AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion
Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Beilagen

BD4-OR-345/003-2026
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd4@noel.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug
RU1-R-345/061-2026

Bearbeitung
[redacted]

02742/9005-
Durchwahl
[redacted]

Datum
01. Juli 2026

Betrifft
Leobersdorf, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms, GZ: 2544 09 04/25-OE

Kurzübersicht	
Zahl:	BD4-OR-345/003-2026
Bezug:	RU1-R-345/061-2026
Schreiben RU1 vom:	20.4.2026
Gegenstand:	Leobersdorf, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms, GZ: 2544 09 04/25-OE
Auflagezeitraum:	20.4.2026-1.6.2026
Unterlagen verfasst durch:	Dipl.-Ing. Josef Hameter I Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Bearbeitung:	[redacted]
Änderungspunkte:	ÖEK ÄP 1, 3 FWP ÄP 1-11, 13-23

Planungsgrundlagen	Ergebnis	Begründung
Bevölkerungsentwicklung mit induzierter Zunahme:	vorhanden	-
Naturgefahren mit Handlungsverpflichtungen:	teilweise	Handlungsverpflichtungen werden nicht behandelt
Baulandbedarf:	mangelhaft	Baulandbedarf wird nicht dargelegt. Realistisch zu erwartendes Wachstum durch vorhandene Wohnbaulandreserven höher als Bevölkerungsprognose.

Änderungspunkte ohne besondere Feststellungen	
F05, F08, F10, F16, F17, F22	
Feststellungen zu Änderungspunkten	
Betroffener Punkt	**Feststellung**
EK1	- Änderung des zeitlichen Entwicklungshorizonts fachlich nicht nachvollziehbar begründet
EK3: Änderung einer „Grenze der künftigen Siedlungsentwicklung“	- Nicht dargelegt, welche Grundlagen sich wesentlich geändert haben, welche eine Verschiebung der Siedlungsgrenze rechtfertigen
F01: Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün in Bauland-Wohngebiet	- Änderungsanlass aus fachlicher Sicht nicht erkennbar - Überlagerung mit HQ100-Gefährdungsbereich - Antwortschreiben der Abteilung Wasserbau liegt den Unterlagen nicht bei und wurde inhaltlich nicht behandelt
F02: Anpassung diverser Kenntlichmachungen	- Nachweis zu erbringen, dass sich der angemessene Sicherheitsabstand des Seveso-Betriebs „Hirtenberger Defence Europe GmbH“ verringert hat
F03: Widmung von Verkehrsfläche-privat	- Begründung zur Festlegung der Fläche als private Verkehrsfläche ist zu ergänzen
F04: Umstrukturierung von Bauland-Betriebsgebiet südlich der Hirtenberger Straße	- Antwortschreiben der Abteilung Wasserbau liegt den Unterlagen nicht bei und wurde inhaltlich nicht behandelt
F06/F24: Leobersdorf Ost	- Fachliche Begründung für Flächenausmaß nicht dargelegt - Ausschluss von Wohnen durch Widmungszusatz nicht mit Charakter der Widmungsart Bauland-Kerngebiet vereinbar - Schaffung eines Betriebsgebiets steht im Widerspruch zum ÖEK, daher auch kein Änderungsanlass erkennbar - Geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden könnte wesentlich beeinträchtigt werden -> keine Abstimmung mit Nachbargemeinden dokumentiert - Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung wurden nicht geprüft - Baulandmobilisierungsvertrag liegt den Unterlagen nicht bei - Verkehrsuntersuchung durch Verkehrsplanungsbüro liegt den Unterlagen nicht bei – Verkehrsauswirkungen wurden nicht abgeschätzt - Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild ist den Unterlagen wurden nicht abgeschätzt - Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung wurden nicht abgeschätzt (Kapazitäten von sozialen, medizinischen oder anderen Versorgungseinrichtungen, Grünräume zur Naherholung) - Antwortschreiben der Abteilung Landesstraßenplanung nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage. Es liegt zur amtsintern zur Berücksichtigung vor, wurde inhaltlich aber nicht behandelt - Antwortschreiben der Abteilung Wasserwirtschaft liegt den Unterlagen nicht bei und wurde inhaltlich nicht behandelt - Antwortschreiben der Abteilung Bezirksforstinspektion liegt den Unterlagen nicht bei und wurde inhaltlich nicht behandelt - Festlegung von Freigabebedingungen raumordnungsfachlich sinnvoll

F07: Umwidmung von öffentliche Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche	- Intention der Widmungsänderung unklar
F09: Umwidmung von Grünland-Wasserflächen in Grünland-Freihalteflächen-Retentionsflächen	- Intention der Widmungsänderung unklar, da es bei dem betreffenden Bereich um ein Nebengewässer der Triesting handelt
F11: Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz in Verkehrsfläche-privat	- Betreffender Bereich nach wie vor verlärmt: Schutz des östlich gelegenen Bauland-Wohngebiet
F13: Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche über die Triesting	- Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramms - Kein Änderungsanlass erkennbar - Standortwahl nicht hinreichend begründet - Unklar, ob größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird - Bestehende Verkehrsanbindung nicht ausreichend und funktionsgerecht - Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz könnte beeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie unverhältnismäßig werden
F14: Widmung von Bauland-Wohngebiet im Bereich der Wiesengasse	- Fachliche Begründung für Flächenausmaß nicht dargelegt - Unklar, ob alle Realisierungsbedingungen erfüllt sind - Kleinflächige Überlagerung mit HQ100 laut imap - Unklar, ob Lärmwerte eingehalten werden - Baulandmobilisierung in einem Teilbereich nicht vorgesehen
F15: Umwidmung von Grünland-Freihalteflächen in Grünland-Land- und Forstwirtschaft sowie Streichung Kenntlichmachung Retentionsgebiet	- Teilweise Lage im Hochwasserabflussbereich HQ100 - Kein Änderungsanlass erkennbar
F18: Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit maximal 220 bzw. 600 Fahrten pro ha	- Verkehrsuntersuchung durch Verkehrsplanungsbüro liegt den Unterlagen nicht bei - Antwortschreiben der Abteilung Landesstraßenplanung nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage. Es liegt zur amtsintern zur Berücksichtigung vor, wurde inhaltlich aber nicht behandelt - Antwortschreiben der Abteilung Wasserwirtschaft sowie des Verkehrsverbund Ostregion liegt den Unterlagen nicht bei und wurde inhaltlich nicht behandelt - Abschätzung der Verkehrsauswirkungen sowie der Auswirkungen auf den Artenschutz erfolgte nicht -> Widerspruch zum ÖEK
F19: Umwidmung von Grünland-Sportstätten-Tennisplatz in Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr, Rettung, öffentliche Institutionen	- Begründung der Abgrenzung der geplanten Widmungsänderung im Erläuterungsbericht fehlt
F20: Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche südlich der Ziegelofengasse	- Unklar, ob die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird: Einholung einer Stellungnahme des zuständigen ASV für Verkehrstechnik erscheint erforderlich - Antwortschreiben der Abteilung Wasserwirtschaft liegt den Unterlagen nicht bei und wurde inhaltlich nicht behandelt
F21: Widmung diverser Flächen als Grünland-	- Standort östlich der Südbahn: Erschließung fraglich auch im Hinblick auf Einsatzfahrzeuge im Störfall. Lage innerhalb einer HQ100

Batteriespeicheranlagen	Gefährdung und einem Grundwasserhochstand von < 2m. - Standort im Bereich Gemeindegrenze zu Enzesfeld-Lindabrunn: Fortführung des Grüngürtels erforderlich - Antwortschreiben der Abteilung Wasserbau liegt den Unterlagen nicht bei und wurde inhaltlich nicht behandelt
F22: Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Verkehrsfläche öffentlich sowie Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich in Bauland-Kerngebiet	- Lage im HQ30/HQ100: Auseinandersetzung mit Hochwassergefährdung erforderlich - Bestehende Ausfahrt von Grundstück 97/1: Überarbeitung der Abgrenzung der Vö empfohlen
F23: Umstrukturierung der Verkehrserschließung im Osten von Leobersdorf nördlich der B18	- Antwortschreiben der Abteilung Landesstraßenplanung nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage. Es liegt zur amtsintern zur Berücksichtigung vor, wurde inhaltlich aber nicht behandelt - Widmung der beiden privaten Verkehrsflächen in den Unterlagen nicht begründet - Unklar, ob überörtliche Interessen (Straße) bzw. Verkehrsfunktionen ausreichend berücksichtigt werden - Widerspruch zum ÖEK kann nicht ausgeschlossen werden

Raumordnungsfachliche Prüfung

Mit Schreiben vom 20. April 2026 wurde von der Abteilung RU1 um ein raumordnungsfachliches Gutachten zu den vorgelegten Unterlagen gebeten. Es handelt sich dabei um die Entwurfsunterlagen zur Änderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes, die öffentlich aufgelegt wurden.
Die Prüfung des Entwurfs erfolgte anhand der vorliegenden Unterlagen sowie verfügbarer Geoinformationen. Ein Lokalaugenschein wurde am 4.5.2026 durchgeführt.

Bei etlichen Änderungspunkten wird auf eine vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro verwiesen, welche in den Auflageunterlagen allerdings nicht enthalten war. Darüber hinaus ist festzustellen, dass sämtliche Planungskonsultationen zum Zeitpunkt der Auflage nicht vorhanden waren und daher auch inhaltlich nicht berücksichtigt werden konnten.

Planungsgrundlagen

Bevölkerungsentwicklung mit induzierter Zunahme:
Das Thema Bevölkerungsentwicklung wird im Erläuterungsbericht nachvollziehbar aufbereitet. Die durch die gegenständliche Änderung induzierte Bevölkerungszunahme beträgt schätzungsweise 65 Wohneinheiten bzw. 144 zusätzliche Einwohner und Einwohnerinnen.

Naturgefahren mit Handlungsverpflichtungen:

In den Unterlagen werden die im Gemeindegebiet vorhandenen Naturgefahren beschrieben. Aussagen zu von HQ30 betroffenen Bereichen liegen nicht vor. Zu möglichen daraus resultierenden Handlungsverpflichtungen werden keine Aussagen getroffen.

Baulandbedarf:
Unter dem Thema Baulandbedarf finden sich zwei Kartendarstellungen, einmal eine „Qualitative Auswertung der Baulandreserven“ (Baulandmonitoring) sowie eine „Quantitative Auswertung der Baulandreserven“ (Flächenbilanz).

Aus der Flächenbilanz lässt sich ablesen, dass von 121,4 ha gewidmetem Wohnbauland 22,2 ha unbebaut sind, das entspricht 18,3 %.
Das gesamt gewidmete Betriebsbauland (BB, BI, BS) beträgt 90,71 ha, davon sind ca. 35,1 ha unbebaut, das entspricht 38,7 %.
Zudem gibt es in der Gemeinde 4,74 ha an bebauten Flächen mit offensichtlich nicht genutzten Gebäuden (Leerstand). Ob sich der Leerstand auf als Betriebsbauland gewidmeten Flächen oder auf als Wohnbauland gewidmeten Flächen befindet, ist nicht dokumentiert.

In der qualitativen Auswertung werden die Baulandreserven in die Kategorien Verfügbarkeit nicht bekannt, bewilligtes Projekt, Projekt in Planung sowie in die Kategorie begrenzte Verfügbarkeit mit den drei Unterkategorien Privatgarten, Parkplatz, private/betriebliche Nutzung unterteilt. Zudem wird die bauliche Entwicklung von 2016 bis 2025 sowie Leerstände dargestellt.

Darauf aufbauend wird eine Bevölkerungsprognose für das Jahr 2035 aufgrund der qualitativen Bewertung der Baulandreserven vorgenommen. Dabei werden die Kategorien mit den folgenden Mobilisierungsraten versehen:
Verfügbarkeit nicht bekannt: 7,5 %
bewilligtes Projekt: 90 %
Projekt in Planung: 75 %
Privatgarten: 5 %
Parkplatz: 1 %
private/betriebliche Nutzung: 10 %

Die daraus resultierenden Flächenausmaße werden dann einerseits hinsichtlich der maximalen Ausnutzbarkeit für Wohnungen je nach Flächenwidmungskategorie versehen (potenzielle Wohneinheiten pro ha) sowie mit einer Wahrscheinlichkeit versehen, dass die maximale Ausnutzung tatsächlich passiert (Ausnutzbarkeit in %). Daraus ergibt sich als Ergebnis ein Zuwachs an 1.198 Personen bis zum Jahr 2035. Insgesamt wird für das Jahr 2035 6.542 Einwohner und Einwohnerinnen ohne zusätzliche Neuwidmungen in der Gemeinde erwartet (5.344 Bevölkerungsstand 2025 + 1.198 Personen). Im Vergleich dazu berechnet die Bevölkerungsprognose mit linearer Trendfortschreibung für das Jahr 2035 (je nach Betrachtungszeitraum) zwischen 5.853 und 5.904 Personen. Eine Quantifizierung des Baulandbedarfs erfolgt nicht.

Schlussfolgerung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist daraus zu schlussfolgern, dass allein durch die prognostizierte Bevölkerungsprognose aufgrund der qualitativ bewerteten Wohnbaulandreserven die Bevölkerung stärker wächst (6.542 Einwohner und Einwohnerinnen im Jahr 2035), als die lineare Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung (ca. 5.900 Einwohner und Einwohnerinnen im Jahr 2035) vorhersagt. Eine Auseinandersetzung mit der raumordnungsfachlichen Tragweite dieses aus den Annahmen resultierenden Einwohnerpotenzials ist nicht dokumentiert. Zudem wurde nicht dargelegt, ob die Gemeinde zB. im Örtlichen Entwicklungskonzept einen Einwohnerzielwert beschlossen hat und falls einer existiert, wie hoch dieser ist.

Darüber hinaus ist unklar, wie die angenommenen Mobilisierungsraten für die jeweiligen Kategorien zustande kommen, insbesondere hinsichtlich der Kategorie „Verfügbarkeit nicht bekannt“. Die bauliche Entwicklung von 2016 bis 2025 ist zwar planlich verortet, jedoch wird diese nicht quantifiziert. Es werden zwar die von 2015 bis 2026 fertiggestellten Wohneinheiten (532 WE) tabellarisch auf verschiedene Wohnformen (EFH, Doppelhaus, Reihenhaus, Wohnhausanlage) aufgeteilt. Es geht allerdings nicht klar hervor, auf welchen Flächen die bauliche Entwicklung stattgefunden hat, also ob es sich dabei um eine Bebauung auf vormals unbebautem Bauland (Baulandreserven), Nachverdichtung oder Abriss und Neubau gehandelt hat. Es ist daher unklar, wie sich die Baulandreserven durch die Bautätigkeiten der letzten 11 Jahre entwickelt haben.

Abschließend ist festzuhalten, dass keine belastbare Quantifizierung des Baulandbedarfs vorliegt, sondern nur eine auf nicht ausreichend begründeten Annahmen beruhende Potenzialrechnung.

I. Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts:

Änderungspunkt EK1: Änderung „Schwerpunkt der langfristigen Siedlungserweiterung (Wohnbauland)“ zu „Schwerpunkt der kurz-/mittelfristigen Siedlungserweiterung (Wohnbauland),

Änderung der Entwicklungsmaßnahme E04 „langfristige Schaffung eines neuen Wohngebiets“ zu „Schaffung eines neuen Wohngebiets/Kerngebiets“

Adaptierung einer „Grenze der künftigen Siedlungsentwicklung“

Gst. 1100/3 etc., KG Leobersdorf

Es ist geplant, den zeitlichen Horizont der Entwicklungsmaßnahme „Schwerpunkt der langfristigen Siedlungserweiterung (Wohnbauland)“ zu ändern. Dieser soll in „Schwerpunkt der kurz-/mittelfristigen Siedlungserweiterung (Wohnbauland)“ umbenannt werden.
Zudem soll die Entwicklungsmaßnahme E04 „Langfristige Schaffung eines neuen Wohngebiets“ in „Schaffung eines neuen Wohngebiets/Kerngebiets“ geändert werden, um in Zukunft auch Bauland-Kerngebiet auf dieser Fläche zu ermöglichen.
Weiters soll die „Grenze der künftigen Siedlungsentwicklung“ geringfügig adaptiert werden. Räumlich handelt es sich um den Bereich östlich des Wiener Neustädter Kanals und südlich der Bundesstraße B18 (siehe Abbildung 1).

