsichtig, da hier bereits ein Baulandstreifen mit Einfamilienhausbebauung vorhanden ist und den Blick auf die dahinter liegende Zone zur Gänze verdeckt. Zuletzt kann noch angemerkt werden, dass der geplante, 5m breite Grüngürtel eine siedlungsgliedernde Funktion erfüllt und daher sollte künftiges Bauland das Ortsbild kaum beeinträchtigen.



Blick auf den Ortsraum an der LH 58, Gastwirtschaft links im Bild, Trafoturm mittig und dahinter Entwicklungszone auf Waldfläche



Blick von der südlich abzweigenden Ortsstraße über die LH58 auf die besagte Fläche (Waldstück mittig im Bild)

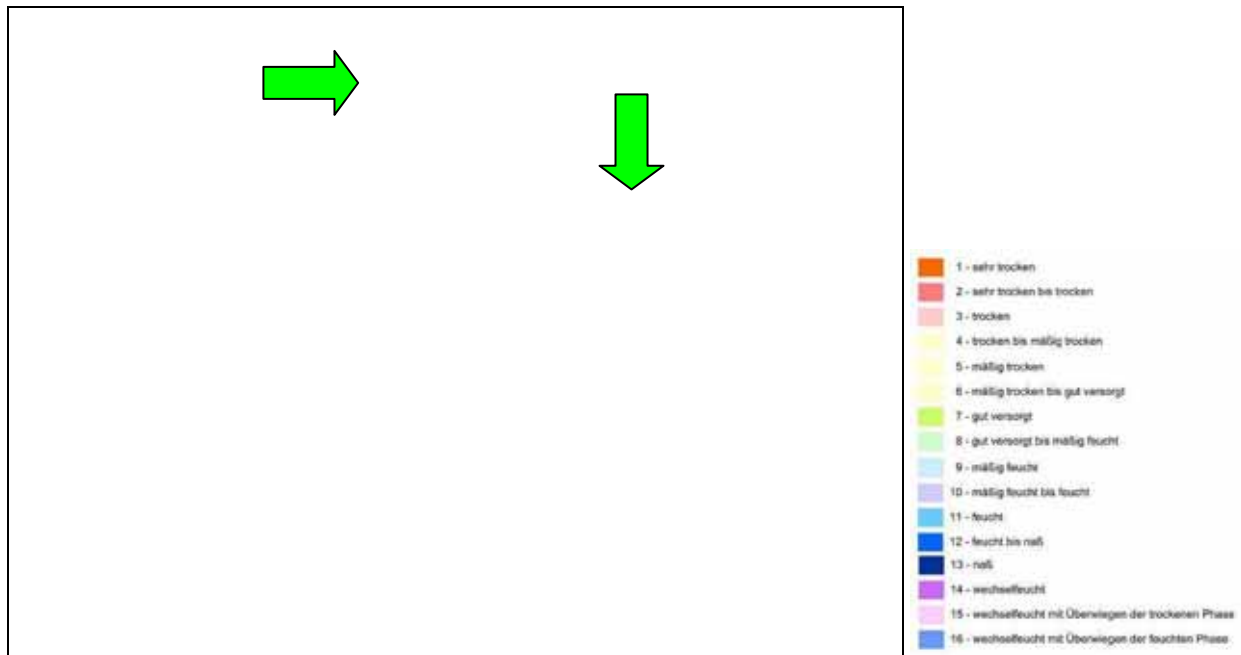


Blick über den vh. Baulandstreifen in Richtung Siedlungszone (Wäldchen hinter Wohnhaus mittig im Bild) Fläche im Vordergrund Baulandreserve, rechts im Bild Nebengebäude des Gastbetriebes

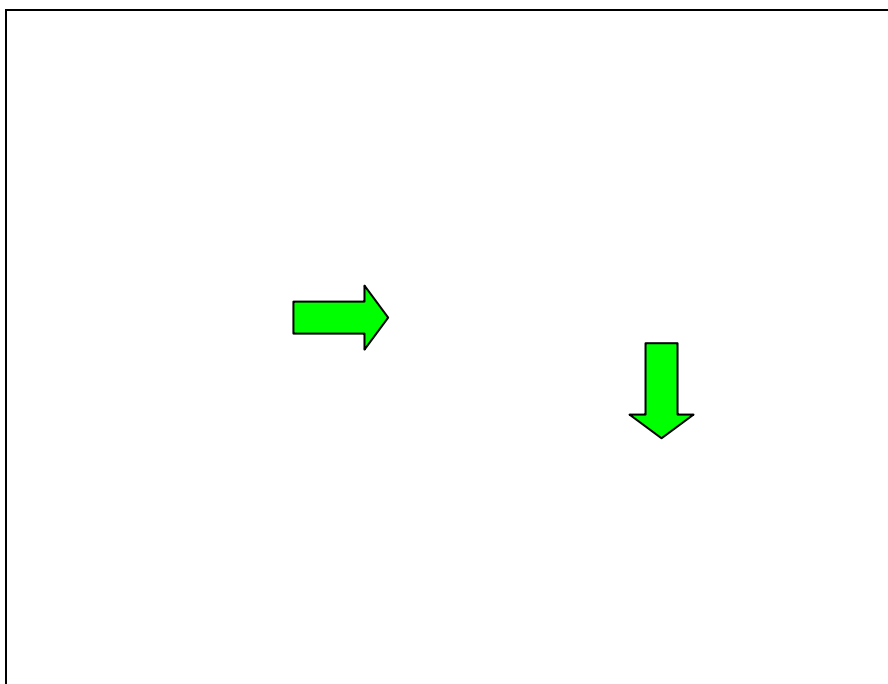
Punkt 37 In der Siedlung am Steinbruch befindet sich im Süden eine größere Bauland-Reservefläche, welche sich als Ackerland darstellt. Im Anschluss daran befindet sich die gegenständliche Fläche, ebenfalls auf Agrarland, wobei der Zugang zum öffentlichen Gut an der Südostecke bzw. im Kurvenbereich der Gemeindestraße erfolgen kann. Die Ostgrenze der Fläche wird durch einen Forststreifen gebildet. Die Fläche liegt im Einzugsbereich einer Wildbachzone und daher zu rund 2/3 im braunen Hinweisbereich bzw. zur Gänze in einem Bereich mit Verdacht auf erhöhte Bodenfeuchte. Da es sich nur um eine geringe Baulanderweiterung zur Schaffung eines Bauplatzes auf Wunsch der Gemeinde handelt, soll hier die Baulandwidmung geringfügig erweitert werden. Bezüglich der Baugrundeignung (Hinweisbereich des GZP und Bodenfeuchte) sind im Bauverfahren die entsprechenden technischen Auflagen zu erteilen bzw. Rücksprache mit der Wildbach- und Lawinenverbauung zu halten.

Standortgefahren

Auf der besagten Fläche des **Punktes 36** sind keine Standortgefahren von Wildbachzonen, Rutschungen und Steinschlag, Oberflächenabflussproblematik oder Hochwasser bekannt und auch Verdachtsflächen liegen keine vor. Der Boden sollte trocken bzw. gut versorgt sein, ist eben und scheint für eine Bebauung daher gut geeignet. Die Fläche unter **Pkt. 37** allerdings liegt leicht abgesenkt und somit auf wechselfeuchtem Boden und auf der Ausweisung eines braunen Hinweisbereichs des GZP. Im Falle einer Bebauung muss dann seitens der Baubehörde entsprechend darauf Rücksicht genommen werden.



Auszug aus der Bodenfeuchtekarte, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

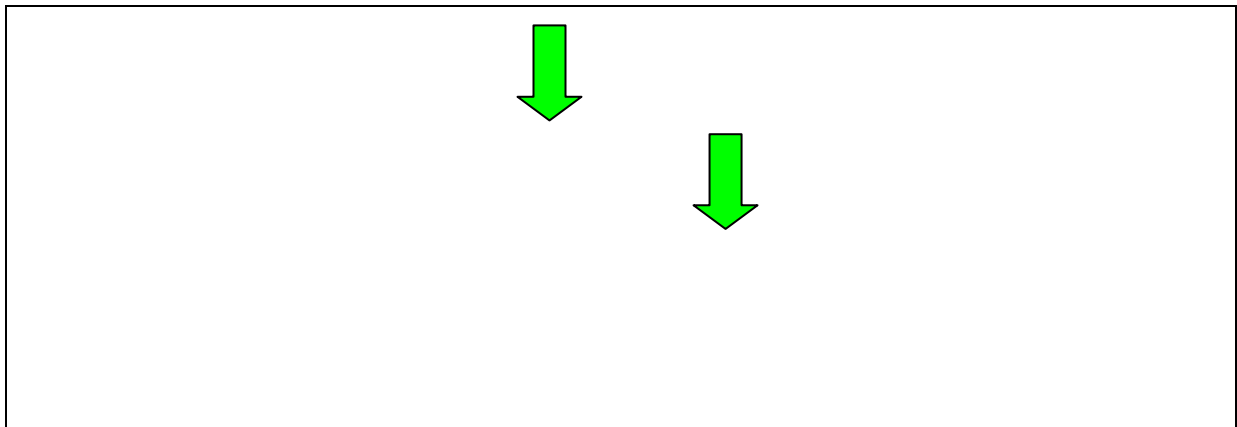


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan

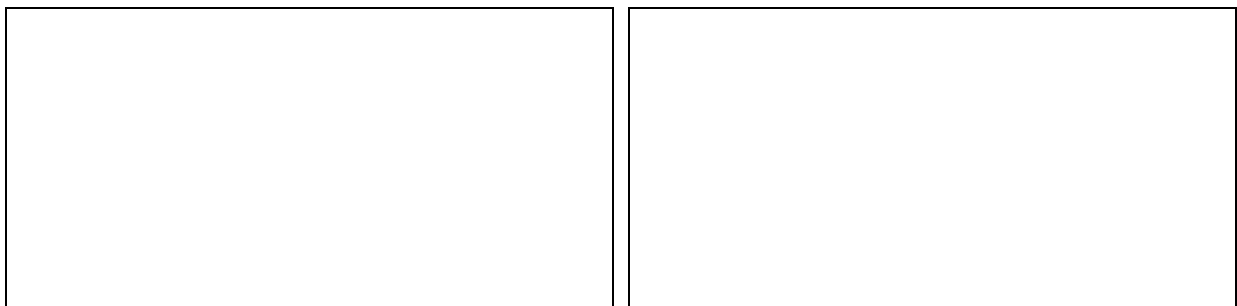
Wald:

Die Entwicklungszone unter **Punkt 36** befindet sich zur Gänze auf Nutzforst lt. Waldentwicklungsplan, welcher sich jedoch als, zwar relativ jungstämmiger und ausgedünnter, aber dennoch relevanter Eichen-Hainbuchen Mischwald darstellt. Forstwirtschaftlich ist die Fläche auf Grund der geringen Größe und des Baumbestandes eher von geringer Bedeutung, allerdings sind naturräumliche Sonderstandorte dieser Art grundsätzlich erhaltenswert. Erhebungen der Waldformen im gesamten Gemeindegebiet haben ergeben, dass rund 99,4 ha der Forstflächen reiner Eichen-Hainbuchen-Laubmischwald sind. Der Großteil befindet sich am Glasberg und die übrigen Flächen strecken sich südlich in das Stiefernachtal hinein bzw. nördlich über die Steinerne Steige und am Steinbruch bis zum Hartl. Da sich die gegenständliche Fläche in vielen anderen Bereichen als gut geeignet für eine Siedlungsentwicklung erwiesen hat, müsste ein Teil der Forstfläche mit Eichen-Hainbuchen Mischwald für eine Bebauung jedoch gerodet werden. Die gegenständliche Zone nimmt aber mit einer Fläche von ca. 1,1ha einen verhältnismäßig geringen Anteil von 1,2% des gesamten Bestandes ein und es befinden sich noch weitere, größere Flächen im unmittelbaren Umfeld. Als weitere Maßnahme zur Minderung der Auswirkungen kann auch hinzugezählt werden, dass ein Streifen des Waldes als Grüngürtel mit einer Breite von 5-10m bzw. 0,2 ha entlang der Ostgrenze der Zone erhalten bleiben soll. So soll eine Art grüner Korridor bewahrt bleiben, welcher die Verbindung zu den umliegenden Sonderstandorten im Süden und Norden aufrecht erhält. Die Auswirkungen auf den Wald sollten somit auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Seitens der Gemeinde wurden die entsprechenden Unterlagen bezüglich der möglichen Rodung des Waldes an den Bezirksförster übermittelt, eine Stellungnahme ist aber nicht zeitgerecht zur Auflage eingetroffen.

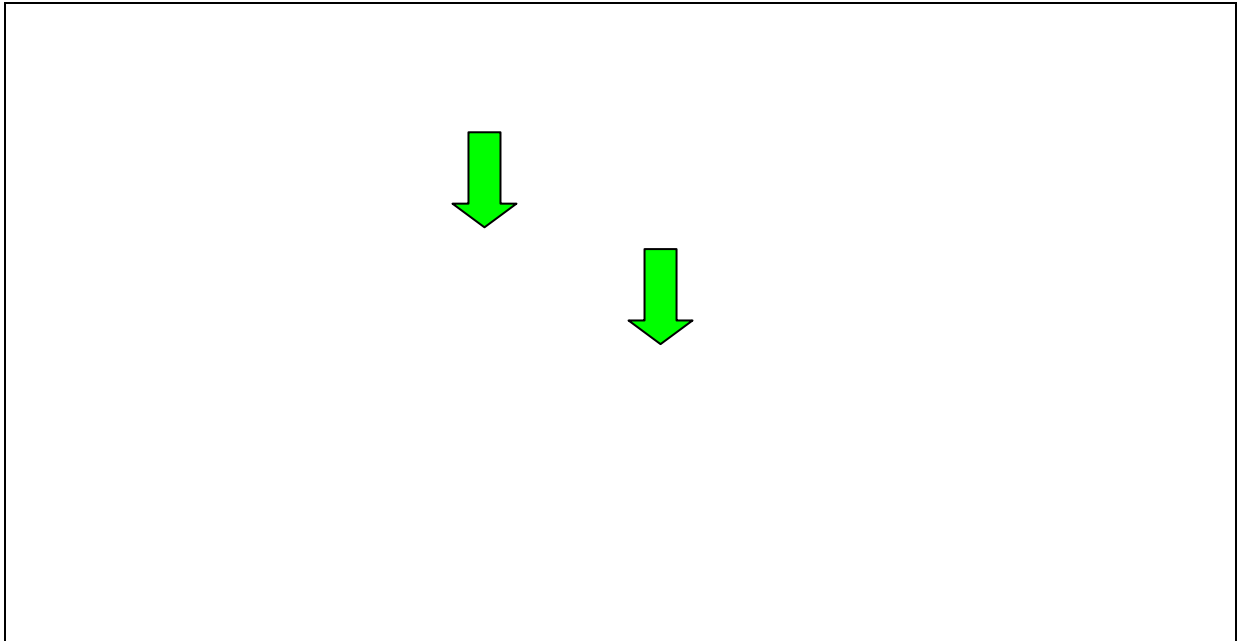
Die geplante Bauländerweiterung von **Punkt 37** liegt zur Gänze auf Agrarland, Forst ist nicht von der geplanten Umwidmung betroffen.



Auszug WEP

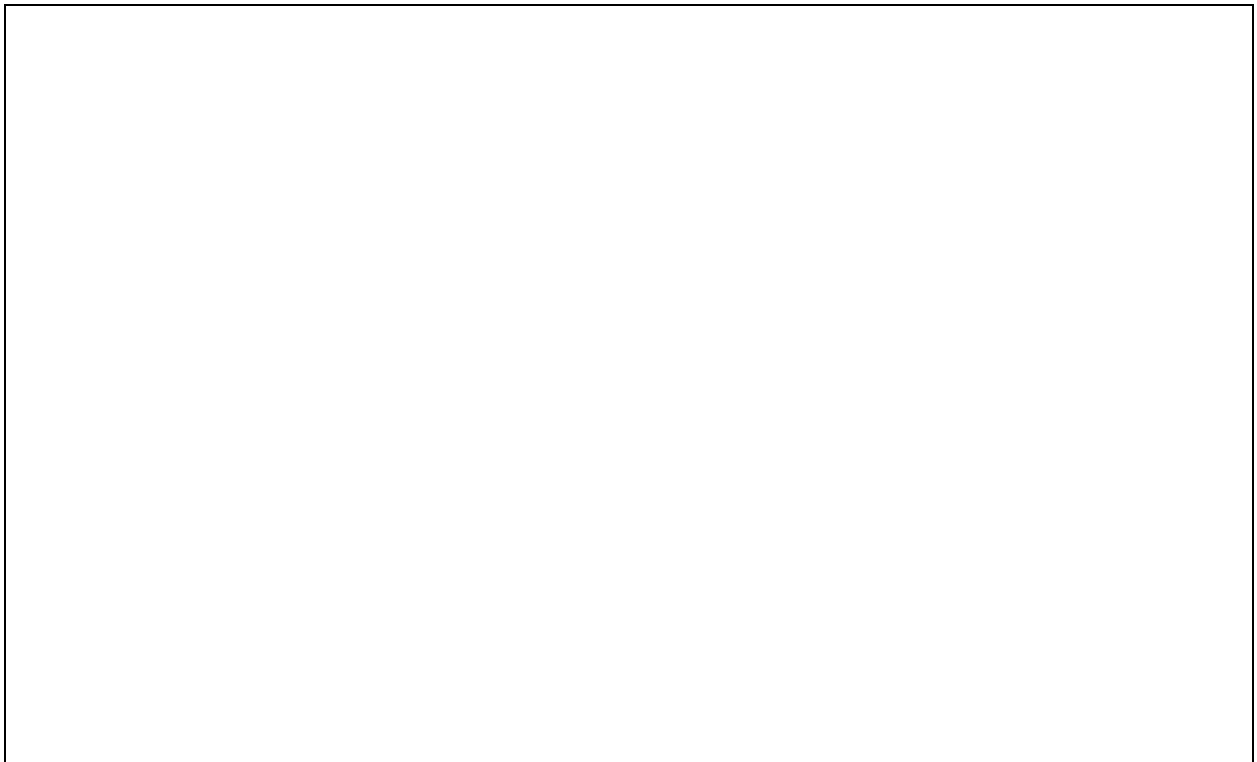


Blick auf die Forstflächen im Winter und Sommer



Auszug aus dem naturräuml. Gegebenheiten mit Kennzeichnung der relevanten Mischwaldstandorte (dunkelgrün quer schraffiert)

Infrastruktur



Schema Aufschließung Am Steinbruch

Dunkelblau= LH 58, Mittelblau= weiterführende Ortsstraße, Hellblau= Siedlungsweg,
Orange= neue Erschließungsstraßen, Pfeil Rot= Zufahrt, Kreis Rot= Umkehrplatz, Gelb= Strom,
KA=Kläranlage, WA= Wasserversorgungsanlage

Verkehr:

Die geplante Siedlungserweiterung unter Punkt 36 grenzt direkt an die LH 58 und eine Forststraße zweigt von diesem Hauptverkehrsweg Richtung Norden zur Erschließung eines GEB ab und durchläuft dabei die gesamte Entwicklungsfläche und daher wurde angedacht, diesen Weg zu einer Wohnsiedlungsstraße auszubauen. Bei einer Begehung mit dem zuständigen Straßenmeister konnte jedoch festgestellt werden, dass die Abbiegesituation von der LH58 an der Ortseinfahrt und zugleich in einem Kreuzungs- sowie Kurvenbereich aus Sicherheitsgründen nicht vorgenommen werden kann und folglich muss ein neuer Weg mit einer neuen Zufahrt geschaffen werden. Die neue Zufahrt soll also vom Ortskern aus erfolgen, wo eine Ortsstraße Richtung Norden abzweigt. Gleich nach der Kreuzung befindet sich hier ein Trafoturm mit einem ausreichenden Abstand zum anschließenden Baulandabschnitt. Zwischen diesen beiden nun soll die künftige Erschließungsstraße in Stichform mit Umkehrplatz am Ende eingeleitet werden. Der bestehende Forstweg wird in Folge dessen aufgelassen und dem Bauland zugeordnet. Dabei ist zu beachten, dass über diesen Weg derzeit die einzige Zufahrt zu einem GEB weiter nördlich erfolgt. Künftig soll das GEB ebenfalls über die neue Siedlungsstraße zufahren, wobei dies dazu führt, dass die Verlegung dieser Zufahrt auch die umgehende Herstellung der gesamten Erschließungsstraße mit sich bringen wird und keine schrittweise Aufschließung des Baulandes erfolgen kann, ohne dabei die Erreichbarkeit des GEB zu gefährden.

Auf Grund dieser Tatsache ist auch die Aufschließung des Baulandes, nämlich von Innen nach Außen, nicht zwingend an die Herstellung der Straße gebunden. Daher wurde seitens der Gemeinde auch eine andere Herangehensweise gewählt: die drei Aufschließungszonen werden so angeordnet, sodass zunächst die attraktiveren, der Hauptstraße abgewandten Flächen BA-A1 und BA-A2 freigegeben werden sollen und zuletzt erst die direkt an der LH58 gelegene Fläche BA-A3 bebaut werden soll.

Für die Gemeinde bedeutet diese Widmungsmaßnahme aber in Summe dennoch das Neuerstellen von rund 110m Stichstraße (Baulandreserve). Die genaue Trassenführung und Ausbildung der Einbiegestelle ist im konkreten Fall aber selbstverständlich noch mit den entsprechenden Gutachtern abzuklären. Bezüglich der Zusatzbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen ist zu sagen, dass es sich lediglich um die Schaffung von wenigen Bauplätzen (max. 6 Einfamilienhausgrundstücke) in einem der Siedlung untergeordnetem Ausmaß handelt und die neue Siedlungsstraße rasch in die Landeshauptstraße als übergeordnete Verkehrsanbindung mündet. Die Ausführung als Stichstraße sollte zusätzlich für ausschließlichen Ziel- und Quellverkehr und dadurch für entsprechende Verkehrsberuhigung sorgen. Daher sollten die Auswirkungen äußerst gering ausfallen.

Grundausrüstung:

In der Siedlung am Steinbruch sind neben der Stromversorgung sowohl Wasserversorgungs- wie auch Schmutzwasserentsorgungsanlage vorhanden. Auch der Anschluss an eine öffentliche Buslinie ist gegeben. Das besagte Entwicklungsgebiet befindet sich zwar am Ortsrand, dennoch ist hier die größtmögliche Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen gegeben, denn die Fläche liegt in einer Siedlungsecke direkt an der LH58 und in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Der Anschluss an die Infrastruktur sollte daher leicht herstellbar sein und folglich wird in Summe rund 110m neuer Leitungsweg hergestellt werden müssen. Diese Kosten gilt es in der künftigen Siedlungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

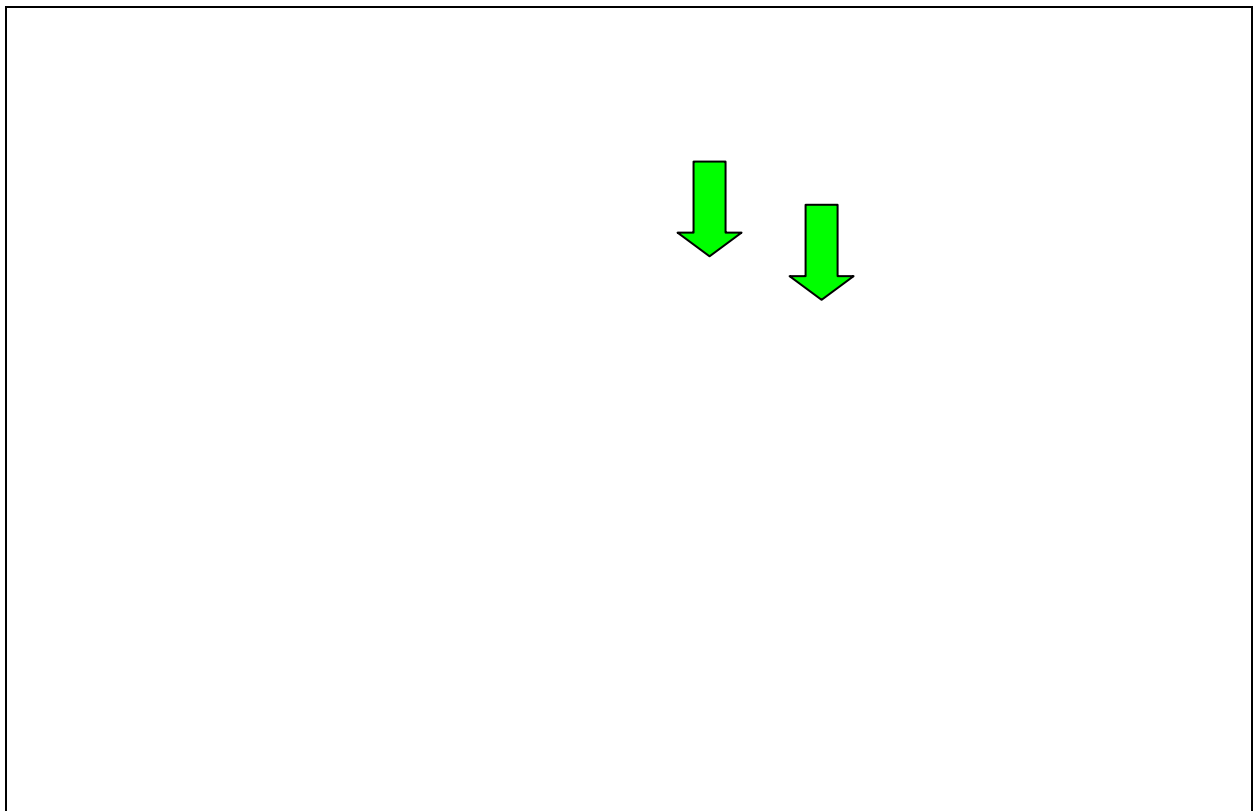
Im Süden der Siedlung, am Fuße des Stiefernbachgrabens, wurde eine Kläranlage errichtet, welche die Schmutzwässer des Ortskanalsystems von Loiwelsöd, der Steinernen Stiege und am Steinbruch fasst und aufbereitet.

Nach Auskunft des zuständigen Ziviltechnikers sind die Kapazitäten hier als ausreichend zu bezeichnen. Bezüglich der Fläche unter **Punkt 36** ist an dieser Stelle anzumerken, dass die Lage denkbar günstig ist, denn der Schmutzwasserkanal wurde von der LH58 auf Höhe des Trafohauses durch das Waldstück bis zu einem GEB im Norden verlegt. Somit sollte die Aufschließung der künftigen Baugründe leicht möglich sein.

Die geplante Baulanderweiterung unter **Punkt 37** liegt direkt an einer bestehenden Gemeindestraße und daher ist die infrastrukturelle Aufschließung für diesen einen Bauplatz gegeben.

Bodenverbrauch

Die Siedlung am Steinbruch befindet sich in sanft hügeligem Gelände und einem etwas tiefer in die Landschaft eingegrabenem Bachlauf im Süden und durch diese Beschaffenheit sowie durch die geologische Zusammensetzung ist der Boden im Bereich der Ortschaft von feucht über gut versorgt bis trocken und der Bodenwert ist demnach auch entsprechend unterschiedlich. Die Ortschaft selbst liegt zur Gänze jedoch auf trockenem, für die Landwirtschaft geringwertigem Untergrund. Die Siedlungsentwicklungsfläche wird derzeit als Forst genutzt und hat insofern keine landwirtschaftliche Relevanz. Weiters weist die Gemeinde mit einer Einwohnerdichte von 20 Einwohnern/ km² einen sehr niedrigen Wert im niederösterreichischen Vergleich auf. Dennoch soll der Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf so gering wie möglich gehalten werden. In diesem Fall jedoch muss eine rund 110m lange Erschließungsstraße geschaffen werden. Jedoch kann das Ausmaß der Versiegelung verringert werden, indem die Ausführung als Wohnstraßen in Stichform mit versickerungsoffenen Teilbereichen, z.B. Parkbuchten mit Rasengitterpflaster ausgeführt wird.



Bodenqualität Am Steinbruch, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Am Steinbruch Pkt. 36		
Landschaft	x	neue Landschaftsräume werden angeschnitten, Kulissendehnung durch Grüngürtel abschirmen
Ortsbild	x	Verdichtung der Strukturen, Ggü zur Siedlungsgliederung
Standortgefahren	+	keine vh., gute Baugrundeignung
Wald und Umwelt	x	relevante Sonderstrukturen, Ggü als grünen Korridor erhalten
Infrastruktur	x	Infrastruktur leicht herzustellen bzw. vorhanden
Bodenverbrauch	x	kann ausgeglichen werden
Verfügbarkeit	+	verfügbar
Sonstiges		
Folgerung: Fläche für Aufschließungszonen		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Am Steinbruch Pkt 37		
Landschaft	x	neuer Landschaftsraum wird geringfügig angeschnitten
Ortsbild	x	Randlage
Standortgefahren	x	brauner Hinweisbereich, Bodenfeuchte hoch; Prüfung!
Wald und Umwelt	x	Kleine Böschung bzw. Geländekante kann erhalten bleiben
Infrastruktur	+	Infrastruktur vorhanden
Bodenverbrauch	x	gering
Verfügbarkeit	+	verfügbar
Sonstiges		
Folgerung: Fläche für Baulanderweiterung		

Auswirkungen:

+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen BA- A1 und BA- A2

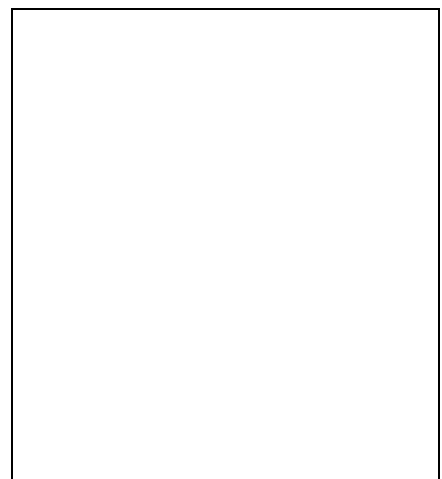
- Teilungsentwurf für die gesamte Aufschließungszone von einem Ing. Konsulenten für Vermessungstechnik
- Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- Baulandsicherungsvertrag
- Rodungsbewilligung

Freigabebedingungen für die Aufschließungszonen BA- A3

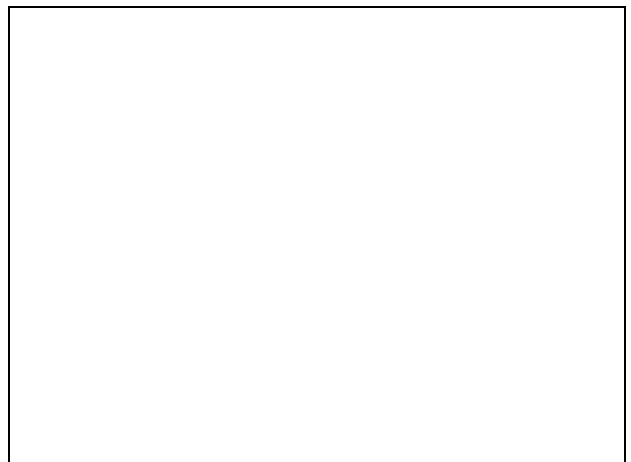
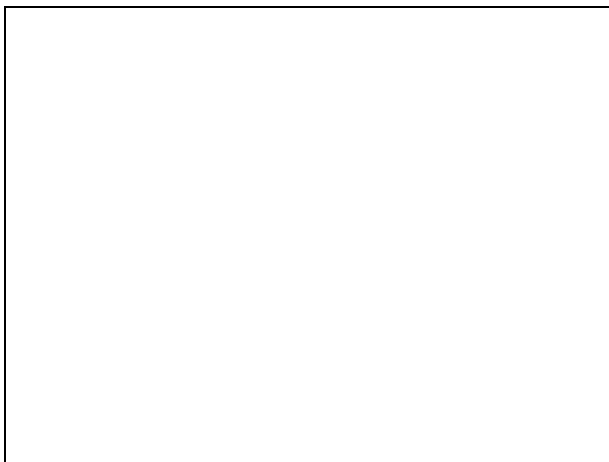
- Teilungsentwurf für die gesamte Aufschließungszone von einem Ing. Konsulenten für Vermessungstechnik
- Errichtung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- gesicherte Erschließung
- wenn die Aufschließungszone BA-A1 und BA- A2 großteils (70%) bebaut bzw. die Grundstücke verkauft sind.
- Baulandsicherungsvertrag
- Rodungsbewilligung

Steinerne Stiege**Pkt. 44, 45, 55**Landschaft

Die Siedlung der Steinernen Stiege liegt auf einer Hügelkuppe umgeben von einer Vielzahl an Waldflächen und Gehölzgruppen in unterschiedlichster Größe. Insbesondere die Gehölzgruppen sind typisch für die trockenen Hügelkuppen der Region und um die Steinerne Steige in besonderer Häufigkeit und schöner Ausprägung vorhanden. Dieser Bereich ist allerdings, wie die Ortschaft selbst, von großen Waldflächen umschlossen, wodurch kaum Sichtbeziehungen herzustellen sind. Wenig südlich der Ortschaft ist in einem kleinen Hainbuchenwaldstück ein schöner Naturfelsen, der sogenannte Emilienstein zu finden. An der Siedlung führt lediglich eine Gemeindestraße vorbei, jedoch weder durch diese hindurch noch an dieser entlang. Die umschließenden Waldflächen lassen weder von dieser Straße noch anderen, öffentlich zugänglichen Punkt aus Blickbeziehungen zum Ort zu. Lediglich von einem privaten Zufahrtsweg zu einer Landwirtschaft im Süden der Steinernen Stiege sind zwei Wohnhäuser sowie von einem weiter entfernten Agrarweg im Osten ein GEB am Rand der Siedlung zu erkennen. Weiters zeigt das NÖREGROP eine geschlossene Siedlungsgrenze um den gesamten Bestand herum auf.



verstreute Gehölzgruppen um die Steinerne Stiege und Emilienstein



Durch Forst nahezu uneinsichtige Siedlung von Westen und Osten her gesehen



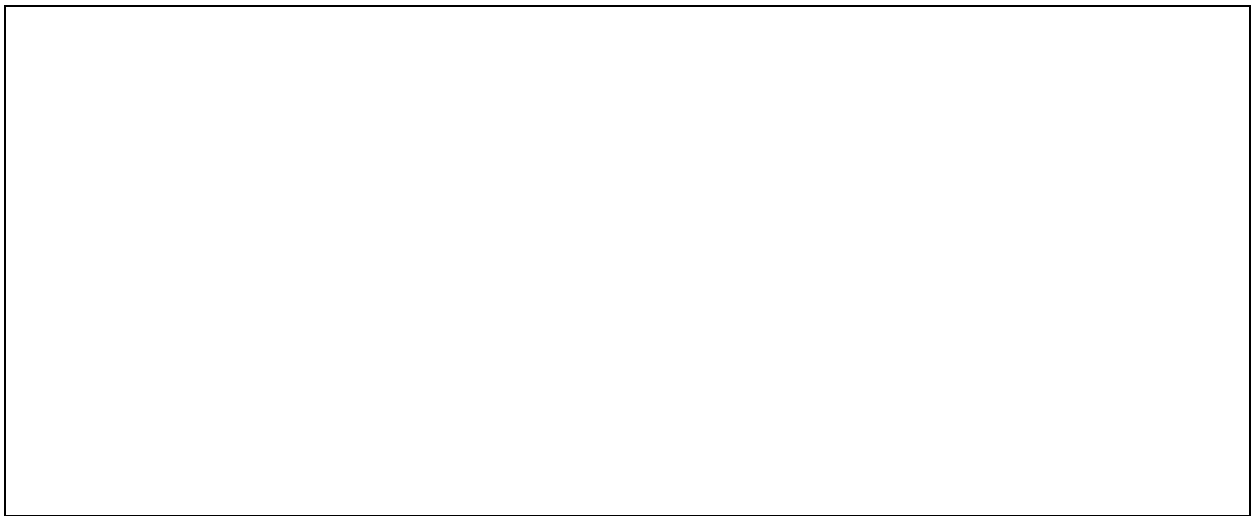
Auszug aus dem NÖREGROP

Die gegenständliche Fläche des **Punktes 44** stellt sich als die einzige Grünlandfläche innerhalb der Siedlungsgrenze des NÖREGROP dar und bildet zugleich auch eine Siedlungslücke, denn an drei Seiten befinden sich bereits bebaute Grundstücke. Lediglich zur Westseite hin ist die Fläche zum Grünland (kleine Agrarfläche, überw. Forst) hin noch offen und wird von den beiden, von der Gemeindestraße abzweigenden, Ortsstraßen begrenzt. Dieser Bereich stellt zugleich auch die einzige Möglichkeit dar von Osten her auf die Siedlung zu blicken, wobei eben jene gegenständliche Siedlungslücke mit ihrem Gehölz und Obstbaumbestand den Blick auf die dahinter und zum Großteil auch topografisch höher liegenden Wohngebäude fast gänzlich abschirmt. Durch die Füllung dieser Lücke an der Ortseinfahrt wird der schon seit langem bestehende Siedlungskörper mit dem Kreuzungsbereich als solcher auf kurze Distanz wieder erkennbar. Dieser Umstand ist als durchaus positiv zu bewerten, da es im Sinne des Landschaftsschutzgebietes ist, alte und historische Siedlungen in ihrer Form sowie deren Bezug zur Landschaft zu erhalten.



Die gegenständliche Fläche mittig im Bild vom südwestlichen Kreuzungsbereich aus Richtung Osten gesehen.

Die Flächen der **Punkte 45 und 55** sind zwar an das Bauland angrenzende Grünlandfläche, liegen aber knapp außerhalb der Siedlungsgrenze des NÖREGROP. Jedoch befinden sich ohnehin schon Wohnhäuser bzw. Landwirtschaften und Nebengebäude im unmittelbaren Umfeld des Baulandbereiches und somit außerhalb der Siedlungsgrenze. Dadurch sollte eine geringfügige Baulandabrundung, u.a. zur Fassung des GEB 197 ins Bauland (Pkt.45) die Siedlungsausformung bzw. Erscheinung in der Landschaft nur geringfügig beeinflussen. Zudem sind beide Bereiche von diversen, umliegenden Punkten aus so gut wie uneinsichtig und nur direkt von den jeweiligen erschließenden Wegen aus einsehbar, wodurch das Landschaftsbild unbeeinträchtigt bleiben sollte. Weiters erfüllen die Grundstücke keine relevante bzw. übergeordnete Funktion und weisen keine Sonderstrukturen auf, da es sich um einen Garten mit Wohnhaus und Nebengebäuden (Pkt. 45) bzw. um eine Ackerfläche (Pkt. 55) handelt.



Blick vom nordöstlichen Grünland (Pkt. 45) auf die Steinerne Stiege, links hinten im Bild GEB 197

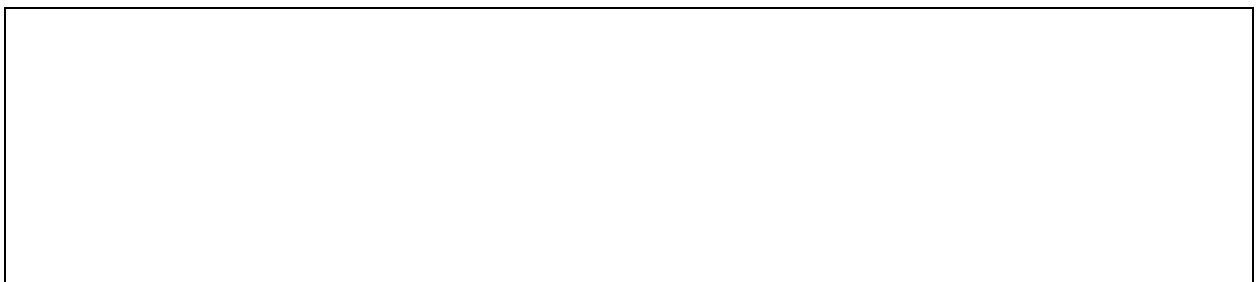


Blick auf den südlichen Ortsrand, Wiese rechts vorne im Bild Fläche Pkt. 55

Die Landschaftseigenarten, die Gehölzgruppen sowie der Emilienstein, liegen aber in ausreichender Entfernung zu den geplanten Änderungspunkten und daher bleiben diese auch in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten.

Ortsbild

Der historische Teil der Steinernen Stiege besteht aus äußerst dicht gedrängten, kleinstgliedrigen Strukturen welche in und um einen ringförmigen Weg angeordnet sind. Zu den Rändern hin lockert sich dieser Kern durch zwei GEB sowie einige landwirtschaftliche Nebengebäude auf und speziell Richtung Süden wird das Bauland durch zwei offene Einfamilienhäuser jüngeren Datums ergänzt. Zwischen diesen alten wie jungen Bauten liegt nun auch die gegenständliche Fläche von **Punkt 44** eingebettet und bietet Platz für 1-2 ortsübliche Bauplätze. Durch die Füllung dieser Lücke kommt es auch zur beidseitigen Bebauung mit dem am südlichsten gelegenen Wohnhaus, wodurch dieses enger an den Ort gebunden wird und die Siedlungsstruktur im Ganzen verdichtet und kompakter erscheinen wird. Künftige Bebauung sollte daher auf Grund der Lage und der Größe der Fläche sowie der bereits vorliegenden, gemischten Gebäudestruktur im Umfeld als durchaus positiv für das Ortsbild erachtet werden können.



Blick auf den Ortsraum von der westlichen Zufahrt aus gesehen

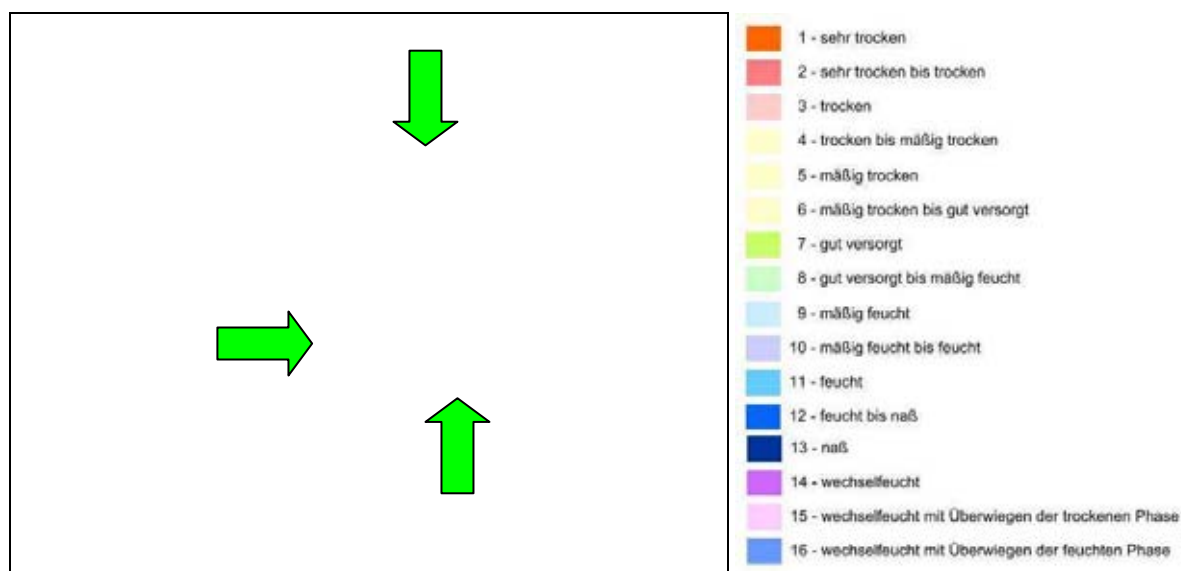


Der südliche Siedlungsrand, gegenständliche Fläche mittig im Bild zw. den beiden Wohngebäuden

Die geplante Baulanderweiterung von **Punkt 45** fasst einen siedlungsnahen, durch Gebäude genutzten Raum (GEB 197, landwirtschaftliche Nebengebäude) ins Bauland und stellt so keine negative Beeinflussung des Ortsbildes dar. Von öffentlich zugänglichen Ortsstraßen ist die Fläche ohnedies nahezu uneinsichtig, da die Fläche teilweise hinter dem bebauten Bereich liegt. Die geplante Erweiterung unter **Punkt 55** liegt etwas außerhalb der Siedlung im Südosten und ist daher zwar besser einsichtig, dennoch lässt sich kein räumlicher Bezug zum alten Kern der Siedlung herstellen. Zudem sind die bestehenden Gebäude des Baulandes hier bereits in offener, aufgelockerter Weise angeordnet, wodurch sich auch künftige Bebauung in den vorliegenden Siedlungscharakter einfügen sollte.

Standortgefahren und Wald

Auf den besagten Flächen sind keine Standortgefahren von Wildbachzonen, Rutschungen und Steinschlag, Oberflächenabflussproblematik oder Hochwasser bekannt und auch Verdachtsflächen liegen keine vor. Der Boden ist sehr trocken, weist leichtes Gefälle auf und sollte für Bebauung daher gut geeignet. Auch Wald ist von der Baulanderweiterungen nicht betroffen, da sich auf den Flächen derzeit nur einige Gehölze und Obstbäume bzw. Wiesenflächen befinden und keine Aufforstung oder dergleichen sinnvoll oder geplant ist.



Auszug aus der Bodenfeuchtekarte, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Infrastruktur

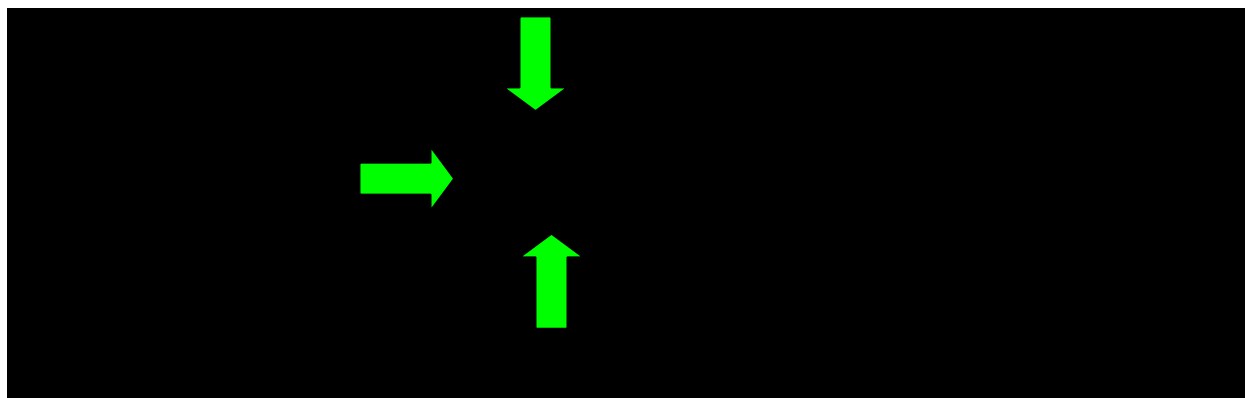
Die besagte Baulanderweiterung unter **Pkt. 44** befindet sich in einer Siedlungslücke in direktem Anschluss an Orts- wie Gemeindestraße und somit ist auch der Anschluss zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Ortskanal und Ortswasser grundsätzlich möglich. Da es sich auch nur um ein äußerst geringes Flächenausmaß handelt, dürfte es zu keiner nennenswerten Belastung der bestehenden Einrichtungen kommen.

Allerdings weist der zuständige Ziviltechniker darauf hin, dass für den Schmutzwasserkanal auf Grund der Hanglage ein Pumpwerk nötig sein dürfte. Bezüglich der Wasserversorgung, welche nur als Anspeiseleitung vorhanden ist, müsste eine Drucksteigerung (im Kläranlagengebäude der ARA Wolfshoferamt) sowie ein Zwischenspeicher errichtet werden um die Fläche sachgemäß aufzuschließen. Demnach ist hier mit entsprechendem Kostenaufwand durch eine Baulandwidmung zu rechnen. Die geplanten Baulanderweiterungen von **Punkt 45 und 55** gelten hinsichtlich der technischen Infrastruktur sinngemäß oben angeführte Aussagen.

Bodenverbrauch

Die Steinerne Stiege befindet sich auf einer äußerst trockenen, fast felsigen Hügelkuppe, auf welcher nur Forst und Wiesenwirtschaft greifen können und daher stellt sich die Fläche von **Punkt 44** derzeit als verbrachtes Grundstück mit einigen Obstbäumen und jüngeren Gehölzgruppen dar. Da diese also von geringer landwirtschaftlicher Relevanz ist und eine Siedlungslücke mit Anschluss an bestehende Verkehrsflächen ist, welche auch zur Erschließung herangezogen werden können, kommt es zu keinem zusätzlichen Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf.

Hinsichtlich der Fläche von **Pkt. 55** ist zu sagen, dass diese direkt an der bestehenden Verkehrsfläche liegt. Die Fläche unter **Pkt. 45** wird einerseits über das bestehende GEB 197 erschlossen, da dieses Gebäude in dieser Fläche liegt und das neue Bauland als Erweiterungsmöglichkeit für dieses dienen soll. Der nördliche Teilbereich der gegenständlichen Fläche kann über den Ausbau der bestehenden, angrenzenden Verkehrsfläche erschlossen werden und es sind für diese beiden Punkte keine neuen Straßen zu errichten.



