



Örtliches Raumordnungsprogramm

Änderung 01/2024
des Flächenwidmungsplanes
der Stadtgemeinde Klosterneuburg



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Eisenstadt, Graz, Dornbirn
+43 1 2166091 | office@knollconsult.at

www.knollconsult.at

Örtliches Raumordnungsprogramm, Änderung 01/2024 des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage
Umweltbericht zur strategischen Umweltprüfung des ÄP 16

Auftraggeber	Stadtgemeinde Klosterneuburg Referat IV/2 – Stadtplanung A-3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 1
Auftragnehmer	Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH Roseggerstraße 4/2 3500 Krems an der Donau AUSTRIA T. +43 2732 76416 E. krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI Rainhard Süß DI Jochen Schmid
Projektnummer	ZT-24-06
Stand	März 2024

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Stand der örtlichen Raumordnung	1
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	4
2	Erläuterung der Änderungspunkte	5
2.1	Inhaltliche Änderungen	5
2.1.1	Änderungspunkt 9: Klosterneuburg, Marzellingasse 8, Umwidmung von BK-6WE in BKN-1,5 (F/B)	5
2.1.2	Änderungspunkt 10: Klosterneuburg, Aufeldgasse/Magdeburggasse, Umwidmung von BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtungen-A14 in Vp (F/B)	9
2.1.3	Änderungspunkt 12: Gugging, Am Campus, Umwidmung von Gspi und Glf in Gspo und Ggü, Rückwidmung von Gspi und Ggü entsprechend Naturstand (F)	11
2.1.4	Änderungspunkt 13: Kritzendorf, Hauptstraße 131, Umwidmung von BK und BK-G in BKN-1,5 und BKN-1,5-G (F/B)	23
2.1.5	Änderungspunkt 16: Klosterneuburg, Weidlinger Straße, Festlegung Zusatz „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiet (F/B)	26
2.1.6	Änderungspunkt 19: Klosterneuburg, Stadtplatz 36, Umwidmung von BK-HE und BK-HE-G in BKN-2,4-HE und BKN-2,4-HE-G (F/B)	39
2.2	Anpassungen an den Naturstand bzw. an die DKM	44
2.2.1	Änderungspunkt 2: Klosterneuburg, Walther von der Vogelweide-Gasse 30, Anpassung der Straßenfluchtlinie an die DKM (F/B)	44
2.2.2	Änderungspunkt 15: Klosterneuburg, Käferkreuzgasse 36a, 36b, 36c, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand bzw. an die DKM (F/B)	45
2.2.3	Änderungspunkt 17: Klosterneuburg, Josefsteig 106, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand (F/B)	47
2.2.4	Änderungspunkt 18: Klosterneuburg, Beindelgasse, Anpassung der Straßenfluchtlinie an die DKM (F/B)	48
2.2.5	Änderungspunkt 22: Kritzendorf, Am Durchstich / Durchstichstraße, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand, Anpassung der Kenntlichmachung Bahn an die DKM bzw. an den Naturstand (F/B)	50
2.2.6	Änderungspunkt 23: Gugging/Kierling, Am Campus/Lenaugasse, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand (F/B)	52
2.3	Technische Korrekturen	53
2.3.1	Änderungspunkt 3: Klosterneuburg, Am Ölberg 133b, technische Korrektur der Lage der Festlegung Geb 4-31+ (F)	53
2.3.2	Änderungspunkt 20: geringfügige technische Korrekturen von Widmungsabgrenzungen (F/B)	54
2.4	Änderungen von Kenntlichmachungen	56
2.4.1	Änderungspunkt 1: Kenntlichmachung Verdachtsflächen (F)	56
2.4.2	Änderungspunkt 4: Kierling, Aufhebung Kenntlichmachung Naturdenkmal (F)	57

2.4.3	Änderungspunkt 5: Weidling, Aufhebung Kenntlichmachung Transformator (F).....	58
2.4.4	Änderungspunkt 6: Höflein, Anpassung Kenntlichmachung Bannwald (F).....	59
3	Umweltbericht Änderungspunkt 16	60
3.1	Einleitung.....	60
3.1.1	Ausgangslage	60
3.1.2	Aufgabenstellung	61
3.1.3	Verwendete Unterlagen	61
3.1.4	Methodik.....	62
3.2	Abwägung allfälliger Varianten	63
3.2.1	Planungsalternativen	63
3.2.2	Nullvariante	63
3.2.3	Varianten.....	65
3.3	Beziehung zu relevanten Plänen und Programmen.....	68
3.4	Ziele des Umweltschutzes.....	70
3.5	Allgemeine naturräumliche Beschreibung des Planungsgebietes und dessen Umland	72
3.5.1	Geologie.....	72
3.5.2	Wald.....	72
3.5.3	Boden.....	72
3.5.4	Gewässer	72
3.5.5	Luft.....	73
3.6	Umweltauswirkungen	74
3.6.1	Auswirkungen auf die Bevölkerung.....	74
3.6.2	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.....	80
3.6.3	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Landschaft	80
3.6.4	Auswirkungen auf die abiotischen Umweltfaktoren	80
3.6.5	Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter	81
3.7	Maßnahmen zur Begegnung erheblich negativer Umweltauswirkungen.....	90
3.8	Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustandes.....	91
3.9	Nichttechnische Zusammenfassung.....	92
4	Verzeichnisse	94
4.1	Abbildungsverzeichnis	94
4.2	Tabellenverzeichnis.....	96
5	Anhang	97

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg beabsichtigt die Änderung 01/2024 des örtlichen Raumordnungsprogramms entsprechend den Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

Im Zuge der Abänderung erfolgen fünf inhaltliche Änderungen, sechs Anpassungen an die digitale Katastralmappe bzw. den Naturstand, zwei technische Korrekturen sowie vier Änderungen von Kenntlichmachungen.

Im Zuge der laufenden Änderung 01/2024 werden sowohl Flächenwidmungs- als auch Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg bearbeitet. Eine Übersicht der Änderungspunkte in Form einer tabellarischen Darstellung ist als Beilage zum Erläuterungsbericht enthalten. Insgesamt kommt es zu 18 Änderungen des Flächenwidmungsplanes.

Aufgrund der Größe des Widmungsvorhabens und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung hat die Stadtgemeinde Klosterneuburg entschieden, für Änderungspunkt 16 im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) einen Umweltbericht zu erstellen. Die Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) wurde bereits im Rahmen des Änderungsverfahrens 02/2022 mit der Umweltbehörde abgestimmt. Die geplante Änderung wurde im Rahmen des Verfahrens 02/2022 nicht weiterverfolgt.

Der Umweltbericht ist Kapitel 3 des vorliegenden Berichts zu entnehmen.

1.2 Stand der örtlichen Raumordnung

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
Stadtentwicklungskonzept 2030+ {STEK 2030+}	-	06.11.2019
Änderung 02/2023 (Ergänzung Leitbild Bauen & Wohnen)		16.02.2024
Grundlagenerhebung		
2018-2019	-	-
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
Änderung 01/2010	44	11.08.2010
	1 (ÄP 76)	25.01.2011
Änderung 01/2011	84	11.10.2011
Änderung 01/2012	96	29.08.2012
Änderung 01/2013	27	21.08.2013

Änderung 01/2024 des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg

	1	28.05.2014
Änderung 01/2014	51	13.08.2014
Änderung 02/2014	10	18.09.2014
Änderung 01/2015	28	11.08.2015
Änderung 03/2015	8	21.01.2016
Änderung 01/2016	28	03.08.2016
Änderung 01/2017	51	30.08.2017
Änderung 01/2018	25	19.09.2018
Änderung 01/2019	1	05.06.2019
Änderung 02/2019	22	25.09.2019
Änderung 01/2020		27.08.2020
Änderung 02/2020	38	05.02.2021
Änderung 01/2021	10	06.08.2021
Änderung 02/2021	3	05.01.2022
Änderung 03/2021	-	05.08.2022
Änderung 01/2022	17	05.08.2022
Änderung 02/2022	1	08.04.2023
Änderung 04/2022	1	31.12.2022
Änderung 01/2023	53	18.08.2023
Änderung 02/2023	6	16.02.2024
Bebauungsplan (BBPL)		
Änderung 01/2010	60	11.08.2010
Änderung 02/2010	1	11.03.2011
Änderung 01/2011	99	12.10.2011
Änderung 01/2012	141	30.08.2012
Änderung 02/2012		28.11.2012
Änderung 01/2013	37	22.08.2013
	2 (ÄP 48 und 49)	11.10.2013

	1 (ÄP 41)	29.05.2014
Änderung 01/2014	72	14.08.2014
Änderung 02/2014	9	19.09.2014
Änderung 01/2015	62	12.08.2015
Änderung 02/2015	1	13.08.2015
Änderung 03/2015	16	22.01.2016
Änderung 01/2016	81	04.08.2016
Änderung 01/2017	110	31.08.2017
Änderung 01/2018	73	19.09.2018
Änderung 01/2019	1	06.06.2019
Änderung 01/2020		28.08.2020
Änderung 02/2020		06.02.2021
Änderung 01/2021	10	07.08.2021
Änderung 02/2021	3	06.01.2022
Änderung 03/2021	2	06.08.2022
Änderung 01/2022	35	06.08.2022
Änderung 02/2022	1	12.04.2023
Änderung 03/2022	1	23.09.2022
Änderung 04/2022	1	14.11.2023
Änderung 01/2023	70	19.08.2023
Änderung 02/2023	5	19.02.2024
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		
Titel	Letzte Änderung	Geltungsbereich Ja / Nein
Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest	LGBl. Nr. 73/2015	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für das Schul- wesen	LGBl. Nr. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewin- nung grundeigener mineralischer Rohstoffe	StF: LGBl 8000/83-0	Nein

Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	StF: LGBl 8000/99-0	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Windkraftnutzung	StF: LGBl. 8001/1-0	Nein

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg und geltende überörtliche Raumordnungsprogramme (Quelle: Eigene Bearbeitung).

1.3 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird. Die Anwendung auf das örtliche Raumordnungsprogramm/den Flächenwidmungsplan erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens in diesem Sinne, es wird bei den betreffenden Änderungspunkten auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 1496) festzustellen, dass der Verordnungsgeber „auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines ÖROP“ einen rechtswidrigen Flächenwidmungsplan korrigieren muss. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip) als Verpflichtung, eine rechtswidrige Verordnung beseitigen oder durch eine rechtmäßige ersetzen zu müssen. Bei den betroffenen Änderungspunkten wird auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

2 Erläuterung der Änderungspunkte

2.1 Inhaltliche Änderungen

2.1.1 Änderungspunkt 9: Klosterneuburg, Marzellingasse 8, Umwidmung von BK-6WE in BKN-1,5 (F/B)

2.1.1.1 Steckbrief

Grundstücke: KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 306 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-95

Bestand: BK-6WE

Planung: BKN-1,5

Bilanz § 6 Abs. 3

NÖ ROG 2014: keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge

Änderungsanlass: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.1.1.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Marzellingasse 8 (Gst.-Nr. 306) im Bereich der oberen Stadt in der Katastralgemeinde Klosterneuburg (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Blick in die Marzellingasse Richtung Nordost, ONr. 8 in grün hervorgehoben, Quelle: Google Streetview, Mai 2022, abgerufen am 16.02.2024

Das ca. 222 m² umfassende Grundstück (214 m² lt. Grundbuch¹) ist derzeit als Bauland Kerngebiet mit einer Einschränkung auf maximal sechs Wohnungen pro Grundstück (BK-6WE) festgelegt.

Der ggs. Abschnitt der Marzellingasse ist durch einen sehr engen Straßenquerschnitt (ca. 3 m) und eine geschlossene, überwiegend eingeschossige, historische Bebauung gekennzeichnet (vgl. Abbildung 1).

Der Bebauungsplan legt 80 % Bebauungsdichte, die geschlossene Bauweise, Bauklasse I wie auch eine Anbauverpflichtung an der Straßenfluchtlinie fest. Der Baublock ist als erhaltungswürdiges Altortgebiet festgelegt.