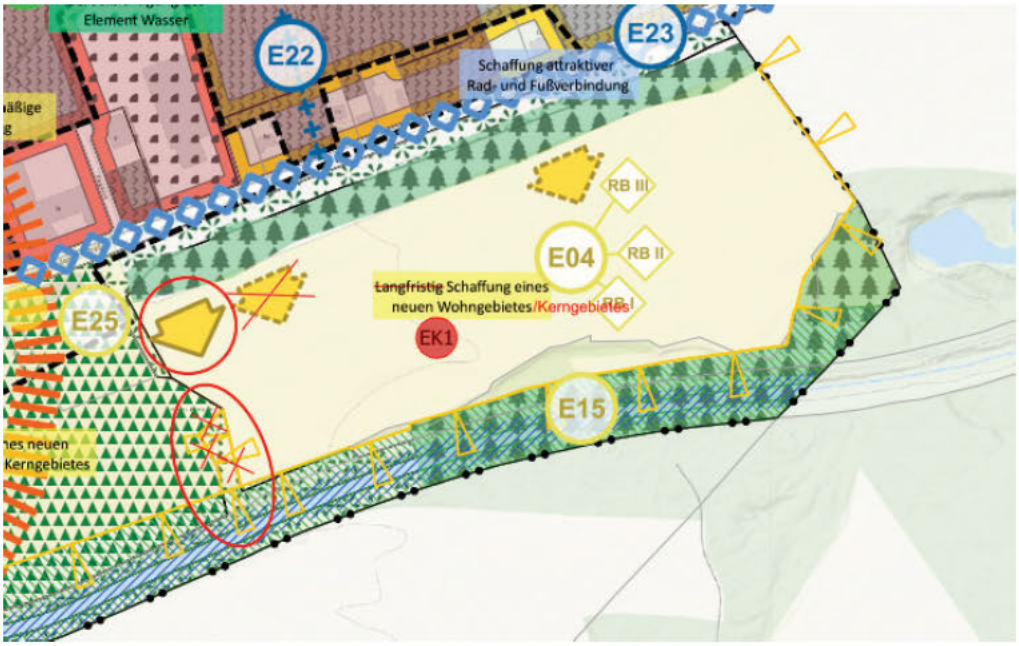


Abbildung 1: Ausschnitt ÖEK Änderungspunkt 1

Die Entwicklungsmaßnahme E04 „Langfristige Schaffung eines neuen Wohngebiets“ wurde im Rahmen der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts im Jahr 2023 aufgenommen. Nun sind laut Erläuterungsbericht geänderte Grundlage zu Tage getreten,

welche eine Änderung der Zielsetzung in dem Bereich erforderlich machen. Ein Leitbetrieb in der Marktgemeinde plant, seine zwei Standorte in der Gemeinde zu einem Standort zusammenzufassen. Zusätzlich soll das Flächenausmaß vergrößert werden. Dafür werden laut Erläuterungsbericht im Endausbau ca. 8 ha benötigt. Die Fläche soll daher künftig nicht für Zwecke der Siedlungsentwicklung, sondern für betriebliche Nutzungen zur Verfügung stehen, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Durch die Änderung des Entwicklungskonzepts soll in einem weiteren Schritt die Umwidmung der Fläche von derzeit Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Kerngebiet möglich sein (siehe FWP ÄP 24).

Die Einfügung des Wortes „Kerngebiets“ ist fachlich nachvollziehbar, da es sich um einen Bereich mit hoher ÖV-Güte handelt und der gegenüberliegende Bereich ebenfalls eine Bauland-Kerngebiet Widmung aufweist.

Die Änderung des zeitlichen Entwicklungshorizonts ist aus raumordnungsfachlicher nicht nachvollziehbar begründet. Diese Fläche ist die einzige Fläche im Örtlichen Entwicklungskonzept, welche derzeit als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungserweiterung festgelegt ist. Mit der Änderung des Zeithorizonts auf kurz-/mittelfristig würde die bestehende zeitlich gestaffelte Entwicklung von Wohnbauland in der Gemeinde aufgehoben werden. Bei der ursprünglichen Festlegung der Maßnahme im Örtlichen Entwicklungskonzept im Jahr 2023 lagen wohl Gründe vor, diese Fläche bloß langfristig zu entwickeln. Die Gründe, die zu der Festlegung als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungserweiterung führten, sind nicht dargelegt. Zudem liegt keine belastbare Quantifizierung des Baulandbedarfs vor, mit welcher die Änderung des Zeithorizonts begründet werden könnte.

Schlussfolgerung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist die Ermöglichung eines Bauland-Kerngebiets in diesem von einer hohen ÖV-Güte geprägten Bereich schlüssig. Die Änderung des Planungshorizonts der Entwicklungsmaßnahme ist hingegen fachlich nicht nachvollziehbar, da keine Quantifizierung des Baulandbedarfs vorliegt. Daher würde die zeitliche Staffelung der Entwicklung von Wohnbauland in der Gemeinde unbegründet aufgehoben werden. Eine

wesentliche Änderung der Grundlagen wurde aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht dargelegt, weshalb kein Änderungsanlass erkannt werden kann.

Änderungspunkt EK3: Änderung einer „Grenze der künftigen Siedlungsentwicklung“

Gst. 1262/1 etc., KG Leobersdorf

Im Bereich der Wiesengasse soll eine bestehende Siedlungsgrenze geringfügig adaptiert werden (siehe Abbildung 2).

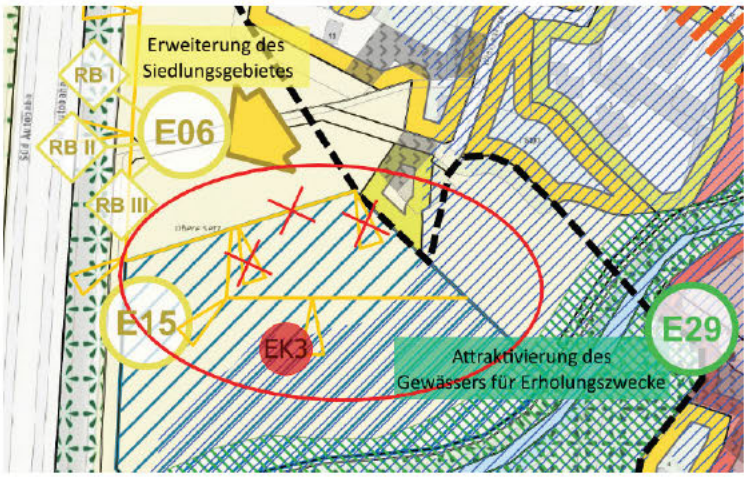


Abbildung 2: Ausschnitt ÄP EK3

Die in diesem Bereich befindlichen Realisierungsbedingungen lauten:
RBI: Lärm- und Immissionsschutz
RBII: Verkehrserschließung
RBIII: keine Gefahr durch 100jährliche Hochwässer

Laut Erläuterungsbericht sind die Realisierungsbedingungen zur Widmung des Bereiches mittlerweile erfüllt, weshalb eine Umwidmung auch in jenem Bereich ermöglicht werden soll, in welchem derzeit die „Grenze der künftigen Siedlungsentwicklung“ eine Entwicklung verunmöglicht. Zur Frage, ob die Realisierungsbedingen in diesem Bereich erfüllt sind, wird auf die Ausführungen bei Änderungspunkt F14 verwiesen.

Nicht dargelegt sind die Grundlagen, welche ursprünglich zur Festlegung einer kommunalen Siedlungsgrenze in diesem Bereich führten. Daher kann auch aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht beurteilt werden, ob für diesen Änderungspunkt der Änderungsanlass „wesentliche Änderung der Grundlagen“ zutreffend ist.

Schlussfolgerung

Es fehlt eine Begründung, welche Grundlagen sich wesentlich geändert haben, welche eine Verschiebung der Siedlungsgrenze rechtfertigen. Der Änderungspunkt ist daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilbar.

II. Änderungen des Flächenwidmungsplans:

Änderungspunkt F01: Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün in Bauland-Wohngebiet

Gst. Nr. 147/31, 147/32, 147/33, 147/34, 147/35, 147/36, KG Leobersdorf

Die Gemeinde plant, die Baulandtiefe einer bestehenden Reihenhaussiedlung im Reimerweg geringfügig zu erweitern (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F01

Durch den Entfall des nicht mehr rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramms Südliches Wiener Umland und der überörtlichen Festlegung „Regionale Grünzone“ in diesem Bereich, sollen sich die Rahmenbedingungen geändert haben, weshalb ein Einbeziehen der restlichen Grundstückstiefe in das Bauland-Wohngebiet angestrebt wird. Im ÖEK besteht in diesem Bereich weiterhin die Festlegung „Anstreben einer nutzungsabgestimmten Ausweisung der regionalen Grünzone“.

<u>Änderungsanlass</u>:

Als Änderungsanlass wird einerseits die Verwirklichung von Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzepts bzw die Vermeidung von Fehlentwicklungen angegeben. Die Verwirkli-

chung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzepts kann nicht erkannt werden, da in dem Bereich die Festlegung „Anstreben einer nutzungsabgestimmten Ausweisung der regionalen Grünzone“ besteht. Im Erläuterungsbericht wird angeführt, dass diese ÖEK-Maßnahme hinfällig sei, da in diesem Bereich keine regionale Grünzone mehr ausgewiesen ist. Ein Entfall der Maßnahme im ÖEK ist allerdings nicht vorgesehen. Inwiefern durch die Umwidmung die Ziele des ÖEK verwirklicht werden, kann aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht erkannt werden.

Ob der Änderungsanlass „Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen“ vorliegt, kann nicht beurteilt werden, da nicht dargelegt wurde, worin der Grund des dringenden Handlungsbedarfs besteht bzw. welche Fehlentwicklung eintreten würde.

Hochwasser HQ100:
Ein Großteil der Widmungsfläche überlagert mit dem HQ100-Gefährdungsbereich. Im Erläuterungsbericht finden sich keine Aussagen dazu. In der Stellungnahme zur Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen vom 27. Jänner 2026 wurde zudem festgestellt, dass aufgrund der Überlagerung mit dem HQ100-Gefährdungsbereich eine Konsultation mit der Abteilung Wasserbau erforderlich ist. Diese liegt den Unterlagen nicht bei.

Schlussfolgerung
Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann kein Änderungsanlass erkannt werden. Zudem liegt ein Großteil der Fläche im HQ100-Gefährdungsbereich. Eine Auseinandersetzung damit erfolgte nicht. Das Antwortschreiben der Abteilung Wasserbau liegt den Unterlagen nicht bei. Der Änderungspunkt ist daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilbar.

Änderungspunkt F02: Anpassung diverser Kenntlichmachungen

Im Zuge dieses Änderungspunkts werden die folgenden Kenntlichmachungen angepasst:

- Anpassung der Kenntlichmachungen „Transformator“
- Anpassung der Kenntlichmachung „Gasstation“
- Streichung der Kenntlichmachung „Gefahrenbetrieb mit Sicherheitszone“

Die Anpassung der Kenntlichmachungen Transformator und Gasstation sind raumordnungsfachlich in Ordnung. Die Streichung der Kenntlichmachung „Gefahrenbetrieb mit Si-

cherheitszone“ kann nicht ganz nachvollzogen werden. Gemäß amtsinterner Information hat sich der angemessene Sicherheitsabstand des Seveso-Betriebs „Hirtenberger Defence Europe GmbH“ zwar verringert, allerdings besteht noch immer ein Teilbereich des Sicherheitsabstandes auf Leobersdorfer Gemeindegebiet (siehe nachstehende Abbildung – Überschneidung von gelber und roter Fläche). Sollten diese Informationen nicht mehr aktuell sein, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass sich der angemessene Sicherheitsabstand nun auf das Werksgelände beschränkt.

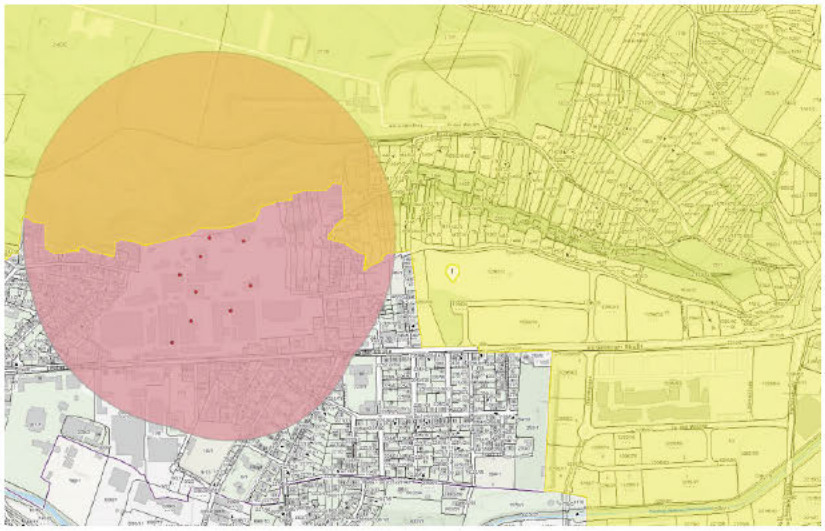


Abbildung 4: Sicherheitsabstand des Seveso-Betriebs „Hirtenberger Defence Europe GmbH“ und Überlagerung mit Leobersdorfer Gemeindegebiet

Änderungspunkt F03: Widmung von Verkehrsfläche-privat

Gst. Nr. 290/2, 291/1, 2242, KG Leobersdorf

Die Gemeinde plant, einen als Bahn kenntlichgemachten Weg im Bereich der Kleingartensiedlung in Verkehrsfläche privat zu widmen. Zudem soll die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Kenntlichmachung Bahn entfallen.



Abbildung 5: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F03

Die Verkehrsfläche war ehemals eine Bahntrasse, ist großteils verwildert und erfüllt derzeit keine Erschließungsfunktion. Die Streichung der Kenntlichmachung Bahn ist nachvollziehbar. Eine Nutzungsabsicht, die eine Festlegung als Verkehrsfläche begründen würde, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Schlussfolgerung

Für eine abschließende Beurteilung ist die Planungsmotivation darzulegen.

Änderungspunkt F04: Umstrukturierung von Bauland-Betriebsgebiet südlich der Hirtenberger Straße

Gst. Nr. .639/1, 1295/4, 1295/6, 1295/33, 1295/50, KG Leobersdorf

Südlich der Bundesstraße B18 sowie westlich der durch das Gemeindegebiet verlaufende Hochquellenwasserleitung soll ein als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeter Bereich geringfügig umstrukturiert werden. Widmungsmäßig handelt es um die folgenden Änderungen:

- Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Verkehrsfläche öffentlich
- Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich in Bauland-Betriebsgebiet
- Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich in Grünland-Grüngürtel-Hochquellenwasserleitung

- Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Hochquellenwasserleitung in Verkehrsfläche öffentlich

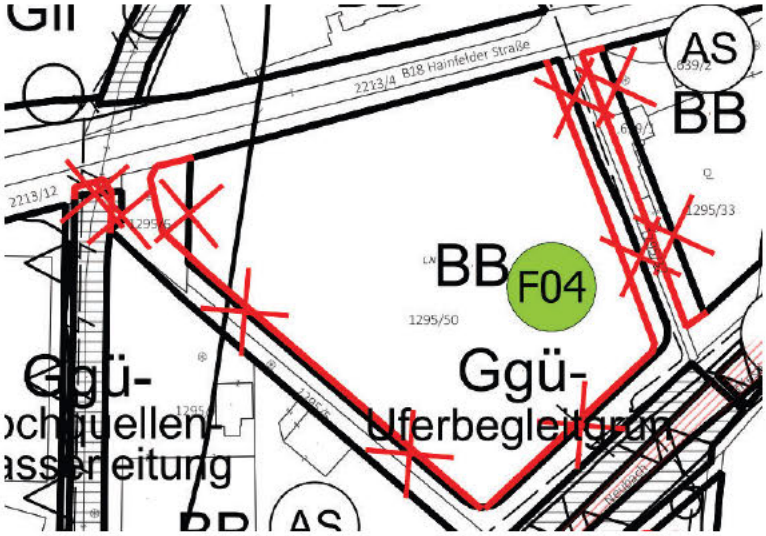


Abbildung 6: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F04

Die dortige Widmungssituation entspricht nicht den realen Gegebenheiten, insbesondere der Straßenverlauf soll korrigiert werden und an bestehende Grundstücksgrenzen angepasst werden. Für diesen Änderungspunkt sollte aufgrund der Nähe zu einer möglichen Altlast eine Konsultation mit der Abteilung Wasserwirtschaft durchgeführt werden. Das Antwortschreiben liegt den Unterlagen allerdings nicht bei.

Schlussfolgerung

Vorbehaltlich einer positiven Rückmeldung der Abteilung Wasserwirtschaft, bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

Änderungspunkt F05: Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Verkehrsfläche-öffentlich

Gst. Nr. 1176/12, KG Leobersdorf

Die Erschließungsstraße des bestehenden Betriebsgebiets im Westen der Gemeinde an der Grenze zur Nachbargemeinde Enzesfeld-Lindabrunn soll geringfügig verbreitet werden (siehe Abbildung 7).

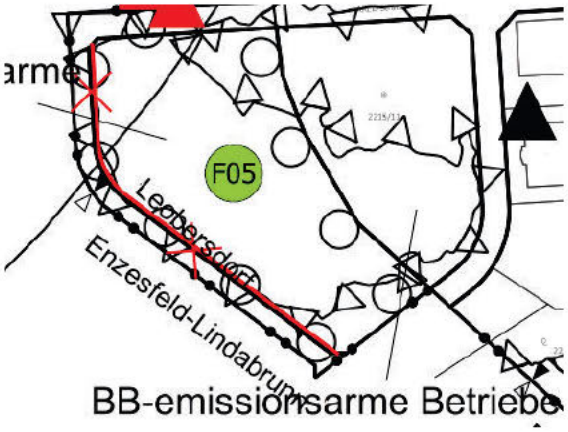


Abbildung 7: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F05

Die Erschließungsstraße soll dadurch insgesamt 12 m Breite aufweisen, dies dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen.

Schlussfolgerung

Die Planungsmaßnahme ist nachvollziehbar beschrieben. Aus raumordnungsfachlicher Sicht bestehen keine Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

Änderungspunkt F06 & F24: Großflächige Widmung von Bauland-Kerngebiet am östlichen Rand der Gemeinde („Leo Ost“) sowie diverse Begleitmaßnahmen

Gst. Nr. 1100/3, 1100/5, KG Leobersdorf

Im Osten des Gemeindegebiets südlich der B18 wird die großflächige Widmung von Bauland Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung mit der näheren Bezeichnung „B“ (= Flächen für emissionsarme Betriebe, auf welchen Wohngebäude sowie sonstige Wohnnutzungen nur insoweit zuzulassen sind, als diese für eine überwiegende betriebliche Nutzung vorhanden sein müssen und maximal ein Ausmaß von 1% der rechnerisch ermittelten Gesamtgrundrissfläche je Grundstück annehmen) anstelle von Grünland-Land- und Forstwirtschaft angestrebt.