Bodenqualität steinerne Stiege, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Steinerne Stiege Pkt. 44		
Landschaft	x	neuer Landschaftsraum wird nicht angeschnitten, Siedlungslücke
Ortsbild	+	Verdichtung der Strukturen, Füllung einer Siedlungslücke
Standortgefahren	+	keine vh., gute Baugrundeignung
Wald und Umwelt	x	keine Schutzzone, kein Wald
Infrastruktur	x	Infrastruktur tlw. vorhanden
Bodenverbrauch	x	Kaum vh., geringes Flächenausmaß
Verfügbarkeit	x	für Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung
Sonstiges		Lage innerhalb der Siedlungsgrenze des NÖREGROP
Folgerung: Fläche für Baulandabrundung		

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Steinerne Stiege Pkt. 45, 55		
Landschaft	x	neue Landschaftsräume werden kaum angeschnitten, kaum Kulissendehnung/ uneinsichtig
Ortsbild	x	Fassung von Gebäudebestand, beidseitige Bebauung einer Straße
Standortgefahren	+	keine vh., gute Baugrundeignung
Wald und Umwelt	x	keine Schutzzone
Infrastruktur	x	Infrastruktur tlw. vorhanden
Bodenverbrauch	x	Kaum vh., geringes Flächenausmaß
Verfügbarkeit	x	für Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung
Sonstiges		Lage außerhalb der Siedlungsgrenze des NÖREGROP
Folgerung: Flächen für Baulandabrundungen		

Auswirkungen:

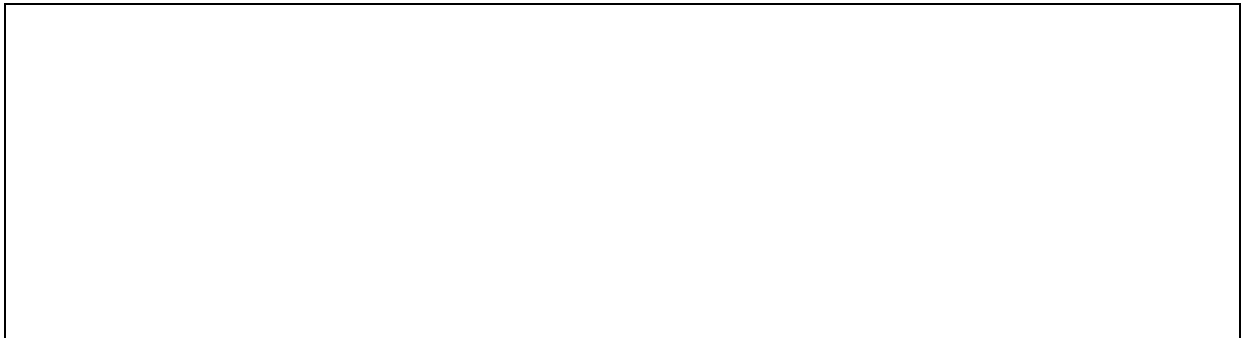
+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

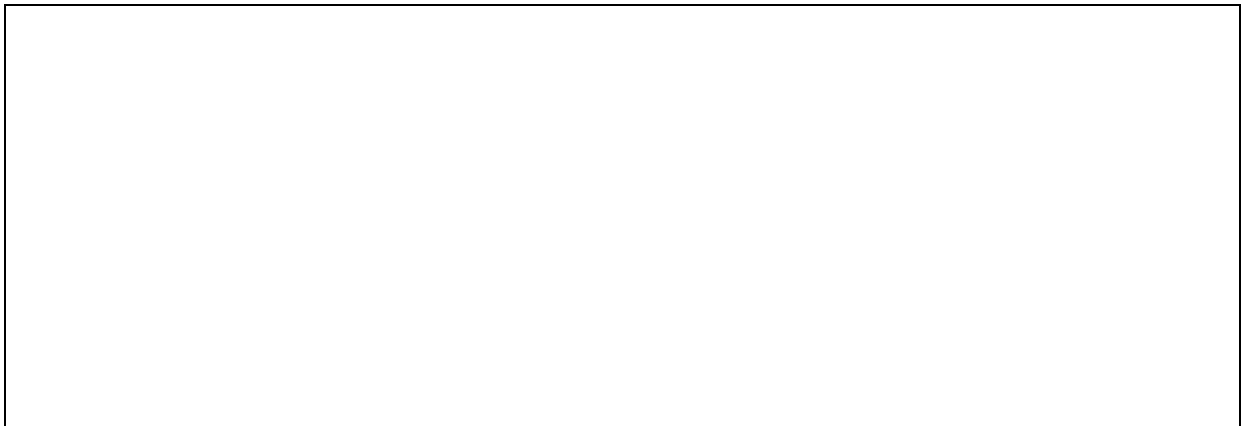
x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

Kasarn**Pkt. 56a-b**Landschaft

Die zweiteilige Siedlung der Kasarn liegt in einer leichten Senke offenen Grünlands umgeben von Waldflächen. Diese weitgehend ebene Agrarfläche ermöglicht Blickbeziehungen zur Weinstadt sowie zwischen den Siedlungsteilen und ist mit einigen Obstbäumen sowie einem kleinen Teich ausgestattet. An den Siedlungsteilen führen sowohl eine Landeshauptstraße sowie Gemeindestraßen vorbei, von welchen aus die Baustrukturen gut erkennbar sind. Weiters zeigt das NÖREGROP eine geschlossene Siedlungsgrenze um den gesamten Bestand herum auf, das Landschaftsschutzgebiet Kamptal liegt hier aber nicht mehr vor.



Die Südwestseite des älteren, westlichen Teil der Kasarn von der Landeshauptstraße aus gesehen



Blick vom Kreuzungsbereich der LH57 mit der Gemeindestraße Richtung Nordosten auf den jüngeren, östlichen Siedlungsteil der Kasarn

Der gegenständliche Änderungsanlass betrifft denn älteren, westlichen Siedlungsteil, wo geringfügige Siedlungserweiterungen Platz für zwei Baugründe der ortsansässigen Bevölkerung schaffen sollen. Auf den gegenständlichen zwei Flächen befinden sich bereits siedlungsrelevante Strukturen wie Hausgärten und Gebäude, wodurch diese der Ortschaft eher zuzurechnen sind als der Landschaft. Zudem sind zwischen den Siedlungsteilen auch einige Einzellagen (GEB wie Landwirtschaften) verstreut, wodurch Ort und Landschaft verlaufend ineinander übergehen. In diesem Sinne würde durch eine Baulandwidmung auch kein neuer Landschaftsraum angeschnitten und keine Kulissendehnung erzeugt, wodurch deren Charakter bleibt erhalten. Ebenso bleiben die Obstbaumzeilen und der Teich von den Widmungsvorhaben unberührt und somit werden Funktion und Ausstattung der Landschaft erhalten. Die Siedlungsabrundung dient also der Fassung von bestehenden Gebäuden bzw. geringfügigen Erweiterungen zur Vermeidung von Abwanderung.

Um aber keinen Flächenzuwachs in einer von Siedlungsgrenzen des NÖREGROP umschlossenen Bereichs durch diese Maßnahme zu erzeugen, soll ein Flächentausch vorgenommen werden. Um dasselbe Ausmaß an Baulandzuwachs im westlichen Teil wird im östlichen Teil bestehendes, freies Bauland in Siedlungsrandlage in Grünland zurückgewidmet. Somit sollten die Schutzgüter der Landschaft in angemessenem Maße berücksichtigt worden sein.



Blick auf die nordwestliche Spitze des westlichen Siedlungsteils (Pkt. 56b)



Blick von der LH auf die nordwestliche Spitze des westlichen Siedlungsteils (Pkt. 56a)



Bereich für den Flächentausch im östlichen Siedlungsabschnitt (rechts der Straße auf Höhe des Wohnhauses mittig im Bild)

Ortsbild

Die gegenständlichen Baulandabrundungen des westlichen Siedlungsteils sind von geringem Flächenausmaß und von den Wegen innerhalb der Baustrukturen nicht zu erfassen, zumal diese etwas tiefer gelegen sind und vom Gebäudebestand verdeckt werden und nur über Stichstraßen zu erreichen sind. Auch sind in diesem Siedlungsabschnitt bereits Bauten aus unterschiedlichen Jahrzehnten vorhanden, alte wie neue Gebäude mischen sich hier auf engem Raum zusammen. Negative Einflüsse auf das Ortsbild sind daher nicht zu erwarten.



Blick auf den Siedlungsteil der Punkte 56a/ b vom zentralen Kreuzungspunkt aus Richtung Westen gesehen

Standortgefahren und Wald

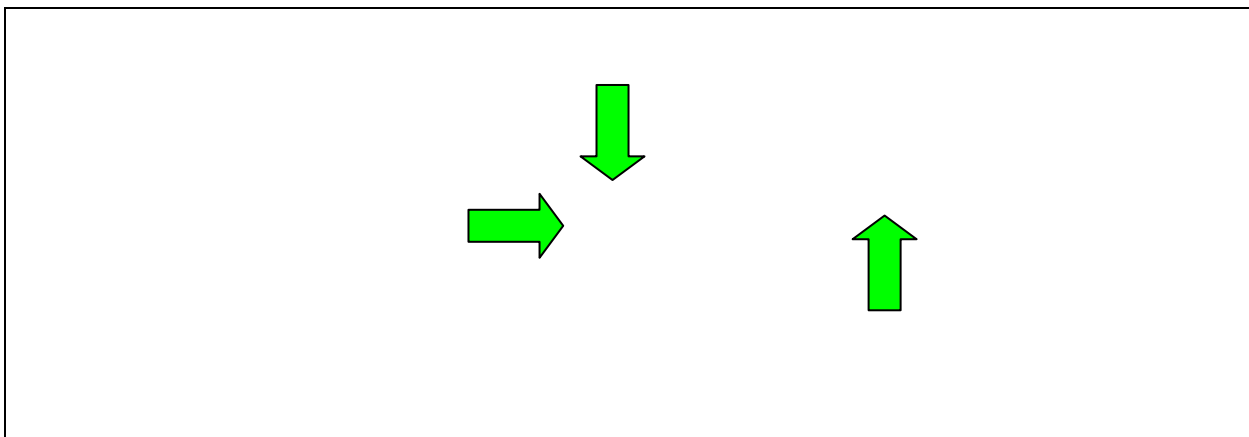
Weder Forst noch Gefahrenzonen sind in den gegenständlichen Bereichen verzeichnet, wodurch auch keine Einflüsse zu erwarten sind.

Infrastruktur

Die besagte Baulanderweiterung befindet sich in direktem Anschluss an bestehendes Bauland bzw. am Ende zweier Stichstraßen und somit ist auch der Anschluss zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie öffentlichem Kanal und genossenschaftlicher Wasserversorgung grundsätzlich möglich. Da es sich auch nur um ein äußerst geringes Flächenausmaß handelt, dürfte es zu keiner nennenswerten Belastung der bestehenden Einrichtungen kommen.

Bodenverbrauch

Die Kasarn befindet sich in einer von Feuchtigkeit gut versorgten Senke und daher stellen sich die Flächen um die Siedlungsteile als hochwertiges Agrarland dar. Zwar gilt hier also landwirtschaftliche Relevanz, allerdings handelt es sich um ein äußerst geringes Flächenausmaß und die besagten Flächen werden ohnedies bereits als Hausgärten genutzt und sind tlw. auch schon mit Nebengebäuden verbaut. Auch ist der Anschluss an bestehenden Verkehrsflächen gegeben und so kommt es zu keinem zusätzlichen Bodenverbrauch durch Infrastrukturbedarf.



Bodenqualität Loiwelsöd, Quelle: Digitale Bodenkarte Österreich, Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW)

Zusammenfassung:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Steinerne Stiege		
Landschaft	x	neue Landschaftsräume werden nicht angeschnitten, keine Kulissendehnung
Ortsbild	x	Flächentausch; Baulandausmaß bleibt erhalten
Standortgefahren	+	keine vh., gute Baugrundeignung
Wald und Umwelt	x	keine Schutzzone
Infrastruktur	+	Infrastruktur vh.
Bodenverbrauch	x	Kaum vh., geringes Flächenausmaß
Verfügbarkeit	x	für Eigenbedarf
Sonstiges		
Folgerung: Fläche für Baulanderweiterung		

Auswirkungen:

+ = Vorteil/ Verbesserung, positiv

- = Nachteil, negativ/ nicht kompensierbar

x = Neutral, vertretbar/gering/kompensierbar

2.5. Schlussfolgerung:

St. Leonhard weist neben dem Hauptort nur einen zweiten Ort (Wilhalm) in typischer Form auf. Dennoch sind einige Siedlungen mit Baulandwidmung vorhanden und da die Gemeinde von Abwanderung betroffen ist, soll nicht nur der Hauptort für Siedlungsentwicklung herangezogen werden, sondern auch jene Wohnstandorte zur Erhöhung des Handlungsspielraums berücksichtigt werden. Insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung sollen sinnvolle Siedlungsabrundungen, untergeordnete Baulandumwidmungen und Erweiterungszonen festgelegt werden um die Siedlungen zu stärken. Folgende Maßnahmen wurden daher gesetzt:

Wilhalm:

- *Schaffung der Entwicklungszone West*
- *Siedlungsverdichtung (Gfrei-s)*
- *Baulandabrundung Süd*

Loiwelsöd:

- *Schaffung der Entwicklungszone Ost - Rückwidmung von nicht verfügbarem Bauland*
- *Umwidmung von BB in BA*

Am Steinbruch:

- *Schaffung von Baulandreserven Ost - Rückwidmung von nicht verfügbarem Bauland West (Erhalt im ÖEK, Widmung als Gfrei-S)*
- *Baulandabrundung Nord und Süd*

Steinerne Stiege:

- *Lückenfüllung Süd*
- *Baulandabrundung Südost*
- *Baulandabrundung Nord*

Kasarn:

- *Baulandabrundungen Westteil*

Somit sollte auch den Nebenorten ein gewisser Handlungsspielraum in deren Entwicklung eingeräumt worden sein.

3. BEREICH 3 – PLANUNG FÜR BESTEHENDE GRÜNLANDSIEDLUNGEN

3.1. Situationsanalyse

In der Marktgemeinde gibt es neben dem Hauptort und den Nebenorten mit Baulandwidmung noch eine Vielzahl von Streusiedlungen ohne Baulandwidmung in unterschiedlicher Dichte und Struktur.

Hintergründe und geschichtlicher Bezug

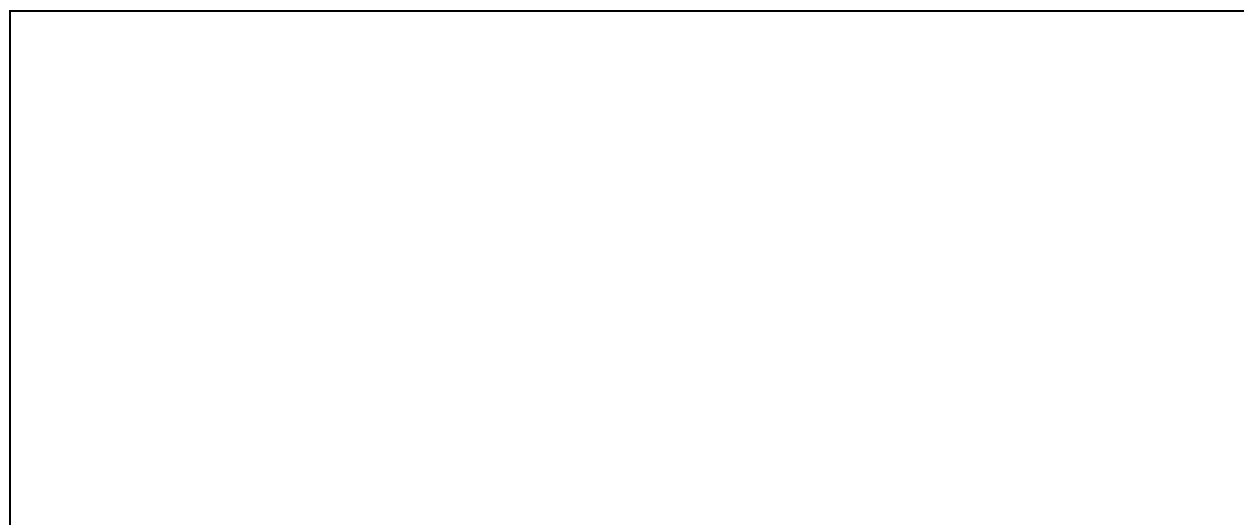
Die meisten der Siedlungen entstanden im Zuge der Erschließung der Region zur Holzkohleherstellung als Forstarbeiterquartiere. Später folgte dann auch Zuwachs durch vermehrt landwirtschaftliche Strukturen. Dabei blieben diese Streusiedlungen zumeist als kleinste Einheiten bis heute bestehen. Ihnen ist grundsätzlich gemein, dass Sie einen Kern mit einigen, relativ dicht geschlossene, kleine Gebäudestrukturen aufweisen und zu den Rändern hin größere, aufgelockerte und zumeist auch jüngere Bauformen aufweisen. Auf Grund der Lage im Grünland, aber des verloren gegangenen land- bzw. forstwirtschaftlichen Hintergrundes, wurde der überwiegende Teil der Wohngebäude, aber auch einiger Betriebe mittlerweile als erhaltenswerte Gebäude im Grünland kenntlich gemacht. Dies verdeutlicht, dass Siedlungen wie die Teichleiten oder jene im Steinegger Graben heute vorwiegend von Wohnnutzung geprägt sind.

Heute leben daher nur knapp 47 % der Bevölkerung im Bauland und knapp über die Hälfte im Grünland, dies stellt ein besonderes Merkmal der Gemeinde dar.

Bevölkerungsverteilung

• KG St. Leonhard	Bauland: 159 Personen	Grünland: 159 Personen
• KG Wilhalm	Bauland: 65 Personen	Grünland: 7 Personen
• KG Obertautendorferamt	Bauland: 0 Personen	Grünland: 119 Personen
• KG Untertautendorferamt	Bauland: 35 Personen	Grünland: 82 Personen
• <u>KG Wolfshoferamt</u>	<u>Bauland: 289 Personen</u>	<u>Grünland: 237 Personen</u>
Summe	548 Personen	604 Personen

Quelle Gemeindeamt St. Leonhard



Eindruck zum Thema Streusiedlung in der Marktgemeinde; die Palt in der KG St. Leonhard

3.2. Herausforderungen und Strategien

Diese kleinen Siedlungssplitter weisen zwar keinen Ortscharakter im eigentlichen Sinne auf, zumal hier zum Teil auch grundsätzliche Infrastruktureinrichtungen wie öffentlicher Kanal oder öffentliche Trinkwasserversorgung fehlen, nichtsdestotrotz erfüllen diese als Wohnorte und Lebensraum, aber auch als Zeitzeugen der geschichtlichen Siedlungsentwicklung der Region bis heute ihre Funktion.

Es ist daher Handlungsbedarf insofern gegeben, als dass es nun gilt, diese Siedlungen sowohl als Wohn-, aber auch als Arbeitsstandort zu erhalten und zu sichern. Denn dies übersteigt den Rahmen der Kenntlichmachung als GEB, welche derzeit die übliche Widmungsart ist, doch deutlich. Auch erscheint es nicht sinnvoll in Bereichen, welche durchaus einen gewissen Siedlungscharakter aufweisen, eine derart hohe Dichte von GEB auszuweisen. In den meisten Fällen dürfte daher die Bestandsfassung geeigneter Siedlungen mit der Widmungsart Bauland-Erhaltenswerte Ortstruktur (BO) als die passende Maßnahme gelten. Nicht nur die Fassung des Bestandes, sondern auch die Verdichtung der Siedlungen zur Verstärkung des örtlichen Erscheinungsbildes scheint hier im Sinne des Raumordnungsgesetzes. Durch gezielte Baulandabrundungen und Lückenfüllungen sollten die bestehenden Siedlungen zu einer kompakten und geschlossen Form auswachsen dürfen, wobei hier darauf zu achten ist, dass die Schaffung von neuen Bauflächen dem Bestand flächenmäßig deutlich untergeordnet ist, vorhandene Infrastruktur (z.B. Genossenschaftsanlagen, Gemeindestraßen) nicht neu geschaffen werden müssen bzw. überlastet werden und es hinsichtlich des Baulandes lediglich zu einer Straffung der Siedlungskonturen kommt und nicht etwa zu einer Kulissendehnung. So sollte es möglich sein einige Streusiedlungen als Wohnorte zu sichern, aufzuwerten und gleichzeitig der Abwanderung der ansässigen Bevölkerung entgegen zu wirken. Dies erscheint insbesondere in Hinblick darauf, dass ein großer Teil der Bevölkerung der Marktgemeinde grundsätzlich in Streusiedlungen und Einzellagen beheimatet ist, als äußerst wesentlich.

Somit ist also die Sicherung geeigneter Siedlungssplitter hin zu stabilen, kleinsten Einheiten ein Ziel der Wohnbaulandentwicklung in der Marktgemeinde.



Eindruck zu Streusiedlungen in der Marktgemeinde; die Moosau in der KG Untertautendorferamt

3.3. Varianten

Punkte **14, 15, 21, 24, 26, 31 und 46** sowie verworfene Standorte
(Variantenstudium)

Übersicht über die zu untersuchenden Streusiedlungen:

Im Vorfeld wurden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde in Form von Gesprächsrunden und Erhebungen vor Ort die Streusiedlungen des Gemeindegebietes untersucht und unter bestimmten Kriterien eine Vorauswahl zur weiteren Prüfung einer Baulandeignung getroffen:

- Mehrere Gebäude unterschiedlicher Nutzungen von geringem Abstand zueinander, idealer Weise mit Weiler bzw. Ortscharakter
- mehreren, zumindest aber 3 Adressen
- Vorhandensein eines erhöhten Anteil von GEB vorteilhaft
- Kein Flächenzuwachs von über 50% durch Abrundung bzw. Lückenfüllung
- Berücksichtigung von Schutz- und Gefahrenzonen
- Vorhandensein der infrastrukturellen Einrichtungen vorteilhaft

Übersichtskarte der Lage der untersuchten Streusiedlungen;
Gelb = weitere Untersuchungen, grau= ungeeignet

GRUNDLAGENFORSCHUNG ZU DEN STREUSIEDLUNGEN DER MARKTGEMEINDE ST. LEONHARD					
BEZEICHNUNG	ADRESSEN GEB	FLÄCHENZUWACHS in m ² gerundet	GEFAHREN- / SCHUTZZONEN	INFRA.	CHARAKTER
Amtswiesen	4 Adr. davon 1 Ausgedinge 2 GEB	23.680 davon 5000 frei entspr. 4-5 Bauplätzen bzw. 21%	L-Kamptal, Nähe Nat. 2000	genoss. Kanal	Hofstelle, Landwirtschaften
Teichleiten	8 Adr. 6 GEB	9.820 davon frei 2870 entspr. 2 Bauplätzen bzw. 29%	L-Kamptal Wildbachzone	öff. Kanal, Wasser	Betriebsstandort, Siedlungscharakter
Palt	3 Adr. davon 1 Ausgedinge 3 GEB	10.400 davon frei 5.200 entspr. 3 Bauplätze bzw. 50%	L-Kamptal	privat	Landwirtschaften, Kein Siedlungschar., exponierte Lage, Abstand zu groß
Steinegger- bachgraben 1	8 Adr. davon 1 Ausgedinge 9 GEB	6.550 davon 520 frei entspr. 1 Bauplatz bzw. 7%	L-Kamptal Wildbachzone	genoss. Kanal	Ortscharakter, Keine Landw.
Steinegger- bachgraben 2	2 Adr. davon 1 Ausgedinge	7.500 davon frei 0	L-Kamptal Wildbachzone	privat	Kein Siedlungschar., Landwirtschaften
Hartl 1	3 Adr. 3 GEB	8.400 davon frei 3.200 entspr. 3 Bauplätze bzw. 38%	L-Kamptal Natura 2000	genoss. Kanal	alte Gebäude, exp. Lage
Hartl 2	3 Adr. davon 1 Ausgedinge 3 GEB	6.200 davon frei 1.900 entspr. 2 Bauplätzen bzw. 30%	L-Kamptal Natura 2000	genoss. Kanal	Doppelhaus, exponierte Lage, keine Zufahrt, keine Ortstruktur
Loiwelsöd 1	4 Adr. 4 GEB	8.900 davon 0 frei	L-Kamptal	privat	Ferienhauscharakter, keine Ortstruktur
Loiwelsöd 2 (Aschauer)	3 Adr. davon 1 Ausgedinge 3 GEB	11.560 davon 5240 frei entspr. 4 Bauplätzen bzw. 45%	L-Kamptal	genoss. Kanal	Handwerks- und Betriebsstandort
Loiwelsöd 3	3 Adr. 2 GEB	7.300 davon frei 2.600 entspr. 2-3 Bauplätzen bzw. 35%	L-Kamptal	privat	Ferienhauscharakter keine Ortstruktur
Grabenhüttl	4 Adr. 3 GEB	1.700 davon frei 0	L-Kamptal Wildbachzone Schattenlage	privat	mangelh. Zufahrt
Weinstadt	9 Adr. 2 GEB	10.750 davon 2.070 frei entspr. 2 Bauplätzen bzw. 19%	L-Kamptal, Steinschlag	privat	Ortsbildcharakter
Moosau 1	2 Adr. davon 1 Ausgedinge	9.000 davon 3.400 frei entspr. 2 Bauplätzen bzw. 37%	Wildbachzone	privat	Geringer Siedlungscharakter, Landwirtschaften
Moosau 2	3 Adr. 1 GEB	10.100 davon 2.000 frei entspr. 1-2 Bauplätze bzw. 19%	Wildbachzone	genoss. Kanal	keine Ortstruktur, Abstand zu groß, Landwirtschaften
Dreihütten	3 Adr.	14.600 davon 2.200 frei entspr. 1-2 Bauplätzen bzw. 15%	Wildbachzone	privat	Abstand zu groß, Landwirtschaften
Unteres Garser Straßenfeld	2 Adr. davon 1 Ausgedinge 1 GEB	5.700 davon frei 0	L-Kamptal	privat	keine Ortstruktur, Zustand tlw schlecht
Stiefernbach- graben	3 Adr. 2 GEB	9.900 davon frei 1.000 entspr. 1 Bauplatz bzw. 10%	Wildbachzone	genoss. Wasser	keine Ortstruktur, Landwirtschaften
Jägerbach (Trappl)	2 Adr. davon 1 Ausgedinge 3 GEB	5.200 davon frei 0	L-Kamptal	privat	Betriebsstandort, keine Ortstruktur

Anhand der Tabelle zu den Vorausscheidungen konnten nun 7 Streusiedlungen (gelb gekennzeichnet) gefunden werden, für welche eine Baulandeignung grundsätzlich in Frage kommt. Diese werden im Folgenden zu den relevanten Themengebieten näher geprüft.

- **Amtswiesen** (KG St. Leonhard)
- **Teichleiten** (KG Wolfshoferamt)
- **Steineggerbachgraben 1** (KG St. Leonhard)
- **Hartl** (KG St. Leonhard)
- **Loiwelsöd - Aschauer**(KG Wolfshoferamt)
- **Weinstadt** (KG Wolfshoferamt)
- **Jägerbach - Trappl** (KG Wolfshoferamt)

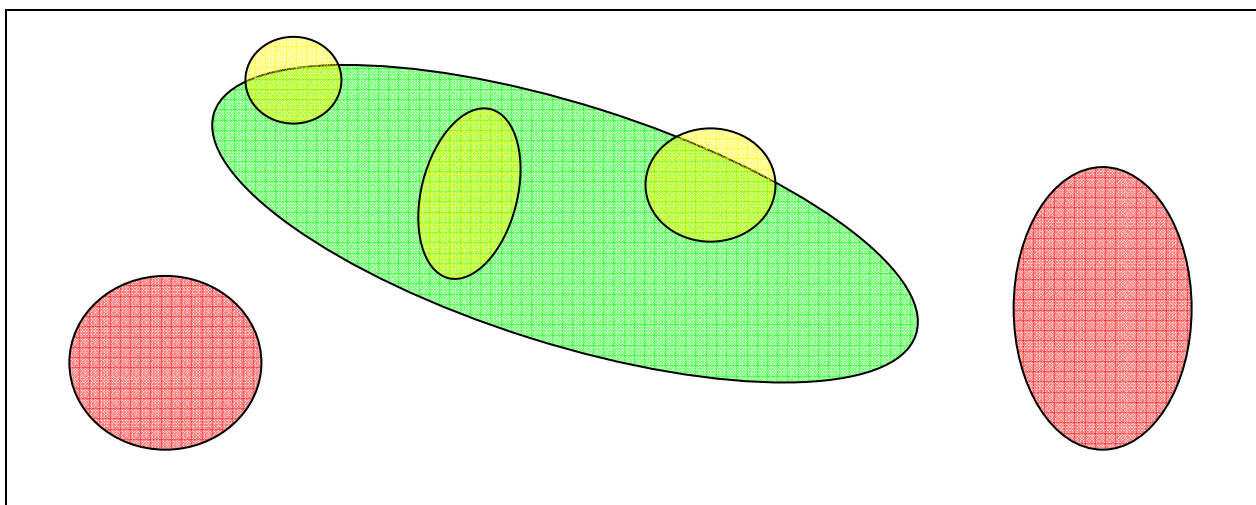
3.4. Bewertung

Die neuen Baulandwidmungen (BO) der jeweiligen Streusiedlungen, welche aus dem Variantenstudium hervorgegangen sind, werden nun nach den relevanten Sachbereichen näher untersucht. Diese lauten wie folgt:

- Landschaft: wertvolle Dominanten bzw. Ansichten im Landschaftsraum, Anschneiden von neuen Landschaftsräumen, Erholungswert der Landschaft, Landschaftsschutzgebiet Kampthal- Landschaftsbild ,ökologische Funktionstüchtigkeit, Schönheit und Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraums, Landschaftsschutzgebiet Kampthal, NÖ-REGROP
- Standortgefahren: Gefahrenzonenplan der WLV und Baugrundeignung
- Naturschutz: Natura 2000

Dabei werden folgende zwei Fachgebiete hinsichtlich ihrer kumulativen Auswirkungen im Anschluss an die siedlungsspezifischen Erläuterungen ausgeführt:

- Infrastruktur: Grundausstattung und Verkehrserzeugung
- Bodenverbrauch: Infrastrukturbedarf und Bodenwert, Potentialflächenvergleich Hauptort <-> Nebenorte/ Streusiedlungen

KG St. Leonhard – Amtswiesen**Pkt. 21**

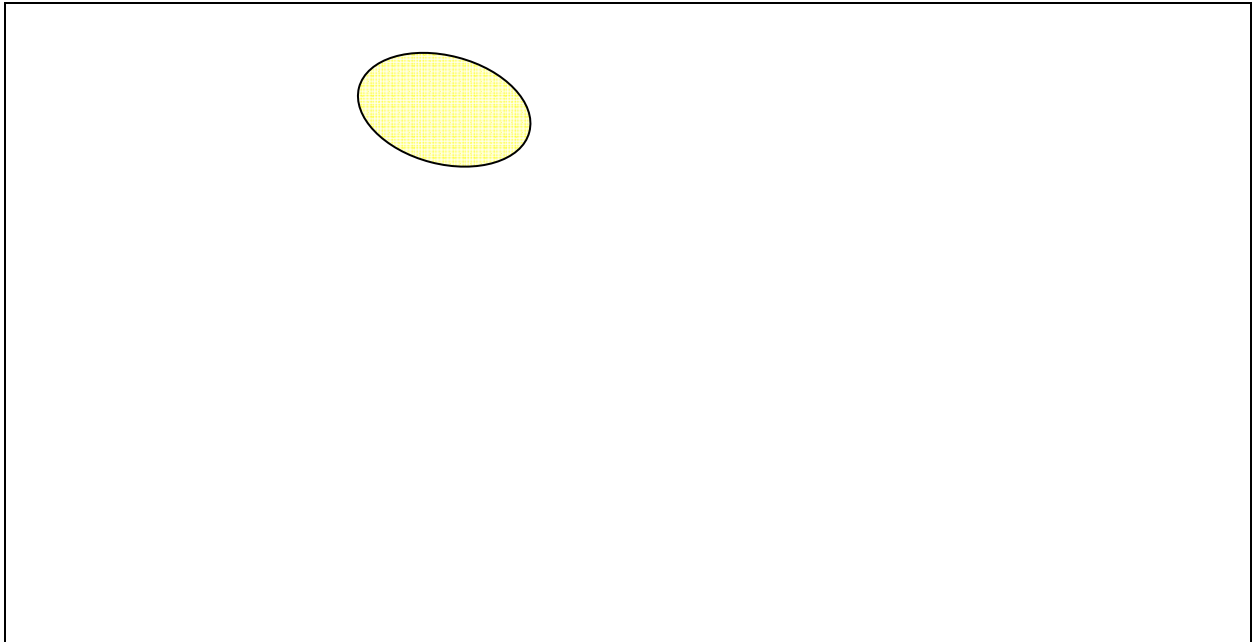
Luftbildaufnahme; Grün= Baulandwidmung, Gelb= Reserveflächen, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche (Pkt. 21)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut geben, Kanalgenossenschaft für 40 EW (Ausbau geplant), private Trinkwasserbrunnen
Landschaft	x	L-Kamptal
Ortsbild	+	Ortscharakter, beidseitige Bebauung der Straße, Lückenfüllung zur Strukturverdichtung
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Grenzbereich zum Natura 2000, weitläufige Schutzzone, keine Sonderstrukturen vh.
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Nutzungen	+	Landwirtschaften, Hofstelle, 2 GEB
Baugrund	+	trocken, eben, gute solare Ausrichtung
Sonstiges		2 GEB und 1 Landwirtschaft zu weit entfernt, Verbleib im Grünland
Folgerung: Siedlungscharakter und Baugrundeignung vh. => Widmung als BO		

Landschaft

Die gegenständliche Streusiedlung befindet sich relativ hoch gelegen am Südhang der Paltenhöhe und somit im Landschaftsschutzgebiet. Daher ist diese auch von weitem her erkennbar und vor allem von St. Leonhard bzw. von der LH58 aus einsichtig. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der gesamte Landschaftsbereich (Schanz und Kropfmais) zwischen der Erhebung des Hauptortes und der Paltenhöhe ohnehin bereits von einer Vielzahl von Einzellagen in Form von GEB und landwirtschaftlichen Höfen und Betrieben geprägt ist, welche ja auch den Charakter der regionalen Landschaft ausmachen. Die Amtswiesen selbst stellen dabei zwar den dichtesten Streusiedlungsabschnitt dieses Bereiches dar, sind aber durch ihre Lage am Beginn eines weitläufigen Waldgebietes eher in einer Randzone dieses ansonsten offenen Landschaftsabschnittes gelegen und üben daher nur geringen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Landschaft aus. Dieser Eindruck wird noch verstärkt, da neben einigen GEB auch größere Landwirtschaften mit dominanten Wirtschaftsgebäuden räumlich deutlich vor den Amtswiesen situiert sind und daher den Blick auf die geplante BO-Siedlung teilweise überprägen.

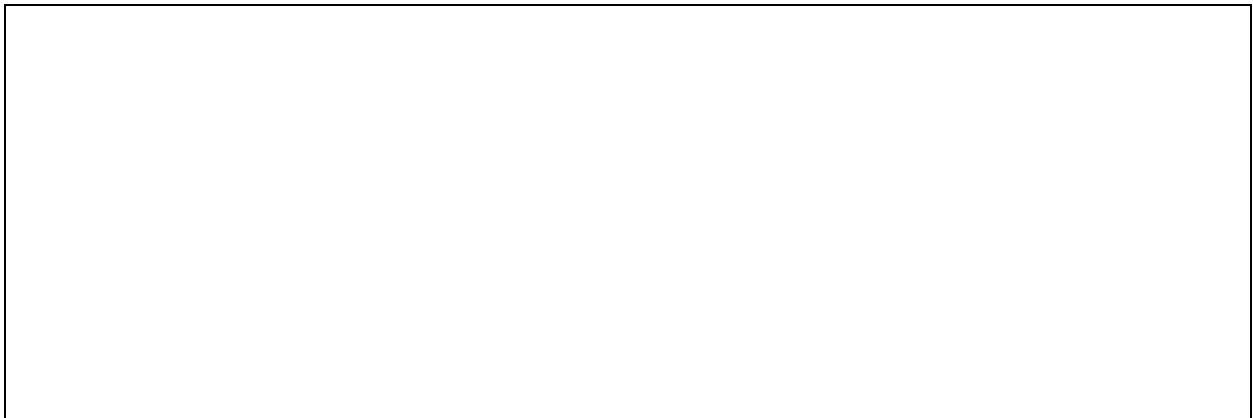
Auch durch eine künftige Baulandwidmung und damit einhergehende Siedlungsabrundung käme es von keinem Standpunkt aus zu einer Kulissendehnung der bestehenden Strukturen, sondern vielmehr zu einer erwünschten Siedlungsverdichtung. Da im Umfeld ansonsten keine Sonderstrukturen, Eigenarten oder relevante ökologische oder Erholungsfunktionen vorhanden sind, sollten negative Einflüsse auf die Schutzgüter von Landschaft und Naturraum daher nicht zu erwarten sein.



Auszug Basemap –NÖ-Atlas



Blick von der LH58 nach Norden auf die Amtswiesen



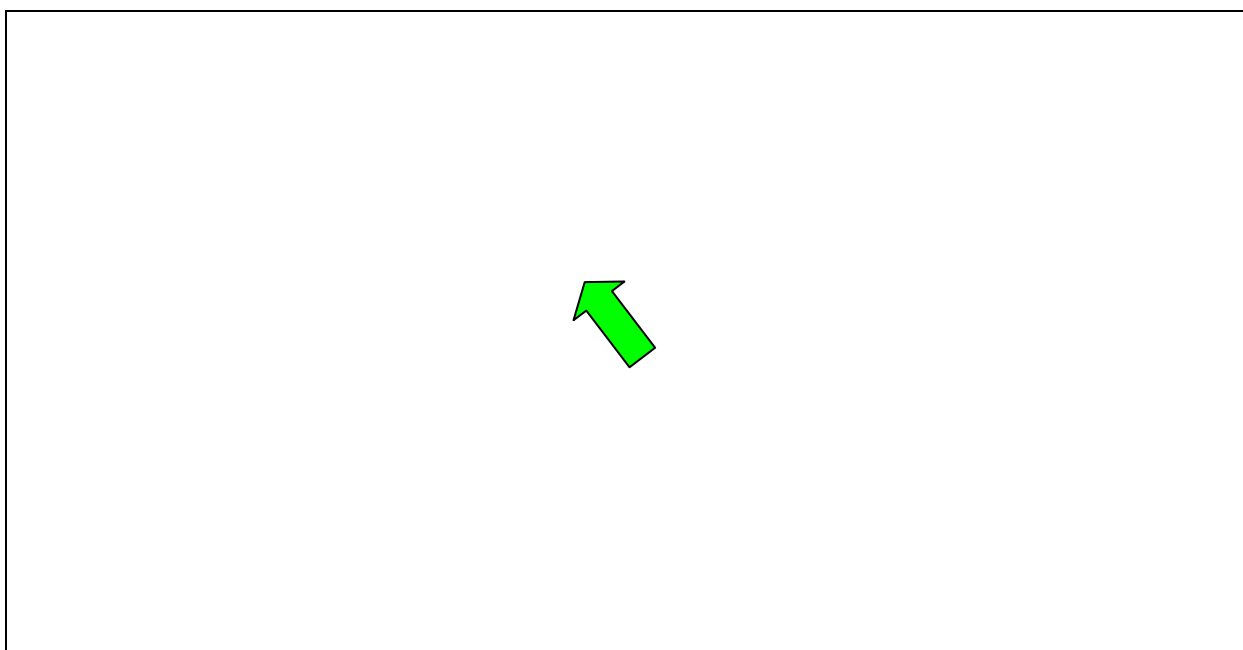
Blick von einer Gemeindestraße östlich der Amtswiesen in Richtung Westen



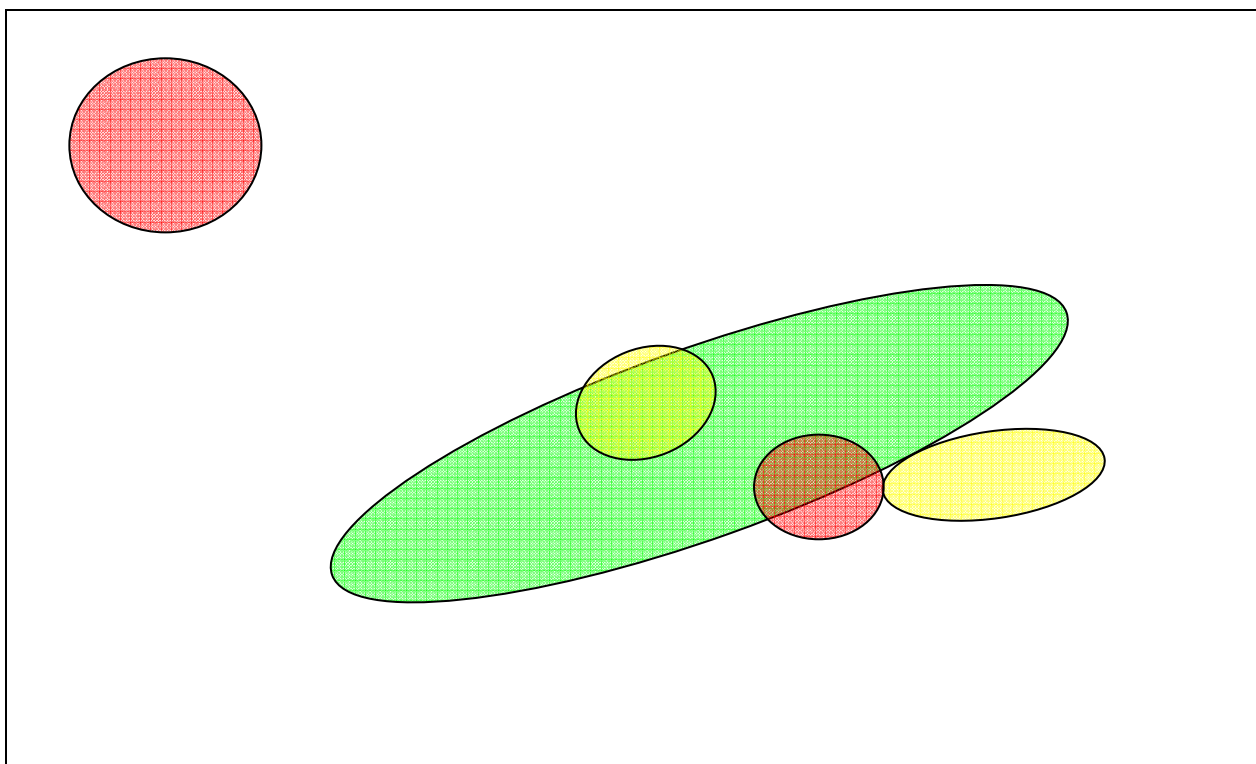
Dichte Baustrukturen der Amtswiesen zu beiden Seiten einer Gemeindestraße am Waldrand der Paltenhöhe, rechts im Vordergrund Agrarfläche für Siedlungsabrundung

Naturschutz

Die Amtswiesen liegen am Waldrand eines weitläufigen Forstes, welcher sich über viele Hektar entlang des Kamptals erstreckt. Dieser Forst ist als Natura 2000 Schutzgebiet ausgewiesen. Bei der gegenständlichen Widmung handelt es sich in erster Linie um die Baulandwidmung für bestehende Gebäude, was bedeutet, dass dieser Bereich bereits seit langem mit landwirtschaftlichen wie Wohngebäuden genutzt wird und auch sämtliche Verkehrsflächen bereits vorhanden sind. Daher ist davon auszugehen, dass es durch die Bestandsfassung zu keinen zusätzlichen negativen Einflüssen in Form von Ausstrahlungswirkungen auf das angrenzende Schutzgebiet kommen wird. Zugleich findet im Zuge dieses Widmungsvorhabens auch die Schaffung weiterer Bauplätze statt. Dies hat jedoch lediglich die Siedlungsverdichtung zum Ziel, indem Abrundungen und Lückenfüllungen in untergeordnetem Ausmaß zum Bestand für die Bebauung herangezogen werden. Im besagten Fall liegen auch die hiervon betroffenen zwei Grundstücke nicht im Natura 2000 Gebiet, sondern knapp außerhalb davon und stellen sich zugleich als Ackerland ohne naturräumlich relevante Sonderstrukturen dar. Sie liegen auch direkt im Siedlungsverband und an der bestehenden Straße und daher müssen auch keine neuen Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. zerschneidende Straßen geschaffen werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es durch die geplante Widmung (BO) zu keinen negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet kommen sollte.



Auszug aus dem NÖ-Atlas mit Kennzeichnung des Natura 2000 Vogelschutzgebietes

KG Wolfshoferamt – Teichleiten**Pkt 15**

Luftbildaufnahme; Grün= Baulandwidmung, Gelb= Reserveflächen, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche (Pkt. 15)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Ortskanal und Ortswasser gegeben
Landschaft	x	L-Kamptal
Ortsbild	x	Ortscharakter, wechselseitige Bebauung der Straße, Strukturverdichtung durch beidseitige Bebauung der Straße
Gefahrenzonen	-	Wildbachzone
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh.
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Nutzungen	+	Betriebsstandort, 6 GEB
Baugrund	+	trocken, gute solare Ausrichtung
Sonstiges		1 Landwirtschaft zu weit entfernt; Verbleib im Grünland, Fläche innerhalb der Baustruktur in der WI-Gelb; Verkehrsfläche
Folgerung: Siedlungscharakter und Baugrundeignung vh. => Widmung als BO und Vp		

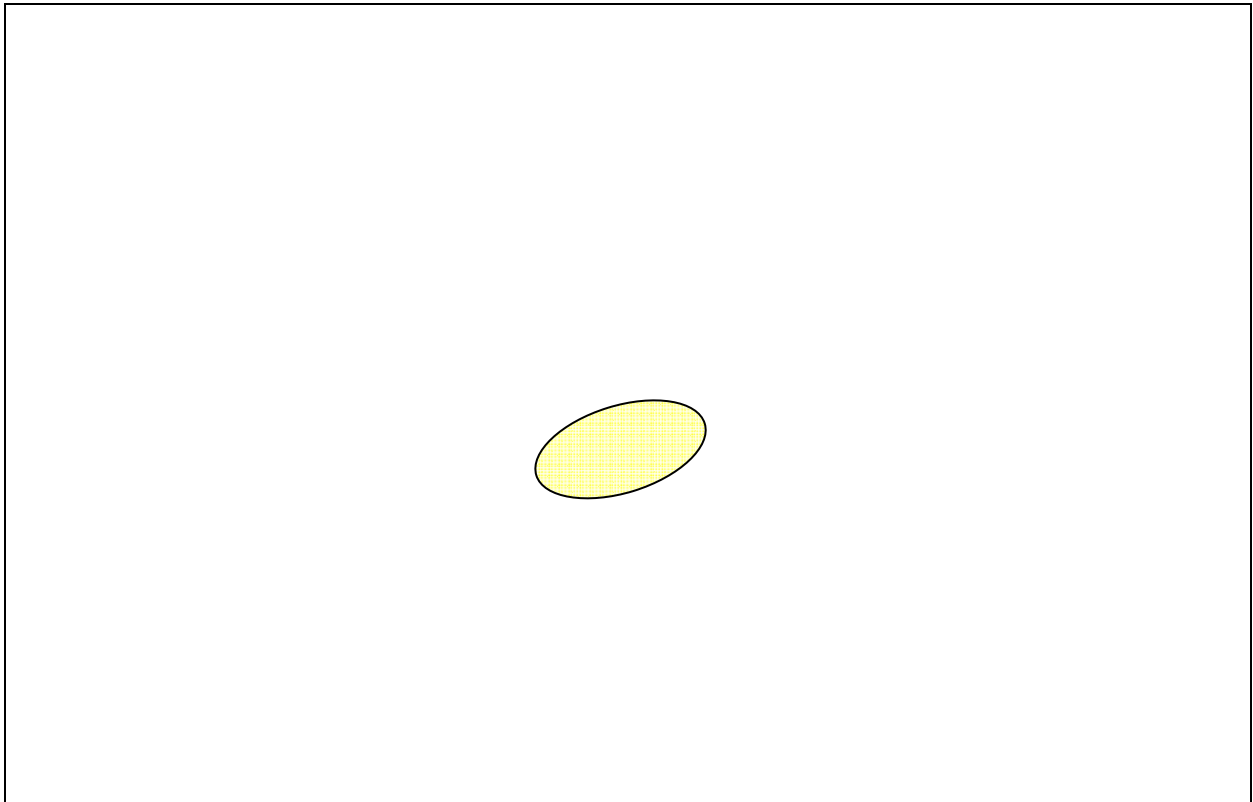
Legende der zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft

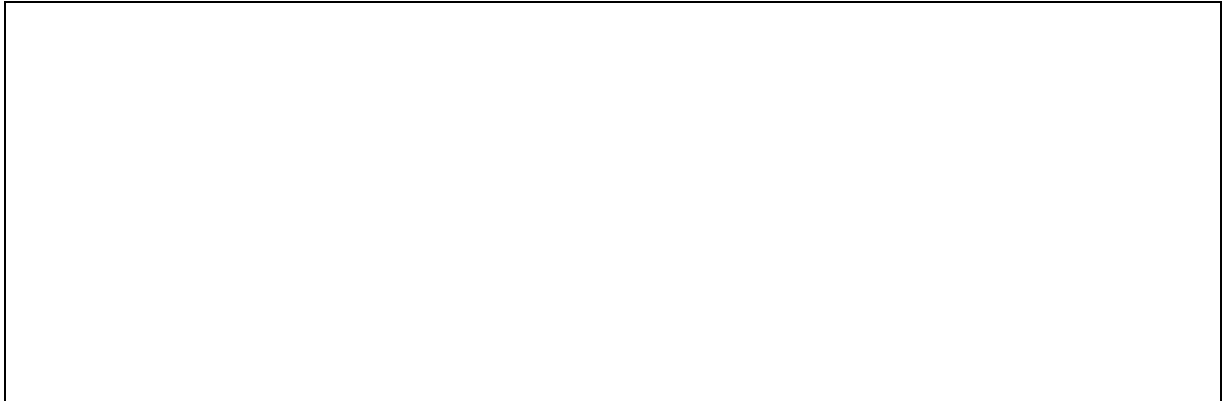


Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Diese Streusiedlung befindet sich etwas abgeschieden an einem, sanft Richtung Westen zum Fronbachtal hin abfallenden, Hang. Sie ist nahezu gänzlich von Forst umschlossen und es lassen sich keine Blickbeziehungen zu den Orten oder anderen Streusiedlungen von St. Leonhard oder Wolfshoferamt herstellen. Lediglich von der gegenüberliegenden Seite des Fronbachtals (KG Wilhalm) ist die kleine Gebäudegruppe, fast von Forst verdeckt, bei genauerem Hinsehen zu erkennen. Auf Grund dieser abgeschotteten Lage und zugleich auch kompakten Bebauung der Streusiedlung entsteht hier durchaus der Eindruck einer Siedlungsstruktur, zumal hier neben einigen GEB auch ein Betrieb situiert ist. Dabei zeigt die Teichleiten zwei Gebäudezeilen auf, welche sich nicht, wie meist üblich, gegenüber liegen, sondern schräg versetzt zueinander zu liegen kommen. Durch diese Wechelseitigkeit bietet sich im Zuge der Bestandsfassung auch eine untergeordnete Siedlungsabrundung an, welche jeweils eine beidseitige Bebauung der Straße fördern soll. Im Sinne der Verdichtung und Verstärkung des Siedlungscharakters und zugleich auch zur Vermeidung von Abwanderung soll die kleine Siedlungseinheit so gestärkt werden. Durch die oben beschriebene Siedlungsabrundung sollte es von keinem Sichtpunkt aus zu einer übermäßigen Kulissendehnung der bestehenden Strukturen kommen.

Als landschaftliche Besonderheit ist darüber hinaus ein Abflussgraben zu nennen, welcher von Ost nach West durch die Siedlung führt. Dieser wird bis zum östlichen Siedlungsrand von dichtem Ufergrün begleitet und bildet hier sowie weiter westlich zwei kleine Teiche aus. Auch eine Geländekante mit Obstbaumzeile im Nordwesten kann hier als relevantes Strukturelement angeführt werden. Diese bleiben aber von den geplanten Baulandwidmungen unberührt und werden darüber hinaus im Flächenwidmungsplan im Sinne der Grünlanddifferenzierung als Grüngürtel bzw. Wasserflächen verankert.

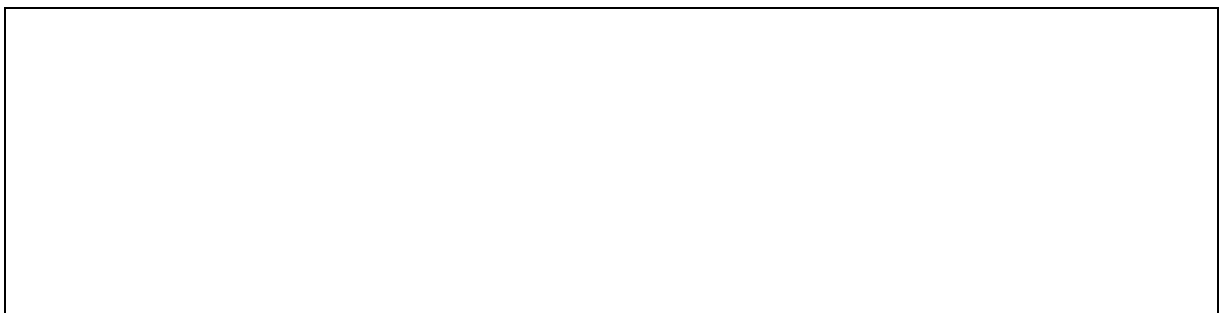
Einige erholungsrelevante Wege (Reiten, Wandern) führen durch die Teichleiten hindurch. Da die Siedlung sowie der Betrieb aber bereits bestehen stellt die geplante Fassung der Siedlung ins Bauland sowie deren untergeordneten Abrundungen keine grobe Veränderung zur jetzigen Situation dar, zumal die Wegeführungen von Bauland bewusst frei gehalten wurden. Negative Einflüsse auf die landschaftlichen Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.



