



Marktgemeinde ALLHARTSBERG

Markt 47, 3365 Allhartsberg

Tel.: 07448/2336-0, Fax: 07448/2336-20

Email: gemeinde@allhartsberg.gv.at

Homepage: www.allhartsberg.gv.at

GZ 24029E

Teilbebauungsplan „BB Kröllendorf Ost“

Urfassung (Erlassung)

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf

Teilbebauungsplan

Allhartsberg, September 2024

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde ALLHARTSBERG
Markt 47
A-3365 Allhartsberg, Bezirk Amstetten
T +43 7448 / 2336-0
F +43 7448 / 2336-20
E gemeindeamt@allhartsberg.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Carina Günsthofer, BA
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E. office@kommunaldialog.at



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	2
2	Verordnung	3
3	GRUNDLAGE	4
	3.1. <i>Beschreibung des Projektgebietes</i>	4
	3.2. <i>Bestehende Flächennutzung im Umgebungsbereich</i>	5
	3.3. <i>Motivation des Gemeinderates</i>	8
4	Allgemeine Festlegungen des Bebauungsplanes	10
	Bebauungsdichte.....	12
	Bebauungsweise	12
	Bebauungshöhe	12
	Baufluchtlinien	12
	4.1. <i>Weitere fachliche Aspekte</i>	12
	Beurteilung Verkehrsanbindung	12
	Beurteilung Orts- und Landschaftsbild.....	13
5	Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan	30
6	Anlage	31

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.



1 EINLEITUNG

Seit den Novellen 2011 der NÖ Bauordnung 1996 gilt hinsichtlich der Anordnung, Höhe und Gestaltung von Bauwerken in Bereichen ohne Bebauungsplan eine strenge Bindung an die Gestaltungsprinzipien des Bestandes. Das bedeutet, die Baubehörde darf nur Gebäude bewilligen, die hinsichtlich der wesentlichen Gestaltungsprinzipien den bestehenden Gebäuden entsprechen. Nachdem diese Regelung nach dem Prinzip „nichts ändern“ andere wichtige politische bzw. raumplanerisch-fachliche Aspekte (z.B. Flächenverbrauch, wirtschaftliche Entwicklung, technologische Entwicklung) unberücksichtigt lässt, hat der Gemeinderat die Möglichkeit, über einen Bebauungsplan abweichende Regelungen festzulegen.

Die Tatsache, dass für die Erlassung eines Bebauungsplanes ein öffentliches Verfahren (öffentliche Einsichtnahme, Recht auf Abgabe einer Stellungnahme) durchzuführen ist, sichert dabei die umfassende Berücksichtigung aller Interessen.

Der Gemeinderat nimmt Vorbesprechungen für eine Expansion eines regionalen Betriebs (Dachdeckerei und Spenglerei) zum Anlass, zu prüfen, ob für den Standort Bauland-Betriebsgebiet Kröllendorf-Ost auch vom Bestand abweichende Bauwerke zulässig sein sollen.

Es liegt in der Kompetenz des Gemeinderates über die Festlegung eines Bebauungsplanes auf die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten zu reagieren und eine auf die Widmung abgestimmte Bebauung zu ermöglichen.

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost nimmt der Gemeinderat seine Planungskompetenz für diesen Bereich wahr.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext:

V E R O R D N U N G:

Marktgemeinde Allhartsberg Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost Urfassung (Erlassung)

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Allhartsberg erlässt gem. § 33 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 den Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost.

§ 2

Die Inhalte des Teilbebauungsplanes werden so festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 24029E, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist.

Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Gestaltungsvorschriften

Bepflanzung:

(1) Je Errichtung von 4 Parkplätzen für PKW und LKW ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Versiegelung:

(1) Mindestens 16% der Fläche der Grundstücke 3460 und 3451, KG Allhartsberg, ist unversiegelt, im Sinne einer Durchlässigkeit von Luft und Wasser, zu halten und zu begrünen.

Ableitung von Niederschlagswässern:

(1) Die Ableitung von Niederschlagswässern hat auf Eigengrund zu erfolgen. Die Art der Retention ist frei wählbar, im Rahmen der Möglichkeiten sollen "grünraumaffine" Retentionsmaßnahmen unter Verwendung von Modellen wie "Draingarten", "Schwammstadt", "Schotterspeicher" etc. eingesetzt werden.

§ 4

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



3 GRUNDLAGE

3.1. Beschreibung des Projektgebietes

In der Katastralgemeinde Allhartsberg südlich von Kröllendorf befindet sich ein im Gesamtausmaß ca. 7 ha großes Gebiet, das als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet ist. Die Flächen sind teilweise mit Betriebsgebäuden in ortsüblicher Größe (Bauklasse II) bebaut, teilweise unbebaut oder Aufschließungszone. Dieses Bauland wurde bereits in den 80er Jahren gewidmet. Es wird von der Bahnstrecke Amstetten-Selzthal durchquert. Die Sitze des Lagerhaus Kröllendorf und eines Installateurbetriebes befinden sich hier.

Der Bereich rund um den Fluss Ybbs liegt im Landschaftsschutzgebiet Ybbsfeld-Forstheide sowie im Natura 2000 Gebiet Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse. Der gegenständliche Projektbereich liegt in einer Entfernung von 370m zum Landschaftsschutzgebiet. Es bestehen keine besonderen Beschränkungen für das Ortszentrum aufgrund des Denkmalschutzes.