Zudem soll die bestehende Widmung Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung verkleinert werden und dem westlich angrenzendem Grünland-Sportstätte, dem neu zuwidmen-

den Bauland-Kerngebiet sowie einer neu zu errichtenden Verkehrsfläche-öffentliche zugeordnet werden. Der südliche Teil des Grüngürtels soll in Grünland-Land- & Forstwirtschaft umgewidmet werden.

Im Detail sind folgende Widmungsänderungen geplant:

- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung“ mit der näheren Bezeichnung „B“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Grünland-Sportstätten“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung“ mit der näheren Bezeichnung „B“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“
- Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung“ mit der näheren Bezeichnung „B“
- Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“

Insgesamt soll so ein ca. 8,5 ha großes Bauland-Kerngebiet entstehen (siehe Abbildung 8).

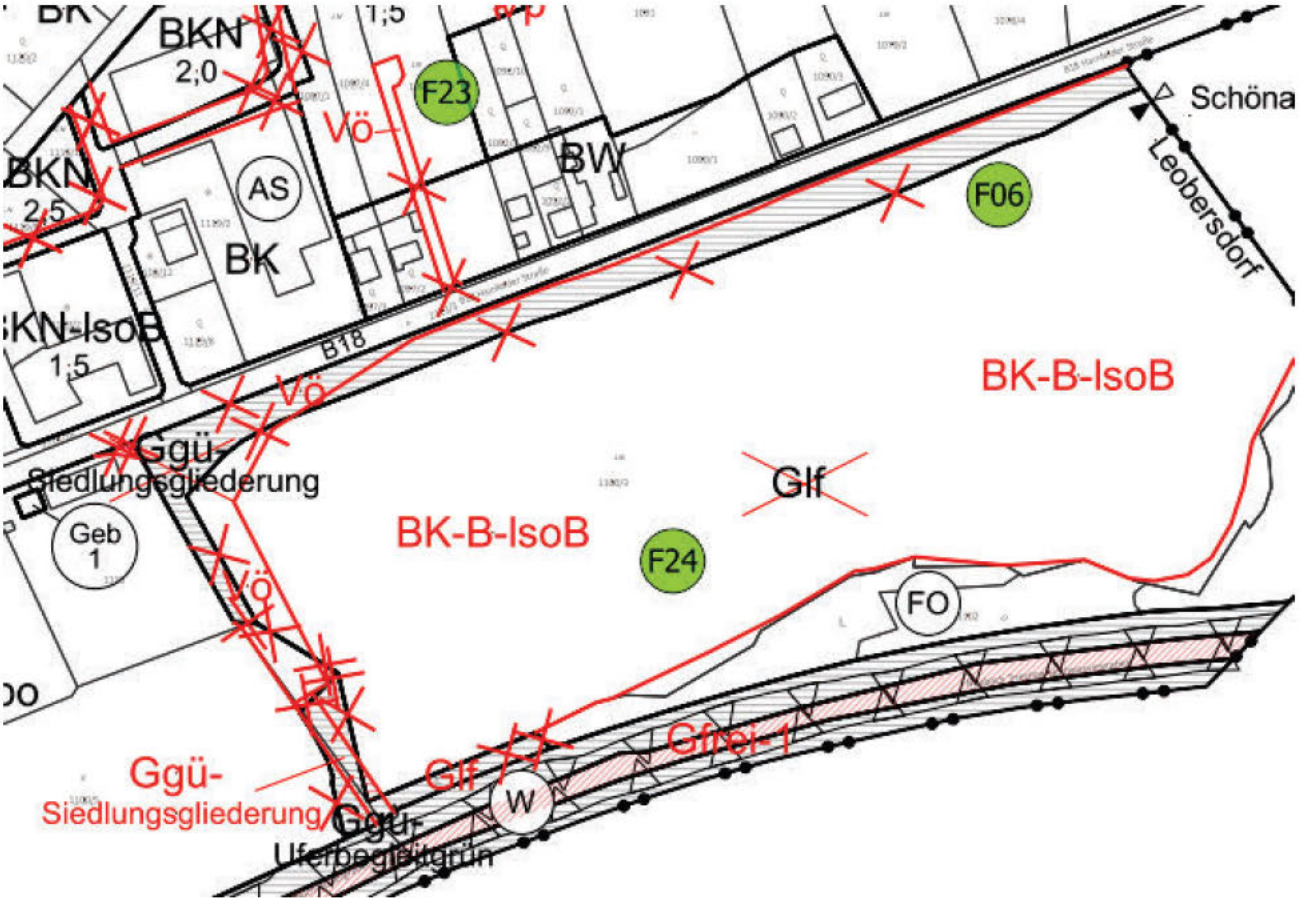


Abbildung 8: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F06 & F24

Das Bauland-Kerngebiet soll in weiterer Folge als Standort für einen ortsansässigen Betrieb genutzt werden, welcher derzeit auf zwei Standorte in der Gemeinde verteilt ist, diese Standorte zu einem vereinigen möchte und potenziell Ausbaubedarf in der Zukunft hat.

Die Beurteilung wesentlicher Kriterien ist in folgender Tabelle übersichtlich dargestellt:

Frage	Antwort	Begründungen, Anmerkungen
Generelle Nachvollziehbarkeit		
Ist die Planungsintention nachvollziehbar?	ja	Schaffung eines Betriebsgebiets
Ist die Widmungsabsicht im Plan eindeutig dargestellt?	ja	
Kann die betroffene Fläche in der Natur eindeutig zugeordnet und abgegrenzt werden?	ja	
Eignet sich die Widmung für die Planungsintention?	nein	Es soll ein Betriebsgebiet in der Widmungsart Bauland-Kerngebiet geschaffen werden
Sind etwaige Widmungszusätze fachlich sinnvoll formuliert bzw. wurden nachvollziehbare Folgewidmungsarten gewählt?	nein	Durch den Widmungszusatz wird faktisch das Wohnen im Bauland-Kerngebiet ausgeschlossen
Ist ein Nutzungskonzept beigelegt?	ja	Siedlungsstrukturelles Gesamtkonzept "Masterplan LEO Ost" liegt bei
Übergeordnete Planungen und Interessenskonflikte		
Werden Widersprüche zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen vermieden?	ja	-

Werden Interessen und Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgebiete) ausreichend berücksichtigt?	ja	-
Werden sonstige überörtliche Interessen (Forst, Wasser, Straßen, Militär, Rohstoffgewinnung etc.) ausreichend berücksichtigt?	unklar	Potenzielle Überlagerung mit Forstflächen
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt bzw. fand eine entsprechende Abstimmung statt?	nicht dokumentiert	Ca. 8,5 ha großes Betriebsgebiet an der Grenze zur Gemeinde Schönau an der Triesting.
Werden Widersprüche zu Örtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	nein	De facto Betriebsgebietswidmung in einem im ÖEK als Wohnbauland ausgewiesenen Bereich
Änderungsanlass		
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	nein	De facto Betriebsgebietswidmung in einem im ÖEK als Wohnbauland ausgewiesenen Bereich
Standortwahl, Flächenausmaß und Konfiguration		
Wird die Standortwahl für den angegebenen Zweck mit fachlichen Kriterien begründet?	teilweise	Bauland-Kerngebiet nachvollziehbar, Bauland-Betriebsgebiet nicht begründet
Schließt das Wohnbauland an bestehendes Siedlungsgebiet so an, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen bzw. werden bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert?	ja	-
Werden bestehende Widmungen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt (Betriebsstandorte, VÖ-Anbindungen, Zugang zu Grünland, Leitungen, Wegerechte etc.)?	ja	-
Ist die Flächenkonfiguration fachlich nachvollziehbar und werden Restflächen vermieden?	ja	-
Ist das Ausmaß der Flächenwidmung fachlich begründet bzw. wird ein entsprechender objektiver Bedarf in Abstimmung mit Reserven und abschätzbarer Innenentwicklung nachgewiesen?	nein	Ausmaß der Flächenwidmung fachlich nicht begründet
Technische Eignung des Standortes		
Naturgefahren und diesbezügliche Beeinträchtigungen		
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser, Wildbächen und Lawinen angenommen werden?	ja	-
Werden Flächen vermieden, für die ein Widmungsgebot in Gfrei-R vorliegt bzw. zu prüfen ist?	ja	-
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Steinschlag, Rutschungen und Geländebruch angenommen werden?	ja	-
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	ja	-
Liegen die Standorte außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage?	ja	-
Werden etwaige Gefährdungen durch Hangwasserfließwege bei Starkregenereignissen berücksichtigt?	ja	-
Anthropogene Beeinträchtigungen		
Ist die Nutzungsgeschichte (Altlasten, Stollen, Bodendenkmäler etc.) im Umfeld bekannt und konfliktfrei?	ja	-
Ist ein ausreichender Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige, ausreichend aufgearbeitete Abschirmung vorgesehen und für den Standort fachlich begründbar?	ja	-
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	ja	-

Technische Infrastruktur		
Sind Wasserversorgung und Abwasserentsorgung jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich herstellbar?	ja	-
Ist die Verkehrserschließung ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	ja	Ausbau der B18 in diesem Bereich
Berücksichtigung potenzieller Auswirkungen		
Ökosysteme und Naturgefahren		
Werden potenzielle Auswirkungen für Ober- und Unterlieger durch Beeinflussung der Abflussverhältnisse geprüft?	nicht dokumentiert	-
Werden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung geprüft?	nein	Keine Prüfung erfolgt
Werden die Auswirkungen auf den Artenschutz abgeschätzt und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	ja	Keine artenschutzrelevanten Tier- oder Pflanzenvorkommen bekannt
Wird die Qualität der in Anspruch genommenen Böden in die Entscheidung einbezogen?	ja	Großteils hochwertiges Ackerland
Verkehr		
Werden potenzielle Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?	nein	Vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro liegt den Unterlagen nicht bei
Wird die Verkehrssicherheit gewahrt (Sichtweite, Eisenbahnkreuzungen, Unfallhäufungen)?	unklar	s.o.
Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig?	unklar	s.o.
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	unklar	s.o.
Wird auf eine möglichst günstige Anbindung an den Umweltverbund geachtet?	weitgehend	Gute ÖV-Güte (Güteklasse B-D). Fuß- und Radwegeanbindung unklar.
Ästhetik, Historie und Struktur		
Werden die Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild in die Entscheidung einbezogen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	nein	Keine Abschätzung erfolgt.
Bleibt der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt?	ja	Genügend Abstand zum Schloss(park) Schönau, keine Sichtbeziehungen
Soziales		
Wurden die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung abgeschätzt (Kapazitäten von sozialen, medizinischen oder anderen Versorgungseinrichtungen, Grünräume zur Naherholung)?	nein	Keine Abschätzung erfolgt.
Baulandmobilisierung und Absicherung von Begleitmaßnahmen		
Wird die Verfügbarkeit bei Baulandwidmungen mit geeigneten Maßnahmen sichergestellt?	unklar	Gemäß Erläuterungsbericht vorgesehen.
Ist eine möglichst flächensparende Inanspruchnahme von Boden sichergestellt?	nein	Nicht vorgesehen.
Wird die Herstellung und Instandhaltung von Begleitmaßnahmen auf geeignete Weise sichergestellt?	nicht relevant	Keine Begleitmaßnahmen vorgesehen
Wurden fachlich sinnvolle Freigabebedingungen formuliert?	nein	Keine Freigabebedingungen formuliert
Stellungnahmen		
Sind alle Stellungnahmen eingeholt, dokumentiert und entsprechend berücksichtigt worden?	nein	Antwortschreiben der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. Straßenbauabteilung IV liegt vor. Dieses wurde

inhaltlich nicht berücksichtigt.

Antwortschreiben der Bezirksforstinspektion nicht beigelegt.

Nutzungskonzept:
Den Unterlagen liegt ein Nutzungskonzept „Masterplan LEO Ost“ für den gegenständlichen Bereich vor. Neben den planungsrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt u.a. eine Prüfung von Bebauung- und Nutzungskonzepte. Dazu ist festzustellen, dass die Bewertung der Planungsvarianten nicht ausreichend begründet ist, weshalb nicht nachvollziehbar ist, wie die Bewertung zustande kommt.

Widmungszusatz bzw. Planungsintention:
Die betreffende Fläche soll in „Bauland-Kerngebiet-B-lsoB“ umgewidmet werden, wobei die nähere Verwendung „B“ bedeutet: „Flächen für emissionsarme Betriebe, auf welchen Wohngebäude sowie sonstige Wohnnutzungen nur insoweit zuzulassen sind, als diese für eine überwiegende betriebliche Nutzung vorhanden sein müssen.“ Mittels des Zusatzes „lsoB“ soll klargestellt werden, dass eine „lärmschutzoptimierte Bebauung“ vorzunehmen ist. Der Zusatz „lärmschutzoptimierte Bebauung“ ist raumordnungsfachlich in Ordnung.

Grundsätzlich darf die Widmungsart Bauland-Kerngebiet ganz oder für Teilbereiche mit einem Zusatz versehen werden, welcher die spezielle Verwendung näher bezeichnet. Allerdings ist ein Zusatz, welcher das Wohnen im Bauland-Kerngebiet fast vollständig ausschließt, aus fachlicher Sicht nicht mit dem Charakter der Widmungsart Bauland-Kerngebiet vereinbar. Der gewählte Zusatz verunmöglicht aus fachlicher Sicht die widmungskonforme Nutzung der Fläche und steht auch im Widerspruch zur in diesem Bereich festgelegten ÖEK-Maßnahme „Schaffung eines neuen Wohngebiets/Kerngebiets“.

Die Planungsintention der Gemeinde ist die Errichtung eines großflächigen Betriebsgebiets, wofür sich die gewählte Widmungsart Bauland-Kerngebiet aus fachlicher Sicht nicht eignet.

Überörtliche Interessen (Forst):
Ob Teile der Widmungsfläche mit Forstflächen überlagern, ist unklar. Daher war eine Konsultation mit der Bezirksforstinspektion erforderlich. Das Antwortschreiben liegt den Unterlagen nicht bei.

Entwicklung anderer Gemeinden:
Mit der Widmungsmaßnahme wird ein ca. 8,5 ha großes Betriebsgebiet an der Grenze zur Gemeinde Schönau an der Triesting angestrebt. Eine Planung dieser Größenordnung hat grundsätzlich das Potenzial, die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich zu beeinträchtigen, weshalb eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden insbesondere mit der Gemeinde Schönau an der Triesting aus fachlicher Sicht sinnvoll ist. Es ist in den Unterlagen allerdings nicht dokumentiert, ob eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden stattfand.

Widersprüche zu Örtlichen Planungsfestlegungen & Änderungsanlass:
Mit der Widmungsmaßnahme wird ein ca. 8,5 ha großes Betriebsgebiet angestrebt, was einen Widerspruch zur ÖEK-Maßnahme „Schaffung eines neuen Wohngebiets/Kerngebiets“ darstellt. Aus diesem Grund ist aus fachlicher Sicht auch kein Änderungsanlass erkennbar.

Standortwahl:
Die Widmung von Bauland-Kerngebiet ist in einem Bereich mit hoher ÖV-Güte (ÖV-Güteklasse B-D) sowie aufgrund der Tatsache, dass der gegenüberliegende Bereich ebenfalls eine Bauland-Kerngebiet Widmung aufweist, fachlich begründbar. Eine Betriebsgebietswidmung (BK ohne Wohnen, BB, …) kann allerdings fachlich nicht begründet werden.

Fachliche Begründung für das Ausmaß der Flächenwidmung:
In den Unterlagen finden sich Aussagen zum Bedarf auf zwei Arten: einerseits den Bedarf für die betriebliche Erweiterung, andererseits der Bedarf für zusätzliches Wohnbauland.

- Betrieblicher Bedarf:
Da im gegenständlichen Bereich vorgesehen ist, ausschließlich betriebliche Nutzungen anzusiedeln, werden im siedlungsstrukturellen Gesamtkonzept “Masterplan LEO Ost” die Baulandreserven der Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet untersucht. Von den derzeit ca. 82 ha gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet sind ca. 24,3 ha unbebaut. Das entspricht ca. 29,6 % an gewidmeten, aber unbebauten Betriebsbaulandreserven.

Eine Abschätzung des Betriebsbaulandbedarfs für die zukünftige Entwicklung unter Berücksichtigung der Baulandreserven und der beobachteten und abschätzbaren Entwicklung im Baubestand erfolgt nicht. Als Argument für die gegenständliche Widmungsmaßnahme wird angeführt, dass „größere, zusammenhängend und funktionstaugliche Flächen im Ausmaß von rund 8 ha derzeit nicht verfügbar sind“, wobei die 8 ha dem Platzbedarf inklusive Ausbaupotenzial des umzusiedelnden Leitbetriebs entsprächen. Auf S. 21 des Masterplans wird der Bedarf des Leitbetriebs ohne nähere Ausführungen mit 5,8 ha angegeben.