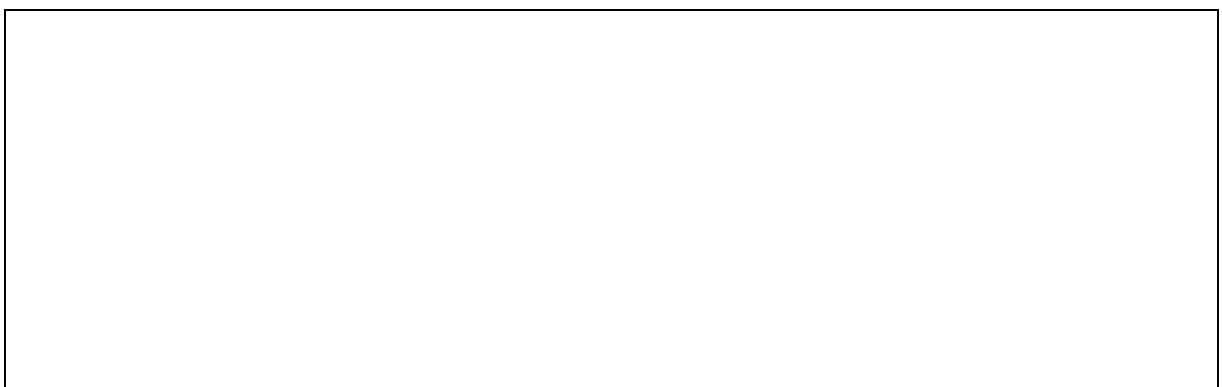
Die Teichleiten von Wilhalm aus gesehen



Blick von einem Agrarweg im Süden auf die Streusiedlung



Ansicht des Bestandes an der westlichen...

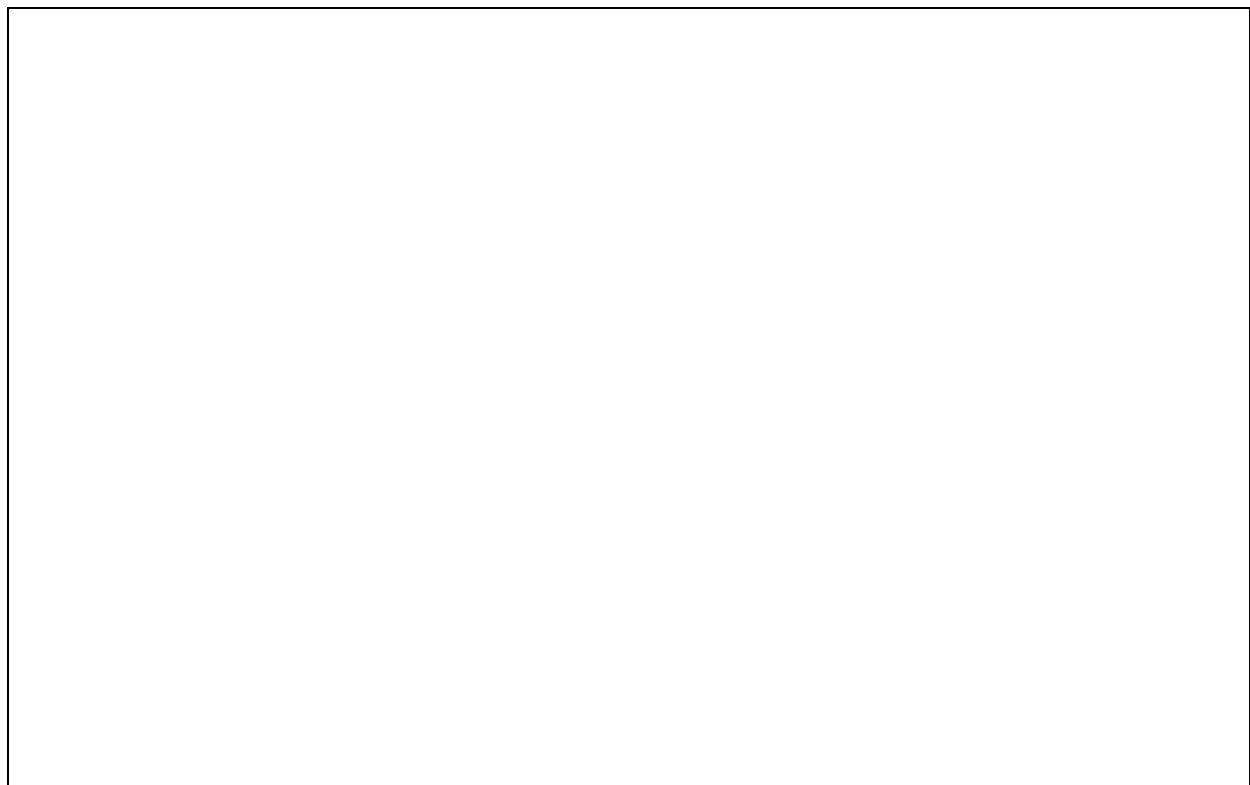


... und östlichen Zufahrt

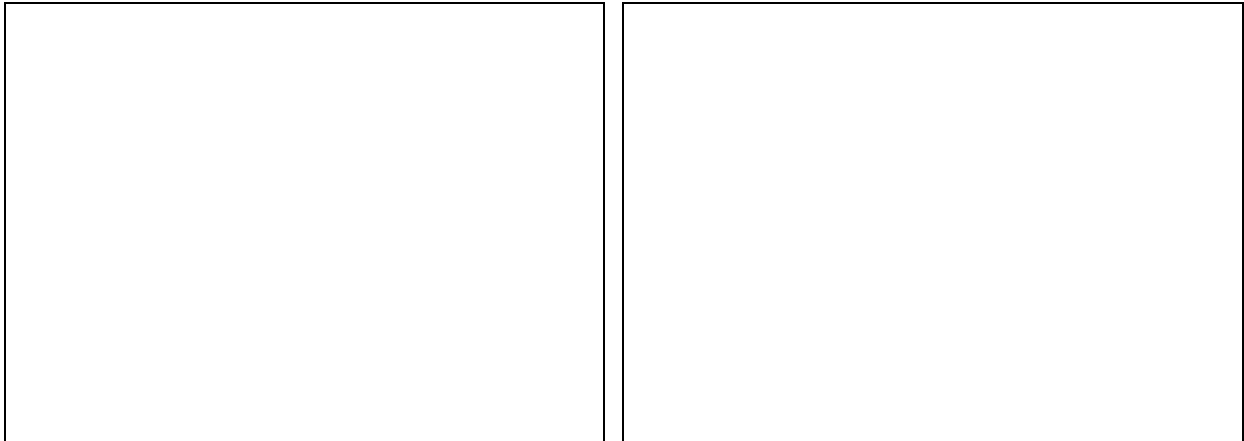
Standortgefahren

Da die Teichleiten auf einem Hang und zugleich in einer leichten Senke zum Fronbachgraben hin situiert ist, ist auch eine Wildbachzone des sogenannten Teichleitengrabens hier vorhanden. Diese verläuft von Osten nach Westen und einige der bestehenden Gebäude, derzeit GEB, sind von der gelben, jedoch keines von der roten Zone betroffen. Bei einer Begehung mit dem zuständigen ASV der WLV konnte festgestellt werden, dass eine Fassung des Bestandes ins Bauland durchaus im Sinne der Ausnahmeregelung des § 15, NÖ ROG 14 Abs. (4) zu verstehen wäre und diese Beurteilung obliege letztlich den Sachverständigen für Raumordnung. Künftige Bauvorhaben und Schutzmaßnahmen, wie z.B. das Sanieren des bestehenden Auffangbeckens und dergleichen sind aber immer in Absprache mit der WLV durchzuführen. Als zusätzlichen Schutz wird der gesamte Grabenverlauf oberhalb der Siedlung als Grüngürtel im Flächenwidmungsplan gesichert. Weiters sind gemäß Auskunft des Bürgermeisters Maßnahmen wie weitere Retentionsbecken oder dergleichen als Schutzmaßnahmen in diesem Bereich geplant.

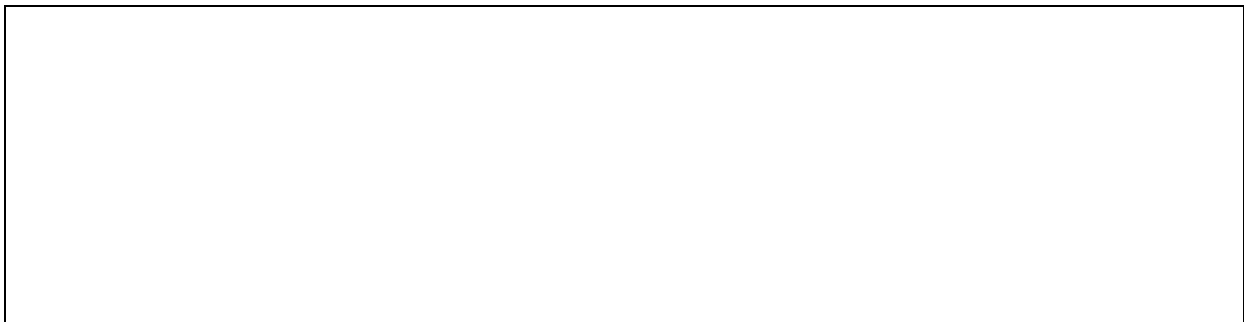
Für die Siedlungsabrundungen, also die untergeordnete Schaffung von Baulandreserven, gilt jedoch, dass keine Widmung in der Gefahrenzone möglich ist. Daher wurden zwei Flächen für die Abrundung derart gewählt, dass diese unmittelbar außerhalb und daher nicht im Gefahrenbereich zu liegen kommen. Dabei muss eine Fläche innerhalb der Siedlung allerdings ausgespart werden. Diese soll als private Verkehrsfläche für den KFZ -Betrieb dienen und künftige Baumaßnahmen wie die Schaffung von widmungskonformen Parkplätze, Niveauveränderungen und dergleichen müssen in Rücksprache mit der WLV getroffen werden, um Änderungen des Oberflächenabflusses zu vermeiden, welche die unteren Liegenschaften negativ beeinträchtigen könnten. Negative Einflüsse durch diese Naturgefahr sollten daher ausreichend berücksichtigt sein.



Auszug aus dem Vorabzug zum Gefahrenzonenplan der Wildbach und Lawinenverbauung



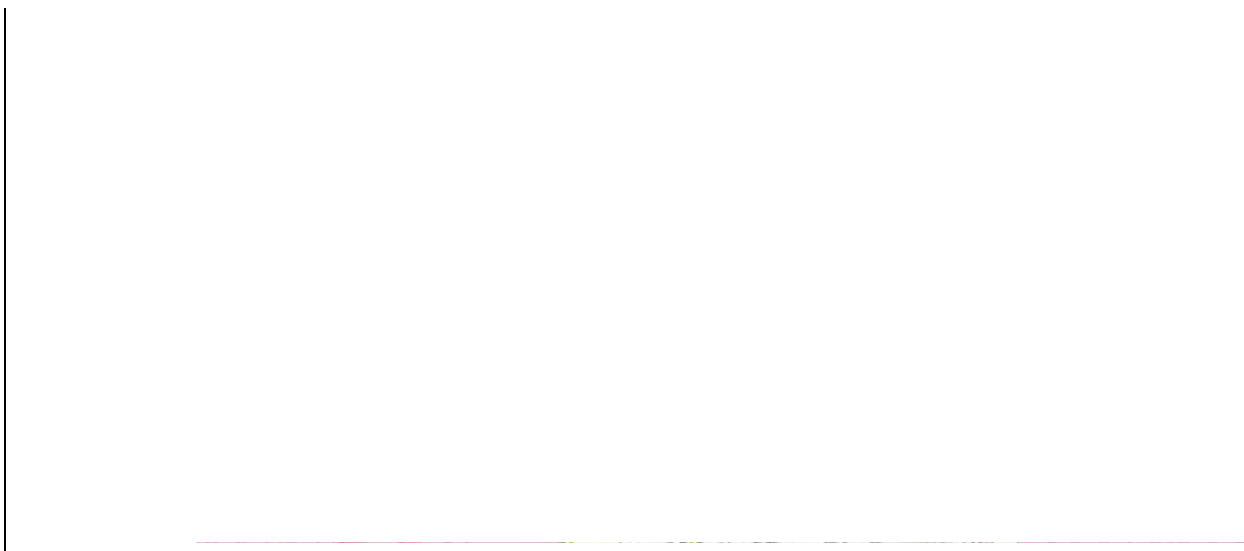
Auffangbecken am östlichen Siedlungsrand und Blick den Teichleitengraben hinauf Richtung Osten



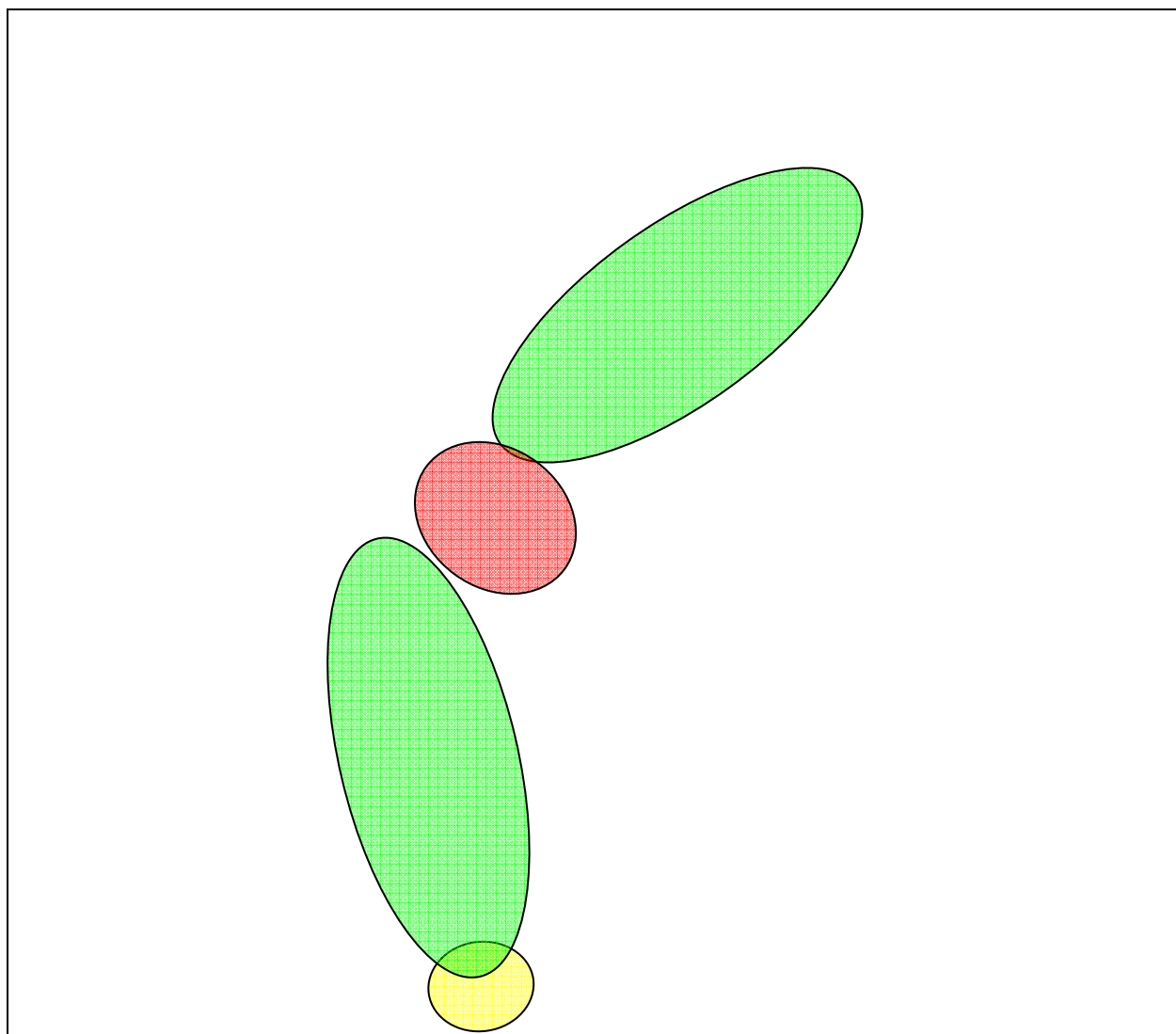
Blick von der östlichen Zufahrt Richtung Westen auf die Gemeindestraße die gelbe Wildbachzone, Auffangbecken mit roter Zone rechts im Bild

Naturschutz

Die schon seit langem bestehende Siedlung der Teichleiten liegt am Rande eines weitläufigen Natura 2000 Schutzgebietes, jedoch in ausreichender Entfernung von ca. 0,5km und mit einer Forstfläche als Puffer dazwischen. Das Widmungsvorhaben umfasst vorwiegend die Bestandsfassung der Siedlung ins Bauland (BO) und es sind keinerlei Sonderstrukturen auf den gegenständlichen Flächen zur Siedlungsabrundung, welche als intensiv bewirtschaftetes Agrarland genutzt werden, vorhanden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet kommen sollte.



Auszug aus dem NÖ-Atlas mit Kennzeichnung des Natura 2000 Vogelschutzgebietes

KG St. Leonhard – Steineggerbachgraben 1**Pkt. 24**

Luftbildaufnahme; Grün= Baulandwidmung, Gelb= Reserveflächen, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche (Pkt. 24)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut und Genossenschaftskanal vh., Wasserversorgung private Brunnen
Landschaft	x	L-Kamptal
Ortsbild	x	Ortscharakter durch dichte Bebauung, einseitige Bebauung der Straße
Gefahrenzonen	-	Wildbachzone
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen, Randzone Natura 2000, Uferbereich
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Nutzungen	+	Reine Wohnnutzung, 9 GEB
Baugrund	x	trocken, trotz Tallage ausreich. Lichteinfall
Sonstiges		
Folgerung: Siedlungscharakter und Baugrundeignung vh. => Widmung als BO		

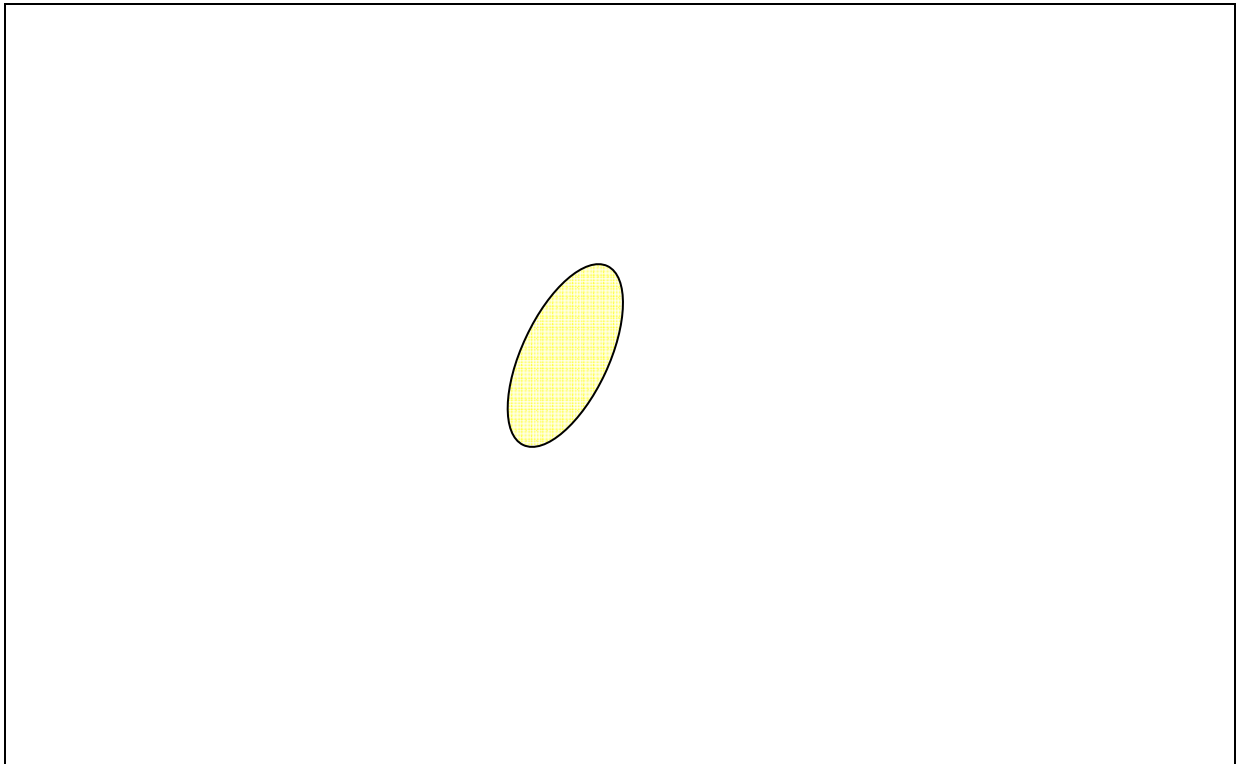
Legende der zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft

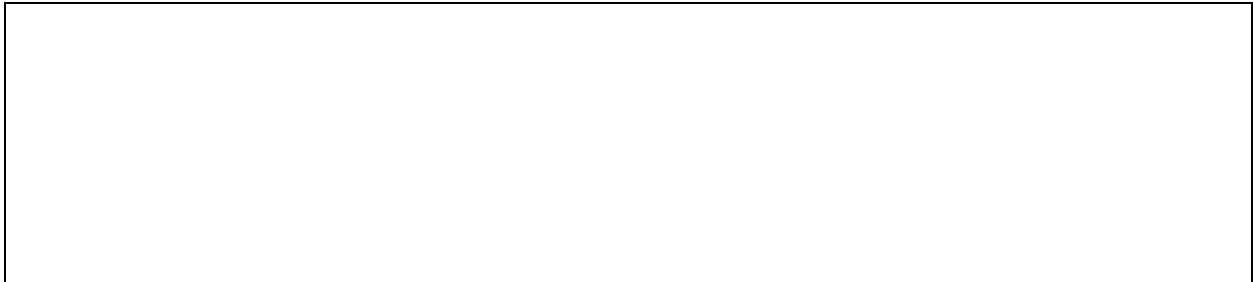


Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Diese Gebäudeansammlung entstand als eine der vielen Forstarbeitersiedlungen in der Region am Fuße des Steineggerbachgrabens bzw. direkt entlang des Bachufers. Durch diese Tallage, umgeben von Forst, sind die Baustrukturen nur direkt von den Verkehrsflächen vor Ort einsichtig und es ergeben sich keinerlei weitreichende Blickbeziehungen aus dem Tal heraus oder in dieses hinein. Somit ist der Einfluss auf die umgebende Landschaft vor allem im Tal selbst zu beurteilen. Bis auf den Bachlauf selbst sind hier ansonsten keine Besonderheiten wie Felsformen, Wasserfälle und dergleichen zu finden. Da diese Siedlung eine der Größten und Dichtesten ohne Baulandwidmung ist, entsteht durch die vorhandenen Baustrukturen (GEB), welche sich eng und harmonisch in das Gelände einfügen, ein entsprechender Ortscharakter. Dieser Eindruck beeinflusst das derzeitige Erscheinungsbild und die Ausprägung der Tallandschaft in keiner Weise negativ, sondern verdeutlicht vielmehr den geschichtlichen Bezug zwischen Land und Bevölkerung. Die geplante Baulandwidmung für diese Siedlung stellt sich als Bestandsfassung dar; Auf Grund der topologischen wie naturräumlichen Gegebenheiten sind nämlich keine Siedlungsabrundungen oder Lückenfüllungen möglich bzw. sinnvoll. Lediglich direkt an der südlichen Einfahrt befindet sich ein kleines Grundstück (510m²) mit direktem Anschluss an ein bestehendes Wohngebäude. Dieses soll noch in die Baulandwidmung eingefasst werden um einen bündigen Abschluss der beiden, an den Ufern des Baches gelegenen, Baulandabschnitte zu erhalten. Dabei halten die Baulandabgrenzungen den größtmöglichen Abstand zu den Ufern des Baches ein, welche darüber hinaus als Grüngürtel zur Uferfreihaltung gesichert werden.

Erholungsrelevante Wege (Wandern, Radfahren) führen ebenfalls durch die Siedlung. Da diese aber bereits seit Langem besteht und kein nennenswerter Flächenzuwachs statt finden wird, stellt die geplante Fassung der Siedlung ins Bauland keine Veränderung zur jetzigen Situation dar, zumal die Wegeführungen von Bauland bewusst frei gehalten wurden.

Durch die oben beschriebene Widmungsmaßnahme sollte es daher zu keinen negativen Einflüssen auf die Schutzgüter der Landschaft kommen, sondern im Gegenteil wird dadurch ein Stück Siedlungsgeschichte auch im Flächenwidmungsplan entsprechend berücksichtigt.



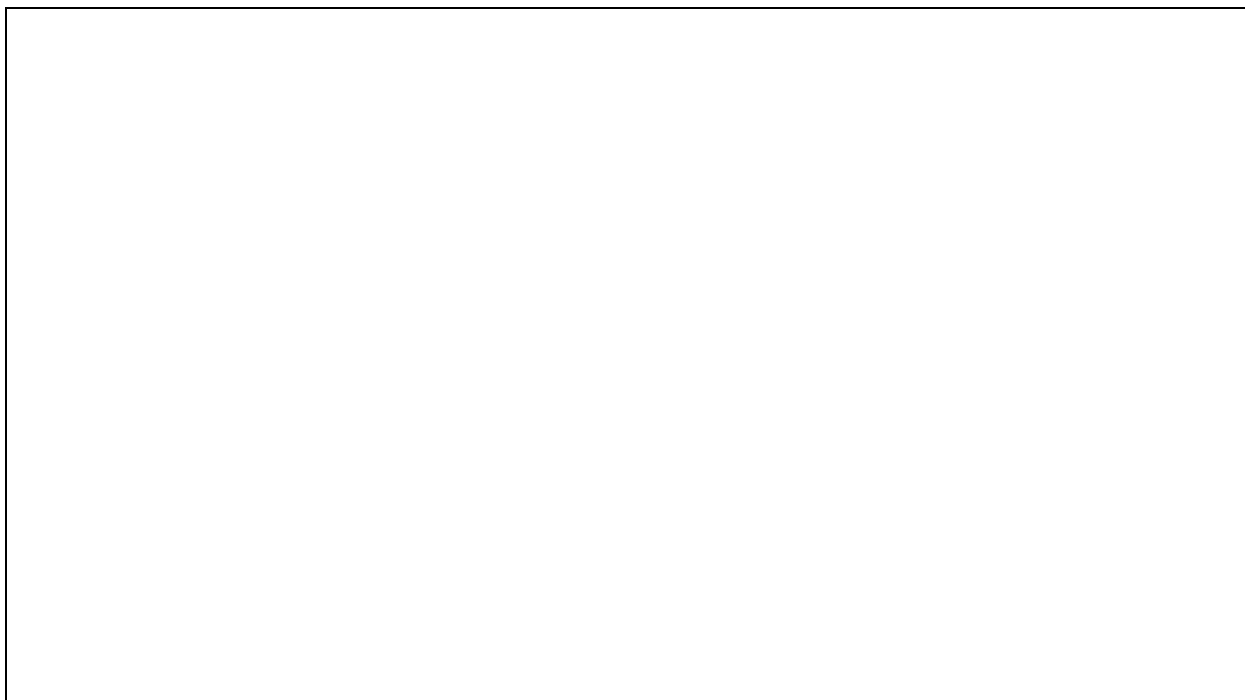
Ansicht des nördlichen Drittels der Siedlung von der L8044 aus gesehen



Blick auf die Siedlung an der südlichen Zufahrt der L8044

Standortgefahren

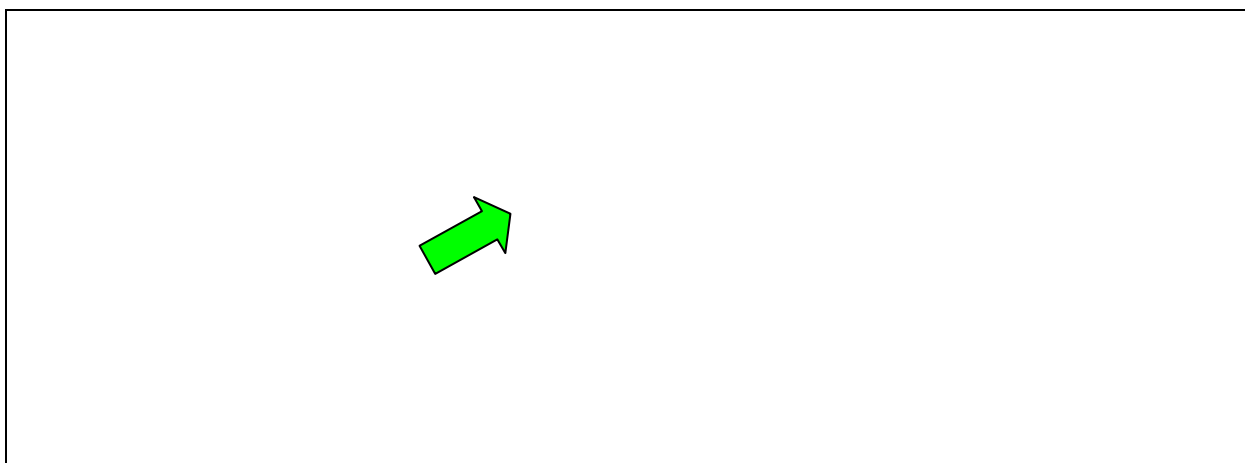
Auch diese Siedlung liegt, wie bereits unter dem Punkt Landschaftsbild erläutert, in einem kleinen Flusstal. Die Gebäude reihen sich entlang dieses Bachlaufes auf und kommen so zum Teil auch in der Wildbachzone zu liegen. Bei einer Begehung mit dem zuständigen ASV der WLV konnte festgestellt werden, dass eine Fassung des Bestandes ins Bauland durchaus im Sinne der Ausnahmeregelung des § 15, NÖ ROG 14 Abs. (4) zu verstehen wäre und diese Beurteilung obliege letztlich den Sachverständigen für Raumordnung. Die Baulandabgrenzungen wurden daher so gewählt, sodass einerseits so wenig Bauland wie möglich in der gelben Zone zu liegen kommt und andererseits dabei aber der gesamte Gebäudebestand eingefasst werden kann. Als zusätzliche Maßnahme wurden die Bereiche zwischen der künftigen Baulandwidmung und dem Wasserlauf als Grüngürtel zur Uferfreihaltung ausgewiesen um eine Verbauung der Randzonen zu vermeiden und die eine Fläche zur Siedlungsabrundung wurde ohnedies erst außerhalb der Wildbachzone als Bauland ausgewiesen. Künftige Bauvorhaben und dergleichen sind darüber hinaus aber immer in Absprache mit der WLV durchzuführen. In diesem Sinne handelt es sich also um eine Bestandsfassung und negative Einflüsse durch diese Naturgefahr sollten daher ausreichend berücksichtigt sein.



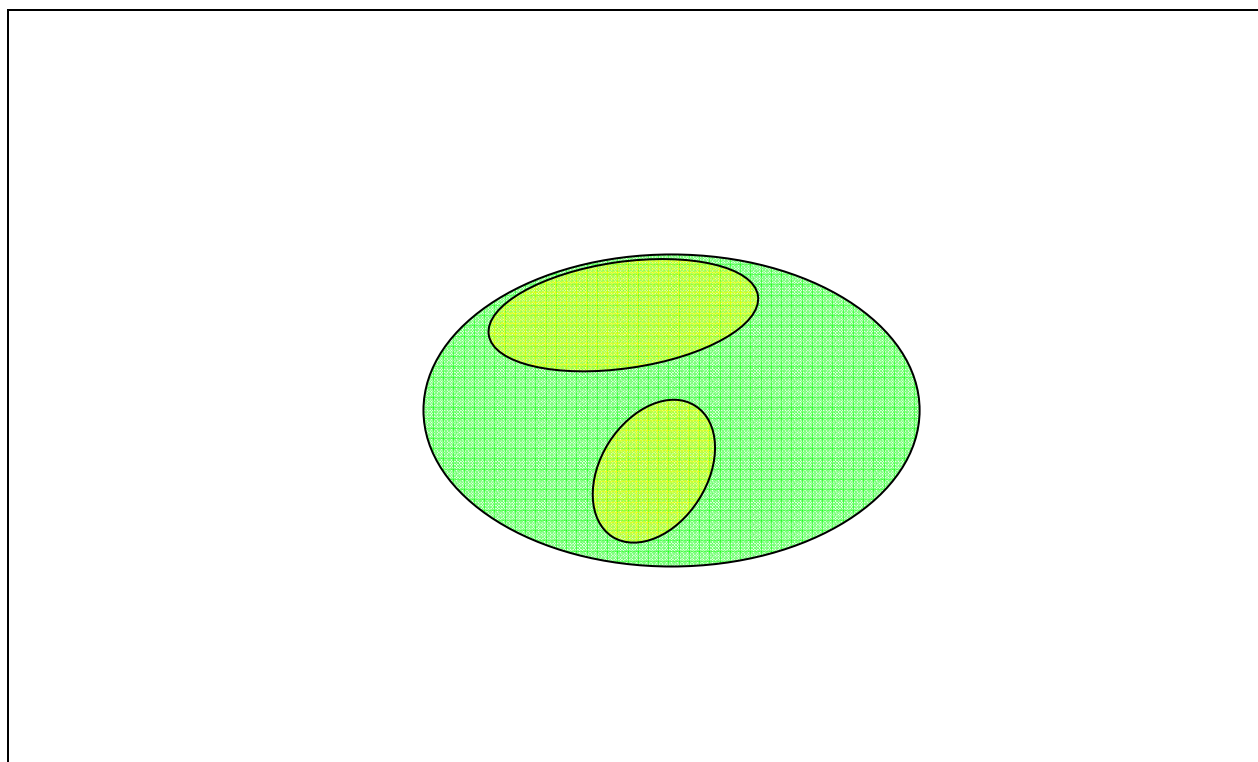
Auszug aus dem Vorabzug zum Gefahrenzonenplan der Wildbach und Lawinenverbauung

Naturschutz

Die Kasarn des Steineggerbachgrabens liegen inmitten eines langgezogenen Zubringergrabens des Kamptals und sind fast zur Gänze von Forst umschlossen, welcher sich über viele Hektar entlang des Kamptals erstreckt. Dieser Graben ist als Natura 2000 Schutzgebiet ausgewiesen, wobei die L8044 in diesem Bereich als westliche Grenze dient und die Siedlung sich somit nicht mehr direkt in der Schutzzone befindet. Bei dem gegenständlichen Widmungsvorhaben handelt es sich fast ausschließlich um die Baulandwidmung für seit langem bestehende Gebäude und auch sämtliche Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Daher ist davon auszugehen, dass es durch die Bestandsfassung zu keinen zusätzlichen negativen Einflüssen in Form von Ausstrahlungswirkungen auf das angrenzende Schutzgebiet kommen wird, zumal hier die Straße als Grenzverlauf noch dazwischen zu liegen kommt. Zugleich soll im Zuge dieses Widmungsvorhabens auch die Schaffung von Grüngürteln zur Uferfreihaltung vorgenommen werden, was dem Umweltschutz entsprechend entgegen kommen sollte. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es durch die geplante Widmung (BO) zu keinen negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet kommen sollte.



Auszug aus dem NÖ-Atlas mit Kennzeichnung des Natura 2000 Vogelschutzgebietes

KG St. Leonhard – Hartl**Pkt. 26**

Luftbildaufnahme; Grün= Baulandwidmung, Gelb= Reserveflächen,

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche (Pkt. 26)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Genossenschaftskanal, private Wasserversorgung (Brunnen)
Landschaftsbild	x	L-Kamptal
Ortsbild	+	Kleinste Einheit, Weilercharakter, beidseitige Bebauung der Straße, Umkehrplatz, Verdichtung durch Lückenfüllung
Gefahrenzonen	+	keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Natura 2000, Obstbaumwiesen
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung kürzlich hergestellt
Nutzungen	+	reine Wohnnutzung, 3 GEB
Baugrund	+	trocken, gute solare Ausrichtung
Sonstiges	+	Nähe zu Gasthof Hagmann
Folgerung: Minimale Einheit und Baugrundeignung vh. => Widmung als BO		

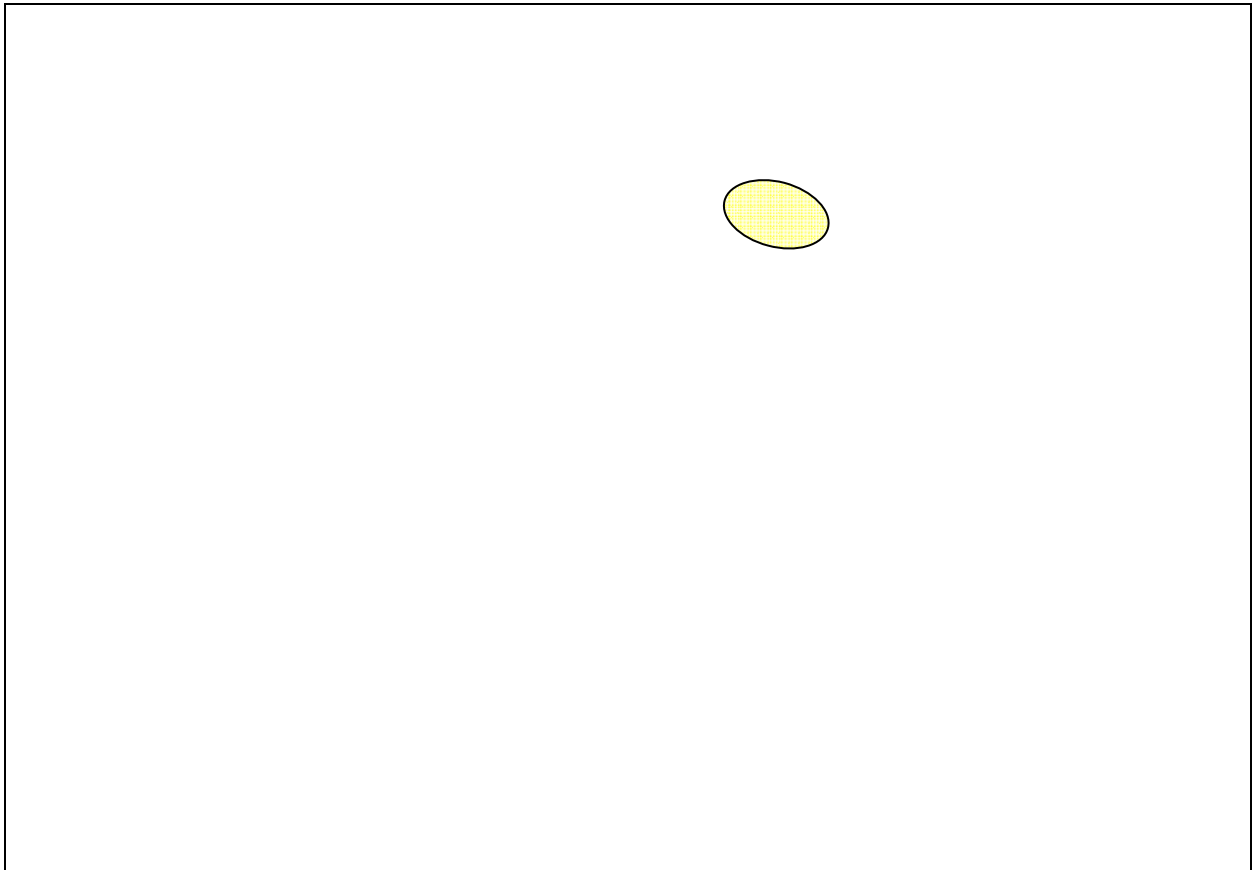
Legende der zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

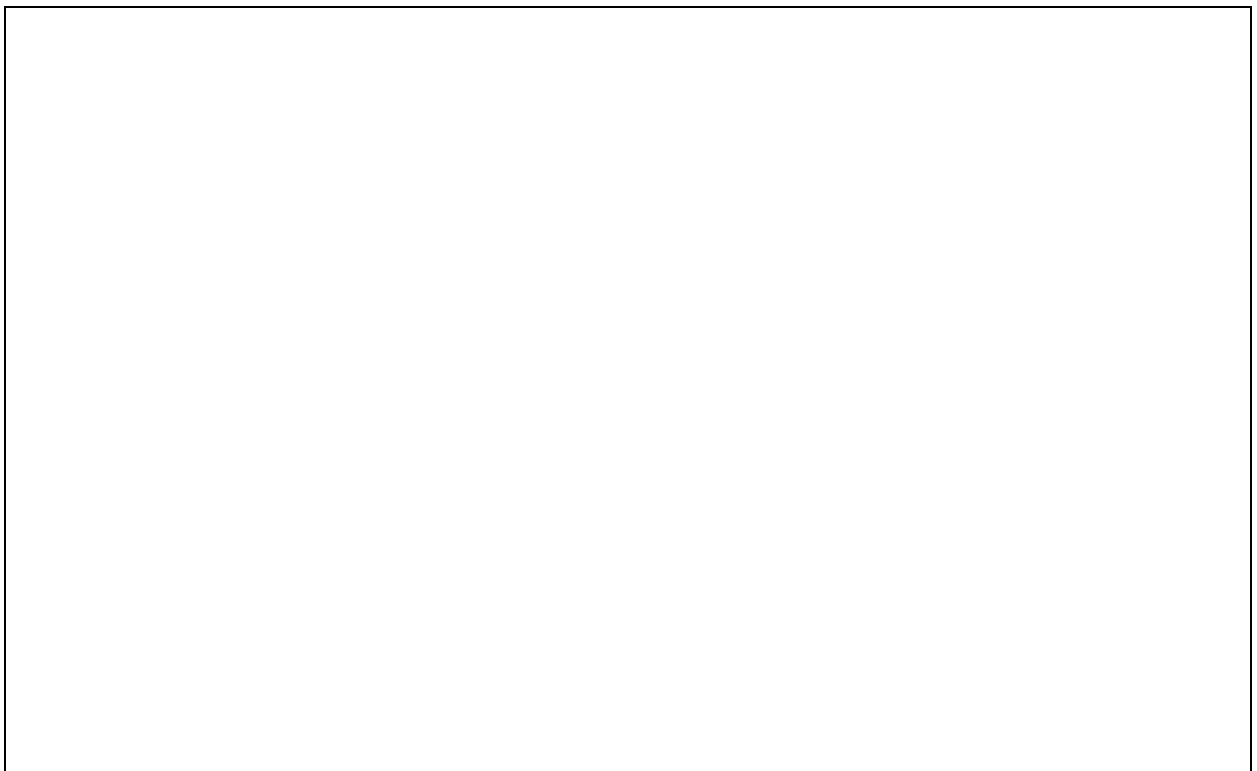
- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft



Auszug Basemap –NÖ-Atlas



Flugbildaufnahme aus südlicher Richtung auf den Hartl

Im Zuge der Variantenprüfung wurde auch eine Gebäudegruppe am Hartl geprüft und dabei festgestellt, dass diese den Mindestanforderungen laut Voruntersuchungsrahmen entspricht und daher soll diese hier ebenfalls auf ihre Siedlungsqualität hin geprüft werden. Da es sich um eine kleinstmögliche Einheit handelt, stellt sich die Gebäudegruppe auch als besonders kleinräumig und ohne nennenswerten Siedlungscharakter dar. Was diese jedoch dagegen zu halten hat ist, dass die drei Liegenschaften (drei Adressen, 3 GEB) am Ende einer Stichstraße zu liegen kommen und sich locker, aber durch Gärten und Nebengebäude ausreichend kompakt um diesen Straßenendpunkt als eine Art Weiler gruppieren. Dabei befindet sich die Gruppe auf einer Hügelkuppe, tritt aber durch die Waldrandlage gegenüber der anderen Einzellagen und der Anlage (BS) des Gasthauses Hagmann eher in den Hintergrund des gegenständlichen Landschaftsabschnittes. Durch eine Baulandwidmung würde der Bestand gefasst werden und die zur Siedlungsabrundung geeigneten Flächen lägen entweder in einer Lücke zwischen den bestehenden Gebäuden bzw. im Norden zwischen Waldrand und Gebäudebestand und wären somit kaum einsichtig. Diese Maßnahme soll nicht nur der Abwanderung entgegen wirken, sondern im Gegenzug würden diese Flächen bei einer Bebauung zu einer deutlichen Verdichtung der Struktur führen und so den Weilercharakter verstärken ohne dabei eine Kulissendehnung zu erzeugen. Nicht unwesentlich positiv ist für eine Baulandwidmung sicher auch die Nähe zum Gasthof, welcher entsprechendes Angebot an Bewirtung, Veranstaltungen, sozialem Kontakt und Kinderspielplatz zu bieten hat; Eine Bereicherung, die in so manchen Dörfern deutlich größeren Ausmaßes nicht (mehr) zur Verfügung steht. Ansonsten sind keine nennenswerten Besonderheiten betreffend der landschaftlichen Schutzgüter in diesem Bereich vorhanden.



Blick von der gegenüberliegenden Hügelkuppe (Gemeindeweg) auf die gegenständlichen Flächen



Blick von der südlichen Gemeindestraße hinauf auf die Hügelkuppe mit der gegenständlichen Gebäudegruppe

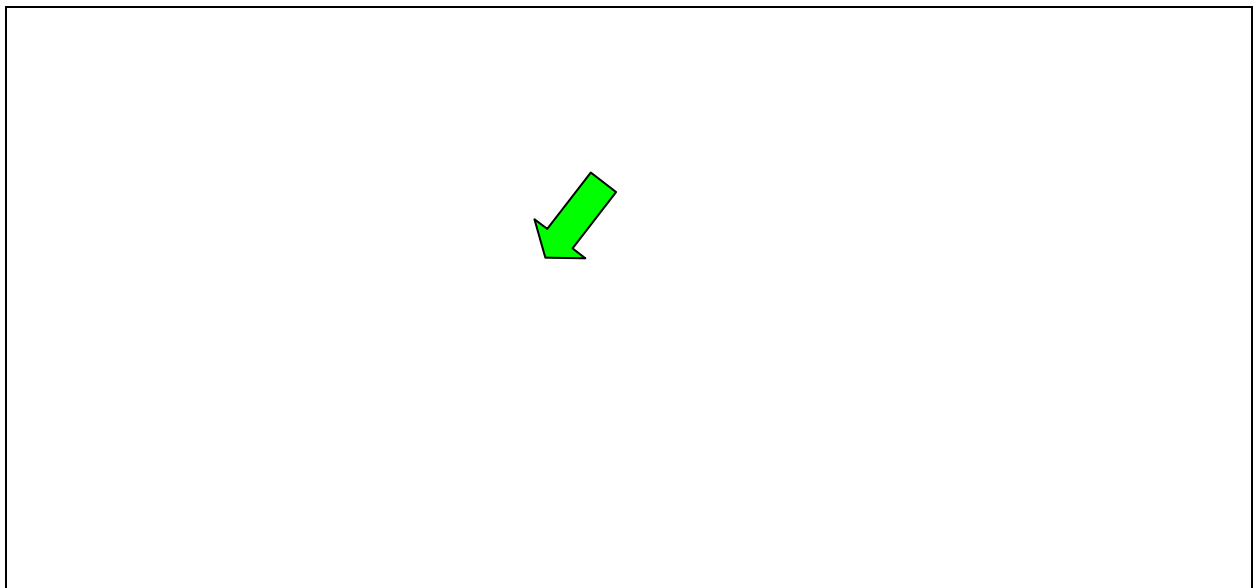
Standortgefahren

Im Bereich des Hartl sind keinerlei Naturgefahren des Gefahrenzonenplans (GZP), der Gefahrenhinweiskarte (MoNoe) oder lokaler Ereignisse bekannt.

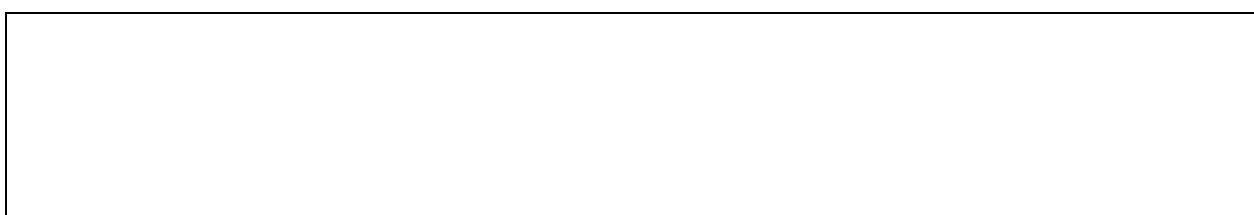
Naturschutz

Der Hartl liegt zur Gänze im weitläufigen Natura 2000 Schutzgebiet des Kampthals. Daher kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass bei der verhältnismäßig äußerst geringen betroffenen Fläche genügend Rückzugsmöglichkeiten für die Schutzobjekte zur Verfügung stehen sollten. Weiters handelt es sich um die Fassung von jahrzehntelang genutztem Gebäude wie Verkehrsflächenbestand und auch die Flächen zur Abrundung sind in untergeordnetem Ausmaß und unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gebäuden und Erschließungsflächen angeordnet, was negativen Einfluss auf diverse Schutzobjekte als minimal erscheinen lässt. Die Abrundungsflächen stellen sich allerdings als Obstgärten dar, welche durchaus als relevante Sonderstruktur betrachtet werden können, welche bei einer künftigen Bebauung zum Teil entfernt werden müssten. Da eine künftige Bebauung aller Wahrscheinlichkeit nach jedoch nur schrittweise und über viele Jahre verteilt stattfinden wird, bleibt sollte den Schutzobjekten genügend Zeit bleiben, sich an die geänderten Umstände anzupassen und auf andere in der nahen Umgebung vorhandene Obstgärten und Obstbaumzeilen auszuweichen.