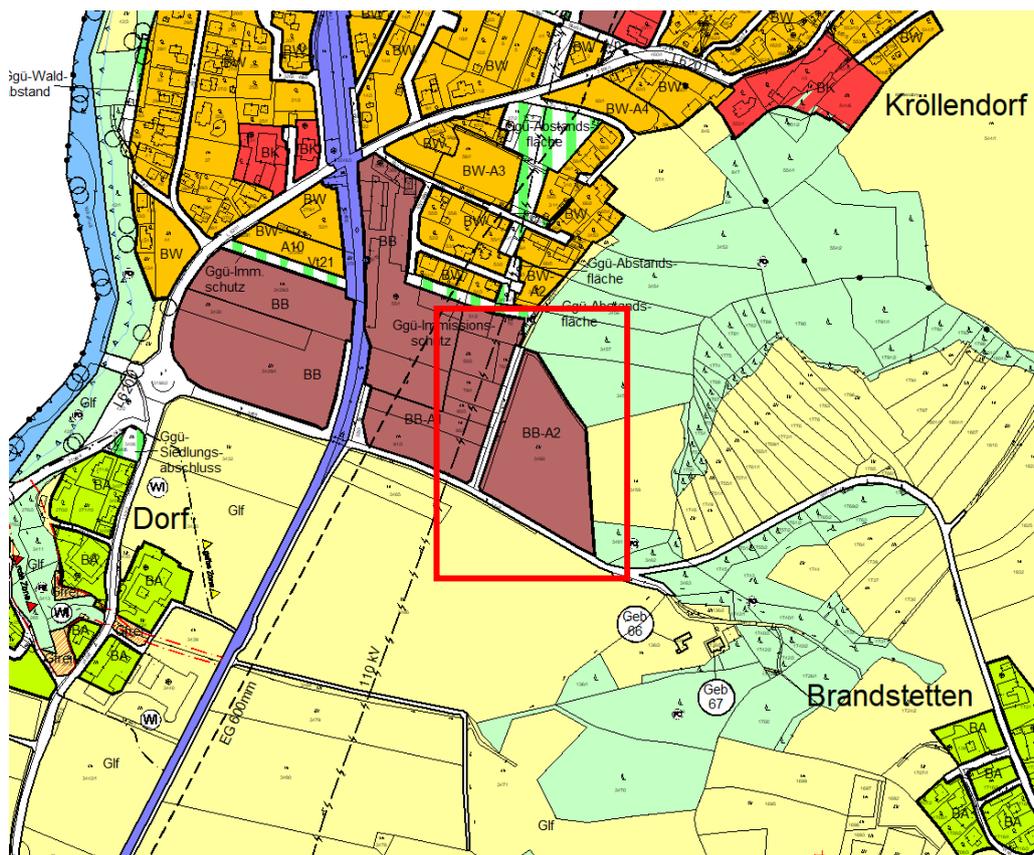


Abbildung 1: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan mit Projektgebiet in rotem Rahmen



Abbildung 2: Gegenständlicher Änderungsbereich, aus Westen kommend, Richtung Osten, Google Maps



Abbildung 3: Gegenständlicher Änderungsbereich, von L6201 aus, Richtung Osten

3.2. Bestehende Flächennutzung im Umgebungsbereich

Östlich des Projektgebietes beginnt die Erhebung des Weinbergs, der überwiegend bewaldet ist. Südlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die als Äcker genutzt werden. Besagte Flächen im Westen sind ebenfalls als Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone gewidmet. Im Norden bzw. nordwestlich befindet sich bebautes Betriebsgebiet und der Siedlungsbereich von Kröllendorf, welcher durch Bauland-Wohngebiet und Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone geprägt ist.



Abbildung 4: Luftbild überlagert mit Oberflächenschichtlinien 1m

Bestehende Bebauungsdichten:

Aufgrund von notwendiger Verkehrs- und Manipulationsflächen bei flächenintensiven Betrieben ist die Bebauungsdichte im umgebenden Betriebsgebiet sowie im Betriebsgebiet im Norden von Kröllendorf, trotz großvolumiger Gebäudekubaturen, gering. Der bebaute Umgebungsbereich ist von lockerer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. landwirtschaftlichen Gehöften in Grünland als auch im Bauland geprägt.

Bestehende Gebäudehöhen:

Der Umgebungsbereich wird dominiert von ein- und zweigeschoßigen Wohn- und Betriebs- sowie landwirtschaftlichen Gebäuden, die eine Höhe von ca. 3 bis 8m erreichen. Vereinzelt treten dreigeschoßige Gebäude auf. Auch das umgebende Betriebsbauland ist mehrheitlich ein oder zweigeschoßig. Der Lagerhausturm beim Ortszentrum sticht als einziges Gebäude in der Umgebung mit seiner Höhe hervor.



Abbildung 5: Gebäudehöhen in unmittelbarer Umgebung, Anzahl der Geschoße laut GWR

Bestehende Bauungsweisen

Offene Bauungsweisen dominieren das Erscheinungsbild im bestehenden Betriebsgebiet, was ebenso in Zusammenhang mit den erforderlichen Manipulationsflächen steht. Des Weiteren sind die vorhandenen Bauungsweisen darauf zurückzuführen, dass in Bereichen ohne Bauungsplan automatisch „offen“ gilt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Orthofoto mit Überlagerung Gebäude und Grundstücksgrenzen

3.3. Motivation des Gemeinderates

Die zentrale Überlegung des Gemeinderates für die Entscheidung zur Erhöhung der Bauklassenfestlegung ist das Ziel der Reduktion des hohen Bodenverbrauches. Die Gemeinde reagiert damit nicht nur auf die örtlichen Herausforderungen, sondern bildet damit auch das öffentliche Meinungsbild zum Bodenverbrauch in Österreich ab. Das Betriebsgebiet ist verkehrstechnisch gut angebunden und liegt günstig. Um den flächenmäßigen Bodenverbrauch zu reduzieren, soll vermehrt in die Höhe gebaut werden. Wichtigstes Ziel ist dabei, das Betriebsgebiet optimal für betriebliche Zwecke zu nutzen.

Bei den Bebauungsfestlegungen ist auf den Bestand Rücksicht zu nehmen, es sind aber auch die anvisierten und ausgesprochenen Ziele der ÖROP-Stammverordnung zu beachten:

§2

Besondere Ziele:

Innerhalb der Marktgemeinde Allhartsberg sind folgende Funktionen anzustreben:

Ortsraum Kröllendorf: Primärfunktion Betriebsstandort, Sekundärfunktion Wohnstandort

4.2 Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen



- *Erhaltung der derzeit bestehenden Betriebe und Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe durch nutzungskonforme Festlegung der Nutzungsarten im Flächenwidmungsplan und vorausschauende Flächenvorsorge für allfällige Betriebsansiedelungen bzw. Betriebsverlagerungen.*
- *Sicherstellung guter Wettbewerbsbedingungen für das produzierende Gewerbe durch Beseitigung von Wettbewerbsnachteilen.*

§3

4.2 *Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen*

- *Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse, jedoch unter Vermeidung von Störungen durch entsprechende Festlegungen bei der Erlassung und Änderung eines Bebauungsplanes.*

Dieser Stammverordnung sieht sich der Gemeinderat in seinen weiteren Überlegungen verpflichtet. Durch die höhere Bebauungsmöglichkeit liegen die Verbesserungen im geringeren Bodenverbrauch und damit in einer effizienten Nutzung der verfügbaren Flächenressourcen klar auf der Hand. Damit einher gehend zeigen sich weniger Eingriffe in die natürlichen Lebensräume und die Grünflächen aller Art. Werden diese Aspekte noch bei der Detailgestaltung des Betriebsareals berücksichtigt, sind wesentliche Maßnahmen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung gesetzt.

Die nunmehrige Abgrenzung der Festlegungen erfolgt in Abstimmung mit der Umgebungssituation. Betrieblichen Erfordernissen wird entsprochen, um eine optimale Nutzbarkeit des Betriebsbaulands zu schaffen. Gleichzeitig sollen auch ökologische Aspekte und Klimawandelanpassung ihren Niederschlag finden.

Diese Überlegungen finden Einzug in die Bebauungsplanung und sind Grundlage für die Festlegungen des Teilbebauungsplanes.



4 ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Projektgebiet werden folgende Bebauungsfestlegungen getroffen:

Bebauungsdichte: keine Festlegung

Bebauungsweise: offen

Bebauungshöhe: Bauklasse IV

Baufluchtlinie: 22m ohne Anbauverpflichtung; Abstand anhand fester Punkte ohne Anbauverpflichtung

Gestaltungskriterien:

Bepflanzung:

(1) Je Errichtung von 4 Parkplätzen für PKW und LKW ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Versiegelung:

(1) Mindestens 16% der Fläche der Grundstücke 3460 und 3451, KG Allhartsberg, ist unversegelt, im Sinne einer Durchlässigkeit von Luft und Wasser, zu halten und zu begrünen.