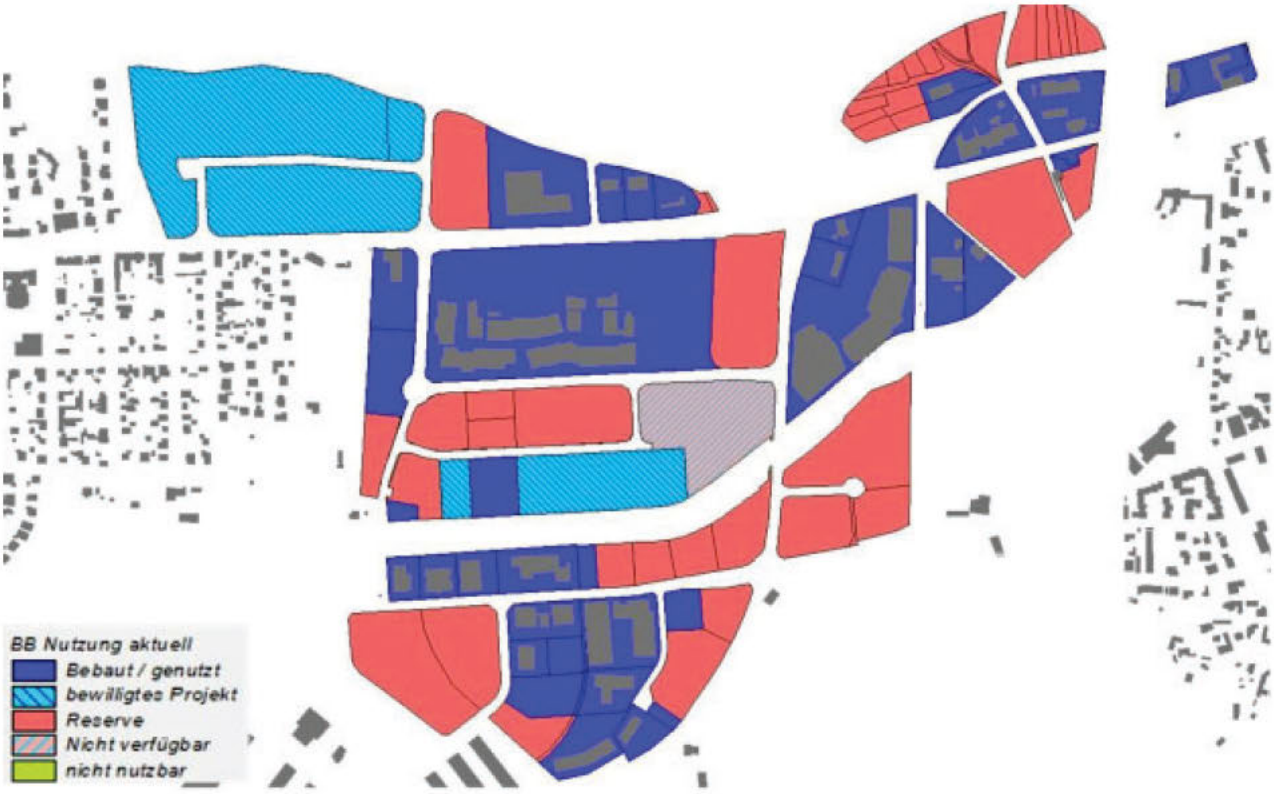


Abbildung 7: Detailausschnitt Baulandreserven Betriebsgebiet Ared-Park

Die beiden Standorte des gegenständlichen umzusiedelnden Betriebs machen derzeit ca. 1,73 ha aus. Eine Zusammenlegung der beiden Standorte wäre daher rein rechnerisch in bereits gewidmeten, unbebauten Betriebsbauland (ca. 24,3 ha) möglich.

- Wohnbaulandbedarf:

Da es sich bei der Widmungskategorie Bauland-Kerngebiet um eine Widmungsart des Wohnbaulands handelt, ist für die Darlegung des Bedarfs der Bedarf nach Wohnbauland von Bedeutung. Dazu wird auf die Ausführungen am Anfang des Gutachtens verwiesen.

Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung:
In den Unterlagen erfolgt keine Auseinandersetzung mit der Frage, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Da es sich um eine Erstwidmung von Bauland über 1 ha handelt, ist eine entsprechende Prüfung dieser Aspekte gemäß NÖ ROG erforderlich.

Verkehrsauswirkungen:
Für die Abschätzung der Verkehrsauswirkungen wird im Erläuterungsbericht auf eine vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro verwiesen, welche in den Auflageunterlagen allerdings nicht enthalten ist. Eine Abschätzung der Verkehrsauswirkungen ist demnach im Zuge der Auflage nicht erfolgt.

Landschaftsbild:
Eine Abschätzung der Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung:
Im beiliegenden Dokument „Sozialstrukturmonitor Leobersdorf“ erfolgte lediglich eine Analyse des Ist-Zustands. Die Auswirkungen werden nicht abgeschätzt.

Baulandmobilisierende Maßnahmen:
Gemäß Erläuterungsbericht ist der Abschluss eines Raumordnungsvertrags vorgesehen. Dieser liegt den Unterlagen jedoch nicht bei.

Flächensparende Inanspruchnahme von Boden:
Maßnahmen zur flächensparenden Inanspruchnahme von Boden werden nicht angewendet.
Freigabebedingungen:
Freigabebedingungen sind nicht vorgesehen. Für die gegenständliche Fläche wird aufgrund der Größe der Fläche sowie der Grundstückskonfiguration aus fachlicher Sicht die Festlegung von Freigabebedingungen für sinnvoll erachtet wie zB. Widmung nur nach ei-

nem dokumentierten Bedarf, Parzellierung gemäß Teilungsplan, Festlegung der inneren Verkehrserschließung, etc.

Stellungnahmen:
Für diesen Änderungspunkt ist die Durchführung von Konsultationen der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. Straßenbauabteilung sowie der Bezirksforstinspektion erforderlich. Das Antwortschreiben der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. Straßenbauabteilung IV liegt vor. In diesem wird als Hinweis folgendes angeführt:

„Für die Aufschließung neuer Betriebsgebiete von der B18 ist ein positives Gutachten des verkehrstechnischen Sachverständigen erforderlich. Dafür sind insbesondere folgende Festlegungen zu treffen:
• Welche Bauten sind geplant?
• Mit welchem Verkehrsaufkommen ist zu rechnen?
• Ist ein Linksabbiegestreifen erforderlich?
• Warum keine Anbindung an bestehendes Gemeindestraßennetz im Westen?

In laufenden Abstimmungen mit dem NÖ Straßendienst sind noch folgende Punkte zu klären:
• B18/Schulgasse: dzt. Planungen für Linksabbiegestreifen
• B18/Augasse: dzt. Bauarbeiten für die Kreisverkehrsanlage
• B18/L4039: Planungen für Kreisverkehrsanlage seitens NÖ Straßendienst
• Planungen für kombinierten Geh- und Radweg südlich der B18 km 1,242 - 2,184 (betroffene Gemeinden Leobersdorf, Schönau a.d.Triesting, Günselsdorf)“

Ein Gutachten des verkehrstechnischen Sachverständigen liegt den Unterlagen nicht bei. Das Antwortschreiben der Bezirksforstinspektion liegt den Unterlagen ebenso nicht bei.

Schlussfolgerung
Mit der Widmungsmaßnahme wird eine Betriebsgebietswidmung angestrebt, welche über die 2 ha Beschränkung gemäß NÖ ROG hinaus geht. Der gewählte Zusatz verunmöglicht aus fachlicher Sicht die widmungskonforme Nutzung der Fläche. Die Schaffung eines Betriebsgebiets in dem Bereich steht im Widerspruch zur in diesem Bereich festgelegten ÖEK-Maßnahme „Schaffung eines neuen Wohngebiets/Kerngebiets“.

Darüber hinaus kann dieser Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht abschließend beurteilt werden:

- Es ist unklar, ob eine fachliche Begründung für das Ausmaß der Flächenwidmung in dieser Größe besteht.
- Es erfolgt keine Abschätzung der Verkehrsauswirkungen. Die vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro ist nicht Teil der Auflageunterlagen.
- Die Antworten der Planungskonsultationen sind nicht Teil der Auflageunterlagen und wurden inhaltlich nicht berücksichtigt.

Aus fachlicher Sicht sind jedenfalls folgende Ergänzungen erforderlich:

- Fachliche Begründung für das Ausmaß der Flächenwidmung in dieser Größe
- Abschätzung der Verkehrsauswirkungen
- Abschätzung der Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild
- Abschätzung der Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung abgeschätzt (Kapazitäten von sozialen, medizinischen oder anderen Versorgungseinrichtungen, Grünräume zur Naherholung)
- Prüfung von Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung
- Nachweis über baulandmobilisierende Maßnahmen
- Sicherstellung von Maßnahmen zur flächensparenden Inanspruchnahme von Boden
- Inhaltliche Berücksichtigung der Planungskonsultationen
- Nachweis, dass die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt wird bzw. Dokumentation einer entsprechenden Abstimmung mit den Nachbargemeinden (insbesondere Schönau an der Triesting)

Zudem wird aufgrund der Größe der Fläche sowie der Grundstückskonfiguration aus fachlicher Sicht die Festlegung von Freigabebedingungen für sinnvoll erachtet wie zB. Widmung nur nach einem dokumentierten Bedarf, Parzellierung gemäß Teilungsplan, Festlegung der inneren Verkehrserschließung, etc.

Änderungspunkt F07: Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich in Verkehrsfläche privat

Gst. Nr. 1118/2, 1121,1123/4, KG Leobersdorf

Im Osten des Gemeindegebiets nördlich der B18 soll eine öffentliche Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche umgewidmet werden.

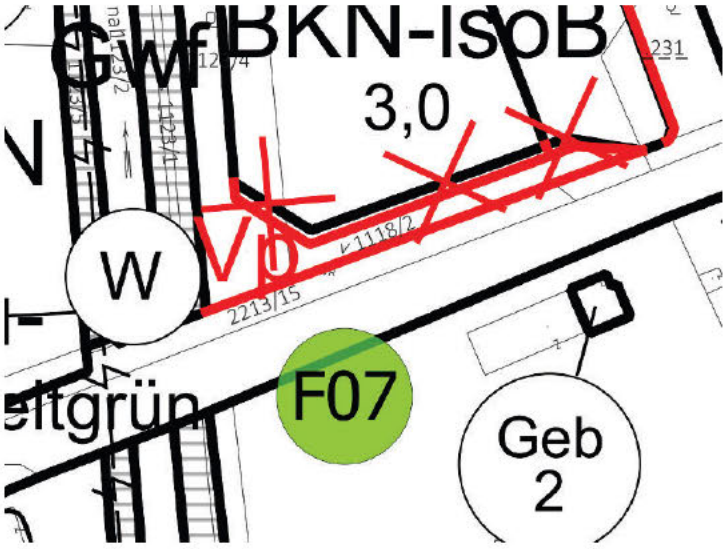


Abbildung 8: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F07

Als Änderungsanlass wird die Vermeidung von Fehlentwicklungen angegeben. Worin diese Fehlentwicklungen bestehen sollen, wird nicht ausgeführt. Mit der Umwidmung soll eine Anpassung an die realen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse erfolgen. Gemäß Grundbuchsabfrage vom 26.05.2026 steht das gegenständliche Grundstück (1118/2 KG Leobersdorf) im Eigentum der Marktgemeinde.

Schlussfolgerung

Die Intention der Widmungsänderung ist unklar. Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann kein Änderungsanlass erkannt werden, zudem ist unklar, an welche Eigentums- und Nutzungsverhältnisse die Verkehrsfläche angepasst werden soll.

Änderungspunkt F08: Geringfügige Änderung des Verlaufs einer öffentlichen Verkehrsfläche

Gst. Nr. 899/1, 900/4, 2207/1, KG Leobersdorf

Im Betriebsgebiet südlich der Triestingtalbahn und südlich der Polsterer Straße soll der Verlauf einer bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche geringfügig abgeändert werden. Diese Änderungen beziehen sich auf die Kurvenführung in zwei Kreuzungsbereichen.

Schlussfolgerung

Die Planungsmaßnahme ist nachvollziehbar beschrieben. Aus raumordnungsfachlicher Sicht bestehen keine Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

Änderungspunkt F09: Umwidmung von Grünland-Wasserflächen“ in „Grünland-Freihalteflächen-Retentionsflächen

Gst. Nr. 1057/5, 1129/1, 1129/2, 2213/2, 2238, 2240/1, 2240/4, 663/16, KG Leobersdorf

Der parallel zur Hirtenberger Straße verlaufende Triesting-Hochwassergraben weist aktuell die Widmung Grünland-Wasserflächen auf. Die Gemeinde plant nun, diesen in Grünland-Freihalteflächen-Retention umzuwidmen. Als Begründung wird die Funktion der betreffenden Bereiche als lineare Retentionsflächen, welche zur Retention vordringlich bei Hochwasserereignissen geflutet werden, angegeben.

Dazu ist festzustellen, dass die Widmung Grünland-Wasserflächen gemäß § 20 Abs 2 Z 17 NÖ ROG für Flächen für fließende oder stehende Gewässer vorgesehen ist. Beim Lokalaugenschein am 4.5.2026 führte die betroffene Fläche Wasser (siehe nachstehende Abbildung).



Abbildung 9: Triesting Nebengewässer im Bereich Obere Grabengasse#Anton Sontag-Gasse

Zudem ist der betroffene Bereich auch im Gewässernetz des NGP 2021 (Nationaler Gewässerbewirtschaftungsplan) als Gewässer eingetragen (siehe nachstehende Abbildung).



Abbildung 10: Ausschnitt Wasserinformationssystem WISA

Schlussfolgerung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann die Widmungsmaßnahme nicht nachvollzogen werden, da es bei dem betreffenden Bereich um ein Nebengewässer der Triesting handelt, welches auch als Gewässer im Gewässernetz des NGP 2021 ersichtlich ist.

Änderungspunkt F10: Geringfügige Verbreiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Kreisverkehrs „In der Wiesen“

Gst. Nr. 1295/11, 1295/62, KG Leobersdorf

Im Bereich des Kreisverkehrs an der Kreuzung der Straßenzüge „Dammgasse“ und „In den Wiesen“ soll die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig verbreitert werden, um einen Radweg Richtung Süden zu verlängern. Dadurch kommt es zu einer Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ im Ausmaß von 129 m².

Schlussfolgerung

Die Planungsmaßnahme ist nachvollziehbar beschrieben. Aus raumordnungsfachlicher Sicht bestehen keine Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

Änderungspunkt F11: Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz in Verkehrsfläche privat

Gst. Nr. 1124/35, KG Leobersdorf

Im Bereich des Kottingbrunner Wegs nördlich der B18 und östlich der A2 plant die Gemeinde eine ca. 830 m² große Fläche von „Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz“ in „Verkehrsfläche privat“ umzuwidmen. Als Grund wird der Erweiterungsbedarf für Kfz-Abstellplätze eines bestehenden Gastronomiebetriebs angegeben. Dadurch soll dem ÖEK-Leitziel der Siedlungs- und Standortentwicklung „Sicherung bzw. Schaffung von Standortqualitäten für bestehende Betriebe sowie Vorsorge an entsprechenden Entwicklungsbereichen für neuansiedelnde Betriebe“ entsprochen werden. Zudem ist zu lesen, dass der Grüngürtel als Abstandsfläche aufgrund der umgebenden Nutzungssituationen obsolet erscheint.

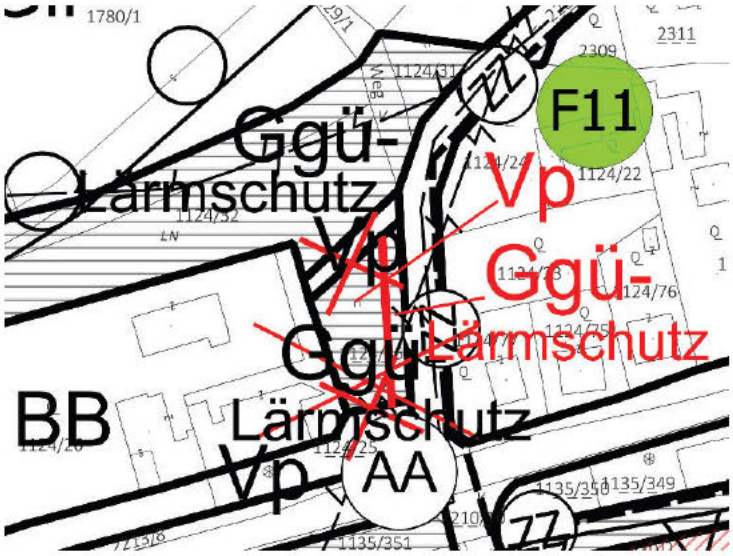


Abbildung 11: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F11

Warum der Grüngürtel als Abstandsfläche aufgrund der umgebenden Nutzungssituationen obsolet erscheint, wird nicht näher erläutert. Festzustellen ist, dass der betreffende Bereich gemäß Lärmkarten von der Autobahn A2 verlärmt ist (siehe nachstehende Abbildung). Dies war vermutlich auch ausschlaggebend für die Widmung als Grüngürtel.



Abbildung 12: Ausschnitt Lärmkarte, 60-65 dB im 24 h Schnitt

Schlussfolgerung

Aus fachlicher Sicht ist festzustellen, dass der betreffende Bereich nach wie vor verlärmt ist, weshalb die Widmung Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz zum Schutz des östlich gelegenen Bauland-Wohngebiet nach wie vor seine Berechtigung hat.

Änderungspunkt F13: Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche über die Triesting

Gst. Nr. 142/2, 2239/3, KG Leobersdorf

Im Bereich der Hurtzstraße bzw. der Färbergasse plant die Gemeinde eine öffentliche Verkehrsfläche über die Triesting zu widmen. Dadurch soll eine Verbindung der Hurtzstraße mit der Färbergasse mittels Brücke erfolgen. Es ist die Umwidmung von Bauland-Wohngebiet, Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün und Grünland-Wasserflächen in Verkehrsfläche öffentlich vorgesehen.