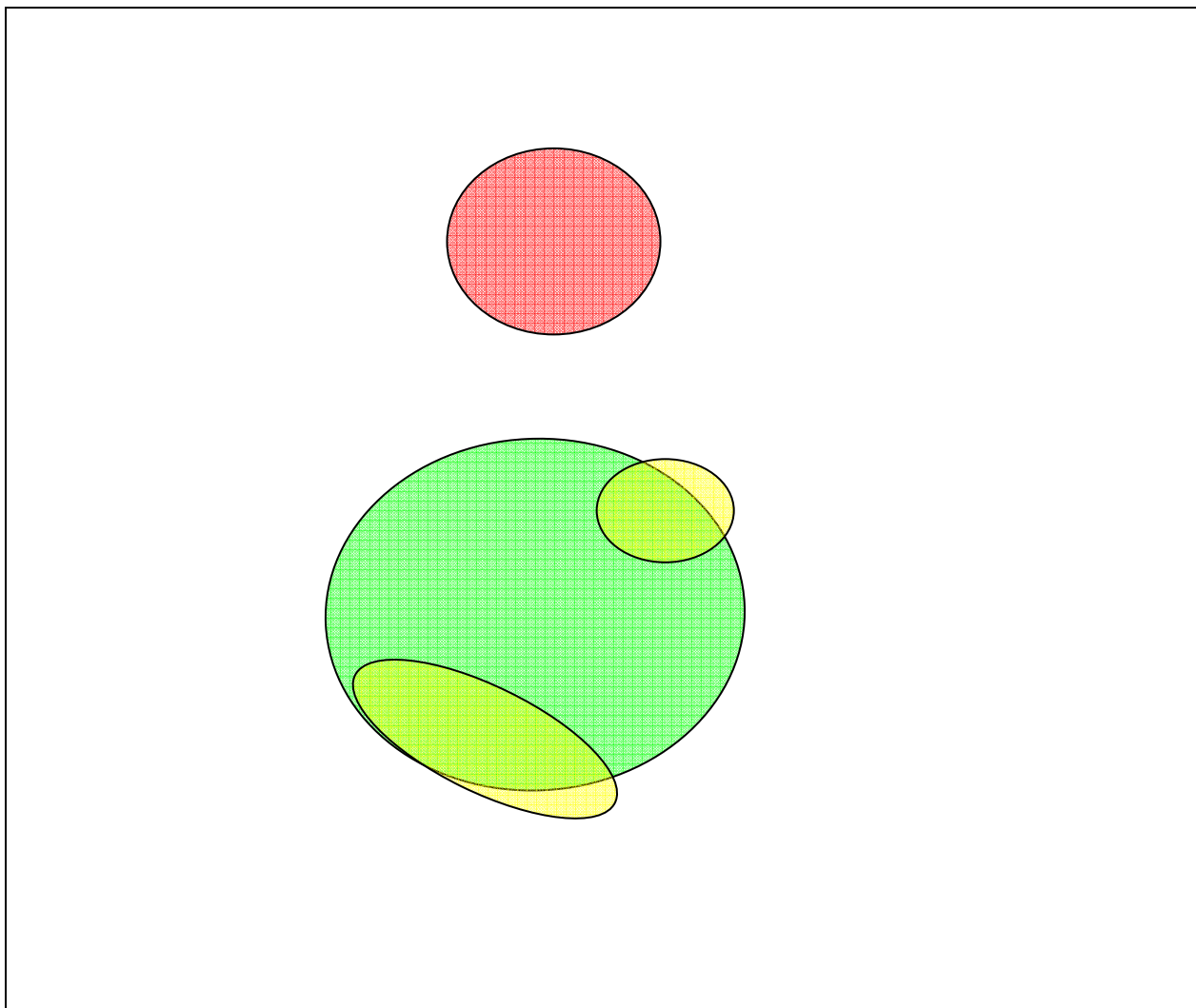
Auch ist die Schaffung neuer Obstgärten im Wohnhausverband durchaus nicht ausgeschlossen und kann als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass zwar Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, jedoch sollten diese äußerst gering ausfallen, da genügend Ausweich- bzw. Rückzugsmöglichkeiten vorhanden sein sollten bzw. geschaffen werden können.



Auszug aus dem NÖ-Atlas mit Kennzeichnung des Natura 2000 Vogelschutzgebietes



Blick auf das Ende des Weges mit umliegenden Obstbäumen auf den geplanten Abrundungsflächen

KG Wolfshoferamt – Loiwelsöd/ Aschauer**Pkt. 31**

Luftbildaufnahme; Grün= Baulandwidmung, Gelb= Reserveflächen, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche (Pkt. 31)		
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Genossenschaftskanal für 25 EW, Wasserversorgung Privatbrunnen
Landschaft	x	L-Kamptal, kaum einsichtig durch Forst
Ortsbild	x	Kleinste Einheit, einseitige Bebauung der Straße, Strukturverdichtung durch Abrundung
Gefahrenzonen	x	keine ausgewiesen
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh.
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Nutzungen	+	Betriebsstandort, 3 GEB
Baugrund	+	trocken, gute solare Ausrichtung
Sonstiges		1 Landwirtschaft zu weit entfernt; Verbleib im Grünland
Folgerung: Siedlungscharakter und Baugrundeignung vh. => Widmung als BO		

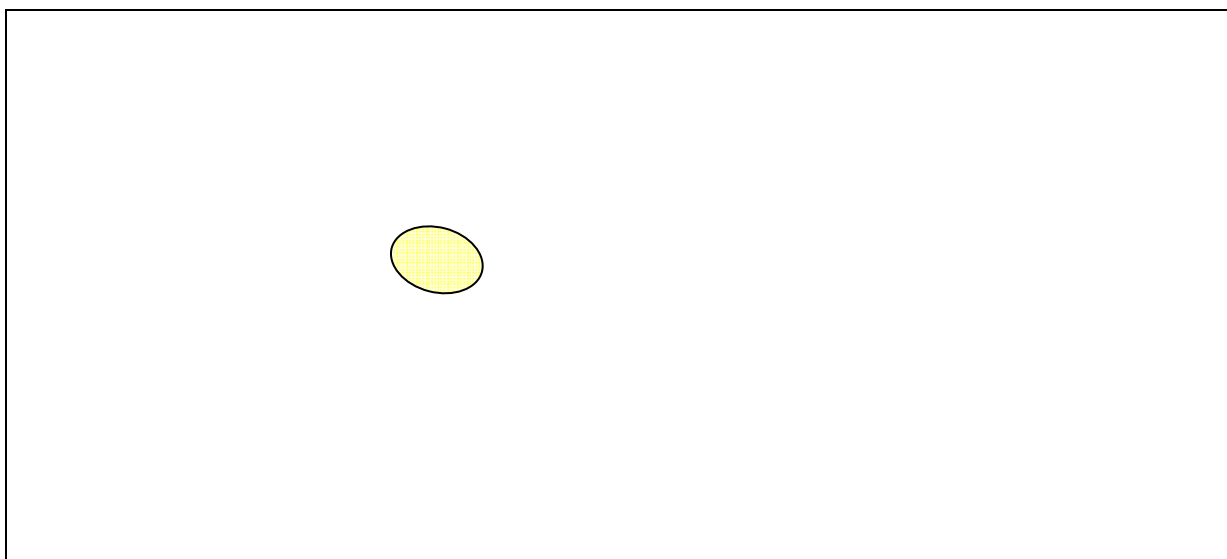
Legende der zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft



Auszug Basemap –NÖ-Atlas

In der Variantenprüfung wurde die gegenständliche Gebäudeansammlung in Loiwelsöd geprüft und dabei konnte festgestellt werden, dass diese den Mindestanforderungen laut Voruntersuchungsrahmen entspricht. Es handelt sich um eine kleinstmögliche Einheit, bei der zwar drei Adressen vorhanden sind, es sich dabei jedoch um ein Ausgedinge, also nur um die Liegenschaften zweier Familien handelt. Auch stellt sich die Gebäudegruppe als minimal und ohne Siedlungscharakter dar. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass an dieser Stelle vormals eine Landwirtschaft geführt wurde, aus welcher sich ein Unternehmen entwickelt hat, das für die Gemeinde von Bedeutung ist. Die ansässige Firma erfüllt einen wichtigen Beitrag zur Schneeräumung im Winter und führt ein Sammeltaxi im Sinne eines Schulbusses. In der anderen Liegenschaft ist ebenfalls ein kleiner Handwerksbetrieb (Holzschnitzerei) vorhanden. Die derzeitige Kenntlichmachung als GEB und Verkehrsfläche erscheint daher nicht mehr adäquat um den Ansprüchen der Nutzungen nachzukommen. Durch eine Baulandwidmung würde der Bestand gefasst werden, aber auch eine für den Fortbestand des Betriebs nötige Ergänzungsfläche kann so geschaffen werden.

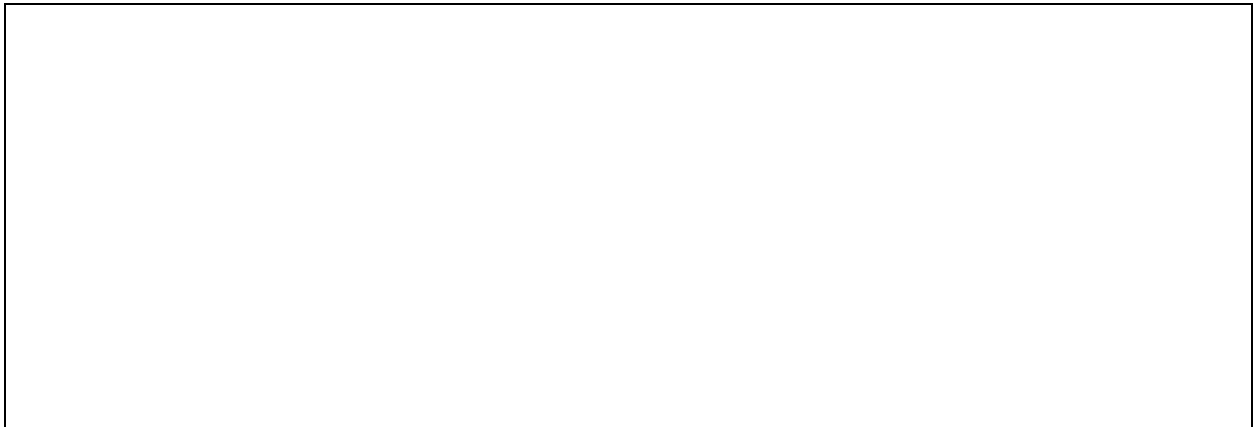
Bezüglich der Landschaft ist anzumerken, dass der gegenständliche Bereich in einem von Forst- und Agrarflächen sowie einigen Einzellagen kleinräumig strukturierten Landschaftsabschnitt liegt, und daher keine nennenswerten Dominanten oder Sichtbeziehungen zur offenen Landschaft herzustellen sind. So bleiben zum Beispiel die Sicht auf die Flächen von dem Gemeindeweg im Norden her durch eine felsige Hügelkuppe mit Gehölzbestand sowie anderer, umliegender Einzellagen weitgehend uneinsichtig. Vom Gemeindeweg im Süden her sind die Flächen besser erkennbar und hier käme es auch zu einer geringfügigen Kulissendehnung durch die geplante Ergänzungsfläche. Diese ist dem Bestand allerdings flächenmäßig untergeordnet und durch den Gebäudebestand einer Einstellhalle für KFZ ist der Landschaftsbereich bereits entsprechend vorgeprägt.

Die besagte Gehölzgruppe als charakteristisches Strukturelement wird von der Widmung aber ausgeschlossen und soll als gliederndes Element erhalten bleiben. Als weitere, regional typische Landschaftsausstattung kann ein Teich weiter südlich der gegenständlichen Fläche genannt werden. Zu diesem soll ein Abstand von ca. 40 Metern eingehalten werden um die Funktion und das Erscheinungsbild der Wasserfläche zu bewahren.

Wander-, Reit- und Radwege führen auf dem Gemeindeweg ebenfalls an der Gebäudegruppe entlang. Da diese aber bereits besteht und kein Flächenzuwachs direkt entlang der Straße statt finden soll, stellt die geplante Fassung der Gebäude ins Bauland keine grobe Veränderung zur jetzigen Situation dar. Der Einfluss auf die Landschaftsschutzgüter ist daher als verhältnismäßig gering und vertretbar einzustufen.



Ansicht der Fläche vom Gemeindeweg im Norden...



... und im Süden, Teich im Vordergrund, rechts im Bild Gemeindeweg



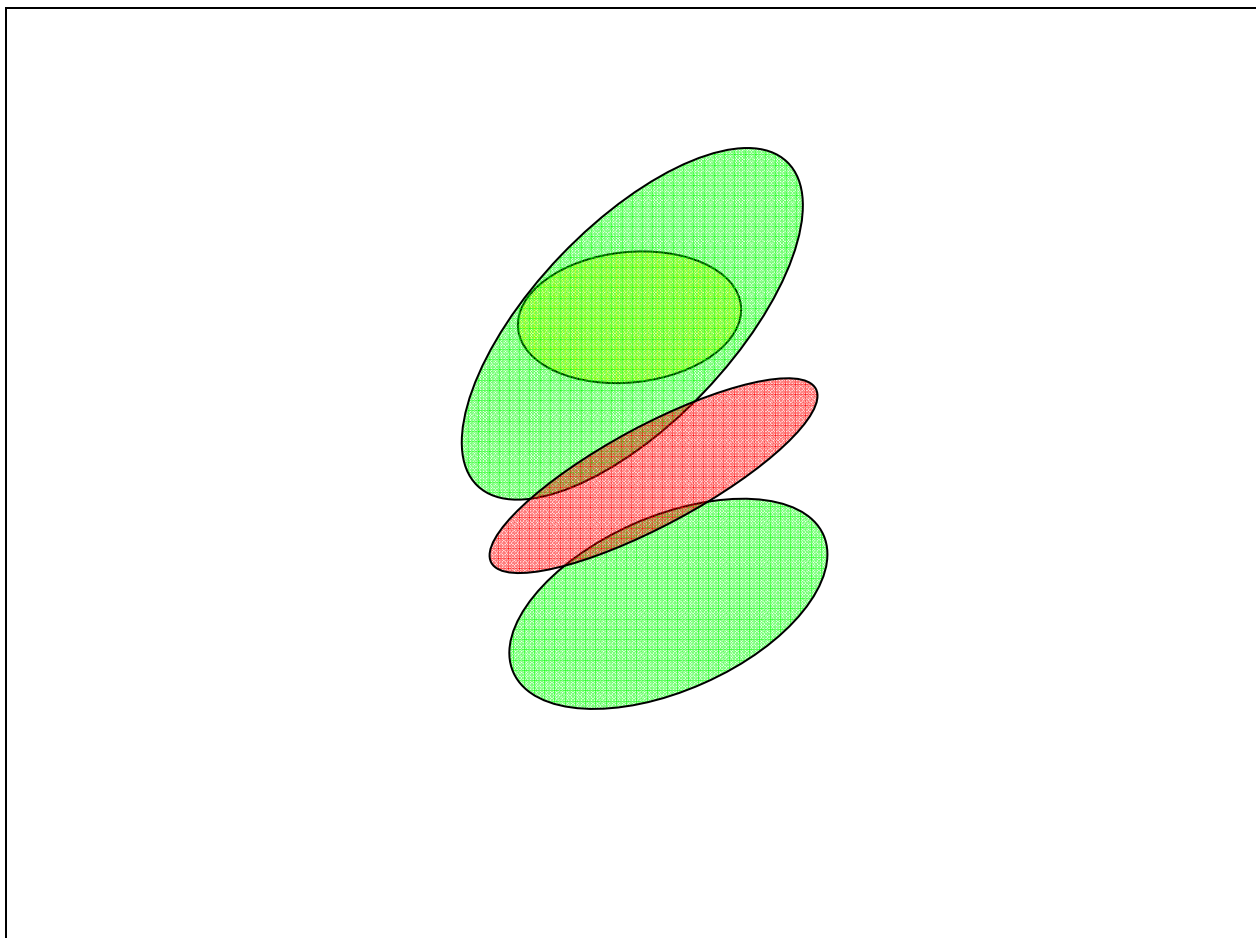
drei Wohngebäude und ein Betrieb von der internen Verkehrsfläche aus gesehen

Standortgefahren

Im gegenständlichen Bereich sind keinerlei Naturgefahren des Gefahrenzonenplans (GZP), der Gefahrenhinweiskarte (MoNoe) oder lokaler Ereignisse bekannt. Zwar verläuft ein kleiner Abflussgraben mit Teich weiter südlich der Fläche, welcher im benachbarten Ort Loiwelsöd (BA) als Wildbachzone verzeichnet ist, jedoch scheint das geplante Bauland in ausreichender Entfernung sowie Höhenunterschied zu liegen kommen, um einer möglichen Gefahrenquelle fern zu bleiben.

Naturschutz

Die Flächen liegen in keinem Naturschutzgebiet oder am Rande eines solchen. Es handelt sich um eine Bestandsfassung und die Ergänzungsflächen sind auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Sonderstrukturen für den Naturschutz nicht von Bedeutung.

KG Wolfshoferamt – Weinstadt**Pkt. 46**

Luftbildaufnahme; Grün= Baulandwidmung, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche (Pkt. 46)		
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Senkgruben, private Trinkwasserversorgung
Landschaft	x	L-Kamptal, kaum einsichtig durch Forst
Ortsbild	+	Ortscharakter durch tlw. sehr dichte Bebauung, Strukturverdichtung durch Abrundung
Gefahrenzonen	-	Sturzprozess lt. MoNoe (Felswand)
Natur- und Umwelt	x	Natürliche Felswand
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Nutzungen	+	2 GEB
Baugrund	x	trocken, gute solare Ausrichtung
Sonstiges		Historischer Zusammenhang von Forsthaus und Arbeitersiedlung
Folgerung: Siedlungscharakter und Baugrundeignung vh. => Widmung als BO		

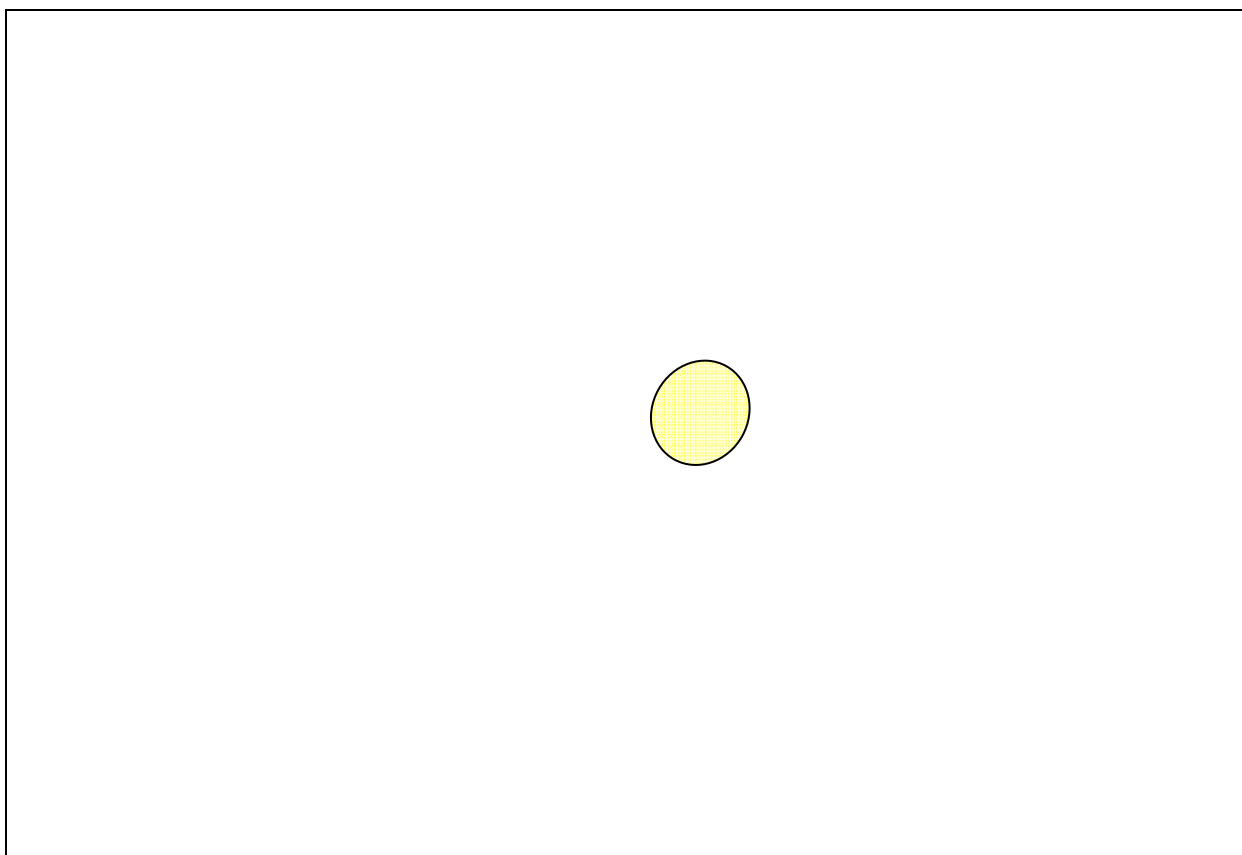
Legende der zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft



Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Auch diese Siedlung entstand als eine der Forstarbeiterquartiere der Region am Südosthang des Glasberges. Dabei ist diese in zwei Bereiche gegliedert, welche sich sowohl historisch als auch räumlich ergeben haben. An der Gemeindestraße liegen eine geschichtlich etwas später entstandene, heute nicht mehr betriebene Landwirtschaft (GEB) sowie ein ehemaliges Forsthaus (GEB - laut Auskunft Gemeinde ursprünglich ältestes Gebäude, Hausnummer 1) offen auf der Waldlichtung. Knapp darunter, getrennt durch eine Felswand bzw. dem daraus resultierenden Niveauunterschied, und über eine eigene Stichstraße ist der zweite Teil der Siedlung, nämlich die ehemaligen Arbeiterquartiere, zu erreichen. Diese stehen dicht an den Hang gedrängt und kleingliedrig beisammen und vermitteln den Eindruck eines harmonisch in die Landschaft eingegliederten, kleinen Dorfes. Umgeben von Forst sind die Baustrukturen fast ausschließlich nur direkt von den Verkehrsflächen vor Ort einsichtig und es ergeben sich kaum weitreichenden Blickbeziehungen, welche die gesamte Siedlung erfassen können. Von der nächsten Streusiedlung, den Kasarn (KG Untertautendorferamt) ist die Erhebung des Glasberges deutlich auszumachen, allerdings verdeckt auch hier der Wald fast die gesamte Weinstadt, insbesondere im Sommer, wenn die Bäume Laub tragen. Nur das ehemalige Forsthaus ist ganzjährig zu erkennen. Zudem ist hier anzumerken, dass eine Landwirtschaft mit Viehhaltung durch ihre Gebäude (Ställe, Hallen in Summe 200m Länge) den Bereich deutlich überprägt. Ähnlich wie bei dem nur 500m weit entfernten Ort Steinerne Stiege (BA) oder der Siedlung im Steineggerbachgraben beeinflussen die alten Baustrukturen die derzeitige Landschaft in keiner Weise negativ, sondern zeigen den geschichtlichen Bezug der regionalen Siedlungsentwicklung auf.

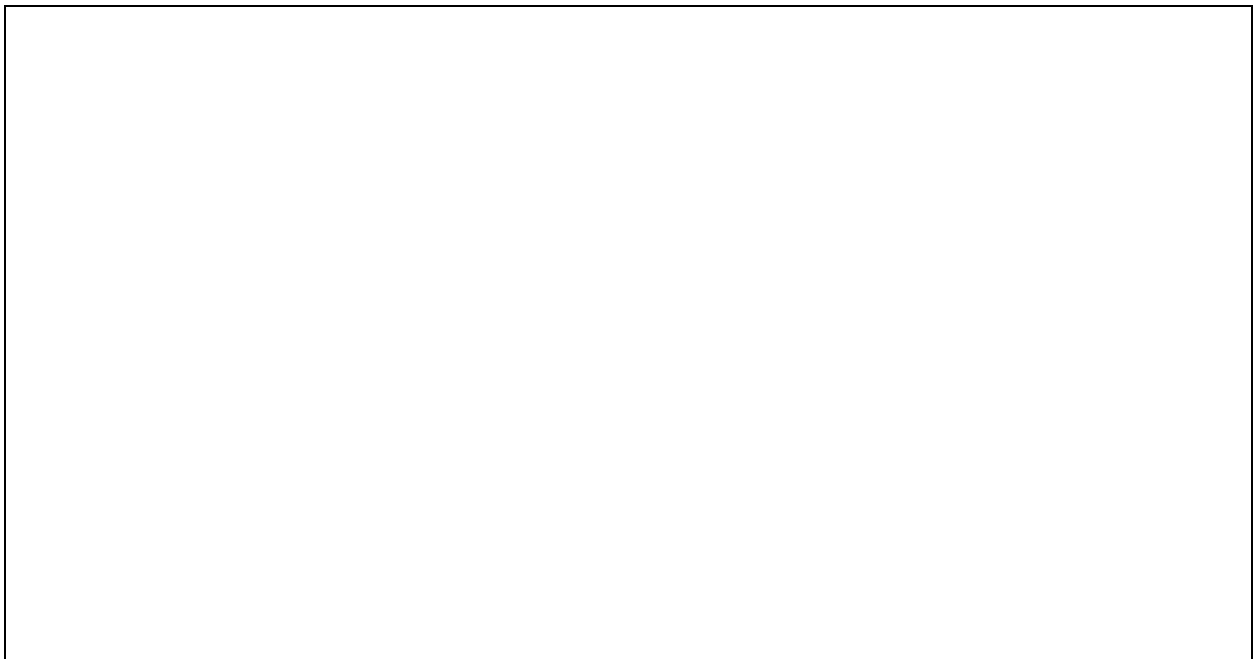
Die geplante Baulandwidmung in diesem Bereich soll in erster Linie als Bestandsfassung dienen. Auf Grund der topologischen wie naturräumlichen Gegebenheiten sind nämlich keine Siedlungsabrundungen oder Lückenfüllungen im tiefer gelegenen Teil möglich bzw. sinnvoll. Allerdings ergeben sich durch die Fassung der beiden GEB (ehem. Forsthaus und Landwirtschaft) des oberen Abschnittes ein Randstück bzw. eine Siedlungslücke. Diese sollen noch in die Baulandwidmung mit eingefasst werden, um eine Verdichtung in diesem Bereich zu erzielen und den Siedlungscharakter zu verstärken. Diese Flächen sind ebenfalls nur direkt von der Gemeindestraße aus, durch die umliegenden Waldflächen aber von den Kasarn aus kaum einsichtig. Der felsige Hang zwischen dem oberen und dem unterem Siedlungsteil ist unbebaubar und stellt zugleich das einzige relevante Strukturelement der Siedlung dar. Dieses soll unbedingt erhalten bleiben und daher wird es als gliedernder Grüngürtel im Sinne der Grünlanddifferenzierung gewidmet.

Wander- und Reitwege führen auf dem Gemeindeweg im Norden ebenfalls an der Weinstadt vorbei und weiter auf den Glasberg bzw. zur Steinernen Stiege. Es ist aber kein Flächenzuwachs direkt entlang der Straße geplant und daher stellt die Fassung der Siedlung ins Bauland keine grobe Veränderung zur jetzigen Situation dar wodurch auch die Erholungsfunktion der Landschaft in diesem Bereich intakt bleibt.

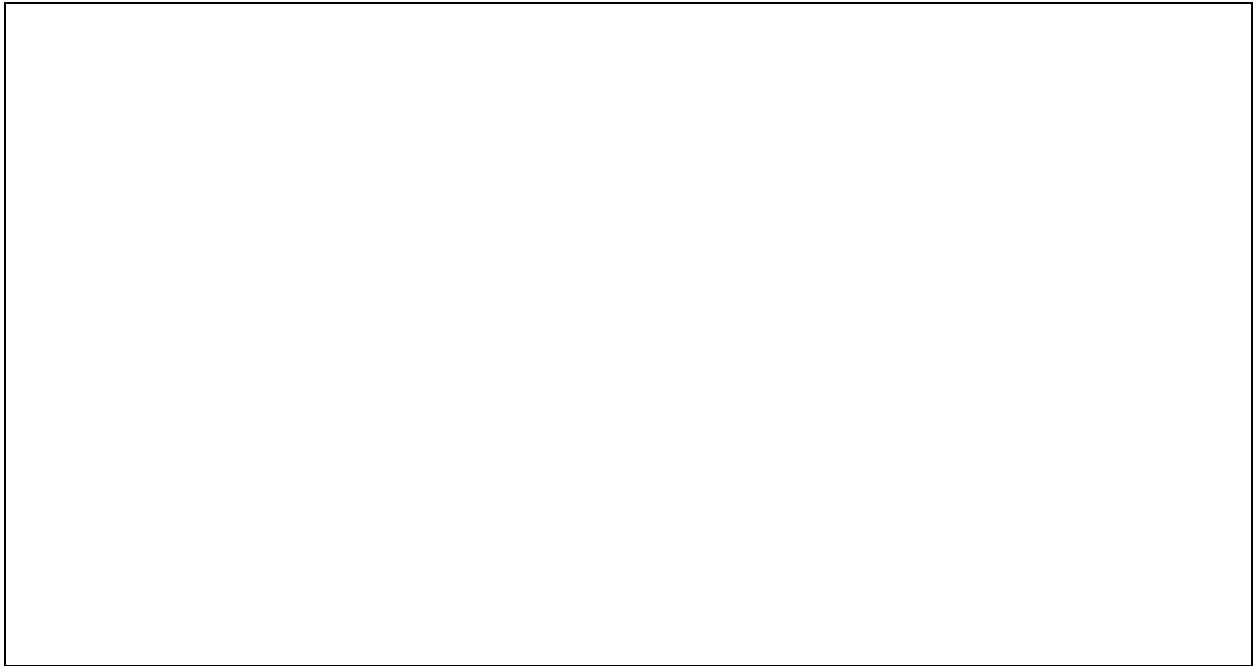
Durch die oben beschriebenen Widmungsmaßnahmen sollte es daher zu keinen negativen Einflüssen auf die landschaftlichen Schutzgüter kommen, sondern im Gegenteil wird dadurch ein Stück Siedlungsgeschichte auch im Flächenwidmungsplan entsprechend berücksichtigt.



Blick Richtung Südosten von der Gemeindestraße im Norden auf den höher gelegenen Siedlungsteil



Siedlungsansicht des südlichen, tiefer gelegenen Abschnittes



Blick von der LH 57 über die Kasarn auf den Glasberg und die Weinstadt

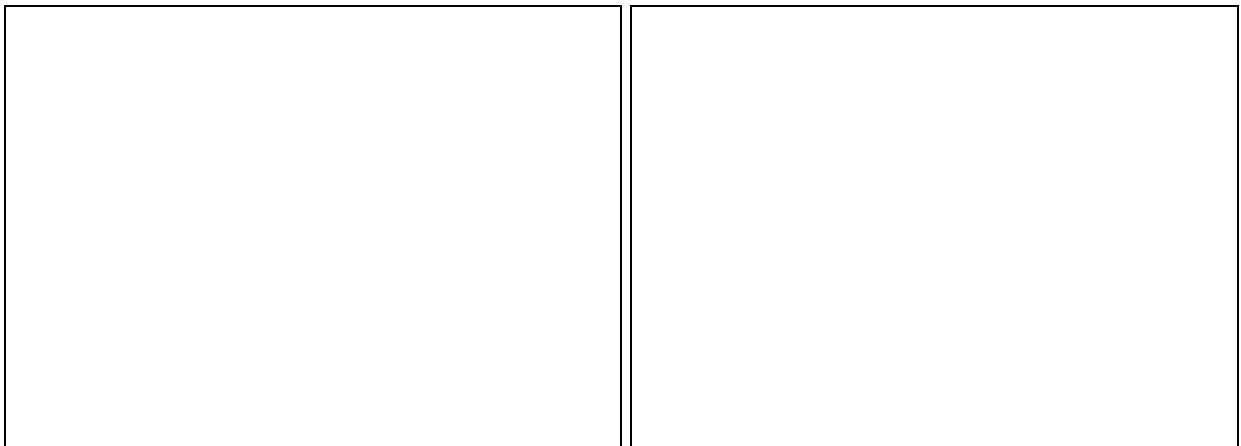


Glasberg von einem Agrarweg nordwestlich der Kasarn aus gesehen

Standortgefahren

Der gegenständliche Siedlungsbereich liegt am Südosthang des Glasberges und daher liegen auch die Baustrukturen entsprechend auf abfallendem Gelände. Dieses Gelände bewirkt mit, dass sich die Siedlung terrassenförmig und mit deutlichem Niveauunterschied in zwei Bereiche aufgliedert. Zwischen den Abschnitten, befindet sich eine natürliche Felswand. Diese ist in der MoNoe-Gefahrenhinweiskarte als Bereich für Sturzprozesse mit Hinweis für genaue Erkundungen gekennzeichnet. Betroffen hiervon ist die Gebäudezeile des südlichen Siedlungsabschnittes, welche sich zwischen der Felswand und der Ortsstraße befindet. Sowohl die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Gebäudegruppe als auch der höher gelegene, nördliche Siedlungsteil mit den Abrundungsflächen bzw. Siedlungslücken befinden sich außerhalb des Gefahrenbereichs. Die Felswand selbst wird als Grüngürtel zur Hangsicherung im Flächenwidmungsplan gesichert. Da es sich bei der geplanten Baulandwidmung um die enge Fassung des Gebäudebestandes handelt, sollten die Auswirkungen verhältnismäßig gering ausfallen.

Auszug Gefahrenhinweiskarte MoNoe



Felswand zwischen unterem und oberem Siedlungsteil

Naturschutz

Die Flächen liegen in keinem Naturschutzgebiet oder am Rande eines solchen. Es handelt sich um eine Bestandsfassung und die Ergänzungsflächen sind auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Sonderstrukturen für den Naturschutz nicht von Bedeutung. Die natürliche Felswand bleibt ebenfalls unberührt und wird als Grüngürtel in der Flächenwidmung gesichert.

KG Wolfshoferamt – Trappl**Pkt 14**

Luftbildaufnahme; Grün= Baulandwidmung, Rot= ungeeignete Bereiche

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Fläche (Pkt. 15)		
Infrastruktur	x	Private Anlagen (Senkgrube, Hausbrunnen), Zufahrt öffentl. Gut
Landschaft	x	L-Kamptal
Ortsbild	x	kleinstmögliche Einheit
Gefahrenzonen	+	Keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Obstgarten im Norden der Liegenschaft, kein Natura 2000
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Nutzungen	+	Betriebsstandort, 3 GEB
Baugrund	+	trocken, gute solare Ausrichtung
Sonstiges		
Folgerung: Wohn- und Betriebsstandort => Widmung als BO		

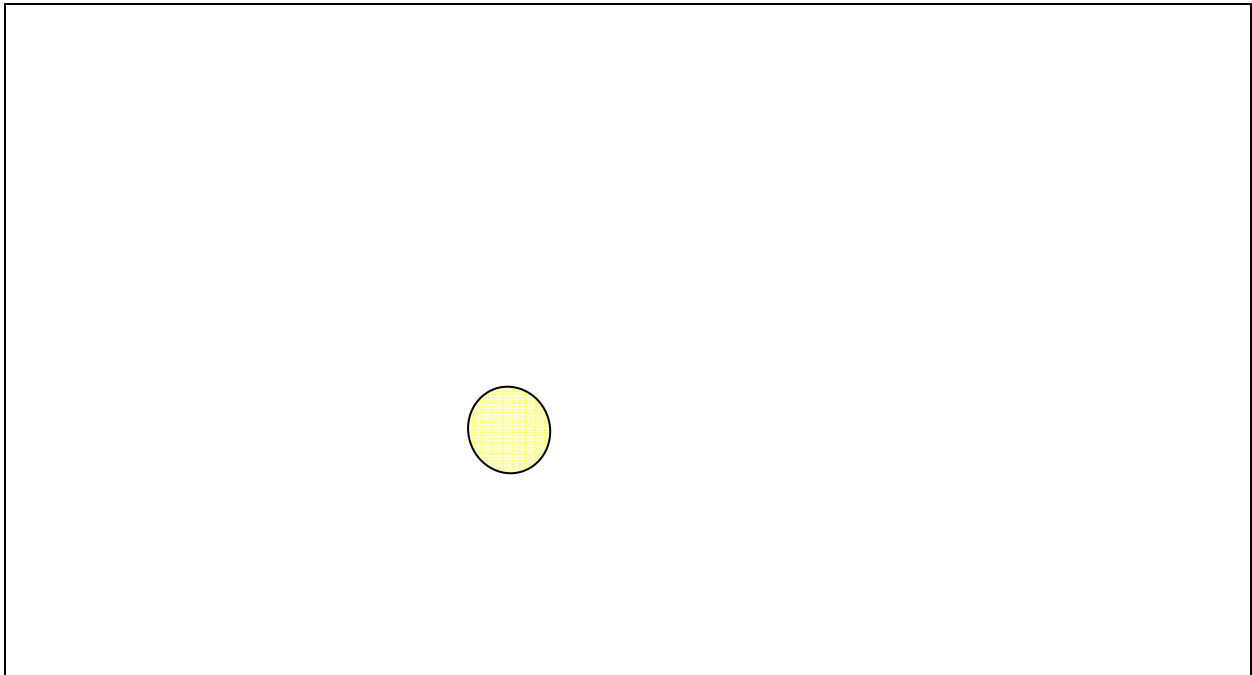
Legende der zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

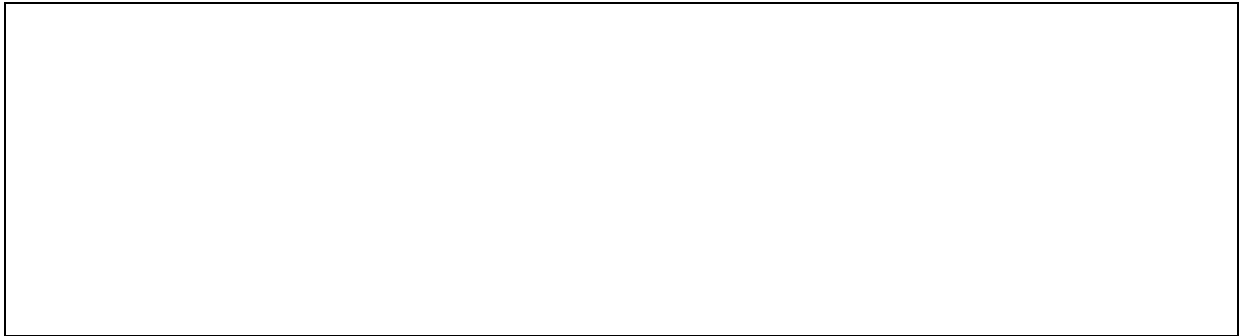
x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft



Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Diese Gebäudeansammlung befindet sich in einer leichten Senke des unteren Garser Straßenfeldes, ca. 600m südlich vom Hauptort St. Leonhard und ca. 370m südwestlich des zentralen Betriebsgebietes und zweier Bauland-Sondergebiet Standorte (Gasthof, Kleingewerbliche Hofstelle). Das Umfeld ist daher von Betriebsstandorten und Baulandsplittern vorgeprägt. Der gesamte Landschaftsraum ist gut und weithin einsichtig und von einer Vielzahl von Einzellagen geprägt. Da die gegenständliche Gebäudeansammlung aber an einem tiefen Punkt gelegen ist, tritt diese im Verhältnis zu anderen Einzellagen eher in den Hintergrund und Blickbeziehungen zum deutlich höher gelegenen Hauptort mit der Kirche als landschaftsprägende Dominante bleiben unberührt. Flächen für Abrundungen oder Lückenfüllungen innerhalb der Baustruktur sind nicht vorhanden und daher soll lediglich der bereits jetzt kompakte Bestand in Bauland gefasst werden. Durch eine künftige Baulandwidmung des Bestandes käme es daher weder zu einer Kulissendehnung noch zu einer Vergrößerung der Baustrukturen. Ein Obstgarten im Norden wirkt hier zusätzlich als natürliche Begrenzung und bildet einen für die Region typischen Übergang von Baustruktur zu offenem Ackerland. Um hier das derzeitige Erscheinungsbild zu wahren soll dieser Garten auch in der Widmung als Grüngürtel zur Landschaftsgliederung gesichert werden. Im Sinne der Vermeidung von Abwanderung und Sicherung des Betriebsstandortes (traditionelles Handwerk, Möbelrestauration) soll die kleine Einheit so gestärkt werden. Auch an dieser Gebäudegruppe führen Wander- und Reit- und Radwege auf dem Gemeindeweg im Süden vorbei. Es ist aber kein Flächenzuwachs direkt entlang der Straße geplant und daher stellt die Fassung der Siedlung ins Bauland auch in diesem Fall keine Veränderung zur jetzigen Situation dar. Negative Einflüsse auf die diversen Landschaftsschutzgüter sind daher nicht zu erwarten.



Baustruktur vom südlichen Siedlungsrand (geplante Entwicklungsfläche Pkt. 4c) des Hauptortes mit Blick Richtung Süden aus gesehen, gegenständliche Fläche (Bauland) rechts im Bild, links im Bild das BS des Gasthofs Starr



Blick auf das untere Garser Straßenfeld von einem Gemeindeweg, gegenständliche Fläche (Bauland) ganz links im Bild, rechts im Bild das BS des Gasthofs Starr und zentrales BB



Blick auf die Liegenschaften von dem südlichen Gemeindeweg aus unmittelbarer Nähe

3.5. Kumulative Auswirkungen**14, 15, 21, 24, 26, 31 und 46**

Durch die geplante Fassung der bestehenden Streusiedlungen als Erhaltenswerte Ortstrukturen (BO) kommt es für das Marktgemeindegebiet zu einer Zunahme von Wohnbauland im Ausmaß von rund 7,4 ha. Davon sind rund 2 ha (28%) den Bestand abrundende, verdichtende bzw. Lücken füllende Reserven.

Im Vergleich mit dem Hauptort St. Leonhard, wo rund 12,2ha Wohnbauland mit 2,8ha (23%) Reserve bzw. mit den Nebenorten, wo rund 22,7ha Wohnbauland mit 6,2ha (27%) Reserve nach der Flächenwidmungsplanänderung vorhanden sind, ist zu erkennen, dass sich das Verhältnis von freiem zu bebautem Bauland in etwa im Bereich von 1/3 bis 1/5 bewegt. Dass in den Nebenorten bzw. Streusiedlungen ein höherer Anteil an Wohnbauland allgemein vorhanden ist und demnach auch mehr Reserven zur Verfügung stehen, ist bezeichnend für eine derart strukturierte Gemeinde und entspricht auch der Bevölkerungsverteilung; Nach Auskunft der Gemeinde leben etwas mehr als die Hälfte der Einwohner der Marktgemeinde in diesen Siedlungen, also in GEB, Landwirtschaften, Gho oder sonstigen Wohngebäuden ohne entsprechende Kenntlichmachung und nur 159 Einwohner der insgesamt 1145 (Stand 2014) zählt der Hauptort St. Leonhard selbst.

Infrastruktur und Bodenverbrauch

Grundsätzlich dürfen und werden in den gegenständlichen Fällen auch keine Baustrukturen ins BO gefasst, welche nicht verkehrstechnisch aufgeschlossen sind. Auch sämtliche Abrundungsflächen wurden so gewählt, sodass sie nicht nur räumliche Ergänzungen darstellen, sondern auch voll aufgeschlossen sind und keine zusätzlichen, infrastrukturellen Aufschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde vorgenommen werden müssen. Da St. Leonhard eine von Einzellagen geprägte Gemeinde ist, ist ohnedies ein dichtes, weit verzweigtes Gemeindestraßennetz vorhanden, wobei rund 110km davon befestigt sind und vom Winterdienst betreut werden. Da es sich dabei aber um überwiegend Freilandstraßen handelt, sind im Gegenzug jedoch z.B. nur 50 Straßenlaternen in Betrieb und diese wurden kürzlich aus Energiespargründen allesamt mit LED-Leuchtmitteln ausgestattet, was eine Reduktion der Kosten von 60% einbrachte. Zusätzliches Verkehrsaufkommen sollte ebenfalls äußerst gering ausfallen, da je Siedlung nie mehr als 2 Bauplätze geschaffen werden und die jeweiligen Siedlungen so weit von einander entfernt liegen, dass hier keine kumulativen Effekte entstehen sollten. Auch hier geht die Gemeinde innovative Wege, indem sie kürzlich ein E-Carsharing eingerichtet hat um für umweltfreundliches, alternatives Mobilitätsangebot zu sorgen. Bezüglich der Kanal- und Trinkwasserversorgung kann angemerkt werden, dass die Widmungsart BO speziell für Bereiche herangezogen werden soll, welche keine vollständige öffentliche Aufschließung vorzuweisen haben und auch keine zwingend herzustellen ist. Private Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Genossenschaften sorgen hier für entsprechendes Angebot.

Auszug aus der eBOD der Grünlandqualitäten und Kennzeichnung der Streusiedlungen (lila)

Der elektronischen Bodenkarte ist zu entnehmen, dass in der gesamten Marktgemeinde grundsätzlich ein hoher Anteil an geringem bis mittelwertigem Grünland vorherrscht. Die Streusiedlungen liegen allesamt im Bereich schlechter Bodenqualität. Zudem sind von den 7,1 ha Bauland, welche neu gewidmet werden, 5,1ha seit vielen Jahrzehnten bebaut und daher kommt es hier zu keiner übermäßigen zusätzlichen Versiegelung. Neue Verkehrsflächen müssen ebenfalls nicht geschaffen werden und so ist davon auszugehen, dass der Bodenverbrauch sehr gering gehalten werden kann.

3.6. Schlussfolgerung

St. Leonhard bekleidet durch seine vielen Einzellagen eine Sonderstellung. Dieser Streusiedlungscharakter mit geschichtlichem Hintergrund ist prägend für das Erscheinungsbild der Marktgemeinde. Im Zuge der Ersterstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde die gesamte Marktgemeinde hinsichtlich dieser Situation untersucht und es konnte festgestellt werden, dass es sehr wohl Bereiche mit teils stark ausgeprägtem Siedlungscharakter gibt, welche jedoch zur Gänze im Grünland liegen und andererseits aber seit langem bestehende Baulandwidmungen, welche einem ähnlichen Streusiedlungstypus entsprechen. Um hier eine durchgehende Linie und Beurteilungstreue zu schaffen, wurden sämtliche Bereiche kritisch untersucht und auf ihre Baulandeignung hin geprüft. Grundgedanke war jedoch immer die Sicherung und Abrundung des Bestandes und somit auch die Wahl der Widmungsart Bauland-Erhaltenswerte Ortstruktur. Es wurden also folgende Streusiedlungen nach eingehender Prüfung als geeignet eingestuft:

- *Teichleiten*
- *Amtswiesen*
- *Steineggerbachgraben*
- *Hartl*
- *Weinstadt*
- *Trappl*

Somit sollte ein guter Mittelweg zwischen Zentralisierung und Erhalt der Beschaffenheit der regional typischen Kleinstsiedlungen im Sinne der langen Tradition als Streusiedlungsgemeinde gefunden worden sein.

4. BEREICH 4 – SICHERUNG UND ENTWICKLUNG DER BETRIEBSSTANDORTE

4.1. Situationsanalyse

In der Marktgemeinde gibt es neben den Ortschaften und verstreuten Wohngebäuden auch eine Vielzahl von Unternehmen, teils in Streusiedlungen und teils in Einzellagen, aber nur wenige davon sind auch mit einer Baulandwidmung versehen. Keiner dieser ortsansässigen Betriebe beschäftigt über 50 Mitarbeiter und so fallen diese in die Kategorien von Kleinst- und Kleinbetrieben.

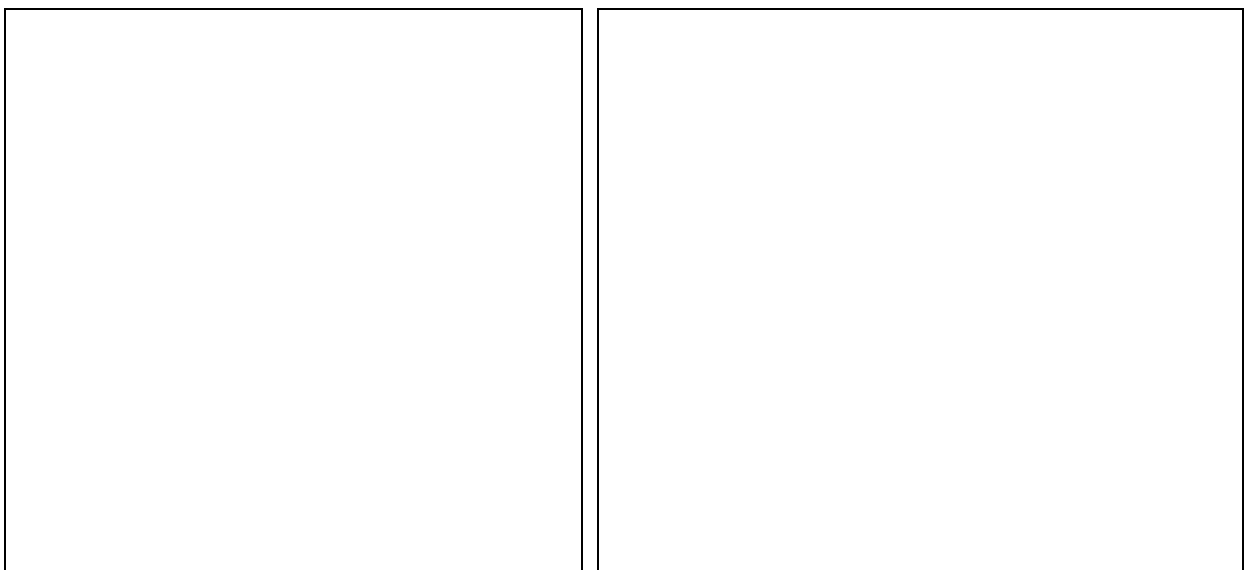
Hintergründe und geschichtlicher Bezug

Die meisten der ortsansässigen Betriebe entwickelten sich aus der Landwirtschaft heraus. Die älteren Generationen führten einen Hof, z.T. auch mit Forstwirtschaft, welcher sich zumeist von reiner Landwirtschaft durch die Weiterführung der Erben oder Betriebswachstum schrittweise in z.B. eine Landwirtschaft mit Zusatzgewerbe oder eine Nebenerwerbslandwirtschaft mit ähnlich verwandtem Gewerbe, aber auch anderen Sparten wie z.B. Baugewerbe oder Gastronomie als Haupteinkommen entwickelte und schließlich folgte in vielen Fällen, teilweise auch durch Pensionierung bedingt, der gänzliche Wegfall der Landwirtschaft und gleichzeitige Verbleib des später entstandenen Gewerbes, welches nun von der jüngeren Generation betrieben wird. Dies ist in Ortschaften mit Bauland-Agrargebiet-Widmung grundsätzlich kein Problem, da die Weiterführung eines Betriebs auch ohne die Landwirtschaft in ortsüblichem Ausmaß möglich ist. Nun ist St. Leonhard aber eine von Streusiedlungen geprägte Gemeinde und der überwiegende Teil der Landwirtschaften lag und liegt auch heute noch nicht in klassischen Ortstrukturen wie Wilhalm eingebunden, sondern als Einzellagen im Grünland. Dies führt dazu, dass durch das gänzliche Einstellen der Landwirtschaft, aus denen die Gewerbe entstanden sind, die Betriebe nunmehr im Grünland zu liegen kommen und daher die Problematik einer Erweiterung bzw. der Rechtssicherheit für den Betrieb ergibt. Oder aber die Landwirtschaft bleibt bestehen, aber die Zweitgewerbe erreichen einen derartigen Umfang, sodass diese nicht mehr im Rahmen der Landwirtschaft betrieben werden können, sondern gewerberechtlich als eigenständiger Betrieb zu führen sind und daher nicht mehr im Grünland verbleiben können.

Für die Situation der bestehenden Betriebsstandorte im Grünland wurden teilweise bereits Lösungen gefunden. So wurden z.B. zwei touristisch relevante Gastwirtschaften mit der Widmung Bauland-Sondergebiet versehen, um deren Bestand zu sichern. Auch drei Betriebe in Einzellagen konnten schon vor etlichen Jahren mit einer Bauland-Betriebsgebietwidmung gesichert werden. Schließlich folgte nach eingehender Prüfung im Sinne des ROG und der Zentralisierung von Nutzungen dann vor 11 Jahren die Schaffung eines Hauptbetriebsstandortes im direkten Anschluss an einen dieser drei Betriebsbaulandsprengel (Lagerhaus: Handel mit Baustoffe, Futtermittel, Düngemittel, KFZ-Werkstätte, Landmaschinenhandel, Haus u. Gartenbedarf, Getreideübernahme, Tankstelle und Nahversorger), wobei hier heute nur noch 1 freies Grundstück zur Verfügung steht.

Betriebsbaulandreserven

Derzeit sind im Marktgemeindegebiet zwei Flächen Betriebsbauland frei. Eine davon befindet sich im zentralen Betriebsgebiet. Grundsätzlich weist diese Fläche alle notwendigen Baugrundeigenschaften wie Verfügbarkeit, Infrastruktur usw. auf. Allerdings konnte durch den neuen Gefahrenzonenplan ermittelt werden, dass die besagte Reservefläche von 0,53ha zum Teil in einem, für den neuen Gefahrenzonenplan relevanten, Bereich liegt. Es handelt sich dabei zwar nur um einen braunen Hinweisbereich für Überflutung, allerdings stellt sich dies doch als nicht zu vernachlässigendes Hindernis in der Bebauung der Fläche dar. Diese soll aber auf Grund ihrer sonstigen Vorzüge auf jeden Fall im Bauland behalten werden. Da diese allerdings die einzig verbleibende Reservefläche des zentralen Betriebsbaulandes darstellt, erscheint es sinnvoll, den Handlungsspielraum und die Flexibilität durch entsprechende Maßnahmen im ÖEK zu erhöhen.