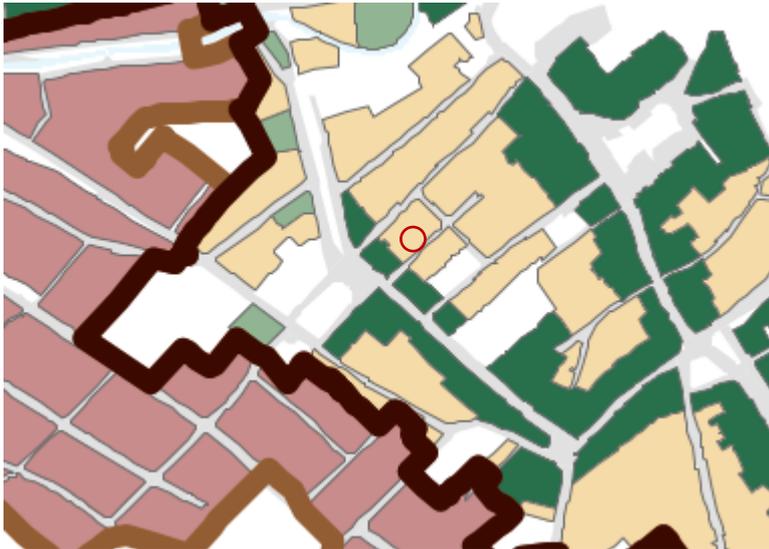


Abbildung 2: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 9 rot eingekreist

Gemäß rechtskräftig verordnetem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 1: **Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden.**

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist **Kategorie III gelb** maßgebend (vgl. Abbildung 2). D.h. in Siedlungsbereichen

- i. mit schutzwürdigem Baubestand, dessen struktureller Charakter erhalten werden soll oder
- ii. die eine aufgelockerte (d.h. nicht in geschlossener Bauweise errichtete), stark durchgrünte Baustruktur aufweisen
- iii. mit gering dimensionierten Erschließungsstrukturen sowie
- iv. mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausstruktur
- v. für die im Bebauungsplan mittels verordneter Bauhöhe oder höchstzulässiger Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässiger GFZ eine GFZ ≤ 1 festlegt ist

die Verordnung der Widmungsarten BKN und BWN nur in Ausnahmefällen möglich.

In folgenden Fällen sind, ggf. auch zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen der baulichen Ausnutzbarkeit im Bestand (z.B. Dachgeschoßausbau), Ausnahmen möglich:

¹ Grundstück ist nicht im Grenzkataster.

- a) Prüfung einer maximal zulässigen GFZ zur langfristigen Bestandssicherung eines Schutzzonenobjekts mit Abbruchverbot bzw. eines denkmalgeschützten Objekts
- b) Prüfung einer maximal zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit in Bereichen mit einer sehr kleingliedrigen Parzellenstruktur
- c) Prüfung einer maximal zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten mit gemischter Nutzung
- d) Prüfung einer maximal zulässigen GFZ zur effizienten baulichen Ausnutzbarkeit von Bestandsobjekten, die erheblich von der Umgebungsstruktur abweichen

2.1.1.3 Änderungen und Planungsziele

2.1.1.3.1 Ausgangslage

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Die Eigentümer:innen planen, die Liegenschaft für altersgerechtes bzw. barrierefreies Wohnen für den Eigenbedarf neu zu bebauen. Im Zuge der Vorentwurfsplanung hat sich gezeigt, dass auf einem derart kleinen Grundstück mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) kleiner gleich 1 das Vorhaben mit einem heute üblichen Ausstattungsstandard nicht realisierbar ist. Aufgrund der Größe des Bauplatzes (rd. 222 m²) ergibt sich durch das geplante Projekt nunmehr eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5.

Da in der Widmungsart Bauland Kerngebiet (BK) die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 mit 1 begrenzt ist, wird eine Umwidmung in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,5 (BKN-1,5) geprüft.

2.1.1.3.2 Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen

Die Realisierung des zuvor beschriebenen Vorhabens hat eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der Bestandsnutzung zur Folge. Die Summe der oberirdischen Grundrissflächen (Bruttogeschoßfläche *BGF*) der derzeit baurechtlich bewilligten Bestandsbebauung weist ca. 125,7 m² auf. Aufgrund der Bauplatzgröße von ca. 222 m² entspricht die derzeitige bauliche Nutzungsintensität einer Geschoßflächenzahl von 0,57.

Aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan war bislang (vor Rechtskraft der Änderung 02/2023) bei voller Ausnutzung der festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe (zwei oberirdische Geschoße entsprechend Bauklasse I) und der Bebauungsdichte von 80 % (80.00) die Erzielung einer BGF von ca. 355 m² zulässig, was einer maximal zu erzielenden GFZ von 1,6 entspricht. Zur Realisierung des nunmehr geplanten Bauvorhabens ist die Festlegung einer höchstzulässigen GFZ von 1,5 erforderlich.

Diese Festlegung lässt damit eine etwas geringere bauliche Ausnutzbarkeit zu, als vor Rechtskraft der Änderung 02/2023 aufgrund des Bebauungsplans möglich war. Die Festlegung ermöglicht gleichsam eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der derzeitigen Nutzung.

Das betroffene Objekt befindet sich in zentraler Lage der oberen Stadt. Die Umgebung ist durch eine engmaschig parzellierte, dichte Bestandsstruktur, teilweise entsprechend einer geschlossenen Blockrandbebauung gekennzeichnet. Die Ermöglichung einer effizienten Baulandausnutzung in diesem Bereich steht im Einklang mit der Bevorrangung der Innen gegenüber der Außenentwicklung gem. § 14 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 und entspricht den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

Aufgrund der angefragten Änderung der Widmungsart (BKN-x.x) kann die Stadtgemeinde Klosterneuburg gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der Liegenschaftseigentümerin treffen, wovon im Rahmen der ggs. Änderung Gebrauch gemacht werden soll. Der entsprechende Raumordnungsvertrag wird folgende Vertragsinhalte beinhalten:

- Grundlegende Vertragsinhalte (Umsetzungsfristen, Entfall Entschädigungsansprüche bei Rückwidmung, Vertragsstrafen)
- Verpflichtung zur Umsetzung der mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Vorentwurfsstudie
- Erforderlichkeit eines Ortsbildgutachtens
- Herstellung von maximal zwei Wohnungen
- Bauweise und Materialität der Gebäudeteile
- Klimagerechte Maßnahmen
- Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energie
- maximal ein KFZ-Stellplatz je Wohnung und Verpflichtung zur Errichtung eines Stellplatzes je Wohnung auf Eigengrund
- Regelungen für die Bauphase (Anrainer:innen-Kommunikation, Abwicklung des Baustellenverkehrs aufgrund der beengten Zufahrtssituation)

2.1.1.4 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und Detailbestimmungen gem. den §§ 9 und 10 der Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Klosterneuburg {STEK 2030+} wird die Liegenschaft Marzellingasse 8 (Gst.-Nr. 306, KG Klosterneuburg) von Bauland Kerngebiete (BK) in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 1,5 (BKN-1,5) umgewidmet. Aufgrund der sehr geringen Größe des Grundstücks kann bei **Kategorie III gelb** § 10 lit. b der Verordnung zum {STEK 2030+} Anwendung finden.

Da in den Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 verankert ist, dass auf Grundstücken mit einer Beschränkung zulässiger Wohneinheiten eine BWN/BKN-Widmung nur dann verordnet werden kann, wenn das betroffene Grundstück bereits am 22. Oktober 2020 mit einer GFZ von über 1 bebaut war, wird gleichsam die Einschränkung auf maximal sechs Wohnungen pro Grundstück (-6WE) im Bereich des ggs. betroffenen Grundstücks aufgehoben.

2.1.1.5 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die geplante Änderung ermöglicht ggü. dem derzeit geltenden Rechtsstand eine Zunahme der baulichen Ausnutzbarkeit einer GFZ von 1 hin zu einer GFZ von 1,5. Die Festlegung ermöglicht damit aber einen etwas kleineren Rahmen der baulichen Ausnutzbarkeit, als er aufgrund der Bestimmungen des Bebauungsplans vor Rechtskraft der Änderung 02/2023 zulässig war.

Betreffend die Aufhebung der Einschränkung auf maximal sechs Wohnungen pro Grundstück (6WE) wird im Raumordnungsvertrag vereinbart, dass höchstens zwei Wohnungen hergestellt werden dürfen. D.h. im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen kommt es zu einer Reduktion der ggü. dem derzeit gültigen Rechtsstand zulässigen Nutzungsintensität.

Aufgrund der Lage im erhaltungswürdigen Altortgebiet legen die rechtskräftig verordneten Bebauungsvorschriften fest, dass der Nachweis der Ortsbildverträglichkeit über die Vorlage eines von Amts wegen einzuholenden Ortsbildgutachtens im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 zu erfolgen hat. Damit ist aufgrund des Vorhabens nicht von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes auszugehen.

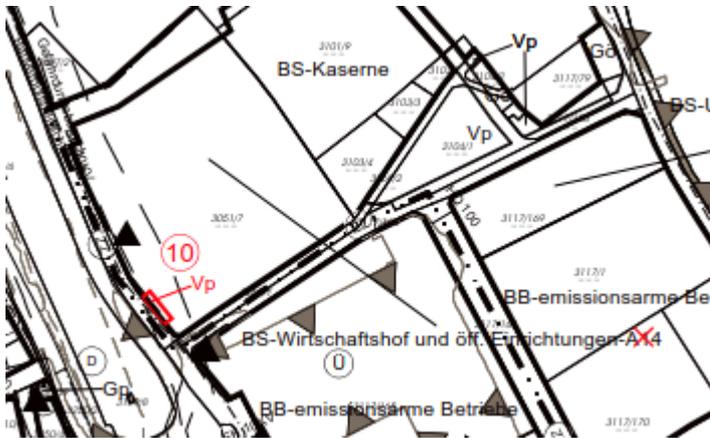
Insgesamt ist ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt aufgrund der Art und des Umfangs der Änderung nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im geschlossenen Ortsgebiet und der vorhandenen Nutzung (Gebäude) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.1.2 **Änderungspunkt 10: Klosterneuburg, Aufeldgasse/Magdeburggasse, Umwidmung von BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtungen-A14 in Vp (F/B)**

2.1.2.1 **Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 3051/7 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-93
<u>Bestand:</u>	BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtungen-A14
<u>Planung:</u>	Vp
<u>Bilanz § 6 Abs. 3</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.1.2.2 **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der ggs. Änderungspunkt betrifft das Gst.-Nr. 3051/7 in der Katastralgemeinde Klosterneuburg im Kreuzungsbereich Aufeldgasse/Magdeburggasse im Südwesten des Pionier Viertels.

Die gemeindeeigene Liegenschaft wird derzeit durch den Wirtschaftshof der Stadtgemeinde Klosterneuburg genutzt und ist Großteils als Bauland Sondergebiet mit dem Zusatz „Wirtschaftshof und öffentliche Einrichtungen“ und der Anschließungszone A14 (BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtungen-A14) gewidmet. Im Norden des Grundstücks ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Westlich (Aufeldgasse) und südlich (Magdeburggasse) ist ebenfalls Vö festgelegt.

Gem. rechtskräftiger Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms sind für die Anschließungszone folgende Freigabebedingungen festgelegt:

- Durchführung eines kompetitiven Verfahrens unter Beteiligung der Stadtgemeinde Klosterneuburg
- Sicherstellung der Umsetzung des Ergebnisses zumindest durch Erstellung eines Teilbebauungsplans

Derzeit legt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 20 % (20.00), die offene Bauungsweise (o) und wahlweise Bauklasse II,III fest. Zur Magdeburggasse hin ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand zur Straßenfluchtlinie von 4 bzw. 5 m verordnet. Zur Aufeldgasse ist eine vordere Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m festgelegt.

2.1.2.3 Änderungen und Planungsziele

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg plant eine bauliche Neugestaltung des ggs. betroffenen Areals des Wirtschaftshofes. Derzeit findet, entsprechend den Vorgaben der Freigabebedingungen, ein kompetitives Verfahren unter Beteiligung der Stadtgemeinde statt. Grundlage hierzu bildet eine Vorstudie bzw. Machbarkeitsstudie, die in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg von der Riedl + Partner Architekten ZT GmbH (GZ: 1225-01 vom 19.07.2023) erstellt wurde.

In Abstimmung mit der Machbarkeitsstudie ist ein Teil der für das Vorhaben erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (Trafostation und Notstromversorgung) unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der Aufeldgasse angrenzend im Südwesten des Gst.-Nr. 3051/7 geplant, nicht zuletzt aufgrund der in dem Bereich vorhandenen unterirdischen Stromleitung.