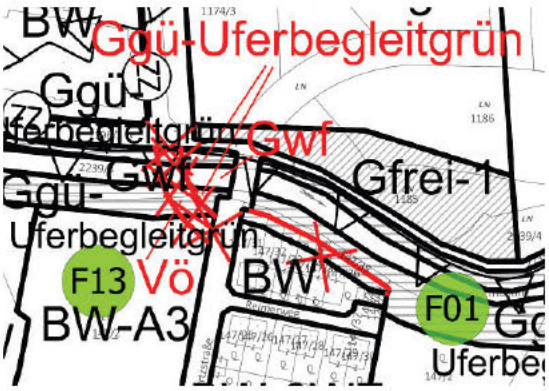


Abbildung 13: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F13

Die Beurteilung wesentlicher Kriterien ist in folgender Tabelle übersichtlich dargestellt:

Frage	Antwort	Begründungen, Anmerkungen
Übergeordnete Planungen und Interessenskonflikte		
Werden Widersprüche zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen vermieden?	nein	Geplante Verkehrsfläche überlagert mit Uferzone des Regionalen Raumordnungsprogramms Bezirk Baden.
Werden Interessen und Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgebiete) ausreichend berücksichtigt?	ja	-
Werden sonstige überörtliche Interessen (Forst, Wasser, Straßen, Militär, Rohstoffgewinnung etc.) ausreichend berücksichtigt?	ja	-
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt bzw. fand eine entsprechende Abstimmung statt?	ja	-
Werden Widersprüche zu Örtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	ja	-
Änderungsanlass		
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	nein	Kein Änderungsanlass erkennbar
Standortwahl, Flächenausmaß und Konfiguration		
Wird die Standortwahl für den angegebenen Zweck mit fachlichen Kriterien begründet?	nein	Keine Begründung für Standortwahl
Schließt die Widmung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehende Siedlungsgebiete oder an verwandte Nutzungsstrukturen an?	ja	-
Werden bestehende Widmungen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt (Betriebsstandorte, VÖ-Anbindungen, Zugang zu Grünland, Leitungen, Wegerechte etc.)?	nein	Ca. 210 m entfernt befindet sich bereits eine Brücke für den Kfz-Verkehr. Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich eine Brücke für den Fußgänger- und Radverkehr
Ist die Flächenkonfiguration fachlich nachvollziehbar und werden Restflächen vermieden?	ja	
Ist das Ausmaß der Flächenwidmung fachlich begründet bzw. wird ein entsprechender objektiver Bedarf in Abstimmung mit der Erschließungsökonomie beachtet?	nein	Aufgrund der zwei bestehenden Querungen der Triesting im Nahbereich kann keine fachliche Begründung erkannt werden.
Sind etwaige Widmungszusätze fachlich sinnvoll formuliert bzw. wurden nachvollziehbare Folgewidmungsarten gewählt?	nicht relevant	-
Technische Eignung des Standortes		
Findet in den Unterlagen eine ausreichende Auseinandersetzung mit etwaigen Hochwasser-, Wildbach-, Lawinen-, Hangwasser- und Grundwassergefahrenhinweisen sowie geogenen Gefahrenhinweisen statt?	ja	-
Werden Flächen vermieden, für die ein Widmungsgebot in Gfrei-R vorliegt bzw. zu prüfen ist?	ja	Verkehrsfläche führt über HQ30
Ist die Nutzungsgeschichte (Altlasten, Stollen, Bodendenkmäler etc.) im Umfeld bekannt und konfliktfrei?	ja	-
Ist ein ausreichender Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige, ausreichend aufgearbeitete Abschirmung vorgesehen und für den Standort fachlich begründbar?	ja	-
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	ja	-
Ist die Verkehrsanbindung ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstell-	nein	Hurtzstraße ist als Aufschließungsstraße dimensioniert. Sie ist ca. 8 m

bar?		breit. Durch Schaffung einer Brücke für den Kfz-Verkehr wird Verkehrsaufkommen generiert, dessen Quellen und Ziele nicht innerhalb dieser Straße liegt.
Berücksichtigung potenzieller Auswirkungen		
Werden potenzielle Auswirkungen für Ober- und Unterlieger durch Beeinflussung der Abflussverhältnisse geprüft?	nein	-
Werden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung geprüft?	ja	-
Werden die Auswirkungen auf den Artenschutz abgeschätzt und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	ja	-
Wird die Qualität der in Anspruch genommenen Böden in die Entscheidung einbezogen?	nicht relevant	-
Werden potenzielle Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?	ja	-
Wird die Verkehrssicherheit gewahrt (Sichtweite, Eisenbahnkreuzungen, Unfallhäufungen)?	unklar	Brücke soll leichte Kurve aufweisen. Unklar, ob Sichtweiten ausreichen. Im Einmündungsbereich in der Hurtzstraße entstünde zudem scharfe Kurve
Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig?	nein	Hurtzstraße ist als Aufschließungsstraße dimensioniert. Sie ist ca. 8 m breit. Durch Schaffung einer Brücke für den Kfz-Verkehr wird Verkehrsaufkommen generiert, dessen Quellen und Ziele nicht innerhalb dieser Straße liegt.
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	ja	
Werden die Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild in die Entscheidung einbezogen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	ja	
Bleibt der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt?	nicht relevant	
Absicherung von Begleitmaßnahmen		
Wird die Herstellung und Instandhaltung von Begleitmaßnahmen auf geeignete Weise sichergestellt?	nicht relevant	

<u>Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm</u>:

Die geplante Verkehrsfläche (Brücke) soll über eine Uferzone gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Bezirk Baden verlaufen. Gemäß § 4 Abs 2 RegRop Bezirk Baden ist die „neue Festlegung der Widmung Verkehrsfläche […] nur dann zulässig, wenn die raumgliedernde Funktion, die siedlungstrennende Funktion oder beide dieser Funktionen nicht gefährdet werden." Durch die Festlegung einer Verkehrsfläche in diesem Bereich wird die siedlungstrennende Funktion der Uferzone gefährdet, da eine neue Verkehrsfläche zwei Siedlungskörper miteinander verbinden würde. Ebenso wird die raumgliedernde Funktion gefährdet, da in dem Bereich ein dichtes Uferbegleitgrün vorherrscht, welches für

eine Abschirmung der beiden Ufer und somit für eine Raumgliederung sorgt (siehe auch nachstehendes Foto).



Abbildung 14: Fotostandort bestehende Brücke für Fuß- & Radverkehr in Blickrichtung der geplanten Verkehrsfläche

Begründung der Standortwahl:

Die Standortwahl wird nicht hinreichend begründet. Insbesondere wird nicht auf die beiden bestehenden Querungen der Triesting im Nahbereich eingegangen. Daher werden auch bestehende Widmungen und Nutzungsstrukturen nicht im ausreichenden Maß berücksichtigt.

Verkehrssicherheit:

Die geplante Brücke soll eine Kurve aufweisen. Auch im Einmündungsbereich mit der Hurtzstraße entsteht eine starke Kurve. Dabei ist unklar, ob damit die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird.

Verkehrsanbindung und Verkehrsqualität:

Die Hurtzstraße ist als Aufschließungsstraße dimensioniert, die Fahrbahnbreite beträgt ca. 8 m. Gemäß § 32 Abs 5 NÖ ROG sind Aufschließungsstraßen „öffentliche Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Verkehr dienen, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen“. Durch Schaffung einer Brücke für den Kfz-Verkehr wird Verkehrsaufkommen generiert, dessen Quellen und Ziele nicht innerhalb dieser Straße liegt. Die Verkehrsanbindung ist für das geplante Vorhaben somit nicht ausreichend und funktionsge-

recht. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig bleibt.

Schlussfolgerung

Aufgrund der Lage in einer Uferzone bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht Widersprüche zum Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden. Zudem ist die Standortwahl nicht ausreichend begründet, da auf die beiden bestehenden Querungen der Triesting im Nahbereich nicht eingegangen wird. Ob mit einer Brücke in Kurvenlage die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird, ist unklar. Die bestehende Verkehrsanbindung über die Hurtzstraße ist für das geplante Vorhaben nicht ausreichend und funktionsgerecht. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig bleibt. Darüber hinaus ist kein Änderungsanlass erkennbar.

Änderungspunkt F14: Widmung eines Bauland-Wohngebiets im Bereich der Wiesengasse

Gst. Nr. .88, 1256/1, 1257/2, 1262/1, 1262/2, 2214/6, 75, KG Leobersdorf

Im Bereich der Wiesengasse plant die Gemeinde die Widmung eines Bauland-Wohngebiets. Die Widmungsfläche wird von einem als öffentlichen Verkehrsfläche gewidmeten Streifen in einen Nord- und einen Südteil geteilt.
Südlich der Verkehrsfläche ist geplant, ca. 1.500 m² von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet umzuwidmen. Ebenso sollen ca. 9.000 m² von Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Grünland-Freihaltefläche in Bauland-Wohngebiet mit einer Befristung von 7 Jahren (BW-F4) umgewidmet werden.
Nördlich der Verkehrsfläche ist geplant, ca. 1600 m² von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Wohngebiet mit einer Befristung von 7 Jahren (BW-F4) umzuwidmen. Ebenso sollen nördlich der Verkehrsfläche ca. 850 m² von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet mit einer Befristung von 7 Jahren (BW-F4) umgewidmet werden.
Insgesamt entsteht durch den gegenständlichen Änderungspunkt eine ca. 1.500 m² große Fläche Bauland-Wohngebiet und eine ca. 1,3 ha große Fläche mit der Widmung Bauland-Wohngebiet mit einer Befristung von 7 Jahren (BW-F4).

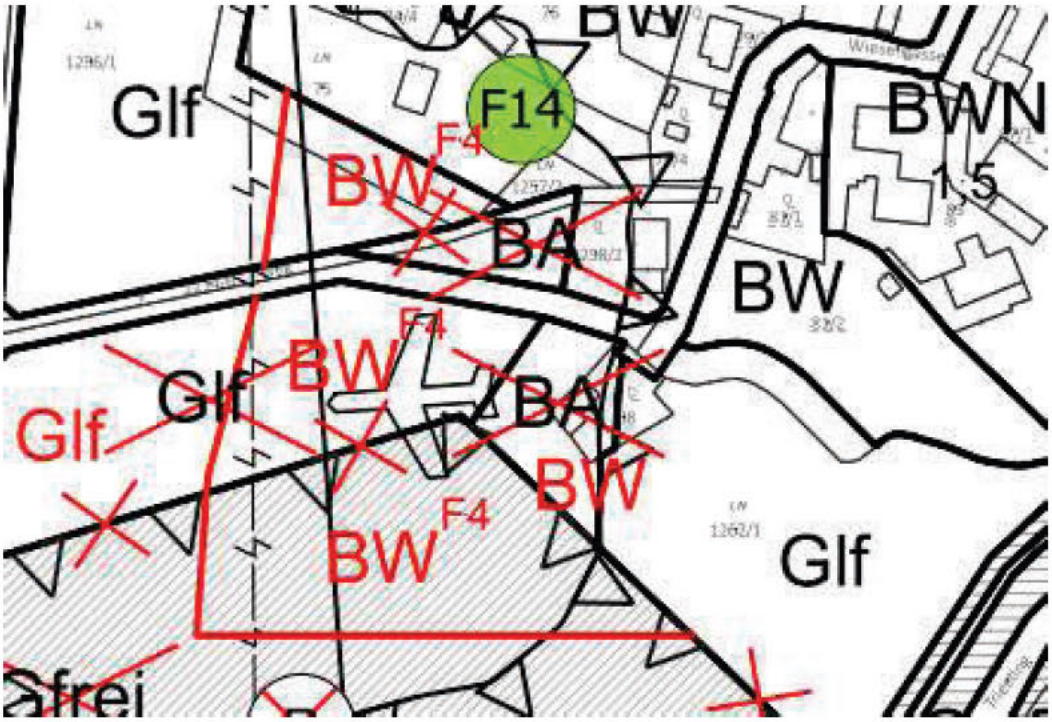


Abbildung 15: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F14

Die Beurteilung wesentlicher Kriterien ist in folgender Tabelle übersichtlich dargestellt:

Frage	Antwort	Begründungen, Anmerkungen
Übergeordnete Planungen und Interessenskonflikte		
Werden Widersprüche zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen vermieden?	ja	-
Werden Interessen und Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgebiete) ausreichend berücksichtigt?	ja	-
Werden sonstige überörtliche Interessen (Forst, Wasser, Straßen, Militär, Rohstoffgewinnung etc.) ausreichend berücksichtigt?	ja	-
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt bzw. fand eine entsprechende Abstimmung statt?	ja	-
Werden Widersprüche zu Örtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	ja	-
Änderungsanlass		
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	unklar	Umsetzung der Maßnahme E06 „Erweiterung des Siedlungsgebietes“ im ÖEK. Allerdings unklar, ob alle Realisierungsbedingungen erfüllt sind.
Standortwahl, Flächenausmaß und Konfiguration		
Wird die Standortwahl für den angegebenen Zweck mit fachlichen Kriterien begründet?	weitgehend	Lage im verlärmten Bereich
Schließt das Wohnbauland an bestehendes Siedlungsgebiet so an, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen bzw. werden bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert?	ja	-
Schließt die Widmung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an beste-	ja	-

hende Siedlungsgebiete oder an verwandte Nutzungsstrukturen an?		
Werden bestehende Widmungen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt (Betriebsstandorte, Vö-Anbindungen, Zugang zu Grünland, Leitungen, Wegerechte etc.)?	ja	-
Ist die Flächenkonfiguration fachlich nachvollziehbar und werden Restflächen vermieden?	ja	-
Ist das Ausmaß der Flächenwidmung fachlich begründet bzw. wird ein entsprechender objektiver Bedarf in Abstimmung mit Reserven und abschätzbarer Innenentwicklung nachgewiesen?	unklar	Nicht dargelegt (siehe Ausführungen unter *Planungsgrundlagen*)
Sind etwaige Widmungszusätze fachlich sinnvoll formuliert bzw. wurden nachvollziehbare Folgewidmungsarten gewählt?	ja	F4: Befristung auf 7 Jahre als baulandmobilisierende Maßnahme
Technische Eignung des Standorts		
Naturgefahren und diesbezügliche Beeinträchtigungen		
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser, Wildbächen und Lawinen angenommen werden?	nein	Kleinflächige Überlagerung mit HQ100 laut imap
Werden Flächen vermieden, für die ein Widmungsgebot in Gfrei-R vorliegt bzw. zu prüfen ist?	ja	-
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Steinschlag, Rutschungen und Geländebruch angenommen werden?	ja	-
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	nicht dokumentiert	Keine Aussagen im Erläuterungsbericht
Liegen die Standorte außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage?	ja	-
Werden etwaige Gefährdungen durch Hangwasserfließwege bei Starkregenereignissen berücksichtigt?	nicht dokumentiert	Keine Aussagen im Erläuterungsbericht
Anthropogene Beeinträchtigungen		
Ist die Nutzungsgeschichte (Altlasten, Stollen, Bodendenkmäler etc.) im Umfeld bekannt und konfliktfrei?	ja	-
Ist ein ausreichender Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige, ausreichend aufgearbeitete Abschirmung vorgesehen und für den Standort fachlich begründbar?	unklar	Lärm: Gemäß lärminfo.at 50-55 dB in der Nacht. Im Erläuterungsbericht ist Ausschnitt einer Detaillärmschutzuntersuchung 2024 „Prognose mit LSM V9.8 (Auswahlvariante) 2024 3-strf." ohne weitere Erklärung abgebildet. Diese weist keine Legende auf. Es ist daher unklar, welche Lärmwerte dargestellt werden. Zudem ist unklar, auf welcher Prognose die Abbildung basiert.
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	ja	-
Technische Infrastruktur		
Sind Wasserversorgung und Abwasserentsorgung jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich herstellbar?	ja	-
Ist die Verkehrserschließung ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	nicht dokumentiert	Im gegenständlichen Bereich ist eine öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Diese ist jedoch teilweise in natura nicht hergestellt.
Berücksichtigung potenzieller Auswirkungen		
Ökosysteme und Naturgefahren		
Werden potenzielle Auswirkungen für Ober- und Unterlieger durch Beeinflussung der Abflussverhältnisse geprüft?	nicht relevant	-

Werden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung geprüft?	ja	-
Werden die Auswirkungen auf den Artenschutz abgeschätzt und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	ja	-
Wird die Qualität der in Anspruch genommenen Böden in die Entscheidung einbezogen?	nein	Gemäß Bodenkarte hochwertiges Ackerland
Verkehr		
Werden potenzielle Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?	ja	-
Wird die Verkehrssicherheit gewahrt (Sichtweite, Eisenbahnkreuzungen, Unfallhäufungen)?	ja	-
Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig?	ja	-
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	ja	-
Wird auf eine möglichst günstige Anbindung an den Umweltverbund geachtet?	nicht dokumentiert	Lage in ÖV-Güteklasse G
Ästhetik, Historie und Struktur		
Werden die Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild in die Entscheidung einbezogen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	nicht relevant	-
Bleibt der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt?	nicht relevant	-
Baulandmobilisierung und Absicherung von Begleitmaßnahmen		
Wird die Verfügbarkeit bei Baulandwidmungen mit geeigneten Maßnahmen sichergestellt?	weitgehend	1.500 m2 große Fläche, welche nur mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Mobilisierung erforderlich.
Ist eine möglichst flächensparende Inanspruchnahme von Boden sichergestellt?	nicht dokumentiert	-
Wird die Herstellung und Instandhaltung von Begleitmaßnahmen auf geeignete Weise sichergestellt?	nicht relevant	-
Wurden fachlich sinnvolle Freigabebedingungen formuliert?	nicht relevant	-

Änderungsanlass:

Die Umwidmung entspricht der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Maßnahme E06 „Erweiterung des Siedlungsgebietes“. Dabei wurden die folgenden drei Realisierungsbedingungen als Voraussetzung für eine Umwidmung festgelegt:

- RB I: Lärm- und Immissionsschutz
- RB II: Verkehrserschließung
- RB III: keine Gefahr durch 100jährige Hochwasser

Zu RB I: Lärm- und Immissionsschutz:

Wie im Erläuterungsbericht angegeben, liegt der gegenständliche Bereich gemäß lärminfo.at im verlärmten Bereich. Die Lärmwerte betragen 50-55 dB in der Nacht und über-

schreiten somit die in der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen vorgeschriebenen Lärmhöchstwert von 45 dB für Bauland-Wohngebiet in der Nacht. Durch die zwischenzeitliche Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn A2 ist davon auszugehen, dass die Lärmwerte nun niedriger ausfallen als auf lärminfo.at angegeben. Dazu findet sich im Erläuterungsbericht eine Abbildung „ASFINAG: Detaillärmschutzuntersuchung 2024: Lärmkarte Prognose mit LSM V9.8 (Auswahlvariante) 2024 3-strf.“. Diese wurde jedoch ohne nähere Erläuterungen sowie ohne Legende abgebildet. Es kann daher nicht festgestellt, ob die in Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen vorgeschriebenen Lärmhöchstwerte eingehalten werden.