Auszug des vorläufigen Gefahrenzonenplans und der aktuellen Flächenbilanz

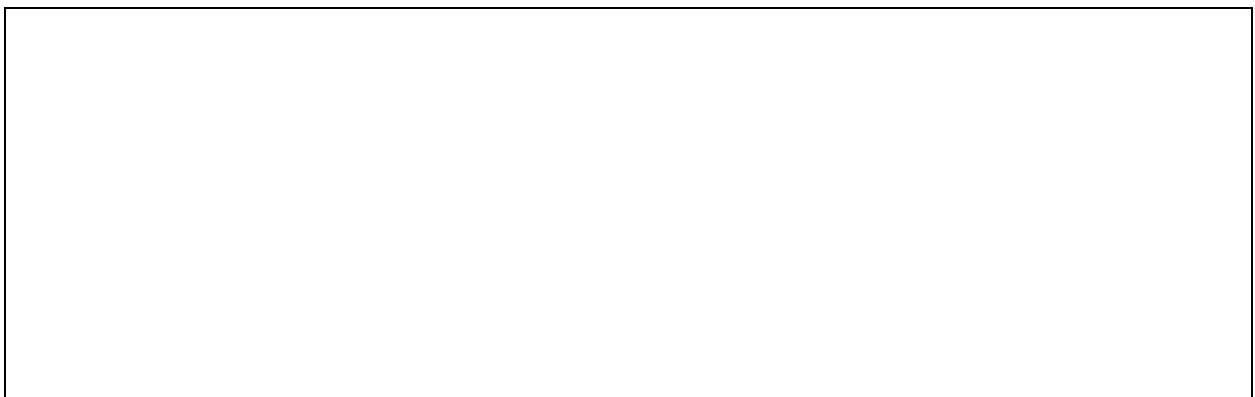


Blick von der LH79 auf das zentrale Betriebsgebiet, Reservefläche mittig im Bild

Die zweite Reservefläche von BB befindet sich rund 3km östlich im Siedlungsteil Loiwelsöd. Auch diese Fläche weist gute Baugrundeigenschaften auf, allerdings ist der dort angesiedelte kleine Betrieb auslaufend und es liegt hier im bebauten BB nur noch Wohnnutzung vor. Die zugehörigen Reserveflächen waren und sind auch in Zukunft nach Auskunft der Eigentümer nicht verfügbar. Andererseits befindet sich im Anschluss an die freien Flächen ein Standort der Freiwilligen Feuerwehr, welche nur ein sehr geringes und voll ausgeschöpftes Ausmaß an Bauland (BS-FF) aufweist und eine Ausbaumöglichkeit gut gebrauchen könnte. Daher wurde die Überlegung angestellt, das Betriebsbauland aufzulassen und anderen Nutzungen zuzuführen; Ein Teil soll dem BA zugeschlagen werden, da ohnehin schon Wohnnutzung vorliegt und im BA das Führen eines Betriebs in ortsüblichem Ausmaß ebenso möglich ist. Der Rest der Reservefläche soll als Erweiterungsmöglichkeit für die Feuerwehr (BS-FF) herangezogen werden. Da hier folglich kein übermäßig großer Betrieb (Emissionen, Ortsbild) an der Ortseinfahrt mehr angesiedelt werden kann sollten auch das Siedlungsbild und die bestehende, angrenzenden BA-Reserven von dieser Strategie profitieren. Es wird also eine Betriebsbaulandfläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und Eignung umgewidmet um im Sinne eines Flächentausches Betriebsbauland dort widmen zu können, wo es tatsächlich gebraucht wird und wesentlich sinnvoller für die Standortsicherung und Entwicklung bestehender Betriebe ist.



Auszug der aktuellen Flächenbilanz



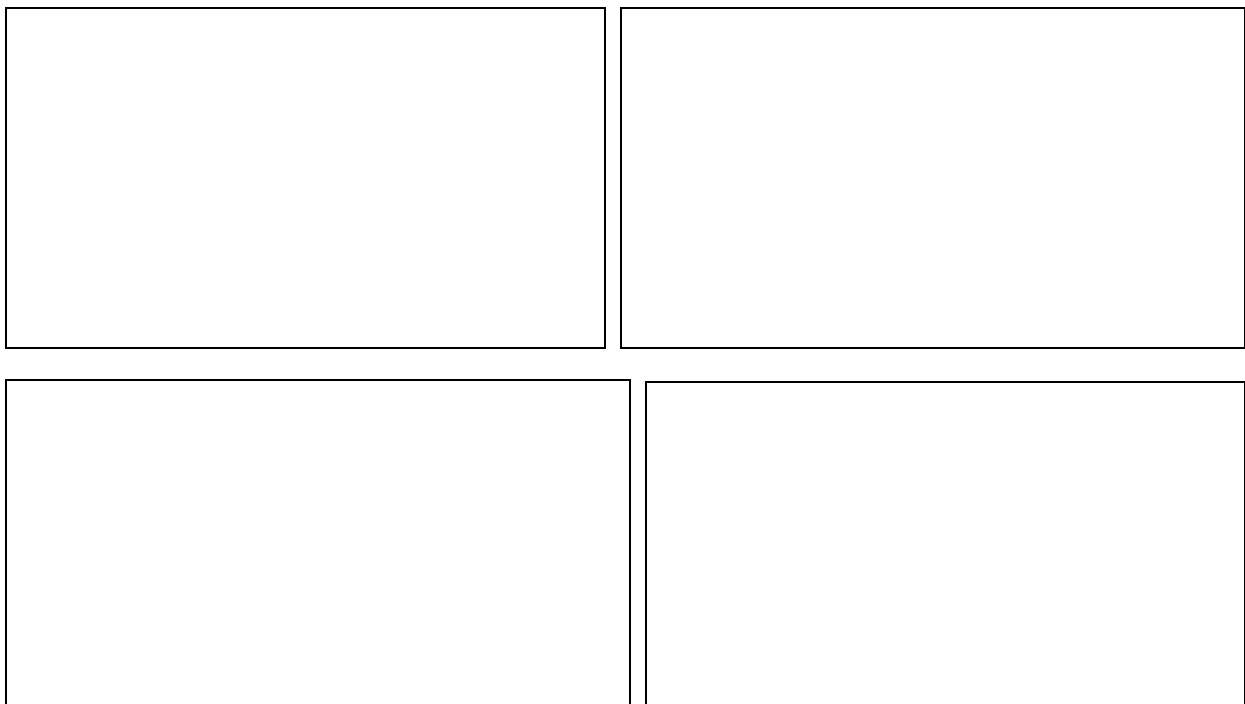
Blick vom südlichen Ortsrand von Loiwelsöd Richtung Westen auf die Reserveflächen im Bild rechts von dem Gebäude der Feuerwehr (links hinten im Bild)

4.2. Herausforderungen und Strategien

Die übergeordnete Tendenz von vielen kleinen Landwirtschaften hin zu wenigen, dafür umso größeren Betrieben schreitet voran und so steht die Gemeinde auch weiterhin vor derselben Herausforderung, wie mit den im Grünland verbleibenden Nutzungen ohne landwirtschaftlichen Hintergrund umzugehen ist. Wohngebäude und unter Umständen auch Kleinstbetriebe können dabei als erhaltenswerte Gebäude im Grünland ausgewiesen und so weiter bestehen bleiben. Bei den aus Landwirtschaften entstandenen Gewerben bzw. Betriebsstandorten ist dies jedoch zumeist nicht mehr im Rahmen eines solchen GEB möglich. Vorausschickend ist hier festzuhalten, dass viele der Unternehmen langsam gewachsen sind und schon seit vielen Generationen an den jeweiligen Grünland-Standorten gelegen sind bzw. die Familien der Firmeninhaber schon seit vielen Generationen an jenem Standort leben. Oftmals daher familiär geführt, handelt es sich um verhältnismäßig kleine Firmen mit wenigen Mitarbeitern. In den alten landwirtschaftlichen Baustrukturen finden sich also sowohl der Wohnort, von oftmals mehr als einer Generation, als auch der Firmenstandort. Eine Aussiedlung dieser Betriebe hinein in ein Hauptbetriebsgebiet entspräche dem Grundsatz der Zentralisierung, ist aber im Falle der Marktgemeinde St. Leonhard durchaus kritisch zu betrachten:

- Zunächst stellt eine solche Umsiedlung für einige der Firmen, speziell für Einzelunternehmer oftmals eine finanziell unüberwindbare Hürde dar. Wachstum und Erfolg, aber auch der Fortbestand eines Unternehmens über die Pensionierung hinaus sind ist, wenn überhaupt, nur bis zu einem gewissen Grad absehbar und daher nur schwer kalkulierbar. Aber auch für die wenigen, größeren und etablierte Firmen, welche sich über Jahre und oftmals sogar Jahrzehnte die entsprechenden Infrastrukturen geschaffen haben, würde eine solche Maßnahme ein hohes, existenzielles Risiko darstellen.
- Auch der schonende Umgang mit Ressourcen ist zu berücksichtigen. Die meisten Betriebsstandorte gingen aus alten Landwirtschaften hervor und bedienen sich der vorhandenen räumlichen wie infrastrukturellen Gegebenheiten und stellen so eine fortlaufende Nutzung und zugleich eine Aufrechterhaltung jenes Gebäudebestandes dar. Für eine Zentralisierung müssen aber im Gegenzug neue Bauland- und Verkehrsflächen sowie Infrastrukturanschlüsse geschaffen werden, was den Bodenverbrauch, die Versiegelung und die Kosten für die Gemeinde erhöht. Im Gegensatz zu einem zentralen Betriebsgebiet, wo nämlich die Gemeinde für die Infrastruktur zuständig ist, sind in den Einzellagen zumeist private oder genossenschaftliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Umgekehrt ist es wahrscheinlich, dass die alten Standorte, welche ja auf die jeweiligen spezielle Betriebsabläufe ausgerichtet sind, im Falle einer Aussiedlung ungenutzt verbleiben. Denn einerseits würden die Standorte als Wohnort zwar bestehen bleiben aber die betrieblich genutzten Abschnitte würden kaum einer anderen, nicht betrieblich Nutzung ohne hohen Aufwand der Eigentümer zugeführt werden können. Andererseits erscheint im Falle einer Einzellage die Vermietung der oftmals im privaten Hofverband befindlichen Räumlichkeiten an Außenstehende auch unrealistisch bzw. wäre hier wiederum nur die Nutzung der vh. betrieblichen Einrichtungen sinnvoll, was den Grundgedanken zur Zentralisierung obsolet machen würde. Daher kann eine Aussiedlung grundsätzlich die in der Gemeinde St. Leonhard speziell vorherrschenden Umstände betrachtend eher nicht als nachhaltige Entwicklung angesehen werden.

- Da zumeist Wohn- und Arbeitsplatz der gleiche sind, würde es durch eine räumliche Trennung zwingender Weise zu Pendelverkehr kommen, was wiederum als nachteilig betrachtet werden kann, zumal in der Gemeinde kein öffentliches Verkehrsnetz hierfür zur Verfügung steht und so der Individualverkehr, zwar in geringem Ausmaß, aber dennoch nicht notwendiger Weise, zunehmen würde. Oder aber, im Falle von Gewerben mit bestehender Landwirtschaft, sind die Gewerbe zumeist eng mit jener Landwirtschaft verflochten und können nicht räumlich getrennt von diesen geführt werden, ohne zugleich auch einen erheblichen, tlw. sogar untragbaren, logistischen und somit wirtschaftlichen Nachteil auf sich zu nehmen.
- Auch der ästhetische Aspekt im Landschaftsschutzgebiet Kampthal ist ein wichtiger Punkt. Einerseits ist hierbei fraglich, unabhängig von der Durchführbarkeit, ob ein ausreichend großes, zentrales Betriebsgebiet, welches den überwiegenden Teil der bestehenden Firmen der Marktgemeinde im Sinne einer Umsiedlung aufnehmen sollte, in einer derart klein strukturierten und von Einzellagen geprägten Gemeinde wie St. Leonhard landschaftsbildtechnisch verträglich wäre. Andererseits beeinflussen bereits einige der großen Vollerwerbslandwirtschaften das Erscheinungsbild der Gemeinde, wodurch die Gewerbe und Unternehmen in Einzellagen, welche ja ohnedies zumeist aus Landwirtschaften entstanden sind, im Verhältnis dazu kaum als räumlich oder strukturell unverträglich erachtet werden können.
- Schließlich entstünde durch eine Aussiedlung der einzelnen Standorte in ein Hauptbetriebsareal zwar übergeordnet betrachtet eine Zentralisierung der Betriebe, allerdings würde dies für die meisten der solitär gelegenen, multifunktionellen Haushalte mit Wohnen und Arbeit, aber auch Kinder- und Seniorenbetreuung, eine nachteilige Dezentralisierung in sozialer Hinsicht bedeuten. Dieser Umstand darf daher, insbesondere für familiär geführte Kleinstbetriebe, nicht außer Acht gelassen werden.



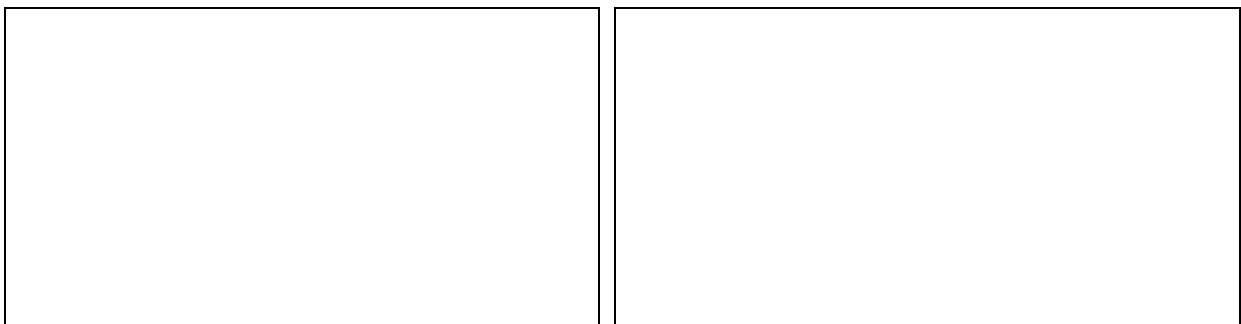
Beispiele für reine Landwirtschaften sowie Betriebsstandorte im Grünland

Demnach ist eine Ansiedlung von neuen Betrieben in einem zentralen Betriebsgebiet durchführbar und wünschenswert, das generelle Vorhaben zur Unterbindung bzw. Umsiedlung von Betrieben in Einzellagen allerdings wäre mit erheblichen Nachteilen in vielerlei Hinsicht verbunden. Allerdings dürfen die jeweiligen Standorte auch nicht über ein ortsübliches Ausmaß wachsen und sich daraus Konflikte für Landschaft, Natur und Umwelt, Erholungsraum, Wohnnutzung und durch Gefahrenzonen ergeben.

Als strategische Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Betriebe in der Gemeinde soll daher Folgendes gelten:

- ▶ ***Berücksichtigung des räumlichen, sozialen und strukturellen Umfeldes der unterschiedlichen Standorte***
- ▶ ***individuelle Lösungsfindung zur Sicherung bzw. Entwicklung des jeweiligen Betriebes, Gewerbes oder Unternehmens***
- ▶ ***Prüfung der bestehenden Betriebsgebiete und deren Reserven auf ihre Qualitäten (Verfügbarkeiten, Konfliktpotentiale usw.) und entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung, zum Ausgleich oder Veränderung setzen***
- ▶ ***Prüfung hinsichtlich Gefahrenzonen und Schutzgebieten***
- ▶ ***Sicherung der raumverträglichen Entwicklung durch Beschränkung des Zuwachses auf insgesamt max. 40% des gesamten Flächenausmaßes***
- ▶ ***Bereitstellung von geeigneten und verfügbaren Betriebsbaulandreserven bzw. Entwicklungsflächen im zentralen Betriebsgebiet für neue bzw. umsiedelnde Betriebe***

Hierzu wurde im Zuge der Grundlagenforschung in Zusammenarbeit mit Gemeinde, Raumplaner und Unternehmern eine Liste der Betriebsstätten angefertigt, welche die Bestandsdaten und bisherige wie künftige Entwicklung der jeweiligen Firmen zusammenfasst. Diese Auflistung ist im Anhang beigefügt und soll als Dokumentation und Entscheidungshilfe für die künftigen Maßnahmen in der Raumordnung dienen.



Beispiele für reine Landwirtschaften sowie Betriebsstandorte im Grünland

4.3. Varianten

Voruntersuchungen und die daraus gefolgerten **Punkte 10, 11, 13, 16, 17, 41, 49 und 50a** sowie Variantenvergleich für zentrales Bauland – Betriebsgebiet und dessen Erweiterung

In den vergangenen Jahren wurde neben der Sicherung einzelner Standorte nach eingehender Prüfung auch ein Hauptstandort für Betriebsbauland im Sinne der Zentralisierung gewidmet, um einen kompakten, zentral gelegenen Betriebsstandort für die Marktgemeinde zu schaffen, um eine Ansiedelung von vor allem bereits ortsansässigen Firmen zu ermöglichen. Im Zuge dessen wurde eine Variantenprüfung durchgeführt welche zur Vollständigkeit im Anhang nochmals beigefügt wird:

Übersicht über die zu untersuchenden Firmenstandorte:

Im Vorfeld wurden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den Firmen in Form von Gesprächsrunden und Erhebungen vor Ort die Betriebsstandorte des Gemeindegebietes untersucht und unter bestimmten Kriterien eine Vorauswahl zur weiteren Prüfung einer Baulandeignung, Neuwidmung ebenso wie Erweiterung, getroffen:

- Firmen- bzw. Landwirtschaftsstandort seit mehr als 1 Generation
- Lage in einer dichten Streusiedlung (siehe auch Bereich 3 –BO)
- Vorhandensein einer Landwirtschaft sowie eines daraus entstandenen Gewerbes
- Verfügbarkeit und Konfliktpotential von Betriebsbaulandreserven
- Berücksichtigung von Schutz- und Gefahrenzonen
- Vorhandensein der infrastrukturellen Erschließung

GRUNDLAGENFORSCHUNG ZU DEN BETRIEBSSANDORTEN					
BEZ.	FWPL	VERFÜGBARKEIT/ INFRASTRUKTUR	GEFAHREN- / SCHUTZZONE	BETRIEBSART	CHARAKTER
Teich- leiten	Glf, GEB seit 2004	Voll aufgeschlossen, verfügbare Flächen in unmittelbarer Nähe vh.	L-Kamptal, tlw. WI-Gelb, FuEROP	KFZ-Werkstatt, Kleinstbetrieb,	Siedlungsverband (6 Geb), Wohn- und Betriebsnutzung
Kropf- mais 1	BB, Glp vor 2004, BB- Erweit. 2008	Voll aufgeschlossen, Lage an Hauptstraße, verfügbare Bauland- reserven vh.	L-Kamptal, tlw. WI-Gelb, FuEROP	Tischlerei, Kleinstbetrieb, Gründung 1985	Solitärer Betriebsstandort, keine Wohnnutzung
Kropf- mais 2	Glf, GEB	Öffentliche Zufahrt, private Ver- und Entsorgungsanlagen	L-Kamptal, Natura 2000, FuEROP	Zimmerei, Kleinst-/ Familienbetrieb, seit 1906	Solitärer Wohn- und Betriebsstandort
Hof- wiesen	Glf, GEB	Öffentliche Zufahrt, privater Brunnen und Genossenschaftskanal	L-Kamptal, Natura 2000, FuEROP	KFZ-Mechaniker, Einzelunter- nehmer,	Geb mit Wohnnutzung in Einzellage, kein bisheriger Firmenstandort
Wiener- berg	BB seit 2004	Öffentliche Zufahrt, private Ver- und Entsorgungsanlagen, verfügbare Flächen vh.	L-Kamptal, FuEROP	Baufirma, Kleinstbetrieb, Gründung 1996,	Solitärer Wohn- und Betriebsstandort, Pferdehaltung
Hartl	BS- Gast- betrieb vor 2004	Öffentliche Zufahrt, privater Brunnen und Genossenschaftskanal verfügbare Flächen vh.	L-Kamptal, Natura 2000, FuEROP	Gastronomie und Beherbergung, Kleinstbetrieb,	Solitärer Wohn- und Gastwirtschafts- standort
Loiwels- öd 1 (Aschau- er)	Glf, GEB	Voll aufgeschlossen, privater Brunnen und Genossenschaftskanal verfügbare Flächen vh.	L-Kamptal, FuEROP	Erdbau und Mietwagen, Kleinstbetrieb seit 2009	3 Geb in Streulage, Wohn- und Betriebsstandort, vormals Landwirtschaft
Loiwels- öd 2	BB	Lage an Hauptstraße, Genossenschaftl. Ver- und Entsorgung, freies BB nicht verfügbar	L-Kamptal, FuEROP, BA und BS-FF angrenzend	Betriebsstandort, keine Nachfolge	unbebaute Flächen bzw. Gebäude nur noch Wohnnutzung
Am Stein- bruch	Glf	Öffentliche Zufahrt, private Ver- und Entsorgungsanlagen, verfügbare Flächen in unmittelbarer Nähe vh.	L-Kamptal, FuEROP, Sportplatz angrenzend	Landwirtschaft und seit 1970 Erdbau/ Mietwagen, Kleinstbetrieb seit 2009	Solitärer Wohn- und Betriebsstandort
Unteres Garser Straßen- Feld 2	Glf	private Zufahrt, Ver- und Entsorgungs- anlagen	L-Kamptal, FuEROP	Baugewerbe, Einzelunter- nehmer	vorm.landwirtschaftl. Einzellage, dzt. reine Wohnnutzung, kein bisheriger Firmenstandort
Unteres Garser Straßen- Feld 1	Glf	Öffentliche Zufahrt, private Ver- und Entsorgungsanlagen, verfügbare Flächen vh.	L-Kamptal, FuEROP, BS in der Nähe (Gastwirtschaft)	Landwirtschaft, seit 2009 Mietwagen und Viehhandel	solitärer Wohn- und Betriebsstandort
Brennten- berg	Glf	private Zufahrt, Ver- und Entsorgungs- anlagen	FuEROP	Holzbau GmbH seit 2008, Familienbetrieb in 4. Generation	Solitärer Wohn- und Betriebsstandort, vormals Landwirtschaft

L-Kamptal = Landschaftsschutzgebiet, FuEROP= Freizeit und Erholungsraumprogramm, Gelb = weitere Untersuchungen für Erweiterung der besteh. Baulandwidmung, Grün= weitere Untersuchungen für Betriebe im Grünland

4.4. **Bewertung**

Die jeweiligen Standorte, welche aus der Voruntersuchung hervorgegangen sind, werden nun nach den relevanten Sachbereichen näher untersucht, um deren Eigenschaften und Auswirkungen zu prüfen. Diese lauten wie folgt:

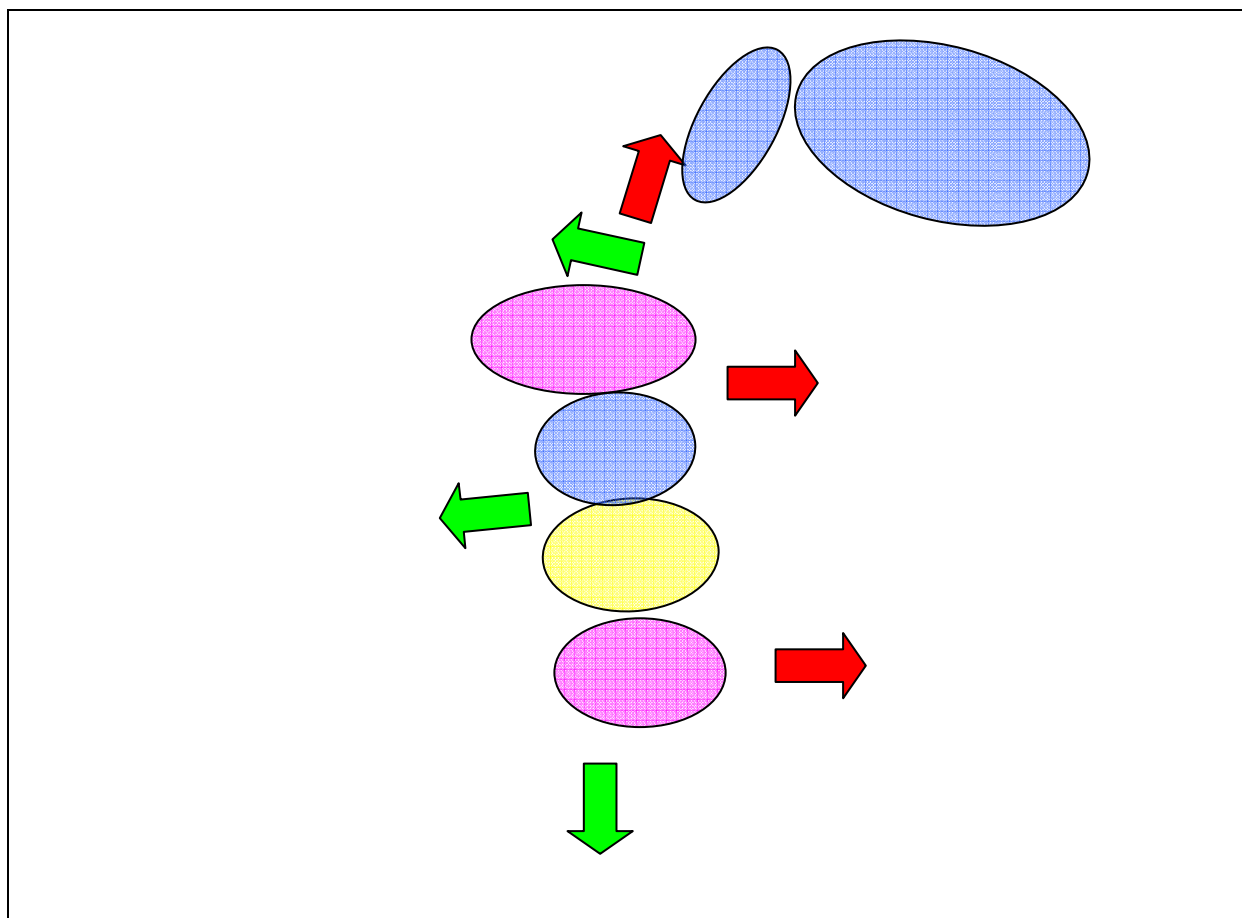
- Landschaft: Landschaft: wertvolle Dominanten bzw. Ansichten im Landschaftsraum, Anschneiden von neuen Landschaftsräumen, Erholungswert der Landschaft, Landschaftsschutzgebiet Kamptal- Landschaftsbild ,ökologische Funktionstüchtigkeit, Schönheit und Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraums
- Standortgefahren: Gefahrenzonenplan der WLV und Baugrundeignung
- Naturschutz: Natura 2000
- Konfliktpotentiale: Auswirkungen auf Wohnnutzung und Tourismus bzw. Naherholung

Dabei werden folgende zwei Fachgebiete hinsichtlich ihrer kumulativen Auswirkungen im Anschluss an die siedlungsspezifischen Erläuterungen ausgeführt:

- Infrastruktur: Grundausstattung und Verkehrserzeugung
- Bodenverbrauch: Infrastrukturbedarf und Bodenwert

Bei einer Eignung als Betriebsstandort kommen grundsätzlich drei Baulandwidmungsarten in Frage:

- BO: Bauland für erhaltenswerte Ortstrukturen kann herangezogen werden, wenn der Betrieb innerhalb einer Gebäudeansammlung gelegen ist, welche als BO ausgewiesen werden soll und dabei ortsübliche Ausmaße aufweist. Siehe dazu auch in den Erläuterungen zu den jeweiligen Streusiedlungen im Bereich 3 – Planung für bestehende Grünlandsiedlungen
- BB: In speziellen Ausnahmen kann für Holz verarbeitende Betriebe mit langjährigem, land- bzw. forstwirtschaftlichem Hintergrund auch Betriebsbauland gewidmet werden, allerdings mit dem einschränkenden Zusatz der Gewerbeart auf Zimmerei.
- BS: Nach dem Vorbild der Nachbargemeinde Jaidhof können Landwirtschaft mit dazugehörigem Gewerbe als Bauland-Sondergebiet für Kleingewerbliche Hofstellen gesichert werden

KG Wolfshoferamt – Zentrales BB**Pkt. 10, 11**Strategische Überlegung und Varianten:

Luftbildaufnahme; Blau= Bauland-Agrargebiet, Gelb= betriebliche Reserveflächen (BB), Pink= dzt. Firmenstandort (BB), Rot= ungeeignete Varianten, Grün= geeignete Entwicklungsrichtung

Wie bereits in den Erläuterungen zu den Baulandreserven angeführt, soll das zentrale Betriebsgebiet auch weiterhin eine wichtige Rolle in der Wirtschaft der Marktgemeinde spielen und dessen Fortbestand und Attraktivität daher zur Erhöhung des Handlungsspielraums in der Wirtschaft berücksichtigt werden. Zwar ist vorerst noch eine BB-Reservefläche vorhanden, diese ist jedoch durch einen braunen Hinweisbereich des neuen Gefahrenzonenplans teilweise überlagert und dadurch unter Umständen auch benachteiligt. Einerseits sollen daher geeignete Erweiterungsmöglichkeiten als Alternativen hierzu im ÖEK gefunden werden und andererseits soll eine Lösung für den unmittelbaren Flächenbedarf des ansässigen Lagerhausstandortes als wichtiger Nahversorger (Lebensmittel, KFZ-Werkstätte auch für Landmaschinen, Tankstelle, etc.) gefunden werden. An dieser Stelle ist auf das 5. Änderungsverfahren (Schaffung des zentralen BB) zu verweisen. Insbesondere hinsichtlich der Siedlungsgrenzen des NÖ REGROP kann hier wiederholt werden, dass die für das obere Garser Straßenfeld festgelegte Siedlungsgrenze vor allem eine Siedlungsentwicklung des Wohnbaulandes entlang der LH 58 verhindern soll, sich aber nicht auf das Betriebsgebiet bezieht. Sowohl das bestehende Betriebsgebiet als auch die geplanten Entwicklungsbereiche bilden daher einen vom Siedlungsgebiet unabhängigen und eigenständigen Teilbereich und so stehen diese nicht im Widerspruch zu den Absichten des regionalen Raumordnungsprogramms NÖ Mitte.

Eine Entwicklung des zentralen BB nach Osten erscheint auf den ersten Blick als sinnvoll zumal hier eine beidseitige Bebauung der Straße entstehen würde und auch die vorhandene Infrastruktur somit genutzt werden könnte. Allerdings sind die Flächen nach Auskunft der Gemeinde unter keinen Umständen verfügbar und darüber hinaus wäre eine Entwicklung des Betriebsgebietes in Richtung Wohnbauland (BA) konfliktbehaftet. Zudem befinden sich die Flächen östlich der Landeshauptstraße teilweise im braunen Hinweisbereich des GZP und weisen durch das abgesenkte Niveau erhöhte Bodenfeuchte auf. Auch ist auf dieser Fläche ein Teich mit umliegenden Uferbegleitgrün als erhaltenswerte Sonderstruktur des Landschaftsbildes vorhanden, welche durch eine Bebauung negativ beeinflusst werden könnte. Diverse Konfliktpotentiale sind also jetzt schon absehbar und daher ist von einer Entwicklung Richtung Osten eher abzusehen.

Punkt 11:

Richtung Westen kann hier daher eher eine Abrundung des Betriebsbaulandes stattfinden, allerdings ist auch hier der braune Hinweisbereich sowie die noch herzustellende Infrastruktur (ein Agrarweg ist vorhanden) entsprechend zu berücksichtigen. Die beste Entwicklungsmöglichkeit stellt daher die südliche Richtung dar, denn hier sind Infrastruktur und Baugrundeignung ohne Einschränkungen durch Sonderstrukturen oder Gefahrenzonen gegeben.

Punkt 10:

Eine Ausdehnung des BB nach Norden ist nur eingeschränkt möglich, da hier ebenfalls Konfliktpotential zum Wohnbauland (BA) nicht auszuschließen ist und auch eine Wildbachzone (Gelb, Rot) entlang eines Grabens mit Uferbegleitgrün als natürliche Grenze besteht. Allerdings befindet sich hier das Lagerhaus, welches seine Reserven voll ausgeschöpft hat und nun Bedarf an Erweiterung besteht. Eine Erweiterung nach Süden würde eine Annäherung an eine bestehende Liegenschaft im BA bedeuten, wobei die Fläche ohnedies nicht verfügbar ist. Als letzte verbleibende Möglichkeit kann daher nur noch eine geringfügige Verbreiterung nach Norden unter Wahrung eines Abstandes zwischen BA und BB überlegt werden. Da dies auch die einzige Fläche ist, die zum Verkauf steht ergibt sich diese Möglichkeit um die Position des Lagerhauses als Nahversorger zu stärken und zu sichern und auch die für die Landmaschinen erforderliche Reparaturwerkstätte zu vergrößern.

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	PKT 10
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser gegeben	
Landschaft	x	L-Kamptal	
Konfliktpotentiale	x	umliegende Wohnnutzung (BA), FuEROP	
Gefahrenzonen	+	Keine vh.	
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh.	
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität mäßig, Erschließung vh, tlw. Betriebsnutzung	
Verfügbarkeit	+	Flächen verfügbar	
Folgerung: Landschaftsbild und Konfliktpotentiale näher untersuchen			

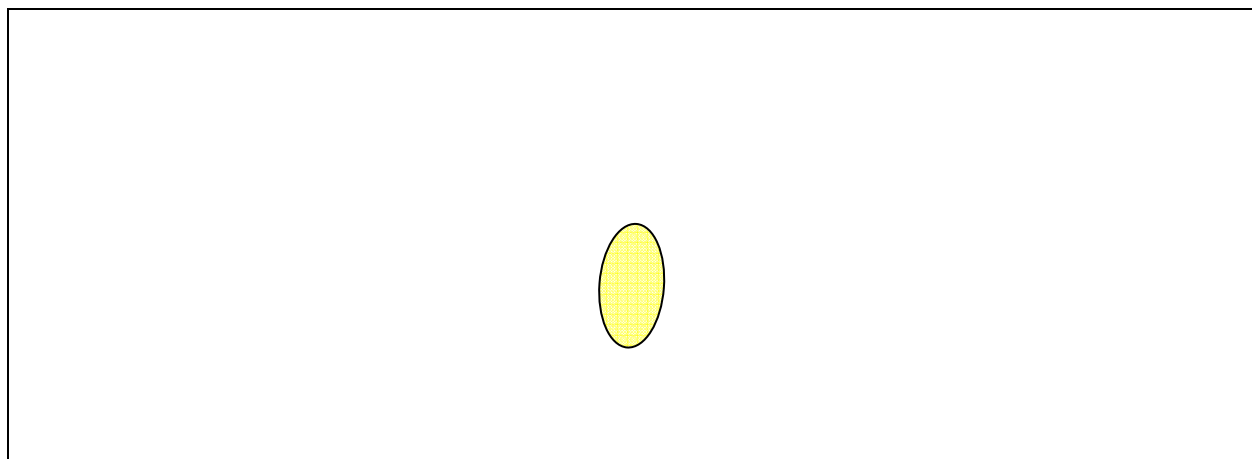
THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	PKT 11
Infrastruktur	x	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser tlw. geben	
Landschaft	x	L-Kamptal	
Konfliktpotentiale	x	umliegende Wohnnutzung (Landwirtschaft) , FuEROP	
Gefahrenzonen	x	tlw. WI-Braun	
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh.	
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität mäßig, Verkehrserschließung tlw.vorhanden	
Verfügbarkeit	x	Flächen tlw. verfügbar	
Folgerung: Landschaftsbild, Gefahrenzonen, Infrastruktur und Konfliktpotentiale näher untersuchen			

Legende der zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv, - = Nachteil, negativ, x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft:

Das Betriebsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Kamptal auf der weitläufigen und weitgehend offenen Ebene des Garser Straßenfeldes nahe dem Kreuzungspunkt der beiden Hauptverkehrsachsen LH 58 und LH79. Durch dieses offene, sanft hügelige Land, welches von vielen Nebenstraßen durchzogen ist, gelingt von diversen Stellen aus ein Blick auf das zentrale Betriebsgebiet. Aber zugleich sind auch eine Vielzahl von Einzellagen, größeren Landwirtschaften und das Bauland von St. Leonhard sowie des Siedlungssplitters Kreuzung Steinegg gut zu erkennen. Da der gegenständliche Bereich aber in abgesenkter Lage, am Beginn des Steinegger Grabens, situiert ist, werden Blickbeziehungen oftmals von den umliegenden grünräumlichen sowie baulichen Strukturen überlagert. Die Kirche von St. Leonhard, die prägende Dominante des Marktgemeindegebietes, befindet sich auf einer Hügelkuppe in 400m Entfernung und der deutliche Niveauunterschied bewirkt, dass hier keine Blickbeziehungen durch künftige Bauvorhaben im gegenständlichen Bereich beeinträchtigt werden können.



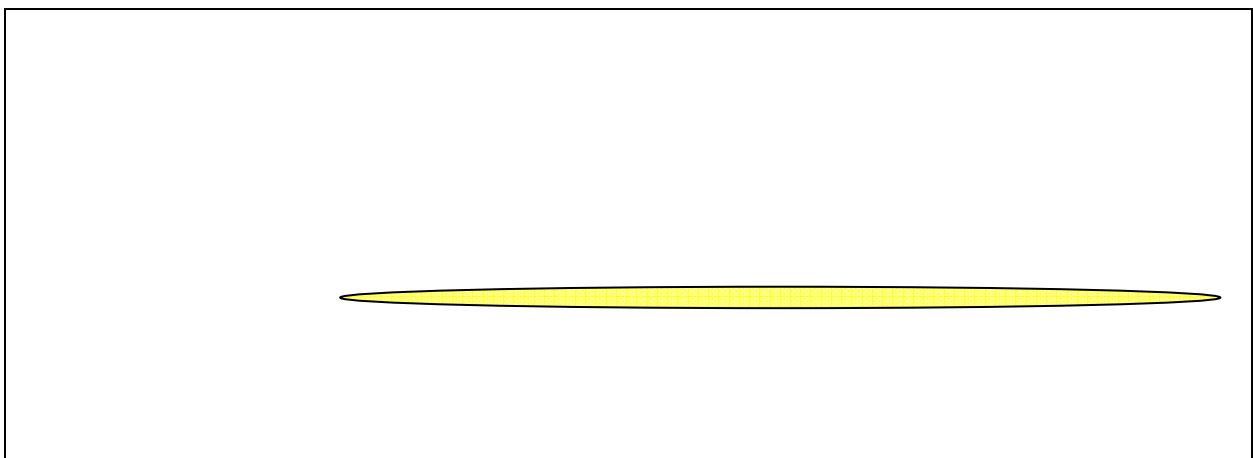
Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Punkt 10:

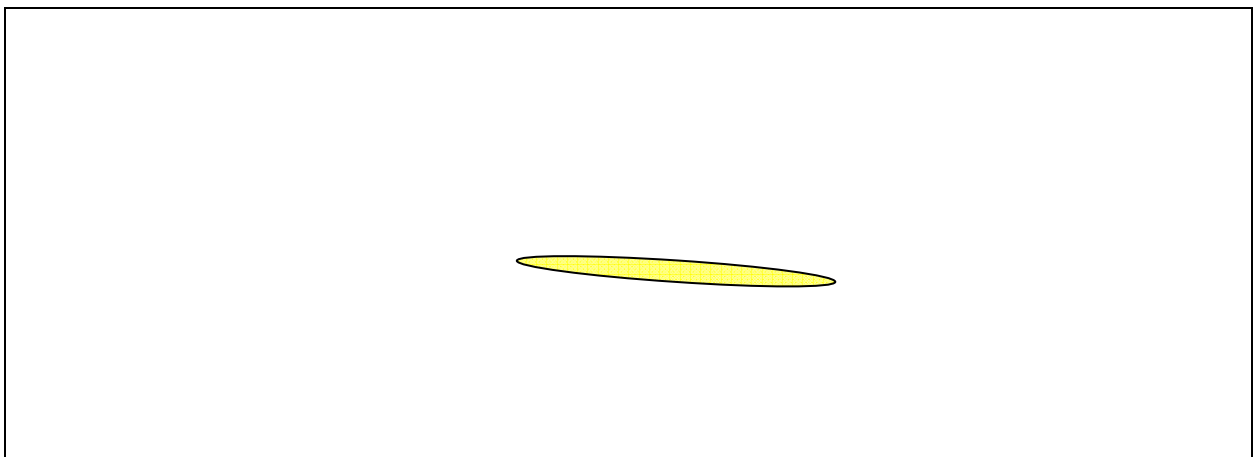
Die gegenständliche Fläche wird als intensives Agrarland bzw. als kleinflächiger Lagerplatz genutzt, grenzt im Süden direkt an bestehendes, und gänzlich bebautes Betriebsgebiet und im Osten schließt die Trasse der LH79 direkt an. Im Norden befindet sich Bauland-Agrargebiet und somit stellt die Fläche eine Lücke von ca.40m Breite zwischen diesen beiden Baulandabschnitten dar. Diese ist auf Grund der leicht abgesenkten Lage, der umliegenden Wohn- wie Betriebsgebäude und Gehölzgruppen eines Teiches im Südosten bzw. eines Grabens im Norden kaum zur Gänze einsichtig.

Von Westen oder Osten her ist zu erkennen, dass eine Lagerfläche die besagte Lücke bereits angeschnitten hat. Nur direkt vor der Fläche von der LH79 aus kann diese Lücke zur Gänze erfasst werden. Auch steht die geplante Baulanderweiterung flächenmäßig in untergeordnetem Ausmaß von rund 1/3 zum bereits gewidmeten Betriebsbauland des Betriebs und wird nicht in Form einer ins Grünland einragenden Zunge, sondern vielmehr in Form einer Verbreiterung des Bestandes um ca. 25m, also in der Breite der bestehenden Lagerfläche, über die gesamte Baulandtiefe erfolgen. Zudem wird dabei ein entsprechender Abstand zum bestehenden BA gewahrt und die bestehende westliche Baulandgrenze soll auch den Abschluss der Erweiterungszone bilden.

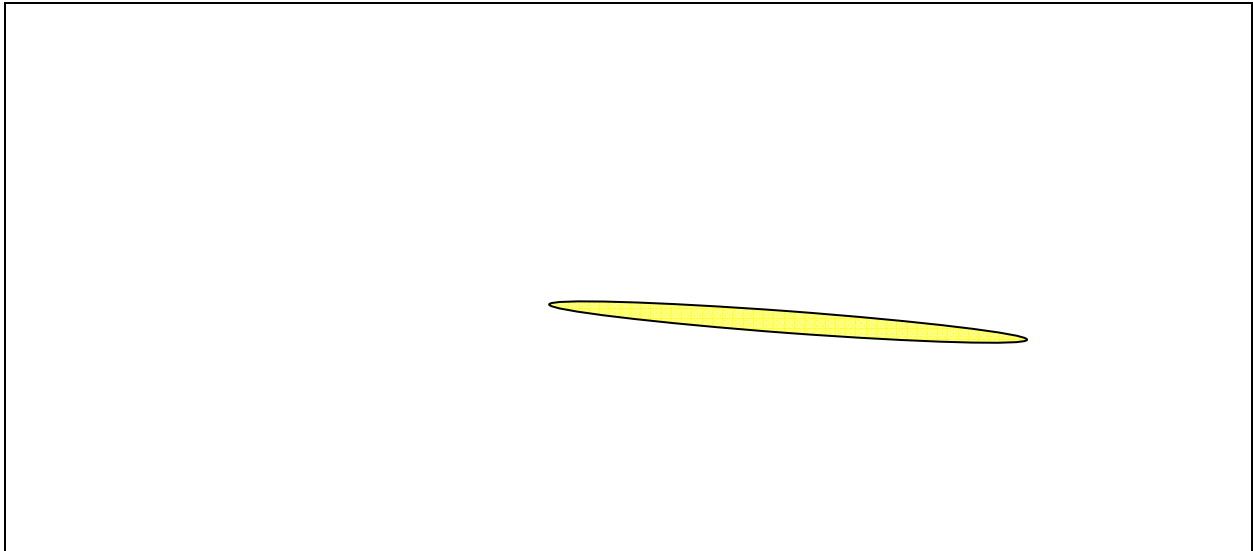
Daher sollte es kaum zu Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch die geplante Baulandabrundung kommen. Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme soll das Uferbegleitgrün des gegenüberliegenden Grabens sowie des Teiches als Grüngürtel im Flächenwidmungsplan gesichert werden.



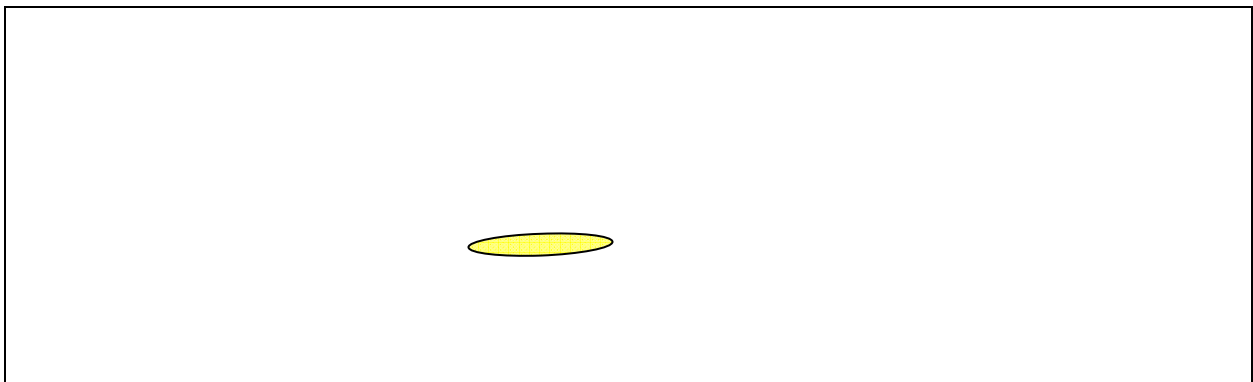
Blick von der BA-Grenze Richtung Süden auf die geplante Baulanderweiterung (gelb)



Blick von St. Leonhard Richtung Süden auf die geplante Baulanderweiterung (gelb), Fläche durch Uferbegleitgrün tlw. uneinsichtig



Ansicht des zentralen BB von einem Gemeindeweg im Westen, im Hintergrund St. Leonhard

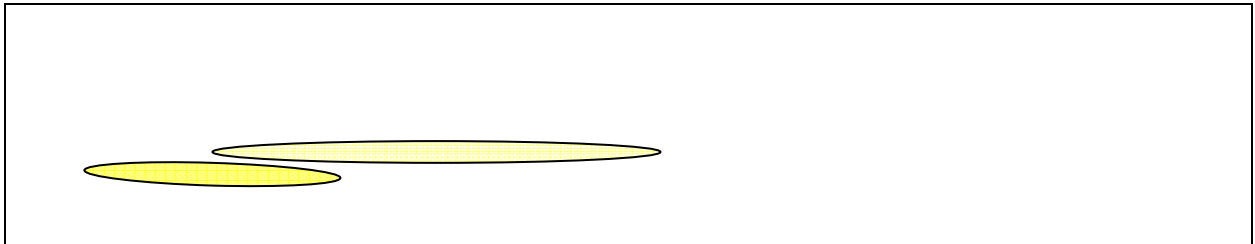


Fläche vom südlichen St. Leonhard aus mit Blick Richtung Osten gesehen.

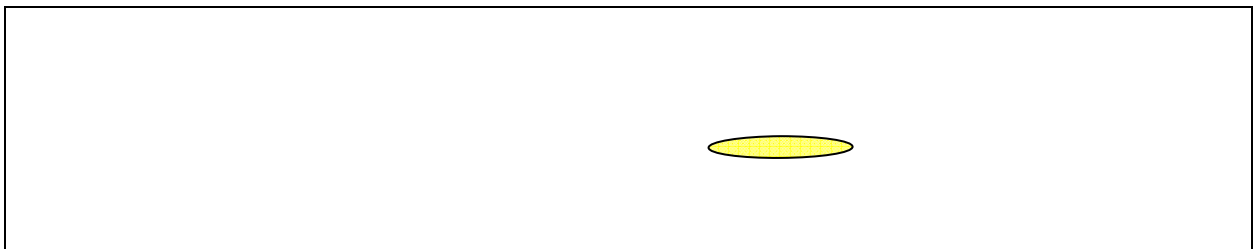
Punkt 11:

Die gegenständlichen Flächen werden derzeit als Agrarland genutzt und schließen im Südwesten an das zentrale Betriebsgebiet an. Die südliche Fläche ist dabei durch eine Zufahrt vom Bauland getrennt und füllt so den Eckbereich zwischen dieser und der LH 79 auf. Der westliche Bereich hingegen schließt direkt an das Bauland an und stellt sich mehr als flächenmäßig untergeordnete Verbreiterung des Bestandes auf eine einheitliche Baulandtiefe, denn als eigenständige Fläche dar. Somit sollte es durch die Widmung und künftige Bebauung des westlichen Abschnittes nur zu einer geringfügigen Auswirkung auf das Landschaftsbild kommen, da hier sozusagen ein Eckraum aufgefüllt wird. Durch die Widmung der südlichen Fläche kommt es allerdings zu einer Kulissendehnung in südlicher Richtung. Von der Hauptachse entlang der LH79 aber liegt die Fläche direkt in Blickrichtung vor bzw. hinter bestehendem, bebaute Bauland (Abfallsammelzentrum) und nicht etwa quer dazu. Somit ist die Baulandausweitung kaum wahrnehmbar. Von den umliegenden Agrarwegen im Westen und Osten wäre eine Kulissendehnung stärker ausgeprägt, aber auch hier überlagern die verstreuten Landwirtschaften und Grünraumstrukturen zumeist den Blick. Dennoch soll nicht die gesamte Parzelle der südlichen Entwicklungsfläche für künftiges Bauland-Betriebsgebiet herangezogen werden, sondern ein keilförmiger Rest für die Schaffung eines gliedernden Grüngürtels als ausgleichende Maßnahme erhalten bleiben. Diese Maßnahme wird vorerst in der Plandarstellung des ÖEK ausgewiesen und erst bei konkretem Anlass in den Flächenwidmungsplan übertragen.

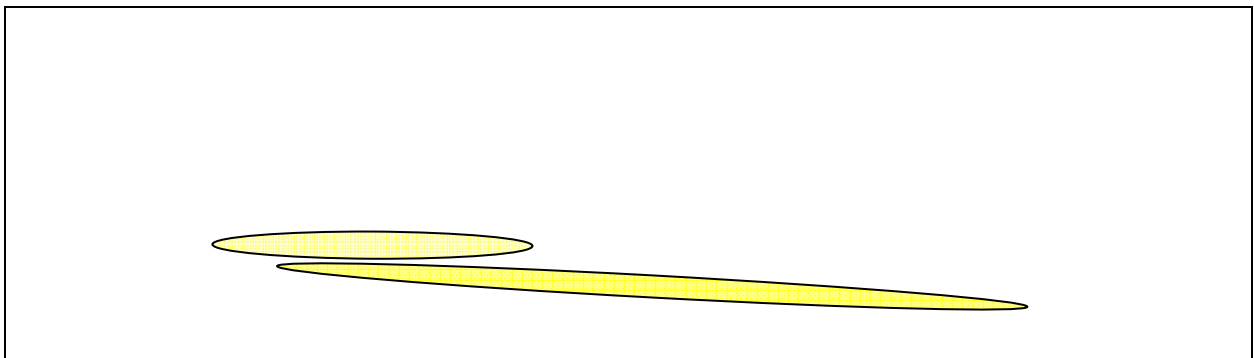
Von Norden her ist die Flächen nur von der Erhebung in St. Leonhard aus Einsichtig, wobei von hier ein weiter Blick in die Landschaft eine Vielzahl von verstreuten Baustrukturen zeigt und die besagten Zonen liegen hier an einem tiefen Punkt eingebettet. Darüber hinaus liegen die bestehenden Gebäude des BB von hier aus gesehen im Vordergrund, wodurch die Entwicklungszonen weniger auffällig erscheinen. Zudem ist an der südwestlichen Ecke der Zonen ein Gebäude in Einzellage zu finden, welches hier sozusagen einen westlichen Abschluss bildet und die Zonen räumlich zusammenfasst. Auch werden die umliegenden Gehölzgruppen als gliedernde Grüngürtel gewidmet. Die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sollen daher entsprechend gering bzw. auszugleichen sein.