Zur Regelung der Lage und Anordnung dieser Anlagen wird im südwestlichen Bereich des Gst.-Nr. 3051/7 im Anschluss an die derzeit festgelegte Straßenfluchtlinie gegen die Aufeldgasse ein 5 m tiefer und 20 m langer Bereich als private Verkehrsfläche (Vp) festgelegt. D.h. es werden 100 m² von BS-Wirtschaftshof und öff. Einrichtungen-A14 in Vp umgewidmet.

Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen u. dgl.) dürfen gem. § 19 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 auf Verkehrsflächen errichtet werden.

2.1.2.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im geschlossenen Ortsgebiet und der vorhandenen Nutzung (Gebäude, Garten) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.1.3 Änderungspunkt 12: Gugging, Am Campus, Umwidmung von Gspi und Glf in Gspo und Ggü, Rückwidmung von Gspi und Ggü entsprechend Naturstand (F)

2.1.3.1 Steckbrief

Grundstücke: KG Gugging, Gst.-Nr. 278, 281/2, 281/4, 288/21 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-90

Bestand: Gspi, Glf

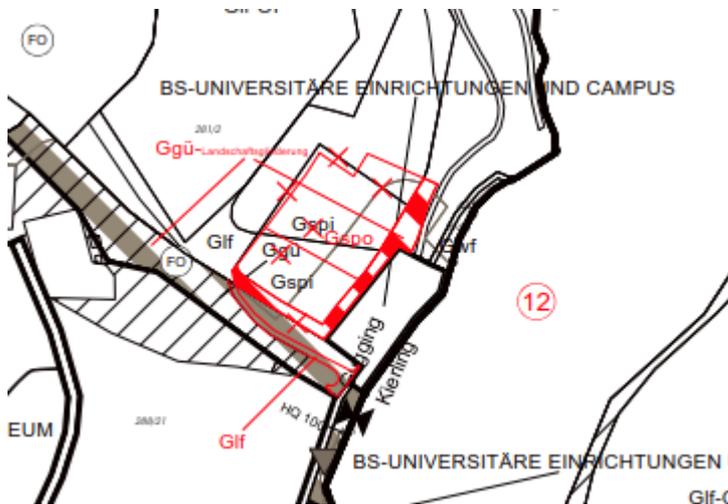
Planung: Gspo, Ggü-Landschaftsgliederung, Glf

Bilanz § 6 Abs. 3

NÖ ROG 2014: nicht relevant

Änderungsanlass: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.1.3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst Teile der Gst.-Nr. 278, 281/2, 281/4 und 288/21 in der Katastralgemeinde Gugging. Die Fläche befindet sich unmittelbar nördlich und oberhalb des Areals des Institute of Science and Technology Austria (ISTA), einem international renommierten Standort für Forschung und Entwicklung.

Derzeit wird ein Großteil der vom Änderungspunkt betroffenen Fläche als Spiel- und Hobbysportplatz (Fußballfeld, Beachvolleyballplatz, Klettergeräte) genutzt. Dieser Bereich ist derzeit als Grünland Spielplätze (Gspi) gewidmet. Südlich, östlich und westlich ist diese Fläche durch mit Gehölzen bestockte Böschungsbereiche eingefasst, die unmittelbar angrenzend als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt sind. Unmittelbar südlich davon ist Grünland Grüngürtel (Ggü – ohne entsprechender Funktionsbezeichnung) verordnet. Im Bereich dieses Grüngürtels verläuft ein befestigter Weg als Zufahrt für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen nordwestlich des ggs. Änderungspunktes. Wiederum südlich davon ist der Campusbereich des ISTA als Bauland Sondergebiet mit der Nutzungsfestlegung „universitäre Einrichtungen und Campus“ (BS-...) gewidmet. Unmittelbar östlich der Gspi-Fläche befindet sich eine Baulandinsel mit derselben Festlegung, die derzeit durch technische Anlagen des ISTA genutzt wird. Dazwischen ist hin zum Änderungspunkt Glf und hin zum Campus Ggü festgelegt.

Die Fläche befindet sich auf einer ebenen Plateaufläche, die nach Süden und Osten hin von steil abfallenden, und nach Westen hin von steil ansteigenden Böschungen eingefasst ist (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Geländemodell im Bereich des Änderungspunktes 12, Quelle: basemap.at / NÖ Atlas, abgerufen am 15.02.2024

Der westliche Teilbereich der ggs. Änderung überlagert das Vogelschutzgebiet Wienerwald-Thermenregion. Das gleichnamige FFH-Gebiet befindet sich im nördlichen, östlichen und westlichen Umfeld der Änderung.

2.1.3.3 Änderungen und Planungsziele

2.1.3.3.1 Ausgangslage

Die Etablierung Klosterneuburgs als Forschungs- und Entwicklungsstandorts ist ein deklariertes Ziel der Stadt, das auch in der Verordnung des Entwicklungskonzepts verankert ist. Gem. Leitsatz 7 des {STEK 2030+} setzt Klosterneuburg auf Forschung und Entwicklung im Rahmen einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik. Der Status der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Forschungsstandort ist nicht zuletzt auf das weltweit anerkannte Institute of Science and Technology Austria (ISTA) zurückzuführen.

Die Zahl der Einrichtungen am Areal des ISTA wird laufend erweitert. Derzeit befindet sich das Areal in der Ausbaustufe bis 2036. Um den laufenden Betrieb in der bestehenden, hohen Qualität bedarfsgerecht weiterführen zu können, sind nicht nur Räumlichkeiten und Flächen für Forschungszwecke an sich, sondern etwa auch für soziale Infrastruktur erforderlich und geplant.

So umfasst die laufende Erweiterung des ISTA auch die Schaffung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze. Derzeit ist am Campus ein betriebseigener Kindergarten vorhanden. Dieser soll im Zuge des laufenden Ausbaus verlagert und das Angebot an Kinderbetreuungsplätzen vergrößert werden. Der geplante Standort für den neuen betriebseigenen Kindergarten befindet sich im Nordwesten des als Bauland Sondergebiet gewidmeten Teil des Gst.-Nr. 288/21, westlich der ggs. Änderung. Derzeit wird die Fläche durch eine Tennissportanlage mit zwei Tennisplätzen und einem Kabinengebäude genutzt.

Zur Realisierung des Kindergartens am neuen Standort, plant das ISTA eine Verlagerung der bestehenden Tennissportanlage in den Bereich der ggs. Änderung, der derzeit als Gspi festgelegt ist und teilweise bereits durch andere Sportanlagen genutzt wird. Im Norden der ggs. Änderung ist die Errichtung eines Garderoben- bzw. Kabinengebäudes mit einer Grundrissfläche von maximal 160 m² geplant. Die bestehenden Sportanlagen sollen erhalten bleiben (vgl. Abbildung 4 und Abbildung 5).

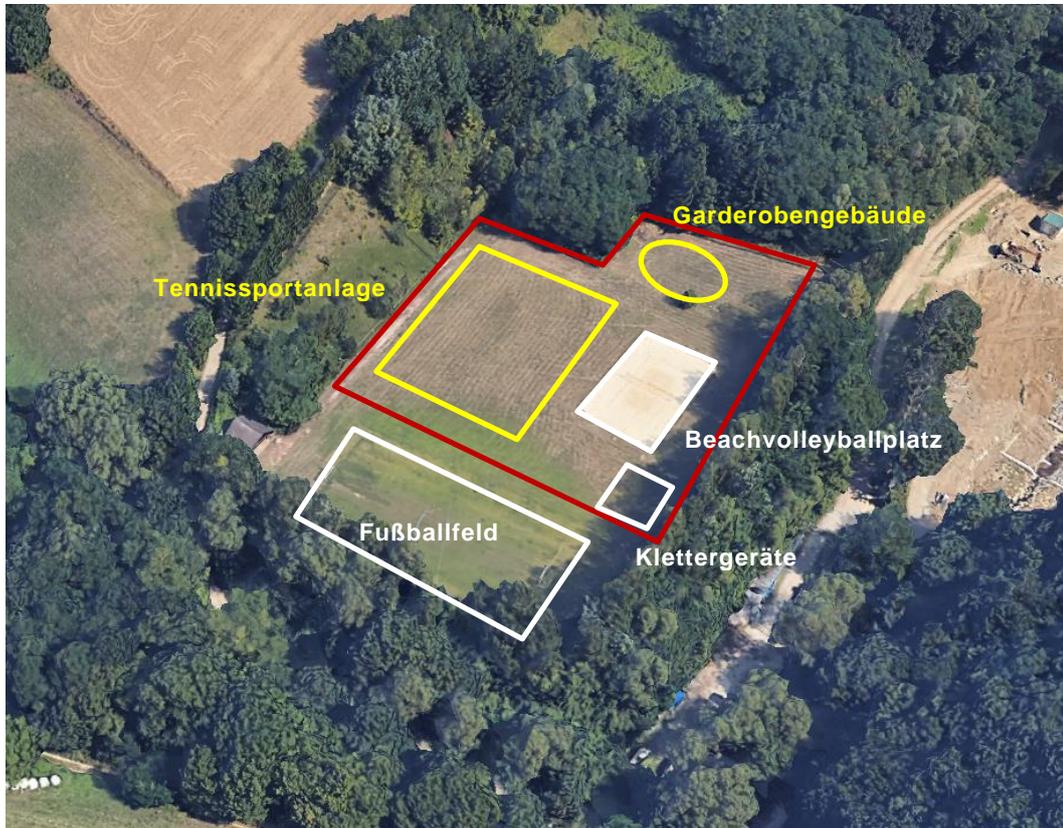


Abbildung 4: Schrägluftbild vom Bereich des Änderungspunktes 12, geplante Gspo-Widmung in Rot, bestehende Nutzungen in Weiß und Standorte der geplanten Nutzungen in Gelb jeweils schematisch hervorgehoben, Quelle: Google Maps, abgerufen am 15.02.2024, eigene Bearbeitung



Abbildung 5: Sportanlagen im Bereich des Änderungspunktes 12, Blickrichtung Ost, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024

2.1.3.3.2 *Änderung des Flächenwidmungsplans*

Zur Ermöglichung dieses Vorhabens sieht die ggs. Änderung für einen Teilbereich der Plateaufläche zunächst die Festlegung Grünland Sportstätten (Gspo) vor, die auch eine für den speziellen Zweck dieser Grünlandwidmung erforderliche Bebauung zulässt. Die Festlegung erfolgt dabei entsprechend dem gegebenen Gelände entlang der Böschungskanten der ebenen Sportrasenfläche. Grundlage hierzu bildet ein Lage- und Höhenplan der Vermessung Schubert ZT GmbH (Plannummer: 18800-LH200-A vom 30.09.2020). Im Süden der Plateaufläche wird die derzeit rechtskräftige Festlegung Gspi belassen.

Zur Sicherstellung des Erhalts der mit Gehölzen bestockten Böschungsbereiche wird die Fläche südlich und östlich von der Festlegung Grünland Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Landschaftsgliederung“ eingefasst. Auch für den bestehenden Grüngürtel südlich der Änderung wird diese Funktionsbezeichnung festgelegt, da die derzeitige Widmungsfestlegung ohne Funktionsbezeichnung nicht den Vorgaben des § 20 Abs. 2 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 entspricht. Der Bereich des bestehenden, befestigten Weges wird wiederum, entsprechend dem gegebenen Naturstand, in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgewidmet, um den langfristigen Erhalt des Weges für die Erschließung land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen im nördlichen und westlichen Umfeld der ggs. Änderung sicherzustellen.