Zu RB II: Verkehrserschließung:

Eine weitere Realisierungsbedingung ist „Verkehrserschließung“ für den gegenständlichen Bereich. Im gegenständlichen Bereich ist zwar eine öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, diese ist jedoch teilweise nicht hergestellt bzw. über weite Teile ein Feldweg. Alle als Bauland zu widmende Grundstücke verfügen aber über einen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die innere Verkehrserschließung ist allerdings nicht festgelegt. Es ist unklar, ob sich die Realisierungsbedingung lediglich auf die Herstellung eines Anschlusses an eine öffentliche Verkehrsfläche bezieht oder ob die Festlegung einer inneren Verkehrserschließung für die Freigabe erforderlich ist. Aufgrund der allgemein formulierten Realisierungsbedingung kann nicht abschließend festgestellt werden, ob diese bereits erfüllt ist.

Zu RB III: keine Gefahr durch 100jährige Hochwasser:

Im süd-östlichen Teil auf Grundstück 1262/2, KG Leobersdorf, kommt es zu einer geringfügigen Überlagerung mit dem Hochwasserabflussbereich HQ100. Da die neuen Abflussberechnungen nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebecken Fahrafeld noch nicht vorliegen, ist dieser Bereich von der angestrebten Bauland-Widmung auszunehmen.

Fachliche Begründung für das Ausmaß der Flächenwidmung:

Das Ausmaß der Flächenwidmung ist fachlich nicht begründet, da nicht dargelegt wurde, ob ein Baulandbedarf besteht (siehe Ausführungen unter *Planungsgrundlagen*).

Baulandmobilisierende Maßnahmen:

Die Festlegung einer Fristwidmung ist eine geeignete Maßnahme. Jedoch wird eine ca. 1.500 m2 große Fläche von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet umgewidmet, welche lediglich mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Für die unbebaute Fläche sind keine baulandmobilisierenden Maßnahmen vorgesehen. Dies ist aus fachlicher Sicht allerdings erforderlich.

Schlussfolgerung

Aus fachlicher Sicht kann auf Basis der vorgelegten Unterlagen nicht abschließend festgestellt werden, ob die Realisierungsbedingung I & II erfüllt sind. Im süd-östlichen Teil auf Grundstück 1262/2, KG Leobersdorf, kommt es zu einer geringfügigen Überlagerung mit dem Hochwasserabflussbereich HQ100. Dieser ist von der angestrebten Bauland-Widmung auszunehmen. Eine fachliche Begründung für das Ausmaß der Flächenwidmung liegt nicht vor, da die Planungsgrundlagen (Baulandbedarf) unvollständig sind und daher unklar ist, ob ein Baulandbedarf besteht. Zudem sind für die Fläche, welche von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet umgewidmet werden soll, baulandmobilisierende Maßnahmen erforderlich.

Änderungspunkt F15: Umwidmung von Grünland-Freihalteflächen in Grünland-Land- und Forstwirtschaft sowie Streichung Kenntlichmachung Retentionsgebiet

Gst. Nr. 1262/2, KG Leobersdorf

Die Gemeinde plant die Umwidmung von „Grünland-Freihalteflächen“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ sowie die Streichung Kenntlichmachung „Retentionsgebiet“ südlich der Wiesengasse.

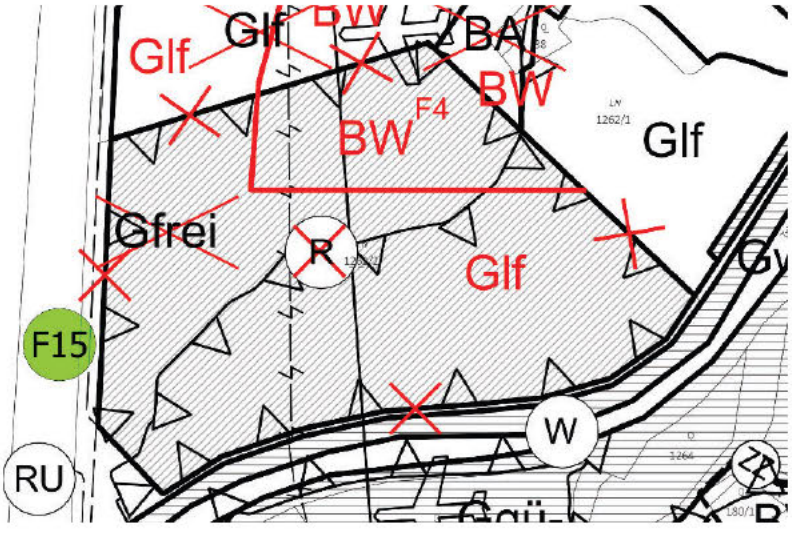


Abbildung 16: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F15

Als Begründung wird die Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebecken Fahrafeld und der damit verbundenen Änderung der Abflussverhältnisse angegeben. Berechnungen haben ergeben, dass die betreffende Fläche für ein Rückhaltebecken nicht mehr notwendig ist. Entsprechende Belege liegen den Unterlagen nicht bei. Gemäß Darstellung im imap befindet sich die gegenständliche Fläche teilweise im Hochwasserabflussbereich HQ100. Die neue Abflussuntersuchung ist nach derzeitigem Wissenstand noch nicht rechtskräftig.

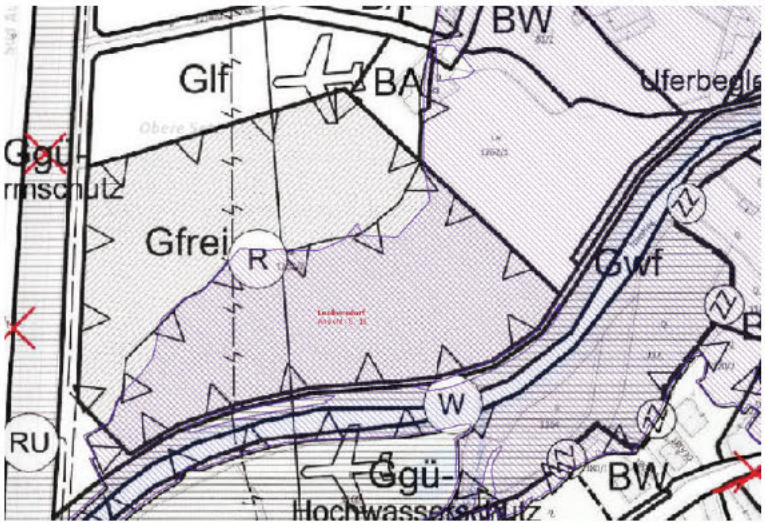


Abbildung 17: Ausschnitt imap HQ100

Schlussfolgerung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann der angeführten Änderungsanlass, die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten, nicht erkannt werden. Die Fläche befindet sich nach derzeitigem Stand teilweise im Hochwasserabflussbereich HQ100. Nachweise, dass sich der Hochwasserabflussbereich in diesem Bereich verändert hat, liegen nicht vor.

Änderungspunkt F16: Umstrukturierung Verkehrsorganisation Schullnerwiese

Gst. Nr. 152/1, 2326, 2328, 2336, 2340, 2341, 2352, 2354, 921/6, KG Leobersdorf

Die Gemeinde plant die geringfügige Umstrukturierung des bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Bereichs südlich der Triesting und westlich der Leobersdorfer Bahn (Schullnerwiese). Aufgrund des mittlerweile vorliegenden Parzellierungsentwurfs soll die Straßenführung entsprechend des Vermessungsplans angepasst werden.

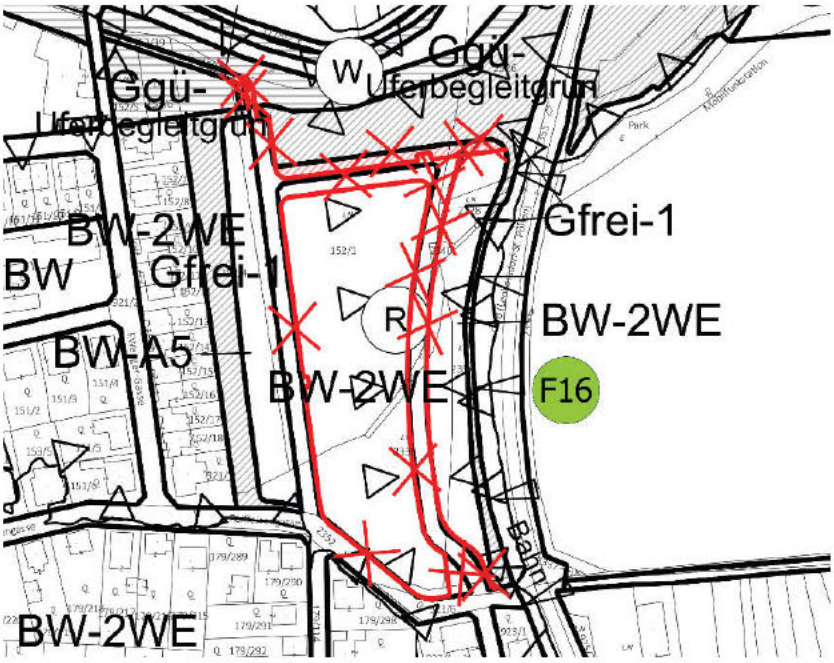


Abbildung 18: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F16



Abbildung 19: Parzellierungsentwurf

Schlussfolgerung

Die Änderung ist vom Örtlichen Entwicklungskonzept gedeckt und die Planungsmaßnahme ist nachvollziehbar beschrieben. Aus raumordnungsfachlicher Sicht bestehen keine Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

Änderungspunkt F17: Änderung des Verwendungszwecks von BS-Hauptschule, BS-Volksschule, BS-Bildungscampus in BS-Bildungseinrichtungen

Gst. Nr. 1135/187, 1135/231, 1166/2, 1167, 1168, 1171/1, 1172, 1173/1, 1173/2, 1174/5, 1174/7, 1199/1, 1199/4, 1202, 9/1, KG Leobersdorf

Geplant ist die Änderung des Verwendungszwecks von drei Bauland-Sondergebieten, welche derzeit den Verwendungszweck Hauptschule, Volksschule sowie Bildungscampus aufweisen. Diese sollen den einheitlichen Verwendungszweck „Bildungseinrichtungen“ erhalten, um die Gemeinde in Zukunft bei der Standortwahl der Bildungseinrichtungen nicht zu sehr einzuschränken.

Schlussfolgerung

Durch die Änderung des Verwendungszwecks kommt es zu keiner Änderung der ursprünglichen Planungsintention. Eine Grundausstattung mit Wasserversorgung und Abwasserversorgung ist bereits für die bisherigen Zusatzbezeichnungen erforderlich gewesen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht bestehen keine Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

Änderungspunkt F18: Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit maximal 220 bzw. 600 Fahrten pro ha

Gst. Nr. 1295/77, 1296/12, 1296/14, KG Leobersdorf

Die Gemeinde plant, bereits als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Flächen, in verkehrsbeschränktes Bauland-Betriebsgebiet umzuwidmen. Zum einen ist vorgesehen, eine ca. 2,5 ha große Fläche von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit maximal 600 Fahrten pro ha umzuwidmen. Zum anderen ist geplant, eine 4,5 ha große Fläche von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit maximal 220 Fahrten pro ha umzuwidmen.

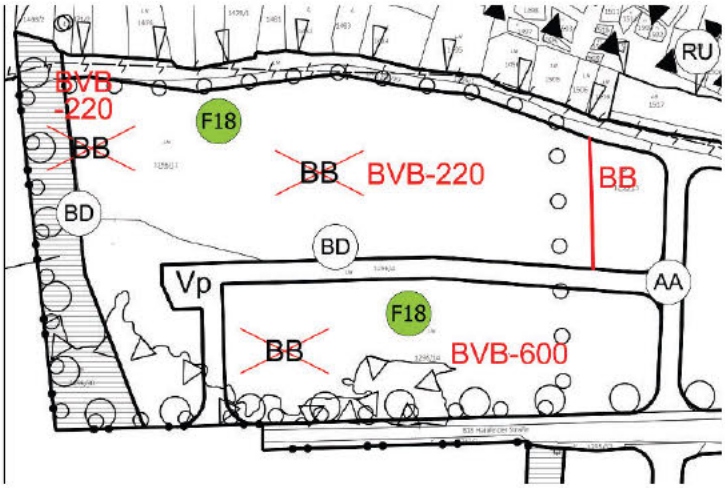


Abbildung 20: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F18

Örtliches Entwicklungskonzept:

Auf den gegenständlichen Flächen ist im ÖEK die Maßnahme E09 „Eignungsbereiche verkehrsbeschränkte Betriebs-/Industriegebiete“ festgelegt. Der Änderungsanlass ist mit der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes gegeben.

Das ÖEK sieht zusätzlich vor, dass im Falle der Festlegung des Zusatzes „verkehrsbeschränkt“ im Widmungsverfahren die Auswirkung der festgelegten Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag auf das Straßennetz (Aufnahmefähigkeit der Querschnitte und Knoten) im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu untersuchen ist. Für die Abschätzung der Verkehrsauswirkungen wird im Erläuterungsbericht auf eine vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro verwiesen, welche in den Auflageunterlagen allerdings nicht enthalten ist. Eine Abschätzung der Verkehrsauswirkungen ist demnach im Zuge der Auflage nicht erfolgt.

Artenschutz:

Laut Erläuterungsbericht wurden auf den gegenständlichen Grundstücken (Nr. 1296/14 / 1296/12) im Zeitraum 2021 bis 2022 Vorkommen und Baue des Feldhamsters erfasst. Zudem wurden „lebensraumerhaltende Lenkungsmaßnahmen“ in einem Bescheid der NÖ Landesregierung (Abteilung Naturschutz – Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr) vom 13. April 2023 (Grundstücke Nr. 1296/4, 1296/2 und 1206/13 – bzw. Umfeld Grundstück 12961/14 und Teilfläche Grundstück 1296/20), KG Leobersdorf, sowie in einem Bescheid der NÖ Landesregierung, Abteilung Naturschutz, vom 24. Mai 2023 für Grundstück Nr. 1296/14 konkretisiert. Um welche konkreten Maßnahmen es sich handelt und ob daraus raumplanerische Maßnahmen resultieren, wird nicht dargelegt.

Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht zudem folgende Festlegung vor:
„Im Fall der widmungsmäßigen Umsetzung der nachfolgend angeführten Maßnahmen ist jedenfalls die Verträglichkeit mit raumordnungsrelevanten Artenschutzvorgaben zu prüfen“. Unter den „nachfolgend angeführten Maßnahmen“ fällt auch Maßnahme E09 „Eignungsbereiche verkehrsbeschränkte Betriebs-/Industriegebiete“. Eine Abschätzung der Auswirkungen auf den Artenschutz ist dem Erläuterungsbericht nicht zu entnehmen.

Stellungnahmen:
Für diesen Änderungspunkt ist die Durchführung von Konsultationen der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. Straßenbauabteilung, der Abteilung Wasserwirtschaft sowie des Verkehrsverbund Ostregion erforderlich. Das Antwortschreiben der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. Straßenbauabteilung IV liegt vor. In diesem wird angeführt, dass eine direkte Kontaktaufnahme des Ortsplaners mit der Dienststelle der Abteilung Landesstraßenplanung erforderlich ist. Diese ist in den Unterlagen nicht dokumentiert.

Die Stellungnahmen der Abteilung Wasserwirtschaft sowie des Verkehrsverbund Ostregion liegen nicht vor.