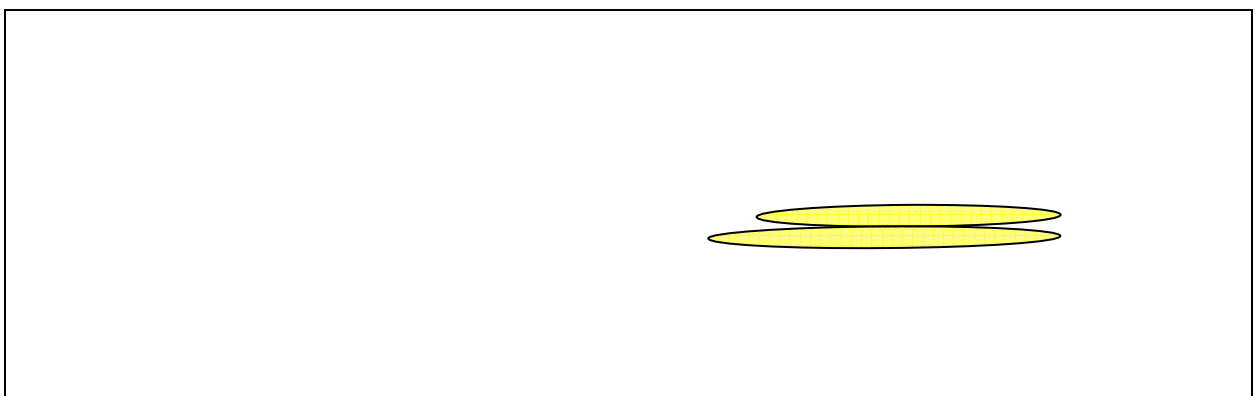
Ansicht von einem Gemeindeweg im Westen, im Hintergrund St. Leonhard



Blick von Norden/ St. Leonhard in Richtung Süden auf die geplanten Entwicklungszonen (gelb)



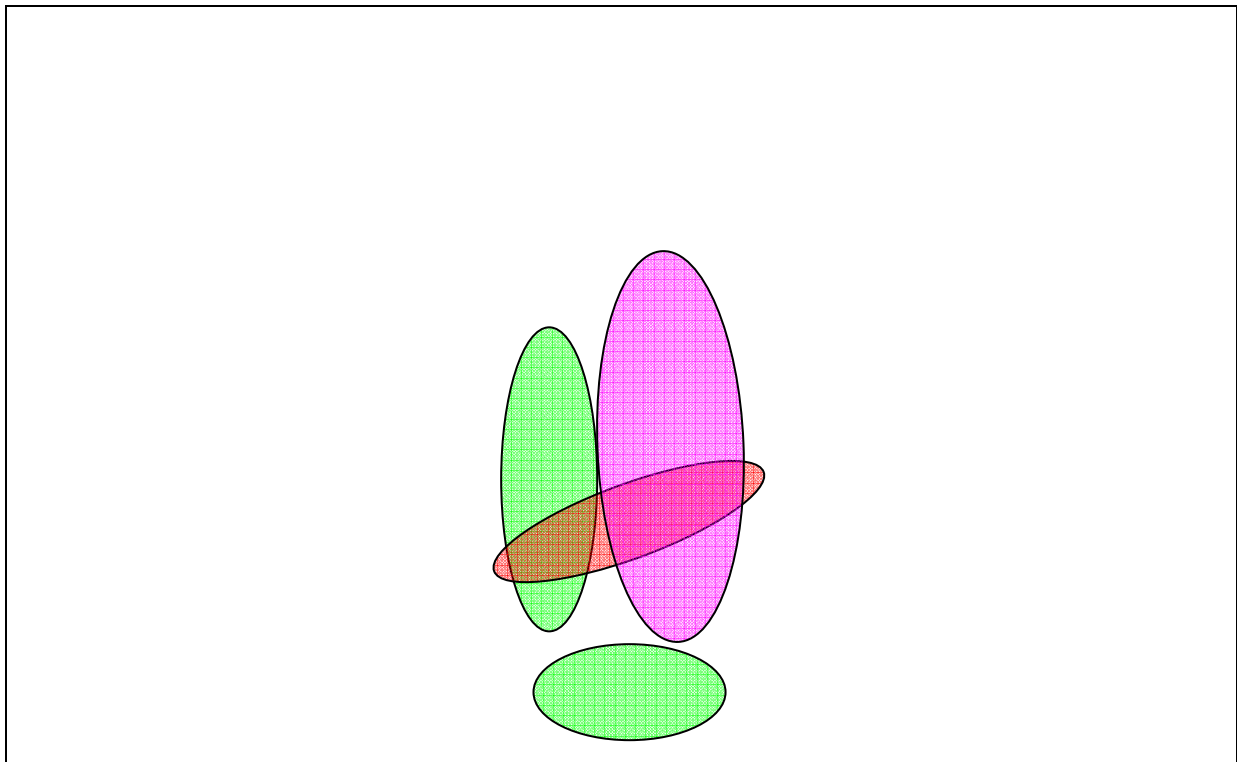
Ansicht des zentralen BB vom Bereich des Gasthof Starr im Süden, im Hintergrund die Kirche von St. Leonhard, Entwicklungszonen durch Grün- und Gebäudebestand kaum einsichtig



Ausschnitt des oberen Blickwinkels zur genaueren Darstellung der Flächen

Gefahrenzonen:

Zeitgleich zum gegenständlichen Verfahren wird auch der Gefahrenzonenplan für die Marktgemeinde erstmalig erarbeitet. Ein Vorabzug wurde seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung zur Grundlagenforschung und folglich zur besseren Abstimmung der Planungsvorhaben der Gemeinde übergeben. Zum Zeitpunkt der Schaffung des zentralen Betriebsgebietes war demnach noch nicht offenkundig, dass eine Gefahrenzone quer von West nach Ost durch das heutige Bauland verläuft. Allerdings handelt es sich hierbei nur um einen braunen Hinweisbereich und somit sollte es möglich sein, die negativen Auswirkungen in Rücksprache mit den zuständigen ASV auf den betroffenen Teilbereichen im Falle von Bauvorhaben entsprechend auszugleichen.



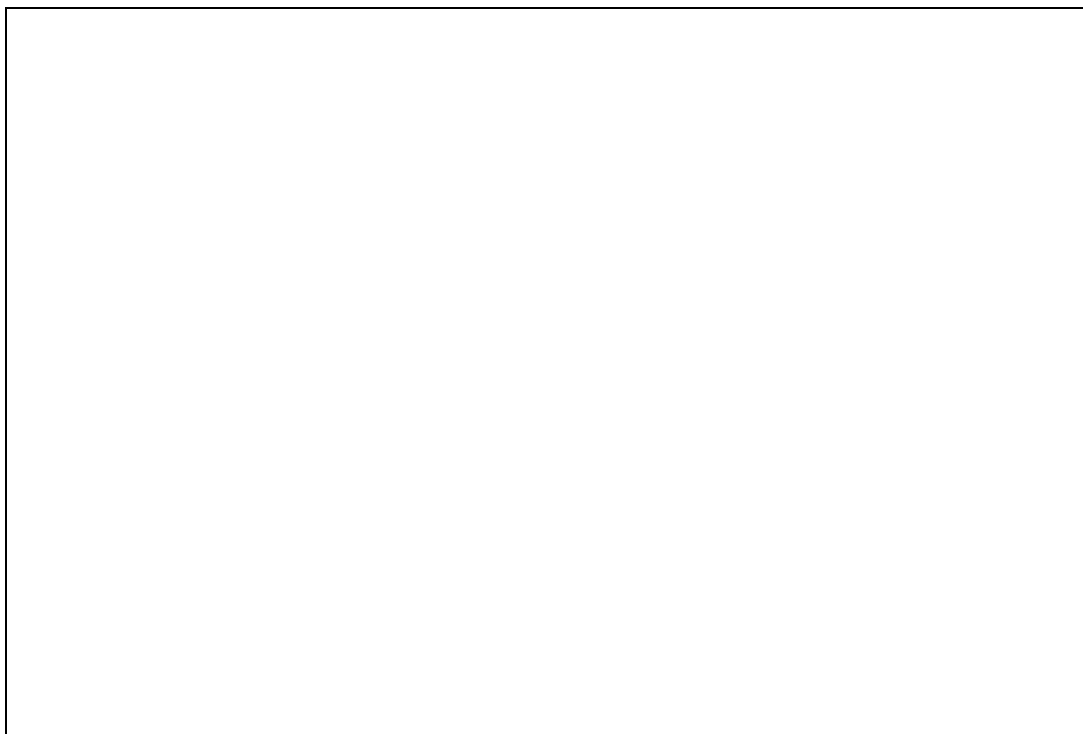
Auszug des Gefahrenzonenplans mit Kennzeichnung der Entwicklungszonen (grün), der betroffenen Bereiche (rot) und des BB-Bestand (pink)

Punkt 11:

Aus den Voruntersuchungen ging hervor, dass auf eine Baulandentwicklung unter anderem wegen der Wildbachzone östlich der LH79 verzichtet wird, zumal sich der Abflussbereich hier deutlich verbreitert und den überwiegenden Teil der Flächen entlang der Landeshauptstraße in Anspruch nimmt. Westlich des Baulandes aber ist die ausgewiesene Zone deutlich schmaler und lässt mehr Spielraum für eine Bebauung. Da jedoch noch Reservebauland vorhanden ist, werden diese Entwicklungsflächen voraussichtlich nur auf lange Frist benötigt werden. Dieser Bereich sollte dann im Falle einer Umsetzung des ÖEK in eine Baulandwidmung vorsorglich einer Begutachtung des zuständigen ASV der WLV unterzogen werden um das tatsächliche Gefahrenpotential abzuwiegen und ggf. Schritte wie z.B. das Aussparen der Fläche als Freihaltefläche für Retentionszwecke. In jedem Fall aber darf eine Bebauung nicht zu einer Verschlechterung der Situation für die stromabwärts gelegenen Baulandabschnitte führen. Der südliche Abschnitt hingegen befindet sich in ausreichender Entfernung und ist in dieser Hinsicht frei von Konfliktpotential.

Infrastruktur:**Punkt 11:**

Im Zuge der Ausweisung des zentralen Betriebsgebietes wurde die verkehrstechnische Situation erörtert und 2 Zufahrten vorgesehen. Eine stichförmige Erschließung im Bereich der Baulandreserve, welche noch nicht ausgeführt wurde, sowie eine Weitere im Süden des Baulandes, wobei diese bereits in DKM und Widmung mit einer Breite von 8,5m entlang der gesamten Baulandbreite eingetragen ist. In der Realität allerdings wurde der Weg vorerst nur einspurig ausgeführt. Die künftigen Erweiterungsflächen konnten auf Grund mehrer Nachteile (Verfügbarkeit, Wildbachzone usw.) nicht alle direkt an der LH79 angeordnet werden. Der südliche Abschnitt befindet sich aber an der Ecke zwischen LH79 und der südlichen, bestehenden Zufahrt und ist somit optimal erreichbar. Der westliche Erweiterungsabschnitt allerdings grenzt nur an der Schmalseite im Süden an einen Weg, welcher die Verlängerung der südlichen Zufahrt darstellt. Hier stehen nun zwei Optionen für die Erschließung zur Verfügung. Einerseits liegt es nahe, die südliche Zufahrt bzw. die Wegeverlängerung dessen entsprechend auszubauen, um hier den Anschluss an öffentliches Gut zu gewährleisten. Andererseits könnte auch die mittlere, geplante Zufahrt Richtung Westen verlängern werden, um so den weiter nördlich gelegenen Abschnitt der westlichen Erweiterungsfläche stichartig erreichbar zu machen. Allerdings sollte hier das steigende Gelände sowie die Wildbachzone, welche genau in diesem Bereich entlang führt, bei konkretem Anlass (Herstellung der geplanten Zufahrt) durch hinzuziehen der ASV für Verkehrstechnik und der Wildbach und Lawinenverbauung. gegebenenfalls ist hier mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. In jedem Fall aber darf eine Versiegelung nicht zu einer Verschlechterung der Situation für die stromabwärts gelegenen Baulandabschnitte führen. Der Anschluss an Ortskanal sowie Energie sind ebenfalls über den vorhandenen Bestand erweiterbar und nach Auskunft des Kanalplaners auch ausreichend dimensioniert. Nur hinsichtlich der Wasserversorgung wurde angemerkt, dass der geringe Querschnitt (2“) der zubringenden Ortswasserleitung hinsichtlich Abnahmemenge zu berücksichtigen ist.



Orthofoto mit schematischer Darstellung der Verkehrserschließung

Konfliktpotentiale:

Luftbildaufnahme; Pink= dzt. Firmenstandort (BB), Gelb= Wohnnutzung, Blau= Bauland-Agrargebiet
Grün= Entwicklungsrichtung, Orange= Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehrsbetrieb

Wohnnutzung:

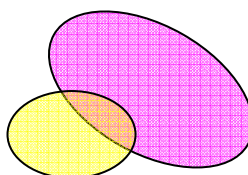
Nördlich des Betriebsgebietes befindet sich ein größerer Bauland-Agrargebietsplitter sowie eine einzelne Liegenschaft (BA) inmitten des Betriebsgebietes. Umliegend in ca. 120-220m Entfernung sind noch einige Einzellagen zu finden. Der Abstand zu jenen im Osten bleibt durch die geplanten Maßnahmen am zentralen BB unverändert. An die Einzellage im Südwesten wird durch die geplanten Erweiterungszonen herangerückt, ebenso durch die Baulandabrundung im Norden. Allerdings sollten in beiden Fällen Abstände von über 25m zu den jeweiligen Liegenschaften eingehalten werden können. Bei Bedarf können auch hier Grüngürtel zur Sicherstellung des Abstandes im Zuge eines Änderungsverfahrens gewidmet werden. Grundsätzlich gilt aber, dass es für Wohngebäude im Grünland (Landwirtschaften, GEB) im Gegensatz zum Bauland-Wohngebiet, keine Festlegungen im ROG hinsichtlich Emissionsschutz gibt. Im Falle eines konkreten Bauprojektes wird der Schallschutz im Rahmen der Betriebsanlagengenehmigung von der BH geprüft und ggf. ausgleichende Maßnahmen vorgeschrieben. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Maßnahme zur langfristigen Erweiterung im ÖEK Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben wird.

Erholungsraum:

Die gesamte Marktgemeinde liegt im Freizeit- und Erholungsraumprogramm. Auf den Straßen und Wegen im Bereich des zentralen BB sind allerdings weder Wander-, Rad- und Reitwege noch alte Kirchensteige ausgewiesen. Allerdings befindet sich eine der erholungsrelevanten Einrichtungen, nämlich das Bauland-Sondergebiet Fremdenverkehrsbetrieb des Gasthauses Starr (vormals auch Geisterwerkstatt) in der Nähe. Die südliche Erweiterungszone des Punktes 11 stellt eine Annäherung an die Liegenschaft der Gastwirtschaft dar. Allerdings orientiert sich das Gebäude ebenfalls Richtung Süden und so kommt zwischen der Erweiterungszone und Gastronomie ein Grünstreifen mit geplanten Gästeparkplatz (Pkt. 12) zu liegen. Als zusätzlichen Puffer zwischen Landschaft bzw. Sonderbauland und Betriebsgebiet kann auch hier der keilförmiger Grünlandreststreifen, welcher künftig Grüngürtel vorgesehen ist, genannt werden. Mit Konflikten durch die geplanten Punkte 10 und 11 ist daher nicht zu rechnen.

KG Wolfshoferamt – Unteres Garser Straßenfeld 1**Pkt. 13**Strategische Überlegung und Varianten

Die gegenständliche Liegenschaft ist eine jener Fälle, welcher ein zusätzliches Unternehmen zur Landwirtschaft führt, welches nun auf Grund seines Ausmaßes nicht mehr im Grünland verbleiben kann. Zudem sind neben den beiden Betrieben auch zwei Wohngebäude der Familie vorhanden. Wohnen und Arbeiten finden also an diesem Standort statt und so treffen hier die strategischen Überlegungen (siehe Seite 4) zum Erhalt von Wirtschaftstreibenden in diesem Fall zu. Die Verflechtung zwischen Landwirtschaft und Betrieb ist hier besonders stark, da hier sowohl Haltung als auch Handel mit Vieh betrieben werden. Hierfür werden auch sämtliche Einrichtungen wie Fuhrpark, Ställe usw. flexibel und gemeinsam genutzt und bewirtschaftet. Eine Trennung des Gewerbes von der Landwirtschaft erscheint daher kaum sinnvoll. Es soll daher ein Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz Kleingewerbliche Hofstelle geschaffen werden. Dabei sind alle Baustrukturen einzufassen und in vorausschauender Weise auch eine Baulandreserve für den Betrieb bereit zu stellen. Dabei soll ein, entsprechend der strategischen Überlegungen (siehe Seite 4), untergeordneter Flächenzuwachs im Verhältnis zum Bestand berücksichtigt werden.

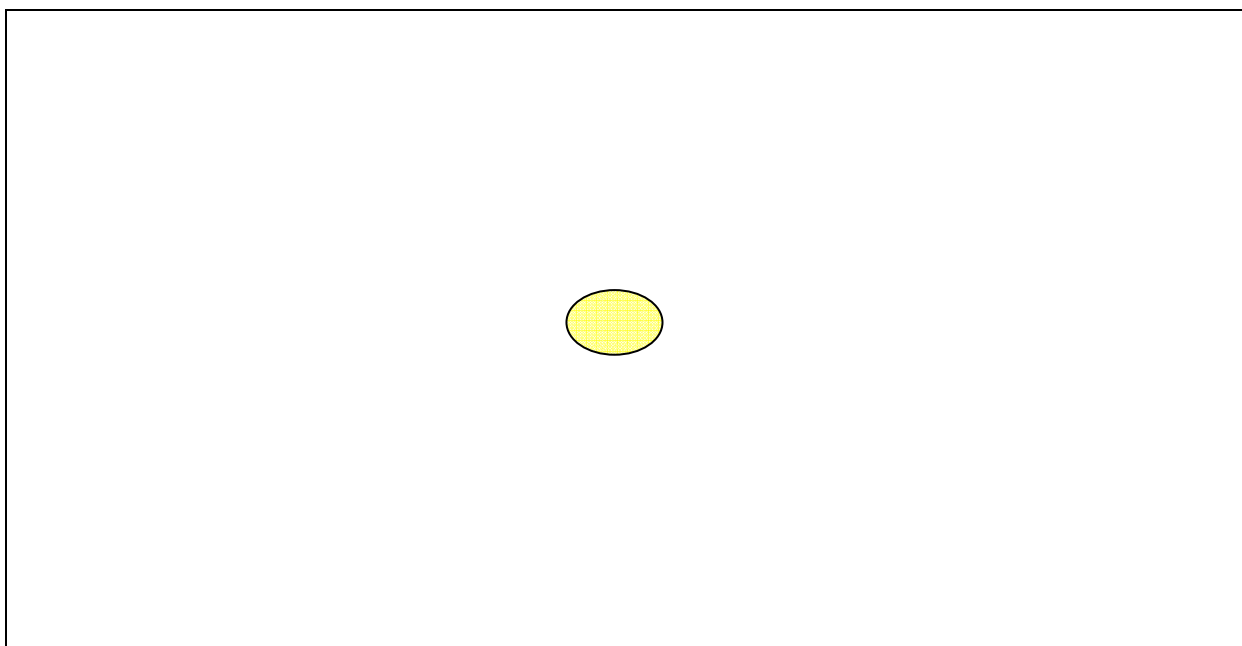


Luftbildaufnahme; Pink= dzt. Wohn- und Betriebsstandort, Gelb= betriebliche Erweiterungsfläche

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser gegeben
Landschaft	x	L-Kamptal
Konfliktpotentiale	x	FuEROP
Gefahrenzonen	+	Keine vh.
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh.
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität mäßig, Erschließung vh, tlw. Betriebsnutzung
Verfügbarkeit	+	Flächen verfügbar
Folgerung: Landschaftsbild und Konfliktpotentiale näher untersuchen		

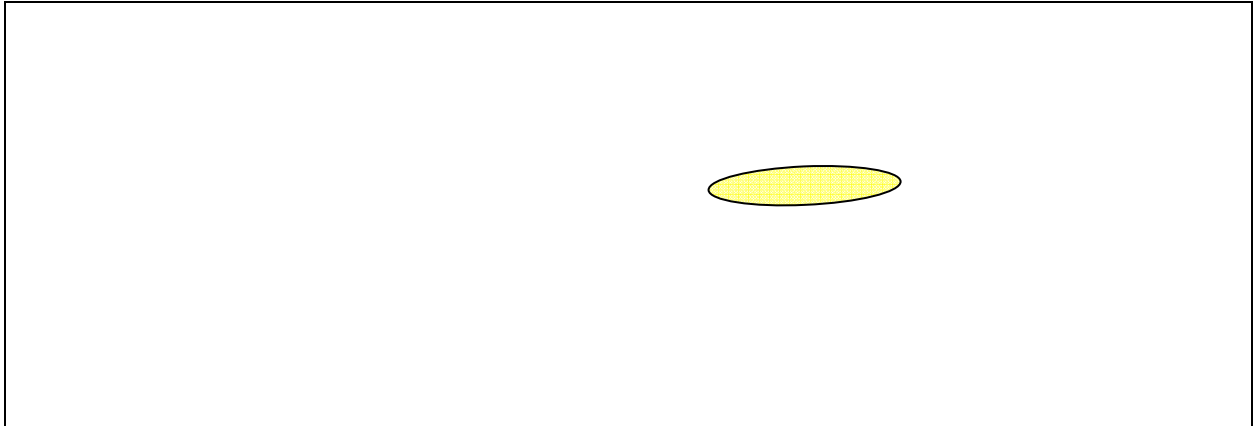
Landschaft:



Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Der landwirtschaftliche Betrieb mit Wohnen und Gewerbe befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Kamptal auf der gut einsichtigen, weitläufigen Agrarfläche des unteren Garser Straßenfeldes. Grundsätzlich ermöglicht die Fassung der Liegenschaft ins Bauland mit untergeordneter Erweiterungsmöglichkeit keine übermäßige Strukturveränderung oder Flächenausdehnung und darüber hinaus stellt die gegenständliche Liegenschaft im Verhältnis zu den vielen in diesem Gebiet vorhandenen solitär gelegenen Landwirtschaften und GEB auch kaum eine räumlich oder strukturell unverträgliche Struktur dar. Darüber hinaus werden die Blickbeziehungen oftmals von den umliegenden grünräumlichen, wie baulichen Strukturen, wie dem zentralen Betriebsgebiet, stellenweise überlagert oder verschmelzen mit jenen. Eine untergeordnete Strukturabrundung sollte nur in unmittelbarem Nahbereich und in logistisch sinnvollem Zusammenhang zu den bestehen Betriebsabläufen situiert werden. Eine weitere Einschränkung stellen hier selbstverständlich auch Eigentumsverhältnisse und Landschaftsschutz dar. Die bestehenden Strukturen mit Gebäuden und Zufahrt bildet eine L-förmige Anordnung aus. Die so entstehende Lücke im Südosten der Liegenschaft, welche sich auch im Besitz der Eigentümer befindet, ist demnach ideal zwischen den Wirtschaftsgebäuden und der Zufahrt gelegen und fügt sich als Eckenfüllung gut an den Bestand an.

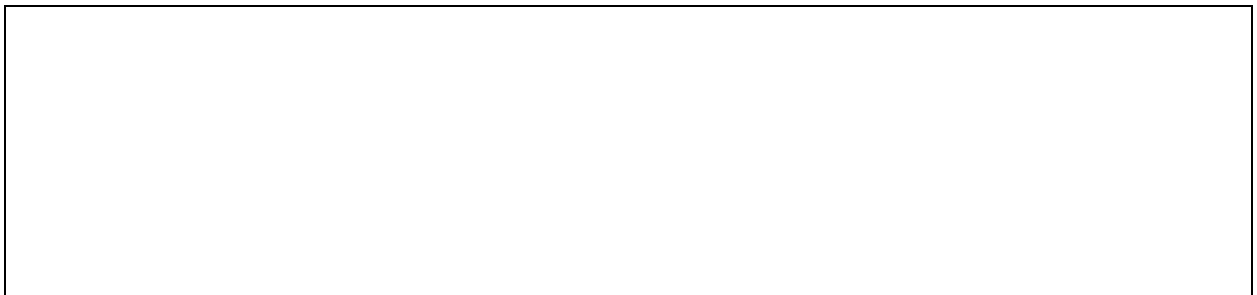
Zudem sind auf der besagten Fläche keine Sonderstrukturen zu finden, wohingegen im Norden und Süden Obstgärten vorhanden sind. Bei einer entsprechenden Ausformung des Baulandes und der Reserveflächen sollte es daher zu keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet kommen.



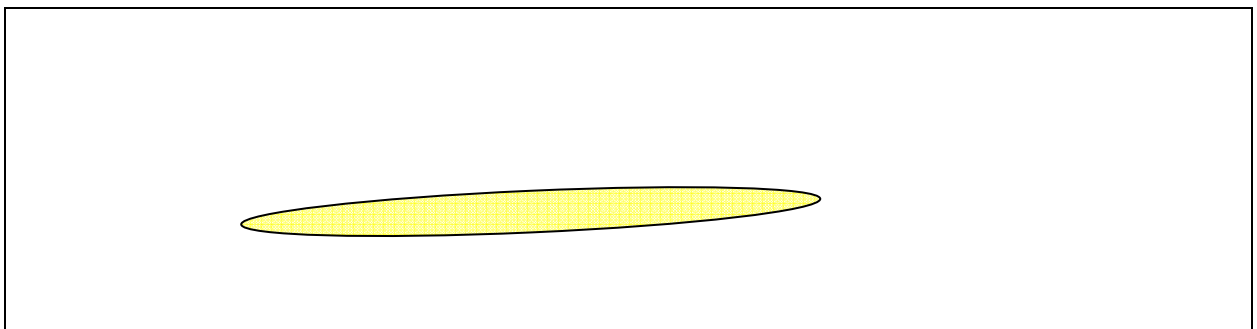
Blick von St. Leonhard im Norden Richtung Süden auf die Liegenschaft, im Vordergrund die Dächer des Lagerhauses im zentralen BB, gelb = Erweiterungsfläche



Blick Richtung Südwesten von der LH58 im Norden auf die Liegenschaft, Erweiterungsflächen uneinsichtig



Blick Richtung Westen von einem Gemeindeweg, Erweiterungsflächen uneinsichtig, südlich und nördlich der Gebäudestrukturen Obstgärten, im Hintergrund rechts der Hauptort St. Leonhard



Blick auf das Gelände von der Hauptzufahrt, links im Bild das neue Wohnhaus, davor die geplanten Erweiterungsflächen

Konfliktpotentiale:Erholungsraum:

Die gesamte Marktgemeinde liegt im Freizeit- und Erholungsraumprogramm. Auf dem im Süden am gegenständlichen Gelände vorbeiführenden Gemeindeweg, welche zugleich auch die Hauptzufahrt zum Betrieb darstellt, verlaufen daher auch ein überregionaler Reitweg sowie der Kulinarik- und Loatawanderweg, welche rund 180m weiter westlich beim Gasthaus Starr (vormals Geisterwerkstatt) ihre Ausgangspunkte haben. Diese Gastwirtschaft bietet auch Reitwanderern und deren Tieren Unterkunft und Rastmöglichkeit. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der besagte Bereich für Naherholung und Tourismus eine wichtige Rolle spielt.

Zunächst einmal wurden die Baulandfassung sowie die Entwicklungsfläche so gewählt, sodass diese nicht zu beiden Seiten des Weges zu liegen kommen, sondern nur nördlich der Straße situiert sind. Dadurch führen die Erholungswege nur am Gelände entlang und nicht etwa durch dieses hindurch, wodurch ein Überkreuzen der Nutzungen und damit einhergehende Problematiken vermieden werden können. So kann auch der Obstgarten, welcher sich südlich der Straße befindet, erhalten bleiben, was das Erscheinungsbild des Betriebs im unmittelbaren Umfeld positiv beeinflusst. Zu der Gastwirtschaft bleibt ein ausreichender Abstand von rund 180m erhalten.

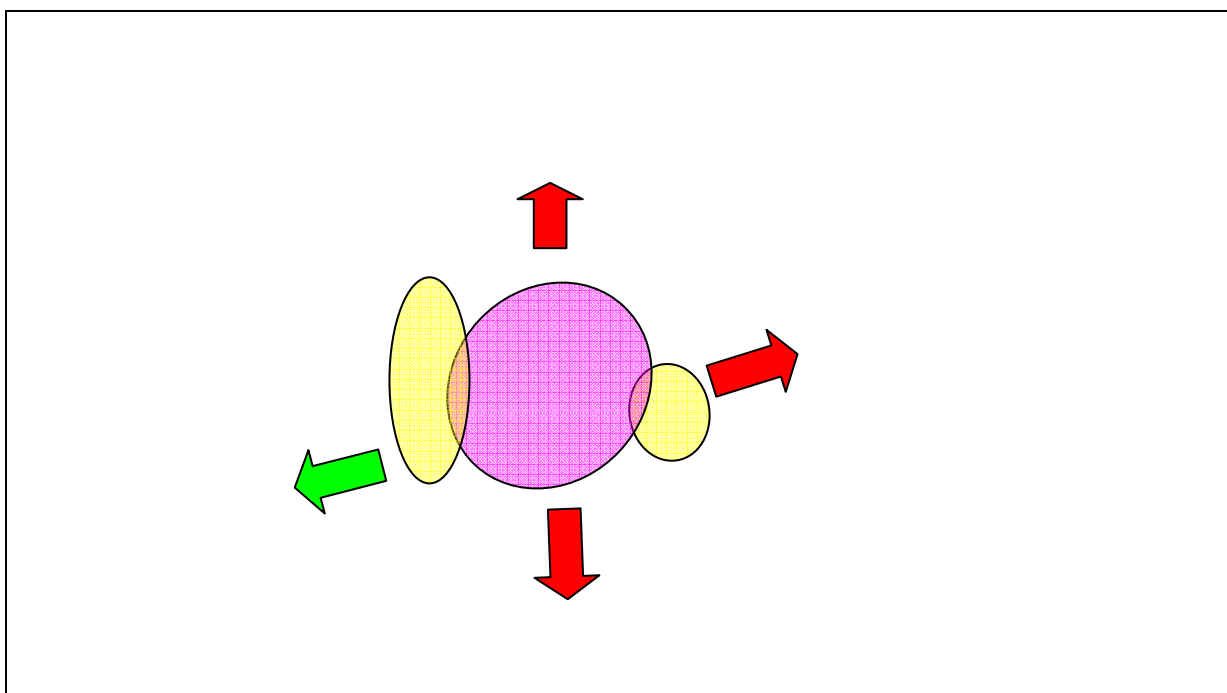
Zwar decken sich Hauptzufahrt und Erholungswege, aber schon nach rund 250m mündet der Weg in die LH79. Im Verhältnis zur Länge der Erholungswege von vielen Kilometern erscheint dies als vertretbares Ausmaß. Zudem ist der Betrieb in seinem Wachstum auf Grund der strategischen Überlegungen (siehe Seite 4) in seinem endgültigen Umfang entsprechend eingeschränkt und daher sollte es nicht zu einem unverträglich hohen Zuwachs an Verkehrsbelastung auf dem Wegestück im Vergleich zum jetzigen Betriebsverkehr kommen. Darüber hinaus ist die Frequenz der Reiter und Wanderer, welche den Weg nutzen, ebenso wie der Betriebsverkehr hier entsprechend ortsüblich, und es sollte nur selten zu Überschneidungen kommen. Dennoch ist zu beachten, dass Parken und Rangieren von Fahrzeugen des Betriebs nur auf Firmengrund statt finden sollten und nicht etwa auf den Gemeindeweg ausgedehnt werden. Generell ist auch zu sagen, dass die diversen Naherholungswege im Gemeindegebiet zum überwiegenden Teil auf öffentlichen wie privaten Agrar- und Forststraßen geführt werden und somit nicht nur im besagten Fall, sondern deutlich öfter an diversen Betriebsstandorten (Landwirtschaften wie Gewerben) vorbeiführen. Dies ist auf die vielen Streulagen zurückzuführen und durchaus auch als ein typisches Merkmal der Gemeinde und daher als regionale Eigenart zu werten. Zu negativen Auswirkungen auf die Naherholung sollte es daher nicht kommen.



Reiter im unteren Garser Straßenfeld

Wolfshoferamt – Kropfmais 1**Pkt. 16**Strategische Überlegung und Varianten

Die Tischlerei befindet sich auf einem der drei Bauland-Betriebsgebiet-Sprenkel der Marktgemeinde St. Leonhard und führt die Firma dort seit 1985. Im Jahr 2008 wurde im Zuge des 7. Änderungsverfahrens eine SUP zur Erweiterung des Baulandes vorgenommen. Nach Rechtskraft erfolgte auf einer Teilfläche dann auch der Bau einer neuen Betriebshalle und mittlerweile ist dies der größte Betrieb mit den meisten Mitarbeitern in der Gemeinde. Derzeit stehen dem Betrieb noch rund 41% Reserveflächen zur Verfügung, wobei das kleinere, östliche Grundstück fast zur Gänze in der gelben Wildbachzone zu liegen kommt. Eine Entwicklung wird daher auf der westlichen, größeren Reservefläche stattfinden. Vorerst ist also kein Bedarf an Baulanderweiterung gegeben. Dennoch ist das Wachstum der Firma als der größte Arbeitgeber und auch Lehrlingsausbilder in der Gemeinde von besonderer Bedeutung und daher soll dies im ÖEK eine entsprechende Berücksichtigung finden.



Luftbildaufnahme; Gelb= betriebl. Reserveflächen (BB), Pink= dzt. Firmenstandort (BB)
 Rot= ungeeignete Varianten, Grün= geeignete Entwicklungsrichtung

Eine Entwicklung nach Norden hin ist auf Grund des ansteigenden Geländes nicht mehr möglich, denn bereits für den Bau der neuen Halle im Norden wurde das Gelände abgegraben und eine Stützmauer errichtet. Im Osten bildet der Röckergraben mit der Wildbachzone eine natürliche Grenze und auch die Entwicklung nach Süden erscheint ungeeignet, da sich hier einerseits ein GEB befindet und andererseits bereits ein Ausläufer des Natura 2000 Gebietes an den Betrieb heranreicht. Hingegen befinden sich im Westen nicht nur die Reserveflächen, sondern im Anschluss daran auch ein Lagerplatz (Glp) der Firma bzw. intensiv bewirtschaftetes Ackerland ohne relevante Sonderstrukturen. Sowohl durch diese Vorbelastung des Raumes als auch durch die Möglichkeit, den Betriebsablauf hier ebenerdig und logistisch schlüssig fortzusetzen, erscheint der Westen als die einzig geeignete Entwicklungsrichtung.

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser gegeben
Landschaft	x	L-Kamptal
Konfliktpotentiale	x	umliegende Wohnnutzung, FuEROP
Gefahrenzonen	+	Keine vh.
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh., Natura 2000 in ca. 80m Entfernung
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Verfügbarkeit	+	Flächen im Besitz der Firmeninhaber
Folgerung: Landschaftsbild, Natur- und Umwelt und Konfliktpotentiale näher untersuchen		

Legende der zu erwartende Auswirkungen:

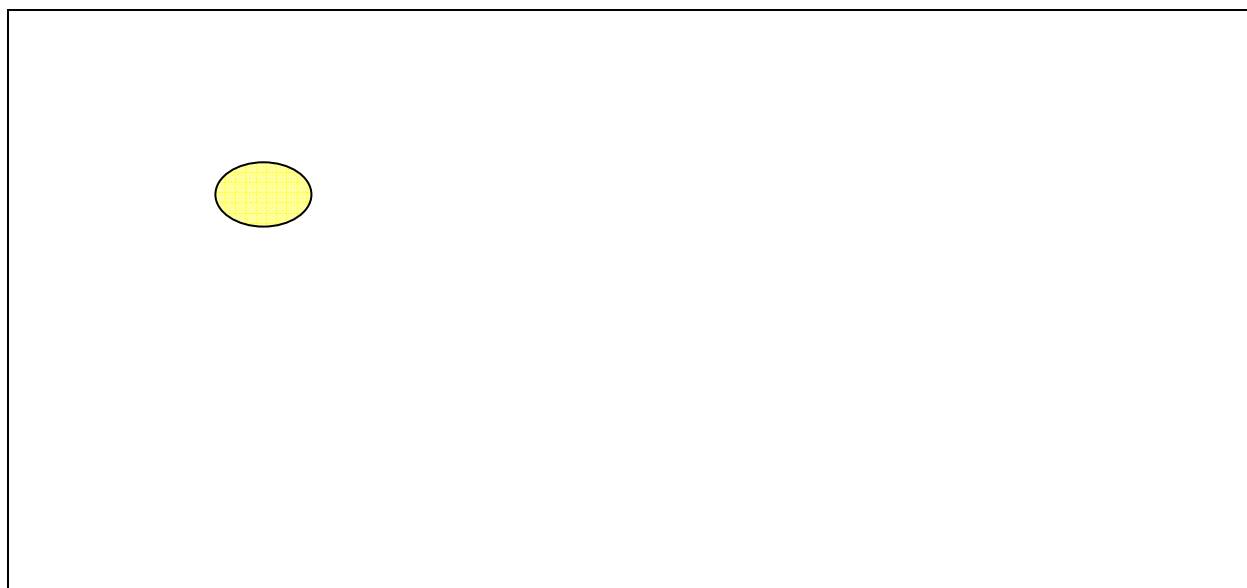
+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Im Zuge der 7. Änderung (PZ.: 23 06/08) wurde zu Punkt 2 eine SUP vorgenommen, welche die Auswirkungen einer Erweiterung auf diverse Schutzgüter bewertete und das Widmungsvorhaben konnte folglich als umweltverträglich eingestuft werden. Bezug nehmend auf die 2008 bereits angeführten Sachverhalte kann nun auch für die Ausweisung der Entwicklungszone folgendes festgehalten werden:

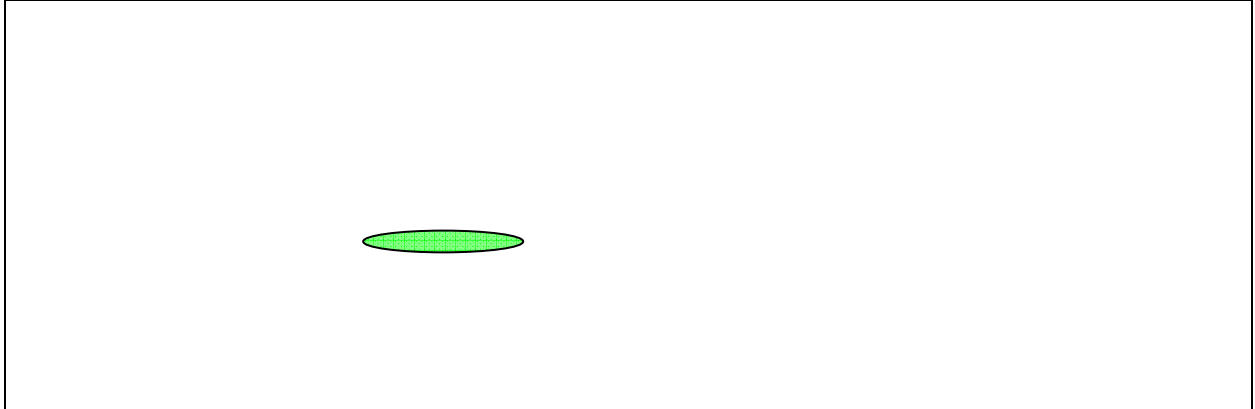
Landschaft:



Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Das Betriebsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Kamptal auf einer Agrarfläche zwischen dem weitläufigen Forstgebiet des Kamptals im Westen und dem Röckergraben mit Uferbegleitgrün im Osten und Süden und das Gelände weist ein mäßiges Gefälle von Norden nach Süden auf. Diese naturräumlichen Gegebenheiten bewirken, dass die Tischlerei trotz ihrer Größe von den umliegenden Flächen, der Landeshauptstraße sowie von St. Leonhard selbst relativ uneinsichtig ist. Zudem ist der besser einsichtige Landschaftsraum davor, also östlich des Röckergrabens, von den vielen Einzellagen, GEB und insbesondere von den Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebs (Reinsaat) stark überprägt. Auch ist die geplante Entwicklungsrichtung von jenen Hauptblickachsen abgewandt und steht flächenmäßig in deutlich untergeordnetem Ausmaß zum bereits gewidmeten Betriebsbauland.

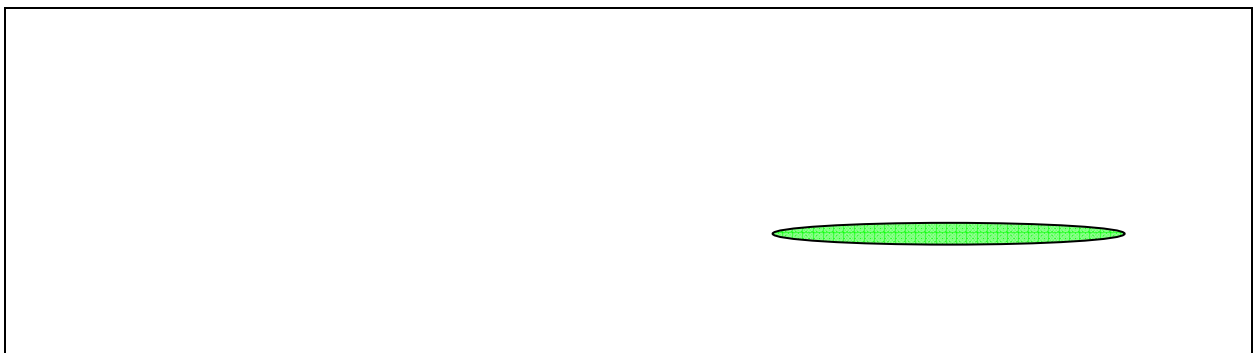
Bei vollständiger Widmung der Entwicklungszone würde die Fläche rund 17% der gesamten Baulandfläche ausmachen. Daher sollte es kaum zu Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch die geplante Maßnahme des ÖEK kommen. Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme soll das Uferbegleitgrün des Röckergrabens als Grüngürtel im Flächenwidmungsplan eingetragen werden.



Blick Richtung Westen von der abzweigenden Zufahrt an der LH58 auf das Betriebsgelände, ÖEK-Erweiterungsfläche kaum einsichtig durch vorgelagerte GEB und Betriebsgebäude sowie Uferbegleitgrün



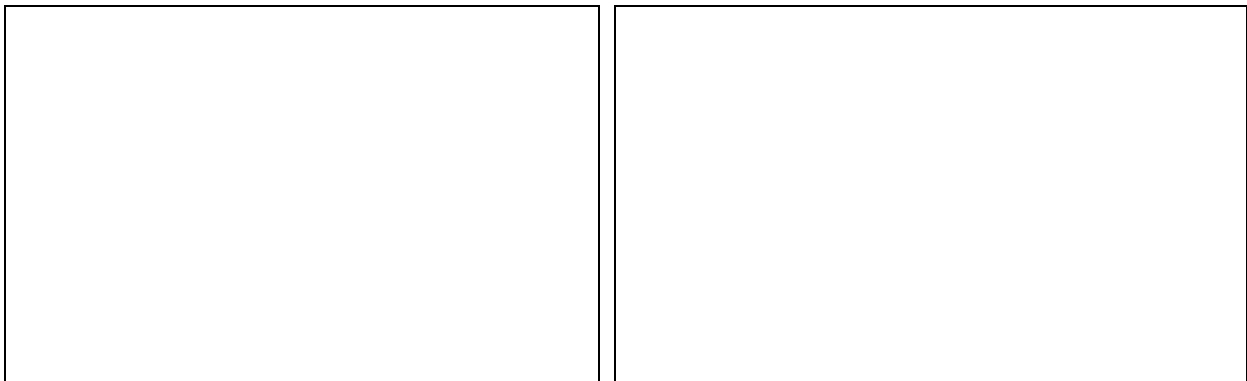
Betrieb von der LH58 auf der Lampelhöh aus gesehen, im Hintergrund ein GEB (gelbes Gebäude, rotes Ziegeldach, Wohnhaus Firmeninhaber), ÖEK-Erweiterungsfläche nahezu uneinsichtig durch vorgelagerte Betriebsgebäude, Uferbegleitgrün und Forst (geplante Ggü)



Betrieb mit davor liegender BB-Reservefläche und daran anschließende Entwicklungszone (grün) von einem Forstweg am Waldrand im Westen mit Blick Richtung Osten, im Hintergrund der Hauptort St. Leonhard

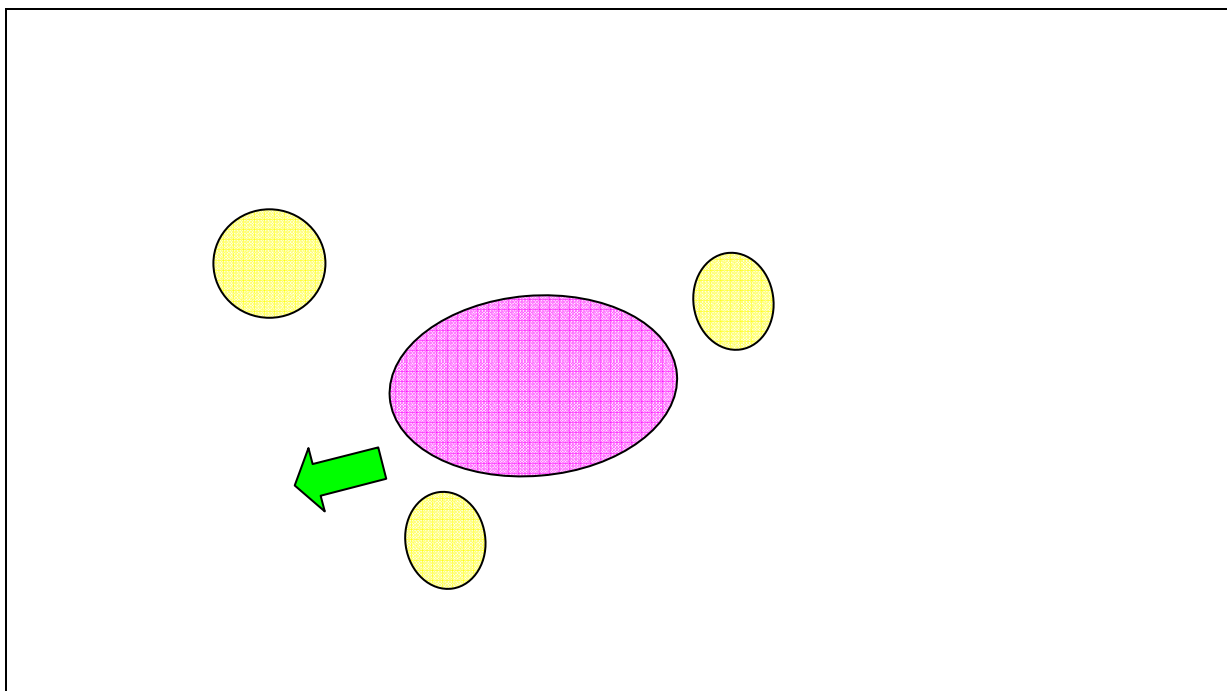
Naturschutz:

Auszug aus dem NÖ-Atlas mit Kennzeichnung des Natura 2000 Vogelschutzgebietes



Blick vom Bürogebäude des Betriebs auf die Teichanlagen im Süden und auf den Lagerplatz im Westen

Das Betriebsgebiet liegt nicht direkt im Natura 2000 Schutzgebiet jedoch am Rande eines solchen. In westlicher Richtung markiert der Rand eines weitläufigen Waldgebietes die Grenze und im Süden erstreckt sich ein schmaler Ausläufer des Schutzgebietes entlang des Röckergrabens mit seinen Teichanlagen. Diese Fischteiche werden zum überwiegenden Teil von eher Standort untypischen Fichtenzeilen begleitet und nur am nördlichsten Ende des Schutzgebietausläufers befinden sich wenige Weiden. Wie bereits im Themenschwerpunkt Landschaft erläutert, soll diese Gehölzzeile als Blickschutz erhalten und daher als Grüngürtel gewidmet werden, was auch dem Naturschutz zugute kommen sollte. Auf der zu untersuchenden Fläche selbst befinden sich allerdings keine relevanten Sonderstrukturen, die Fläche wird tlw. als Lagerplatz der Firma und tlw. als intensives Ackerland genutzt. Zwar würde durch eine Umsetzung des ÖEK das Bauland näher an das Schutzgebiet im Westen heranrücken, allerdings handelt es sich hierbei um ein, im Verhältnis zum Betrieb, äußerst weitläufiges Schutzgebiet und den Schutzobjekten sollte genügend Rückzugsbereich zur Verfügung stehen. Auch führt die Firma das Unternehmen schon seit 30 Jahren ununterbrochen an diesem Standort, wuchs langsam und schrittweise (Zubauten 1992, 2010, 2012) und auch die künftige Erweiterungsfläche ist als langfristige Zone geplant, da noch Baulandreserven vorhanden sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Umwelt Zeit hatte und auch künftig haben wird, sich an die Gegebenheiten anzupassen. Mit erheblichen, negativen Ausstrahlungswirkungen auf den Naturschutz ist daher nicht zu rechnen.

Konfliktpotentiale:

Luftbildaufnahme; Gelb= betriebliche Reserveflächen (BB), Pink= dzt. Firmenstandort (BB)
Grün= geeignete Entwicklungsrichtung

Wohnnutzung:

Im unmittelbaren Umfeld zum Betrieb befinden sich 3 GEB. Grundsätzlich gilt, dass es für GEB im Gegensatz zum Bauland-Wohngebiet, keine Festlegungen im ROG hinsichtlich Emissionsschutz gibt. Dennoch werden hier kurz die Gegebenheit im Sinne einer vorausschauenden Planung erläutert. Jenes GEB im Osten ist durch den Röckergraben mit Forst gut abgeschildert und die Reserve- und Entwicklungsflächen liegen am anderen Ende des Firmengeländes wodurch keine Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten sind. Auch das GEB im Nordwesten sollte eher unbeeinflusst bleiben, da es in größerer Entfernung zu gelegen ist und als Wohnhaus der Firmeninhaber genutzt wird. Schließlich befindet sich noch ein drittes GEB im Süden, wobei die gegenüberliegenden Flächen bereits als BB gewidmet wurden. Die Erweiterungsfläche liegt daher weiter entfernt als die derzeitigen Baulandreserven. Im Falle eines konkreten Bauprojektes wird der Schallschutz ohnedies von der BH in der Betriebsanlagengenehmigung geprüft und ggf. ausgleichende Maßnahmen vorgeschrieben. Die nächsten Baulandwidmungen von Wilhalm, St. Leonhard und des geplanten BOs der Amtswiesen liegen ebenfalls allesamt in ausreichender Entfernung (0,5- 1,2km Luftlinie). Daher ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Maßnahme zur langfristigen Erweiterung im ÖEK Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben wird.