2.1.3.3.3 *Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen*

Aufgrund der angefragten Änderung der Widmungsart (Gspo) kann die Stadtgemeinde Klosterneuburg gem. § 17 Abs. 3 iVm. Abs. 4 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der Liegenschaftseigentümerin treffen, wovon im Rahmen der ggs. Änderung Gebrauch gemacht werden soll. Der entsprechende Raumordnungsvertrag wird folgende Vertragsinhalte beinhalten:

- Grundlegende Vertragsinhalte (Umsetzungsfristen, Entfall Entschädigungsansprüche bei Rückwidmung, Vertragsstrafen)
- Erforderlichkeit eines Gutachtens zur Beurteilung der Landschaftsbildverträglichkeit
- Vorsehen einer bestimmten Nutzung und Definition des Umfangs (Garderobengebäude mit maximal 160 m² Grundrissfläche und Terrasse, keine Errichtung zusätzlicher Bauwerke, Bauweise und Materialität der Gebäude, klimagerechte Maßnahmen – insb. Versickerung der entstehenden Oberflächenwasser auf Eigengrund, Nutzung regenerativer Energie (Sonnenenergie u.ä.), Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energie)
- Grünraum (Sicherstellung des Erhalts und der Pflege der bestockten Böschungen, Bepflanzung, die für die für die Verbesserung des Landschaftsbildes erforderlich sind)

Mit der Vereinbarung, dass über das Garderobengebäude und die Tennissportanlage hinaus keine sonstigen Bauwerke errichtet werden dürfen, wird auch sichergestellt, dass bspw. auch keine Flutlichtanlagen hergestellt werden dürfen.

2.1.3.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

2.1.3.4.1 *Landschaftsschutzgebiet Wienerwald*

Gem. § 2 Abs. 18 der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete LGBl. 5500/35-10 ist nahezu die gesamte (niederösterreichische) Wienerwaldregion als Landschaftsschutzgebiet Wienerwald verordnet. § 8 NschG 2000 LGBl. Nr. 41/2023 regelt u.a. Vorgaben für die örtliche Raumordnung. So sind gem. Abs. 4 bewilligungspflichtige Vorhaben oder Maßnahmen zu versagen, wenn 1. das Landschaftsbild, 2. der Erholungswert der Landschaft, 3. die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, 4. die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder 5. der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes erheblich beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung nicht durch Vorschreibung von Vorkehrungen (...) weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Die ggs. Änderung ermöglicht iVm. den in Kapitel 2.1.3.3.3 genannten zivilrechtlichen Vereinbarungen ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt, dass die Sportrasenfläche um eine Tennissportanlage mit zwei Plätzen und ein eingeschößiges Gebäude mit einer Grundrissfläche von 160 m² erweitert wird.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (vgl. Abbildung 3) und der dichten Gehölzbestockung an den Böschungsrändern der Fläche gibt es im näheren und weiteren Umfeld nahezu keine relevanten, öffentlich frequentierten Wege oder Aufenthaltsflächen, von denen aus ein Sichtkontakt mit dem Vorhaben hergestellt werden kann.

Ausnahme bildet ein östlich der Änderung verlaufender Weg, der häufig von Wander:innen und Spaziergänger:innen (Weg zur Redlinger Hütte) frequentiert wird. Von dort aus bestehen zum äußerst nordöstlichen Bereich der ggs. betroffenen Fläche Sichtbeziehungen – nicht zuletzt, weil in diesem Bereich die Böschung eine vergleichsweise lichte Bestockung aufweist (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Spazierweg östlich des Änderungspunktes 12, Blick Richtung Westen, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024

Die Vermeidung einer allfälligen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft (§ 8 Abs. 4 Z 1 u. 2 NSchG 2000 LGBl. Nr. 31/2023) im Bereich des Spazierweges durch die im Rahmen der Widmung Grünland Sportstätten (Gspo) ermöglichte Bebauung wird im Zuge der ggs. Änderung insofern berücksichtigt, dass der Grüngürtel über die Böschungskante hinaus um bis zu 5 m Richtung Nordwesten (ebene Plateaufläche) festgelegt wird. Damit wird im Wege der Flächenwidmung sichergestellt, dass das geplante Garderobengebäude soweit von der Böschungskante abrücken muss, dass ausgehend vom Spazierweg keine Einsehbarkeit besteht.

Da eine Einsehbarkeit des eingeschößigen Gebäudes, wie auch der geplanten Tennissportanlage, damit ausgeschlossen werden kann, und im Wege des Raumordnungsvertrages zum einen die zulässigen Nutzungen, zum anderen der Erhalt und die Pflege des Grüngürtels sichergestellt werden, sind betreffend Landschaftsbild (Z 1) und Erholungswert der Landschaft (Z 2) keine erheblich negativen Umweltauswirkungen ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt zu erwarten.

Auch in Hinblick auf die Schönheit oder Eigenart der Landschaft (Z 4) und den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes (Z 5) kommt es damit zu keiner erheblichen Veränderung ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt.

Im Raumordnungsvertrag wird auch vereinbart, dass ein Gutachten über die Verträglichkeit mit dem Schutzgut Landschaft entsprechend den Bestimmungen der §§ 7 und 8 des NÖ Naturschutzgesetz 2000 beizubringen ist.

Betreffend die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum (Z 3) darf auf das nachfolgende Kapitel verwiesen werden.

2.1.3.4.2 Lebensräume, Fauna und Flora

Zur Abschätzung, ob die ggs. geplante Änderung

1. eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Europaschutzgebiete (§ 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024),
2. maßgebliche Auswirkungen auf den Artenschutz (§ 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024),
3. eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktionstüchtigkeit (§ 7 Abs. 3 NÖ NSchG 2000 LGBl. Nr. 41/2023)

erwarten lässt, wurde zunächst am Vormittag des 02.02.2024 bei trockenen, sonnigen und windstillen Verhältnissen und 5-8°C eine naturschutzfachliche Begehung durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass es sich bei der als Gspo zu widmenden Fläche um eine artenarme und häufig gemähte Wiese (ca. 1-2 mal im Monat) handelt, die durch einen Fußballplatz, einen Beachvolleyballplatz und Klettergeräte genutzt wird (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8).



Abbildung 7: ÄP 12, Wiesenfläche und Fußballfeld, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024



Abbildung 8: ÄP 12, Klettergerüst und Beachvolleyballplatz, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024

Im nordöstlichen Randbereich befindet sich eine Lagerfläche mit Sand- und Schotterhaufen, ein paar Steinplatten und Dachziegeln sowie ein Anhänger. An Gehölzen befindet sich im nordöstlichen Bereich lediglich ein junger Feldahorn (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: ÄP 12, Ablagerungsplatz im Norden und junger Feldahorn, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024

Am südöstlichen Rand befindet sich ein Erdauswurf eines Maulwurfs oder einer Wühlmaus. Ansonsten konnte an Tierarten auf der Wiesenfläche nur noch ein leeres Gehäuse einer Gartenbänderschnecke gefunden werden.

Im südwestlichen Eck befindet sich eine kleine Blockhütte. Sie kann ein potenzieller Vogelnistplatz sein (z.B. Hausrotschwanz), ist jedoch nicht als Fledermausquartier geeignet (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 10: ÄP 12, Blockhütte mit potenziellem Nistplatz unter Dachkante, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024

Südwestlich und südöstlich befindet sich um den Sportplatz und auf einer etwa 2-5 m hohen Böschung ein Laubmischbestand aus heimischen und nicht heimischen Arten, wie Birke, Hainbuche, Weide, Feldahorn, Buche und Akazie. In der Strauchschicht befinden sich beispielsweise Brombeere, Wilder Wein, Efeu und Spindelstrauch. Einzelne Bäume sind weit hinauf mit Efeu bewachsen (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11: ÄP 12, südwestliche Böschung, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024

An der nordwestlichen Böschung stocken zusätzlich noch Kirsche, Fichte und eine nicht heimische Nadelholzart (vermutlich *Abies concolor*). Der Bestand wird hier Richtung Norden etwas lückiger und weist offenere Flächen mit Grasbeständen auf (vgl. Abbildung 12).



Abbildung 12: ÄP 12, südwestliche Böschung, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024

Im Baumbestand um den Sportplatz wurden Kohlmeise, Blaumeise, Amsel und Sumpfmeise gesehen. In der weiteren Umgebung wurden zusätzlich Buntspecht, Grünspecht, Mäusebussard, Nebelkrähe, Dohle und Waldbaumläufer wahrgenommen.

Abbildung 13 stellt eine Grobkartierung der Strukturelemente im Untersuchungsgebiet dar.



Abbildung 13: ÄP 12, Untersuchungsgebiet mit Strukturelementen, Legende: Grüne Fläche = artenarmer Sportrasen, blaue Fläche = teilweise geschotterte Ablagerungsfläche, rosa Kreis = Feldahorn, orange Flächen = Beachvolleyballplatz und Turngeräte, graue Fläche = kleine Blockhütte, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 05.02.2024, eigene Bearbeitung

Der westliche Teilbereich der ggs. Änderung überlagert das Vogelschutzgebiet Wienerwald-Thermenregion. Das gleichnamige FFH-Gebiet befindet sich im nördlichen, östlichen und westlichen Umfeld der Änderung (vgl. Abbildung 14).

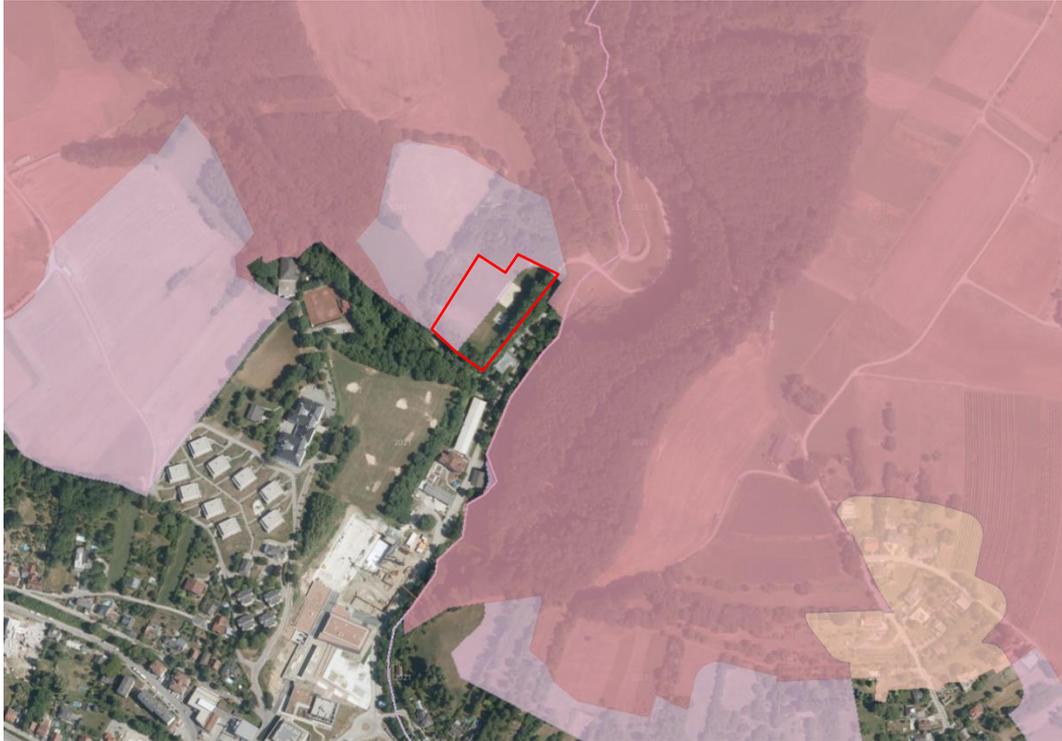


Abbildung 14: Europaschutzgebiete im Bereich des Änderungspunktes 12, (hellrosa = Vogelschutzgebiet, gelb = FFH-Gebiet, dunkelrosa = VS- und FFH-Gebiet), Untersuchungsgebiet in Rot schematisch hervorgehoben, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 13.02.2024, eigene Bearbeitung

Gem. Verordnung über die Europaschutzgebiete Niederösterreichs (LGBl. Nr. 33/2020) sind für das **Vogelschutzgebiet Wienerwald-Thermenregion** folgende **Erhaltungsziele** festgelegt:

Erhaltung oder Wiederherstellung einer ausreichenden Vielfalt und einer ausreichenden Flächengröße der Lebensräume aller unter Abs. 2 genannten Arten (siehe oben). Im Speziellen sind dies die Erhaltung von einem ausreichenden Ausmaß an:

- großflächigen Waldbeständen mit teilweise geringem Erschließungs- und Störungsgrad,
- standortheimischen Laubwaldbeständen mit einer naturnahen bzw. natürlichen Alterszusammensetzung und einem charakteristischen Struktur- und Totholzreichtum, in denen Altholzinseln zumindest in einem mosaikartig verteilten, flächendeckenden Netz vorhanden sind,
- möglichst störungsfreien Sonderstrukturen im Wald wie Gewässerränder, Feuchtbiootope, Felsformationen, Blockhalden, Grabeneinschnitte,
- Wiesen und Weiden in ihrer gesamten Standortvielfalt mit einem Anteil an spät gemähten Flächen,
- Magerwiesen und -weiden (Halbtrockenrasen),
- strukturreichen, bewirtschafteten Weinbaugebieten mit weitgehend pestizidfrei gehaltenen eingestreuten Magerstandorten, Rainen und kleinen Brachen sowie zahlreichen Einzelbäumen und Solitärgehölzen,
- weitgehend unverbauten, unregulierten Bach-, Fluss- und Aulandschaften mit ihrer ursprünglichen Gewässerdynamik,
- zumindest während der Brutzeit störungsfreien Felsformationen.