Ableitung von Niederschlagswässern:

(1) Die Ableitung von Niederschlagswässern hat auf Eigengrund zu erfolgen.

Die Art der Retention ist frei wählbar, im Rahmen der Möglichkeiten sollen „grünraumaffine“ Retentionsmaßnahmen unter Verwendung von Modellen wie „Draingarden“, „Schwammstadt“, „Schotterspeicher“ etc. eingesetzt werden.



Bebauungsdichte

Hinsichtlich der Bebauungsdichte herrscht lockere Bebauung vor.

Die Festlegung einer Bebauungsdichte erscheint nicht erforderlich.

Die erweiterten Bestimmungen zur Gestaltung des Betriebsareals garantieren einen zielgerichteten Freiraum am Grundstück unter besonderen ökologischen und klimatischen Kriterien.

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise dominiert am gegenständlichen Bereich, aber auch in der unmittelbaren Umgebung die „offene“ Bebauungsweise.

Die Bebauungsweise wird entsprechend dem Bestand in der näheren und fernerer Umgebung festgelegt. Aufgrund benötigter Verkehrs-/Manipulationsflächen und Erfordernisse des Brand-schutzes wären andere Bebauungsweisen im Betriebsgebiet nur in Ausnahmefällen sinnvoll.

→ „offen“

Bebauungshöhe

Im Sinne einer optimalen Ausnutzbarkeit des Baulandes und unter Berücksichtigung der im Osten anschließenden Gelände-Verhältnisse soll eine stark verdichtete Bebauung in die Höhe und nicht in die Fläche ermöglicht werden. Daher wird für den gesamten Bereich die Bauklasse IV festgelegt.

Baufluchtlinien

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird nördlich und westlich eine Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Dadurch wird ein Hervorrücken des Gebäudekörpers verhindert und die visuelle Dimension des Objektes zurückgenommen.

4.1. Weitere fachliche Aspekte

Beurteilung Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist durch die Bundesstraße 121, die Richtung Amstetten und Gaflenz führt, die Landesstraße 6201 und eine Gemeindestraße verkehrlich angebunden. Die gewidmete Verkehrsfläche-öffentlich, welche das Gebiet erschließt, weist eine Breite von 6,2m auf. Sie ist eine Erschließungsstraße für Brandstetten und überwiegend von den Ortsbewohnern befahren. Es handelt sich dabei um keine überregionale Verkehrsachse. Die Verkehrserschließung für den Betrieb erfolgt außerhalb von Siedlungsbereichen und kann in Verbindung mit den anschließenden überregionalen Verkehrsachsen als ausreichend und funktionsgerecht bezeichnet werden.

Der Weg im Norden des gegenständlichen Gebiets erschließt land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und ist öffentliches Gut, weswegen die Fläche nunmehr in Verkehrsfläche-öffentlich umgewidmet wird.



Beurteilung Orts- und Landschaftsbild

Das Betriebsgebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets von Kröllendorf und grenzt an einen überwiegend offenen Landschaftsraum. Diese Lage bedingt sich auch dadurch, dass die vorhandenen Betriebsgebiet-Reserven und Erschließungszonen im Westen noch unbebaut sind. Die umgebende Landschaft ist charakterisiert durch die typische Kulturlandschaft des Mostviertels, die sich durch sanft geschwungene, bewaldete Hügel und Agrarflächen mit Obstbaumreihen auszeichnet. Der Fluss Ybbs durchzieht die Landschaft mit bewaldeten, teilweise steilen Uferbereichen. Verkehrsinfrastrukturen wie die Bahnstrecke Amstetten-Selzthal sowie Straßenachsen und -knoten durchschneiden sowohl die offene Landschaft als auch das Siedlungsgebiet. Die Landschaft weist eine kleinteilige Struktur auf, die jedoch stark anthropogen geprägt ist. Das Ortsbild von Kröllendorf zeigt eine uneinheitliche Struktur ohne klare Formen. Im Betriebsgebiet dominieren großflächige, aber relativ niedrige Hallen, die als flächenintensive Bauwerke hervorstechen.

Aufgrund der geplanten möglichen Gebäudehöhe ist eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Orts- und Landschaftsbild notwendig, weswegen eine Sichtbarkeitsanalyse mit anschließender Visualisierung des Projekts aus verschiedenen neuralgischen Standorten im öffentlichen Raum durchgeführt wurde.

Sichtbarkeitsanalyse

Mittels einer Sichtbarkeitsanalyse soll objektiv ermittelt werden, wie sich ein Gebäude von unterschiedlichen Richtungen in die Umgebung einfügt bzw. von wo aus es sichtbar sein wird. Die Sichtbarkeitsanalyse wird durchgeführt, um eine Aussage zum Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch das geplante Projekt treffen zu können.

Die Sichtbarkeitsanalyse wurde mit dem GIS-Programm Q-GIS auf Grundlage des digitalen Oberflächenmodells erstellt. Für das Gebäude wurde auf Grundlage der im Bebauungsplan festgelegten Bauklasse IV die maximal mögliche Gebäudehöhe von 14m verwendet. Auf Grundlage der Sichtbarkeitsanalyse wurden die Punkte gesetzt, von denen eine Visualisierung erstellt wird. Voraussetzung für das Festlegen eines Sichtpunktes war die öffentliche Zugänglichkeit des Punktes, beispielsweise von öffentlichen Verkehrsflächen oder Wanderwegen und die Sichtbarkeit des geplanten Projekts laut Sichtbarkeitsanalyse von dem Punkt aus.