Erholungsraum:

Die gesamte Marktgemeinde liegt im Freizeit- und Erholungsraumprogramm. Auf der im Süden vorbeiführenden LH58 verlief zwar der Hornerwalder Radwanderweg, dieser wurde jedoch aufgelassen. Trotzdem kann erwähnt werden, dass die Straße von der Entwicklungsfläche nicht berührt wird und das besagte Uferbegleitgrün einen Puffer darstellt. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich für den Erholungsraum durch die auch flächenmäßig, dem derzeitigen BB deutlich untergeordnete, Erweiterungszone negative Einflüsse ergeben.

KG Wolfshoferamt – Wienerberg**Pkt. 17**Strategische Überlegung und Varianten:

Die Baufirma befindet sich auf einem der drei Bauland-Betriebsgebiet-Sprenkel der Marktgemeinde St. Leonhard und befindet sich seit der Gründung im Jahr 1996 an diesem Standort. Seither fand ein kontinuierliches Wachstum statt und mittlerweile ist dieser Betrieb der zweitgrößte Arbeitgeber in der Gemeinde. Derzeit stehen dem Betrieb jedoch keine Reserveflächen mehr zur Verfügung. Das Unternehmen plant darüber hinaus sein Angebot um eine zusätzliche Sparte zu erweitern, wofür der Bedarf an neuen Gebäuden absehbar ist. Auch die Übernahme des Betriebs durch die nachfolgende Generation ist vorgesehen, allerdings handelt es sich bei diesen Zukunftsplänen nach Auskunft des Betreibers vorerst nur um langfristige Vorhaben. Vor Ort leben des Weiteren drei Generationen in den vorhandenen Wohngebäuden und auch Pferde werden hier gehalten. Daher entspricht dieser Standort einer der in der Einleitung genannten multifunktionellen Einheiten aus Wohnen und Arbeiten und eine Aussiedlung des großen Betriebes wäre von Nachteil für Unternehmen und Familie. Daher soll im ÖEK eine entsprechende Berücksichtigung zur Stärkung des wichtigen Betriebsstandortes stattfinden.

Luftbildaufnahme; Pink= dzt. Firmenstandort (BB), Rot= ungeeignete Varianten, Grün= geeignete Entwicklungsrichtung

Eine Entwicklung nach Osten hin ist auf Grund des ansteigenden Geländes sowohl technisch als auch landschaftlich kaum sinnvoll. Im Westen und im direkten Anschluss an das Betriebsgebiet liegen die Wohn- und Nebengebäude der Familie, welche schließlich von einem Graben mit Forst auf natürliche Wiese begrenzt werden. Also kann auch hier eine Entwicklung ausgeschlossen werden und auch im Norden bildet Forst und steil abfallendes Gelände eine weitere natürliche Grenze. Hingegen befinden sich im Süden und in direktem Anschluss an den Baulandbestand intensiv bewirtschaftete Ackerflächen ohne relevante Sonderstrukturen und mit geringerem Geländeanstieg. Sowohl durch diese intensive Agrarnutzung als auch durch die Möglichkeit, den Betriebsablauf hier schlüssig fortzusetzen, erscheint der Süden daher als die einzig geeignete Entwicklungsrichtung.

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

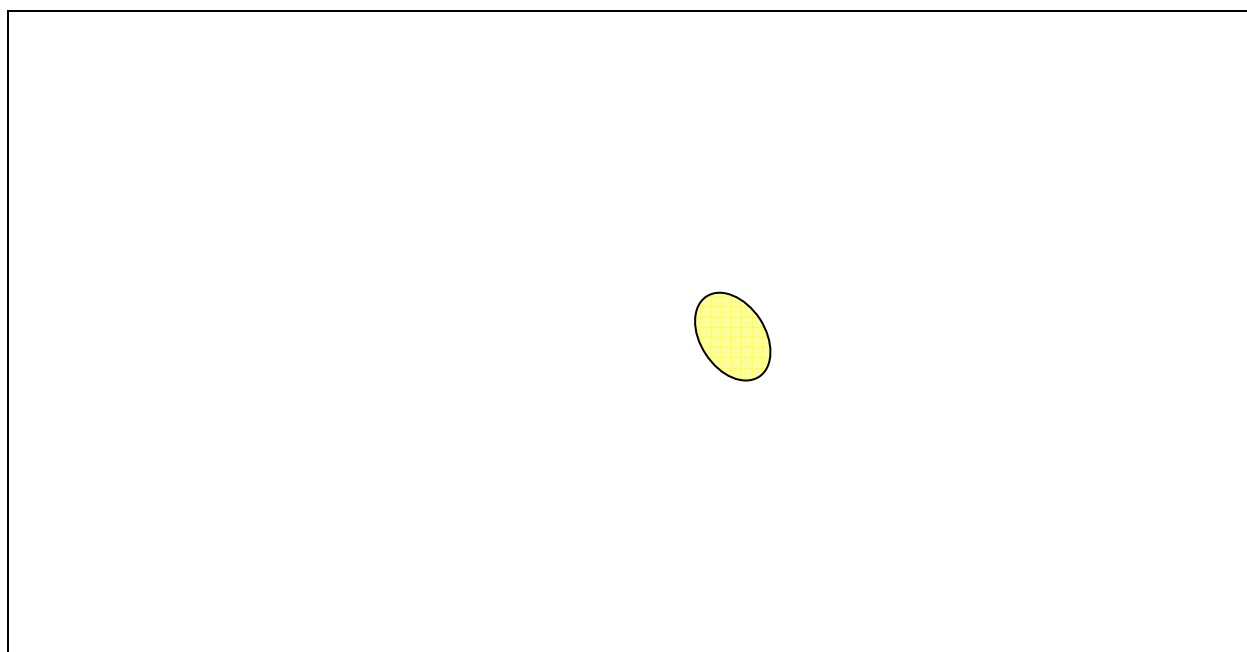
THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Infrastruktur	+	Private Zufahrt, Kläranlage und Brunnen
Landschaft	x	L-Kamptal
Konfliktpotentiale	x	umliegende Wohnnutzung, FuEROP
Gefahrenzonen	+	Keine vh.
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh., Natura 2000 in ca. 500m Entfernung
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Verfügbarkeit	+	Flächen im Besitz der Firmeninhaber
Folgerung: Landschaftsbild und Konfliktpotentiale näher untersuchen		

Legende der zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv

- = Nachteil, negativ

x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

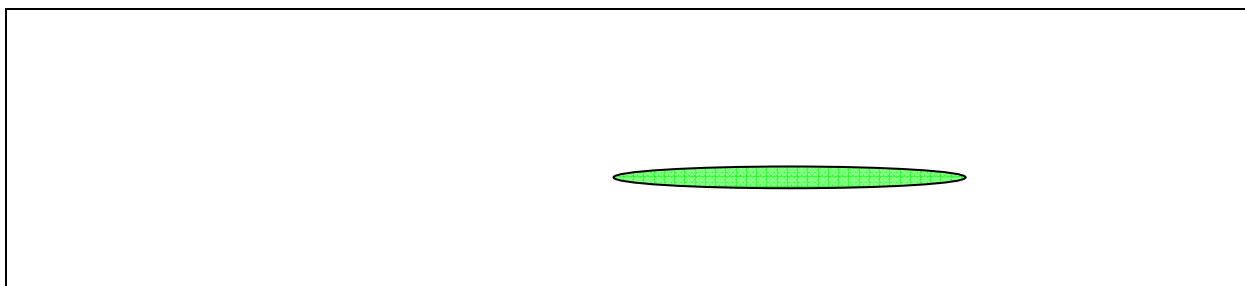
Landschaft:

Auszug Basemap –NÖ-Atlas

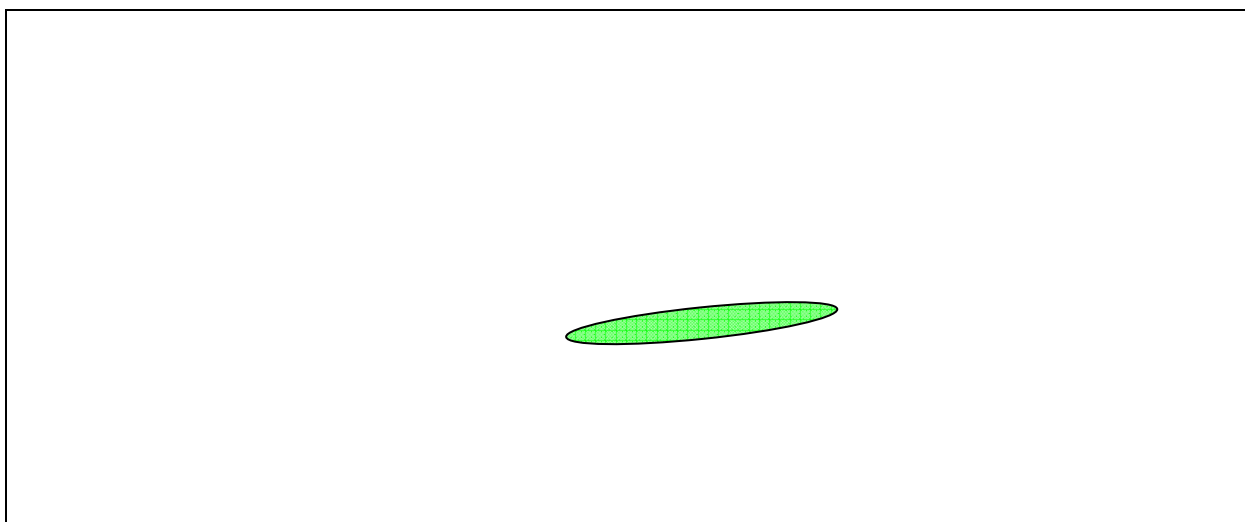
Das Betriebsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Kamptal auf einem offenen Landschaftsabschnitt des sogenannten Wienerberges bzw. am Anfang eines Zubringergrabens zum Steinegger Bach. Das Gelände weist ein mäßiges Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf, im Norden begrenzt besagter Graben mit Forst die Liegenschaft und im Westen runden die Gehölze eines Gartens die Ansicht ab. Diese naturräumlichen Gegebenheiten bewirken also, dass sich die Baufirma und deren zugehörigen Wohngebäude relativ gut in die Landschaft einfügen. Die zu untersuchende, direkt ans bebaute BB angrenzende, Erweiterungsfläche im Süden nun weist keinerlei landschaftlich relevante Sonderstrukturen auf. Sie ist von der Gemeindestraße im Norden durch den Forst entlang des Grabens nahezu uneinsichtig und auch von der Hauptzufahrt im Westen her gesehen, von wo aus eine Kulissendeckung am ehesten noch zu erfassen wäre, befindet sich ein Garten vor der Entwicklungsfläche, welcher den Blick auf diese weitgehend abschirmt.

Lediglich vom Süden her ist der Blick auf die Fläche frei, wobei aus dieser Sichtrichtung wiederum keine Kulissendeckung entsteht, da die geplante Entwicklungsrichtung auch der Süden ist und sich so der Blickrichtung entgegenstreckt und nicht etwa quer dazu.

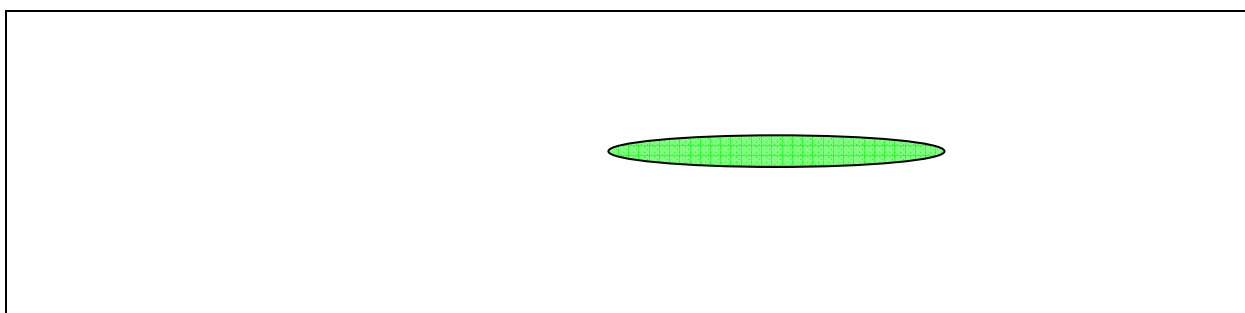
Bei vollständiger Widmung der Entwicklungszone würde die Reservefläche rund 40% der gesamten Betriebsbaulandfläche ausmachen und schöpft damit den maximalen Erweiterungsrahmen aus. Somit sollte genügend Raum für die künftige Entwicklung des Betriebs gegeben sein. Dies erscheint zwar als relativ großer Flächenzuwachs, berücksichtigt man allerdings die ebenso dazugehörigen, mit Wohn- und Nebengebäuden bebauten Flächen der Liegenschaft, so macht die Erweiterungsfläche nur noch einen Anteil von rund 20% aus. Daher wirkt die Erweiterung als dem räumlich Bestand untergeordnet und daher sollte kaum negativer Einfluss auf das Schutzgut durch die geplanten Maßnahmen zur Sicherung des Betriebsstandortes entstehen.



Betrieb von einer Gemeindestraße auf der Schanz im Norden aus gesehen, ÖEK-Erweiterungsfläche schlecht uneinsichtig durch vorgelagerten Forst und besteh. Gebäude



Südansicht des Betriebs und davor befindliche Erweiterungsfläche des ÖEK vom Schulsportplatz der ehem. Hauptschule von St. Leonhard aus gesehen



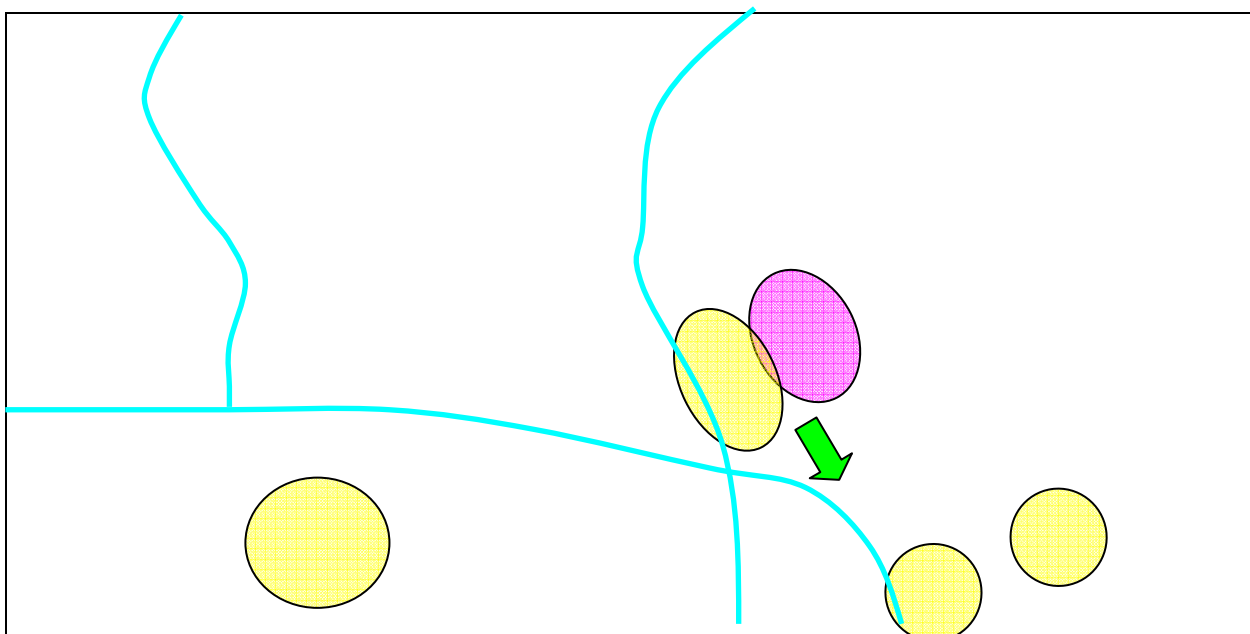
Blick Richtung Osten von der westlichen Zufahrt auf das Betriebsgelände, ÖEK-Erweiterungsfläche kaum einsichtig durch Gartengehölze

Konfliktpotentiale:Wohnnutzung:

Direkt angrenzend an den Betrieb befinden sich Wohngebäude der Familie, wobei hier grundsätzlich nicht von Konfliktpotential zwischen Wohnen und dem familieneigenen Betrieb auszugehen ist. Im unmittelbaren Umfeld zum Betrieb befinden sich dann noch zwei GEB mit einem Abstand von ca. 60-100m im Süden und etwas weiter, im Westen in rund 300-500m Distanz liegen weitere GEB und Landwirtschaften mit Wohngebäuden. Grundsätzlich gilt, dass es für GEB oder andere Wohngebäude im Grünland (Landwirtschaften) im Gegensatz zum Bauland-Wohngebiet, keine Festlegungen im ROG hinsichtlich Emissionsschutz gibt. Im Falle eines konkreten Bauprojektes wird der Schallschutz aber ohnedies von der BH geprüft und ggf. ausgleichende Maßnahmen vorgeschrieben. Daher ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Maßnahme zur langfristigen Erweiterung im ÖEK Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben wird.

Erholungsraum:

Die gesamte Marktgemeinde liegt im Freizeit- und Erholungsraumprogramm. Auf dem im Westen vorbeiführenden Forst- bzw. Agrarweg verlaufen daher auch der Leonharder Rundwanderweg bzw. Kulinarikweg. Diese treffen im Süden dann noch auf den regionalen Hufeisen-Reitweg und den Achilles- bzw. Slavenradweg. Die Entwicklungsfläche wurde so gewählt, dass Grünlandflächen zwischen Bauland und den Wegen mit einer Breite von ca. 50m erhalten bleiben. Dadurch sollten die Auswirkungen der betrieblichen Nutzung auf die Wegeführung im Süden minimiert werden können. Zwischen dem, vom ÖEK unberührten, Wegeabschnitt im Westen und der geplanten Erweiterung liegen bestehende Wohnhäuser und Gärten, welche bereits jetzt einen entsprechenden Puffer zur Naherholungsfunktion des Wanderweges bilden. An der Wegekreuzung südlich des Betriebsgebietes, zweigt allerdings auch die private Firmenzufahrt zum Betriebsgelände ab. Aber auch hier ist Konfliktpotential zwischen Betrieb und Naherholungsfunktion durch aus- und zufahrende Firmenfahrzeuge nicht zu erwarten, da die Frequenz beider Seiten hier entsprechend gering und der Kreuzungsbereich gut einsichtig ist.



Luftbildaufnahme; Pink= dzt. Firmenstandort (BB), Gelb= Wohnnutzung
Grün= geeignete Entwicklungsrichtung, Blau= Wander-, Rad- und Reitweg

KG Wolfshoferamt – Betriebe im BO**Pkt. 21, 31**

Zwei der elf Betriebsstandorte befinden sich im Umfeld mehrerer Wohngebäude und wurden daher im Bereich 3 zum Umgang mit Streusiedlungen bereits bearbeitet. Dabei konnte ermittelt werden, dass eine Fassung des derzeit im Grünland befindlichen Wohn- und Betriebsbestandes in die Baulandwidmung für erhaltenswerte Ortstrukturen (BO) erfolgen kann. Näheres zu den jeweiligen Sachbereichen wie Landschaft, Standortgefahren usw. sind in den Erläuterungen zu Bereich 3 nachzulesen. Somit sind die beiden Betriebsstandorte mit den umliegenden Wohngebäuden in Bauland eingebunden und in ihrem Fortbestand mit untergeordnetem Entwicklungspotential (unter 40% des Baubestandes) gesichert. Im Folgenden wird daher noch der betriebsspezifische Punkt des Konfliktpotentials ergänzt.

Punkt 21:

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser gegeben
Landschaft	x	L-Kamptal
Konfliktpotentiale	x	umliegende Wohnnutzung, FuEROP mit Wanderweg
Gefahrenzonen	-	Wildbachzone
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh.
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Verfügbarkeit	+	Flächen im Besitz der Firmeninhaber
Folgerung: Konfliktpotentiale näher untersuchen		

Legende der zu erwartende Auswirkungen: + = Vorteil, positiv, - = Nachteil, negativ, x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Konfliktpotentiale:

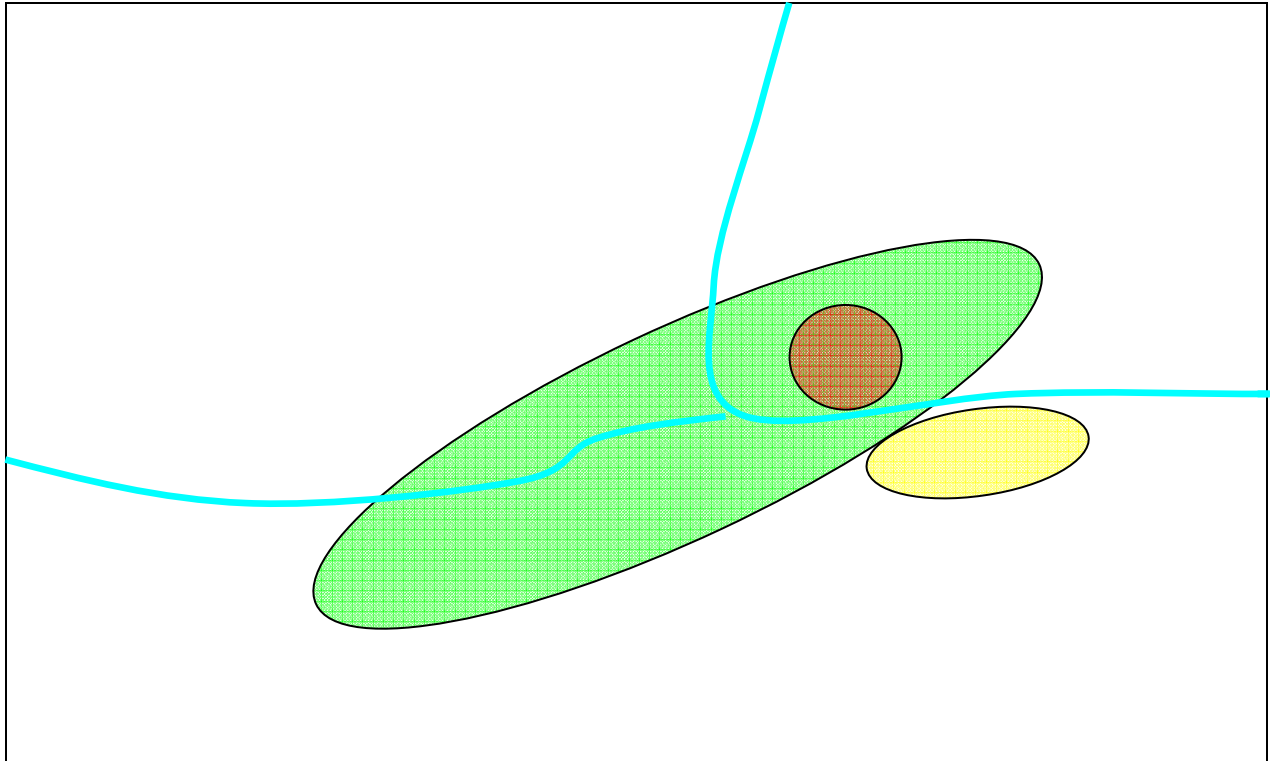
Wohnnutzung:

Festzuhalten ist an dieser Stelle, dass der Betrieb sich schon seit geraumer Zeit an dem gegenständlichen Standorten befinden und langsam gewachsen ist und 2004 wurde zwecks des Ausbaus die Umwidmung auf GEB umgesetzt. Dabei kam es bisher zu keinen ortsunüblichen und negativen Einwirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich zudem auch im Besitz der Firmeneigentümer. Weiters kommt hier zu tragen, dass der überwiegende Teil der Wohngebäude nicht direkt an den Firmenstandort angrenzt, sondern versetzt dazu auf der gegenüberliegenden Straßenseite angeordnet ist. Auch die künftigen, für den Betrieb vorgesehenen Flächen liegen deutlich von dieser Gebäudegruppe abgerückt am östlichen Siedlungsrand und mit einer durch die Wildbachzone bedingten Siedlungslücke (geplant Vp) als Puffer und somit sollte ein ausreichender Abstand gewahrt sein.

Naherholung:

Ein regionaler sowie ein überregionaler Reitweg und der Achillesradweg führen durch die Teichleiten hindurch und somit auch an dem bestehenden Firmenstandort vorbei, wobei sich die diversen Einrichtungen der KFZ-Werkstatt zu beiden Seiten der Straße befinden. Allerdings handelt es sich um einen Kleinbetrieb mit überschaubarer Betriebstätigkeit und auch die Nutzungsfrequenz der Wege ist eher gering. Darüber hinaus ist nur eine Abschnitt von knappen 100m betroffen und somit sollten gelegentliche Überkreuzungen keine allzu großen Problematiken darstellen.

Der Leonharder Rundwanderweg führt weiter im Norden am Waldrand entlang und durchqueren die Siedlung der Teichleiten nicht. Konfliktpotential zur Erholungsfunktion ist daher nicht zu erwarten. Bei einem über das derzeitig vorgesehene Ausmaß hinausgehenden, nicht mehr örtlich verträgliche, Betriebswachstum aber ist die Aussiedlung in das zentrale Betriebsgebiet in der KG Wolfshoferamt unumgänglich.



Luftbildaufnahme; Grün= Baulandwidmung, Gelb= betriebliche Reserveflächen, Rot= dzt. Firmenstandort
Blau= Rad- und Reitwege

Punkt 31:

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser gegeben
Landschaft	x	L-Kamptal
Konfliktpotentiale	x	umliegende Wohnnutzung, FuEROP mit Wander- und Reitweg
Gefahrenzonen	+	Keine vh.
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh.
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität schlecht, Verkehrserschließung vorhanden
Verfügbarkeit	+	Flächen im Besitz der Firmeninhaber
Folgerung: Konfliktpotentiale näher untersuchen		

Legende der zu erwartende Auswirkungen: + = Vorteil, positiv, - = Nachteil, negativ,
x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Konfliktpotential:

Wohnnutzung:

Der Betrieb entwickelte sich aus der Landwirtschaft heraus, welche mit der Pensionierung der älteren Generation aufgegeben wurde. Folglich wurden zunächst das ältere und schließlich auch das jüngere Wohngebäude der drei Generationen in GEB umgewandelt, wobei das Erdbau und Mietfahrzeugunternehmen weiter ausgebaut wurde. Der Übergang von der Landwirtschaft zu Betrieb verlief also fließend und über einen längeren Zeitraum. Dabei kam es bisher zu keinen ortsunüblichen und negativen Einwirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen. Eine Einstellhalle für KFZ sowie eine dazugehörige Verkehrsfläche befindet sich zwischen den Wohngebäuden, wobei die Wohngebäude der Firmeninhaber annähernd im gleichen Abstand zu der dritten Liegenschaft, einem Wohnhaus (Geb) mit kleiner Holzschnitzereiwerkstatt, zu liegen kommen. Die geplanten Abrundungsflächen wurden so angelegt, sodass sie einerseits einen schlüssigen Betriebsablauf ermöglichen, sich auf verfügbarem Eigentum der Firmeninhaber befinden und sich zugleich von den Wohngebäuden weg anstelle zu diesen hin orientieren. Konfliktpotential zur bestehenden Wohnnutzung ist daher nicht zu erwarten. Auch hier gilt, dass bei einem über das angestrebte Ausmaß hinausgehendes, nicht mehr örtlich verträgliches, Betriebswachstum aber die Aussiedlung in das zentrale Betriebsgebiet in der KG Wolfshoferamt unumgänglich werden wird. Im Westen verläuft eine Gemeindestraße, von welcher aus die Wohn- und Firmengebäude stichartig über eine private Zufahrt erschlossen werden.

Naherholung:

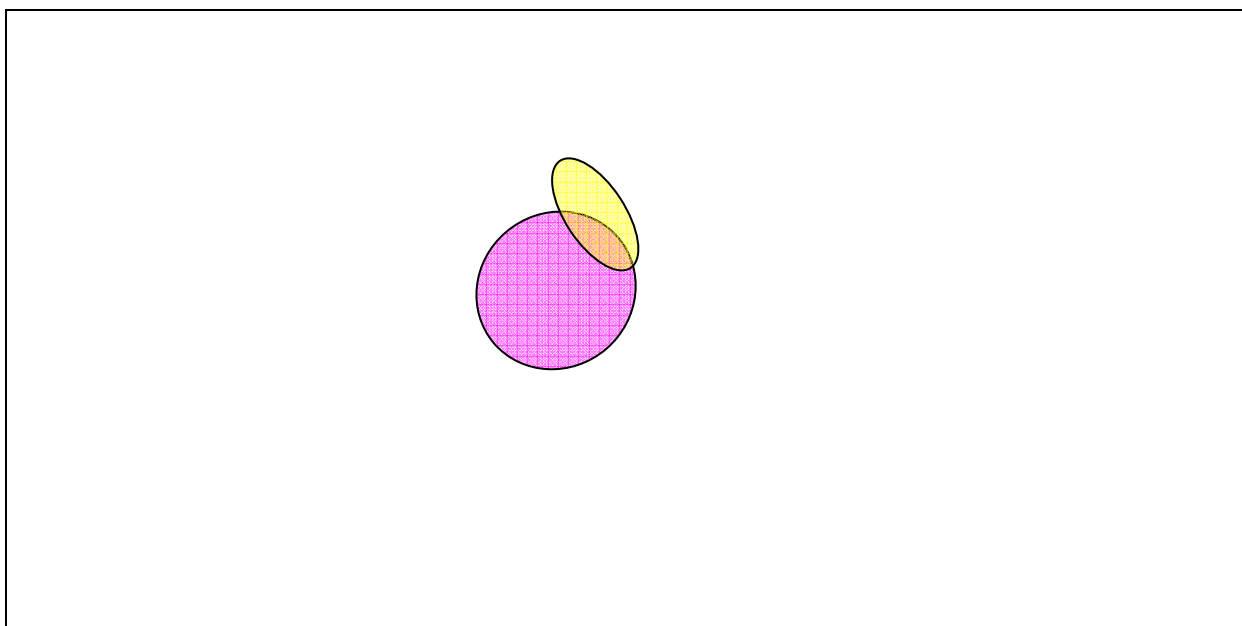
Auf der erschließenden Gemeindestraße führen ein Reit- sowie ein Rad- und ein Wanderweg entlang. Die Nutzung dieser Wege wird allerdings durch den Betrieb kaum beeinflusst, da hier nur eine tangentielle Annäherung und keine Querung erfolgt und auch das Rangieren von Fahrzeugen auf der privaten Verkehrsfläche erfolgen kann. Zudem ist die Firma maßgeblich am Straßenbau in der Gemeinde beteiligt und trägt so unter anderem auch zum Erhalt der Erholungswege bei.



Luftbildaufnahme; Grün= geplante Baulandwidmung, Gelb= betriebliche Reserveflächen, Rot= dzt. Firmenstandort, Blau= Wander-, Rad- und Reitweg

KG Wolfshoferamt – Am Steinbruch**Pkt. 41**Strategische Überlegung und Varianten:

Auch diese Liegenschaft ist eine jener Fälle, welcher ein zusätzliches Unternehmen zur Landwirtschaft ausgebildet hat, welches nun auf Grund seines Ausmaßes nicht mehr im Grünland verbleiben kann. Zudem sind neben Unternehmen und Landwirtschaft auch Wohngebäude der Familie vorhanden. Wohnen und Arbeiten finden also an diesem Standort statt und so treffen hier die strategischen Überlegungen (siehe Seite 4) zum Erhalt von Wirtschaftstreibenden auch in diesem Fall zu. Die Bindung zwischen Landwirtschaft und Betrieb ist hier vorhanden, da vor allem Einrichtungen wie Fuhrpark, Einstellhallen usw. gemeinsam genutzt werden. Eine Trennung des Gewerbes (Erdarbeiten und Landmaschinen) von der Landwirtschaft erscheint daher wenig sinnvoll. Es soll daher ein Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz Kleingewerbliche Hofstelle geschaffen werden. Dabei sind alle Baustrukturen einzufassen und in vorausschauender Weise auch eine Baulandreserve für den Betrieb bereit zu stellen. Dabei soll ein, entsprechend der strategischen Überlegungen (siehe Seite 4), untergeordneter Flächenzuwachs im Verhältnis zum Bestand berücksichtigt werden.

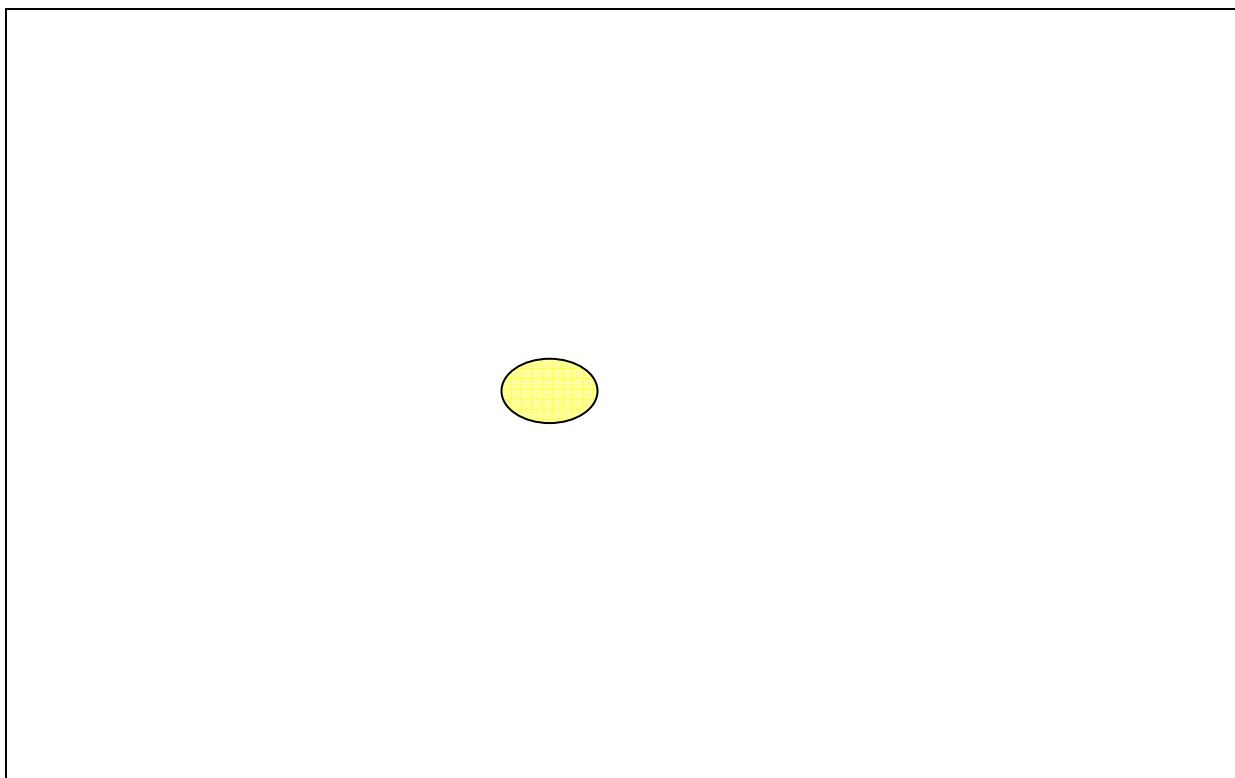


Luftbildaufnahme; Pink= dzt. Wohn- und Betriebsstandort, Gelb= betriebliche Reserveflächen

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, Kanal und Wasser gegeben
Landschaft	x	L-Kamptal
Konfliktpotentiale	x	FuEROP, Schwimmteich, Wohnnutzung und Erweiterungszonen (BA) in ausreichender Entfernung (100m)
Gefahrenzonen	+	Keine vh.
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen vh.
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität mäßig, Erschließung vh, tlw. Betriebsnutzung vh.
Verfügbarkeit	+	Flächen verfügbar
Folgerung: Landschaftsbild und Konfliktpotentiale (Naherholung) näher untersuchen		

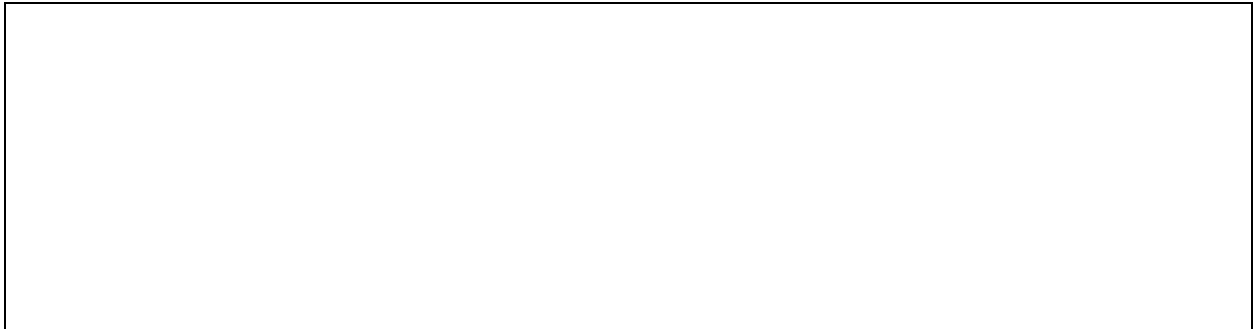
Legende der zu erwartende Auswirkungen: + = Vorteil, positiv, - = Nachteil, negativ,
x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft:

Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Der landwirtschaftliche Betrieb mit Wohnen und Gewerbe befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Kämtal im Nahbereich der Siedlung am Steinbruch. Hier fällt das Gelände sanft zum Stiefernbachgraben ab und ist so von den umliegenden Flächen her nur teilweise zur Gänze erfassbar. Auch hier ermöglicht die Fassung der Liegenschaft ins Bauland mit untergeordneter Erweiterungsmöglichkeit keine übermäßige Strukturveränderung oder Flächenausdehnung und darüber hinaus stellt die gegenständliche Liegenschaft im Verhältnis zu den vielen in diesem Gebiet vorhandenen solitär gelegenen Landwirtschaften und GEB auch kaum eine räumlich oder strukturell unverträgliche Struktur dar. Eine untergeordnete Strukturabrundung sollte nur in unmittelbarem Nahbereich und in logistisch sinnvollem Zusammenhang zu den bestehen Betriebsabläufen sowie auf verfügbarem Eigengrund situiert werden. Die Liegenschaft ist vor allem von der Gemeindestraße im Westen, welche von der nördlich gelegenen Landeshauptstraße Richtung Süden abzweigt, einsichtig.

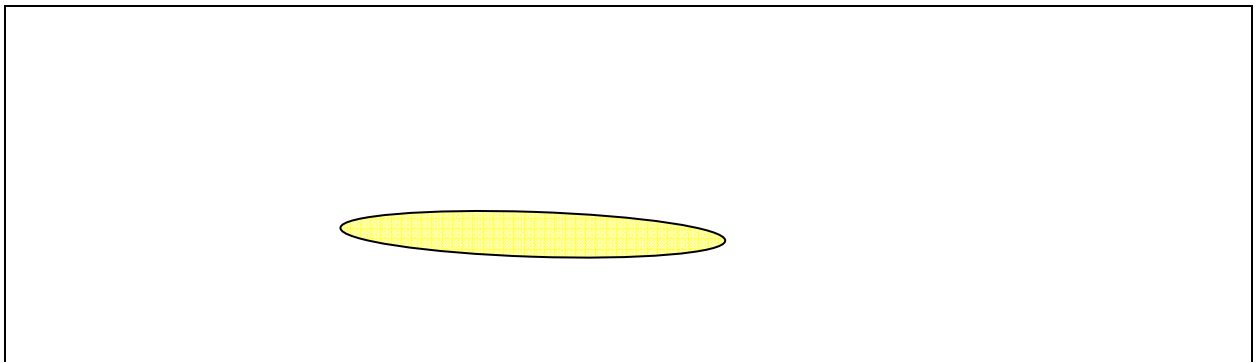
Von der LH58 selbst aber oder vom Ortsrand im Osten lassen sich auf Grund der mangelnden Zugänglichkeit sowie der tiefen Lage kaum nennenswerte Blickbeziehungen herstellen noch werden relevante Blickachsen überdeckt. Zudem stellt die Erweiterung von diesen Seiten her gesehen keine übermäßige Kulissendehnung dar, da die Gebäude rein optisch eher hintereinander anstelle von nebeneinander zu liegen kommen. Die angestrebte Baulandreserve liegt also im Osten und liegt somit im räumlich rückseitigen, kaum einsichtigen Bereich. Zudem sind auf der besagten Fläche keine Sonderstrukturen zu finden, wohingegen im Norden und Westen Obstgärten vorhanden sind, welche auch erhalten bleiben sollen. Bei einer entsprechenden Ausformung des Baulandes und der Reserveflächen sollte es daher zu keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet kommen.



Blick Richtung Osten von der Gemeindestraße östlich der Liegenschaft, Erweiterungsfläche uneinsichtig hinter Bestand, rechts im Bild das Gebäude des Sportplatzes



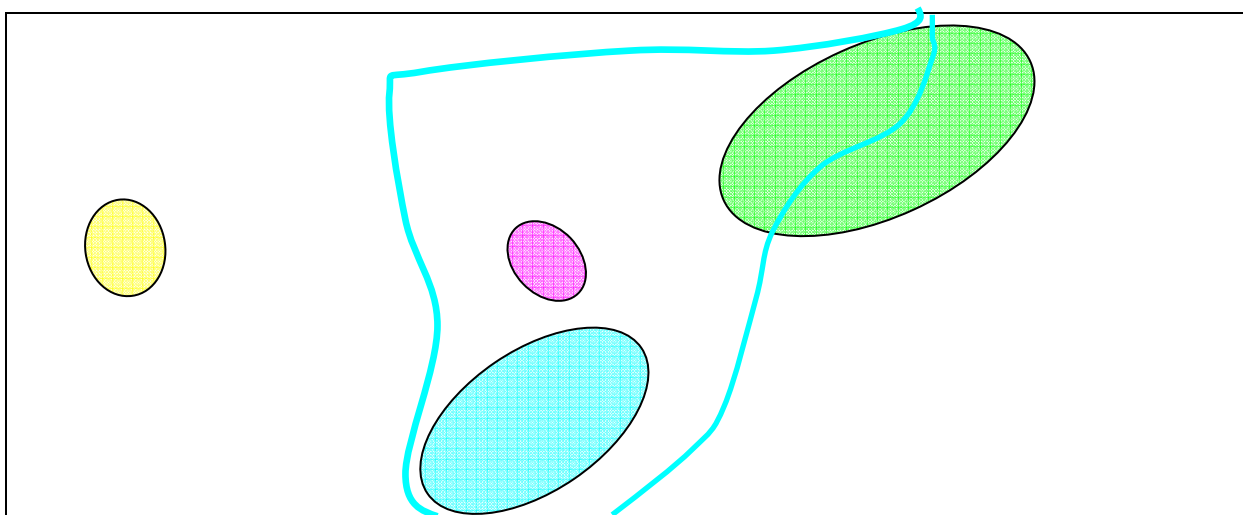
Blick von der LH58 Richtung Südenosten auf die Liegenschaft, rechts im Bild das Gebäude des Sportplatzes, gelb = Erweiterungsfläche, Kulissendehnung dem Bestand deutlich untergeordnet



Blick von der LH58 Richtung Südenwesten auf die Liegenschaft, Erweiterungsfläche dem Bestand vorgelagert, gelb = Erweiterungsfläche

Konfliktpotentiale:Erholungsraum:

Die gesamte Marktgemeinde liegt im Freizeit- und Erholungsraumprogramm und speziell im gegenständlichen Bereich befindet sich ein Naherholungsgebiet mit Schwimmteich, Sportplätzen (Fußball, Beachvolleyball), einem dazugehörigen Gebäude und einem geplanten Zeltplatz (Pkt. 42). Diese Einrichtung stellt die einzige, öffentliche Sport- und Bademöglichkeit im Umkreis von vielen Kilometern dar und ist dementsprechend von Bedeutung für die Bevölkerung. Zudem führen auch der Slavenradweg und der Leonhardi-Reitweg bzw. ein überregionaler Reitweg durch dieses Gebiet. Bezüglich der Reitwege ist anzumerken, dass diese auf einem privaten Agrarweg, welcher zugleich die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft darstellt, geführt wurden. Dieser Agrarweg wurde aber seitens der Eigentümer ab dem Wohnhaus bis hin zur LH 58 aufgelassen und in Ackerland umgewandelt. Daher wurde die Reitwegeführung verlegt und verläuft nun mit dem Radweg in größerer Entfernung zum Betrieb als zuvor. Daher sollte es für Reit- und Radwege zu keinen Beeinträchtigungen kommen. Die gegenständliche Landwirtschaft bestand schon lange bevor der Sportplatz an dieser Stelle angelegt wurde und das zusätzliche Gewerbe hat sich langsam in den letzten 2 Generationen parallel zum Sportplatz entwickelt. Auf Grund des bisherigen und auch künftig zu erwartenden, örtüblichen Ausmaßes beider Nutzungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass hier nur geringfügige und vertretbare Auswirkungen beiderseits zu verzeichnen sind. Der Sportplatz befindet sich südwestlich der Landwirtschaft, die verhältnismäßig deutlich untergeordnete Erweiterungsfläche des Betriebs hingegen aber bewusst auf der nordöstlichen Seite des Bestandes und somit auf der dem Erholungsbereich abgewandten Seite. Zudem bleibt ein Abstand von mind. 30m zwischen Bauland und Sportplatz gewahrt. Es sollte daher kaum zu negativen Auswirkungen auf die Naherholungsfunktion kommen.



Luftbildaufnahme; Pink= dzt. Wohn- und Firmenstandort, Gelb= Wohnnutzung, Grün= Baulandwidmung
Grün= geeignete Entwicklungsrichtung, Blau= Wander-, Rad- und Reitwege, Naherholungsbereich

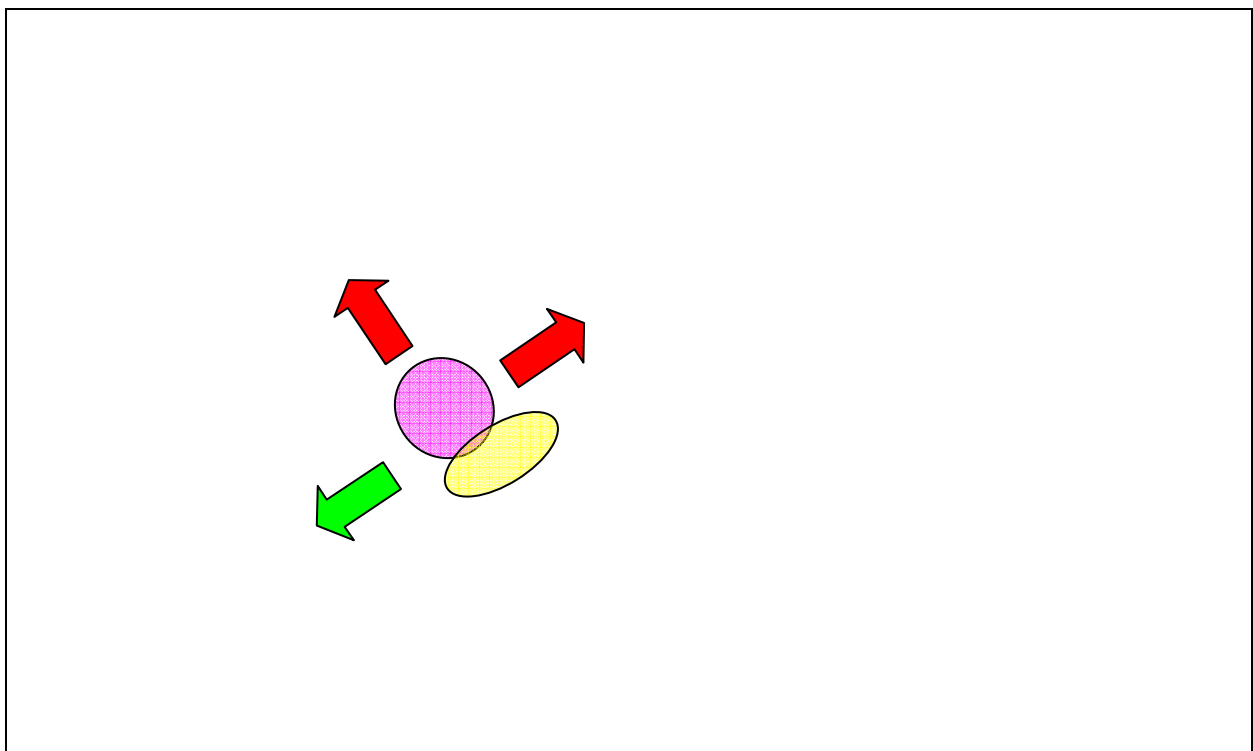


Blick von der Gemeindestraße auf Naherholungsbereich und Liegenschaft im Hintergrund

KG Untertautendorferamt, St. Leonhard**Pkt. 49, 50**Strategische Überlegung und Varianten:

Aus den Landwirtschaften haben sich diverse Gewerbe wie Viehhandel, Landmaschinenverleih usw. entwickelt. Mit einem Waldanteil von knapp über 50% der Gemeindefläche spielt aber auch die Forstwirtschaft eine wichtige Rolle. Und auch hier haben sich aus den rein landwirtschaftlichen Betrieben der früheren Generationen Holz verarbeitende Gewerbe wie Zimmerer und Tischler entwickelt, welche mittlerweile auch eine wichtige Rolle in der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde u.a. als Arbeitgeber und Lehrlingsausbilder spielen. Und eben wie die Vielzahl von Einzellagen sind nun auch jene Gewerbe in solitären Lagen inmitten von Waldflächen zu finden. Diese können weder in eine Erhaltenswerte Ortstruktur eingebunden werden (BO) noch reicht der landwirtschaftliche Rahmen aus um hier kleingewerbliche Hofstellen (BS) zu widmen. Dennoch sind diese Standorte eng mit dem umliegenden Forst als Materialquelle sowie der schon seit Generationen bestehenden Wohnstandort verwoben. Der Wohnstandort kann zwar als GEB oder im Rahmen der Landwirtschaft bestehen bleiben, der gewerbliche Betrieb selbst aber benötigt Baulandwidmung, um seinen Fortbestand zu sichern.

Es soll daher entsprechend der Nutzung, Bauland-Betriebsgebiet gewidmet werden. Auf ähnliche Weise entstanden auch die heute etablierten Betriebsgebiete in Einzellagen (siehe Pkt. 10, 16, 17) und somit kann dies nicht als eine ortsunübliche Maßnahme bezeichnet werden. Dennoch ist hier ein sensibler Umgang von großer Wichtigkeit für den Erhalt der Strukturen und daher soll das Betriebsbauland auch tatsächlich nur für die Holzverarbeitung Verwendung finden. Dies soll mit dem Widmungszusatz „Zimmerei“ sichergestellt werden.