Schlussfolgerung
Für die Beurteilung wesentliche Unterlagen wie die im Erläuterungsbericht angeführte vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro sowie die Stellungnahmen der Abteilung Wasserwirtschaft sowie des Verkehrsverbund Ostregion liegen nicht vor.
Die direkte Kontaktaufnahme des Ortsplaners mit der Dienststelle der Abteilung Landesstraßenplanung ist in den Unterlagen nicht dokumentiert. Eine Abschätzung der Verkehrsauswirkungen sowie der Auswirkungen auf den Artenschutz erfolgte nicht. Aufgrund der fehlenden Verkehrsuntersuchung sowie der fehlenden Abschätzung der Auswirkungen auf den Artenschutz liegt (neben dem Widerspruch zum NÖ ROG) ein Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept vor. Aus raumordnungsfachlicher Sicht bestehen Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

Änderungspunkt F19: Umwidmung von Grünland-Sportstätten-Tennisplatz in Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr, Rettung, öffentliche Institutionen

Umwidmung von Grünland-Sportstätten-Tennisplatz in Grünland-Sportstätten-Tennisplatz, Minigolf

Gst. Nr. 1135/419, KG Leobersdorf

Mit der Widmungsmaßnahme soll ein kleiner Teil der bestehenden Widmung „Grünland-Sportstätten-Tennisplatz“ in „Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr, Rettung, öffentliche Institutionen“ umgewidmet werden. Zudem soll der Widmungszusatz von „Grünland-Sportstätten-Tennisplatz“ in „Grünland-Sportstätten-Tennisplatz, Minigolf“ geändert werden.



Abbildung 21: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F19

Die tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten entsprechen dem derzeitigen Stand der Widmungen. An der derzeit bestehenden Widmungsgrenze, welche gleichzeitig die Grundstücksgrenze bildet, trennt ein Zaun das Areal der Feuerwehr vom bestehenden Spielplatz. Es ist unklar, warum ein Teilbereich des benachbarten Grundstücks in das bestehende Bauland-Sondergebiet einbezogen werden soll.

Schlussfolgerung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Änderung des Widmungszusatz von „Grünland-Sportstätten-Tennisplatz“ in „Grünland-Sportstätten-Tennisplatz, Minigolf“ keine Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

Die Abgrenzung der geplanten Widmungsänderung zwischen den Widmungen Grünland-Sportstätten-Tennisplatz und Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr, Rettung, öffentliche Institutionen ist hingegen im Erläuterungsbericht nicht begründet.

Änderungspunkt F20: Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche südlich der Ziegelofengasse

Gst. Nr. 179/1, 179/2, 867, 868/1, 868/2, 869/2, 869/4, 871, 872, 873, 875, 876, 878, 879, 880, 882, 883/1, 896/3, KG Leobersdorf

Geplant ist die Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche, welche parallel zur bestehenden Ziegelofengasse verlaufen soll. Dafür ist widmungsmäßig vorgesehen, Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grünland-Photovoltaikanlagen sowie in kleinem Ausmaß Verkehrsfläche privat in Verkehrsfläche öffentlich umzuwidmen. Für die Festlegung der Grünland-Freihaltfläche ist geplant, Grünland-Land- und Forstwirtschaft und Verkehrsfläche öffentlich in Grünland-Freihalteflächen-Siedlungsentwicklung umzuwidmen.

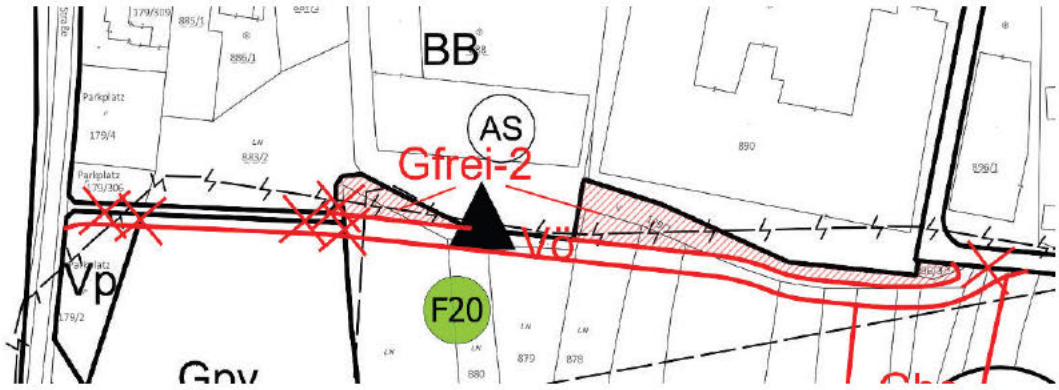


Abbildung 22: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F20

Die Beurteilung wesentlicher Kriterien ist in folgender Tabelle übersichtlich dargestellt:

Frage	Antwort	Begründungen, Anmerkungen
Übergeordnete Planungen und Interessenskonflikte		
Werden Widersprüche zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen vermieden?	ja	-
Werden Interessen und Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgebiete) ausreichend berücksichtigt?	ja	-
Werden sonstige überörtliche Interessen (Forst, Wasser, Straßen, Militär, Rohstoffgewinnung etc.) ausreichend berücksichtigt?	ja	-
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt bzw. fand eine entsprechende Abstimmung statt?	ja	-
Werden Widersprüche zu Örtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	ja	-
Änderungsanlass		
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	ja	Umsetzung ÖEK

Standortwahl, Flächenausmaß und Konfiguration

Wird die Standortwahl für den angegebenen Zweck mit fachlichen Kriterien begründet?	ja	-
Schließt die Widmung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehende Siedlungsgebiete oder an verwandte Nutzungsstrukturen an?	ja	-
Werden bestehende Widmungen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt (Betriebsstandorte, Vö-Anbindungen, Zugang zu Grünland, Leitungen, Wegerechte etc.)?	ja	-
Ist die Flächenkonfiguration fachlich nachvollziehbar und werden Restflächen vermieden?	ja	-
Ist das Ausmaß der Flächenwidmung fachlich begründet bzw. wird ein entsprechender objektiver Bedarf in Abstimmung mit der Erschließungsökonomie beachtet?	ja	-
Sind etwaige Widmungszusätze fachlich sinnvoll formuliert bzw. wurden nachvollziehbare Folgewidmungsarten gewählt?	ja	-

Technische Eignung des Standortes

Findet in den Unterlagen eine ausreichende Auseinandersetzung mit etwaigen Hochwasser-, Wildbach-, Lawinen-, Hangwasser- und Grundwassergefahrenhinweisen sowie geogenen Gefahrenhinweisen statt?	nicht dokumentiert	-
Werden Flächen vermieden, für die ein Widmungsgebot in Gfrei-R vorliegt bzw. zu prüfen ist?	ja	-
Ist die Nutzungsgeschichte (Altlasten, Stollen, Bodendenkmäler etc.) im Umfeld bekannt und konfliktfrei?	unklar	Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft hinsichtlich nördlich angrenzender Altlast liegt nicht vor.
Ist ein ausreichender Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige, ausreichend aufgearbeitete Abschirmung vorgesehen und für den Standort fachlich begründbar?	ja	-
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	ja	-
Ist die Verkehrsanbindung ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	ja	-

Berücksichtigung potenzieller Auswirkungen

Werden potenzielle Auswirkungen für Ober- und Unterlieger durch Beeinflussung der Abflussverhältnisse geprüft?	nicht relevant	-
Werden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung geprüft?	ja	-
Werden die Auswirkungen auf den Artenschutz abgeschätzt und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	ja	-
Wird die Qualität der in Anspruch genommenen Böden in die Entscheidung einbezogen?	nicht dokumentiert	-
Werden potenzielle Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?	ja	-
Wird die Verkehrssicherheit gewahrt (Sichtweite, Eisenbahnkreuzungen, Unfallhäufungen)?	unklar	Einmündung im Osten in bestehendes Verkehrsnetz sorgt für zwei aufeinanderfolgende enge Kurven.
Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig?	ja	-
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	ja	

Werden die Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild in die Entscheidung einbezogen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	nicht dokumentiert	-
Bleibt der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt?	nicht relevant	-
Absicherung von Begleitmaßnahmen		
Wird die Herstellung und Instandhaltung von Begleitmaßnahmen auf geeignete Weise sichergestellt?	nicht relevant	Keine Begleitmaßnahmen vorgesehen

Verkehrssicherheit:

Durch die Einmündung im Osten in das bestehende Straßennetz entstehen zwei kurz aufeinander folgende scharfe Kurven. Es ist fraglich, ob die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtweiten und Schleppkurven insbesondere im Hinblick auf die im Süden geplante Betriebsgebietserweiterung eingehalten werden. Hier ist eine verkehrstechnische Stellungnahme erforderlich.

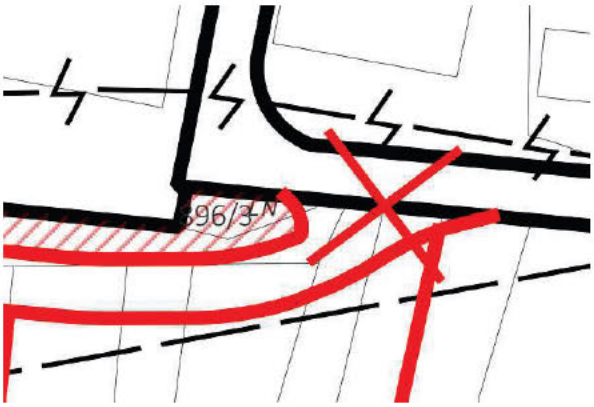


Abbildung 23: Einmündung der geplanten Straße im Osten in das bestehende Straßennetz

Stellungnahmen:

Für diesen Änderungspunkt ist die Durchführung von Konsultationen der Abteilung Wasserwirtschaft erforderlich. Die Stellungnahmen der Abteilung Wasserwirtschaft liegt den Unterlagen nicht bei.

Schlussfolgerung

Es ist unklar, ob die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird, die Einholung einer Stellungnahme des zuständigen ASV für Verkehrstechnik erscheint erforderlich. Die Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft liegt den Unterlagen nicht bei.

Änderungspunkt F21: Widmung diverser Flächen als Grünland-Batteriespeicheranlagen

Gst. Nr. 1054, 1055/1, 1135/340, 1135/344, 189, 190, 2286, 234/2, 238/4, 238/5, 467, 68/1, 868/2, 869/2, 869/4, 871, 883/1, KG Leobersdorf

Geplant ist die Widmung Grünland-Batteriespeicheranlagen an insgesamt 8 Standorten im Gemeindegebiet anstelle der bestehenden Widmungsarten Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Grünland-Photovoltaikanlagen. Alle geplanten Standorte kommen im Nahbereich von gewidmeten Grünland-Photovoltaikanlagen zu liegen.

Stellungnahmen:
Für diesen Änderungspunkt ist die Durchführung von Konsultationen der Abteilung Wasserbau erforderlich. Die Stellungnahme liegt den Unterlagen nicht bei.

Standort östlich der Südbahn:
Gemäß imap sind folgende relevanten Hinweise ersichtlich:

- Grundwasserhochstände von weniger als 2 m
- Überlagerung mit HQ100

Der geplante Standort ist nur schwer zu erreichen, da sich im Norden die Triesting, im Osten der Wiener Neustädter Kanal und im Westen die Südbahn als Barrieren befinden. Die Zufahrt zur Fläche konnte im Zuge des Lokalaugenscheins nicht gefunden werden. Es ist fraglich, ob Einsatzfahrzeuge die betreffende Fläche im Störfall erreichen können.

Standorte nördlich des Fußballplatzes:
Gemäß imap sind folgende relevanten Hinweise ersichtlich:

- Überlagerung mit einer Altablagerung
- Grundwasserhochstände von weniger als 2 m
- Überlagerung mit HQ100 (südliche Fläche)

Standort im Bereich Gemeindegrenze zu Enzesfeld-Lindabrunn:
Gemäß imap sind folgende relevanten Hinweise ersichtlich:
Im unmittelbaren Nahbereich (ca. 60-70 m südlich und westlich der Umwidmungsfläche) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Enzesfeld-Lindabrunn-Hernstein. In ca. 150-

250 m Entfernung befindet sich zudem das Natura-2000-Vogelschutzgebiet Nordöstliche Randalpen. Die nördlich angrenzende Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen ist im Norden, Osten und Westen von einem Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Abschirmung umgeben. Aus fachlicher Sicht wird die Fortführung des Grüngürtels für sinnvoll erachtet, um das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft nicht zu beeinträchtigen.

Standort an der Wiener Neustädter Straße:
Gemäß imap sind keine relevanten Hinweise ersichtlich.

Standort zwischen Südautobahn A2 und L151:
Gemäß imap sind keine relevanten Hinweise ersichtlich.

Standort südlich der Polsterer Straße:
Gemäß imap sind keine relevanten Hinweise ersichtlich.

Standort südöstlich des Kreisverkehrs an der L151:
Gemäß imap sind folgende relevanten Hinweise ersichtlich:

- Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich eine Altablagerung

Schlussfolgerung
Die Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft liegt den Unterlagen nicht bei. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist festzustellen, dass alle geplanten Standorte im Nahbereich von gewidmeten Grünland-Photovoltaikanlagen zu liegen kommen. Die Standorte können – bis auf den Standort östlich der Südbahn - im räumlichen Gesamtkontext als sinnvoll bezeichnet werden. Die bei den jeweiligen Standorten angeführten Standortgefahren/Hinweise gemäß imap wurden im Erläuterungsbericht nicht behandelt. Beim Standort östlich der Südbahn ist fraglich, wie die Erschließung auch im Hinblick auf Einsatzfahrzeuge im Störfall erfolgt. Zudem liegt dieser Standort innerhalb einer HQ100 Gefährdung und einem Grundwasserhochstand von < 2m. Aus fachlicher Sicht ist dieser Standort von der Grünland-Batteriespeicheranlagen Widmung auszunehmen.
Beim Standort im Bereich der Gemeindegrenze zu Enzesfeld-Lindabrunn wird aus fachlicher Sicht die Fortführung des Grüngürtels für erforderlich erachtet.

Änderungspunkt F22: Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Verkehrsfläche öffentlich sowie Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich in Bauland-Kerngebiet

Gst. Nr. 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 2209/5, KG Leobersdorf

Geplant ist einerseits die Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich in Bauland-Kerngebiet (ca. 186 m²), andererseits ist die Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Verkehrsfläche öffentlich (ca. 77 m²) vorgesehen.

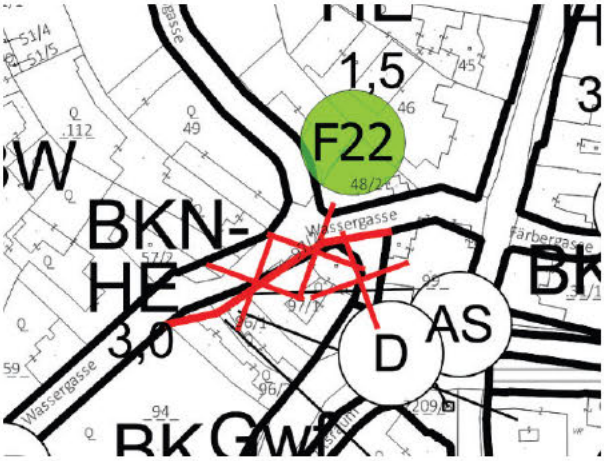


Abbildung 24: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F22

Durch die Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Verkehrsfläche öffentlich wird die Wassergasse geringfügig verbreitert. Die öffentliche Verkehrsfläche, welche in das Bauland-Kerngebiet einbezogen werden soll, wirkt auf dem Plan wie eine Sackgasse. In natura verläuft die Straßenfluchtlinie allerdings auf der nun vorgesehenen Widmungsgrenze. Es handelt sich um einen geringfügigen Lückenschluss von Bauland. Alle Bauland-Grundstücke behalten zwar ihren Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche, die bestehende Ausfahrt von Grundstück 97/1 würde allerdings den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche verlieren.



Abbildung 25: Ausfahrt von Grundstück 97/1, links befindet sich die bestehende als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Sackgasse

Darüber hinaus überlagert die Fläche mit dem Hochwasserabflussbereich HQ30 und HQ100 gemäß der Abflussuntersuchung 2015. Eine Auseinandersetzung mit der Hochwassergefährdung erfolgte in den Unterlagen nicht.

Schlussfolgerung

Es wird empfohlen, die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche so vorzunehmen, dass die bestehende Ausfahrt von Grundstück 97/1 den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche nicht verliert. Zudem ist eine Auseinandersetzung mit der derzeit ersichtlichen Hochwassergefährdung erforderlich.