Der aktuelle Standarddatenbogen (letztes Update 12-2021) sowie der Managementplan² weisen folgende **Schutzgüter des Vogelschutzgebietes** Wienerwald-Thermenregion aus:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Code	Typ
Sternaucher	<i>Gavia stellata</i>	A001	D
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	A030	B
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	A031	D
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	A072	B
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	A081	D
Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	A082	W
Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	A103	B
Haselhuhn	<i>Bonasa bonasia</i>	A104	B
Auerhuhn	<i>Tetrao urogallus</i>	A108	B
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	A122	B
Uhu	<i>Bubo bubo</i>	A215	B
Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>	A217	B
Raufußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	A223	B
Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	A224	B
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	A229	B
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	A234	B
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	A236	B
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	A238	B
Weißrückenspecht	<i>Dendrocopos leucotos</i>	A239	B
Dreizehenspecht	<i>Picoides tridactylus</i>	A241	B
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	A246	B
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	A307	B
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	A320	B
Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	A321	B
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	A338	B
Blutspecht	<i>Dendrocopos syriacus</i>	A429	B

Abbildung 15: Schutzgüter des Vogelschutzgebiets Wienerwald, Typ: B = Brutvogel, W = Wintergast, D = Durchzügler

Gem. Verordnung über die Europaschutzgebiete Niederösterreichs (LGBl. Nr. 33/2020) sind für das **FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion** folgende **Erhaltungsziele** festgelegt:

Die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Abs. 2 ausgewiesenen natürlichen Lebensraumtypen und Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten (siehe oben). Im Speziellen sind dies die Erhaltung von einem ausreichenden Ausmaß an:

- weitgehend unverbauten, unregulierten Bach-, Fluss- und Aulandschaften mit ihrer ursprünglichen Gewässerdynamik,
- strukturreichen, bewirtschafteten Weinbaugebieten mit weitgehend pestizidfrei gehaltenen eingestreuten Magerstandorten, Rainen und kleinen Brachen sowie zahlreichen Einzelbäumen und Solitärgehölzen,
- natürlichem trockenem Grasland mit Verbuschungsstadien,
- naturnahem feuchten Grasland mit typischem Wasserhaushalt,
- extensiv genutzten Grünlandflächen in ihrer gesamten Standortvielfalt, die durch typenbezogene Nutzung offen gehalten werden,

² https://www.noel.gv.at/noel/Naturschutz/Natura_2000_-_Einfuehrung.html#heading__heading__heading_Natura_2000__ManagementplaeneNatura_2000__ManagementplaeneNatura_2000__Managementplaene

- kalkreichen Niedermooren mit natürlichem Wasserhaushalt ohne relevante Nährstoffeinträge,
- möglichst störungsfreien felsigen Lebensräumen,
- standortheimischen Laubwaldbeständen mit einer naturnahen bzw. natürlichen Alterszusammensetzung und einem charakteristischen Struktur- und Totholzreichtum, in denen Altholzinseln zumindest in einem mosaikartig verteilten, flächendeckenden Netz vorhanden sind,
- ungestörten und unbeeinträchtigten Wochenstuben, Sommerquartieren sowie Winterquartieren und ihrer unmittelbaren Umgebung für Fledermäuse,
- Laichbiotopen und ihres Umlandes für Amphibien,
- besiedelten Lebensräumen des Österreichischen Drachenkopfs.

Bei der Begehung wurden keine naturschutzfachlich relevanten Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um einen häufig gemähten und artenarmen Sportplatz, der auch regelmäßig genutzt wird. Auf der Fläche wächst nur ein junger Feldahorn, der keine Baumhöhlen aufweist. Im Baumbestand in der Umgebung wurden häufige und anpassungsfähige Vogelarten festgestellt. Beim Baumbestand handelt es sich vorwiegend um junge bis mittelalte Laubbäume. Vereinzelt Fichten und eine nicht heimische Nadelholzart kommen ebenfalls vor.

Die geplante Änderung lässt aufgrund der Festlegung Ggü-Landschaftsgliederung iVm. den vertraglichen Vereinbarungen über die Pflege und den Erhalt der bestockten Böschungen keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz (2.) erwarten.

Auf der Untersuchungsfläche wurden keine Schutzgüter der Europaschutzgebiete festgestellt. Allfällige Vorkommen sind aufgrund des Habitats auszuschließen.

Die geplante Änderung lässt eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen (1.) der Europaschutzgebiete erwarten, da

- keine (großflächigen) Waldbestände und wertvolle Sonderstrukturen (Felsstandorte) im Wald betroffen sind,
- keine wertvollen Wiesenflächen (Magerwiesen, Halbtrockenrasen, Feuchtwiese, Weiden, Brachen, etc.) betroffen sind,
- keine Gewässer, Auwälder und Moore betroffen sind,
- keine Vorkommensstandorte geschützter Pflanzen und besiedelte Lebensräume geschützter Tierarten betroffen sind.

Im Raumordnungsvertrag wird das Verbot der Errichtung zusätzlicher Bauwerke – so auch Flutlichtanlagen – vereinbart, wodurch allfällige Ausstrahlungswirkungen der geplanten Nutzung auf das benachbarte FFH-Gebiet hintangehalten werden können.

Die ggs. geplante Änderung induziert keine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum (3.) gem. § 7 Abs. 3 NSchG 2000 LGBl. Nr. 41/2023, da

- keine maßgebliche Störung des Kleinklimas, der Bodenbildung, der Oberflächenformen oder des Wasserhaushaltes erfolgt,
- der Bestand und die Entwicklungsfähigkeit an für den betroffenen Lebensraum charakteristischen Tier- und Pflanzenarten nicht maßgeblich beeinträchtigt oder vernichtet wird,
- der Lebensraum heimischer Tier- oder Pflanzenarten in seinem Bestand oder seiner Entwicklungsfähigkeit nicht maßgeblich beeinträchtigt oder vernichtet wird,
- keine maßgebliche Störung für das Beziehungs- und Wirkungsgefüge der heimischen Tier- oder Pflanzenwelt untereinander oder zu ihrer Umwelt zu erwarten ist.

2.1.4 Änderungspunkt 13: Kritzendorf, Hauptstraße 131, Umwidmung von BK und BK-G in BKN-1,5 und BKN-1,5-G (F/B)

2.1.4.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 562/2 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-87
<u>Bestand:</u>	BK, BK / BK-G
<u>Planung:</u>	BKN-1,5, BKN-1,5 / BKN-1,5-G
<u>Bilanz § 6 Abs. 3</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.1.4.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Hauptstraße 131 (Gst.-Nr. 562/12) im Nahbereich des Bahnhofs Kritzendorf in der gleichnamigen Katastralgemeinde.

Zur Hauptstraße hin ist das Grundstück mit zwei oberirdischen Geschoßen bebaut. Im Erdgeschoß ist ein Friseurbetrieb angesiedelt.

Das Grundstück befindet sich in einem der beiden Ortszentren Kritzendorfs. Dementsprechend wurde, gem. Zielsetzungen und Leitfunktionen des funktionalen Stadtmodells, in diesem Bereich im Rahmen der Änderung 02/2020 des Flächenwidmungsplans die im {STEK 2030+} verankerte Maßnahme „Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen“ umgesetzt. Dies in der Art, dass eine Widmung in zwei Ebenen festgelegt wurde, wonach in der Erdgeschoßzone in einer Tiefe von 5 m eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. D.h. im vorderen Bereich ist für die Erdgeschoßzone Bauland Kerngebiet mit der speziellen Verwendung „Geschäftsgebiet“ (BK-G) festgelegt, oberhalb der Erdgeschoßzone ist BK festgelegt.

Im zur Hauptstraße zugewandten Bereich (BK / BK-G) legt der Bebauungsplan eine Bebauungsdichte von 100 % (100.00), die gekuppelte Bauweise und Bauklasse II^x fest. Für Bauklassen bzw. höchstzulässige Gebäudehöhen mit Signaturzusatz „^x“ gilt, dass die Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß, ausgehend vom Bezugsniveau des angrenzenden öffentlichen Straßenguts, 3,5 m zu betragen hat.

Für den von der Hauptstraße abgewandten Bereich (BK) ist eine Bebauungsdichte von 55 % (55.00) und Bauklasse II (ohne Signaturzusatz „^x“) verordnet.

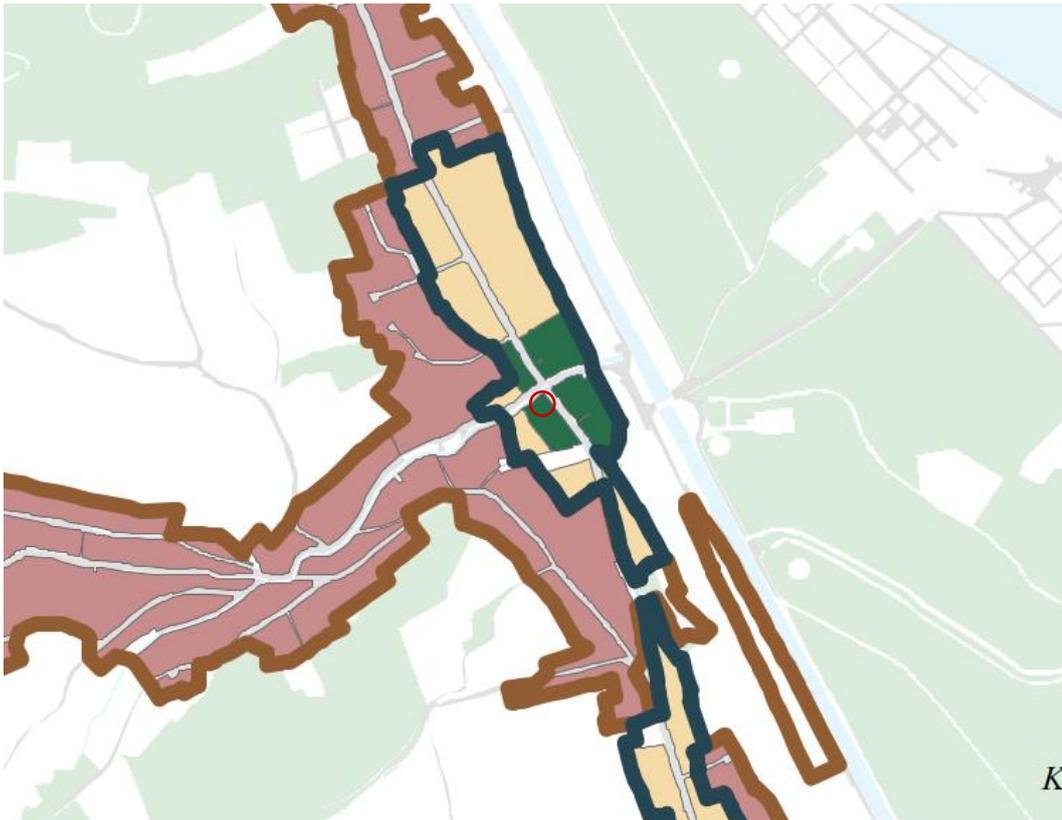


Abbildung 16: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 13 rot eingekreist

Gemäß rechtskräftig verordnetem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 2: **Die Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und Grundversorgung soll gestärkt werden.**

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist **Kategorie I: dunkelgrün** maßgebend (vgl. Abbildung 16). D.h. die Verordnung der Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ist möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) darf entsprechend dieser Prüfkategorie ggf. die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegte GFZ überschreiten.

Der angrenzende Bereich des Gst.-Nr. 562/17 ist als Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschosflächenzahl von 1,95 (BKN-1,95) – in Teilen mit dem Zusatz „Geschäftsgebiet“ in der Erdgeschoßzone (BKN-1,95 / BKN-1,95-G) – festgelegt.