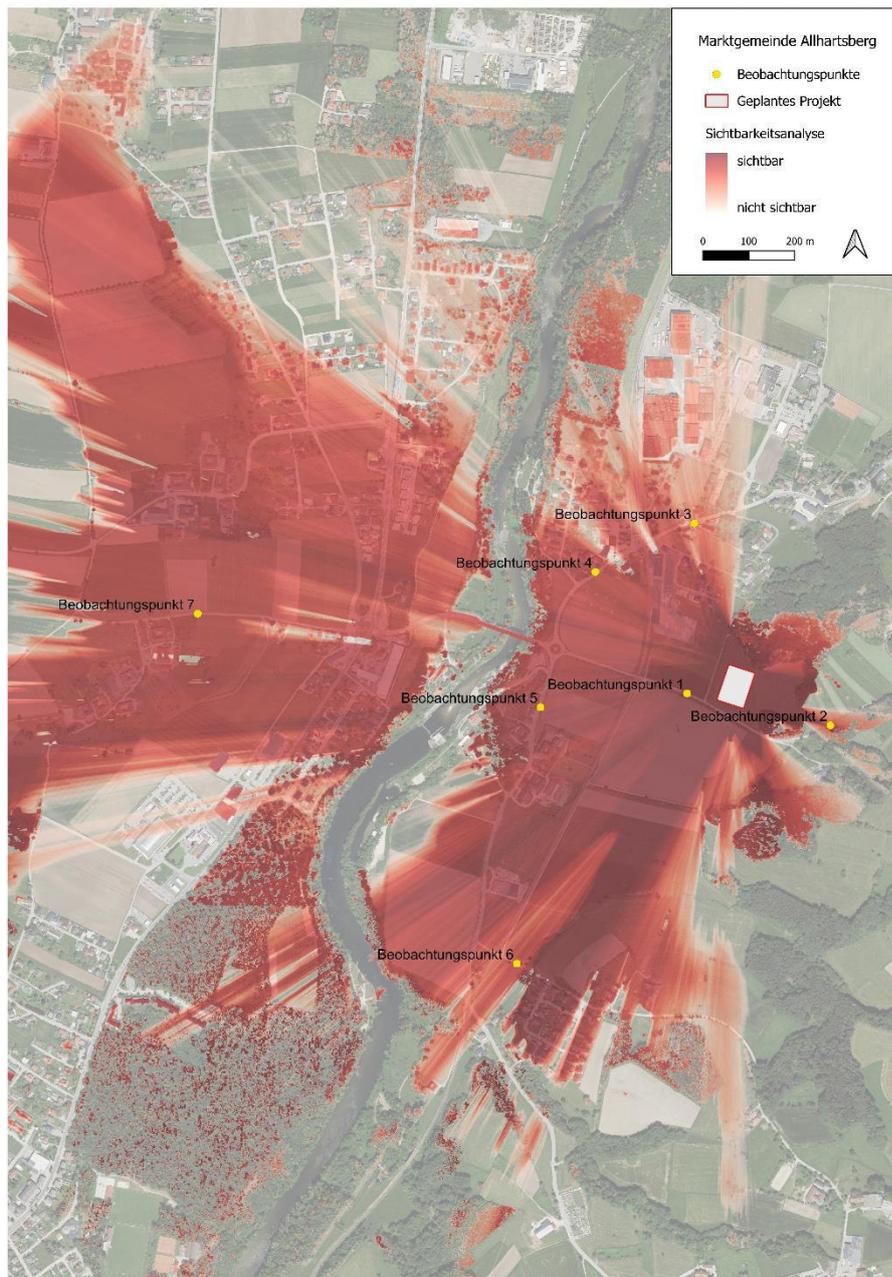


Abbildung 9: Sichtbarkeitsanalyse und festgelegte Beobachtungspunkte, eigene Darstellung

Umso dunkler die Bereiche farblich hinterlegt sind, desto einsehbarer ist das geplante Projekt von diesem Standort.

Die Analyse verdeutlicht, dass das Gebäude im südlichen und westlichen mittelbaren Umgebungsbereich einsehbar sein wird. Aufgrund des Anstiegs der Geländehöhe in der Nachbargemeinde Kematen an der Ybbs, wird es auch in Niederhausleiten und westlich davon einsehbar sein. Durch die Erhebung des Weinbergs wird die Sichtbarkeit des geplanten Gebäudes aus Osten verhindert.

Auf Grundlage der Sichtbarkeitsanalyse wurden 7 Beobachtungspunkte gesetzt, von denen jeweils eine Visualisierung erstellt wurde.



Grundsätzlich gibt es zahlreiche Definitionen von Ortsbild. In diesem Bericht wird darunter das „Erscheinungsbild einer Ortschaft, dass durch die Summe von Baukörpern wie Bauwerke, Gebäude, von Plätzen, Parks und Gärten sowie von Bauelementen, wie Fassaden, Dächern usw. und Einzelheiten wie Bäumen, Beleuchtungskörper u. Ä. entsteht“ verstanden. (vgl. Kaitna, Reichel, Smetana, 1981: Das Ortsbild als kommunale Aufgabe. Wien: S. 10)

Für die Ortsbildbewertung sind öffentliche Verkehrsflächen wie Straßen sowie Aufenthaltsräume mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter relevant.

Sichtpunkt 1:

Dieser Beobachtungspunkt befindet sich direkt an der Gemeindestraße unmittelbar vor dem gegenständlichen Betriebsobjekt. Es handelt sich um einen ebenen Standort im Kreuzungsbereich der beiden Gemeindestraßen. Die Dominanz in diesem Bild liegt insbesondere an der Waldkulisse, die mit dem ansteigenden Gelände in den Himmelhorizont übergeht. Des Weiteren prägt die Mostbaumallee entlang der Gemeindestraße das Erscheinungsbild des Orts- und Landschaftsraumes.



Abbildung 10: Foto Sichtpunkt 1



Abbildung 11: Sichtpunkt 1 mit Visualisierung geplantes Bebauungshöhe anhand geplantem Projekt

Mit dem derzeitigen Widmungsstand besteht die Möglichkeit auf der Fläche ein Gebäude mit einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß und einem Dachgeschoß errichtet zu werden. Auch unter dieser Voraussetzung ist die nach Osten hin geneigte Wiesenfläche nicht mehr die Waldkulisse mit dem Himmelhorizont sehr wohl erkennbar. Auch mit der angestrebten Bebauungshöhe der Bauklasse IV verdeutlicht die Visualisierung der Abbildung 11, dass die Sichtbarkeitshorizonte Wald und Himmel vorhanden sind und die begleitende Allee entlang des Gemeindeweges als begrenzender Rahmen im Osten an Bedeutung gewinnt. Grundsätzlich wirkt die Anlage aus diesem Betrachtungspunkt eingebettet in den Landschaftsraum.

Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Orts-/Landschaftsbild ist als nicht wesentlich einzustufen.

Sichtpunkt 2:

Auf einem Höhenpunkt entlang des Gemeindeweges nach Brandstetten erlauben Zwischenräume zwischen zwei Waldabschnitten den Blick in den offenen Landschaftsraum des Mostviertels.



Abbildung 12: Foto Sichtpunkt 2

Diese offene Blickrichtung Westen lässt den Mostviertler Landschaftsraum nur vage visuell erfassen. Der sanft hügelige mit diversen Gehölzgruppen durchzogene Kulturlandschaftsraum dokumentiert verschiedene Blickhorizonte. Im nächsten Horizont sind die benachbarten Waldpflanzungen, dem folgen die Auwälder der Ybbs, die von den hügeligen Wiesen abgelöst werden und den Abschluss zum Himmelhorizont bilden. Die das Gesamtbild durchschneidenden Verkehrsanlagen übernehmen ebenfalls eine klare Bilddominanz. An diesem Standort ist das prägende Bild die Weite des Landschaftsraumes und der entfernte Himmelhorizont als Abschluss der Sichtachse.



Abbildung 13: Sichtpunkt 2 mit Visualisierung geplantes Bebauungshöhe anhand geplantem Projekt

Durch die Errichtung eines Gebäudes in der geplanten Gebäudehöhe kommt es zu einem ungeordneten Sichtpunkt im ersten Betrachtungshorizont. Durch das Anschmiegen dieses waagrechten Elementes an das Gelände und die geringe Höhe der Übertragung werden die dahinterliegenden Sichträume in der Erlebbarkeit nicht eingeengt, geschmälert oder verschoben. Die Weite der Sichtbeziehungen zum Himmelshorizont ist unverändert erfahrbar.

Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Orts-/Landschaftsbild ist als nicht wesentlich einzustufen.

Sichtpunkt 3

Wie bereits beschrieben liegt auch der Siedlungsraum "Kröllendorf" in der Nähe des konkreten Planungsraumes. Der wohnbauliche Siedlungsraum ist sehr unterschiedlich geprägt. Der konkrete Betrachtungsstandort ist in der Ebene mehrheitlich mit zweigeschoßigen Wohnhäusern mit Satteldächern bebaut. Auch hier in diesem Abschnitt bilden die ansteigenden Waldflächen den Abschlusshorizont. Der Gebäudebestand liegt deutlich unter diese Höhenlinie des Waldhorizonts.



Abbildung 14: Foto Sichtpunkt 3

In der Visualisierung ist das geplante Projekt überhaupt nicht , weder zwischen den Dächern der Einfamilienhauses noch durch Gehölze durchscheinend zu sehen.



Abbildung 15: Sichtpunkt 3 mit Visualisierung geplantes Bebauungshöhe anhand geplantem Projekt

Da insbesondere die Waldflächen bestehen bleiben und unmittelbar vor dem geplanten Gebäude weitere Baumpflanzungen erfolgen werden, bleiben der hintere Horizont und die Durchgrünungselemente bestehen oder werden sogar noch verdichtet.

Es ist von keiner Sichtbarkeit des geplanten Projektes von diesem Sichtpunkt auszugehen.

Sichtpunkt 4

Die bestehenden betrieblichen Objekte, die in der jüngeren Vergangenheit entstanden sind, haben eine ebene Lage entlang der Hauptstraße.



Abbildung 16: Foto Sichtpunkt 4

In der Regel handelt es sich um Objekte, die durchwegs zweigeschoßig angeordnet sind. Aufgrund der Entfernung zum Wald ist am gegenständlichen Foto eindeutig erkennbar, dass von diesem Standort aus der natürliche Wald-Himmelhorizont kaum noch erkennbar ist. Vielmehr wird der Eindruck vermittelt, dass das Gebäude den Übergang zum Himmelhorizont bildet.

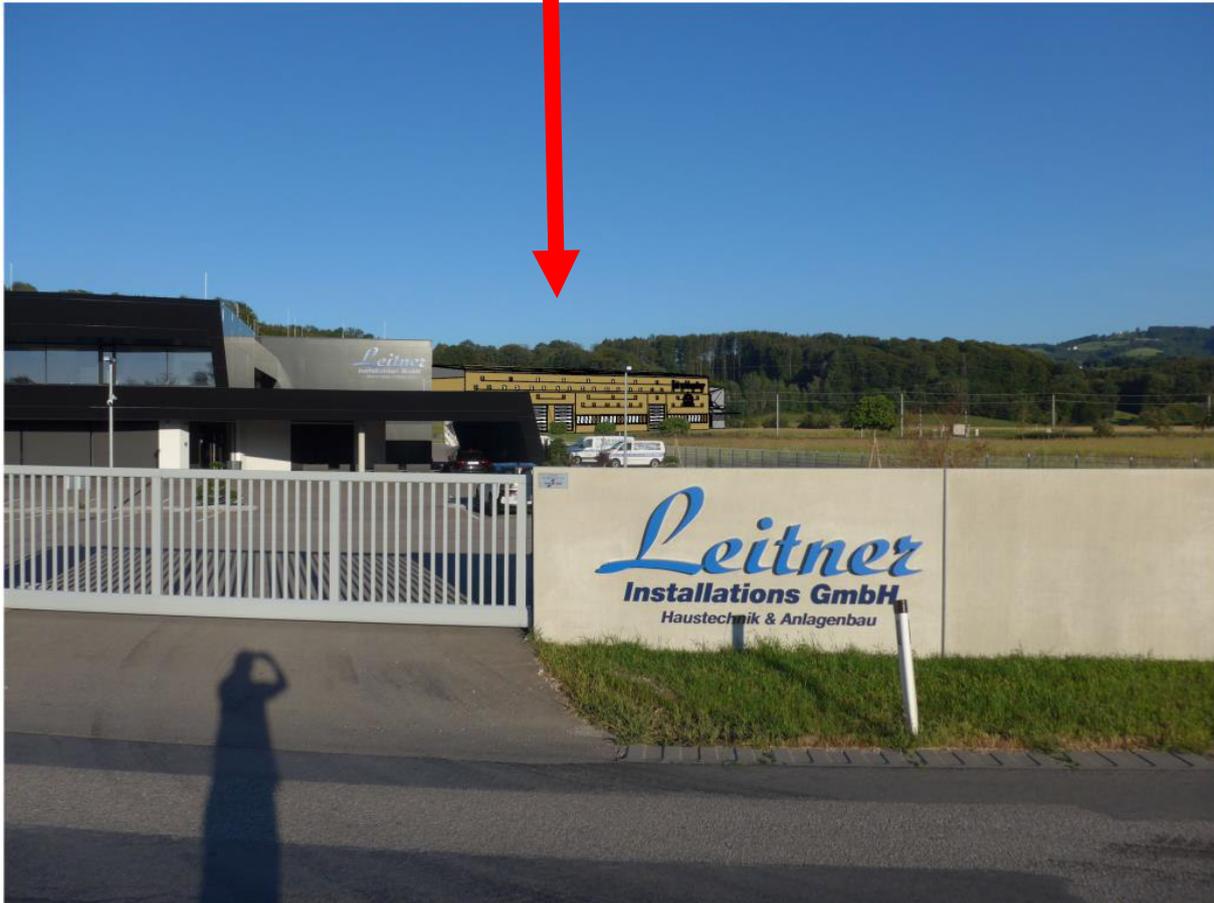


Abbildung 17: Sichtpunkt 4 mit Visualisierung geplantes Bebauungshöhe anhand geplantem Projekt

Das geplante Objekt schließt visuell direkt an den davorliegenden Gebäudebestand an, obwohl sogar die Eisenbahn und unbebaute Flächen dazwischen liegen. Die Ansicht zeigt das Bild von der Hauptstraße, also der Verkehrsachse, auf der sich neben dem motorisiertem Individualverkehr auch Fußgänger und Radfahrer bewegen. Das geplante Objekt tritt eindeutig visuell in den Hintergrund, da einerseits die bestehende Mauer entlang der Grundstücksgrenze andererseits das Waldband im Bildhintergrund die Fern- und Nahwirkung dominieren.

Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Orts-/Landschaftsbild ist als nicht wesentlich einzustufen.

Sichtpunkt 5

Ein weiterer naheliegender Ort ist Dörfel. Aufgrund der ebenen Lage, der rein ackerbaulichen Struktur der freien Landschaft ist Raum für das geplante Betriebsobjekt gut einsehbar.



Abbildung 18: Foto Sichtpunkt 5

Die Blickrichtung vermittelt einen unverbauten Landschaftsraum. Ohne eine Auseinandersetzung mit dem Orts- und Landschaftsbild ist im gewidmeten BB (Lage siehe roter Pfeil!) die Errichtung eines Betriebsobjektes in der Bauklasse II, das sind 8m und auch eines ausgebauten Dachgeschoßes möglich. Wie bereits bei der Analyse des Sichtpunktes 1 dokumentiert ist durch den aktuellen Rechtsstand die Bebauung in dem Ausmaß zulässig, dass die Wiesenflächen nicht erkennbar, die Waldkulisse jedoch eindeutig erkennbar ist.