Änderungspunkt F23: Umstrukturierung der Verkehrserschließung im Osten von Leobersdorf nördlich der B18

Diverse Grundstücke nördlich der B18, KG Leobersdorf

Im bereits als Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung gewidmeten Bereich im Osten von Leobersdorf nördlich der B18 soll künftig ein Wohnquartier entstehen. Bisher war die genaue Verkehrserschließung in diesem Bereich unklar. Nachdem nun die Detailplanungen abgeschlossen sind, soll eine Anpassung der Verkehrsflächen erfolgen. Dazu soll

- die bestehende Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche geändert werden
- im nord-östlichen Teil eine öffentliche Verkehrsfläche in Bauland-Kerngebiet-nachhaltige-Bebauung mit einer maximalen GFZ von 1,5 umgewidmet werden
- im nord-östlichen Teil eine private Verkehrsfläche anstelle von Bauland-Kerngebiet-nachhaltige-Bebauung mit einer maximalen GFZ von 1,5 gewidmet werden

- im südlichen Teil eine öffentliche Verkehrsfläche anstelle von Bauland-Kerngebiet-nachhaltige-Bebauung mit einer maximalen GFZ von 1,5 sowie Bauland-Wohngebiet gewidmet werden

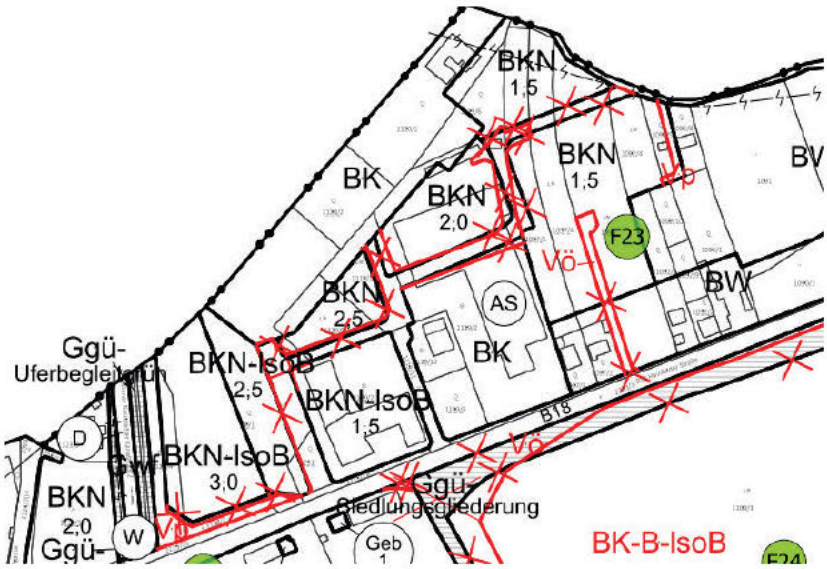


Abbildung 26: Ausschnitt Flächenwidmungsplanentwurf, ÄP F23

Stellungnahmen:

Für diesen Änderungspunkt ist die Durchführung von Konsultationen mit der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. Straßenbauabteilung erforderlich. Das Antwortschreiben der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. Straßenbauabteilung IV liegt vor. In diesem angeführt: „In laufenden Abstimmungen mit dem NÖ Straßendienst sind noch folgende Punkte zu klären: B18/Augasse: dzt. Bauarbeiten für die Kreisverkehrsanlage“

Änderung der bestehenden Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen:

Dass es durch die detailabgestimmte Entwicklung des betreffenden Gebietes zu geringfügigen Änderungen der Abgrenzung kommt, ist raumordnungsfachlich nachvollziehbar.

Entfall der öffentlichen Verkehrsfläche im nord-östlichen Teil:

Die Verbindungsstraße mit der nördlich an der Grenze zu Kottingbrunn liegenden Schönauer Straße soll gestrichen werden. Bei der Schönauer Straße handelt es sich um einen schmalen geschotterten Weg mit ca. 2-3 m Breite und um keine funktionsgerechte Erschließungsstraße. Die Streichung der ursprünglich vorgesehenen und gewidmeten Verbindungsstraße ist daher raumordnungsfachlich positiv zu sehen.

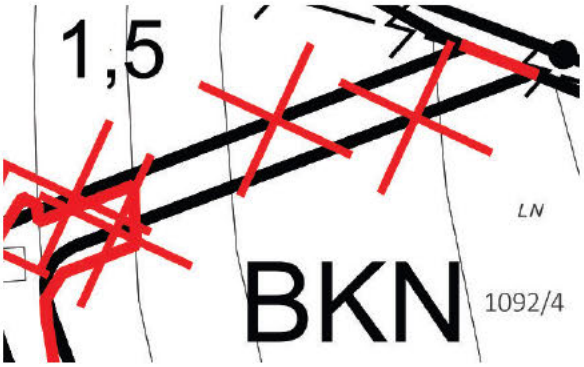


Abbildung 27: Entfall der öffentlichen Verkehrsfläche im nord-östlichen Teil

Widmung einer privaten Verkehrsfläche im nord-östlichen Teil:

Auf Grundstück 1092/5 soll anstelle BKN-1,5 eine private Verkehrsfläche gewidmet werden. Eine Begründung bzw. Beschreibung der Widmungsmaßnahme ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

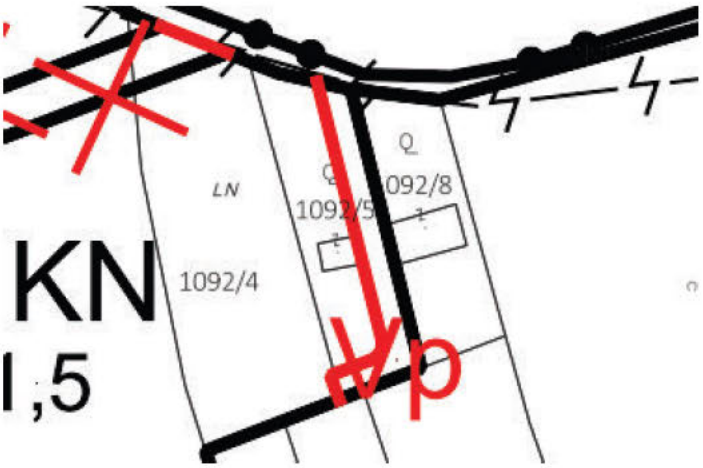


Abbildung 28: Widmung einer privaten Verkehrsfläche im nord-östlichen Teil

Die Beurteilung wesentlicher Kriterien ist in folgender Tabelle übersichtlich dargestellt:

Frage	Antwort	Begründungen, Anmerkungen
Übergeordnete Planungen und Interessenskonflikte		
Werden Widersprüche zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen vermieden?	ja	-
Werden Interessen und Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgebiete) ausreichend berücksichtigt?	nicht dokumentiert	-
Werden sonstige überörtliche Interessen (Forst, Wasser, Straßen, Militär, Rohstoffgewinnung etc.) ausreichend berücksichtigt?	nicht dokumentiert	-
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt bzw. fand eine entsprechende Abstimmung statt?	nicht dokumentiert	-
Werden Widersprüche zu Örtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	ja	-

Änderungsanlass

Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	nein	Vermeidung von Fehlentwicklungen kann nicht erkannt werden

Standortwahl, Flächenausmaß und Konfiguration

Wird die Standortwahl für den angegebenen Zweck mit fachlichen Kriterien begründet?	nicht dokumentiert	-
Schließt die Widmung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehende Siedlungsgebiete oder an verwandte Nutzungsstrukturen an?	ja	-
Werden bestehende Widmungen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt (Betriebsstandorte, Vö-Anbindungen, Zugang zu Grünland, Leitungen, Wegerechte etc.)?	nicht dokumentiert	-
Ist die Flächenkonfiguration fachlich nachvollziehbar und werden Restflächen vermieden?	nicht dokumentiert	-
Ist das Ausmaß der Flächenwidmung fachlich begründet bzw. wird ein entsprechender objektiver Bedarf in Abstimmung mit der Erschließungsökonomie beachtet?	nicht dokumentiert	-
Sind etwaige Widmungszusätze fachlich sinnvoll formuliert bzw. wurden nachvollziehbare Folgewidmungsarten gewählt?	nicht relevant	-

Technische Eignung des Standortes

Findet in den Unterlagen eine ausreichende Auseinandersetzung mit etwaigen Hochwasser-, Wildbach-, Lawinen-, Hangwasser- und Grundwassergefahrenhinweisen sowie geogenen Gefahrenhinweisen statt?	nein	-
Werden Flächen vermieden, für die ein Widmungsgebot in Gfrei-R vorliegt bzw. zu prüfen ist?	ja	-
Ist die Nutzungsgeschichte (Altlasten, Stollen, Bodendenkmäler etc.) im Umfeld bekannt und konfliktfrei?	nicht dokumentiert	-
Ist ein ausreichender Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige, ausreichend aufgearbeitete Abschirmung vorgesehen und für den Standort fachlich begründbar?	ja	-
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	ja	-
Ist die Verkehrsanbindung ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	nicht dokumentiert	-

Berücksichtigung potenzieller Auswirkungen

Werden potenzielle Auswirkungen für Ober- und Unterlieger durch Beeinflussung der Abflussverhältnisse geprüft?	nicht relevant	-
Werden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung geprüft?	nicht dokumentiert	-
Werden die Auswirkungen auf den Artenschutz abgeschätzt und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	nicht dokumentiert	-
Wird die Qualität der in Anspruch genommenen Böden in die Entscheidung einbezogen?	nicht dokumentiert	-
Werden potenzielle Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?	nicht dokumentiert	-
Wird die Verkehrssicherheit gewahrt (Sichtweite, Eisenbahnkreuzungen, Unfallhäufungen)?	nicht dokumentiert	-
Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die je-	nicht dokumentiert	Einmündung in Schönauer Straße. Diese ist in natura ein geschotterter

weilige Straßenkategorie verhältnismäßig?		Weg mit ca. 2-3 m Breite
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	ja	-
Werden die Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild in die Entscheidung einbezogen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	nicht dokumentiert	-
Bleibt der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt?	ja	-

Südlicher Teil: Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche:

Im südlichen Teil des Planungsgebiets soll eine neue öffentliche Verkehrsfläche als Sackgasse mit Ein- bzw. Ausfahrt auf die Landesstraße B18 gewidmet werden. Eine Begründung bzw. Beschreibung der Widmungsmaßnahme ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

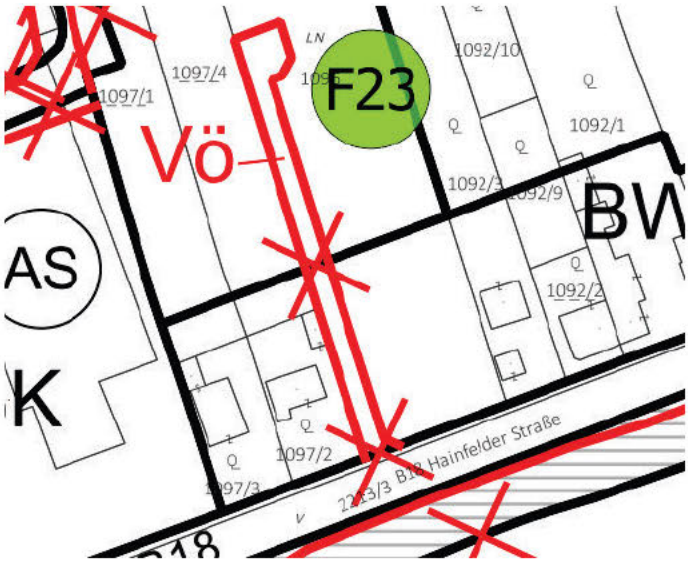


Abbildung 29: Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Teil

Die Beurteilung wesentlicher Kriterien ist in folgender Tabelle übersichtlich dargestellt:

Frage	Antwort	Begründungen, Anmerkungen
Übergeordnete Planungen und Interessenskonflikte		
Werden Widersprüche zu überörtlichen Raumordnungsprogrammen vermieden?	ja	-
Werden Interessen und Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (Schutzgebiete) ausreichend berücksichtigt?	nicht dokumentiert	-
Werden sonstige überörtliche Interessen (Forst, Wasser, Straßen, Militär, Rohstoffgewinnung etc.) ausreichend berücksichtigt?	nicht dokumentiert	-
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt bzw. fand eine entsprechende Abstimmung statt?	nicht dokumentiert	-
Werden Widersprüche zu Örtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	unklar	E22: Erhalt bzw. Schaffung von Blockdurchlässigkeiten, aber Sackgasse vorgesehen

Änderungsanlass

Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	nein	Vermeidung von Fehlentwicklungen kann nicht erkannt werden

Standortwahl, Flächenausmaß und Konfiguration

Wird die Standortwahl für den angegebenen Zweck mit fachlichen Kriterien begründet?	nicht dokumentiert	-
Schließt die Widmung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehende Siedlungsgebiete oder an verwandte Nutzungsstrukturen an?	ja	-
Werden bestehende Widmungen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt (Betriebsstandorte, VÖ-Anbindungen, Zugang zu Grünland, Leitungen, Wegerechte etc.)?	ja	-
Ist die Flächenkonfiguration fachlich nachvollziehbar und werden Restflächen vermieden?	unklar	siehe möglichen Widerspruch zu Örtlichen Planungsfestlegungen
Ist das Ausmaß der Flächenwidmung fachlich begründet bzw. wird ein entsprechender objektiver Bedarf in Abstimmung mit der Erschließungsökonomie beachtet?	nicht dokumentiert	-
Sind etwaige Widmungszusätze fachlich sinnvoll formuliert bzw. wurden nachvollziehbare Folgewidmungsarten gewählt?	nicht relevant	-

Technische Eignung des Standortes

Findet in den Unterlagen eine ausreichende Auseinandersetzung mit etwaigen Hochwasser-, Wildbach-, Lawinen-, Hangwasser- und Grundwassergefahrenhinweisen sowie geogenen Gefahrenhinweisen statt?	nicht dokumentiert	-
Werden Flächen vermieden, für die ein Widmungsgebot in Gfrei-R vorliegt bzw. zu prüfen ist?	ja	-
Ist die Nutzungsgeschichte (Altlasten, Stollen, Bodendenkmäler etc.) im Umfeld bekannt und konfliktfrei?	nicht dokumentiert	-
Ist ein ausreichender Abstand zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige, ausreichend aufgearbeitete Abschirmung vorgesehen und für den Standort fachlich begründbar?	ja	-
Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	ja	-
Ist die Verkehrsanbindung ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	ja	-

Berücksichtigung potenzieller Auswirkungen

Werden potenzielle Auswirkungen für Ober- und Unterlieger durch Beeinflussung der Abflussverhältnisse geprüft?	nicht dokumentiert	-
Werden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung geprüft?	nicht dokumentiert	-
Werden die Auswirkungen auf den Artenschutz abgeschätzt und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	nicht dokumentiert	-
Wird die Qualität der in Anspruch genommenen Böden in die Entscheidung einbezogen?	nicht dokumentiert	-
Werden potenzielle Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?	nicht dokumentiert	-
Wird die Verkehrssicherheit gewahrt (Sichtweite, Eisenbahnkreuzungen, Unfallhäufungen)?	nicht dokumentiert	-
Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die je-	nicht dokumentiert	-

weilige Straßenkategorie verhältnismäßig?		
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	nicht dokumentiert	Einzelausfahrt auf Landesstraße B18
Werden die Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild in die Entscheidung einbezogen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen geprüft?	nicht dokumentiert	-
Bleibt der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt?	ja	-
Absicherung von Begleitmaßnahmen		
Wird die Herstellung und Instandhaltung von Begleitmaßnahmen auf geeignete Weise sichergestellt?	nicht relevant	Keine Maßnahmen vorgesehen

Widerspruch zu Örtlichen Planungsfestlegungen:

Im Bereich der Widmungsmaßnahme befindet sich im ÖEK die Maßnahme „Erhalt bzw. Schaffung von Blockdurchlässigkeiten“. Die zu widmende Verkehrsfläche soll eine Sackgasse werden. Wie die Durchwegung für den Bereich nördlich des Wendehammers ausgestaltet werden soll, ist nicht dokumentiert. Es ist unklar, ob bspw. für den nichtmotorisierten Individualverkehr (Fuß- & Radverkehr) die Durchwegung sichergestellt ist. Daher kann ein Widerspruch zum ÖEK nicht ausgeschlossen werden.

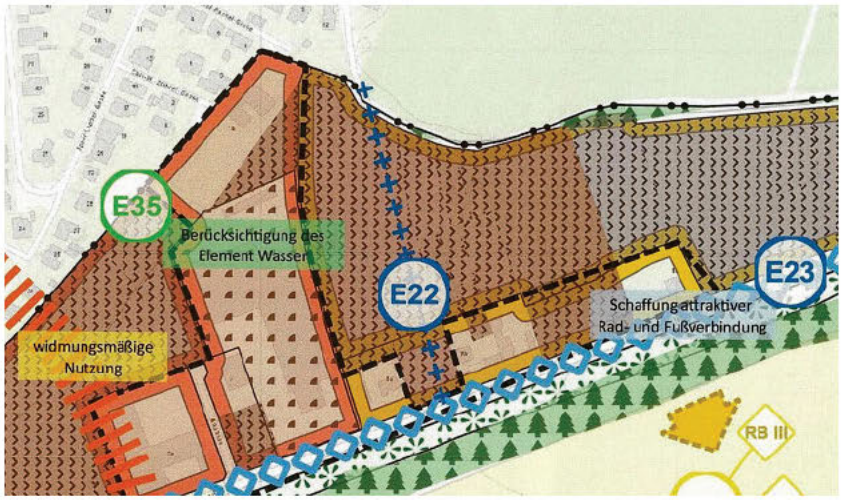


Abbildung 30: Maßnahme im ÖEK E22: Erhalt bzw. Schaffung von Blockdurchlässigkeiten

Landesstraße:

Mit der Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird eine neue Einzelausfahrt auf die Landesstraße B18 geschaffen, obwohl ein Kreisverkehr bei der Kreuzung B18 mit der Augasse (ca. 130 m westlich) in Planung ist. Gemäß der Stellungnahme der Abteilung Landesstraßenplanung sind bezüglich des Kreisverkehrs noch offene Punkt zu klären. Welche genau das sind, wird nicht näher ausgeführt.

Schlussfolgerung

Widersprüche zum örtlichen Entwicklungskonzept können nicht ausgeschlossen werden. Die direkte Kontaktaufnahme des Ortsplaners mit der Dienststelle der Abteilung Landesstraßenplanung ist in den Unterlagen nicht dokumentiert. Es ist unklar, ob die Schaffung einer zusätzlichen Einzelausfahrt auf die Landesstraße B18 im Einklang mit den Planungen (= Kreisverkehr) der Abteilung Landesstraßenplanung steht.
Zudem ist Widmung der beiden privaten Verkehrsfläche in den Unterlagen nicht begründet. Es bestehen daher Widersprüche zu Planungsvorgaben des NÖ ROG.

[redacted]

ASV für örtliche Raumordnung

NIEDERÖSTERREICH AMTSSIGNATUR	Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter: www.noe.gv.at/amtssignatur