Punkt 49

Luftbildaufnahme; Pink= Betriebsstandort, Gelb= Wohnnutzung
Rot= ungeeignete Varianten, Grün= geeignete Entwicklungsrichtung

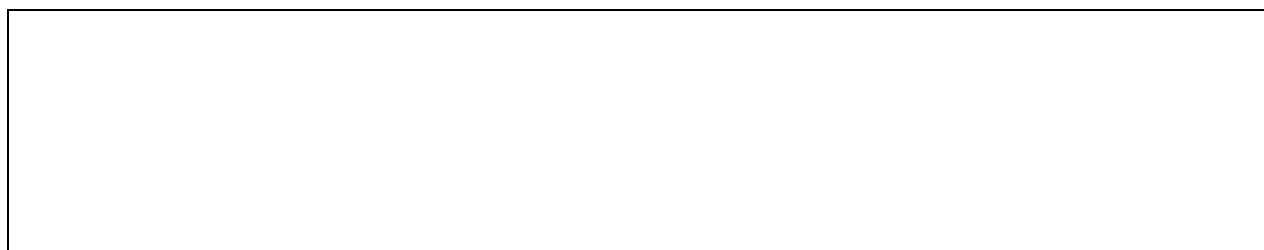
Im gegenständlichen Fall handelt es sich um eine in 4. Generation geführten Land- und Forstwirtschaft, aus welcher sich auch eine Zimmerei mit Schwerpunkt auf ökologischem Bau und der offiziellen Firmengründung im Jahr 2008 herausgebildet hat. Näheres ist der Liste der Betriebsstätten (siehe Beilage) zu entnehmen. Anlass für eine Widmung ist also nicht nur die Sicherung des Unternehmens durch Bestandsfassung, sondern auch eine geordnete, künftige Entwicklungsmöglichkeit. Eine Ausweitung in Richtung Südosten nicht möglich, da hier das Wohnhaus der Firmeneigentümer das Betriebsgelände begrenzt. Im Norden befinden sich Waldflächen und auch das Gelände steigt leicht an, wodurch hier eine natürliche Begrenzung gegeben ist. Somit verbleibt lediglich die Entwicklung nach Südwesten, wobei hier idealer Weise auch der Anschluss an die Verkehrsfläche ebenso wie die Verfügbarkeit gegeben ist.

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut über Privatweg, privater Trinkwasserbrunnen und Senkgrube
Landschaft	x	Kein Schutzgebiet vh., durch Forst uneinsichtig
Konfliktpotentiale	+	keine Wanderwege, Hufeisenreitweg in Sichtweite. vh., Wohnnutzung (GEB) in ausreichender Entfernung (220m) und durch Wald zusätzlich abgeschirmt
Gefahrenzonen	+	Keine vh.
Natur- und Umwelt	x	keine Sonderstrukturen, kein Schutzgebiet vh., Flächen werden dzt. betrieblich genutzt
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität mäßig-schlecht, Erschließung vh.
Verfügbarkeit	+	Flächen verfügbar
Folgerung: keine Beeinflussungen zu erwarten.		

Legende der zu erwartende Auswirkungen: + = Vorteil, positiv, - = Nachteil, negativ, x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

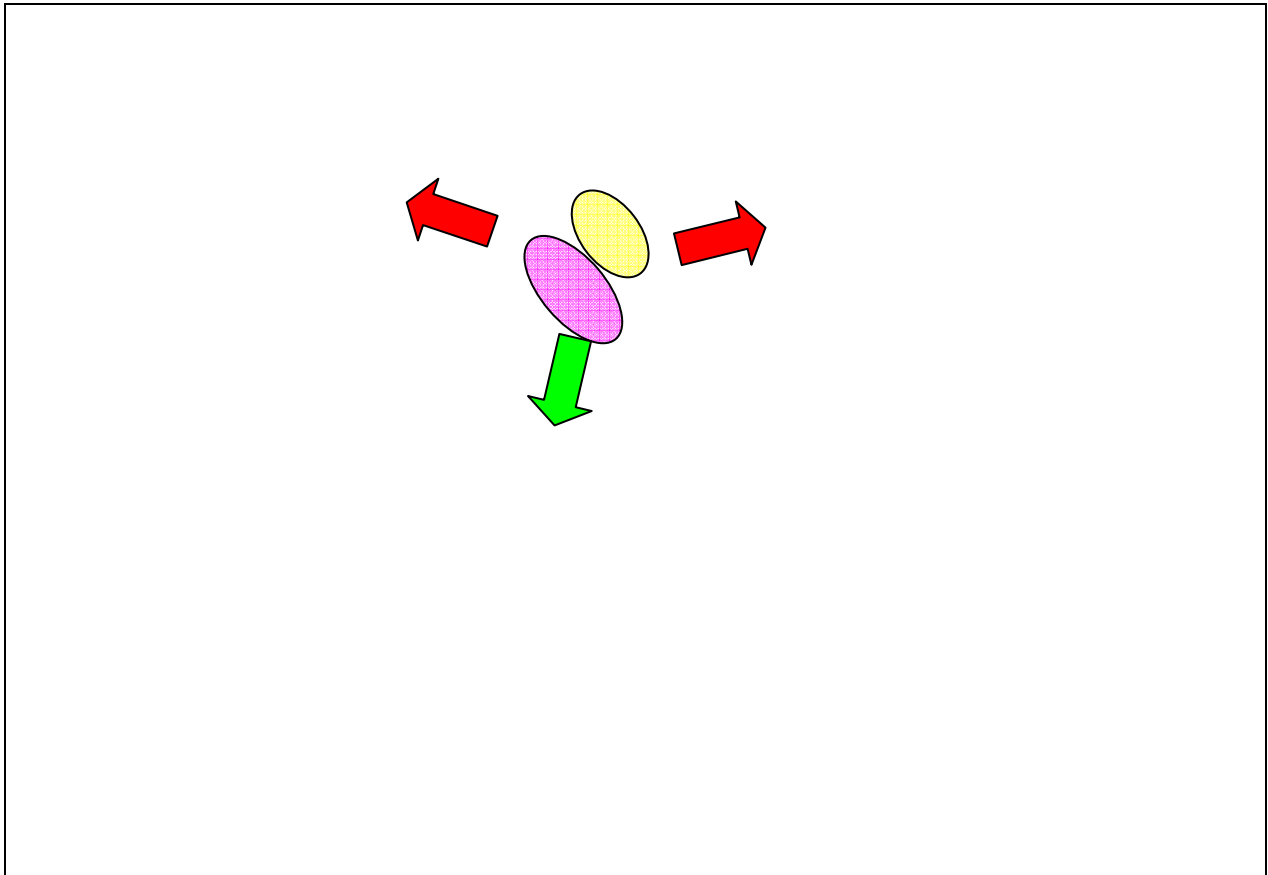
Anhand der oben aufgelisteten Voruntersuchung kann angemerkt werden, dass es kaum zu Auswirkungen oder Konfliktpotentialen hinsichtlich der diversen Themengebiete kommen sollte. Hinsichtlich des Reitweges kann noch erwähnt werden, dass dieser erst kürzlich und daher lange nach der Firmengründung ausgewiesen wurde und dessen Vorhandensein nicht als Grund für eine andere Wegeführung bzw. als Konfliktpotential erachtet wurde.



Blick von der Zufahrt Richtung Nordwesten, Betrieb sowie Erweiterungsbereich durch vorgelagerte Strukturen (Wohnhaus rechts und Garten links der Straße) kaum einsichtig



Blick von einem Forstweg im Süden Richtung Norden auf die Liegenschaft

Punkt 50a:

Luftbildaufnahme; Pink= Betriebsstandort, Gelb= Wohnnutzung
 Rot= ungeeignete Varianten, Grün= geeignete Entwicklungsrichtung

Unter diesem Punkt wird ein Betrieb behandelt, welcher ebenfalls seit 4 Generationen an Ort und Stelle existiert. Wobei hier nicht nur die Landwirtschaft vorhanden war, sondern bereits im Jahr 1906 eine Rechenerzeugung gegründet wurde. Heute führen zwei der Familienmitglieder ihre Holz verarbeitenden Unternehmen (Zimmerei, Tischlerei) an Ort und Stelle mit Holz aus der Region und auch das Wohnhaus der Familie ist Teil der Liegenschaft. Anlass für eine Widmung ist also auch hier sowohl die Sicherung der Unternehmen durch Bestandsfassung, als auch eine geordnete, künftige Entwicklungsmöglichkeit zum Fortbestand des Traditionsbetriebs.

Dieser wird im Nordenosten vom Wohnhaus sowie dem ansteigendem Gelände begrenzt. Eine Ausdehnung in Richtung Nordwesten erscheint ebenso wenig sinnvoll, da sich der Betrieb schlüssiger Weise zur Zufahrt im Süden hin orientiert, wo auch bereits ein Lagerplatz (Pkt. 50b) situiert ist. Auch würde in dieser Richtung eine stärkere Kulissendeckung entstehen und die Gefahrenhinweiskarte zeigt einen Bereich für Rutschungen auf. Somit sollten die Flächenreserven im Süden angelegt werden.

Übersicht über die Untersuchungskriterien und deren Relevanz:

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG
Infrastruktur	+	Anschluss an öff. Gut, techn. Infrastruktur wie Kanal und Wasser werden durch Brunnen und Senkgrube bereit gestellt
Landschaft	x	L- Kemptal
Konfliktpotentiale	+	keine Wanderwege, Reitwege usw. vh., andere Wohnnutzungen (GEB) in ausreichender Entfernung (200m) und durch Wald/ Geländeabfall zusätzlich abgeschirmt
Gefahrenzonen	+	Keine vh.
Natur- und Umwelt	x	Natura 2000
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität mäßig-schlecht, Erschließung vh,
Verfügbarkeit	+	Flächen verfügbar
Folgerung: Landschaftsbild und Naturschutz näher untersuchen		

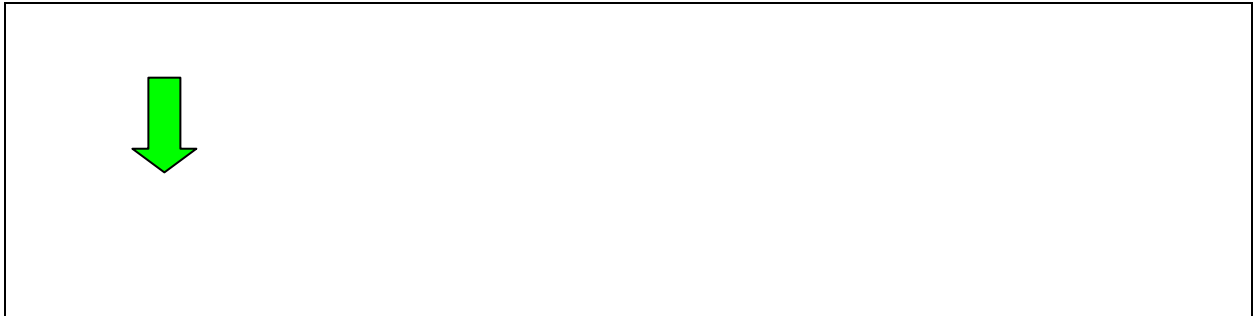
Legende der zu erwartende Auswirkungen: + = Vorteil, positiv, - = Nachteil, negativ,
x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

Landschaft:

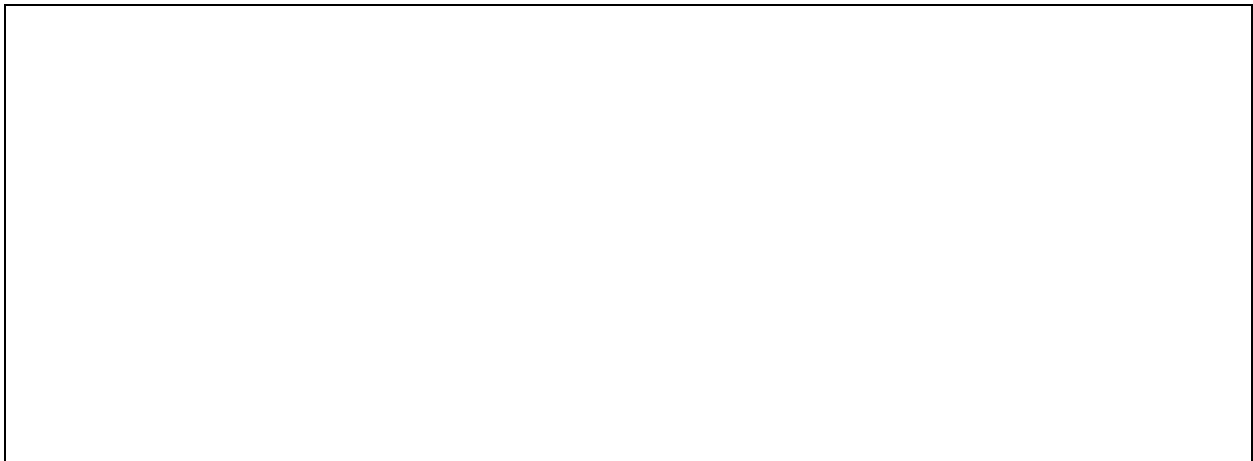
Auszug Basemap –NÖ-Atlas

Das Betriebsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Kemptal auf einer kleinen Agrarfläche inmitten des weitläufigen Forstgebietes des Kemptals bzw. des zuführenden Franbachtals im Westen und Röckergrabens im Süden und daher weist das Gelände auch ein mäßiges Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Diese naturräumlichen Gegebenheiten bewirken, dass die Gebäude von Osten und Norden sowie von der Landeshauptstraße 58 und von St. Leonhard selbst aus gänzlich uneinsichtig sind. Allerdings erhebt sich auf der gegenüberliegenden Seite des Franbachtals der sogenannte Bigl, ein von offenem Gelände und Terrassenstrukturen geprägter Hügel. Von den öffentlichen Wegen auf diesem Hügel, speziell von der L7035 aus, gelingt stellenweise eine Blickbeziehung über das Tal hinüber auf die rund 500m entfernte Liegenschaft. Diese stellt jedoch nicht die einzige, von dieser Seite her sichtbare Baustruktur dar, denn auch einige GEB der Lampelhöh sowie die Teichleiten können von hier aus gesehen werden.

Der typische Streusiedlungscharakter der KG St. Leonhard ist somit entlang des gesamten Hügelzugs erkennbar und die gegenständliche Liegenschaft ist Teil davon. Zudem wurden die Reserveflächen so gewählt, dass diese von der relevanten Blickrichtung aus vor den bestehenden Gebäuden zu liegen kommen und so sollte kaum Kulissendeckung durch zusätzliche Werkshallen und dgl. entstehen. Daher sollte es kaum zu Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet durch die geplante Widmungsmaßnahme kommen.



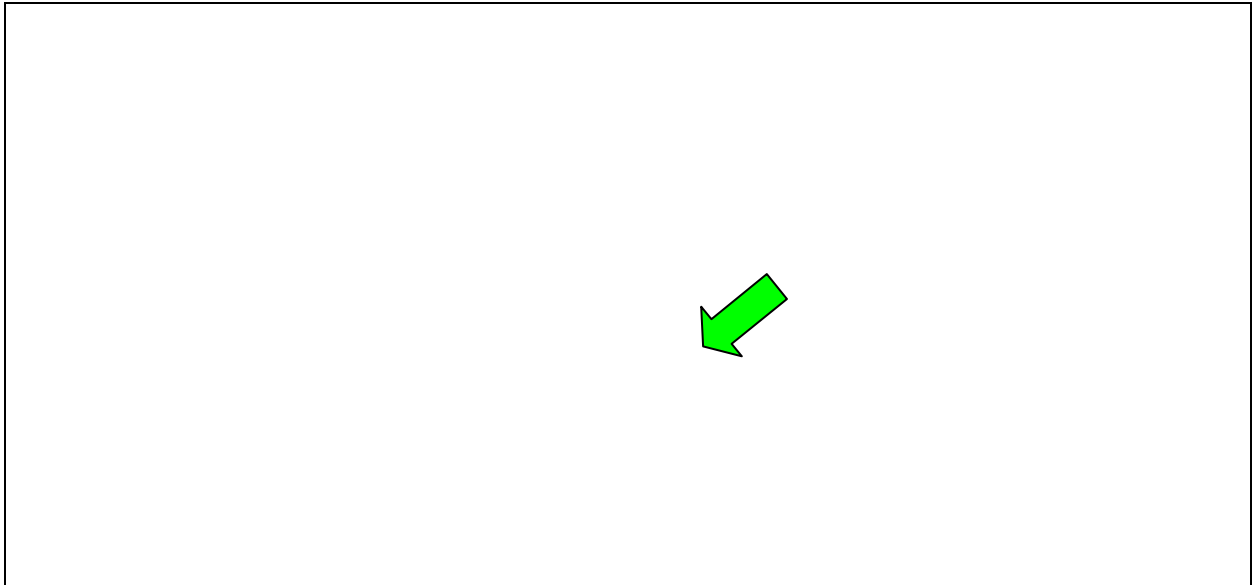
Hügelzug mit der gegenständlichen Liegenschaft, der Lampelhöhe, der Teichleiten und der Körnerhöhe (v.l.n.r.) von einem Agrarweg am Zettsteinfeld aus gesehen



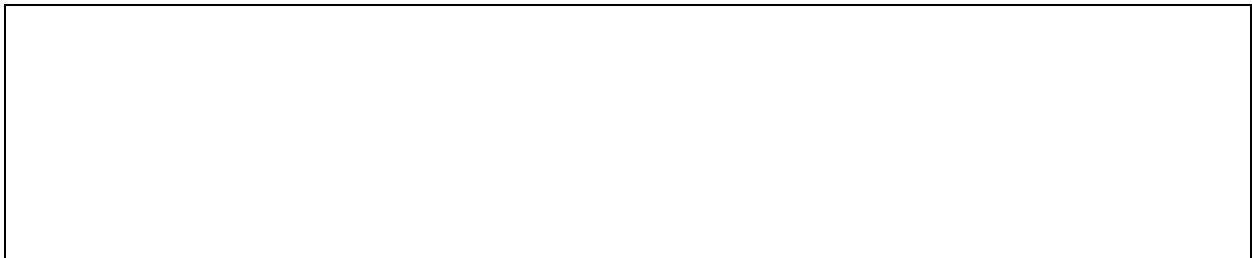
Blick von der L7035 auf den Betrieb

Naturschutz

Das Betriebsgebiet liegt zwar im Natura 2000 Schutzgebietes jedoch ist dieses äußerst weitläufig und die besagte Liegenschaft befindet sich an einem Randbereich, nur rund 100m entfernt von die Grenze (LH58) des Schutzgebietes im Süden. Die gegenständlichen Flächen selbst befinden sich keine relevanten Sonderstrukturen, die Fläche wird tlw. als Lagerplatz der Firma und tlw. als Ackerland genutzt. Die Gartenflächen mit Obstbäumen im Osten der Liegenschaft verbleiben aber auf jeden Fall im Grünland und sollten so bewahrt werden können. Zwar würde durch eine Umsetzung des Widmungsvorhabens Bauland innerhalb eines sensiblen Bereiches geschaffen, allerdings handelt es sich hierbei um ein, im Verhältnis zum Betrieb, äußerst weitläufiges Schutzgebiet und den Schutzobjekten sollte genügend Rückzugsbereich zur Verfügung stehen. Auch führt die Firma das Unternehmen schon seit über 100 Jahren ununterbrochen an diesem Standort, wuchs langsam und schrittweise (Zubauten 1950, 1973 und 1999) und somit kann davon ausgegangen werden, dass die Umwelt Zeit hatte, sich an die Gegebenheiten anzupassen. Mit erheblichen, negativen Ausstrahlungswirkungen auf den Naturschutz ist daher nicht zu rechnen.



Auszug aus dem NÖ-Atlas mit Kennzeichnung des Natura 2000 Vogelschutzgebietes



Blick von der Zufahrt im Süden Richtung Westen auf die bereits als Lagerplatz und Ackerland genutzten Flächen

4.5. Schlussfolgerung

St. Leonhard bekleidet durch seine vielen Einzellagen eine Sonderstellung. Dieser Streusiedlungscharakter mit geschichtlichem Hintergrund ist prägend für das Erscheinungsbild der Marktgemeinde. Aber dieser Charakter beschränkt sich nicht nur auf Wohnnutzung, sondern stellt sich als komplexes Netz aus Wohnen und Arbeiten mit entsprechend infrastrukturellen wie sozialen Hintergründen dar. Zudem ist die Gemeinde von Abwanderung betroffen und das Sichern von Wohn- und Arbeitsplätzen hat Priorität. Daher wurden verschiedene Lösungsansätze ermittelt und geprüft und folglich auf die jeweiligen Standorte angewendet um deren individuelle Struktur und deren Fortbestand zu bewahren.

- *Fassung des Betriebs im Rahmen einer Streusiedlung in Bauland erhaltenswerte Ortstruktur*
- *Bauland-Sondergebiet für Betriebe mit bestehendem landw. Hintergrund*
- *Bauland-Betriebsgebiet mit dem Zusatz Zimmerei für Holz verarbeitende Traditionsunternehmen*
- *Untergeordnete Bauland-Betriebsgebietserweiterungen bzw. Entwicklungsflächen für Betriebe in Einzellagen*
- *Entwicklungsstrategie für das zentrale Betriebsgebiet*

Somit sollte ein guter Mittelweg zwischen Zentralisierung und Erhalt der Beschaffenheit der Mischnutzungen im Sinne der langen Tradition als Streusiedlungsgemeinde gefunden worden sein.

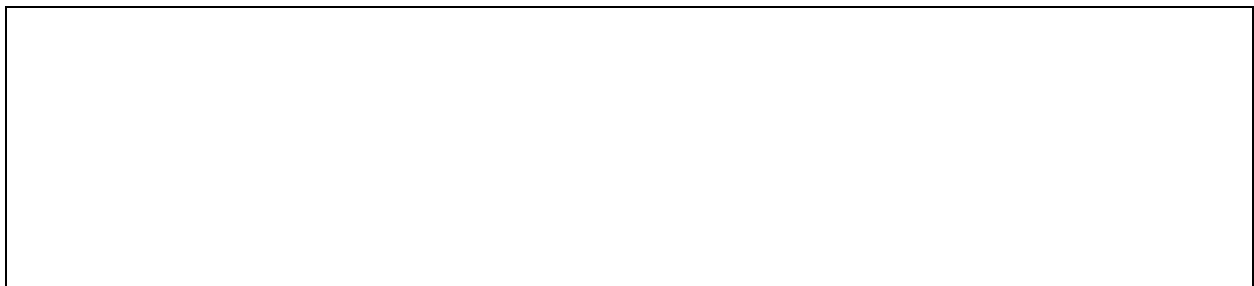
5. **BEREICH 5 – MATERIALGEWINNUNGSSTÄTTE**

5.1 **Situationsanalyse**

In der Marktgemeinde soll ein Standort für eine Materialgewinnungsstätte gefunden werden.

Hintergründe und geschichtlicher Bezug

Die Marktgemeinde St. Leonhard ist, wie bereits in diversen Kapiteln erläutert, von Streusiedlungen geprägt. Dies ist in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung für die Gemeinde, insbesondere für die verkehrstechnische Erschließung. Zwar durchqueren je drei Landeshaupt- und Landesstraßen das Gebiet, aber der Großteil der Einzellagen wird durch ein dichtes Gemeindestraßennetz und Privatwege erschlossen. Rund 110km staubfreie Straßen sind so geschaffen worden. Um diese herzustellen und zu warten benötigt die Gemeinde eine große Menge an Material für den Unterbau der Wege. Um wirtschaftlich arbeiten zu können sollte das Material nicht von außerhalb zugekauft werden müssen, sondern die Wertschöpfung innerhalb der Gemeinde verbleiben. Im Umkreis von ca. 20-30km um die Gemeinde St. Leonhard ist zudem auch keine andere Materialgewinnungsstätte vorhanden. Daher wurde vor über 10 Jahren eine Abbaustelle für Gföhler Gneis in der KG Wilhalm hierfür herangezogen. Im Jahr 2009 sollte es zu einer Erweiterung der Stätte kommen, jedoch stellte sich im Zuge des Verfahren 29-11/09 für den Punkt 1 heraus, dass der Standort aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes kaum realisierbar sei. Daher wurde vorerst auf eine weitere Verfolgung des Anliegens verzichtet.



Alte Materialentnahmestelle im Zettsteinfeld bei Wilhalm 2009

Allgemeines zur geplanten Materialentnahme:

- 5.000-10.000m³ Material pro Jahr sollen gefördert werden
- Zeitraum des Betriebs der Entnahmestelle ist auf 15-20 Jahre angedacht
- Geschätzter Flächenbedarf insgesamt ca. 2ha; Abbau jedoch zeitgleich nur auf 0,5ha
- Abbau und Bruch erfolgt 1x jährlich im Frühling ; max. Dauer 2 Wochen
- Betrieb von 8.00-17.00h
- Lagerung des Materials auf Eigengrund und Entnahme bei Bedarf
- Betrieb der geplanten Materialgewinnungsstätte soll von der Gemeinde durchgeführt werden
- Materialabbau sollte grundsätzlich in Scheibenabbau erfolgen

5.2 Herausforderungen und Strategien

Nun soll im Rahmen der Ersterstellung des ÖEK ein neuer Versuch gestartet werden, einen geeigneten Standort für eine Materialgewinnungsstätte in der Marktgemeinde zu finden. Derzeit ist noch kein konkretes Projekt zur Realisierung der Materialgewinnungsstätte vorliegend, dennoch sollen vorausschauend im ÖEK mögliche Standorte geprüft werden.

Besonders zu berücksichtigen sind dabei die überörtlichen Schutzvorgaben:

- Natura 2000
- Landschaftsschutzgebiet Kamptal
- NÖ Regionales Raumordnungsprogramm

Aber auch andere Schutzgüter und Voraussetzungen sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

- Wasserhaushalt; Einflusses auf Grundwasserströme und Brunneneinzugsgebiete
- Wald
- Wohnnutzung; Abstände zu Bauland von 300m sind einhalten, zu Einzellagen sind keine gesonderten Bestimmung vorhanden, im Prüfungsfall Gutachten für Emissionen durch Sprengungen, Lärm, Staub und dgl.
- Bodenverbrauch
- Verkehrserzeugung
- Verfügbarkeit
- Materialvorkommen

Unter Berücksichtigung der diversen Schutzgüter und benötigten Voraussetzungen soll das gesamte Gemeindegebiet nach geeigneten Standorten untersucht werden. Die diversen Varianten sollen schließlich auf einige geeignete reduziert werden, eine Priorität gesetzt und in den Plandarstellungen eingetragen werden. Ähnlich wie bei den Standortvarianten für Baulandentwicklung sollen diese den Handlungsspielraum erhöhen und die Planungsabsichten der Gemeinde verdeutlichen, um im Falle eines konkreten Widmungsvorhabens dann ein entsprechendes Instrument zur Umsetzung zur Verfügung zu haben.

5.3 Varianten

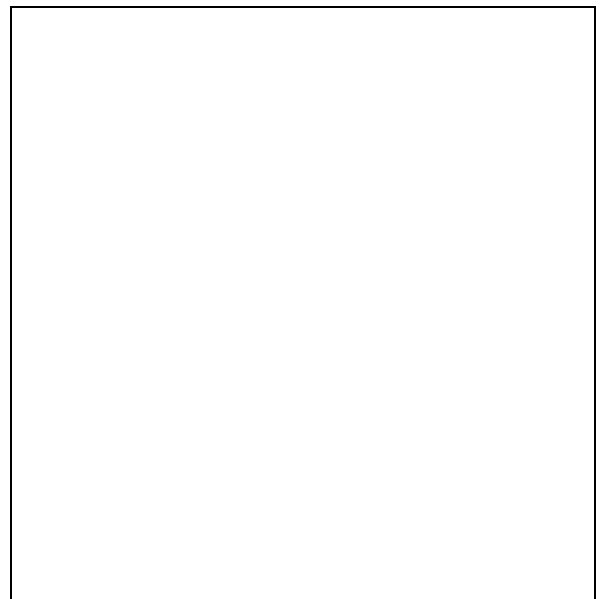
In das Variantenstudium fließen neben aktuellen Standorten auch die Varianten von 2009 ein, da hier bereits diverse Daten erhoben wurden, was den langen und fundierten Weg der Entscheidungsfindung dokumentieren soll. Zunächst wird eine Vorausscheidung vorgenommen, in der die Grundlagen geprüft werden, um offensichtlich ungeeigneten Standorte auszuschließen und das Augenmerk folglich auf drei Varianten, welche dann genauer untersucht werden sollen, gelegt werden. Die Angaben zu den Voruntersuchungen wurden anhand von diversen Karten mit Schutzzonen, Wasserbuch usw. sowie bei einer Begehung am 8. Jänner 2015 mit den ASV (Werner Haas (NÖLR), Richard Zeinzinger (Bezirksforstamt), Wolfgang Hirmke (Bezirksforstamt), Hermann Steininger (BGM Gemeinde St. Leonhard), Andrea Linsbauer-Groiß (Ortsplaner), Sarah Kupfner (Ortsplaner) vor Ort. Hinsichtlich der Bodenvorkommen und Verfügbarkeit erfolgten die Angaben seitens der Gemeinde.



Begehung der Standorte im Jänner 2015



Variantenstudium 2009 und Auszug NöREGROP



Voruntersuchungen:

Zu erwartende Auswirkungen:

+ = Vorteil, positiv, - = Nachteil, negativ, x = Neutral, vertretbar/gering od. keine

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	FLÄCHE 1
Naturschutz	-	Natura 2000, div. Schutzobjekte und relevante Sonderstrukturen	
Landschaft	-	L-Kamptal, NÖ REG ROP, exponierte Lage, Kulturlandschaft	
Wald	x	Waldrandlage, Nutzforst nicht direkt betroffen	
Wohnnutzung	x	Ort Wilhalm in ca. 0,5km Entfernung, kaum Streulagen/ GEB	
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität gering-mittelwertig, Ackerland	
Verfügbarkeit	+	Pacht mögl.	
Materialvorkommen	+	Vh.	
Verkehr	-	Weite Anfahrt, Querung des Ortes Wilhalm	
Wasser	-	Brunnen in 250m Entfernung, Lage im Einzugsgebiet	
Folgerung: ehem. Standort der Materialgewinnung, keine Eignung			

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	FLÄCHE 2
Naturschutz	x	Grenzbereich zum Natura 2000	
Landschaft	x	L-Kamptal	
Wald	x	Waldrandlage, Nutzforst nicht direkt betroffen	
Wohnnutzung	x	Streulagen/ GEB in unmittelbarer Nähe (< 50m)	
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität gering-mittelwertig, Ackerland	
Verfügbarkeit	-	Nicht verfügbar	
Materialvorkommen	x	geringes Vorkommen	
Verkehr	+	Lage an der LH 58	
Wasser	-	Teiche in unmittelbarer Nähe, Einzugsgebiet des Röckergrabens	
Folgerung: keine Eignung			

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	FLÄCHE 3
Naturschutz	x	Natura 2000 in ca.0,5 km Entfernung, keine Sonderstrukturen vh.	
Landschaft	x	L-Kamptal, ggf. von KG Wilhalm aus einsichtig	
Wald	x	Waldrandlage, Nutzforst nicht direkt betroffen	
Wohnnutzung	x	Siedlung Teichleiten (BO geplant) in 200m Entfernung	
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität gering-mittelwertig, Ackerland	
Verfügbarkeit	+	Zusage des Grundeigentümers	
Materialvorkommen	x	Vorkommen vh., Fläche relativ klein	
Verkehr	x	Zufahrt über Forstweg (470m, keine Vö) auszubauen, zentrale Lage	
Wasser	x		
Folgerung: nähere Untersuchungen zu Verkehr, Landschaft und Wohnnutzung			

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	FLÄCHE 4
Naturschutz	x	Natura 2000 in ca. 0,5 km Entfernung, keine Sonderstrukturen vh.	
Landschaft	x	L-Kamptal, teilweise von LH79 aus einsichtig	
Wald	x	Waldrandlage, Nutzforst nicht direkt betroffen	
Wohnnutzung	x	Streulagen/ GEB in ca. 350m Entfernung	
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität gering-mittelwertig, Ackerland	
Verfügbarkeit	x	tlw. verfügbar, u.U. Erweiterung nach Westen möglich	
Materialvorkommen	+	Vorkommen gut	
Verkehr	x	Zufahrt über 680m Agrarweg von Osten (öffentl. Gut, Ausbau nötig) Anbindung an LH79, zentrale Lage im Gemeindegebiet	
Wasser	x	Quellschutzgebiet in 500m Entfernung, topolog. getrennt	
Folgerung: nähere Untersuchungen zu Verkehr, Landschaft und Wohnnutzung			

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	FLÄCHE 5
Naturschutz	x	Natura 2000 in 1,1 km Entfernung, keine Sonderstrukturen	
Landschaft	x	keine Schutzgebiete vh.	
Wald	x	Waldrandlage, Nutzforst nicht direkt betroffen	
Wohnnutzung	x	Streulagen/ GEB in unmittelbarer Nähe (< 50m)	
Bodenverbrauch	-	Bodenqualität tlw. hochwertig	
Verfügbarkeit	-	Nicht verfügbar	
Materialvorkommen	x	Vorkommen vh	
Verkehr	x	L 7035 in der Nähe	
Wasser	x		
Folgerung: Eignung stark eingeschränkt			

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	FLÄCHE 6
Naturschutz	x	Kein Naturschutz, aber Sonderstrukturen (Teich, Streuobst, Verbuschung) vh.	
Landschaft	-	L-Kamptal, exponierte, gut einsichtige Hanglage	
Wald	x	Kein Forst, ehem. Obstgarten	
Wohnnutzung	x	einige Streulagen/ GEB in ca. 100m Entfernung	
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität gering-mittelwertig, für Landwirtschaft wenig relevant	
Verfügbarkeit	x	u.U. verfügbar	
Materialvorkommen	x	Vorkommen vh	
Verkehr	x	Gemeindeweg, LH79 in 700m Entfernung, zentrale Lage	
Wasser	x		
Folgerung: keine Eignung			

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	FLÄCHE 7
Naturschutz	x	Kein Naturschutz	
Landschaft	x	keine Schutzgebiete, Sichtschutz (Randbestockung) leicht herstellbar	
Wald	x	Nutzforst, kein öffentl. Interesse betroffen	
Wohnnutzung	x	Abstand zu Einzellage (Wohnnutzung) ca. 90 bzw. 180 und 200m	
Bodenverbrauch	x	k.A. zu Wertigkeit da Forst	
Verfügbarkeit	+	Zustimmung Grundeigentümer	
Materialvorkommen	+	Vorkommen gut, ausreichend große Fläche mit Handlungsspielraum	
Verkehr	+	Lage direkt an der LH79, Zufahrt im Süden über besteh. Forstweg	
Wasser	x	Teiche und Bewässerungsanlage in unmittelbarer Nähe	
Folgerung: nähere Untersuchungen zu Wasser, Wohnnutzung und Wald			

THEMENGEBIET	WERT	ANMERKUNG	FLÄCHE 8
Naturschutz	x	Kein Naturschutz, aber Sonderstrukturen (Teich, Streuobst, Verbuschung) vh.	
Landschaft	x	L-Kamptal, exponierte, gut einsichtige Hanglage	
Wald	x	Kein Forst	
Wohnnutzung	x	Streulagen/ GEB in unmittelbarer Nähe (< 50m)	
Bodenverbrauch	x	Bodenqualität gering-mittelwertig, für Landwirtschaft wenig relevant	
Verfügbarkeit	-	nicht verfügbar	
Materialvorkommen	x	Vorkommen vh	
Verkehr	x	Gemeindeweg, LH79 in 600m Entfernung	
Wasser	x		
Folgerung: keine Eignung			

Übersichtsplan mit den Standorten. Grau = ungeeignet, Gelb= weiter Untersuchungen erforderlich

5.4 Umweltwirkungen und Bewertung

Auf Grund der Voruntersuchungen werden also die drei am ehesten geeigneten Flächen mit den Nummern 3, 4 und 7 hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen näher untersucht. Dabei ist vor allem zu beachten, dass es sich um die Festlegung auf geeignete Untersuchungsflächen handelt und nicht etwa um eine sofortige Widmung. Dies bedeutet, dass nur die eindeutig kritischen Sachbereiche näher betrachtet werden, um zu ermitteln, ob und inwiefern eine Beeinträchtigung tatsächlich gegeben ist und welcher Untersuchungsrahmen dann im konkreten Widmungsverfahren vorliegt. Auf Sachbereiche, welche schon laut den Voruntersuchungen als geringfügig gewertet wurden, wird hier nicht mehr näher eingegangen.

TEICHLEITEN**FLÄCHE 3**

PZ.: 1913/4 und 1913/3, ca. 1,1ha Grundfläche

Auszug NÖ-Atlas Orthofoto mit DKM



Blick auf die gegenständliche Fläche, links Einzellage, rechts die Teichleiten und im Hintergrund KG Wilhalm (NÖ REG ROP – erhaltenswerter Landschaftsteil)

Für die Fläche Nr. 3 in der Nähe der Teichleiten sind folgende Themengebiete relevant und es wird ein Untersuchungsrahmen festgelegt.

Verkehr:

- Zufahrt kein öffentliches Gut (470m); vertragliche Absicherung der Erreichbarkeit
- Ausbau nötig; Kostenfaktor, Herstellbarkeit

Landschaft:

- Abbaufom: Art und Weise des Abbaus (Abbauvorschriften auf Landschaftsform abstimmen, Abbau Ost nach West)
- Landschaftsschutzgebiet Kampthal; Exponierte, weithin sichtbare Kuppellage-Sichtbeziehungen und Blickachsen, insbesondere von der KG Wilhalm aus
- Prüfung von Abschirmungsmöglichkeiten; Grüngürtel im Westen mit entsprechend hoch- und schnellwüchsigem Gehölz

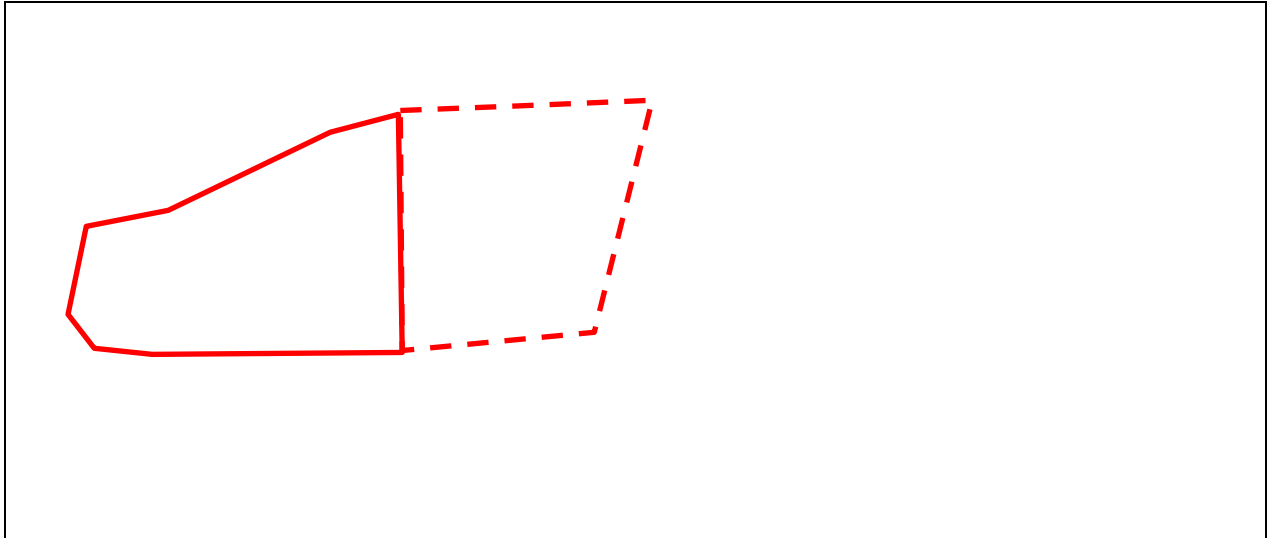
Wohnnutzung:

- Einfluss auf Siedlung Teichleiten (Lärm, Staub, Erschütterung)
- Einfluss auf Einzellage (Lärm, Staub, Erschütterung)

KÖRNERHÖHE**FLÄCHE 4**

PZ.: 1937/10 und 1937/3, ca. 1,6ha Grundfläche bis Böschungskante

Bei Verfügbarkeit Erweiterungsmöglichkeit auf PZ.: 1937/7, 1937/1, 1937/6



Auszug NÖ-Atlas Orthofoto mit DKM



Blick von der LH79 Richtung Westen auf die gegenständliche Fläche im Hintergrund, vorne Gehölzgruppen und Landw. Nebengebäude

Für die Fläche Nr. 4 auf der Körnerhöhe sind folgende Themengebiete relevant und es wird ein Untersuchungsrahmen festgelegt.

Verkehr:

- Zufahrt öffentliches Gut (680m); Einbiegesituation in die LH79
- Ausbau erforderlich; Kostenfaktor, Herstellbarkeit

Landschaft:

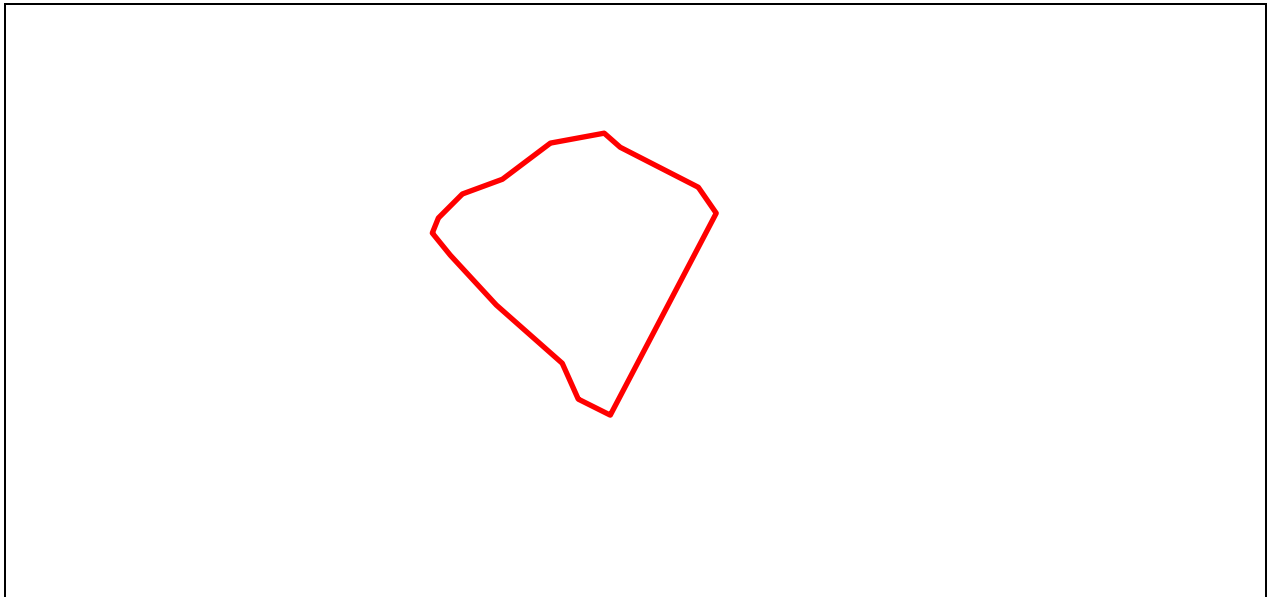
- Abbaufom: Art und Weise des Abbaus (Abbauvorschriften auf Landschaftsform abstimmen, Abbau von West nach Ost)
- Landschaftsschutzgebiet Kamptal; flacher Geländerücken, Lage durch Waldkulisse und Geländeform weitgehend abgedeckt, Sichtbeziehung von der LH58/ Pestfriedhof aus relevant
- Forst nicht direkt betroffen; Prüfung von geringfügiger Erweiterung Richtung Norden (PZ.: 1917/2) falls Grundstücke im Osten künftig nicht verfügbar
- Prüfung von Abschirmungsmöglichkeiten; Grüngürtel mit entsprechend hoch- und schnellwüchsigem Gehölz erforderlich; Erhalt der bestehenden Gehölzgruppen auf PZ.: 1937/3, 1945 und 1944 als Sichtschutz

Wohnnutzung:

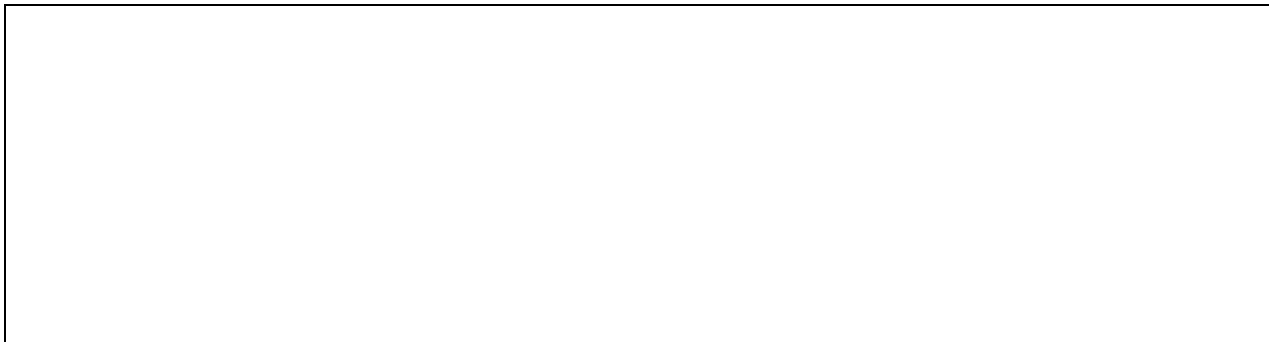
- Einfluss auf Einzellage (Lärm, Staub, Erschütterung)

STEINER**FLÄCHE 7**

PZ.: 2049/3, 2065 (teilweise), 2047/2, 2047/1 ca. 2,4ha Grundfläche



Auszug NÖ-Atlas Orthofoto mit DKM



Blick Richtung Nordosten von einer Gemeindestraße auf das gegenständliche Waldstück, davor die LH79

Für die Fläche Nr. 7 am Steiner sind folgende Themengebiete relevant und es wird ein Untersuchungsrahmen festgelegt.

Wasser:

- Einfluss auf Grundwasserstrom (Einzugsgebiet Moosaubach)
- Einfluss auf Teich und Bewässerungsanlage

Wald:

- Abbauform: Art und Weise des Abbaus (Abbauvorschriften auf Landschaftsform abstimmen, Lage auf Geländeanstieg samt bewaldetem Kuppenbereich)
- Forst betroffen; Klärung der Auswirkungen und ggf. Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen (Großteils Fichtenaufforstung der 1 u. 2 Altersklasse, tlw. Laubholz im Randbereich)
- Prüfung von Abschirmungsmöglichkeiten; Sichtbegrenzung durch Belassen der Randbestockung als Grüngürtel leicht herstellbar; insbesondere PZ.: 489-kaum einsehbar

Wohnnutzung:

- Einfluss auf Einzellage (Lärm, Staub, Erschütterung)

5.5 Schlussfolgerung

Anhand der Voruntersuchungen konnten also drei Bereiche ermittelt und gereiht werden, welche für eine Materialgewinnungsstätte grundsätzlich in Frage kommen. Diese sind:

- **A: Steiner entspricht Fläche 7**
- **B: Körnerhöhe entspricht Fläche 4**
- **C: Teichleiten entspricht Fläche 4**

Fläche A dürfte durch ihre topologisch relativ flache Lage und den Nutzforst, welcher zugleich auch als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden kann (Erhalt schützender Waldstreifen als Grüngürtel in den Randzonen), auf Grund der sehr guten verkehrstechnischen Lage direkt an einer Landeshauptstraße sowie erhöhtem Handlungsspielraum durch ausreichend großes Flächenausmaß am besten geeignet sein und wird daher als favorisierter Standort gewählt.

Fläche B und C befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Kamptal und in der Nähe (ca. 500m) von Natura 2000 und auch eine geplante Wohnbaulandnutzung (BO Teichleiten) ist hier vorhanden. Daher scheinen diese beiden Standorte weniger gut geeignet, bleiben jedoch für das Variantenstudium erhalten und sollen so den Handlungsspielraum im Falle eines unerwarteten Ausscheidens des bevorzugten Standortes A erhöhen.

ZUSAMMENFASSUNG in tabellarischer Form

KATASTRAL- GEMEINDEN	SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG	BETRIEBS- ENTWICKLUNG	GEFAHRENZONEN	FORST/LANDWIRT- ENTWICKLUNG	TOURISMUS u. SOZIALWESEN	NATUR u. LANDSCHAFT	INFRASTRUKTUR und VERKEHR
ST.LEONHARD	+ Hauptort, Bauplätze vh., AZ, MF u. LF, Umwidmung von BA in BW, BK Fassung von 3 BO SG des RR, mehrgeschossiger Wohnbau	~ Betriebe im BB, LF, Neuwidmung BB-Zimmerei	Wildbachzonen, Rutschungen	+ einige Voll- und Nebenenerwerbs- landwirtschaften (Tierhaltung) im Grünland	~ Rad- /Wanderw. Gastronomie u. Beherbergung Museum, Bildungs- und Gesundheits- zentrum, Nahversorger, Friedhof	~ L- Kamptal, Natura 2000, nat. Bachläufe, Bodendenkmäler mark. Erhebung (St. Leonhard, land. Dominate Kirche), viel Forst	x Postbus, LH58, Ortskanal, Ortswasser, Brunnenschutz, E-Carsharing, Schaffung Fuß- wege, Ausbau FF, Gemeindeamt
WOLFSDORFERAMT	~ Bauplätze vh., AZ, LF, SG des RR, Umwidmung von BB in BA, Fassung von 3 BO	+ Umwidmung von BB in BA, Fassung von 4 Betrieben in BS und BO, Erweiterung u. LF für BB-Zentr.	Wildbachzonen, Rutschungen	+ Voll- und Nebenenerwerbs- landwirtschaften Tierhaltung größter Anteil an gutem Ackerland	~ Rad- /Wanderw. Reitwege Gastronomie u. Beherbergung Wintersport Freizeitanlage Zeltplatz gepl.	~ L- Kamptal Natura 2000 natürl. Bachläufe Bodendenkmäler mark. Erhebung (Glasberg) Feuchtzone	~ Postbus, FF, LH 79, LH58, L 8044, 2 MG-Varianten, Brunnenschutz, Photovoltaik
WILHALM	~ kaum Reserven, LF, SG des RR	- kein Betrieb vh.	Wildbachzonen, Rutschungen	+ Voll- und Nebenenerwerbs- landwirtschaften Tierhaltung	x Rad- /Wanderw. Reitwege	+ L- Kamptal Natura 2000 RR erhaltensw. Kulturlandschaft Bodendenkmal natürl. Bachlauf	x LH 58, L7035 Ortskanal, Ortswasser, Brunnenschutz
OBER- TAUTENDORFERAMT	- kein Bauland vh. od. geplant	- kein Betrieb vh.	Wildbachzonen, Rutschungen	x Voll- und Nebenenerwerbs- landwirtschaften Tierhaltung	x Wanderwege	x mark. Erhebung (Lichtenbühl) natürl. Bachläufe Bodendenkmal	~ L7035, L7036 LH 79, 1 MG-Variante, Photovoltaik, Brunnenschutz
UNTER- TAUTENDORFERAMT	x Bauplätze vh., SG des RR	x Neuwid. BB- Zimmerei	Wildbachzonen, Überflutungen lt. e HORA (Stiefenbach)	x Voll- und Nebenenerwerbs- landwirtschaften Tierhaltung	x Rad- /Wander- wege	x vorw. Forst natürl. Bachlauf (Stiefenbachtal)	x LH57, Brunnenschutz
Hauptentwicklung:	St. Leonhard	Wolfshoferamt	Alle KGs außer Obertaubend.	Alle KGs	St. Leonhard Wolfshoferamt	Alle KGs	Alle KGs
Zeichenerklärung: + Bestandssicherung ~ Starke Entwicklung - Geringe Entwicklung - Rückläufige Tendenz							
KF kurzfristige Entwicklung MF mittelfristige Entwicklung LF langfristige Entwicklung AZ Aufschließungszone SG Siedlungsgrenze				RR Regionales Raumordnungsprogramm HQ 100-jähriges Hochwasser L Landschaftsschutzgebiet FF Freiwillige Feuerwehr MG Materialgewinnungsstätte			