Abbildung 19: Sichtpunkt 5 mit Visualisierung geplantes Bauhöhe anhand geplantem Projekt

Von Dörfel ausgehend ist das geplante Gebäude grundsätzlich erkennbar unabhängig von der Höhe des Objektes. Im vorderen Erfassungshorizont liegt aber das agrarische Bestandsobjekt. Die zweite Sichtachse wird von der -zum Zeitpunkt der Aufnahme abgeernteten- Wirtschaftsfläche und den Leitungsmasten dominiert. Erst dahinter tritt das Gebäude in Erscheinung, welches sich aber der Waldkulisse eindeutig unterordnet. Bei diesem Ausschnitt zeigt sich, dass eine Baumpflanzung im Vordergrund des geplanten Objektes das bauliche Bild noch brechen und redimensionieren würde.

An sich zeigt die Analyse aber, dass die Erheblichkeit des Eingriffs in das Orts-/Landschaftsbild ist als nicht wesentlich einzustufen ist.

Sichtpunkt 6

Ebenfalls der Lage und dem Gelände geschuldet muss das geplante Projekt auch vom Beginn der Ortschaft Angerholz aus betrachtet werden. Wird der Ortschaft der Rücken zugeneigt ergibt sich in Richtung Norden ein Bild der agrarischen Wirtschaftsflächen. Die bestehende Trafostation bildet den Übergang zur anthropogen ausgeprägten Teillandschaft. Die Waldkulisse bildet den Rahmen zur Agrarlandschaft und dem Ortsraum.



Abbildung 20: Foto Sichtpunkt 6

Aufgrund der hochstehenden Ackerflur ragt unmittelbar anschließend der Waldabschluss dominant ins Betrachtungsfeld. Dementsprechend fällt auch die Einbindung des Baukörpers in den Raum aus.



Abbildung 21: Sichtpunkt 6 mit Visualisierung geplante Bauhöhe anhand geplantem Projekt

Aktuell ist in der Visualisierung nur der höchste Teil des Gebäudes erkennbar, weshalb dieses Element durch die Waldkulisse auch vollkommen in den Hintergrund tritt.

Jedoch sind auch ohne die hochstehende Ackerflur die technische Anlage am linken Bildrand und das umgebende Waldband visuell dominierend. Der deutlich weiter weg liegende Baukörper ist zwar erkennbar, tritt aber durch die umgebenden landschaftlichen horizontbestimmenden Grünelemente deutlich in den Hintergrund.

Unter aktuellen Voraussetzungen ist von keiner Sichtbarkeit des geplanten Projektes von diesem Sichtpunkt auszugehen.

Wird auf der Ackerfläche eine niedrige Ackerfrucht angebaut, dann ist die Erheblichkeit des Eingriffs in das Orts-/Landschaftsbild als nicht wesentlich einzustufen.

Sichtpunkt 7

Sichtpunkt 7 befindet sich außerhalb des Gemeindegebiets. Aufgrund des Geländes wurde jedoch analysiert, dass auch vom gegenüberliegenden Landschaftsraum aus, die Errichtung eines Gebäudes Raumveränderungen verursachen kann.



Abbildung 22: Foto Sichtpunkt 7

Wie bereits bei den Sichtpunkten 1 und 5 erläutert zeigt sich der gekennzeichnete Bereich mit seiner Wiesenfläche als unbebaut. Die bestehende Widmung ermöglicht jedoch bereits die Errichtung eines zweigeschoßiges Betriebsobjektes.

Wichtig für die weiteren Betrachtungen ist einerseits die geschlossene Waldkulisse als Übergang in den Himmelhorizont und die im rechten Bild befindlichen bergigen Abschnitte, die die Wahrnehmung des Betrachters in der Fernwirkung auf sich ziehen. In der Talsohle des Ybbstales in der Mitte des Bildes dominiert der Auwald der Ybbs, der in das Bild eine zusätzliche Unterteilung hineinbringt. In der Nahwirkung zeigen die bestehenden Gebäude eindeutig den menschlichen und technischen Einfluss im Raum.



Abbildung 23: Sichtpunkt 7 mit Visualisierung geplantes Bebauungshöhe anhand geplantem Projekt

Zwar zeigt das modellierte Bild eine Veränderung des Landschaftsraumes. Die konkrete Fragestellung behandelt aber nicht Aufgabenlösung, ob ein Objekt den Raum verändert, da ja die Widmung BB das Recht auf Errichtung eines zweigeschossigen Objektes sicherstellt. Vielmehr muss eingeschätzt werden ob die Gebäude der Bauklasse 4 einen Einfluss nimmt auf das Landschafts- und Ortsbild des größeren Raumes.

Die wesentlichen Kriterien für eine Beurteilung der Auswirkungen von Maßnahmen auf das Orts- und Landschaftsbild beschäftigen sich mit den Veränderungen der Sichthorizonte in deren Nah- und Fernwirkung.

Das bearbeitete Bild zeigt, dass die Nahwirkung des Raumes durch die Errichtung des geplanten Objektes in der Höhe nicht verändert wird. Das menschliche Auge erfasst nach wie vor die Gebäude im rechten Bildteil und die den Raum abschließenden Voralpen samt deren Waldflächen. Damit ist auch klar der Übergang zur Fernwirkung erläutert. Aufgrund der Tatsache, dass nach wie vor die wesentlichen landschaftsbildlichen Elemente (Auwald, Wald und dahinterliegendes Hügelgebiet) dominant erkennbar sind und die bestehende Bebauung bereits Bestandteil des Gesamtbildes sind, ist keine wesentliche Veränderung gegeben.

Als Verbesserung im Kleinraum -also im unmittelbaren Detail des Baukörpers- würden Baumpflanzungen im Westen des Betriebsareals die Gebäudefront durchbrechen und abwechslungsreicher erscheinen lassen.



Im Gesamten ist die Erheblichkeit des Eingriffs in das Orts-/Landschaftsbild als gering einzustufen. Kommt es zur Bepflanzung der Westfassade vermindert sich diese geringe Erheblichkeit sogar.

Zusammenfassung Visualisierungen

Es ist von einer Sichtbarkeit des geplanten Projekts an allen Sichtpunkten außer Sichtpunkt 3 (bebauter Bereich Kröllendorf) auszugehen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das geplante Projekt an fünf Standorten nicht wesentlich beeinträchtigt, an einem Standort (7) kaum beeinträchtigt.

→ Die Eingriffsintensität im Gesamten ist damit als nicht wesentlich bis gering einzustufen.

Die konkreten Planungen sehen schon entsprechende Begrünungsmaßnahmen vor, die im Verordnungstext abgesichert werden.