Entlang der Neudauerstraße schließt hangaufwärts ein Ein- und Zweifamilienhausbereich an, der als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt ist. Die umgebenden, zur Hauptstraße bzw. zum Bahnhof orientierten Grundstücke sind als Bauland Kerngebiet (BK) (teilweise mit Einschränkungen der Wohnungen pro Grundstück bzw. mit der Zusatzfestlegung „Geschäftsgebiet“) gewidmet.

Der Bahnhof Kritzendorf befindet sich in etwa 150 m fußläufiger Entfernung.

2.1.4.3 Änderungen und Planungsziele

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Das Bestandsgebäude weist neben der Nutzung als Wohngebäude eine Geschäftsfläche im straßenzugewandten Erdgeschoß auf, die derzeit als Friseurgeschäft mit Fußpflege genutzt wird. Das Gebäude wurde kürzlich

umfangreich saniert und umgebaut. Aufgrund der Bausperre „GFZ 1“ wurde der Umbau derzeit nur soweit bewilligt und umgesetzt, dass die Bebauung der Liegenschaft eine maximal Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1 aufweist. Laut Ansuchen sei zusätzlich aber geplant, die Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten zu erweitern. Die zusätzliche Nutzung des Dachgeschoßes für Wohnzwecke macht eine Geschosßflächenzahl von 1,46 erforderlich.

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und Detailbestimmungen gem. § 10 der Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Klosterneuburg {STEK 2030+} wird die Liegenschaft Hauptstraße 131 (Gst.-Nr. 562/2, KG Kritzendorf) von Bauland Kerngebiete (BK) und Bauland Kerngebiete mit dem Zusatz „Geschäftsgebiet“ (BK-G) in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl von 1,5 (BKN-1,5 bzw. BKN-1,5-G) umgewidmet.

2.1.4.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im geschlossenen Ortsgebiet und der vorhandenen Nutzung (Gebäude) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.1.5 Änderungspunkt 16: Klosterneuburg, Weidlinger Straße, Festlegung Zusatz „Handelseinrichtungen“ im Bauland Kerngebiet (F/B)

2.1.5.1 Steckbrief

Grundstücke: KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2477/3, 2472/41, 2472/39, 2473/8, 2472/40, 2472/11, 2473/6, 2473/7 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7636-93

Bestand: BK, BK / BK-G

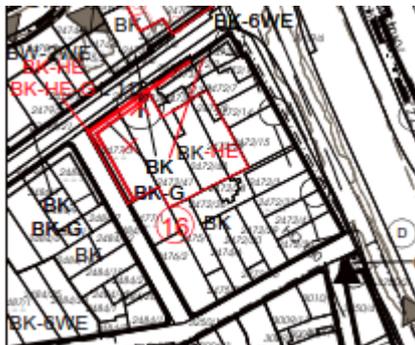
Planung: BK-HE, BK-HE / BK-HE-G, Vö

Bilanz § 6 Abs. 3

NÖ ROG 2014: keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.1.5.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegung

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich im Bereich der unteren Weidlinger Straße (L116) in der KG Klosterneuburg, im unmittelbaren Nahbereich (< 150 m) des Bahnhofs Klosterneuburg Weidling. Der betreffende Baublock wird im Norden durch die Weidlinger Straße, im Westen durch die Bertholdgasse, im Süden durch die Alleestraße und im Osten durch die Wiener Straße begrenzt (vgl. Abbildung 17).

Der gesamte Baublock ist als Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt und befindet sich in einer Zentrumszone. Für die ggs. betroffenen Grundstücke ist hin zur Bertholdgasse (Gst.-Nr. 2477/3) wie auch zur Weidlinger Straße in den vordersten 5 bis 7 m Bauplatztiefe zusätzlich „Geschäftsgebiet“ als nähere Bezeichnung der speziellen Verwendung (BK-G als unterste Ebene einer Widmung in zwei Ebenen) festgelegt. Eine Wohnnutzung ist damit im vorderen Bereich in der Erdgeschoßzone nicht zulässig.

Für einen Teil der gegenständlich betroffenen Liegenschaften (Gst.-Nr. 2473/39, 2472/40, 2473/6, 2473/8) ist im rechtskräftig verordneten Bebauungsplan auch eine Schutzzone festgelegt. Die Liegenschaften Gst.-Nr. 2472/41 und 2477/3 befinden sich wiederum in einer Ortsbildzone (entsprechend den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024). Diese Festlegung regelt, dass Neu- und Zubauten von Gebäuden in Proportion und Baumassengestaltung sowie deren Anordnung zueinander jenen Strukturen unterzuordnen sind, die für die Ausweisung der jeweiligen Ortsbildzone ausschlaggebend sind.

Ein Teil der durch die geplante Änderung betroffenen Liegenschaften (Gst.-Nr. 2472/40, 2472/41, 2473/6) beherbergte eine Tankstelle mit Autowaschanlage, die entsprechenden Objekte sind nunmehr ungenutzt. Gst.-Nr. 2477/3 wird durch eine Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung genutzt. Bei den übrigen, die vorliegend geplante Änderung betreffenden

Liegenschaften im Baublockinneren handelt es sich um, an die überwiegend ungenutzten Bestandsgebäude angrenzenden, Gärten bzw. Brachflächen.

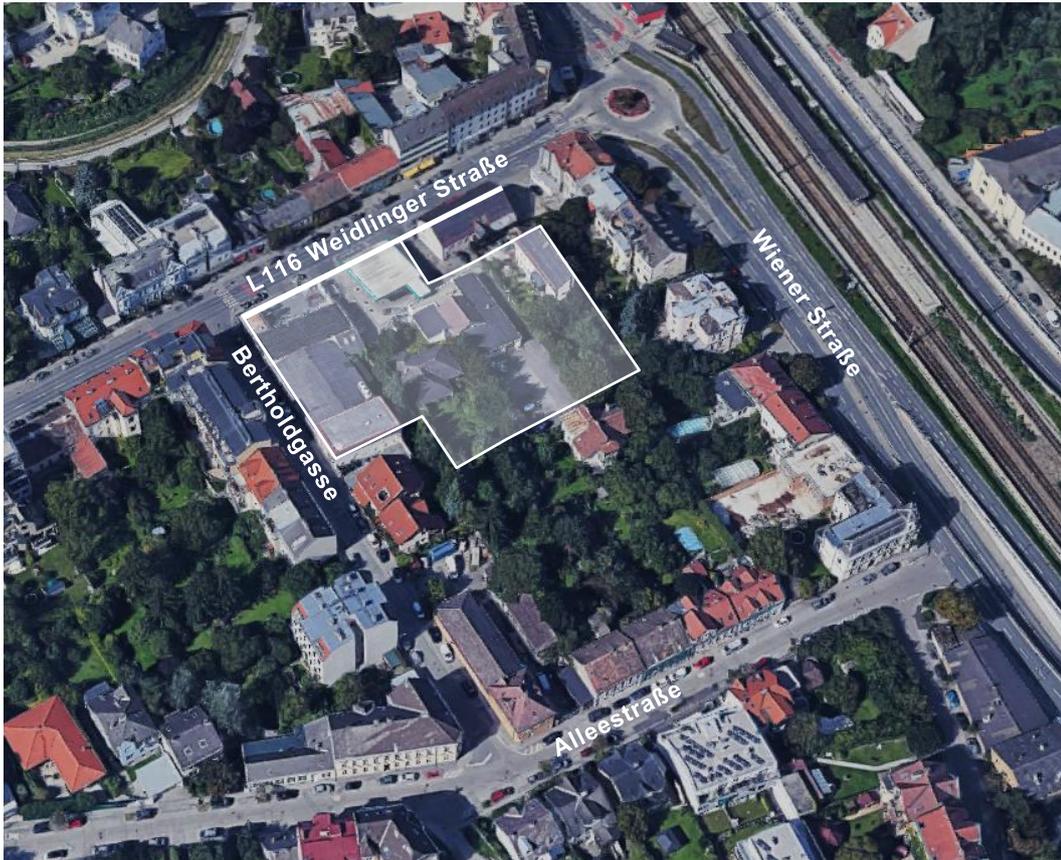


Abbildung 17: Bereich des Änderungspunktes 16, Schrägluftbild (Quelle: Google Maps 2022, abgerufen am 11.07.2022, eigene Bearbeitung: schematische Abgrenzung)

2.1.5.3 Änderungen und Planungsziele

2.1.5.3.1 Ausgangslage

Aufgrund der nunmehrigen Einstufung der betroffenen Bereiche als Konversionsflächen im Stadtzentrum Klosterneuburgs kann ins Treffen geführt werden, dass ein Änderungsanlass im Sinne einer wesentlichen Änderung der Grundlagen gem. § 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 gegeben ist. Darüber hinaus dient die ggs. Änderung der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024). Dies in der Art, dass mit der ggs. Änderung die Umsetzung folgender, im {STEK 2030+} verankerten Maßnahmen erfolgt:

- Frühzeitige Sicherung von Konversionsflächen durch raumordnungsrechtliche Instrumente
- Forcierung vertraglicher Vereinbarungen bei Vorhaben der Stadtentwicklung
- Förderung kooperativer und kompetitiver Planungsprozesse bei Vorhaben der Stadtentwicklung
- Prüfung geeigneter Standorte und widmungstechnische Sicherung für Betriebsansiedlungen

Jener Lebensmittelhändler, der derzeit im Bereich des Gst.-Nr. 2477/3 eine Lebensmittel Einzelhandelseinrichtung betreibt, hat im Herbst 2020 für den gesamten Bereich der oben genannten Liegenschaften die Festlegung des Zusatzes „Handelseinrichtungen“ für die im Flächenwidmungsplan rechtskräftig verordnete Widmung Bauland Kerngebiet angeregt.

Diese in Zentrumszonen zulässige Zusatzfestlegung entsprechend § 18 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 hat zur Folge, dass für die Errichtung von Handelsbetrieben Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche entfallen.

Ziel der Liegenschaftseigentümerin ist die Erweiterung des bestehenden Handelsbetriebs bzw. die Errichtung eines größeren Handelsbetriebs, der inkl. Stellplatzflächen auch auf die derzeit ungenutzten Liegenschaften der ehemaligen Tankstelle ausgeweitet werden soll.

In Abstimmung mit der Stadtgemeinde wurde eine Einigung getroffen, dass der für die angestrebte Nutzung erforderlichen Widmungsänderung ein städtebaulicher bzw. architektonischer Ideenwettbewerb unter Beteiligung der Stadtgemeinde Klosterneuburg vorangehen soll. Öffentliche Interessen sollen nicht zuletzt auch durch einen Raumordnungsvertrag sichergestellt werden.

Bei der Ausarbeitung der Wettbewerbsbeiträge zum mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Ideenwettbewerb waren nachstehende, wesentliche Vorgaben bzw. Bewertungskriterien zu berücksichtigen:

- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts
- Situierung und Verteilung der Baumassen
- Fassadengestaltung (vor allem straßenseitige Fassaden)
- Anordnung der Kfz-Abstellplätze unter Berücksichtigung der vorgegebenen Ein- und Ausfahrtssituation
- Anordnung von entsprechenden Fahrradabstellplätzen
- Freiraumgestaltung und Gestaltung der Dachlandschaften
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte wie z.B. Dachbegrünung, Oberflächengestaltung usw.
- Wirtschaftlichkeit im Allgemeinen, wirtschaftliche Grundrissgestaltung
- Funktionalität der Gesamtanlage und Funktionalität des Lebensmittelmarktes
- Ortsräumlich markante, attraktive Wirkung im Kontext des baulichen Umfelds

Es wurden vier Architekturbüros eingeladen, die in weiterer Folge auch Entwürfe für die Nachnutzung der gegenständlichen Grundstücke abgegeben haben. Die Sitzung des Preisgerichts, dem Vertreter:innen der Stadtgemeinde Klosterneuburg angehörig waren, fand am 31.05.2022 statt.

Eine der wesentlichen Grundlagen für die Auslobung des geladenen Ideenwettbewerbs bildete eine durch Kienerconsult Ziviltechniker GmbH im April 2022 erstellte Verkehrsuntersuchung mit der empfohlenen Herstellung eines Linksabbiegestreifens und einer neuen Querungshilfe im Bereich der Weidlinger Straße.