5 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der vorliegende Entwurf zum Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost entspricht dem aktuellen Widmungsstand des Flächenwidmungsplanes. Die Fläche ist als so genannte Aufschließungszone gewidmet. Die Freigabebedingung lautet: - Vorhandensein der technischen Infrastruktur

Der Bereich hat einen Anschluss an eine öffentliche Straße, in dieser liegen auch die erforderlichen Leitungsinfrastrukturen. Die Kriterien für den Beschluss des Gemeinderates zur Freigabe der Bauland-Aufschließungszone sind erfüllt.

Allhartsberg, 2024-09-02

*Gemeinderat
der Marktgemeinde Allhartsberg*

*Bgm. LAbg. Anton Kasser
A-3365 Allhartsberg
Markt 47
(für die ErstellerIn)*

*Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416995d, LG St. Pölten
DI Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T.: +43 699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)*



6 ANLAGE

Pläne:

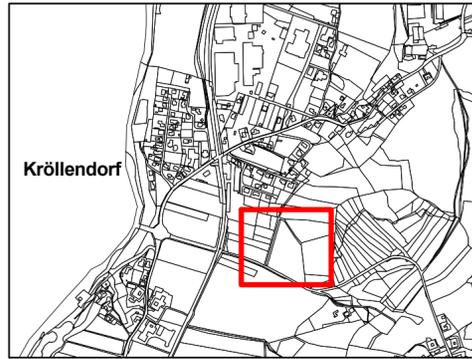
Entwurf Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost

Darstellung der Änderungen Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost

Marktgemeinde Allhartsberg Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost

Urfassung - Entwurf

Übersicht:

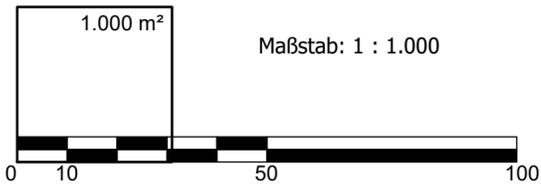


Der Entwurf ist vom _____ bis _____ zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.
Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates vom _____.

Nach der Kundmachung vom _____ bis _____ in Kraft getreten am _____.

Der Bürgermeister

Begründungen für die Festlegungen sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen!



Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T.: +43 699 19228413

Planzahl: 24 029 E
Datum: 02.09.2024
DKM-Stand: 10/2022
DKM-Beschluss: /



Kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet	Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	G++	Grünland Friedhof
BK	Bauland-Kerngebiet	Gho	Grünland land- und forstwirt. Hofstelle	Gp	Grünland Parkanlage
BB	Bauland-Betriebsgebiet	Ggü	Grünland-Grüngürtel	Ga-	Grünland-Abfallbehandlungsanlage
BI	Bauland-Industriegebiet	Gsh	Grünland Schutzhaus	Gd	Grünland Aushubdeponie
BA	Bauland-Argrargebiet	Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	GlP	Grünland Lagerplatz
BS-	Bauland-Sondergebiet	Gmg	Grünland-Materialgewinnungsstätte	Gö	Grünland Ödland/Ökofläche
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gg	Grünland Gärtnerei	Gwf	Grünland Wasserfläche
-A	Aufschließungszone	Gkg	Grünland Kleingarten	Gfrei	Grünland Freihaltefläche
Vp	Verkehrsfläche-privat	Gspo	Grünland Sportstätte	Gwka	Grünland Windkraftanlage
		Gspi	Grünland Spielplatz	Gke	Grünland Kellergasse
		Gc	Grünland Campingplatz	Gpv	Grünland Photovoltaikanlage

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
alle Eisenbahnanlagen:
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)
Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)
Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

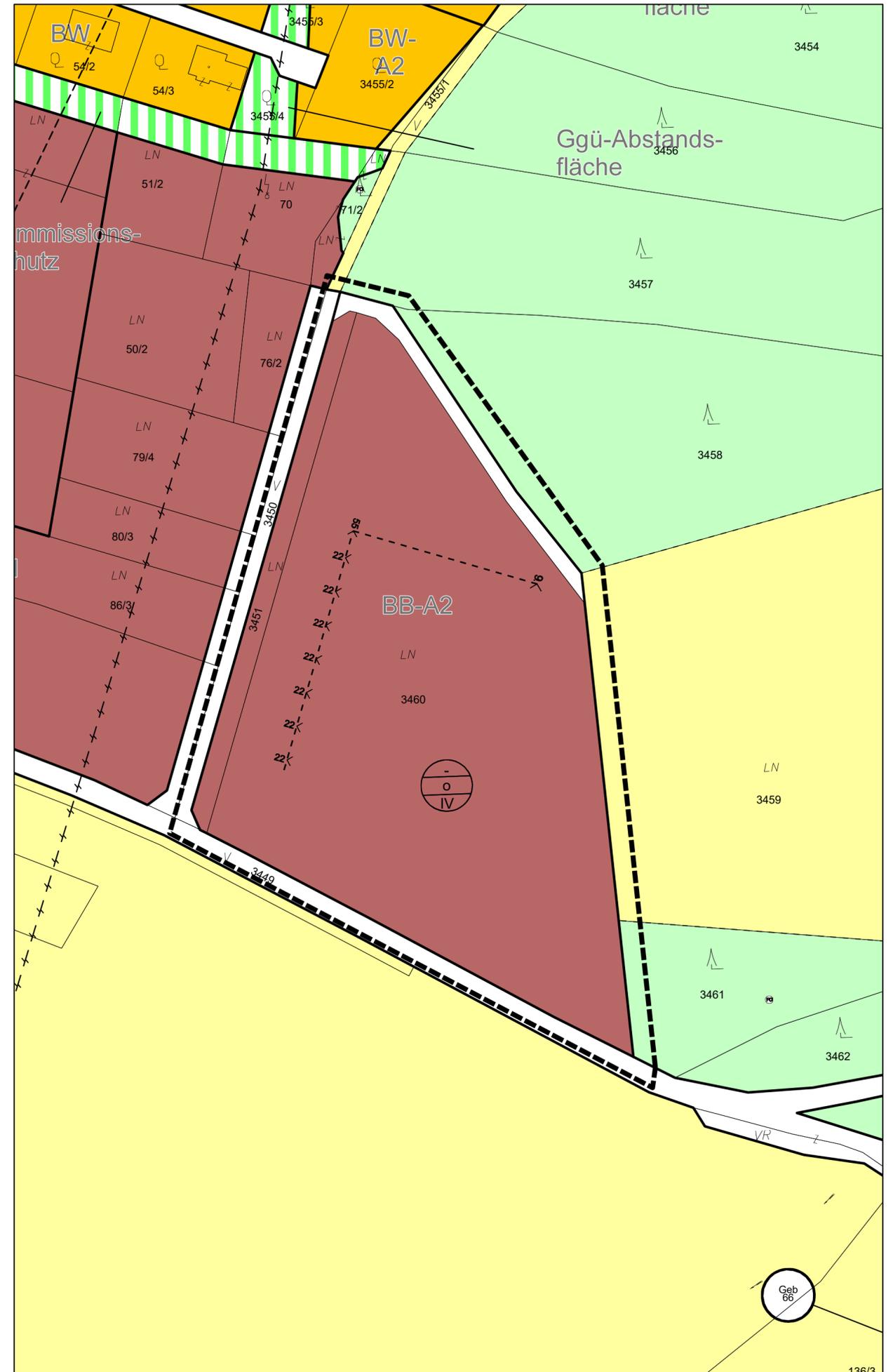
- Bebauungsdichte oder Geschößflächenzahl**
-.....keine Festlegung
arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl
- Bebauungsweise**
g.....geschlossen
k.....gekuppelt
eo.....einseitig offen
o.....offen
o,k.....offen oder gekuppelt
- Bebauungshöhe**
I.....Bauklasse I (bis 5 m)
II.....Bauklasse II (über 5 bis 8 m)
III.....Bauklasse I oder II
III.....Bauklasse III (über 8 bis 11m)
IV.....Bauklasse IV (über 11 bis 14m)
V.....Bauklasse V (über 14 bis 17m)
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
- Baufuchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze
- Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Wohnweg
- Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
- Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
- Freifläche
- Fußgängerzone
- Wohnstraße
- KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist

Gestaltungsvorschriften:

Bepflanzung:
(1) Je Errichtung von 4 Parkplätzen für PKW und LKW ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten.

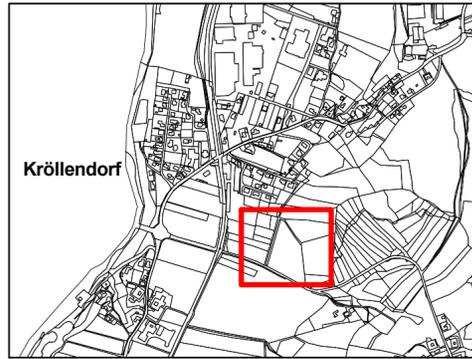
Versiegelung:
(1) Mindestens 16% der Fläche der Grundstücke 3460 und 3451, KG Allhartsberg, ist unversiegelt, im Sinne einer Durchlässigkeit von Luft und Wasser, zu halten und zu begrünen.

Ableitung von Niederschlagswässern:
(1) Die Ableitung von Niederschlagswässern hat auf Eigengrund zu erfolgen. Die Art der Retention ist frei wählbar, im Rahmen der Möglichkeiten sollen "grünraumaffine" Retentionsmaßnahmen unter Verwendung von Modellen wie "Draingarten", "Schwammstadt", "Schotterspeicher" etc. eingesetzt werden.



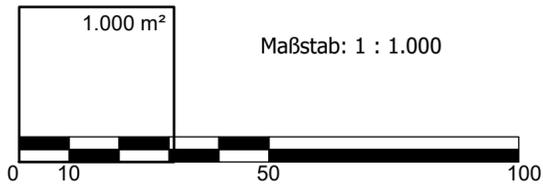
Marktgemeinde Allhartsberg Teilbebauungsplan BB Kröllendorf-Ost Urfassung - Darstellung der Änderungen

Übersicht:



Die Änderungen sind in ROT dargestellt!

Begründungen für die Festlegungen sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen!



Planverfasser:
Kommunalialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,
T.: +43 699 19228413



Planzahl: 24 029 AE
Datum: 02.09.2024
DKM-Stand: 10/2022
DKM-Beschluss: /

kenntlich gemachte Widmungsfestlegungen

BW	Bauland-Wohngebiet	Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft	G++	Grünland Friedhof
BK	Bauland-Kerngebiet	Gho	Grünland land- und forstwirt. Hofstelle	Gp	Grünland Parkanlage
BB	Bauland-Betriebsgebiet	Ggü-	Grünland-Grüngürtel	Ga-	Grünland-Abfallbehandlungsanlage
BI	Bauland-Industriegebiet	Gsh	Grünland Schutzhaus	Gd	Grünland Aushubdeponie
BA	Bauland-Argrangebiet	Geb	erhaltenswertes Gebäude im Grünland	Glp	Grünland Lagerplatz
BS-	Bauland-Sondergebiet	Gmg	Grünland-Materialgewinnungsstätte	Gö	Grünland Ödland/Ökofläche
BO	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	Gg	Grünland Gärtnerei	Gwf	Grünland Wasserfläche
-A	Aufschließungszone	Gkg	Grünland Kleingarten	Gfrei	Grünland Freihaltefläche
Vp	Verkehrsfläche-öffentlich	Gspo	Grünland Sportstätte	Gwka	Grünland Windkraftanlage
		Gspl	Grünland Spielplatz	Gke	Grünland Kellergasse
		Gc	Grünland Campingplatz	Gpv	Grünland Photovoltaikanlage

Legende: Darstellung der Änderungen:

Die außer Kraft getretenen Signaturen und Umrandungen sind kreuzweise rot durchgestrichen. Die neuen Signaturen und Umrandungen sind rot ausgefüllt. Die Bedeutung der Signaturen und Umrandungen ist der Legende zum Teilbebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis: Dieser Plan ist ein Hilfsplan zur übersichtlichen Darstellung der geplanten Änderungen. Der rechtlich verbindliche Planungsentwurf kann nur dem Teilbebauungsplan - Entwurf entnommen werden.

Festlegungen des Bebauungsplanes gemäß NÖ ROG 2014

- Bebauungsdichte oder Geschößflächenzahl**
-...Keine Festlegung
arabische Zahl für Grundflächenzahl oder Geschößflächenzahl
- Bebauungsweise**
g.....geschlossen
k.....gekuppelt
eb.....einseitig offen
o.....offen
o,k.....offen oder gekuppelt
- Bebauungshöhe**
I.....Bauklasse I (bis 5 m)
II.....Bauklasse II (über 5 bis 8 m)
III.....Bauklasse III (über 8 bis 11m)
IV.....Bauklasse IV (über 11 bis 14m)
V.....Bauklasse V (über 14 bis 17m)
arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern
- Abgrenzung Geltungsbereich Teilbebauungsplan
- Straßenfluchtlinie entlang bestehender Straßengrundgrenze (keine Abtretungsverpflichtung)
- Straßenfluchtlinie entlang nicht bestehender Straßengrundgrenze (Abtretungsverpflichtung)
- Baufuchtlinie ohne Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Abgrenzung von Flächen mit gleicher Widmungsart und unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise oder -höhe.
- Baufuchtlinie mit Anbauverpflichtung mit Angabe des Bauwiches in Meter
- Anbaupflicht an eine seitliche Grundgrenze
- Straßenfluchtlinien ohne Ausfahrten und Ausgänge bzw. an besondere Bedingungen geknüpft
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Wohnweg
- Arkade für Durchgänge oder von Durchfahrten
- Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
- Niveau der Verkehrsfläche ü.A.
- Freifläche
- Fußgängerzone
- Wohnstraße
- KFZ Abstellanlage außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- öffentlicher Weg, der keine Durchzugs- oder Aufschließungsstraße für Bauland ist

Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen

Haupt- und Nebenbahnen und Straßenbahnen auf eigenem Gleiskörper:
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußersten Gleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)
alle Eisenbahnanlagen:
generelles Verbot der Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)
Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Bundesschnellstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)
Landesstraßen B außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)
Landesstraßen L außerhalb eines Ortsbereiches:
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