Zeitgleich zum Ideenwettbewerb hatten bis 31.05.2022 Bürger:innen die Möglichkeit, per E-Mail Ideen und Inputs zum geplanten Neubau bei der Stadtgemeinde Klosterneuburg einzubringen.

Das Siegerprojekt des Ideenwettbewerbs (vgl. Kapitel 2.1.5.3.2) bildet die Grundlage für die Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Rahmen der gegenständlichen Änderung 01/2024 (vgl. Kapitel 2.1.5.3.3).

2.1.5.3.2 Ergebnis des Ideenwettbewerbs



Abbildung 18: Visualisierung des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs, Blickrichtung Südost (Quelle: Abgabepostkarte 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Städtebauliches Konzept

Das Siegerprojekt sieht eine Verjüngung des Volumens zur Weidlinger Straße hin – sodass sich das Objekt in die ortsübliche Parzellenstruktur einfügt – wie auch eine städtebauliche Betonung des Eckbereichs Weidlinger Straße / Bertholdgasse vor (vgl. Abbildung 19 und Abbildung 20).



Abbildung 19: Schwarzplan Siegerprojekt mit Umgebung (Quelle: Abgabepostkarte 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Der Lebensmittelmarkt soll Richtung Osten mit einer schräg verlaufenden Fassadenfront ausgestaltet werden, während zwischen dem geplanten Eckvolumen und dem bestehenden Gebäude Weidlinger Straße ONr. 3 eine Arkadierung den geschlossenen Eindruck der Weidlinger Straße fortsetzen soll. Das in der Schutzzonenfestlegung befindliche Bestandsgebäude Weidlinger Straße ONr. 3 wird erhalten (vgl. Abbildung 18 und Abbildung 20). Das Siegerprojekt sieht für dieses Bestandsobjekt die Möglichkeit der Herstellung der Barrierefreiheit sowie eine künftige Nutzung durch Büro- oder Gewerbebezüge vor.



Abbildung 20: Ansicht Nord des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabepaket 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Im Anschluss an die benachbarten Bestandsgebäude in der Bertholdgasse soll ein traufständiges Dach die wahrnehmbare Gebäudehöhe reduzieren (vgl. Abbildung 21).



Abbildung 21: Ansicht West des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabepaket 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Nutzungen

Das Projekt sieht zusätzlich zum geplanten Supermarkt eine Nutzungsmischung, die sich aus Arztpraxen, Gewerbeflächen, Büros und Co-Working Spaces zusammensetzen könnte, vor. Hierzu sollen vor allem die Räumlichkeiten des geplanten Obergeschoßes des Neubaus (vgl. Abbildung 21) zur Nutzung vermietet werden. Eine Wohnnutzung ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Verkehrerschließung / Parkierung

Durch das Projekt sind ca. 50 oberirdische Stellplätze wie auch weitere ca. 100 Stellplätze in der Tiefgarage, deren Einfahrt sich im hinteren Teil des Grundstücks befinden soll, vorgesehen. Baumpflanzungen, Grüninseln wie auch eine intensiv begrünte Pergola sollen für Sichtschutz zu den benachbarten Gärten sorgen und Hitzeinseln vorbeugen. Die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt zur Erschließung der ebenerdigen Stellplätze erfolgt in Abstimmung mit der Verkehrsstudie von Kienerconsult Ziviltechniker GmbH. Die Zufahrt soll, wie auch die Gehsteige, gepflastert ausgestaltet werden. Für die Ein- und Ausfahrt ist auch eine schwellenlose Ausführung geplant, wodurch der Einfahrtbereich als Teil des Vorplatzes erlebbar gemacht werden soll.

Freiraumgestaltung

Vor dem Eingangsbereich des Supermarkts, zwischen Straßenflucht und abgeschrägter Fassadenfront, soll ein öffentlich zugänglicher Begegnungsplatz mit Verschattungseinrichtungen und Sitzgelegenheiten errichtet werden.

Für die durch die Verkehrsuntersuchung bzw. durch die Verkehrsstudie empfohlene Querungshilfe sieht das Projekt in Erweiterung des geplanten Vorplatzes eine intensive Begrünung vor. Es ist geplant, die derzeit vor dem Bestandsgebäude Weidlinger Straße ONr. 3 befindliche Wertstoffsammelstelle gemeinsam mit einer Fahrradabstellanlage (inkl. La-destationen) zwischen Zufahrt und ONr. 3 zu verlegen.

Das Bepflanzungskonzept sieht eine trocken- und hitzeresistente Artenauswahl vor, zusammen mit gepflasterten Oberflächen, der Möblierung des Außenraumes mit Sitzgelegenheiten

und Baumpflanzungen soll im Vorbereich des Supermarktes ein attraktiver Freiraum mit Aufenthaltsqualität für alle Bewohner:innen Klosterneuburg entstehen.

2.1.5.3.3 *Änderung des Flächenwidmungsplans*

Zur Ermöglichung einer dem Ergebnis des geladenen Ideenwettbewerbs entsprechenden Nachnutzung der Großteils ungenutzten Flächen wird für den gegenständlichen Untersuchungsbereich der Nutzungszusatz „Handelseinrichtungen“ (HE) festgelegt. Die geplante Festlegung umfasst den Bereich der Liegenschaften Gst.-Nr. 2472/39, 2472/40, 2472/41, 2473/8, 2477/3 sowie Teile des Gst.-Nr. 2473/6.

Zur Weidlinger Straße hin rückt die derzeit rechtskräftig festgelegte Straßenfluchtlinie um bis zu 2 m ab. In den vorderen, ca. 2 m Tiefe der Gst.-Nr. 2477/3, 2472/41 und 2472/11 sowie im Bereich des Gst.-Nr. 2472/12 besteht ein Verkehrserfordernis zur Nutzung als öffentlicher Gehsteig. Die ggs. Änderung sieht daher weiters vor, die Straßenfluchtlinie an der derzeit durch den Bebauungsplan festgelegten vorderen Baufluchtlinie bzw. an den Grenzen der Gst.-Nr. 2472/11 und 2472/12 festzulegen, wofür diese Bereiche im Flächenwidmungsplan von derzeit BK / BK-G in Vö umgewidmet werden.

Parallel zum gegenständlichen Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms soll der Bebauungsplan im betroffenen Bereich entsprechend dem Siegerprojekt des Ideenwettbewerbs abgeändert werden.

2.1.5.3.4 *Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen*

Basis für den Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024, der im Rahmen der vorliegenden Widmungsänderung mit der Liegenschaftseigentümerin zu verhandeln ist, bilden das Siegerprojekt sowie die Ergebnisse der Bürger:innenbeteiligung.

Nachfolgend wird eine Punktierung jener Inhalte dargestellt, die zur Berücksichtigung der öffentlichen Interessen Gegenstand des Raumordnungsvertrags sein werden:

1. Frist zur Projektumsetzung (und zwar für Ansuchen um Baubewilligung und für die Fertigstellung)
2. Festlegung, dass bestimmte Nutzungen umgesetzt bzw. ausgeschlossen sind (Nutzung des Obergeschoßes)
3. Infrastrukturmaßnahmen:
 - a) Bauliche Adaptierung der Weidlinger Straße in Abstimmung mit den Straßenerhaltern:
 - I. Linksabbieger auf der Weidlinger Straße
 - II. Verlegung des Fußgängerüberganges
 - III. Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Bereich des Lebensmittelmarktes (vor allem der Gehsteige inkl. Baumpflanzungen)
 - b) Errichtung von 60 öffentlich zugänglichen (P&R)-Kfz-Stellplätzen und von Fahrradabstellplätzen (gem. Wettbewerbsergebnis) auf dem Grundstück des Handelsbetriebs
 - c) Errichtung einer Photovoltaikanlage
 - d) Situierung der Wertstoffsammelinsel auf dem Grundstück des Handelsbetriebs
 - e) Umsetzung des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs
 - f) Begrünungs- und Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück des Handelsbetriebs

2.1.5.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Aufgrund der Größe des Gebiets und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung hat die Stadtgemeinde Klosterneuburg entschieden, für die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplans im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) einen Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist Kapitel 3 im vorliegenden Dokument.

Die nachfolgende Tabelle 2 stellt den bereits im Rahmen der Änderung 02/2022 mit der Umweltbehörde (RU1-R-308/163-2022 vom 10. August 2022) abgestimmten Untersuchungsrahmen (Scoping) dar.

Auswirkungen auf die Bevölkerung			
Naturgefahren			
	Hochwasser	Das Untersuchungsgebiet überlagert sich nicht mit relevanten Hochwasserabflussbereichen (HQ100). Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Grundwasserniveau	Die Liegenschaftseigentümerin hat eine geotechnische Stellungnahme von Dipl.-Ing. Kurt Ströhle Ziviltechniker GmbH (Nr. 21-132-01 vom 15.09.2021) in Auftrag gegeben. Daraus geht hervor, dass auch bei einer Unterkellerung die Baugrubensohle des geplanten Vorhabens über dem geschlossenen Grundwasserspiegel (ca. 3,8 m HGW) zu liegen kommen würde. Im Falle einer Unterkellerung werden eine wasserdichte Ausführung der Kellerwände wie auch eine dauerhafte Drainage knapp unterhalb der Fundamentunterkante des Untergeschoß (Fußbodendrainage) empfohlen. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Wildbach- und Lawinengefährdung	Im Gefahrenzonenplan Klosterneuburg Rev. 2013 sind keine Eintragungen im Bereich des Untersuchungsgebietes vorhanden. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlaggefährdung	Aufgrund des Reliefs sind keine diesbezüglichen Gefahren bekannt. Auf in der geogenen Gefahrenhinweiskarte befinden sich keine Eintragungen im Bereich des Untersuchungsgebietes. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	

	Tragfähigkeit des Untergrundes	<p>Die Liegenschaftseigentümerin hat eine geotechnische Stellungnahme von Dipl.-Ing. Kurt Ströhle Ziviltechniker GmbH (Nr. 21-132-01 vom 15.09.2021) in Auftrag gegeben. Daraus geht hervor, dass das Vorhaben sowohl in der Gründungsvariante 1 (nicht unterkellert) als auch in der Gründungsvariante 2 (einfach unterkellert) aus geotechnischer Sicht gut durchführbar sind.</p> <p>Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p>	-
Anthropogene Gefahren			
	Verkehrssicherheit	<p>Das Vorhaben wurde bereits hinsichtlich der erwartbaren Auswirkungen auf das Verkehrssystem überprüft.</p> <p>Die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrssystem ist durch eine weitere Verkehrsuntersuchung auf Basis einer Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Untersuchung vorgesehen.</p>	U
	Betriebliche Sicherheit	<p>Im Untersuchungsraum sind keine Betriebe vorhanden, die relevante Auswirkungen auf das Vorhaben erwarten lassen, ebenso lassen die festgelegten bzw. geplanten Widmungskategorien solche Betriebe in Zukunft nicht zu.</p> <p>Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p>	-
	Altlasten	<p>Die durch das Vorhaben betroffenen Liegenschaften sind nicht im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet. Im Cadanza-Portal des Amtes der NÖ Landesregierung sind hingegen zwei Altstandorte erfasst.</p> <p>Altstandort N13825088R3 betrifft eine ehemalige Kfz-Werkstatt am Gst.-Nr. 2477/3, Altstandort N13824449R3 betrifft eine ehemalige Tankstelle im Bereich der Liegenschaften Gst.-Nr. 2472/11, 2472/40, 2472/41 und 2473/6.</p> <p>Vertiefende Recherchen in Form einer Konsultation der Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der NÖ Landesregierung sind vorgesehen.</p>	U

Menschliche Nutzungen			
	Wohnnutzung	Die geplante Änderung lässt keine Nutzungskonflikte mit den umgebenden Nutzungen erwarten. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Erholungs- und Freizeiteinrichtungen		
	Gewerbe- und Industriebetriebe		
	Dienstleistungsbetriebe		
	Soziale Einrichtungen		
	Landwirtschaft	Im Untersuchungsraum bestehen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Forstwirtschaft	Im Untersuchungsraum bestehen keine forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Jagd und Fischerei	Aufgrund der Lage im geschlossenen Siedlungsgebiet werden die Interessen von Jagd und Fischerei nicht berührt. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Rohstoffe	Im Untersuchungsraum bestehen keine Abbauflächen und sind aufgrund der Bestimmungen des regionalen Raumordnungsprogrammes auch nicht zulässig. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Landesverteidigung	Der nahegelegene Kasernenstandort (Magdeburgkaserne) wurde aufgelöst. Darüber hinaus sind keine Einschränkungen bekannt. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Heilvorkommen	Im Untersuchungsraum sind keine Heilvorkommen bekannt. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Energieerzeugung, -transport	Übergeordnete Teile des Leitungsnetzes sind im Bereich der Liegenschaft nicht vorhanden. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-

	Mobilität	<p>Das Vorhaben wurde bereits hinsichtlich der erwartbaren Auswirkungen auf das Verkehrssystem überprüft.</p> <p>Die Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Verkehrssystem ist durch eine weitere Verkehrsuntersuchung auf Basis einer Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Untersuchung vorgesehen.</p>	U
	Ver- und Entsorgung	<p>Aufgrund der innerstädtischen Lage sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes vorhanden.</p> <p>Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p>	-
Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit			
Immissionen, Emissionen			
	Lärm	<p>Aufgrund eines zivilrechtlichen Vertrages zwischen Verkäufer und nunmehriger Eigentümerin der gegenständlich zu untersuchenden Liegenschaften ist eine Wohnnutzung in dem Bereich nicht zulässig.</p> <p>Da aufgrund der geplanten Zusatzfestlegung überdies keine Ausweitung der Lärmsensibilität gegenüber der Bestandsfestlegung (BK) erfolgt, sind vertiefende Untersuchungen nicht vorgesehen.</p>	-
	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung	Aufgrund der bestehenden Nutzungen im Umfeld sind keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	-
	Erschütterungen	Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	
	Licht		
Beschattung			
	Beschattung	<p>Aufgrund des Reliefs und der Lage im Siedlungsgebiet sind keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p>	-

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Landschaft			
Habitats und Arten			
	Lebensräume	Im Untersuchungsraum sind keine Schutzgebiete vorhanden. Durch die lange zurückreichende Baulandnutzung ist das Vorkommen relevanter Schutzobjekte nicht zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Fauna und Flora		
Landschaft			
	Landschaftsbild	Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Randlage des Landschaftsschutzgebiets Wienerwald. Aufgrund der Lage im geschlossenen Ortsgebiet besteht für die Beurteilung des Landschaftsbildes kein Erfordernis. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	Erholungswert		
	ökologische Funktionstüchtigkeit		
	Schönheit oder Eigenart der Landschaft		
	Charakter des Landschaftsraumes		
Auswirkungen auf die abiotischen Umweltfaktoren			
Wasser			
	Oberflächenwasser	Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wird eine Beeinträchtigung der benachbarten Fließgewässer ausgeschlossen. Aus der Hangwassergefahrenhinweiskarte des Amtes der NÖ Landesregierung geht hervor, dass nur an das Untersuchungsgebiet angrenzend ein größerer Fließweg verläuft. Aufgrund des Vorhabens ist nicht zu erwarten, dass es zu einer mit erheblich negativen Auswirkungen verbundener Änderung der kleinen Hangwasserfließwege, die im Untersuchungsgebiet selbst modelliert werden, kommt. Festzuhalten bleibt, dass eine Versickerung auf Eigengrund gem. geotechnischer Stellungnahme von Dipl.-Ing. Kurt Ströhle Ziviltechniker GmbH (Nr. 21-132-01 vom 15.09.2021) aufgrund der hydrogeologischen Rahmenbedingungen nur schwierig bzw. mit erhöhtem Aufwand umsetzbar erscheint. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-

	Grundwasser	Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
Boden			
	Boden	Das Vorhaben soll im Bereich bestehenden, intensiv genutzten Baulandes verwirklicht werden. Im Sinne der Strategie der Stadtgemeinde, keine wesentliche Außenentwicklung zuzulassen, handelt es sich um eine flächensparende Maßnahme des Brownfield-Recycling. Mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung von Bodenfunktionen kann daher nicht gerechnet werden. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
Luft und Klima			
	Makroklima	Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der neuerlichen Verwendung bestehenden Baulandes (Brownfield-Recycling) wird von keinen zusätzlichen Auswirkungen ausgegangen. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
	lokales Klima und Frischluftversorgung	Der Standort befindet sich inmitten eines dicht bebauten Bereichs. Eine Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse oder der Windsituation werden nicht erwartet. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-
Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter			
Sachgüter			
	Sachgüter	Im Bestand des Untersuchungsgebietes wurden keine Sachgüter identifiziert, die diesem Vorhaben widersprechen. Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.	-

Kulturelles Erbe			
	Ortsbild	<p>Der Kreuzungsbereich der Wiener Straße mit der Weidlinger Straße vermittelt aus Fahrtrichtung Wien kommend den ersten urbanen Eindruck Klosterneuburgs und ist damit als städtebauliche Visitenkarte Klosterneuburgs zu verstehen.</p> <p>Aufgrund der Schutzzonenfestlegung wie auch der Ortsbildzonenfestlegung wird der Umweltbericht eine Darstellung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild umfassen.</p>	U
	Kulturgüter	<p>Im Planungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.</p> <p>Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p>	-
	Archäologie	<p>Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt (BDA).</p> <p>Vertiefende Untersuchungen sind nicht vorgesehen.</p>	-

Tabelle 2: Darstellung des Untersuchungsrahmens (Scoping), Änderung 02/2022, Quelle: eigene Darstellung

2.1.6 **Änderungspunkt 19: Klosterneuburg, Stadtplatz 36, Umwidmung von BK-HE und BK-HE-G in BKN-2,4-HE und BKN-2,4-HE-G (F/B)**

2.1.6.1 **Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 469 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7636-95
<u>Bestand:</u>	BK-HE, BK-HE / BK-HE-G
<u>Planung:</u>	BKN-2,4-HE, BKN-2,4-HE / BKN-2,4-HE-G
<u>Bilanz § 6 Abs. 3</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung – keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandmenge
<u>Änderungsanlass:</u>	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzepts (§ 25 Abs.1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung:



2.1.6.2 **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Stadtplatz 36 (Gst.-Nr. 469, KG Klosterneuburg) im Stadtzentrum von Klosterneuburg. Der Bereich ist als Bauland Kerngebiet mit Zusatz „Handelseinrichtungen“ (BK-HE) festgelegt. Für die ggs. Liegenschaft, wie auch die benachbarten, zum Stadtplatz und der Hofkirchnergasse zugewandten Liegenschaften, ist in den vordersten 5 m Bauplatztiefe zusätzlich „Geschäftsgebiet“ als nähere Bezeichnung der speziellen Verwendung (BK-HE-G als unterste Ebene einer Widmung in zwei Ebenen) festgelegt. Eine Wohnnutzung ist damit im vorderen Bereich in der Erdgeschoßzone nicht zulässig.

Durch den Bebauungsplan ist eine Bebauungsdichte von 85 % (85.00), eine geschlossene Bebauungsweise und Bauklasse II festgelegt. Im vorderen, in der unteren Widmungsebene als Geschäftsgebiet festgelegten Bereich, ist keine Bebauungsdichte und Bauklasse II^x verordnet. Für Gebäudehöhen mit Signaturzusatz „x“ gilt, dass die Mindestgeschoßhöhe für das Erdgeschoß, ausgehend vom Bezugsniveau des angrenzenden öffentlichen Straßenguts, 3,5 m zu betragen hat.

Gemäß rechtskräftig verordnetem {STEK 2030+ - Leitbild Bauen & Wohnen} unterliegt der Bereich des ggs. Änderungspunktes dem Grundsatz 1: **Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden.**



Abbildung 22: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030*} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 19 rot eingekreist

Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist daher **Kategorie I: dunkelgrün** maßgebend (vgl. Abbildung 22). D.h. die Verordnung der Widmungsart Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN-x.x) ist möglich und im Einzelfall zu prüfen. Die höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) darf entsprechend dieser Prüfkategorie ggf. die im Bebauungsplan, durch Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe und Bebauungsdichte oder höchstzulässige GFZ, festgelegte GFZ überschreiten.

Das Gebäude befindet sich in einer Schutzzone und ist denkmalgeschützt. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Geschäftslokale.

2.1.6.3 Änderungen und Planungsziele

2.1.6.3.1 Ausgangslage

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt im ggs. Bereich eine Anfrage zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor. Gegenstand der Anfrage bildet ein Vorabzug zum Einreichplan über einen geplanten Dachgeschoßausbau (vgl. Abbildung 23) wie auch eine umfangreiche Sanierung des denkmalgeschützten Objekts.



Abbildung 23: ÄP 19, Auszug aus dem Vorabzug zum geplanten Dachgeschoßausbau, Straßenansicht, Quelle: BERGER LENZ Architekten ZT GmbH, Projektnummer 0408-1, Plannummer 201-1 vom 01.02.2024)

Durch das geplante Vorhaben soll das Dachgeschoß einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Vorhaben ist vom öffentlichen Straßenraum aus nur durch die Herstellung vier neuer Fenster, die flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren sind, sichtbar (vgl. Abbildung 23).

Die zusätzliche Nutzung des Dachgeschoßes hat eine Summe aller oberirdischen Grundrissflächen von ca. 900 m² zur Folge. Bei einer Bauplatzgröße von etwa 377 m² entspricht dies einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,4.

Da in der Widmungsart Bauland Kerngebiete (BK) die höchstzulässige GFZ gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 mit 1 begrenzt ist, wird eine Umwidmung in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschosßflächenzahl von 2,4 (BKN-2,4-HE / BKN-2,4-HE-G) geprüft.

2.1.6.3.2 Vertragsraumordnung und öffentliche Interessen

Die Realisierung des zuvor beschriebenen Vorhabens hat eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der Bestandsnutzung zur Folge. Die Summe der oberirdischen Grundrissflächen (Bruttogeschosßfläche BGF) der derzeit baurechtlich bewilligten Bestandsbebauung weist ca. 528 m² auf. Aufgrund der Bauplatzgröße von ca. 377 m² entspricht die derzeitige bauliche Nutzungsintensität einer Geschosßflächenzahl von 1,4.

Aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan war bislang (vor Rechtskraft der Änderung 02/2023) bei voller Ausnutzung der festgelegten höchstzulässigen Gebäudehöhe (drei

oberirdische Geschoße entsprechend Bauklasse II) und der Bebauungsdichte von rund³ 90 % die Erzielung einer BGF von ca. 1.018 m² zulässig, was einer maximal zu erzielenden GFZ von 2,7 entspricht. Zur Realisierung des nunmehr geplanten Bauvorhabens ist die Festlegung einer höchstzulässigen GFZ von 2,4 erforderlich.

Diese Festlegung lässt damit eine geringere bauliche Ausnutzbarkeit zu, als vor Rechtskraft der Änderung 02/2023 aufgrund des Bebauungsplans möglich war. Die Festlegung ermöglicht gleichsam eine Erhöhung der Nutzungsintensität ggü. der derzeitigen Nutzung.

Das betroffene Objekt befindet sich direkt am Stadtplatz und damit in zentraler Lage der unteren Stadt. Der Bahnhof Klosterneuburg-Kierling ist in fußläufiger Entfernung erreichbar. Im ggs. Objekt selbst, wie auch in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Ermöglichung einer effizienten Baulandausnutzung in diesem Bereich steht im Einklang mit der Bevorrangung der Innen- gegenüber der Außenentwicklung gem. § 14 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 und entspricht den Zielsetzungen des {STEK 2030+}.

Aufgrund der angefragten Änderung der Widmungsart (BKN-x.x) kann die Stadtgemeinde Klosterneuburg gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der Liegenschaftseigentümerin treffen, wovon im Rahmen der ggs. Änderung Gebrauch gemacht werden soll. Der entsprechende Raumordnungsvertrag wird folgende Vertragsinhalte beinhalten:

- Grundlegende Vertragsinhalte (Umsetzungsfristen, Entfall Entschädigungsansprüche bei Rückwidmung, Vertragsstrafen)
- Regelung städtebaulicher Merkmale, die über den Regelungsinhalt des Bebauungsplans hinausgehen
- weitgehende Erhaltung unversiegelter Flächen im Innenhof (auch bei Flächen, die als E-Ladestation für KFZ genutzt werden)
- Bauweise und Materialität der Gebäudeteile
- klimagerechte Maßnahmen
- Nutzung regenerativer Energie (Sonnenenergie u.ä.)
- Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energie
- Beschränkung der KFZ-Abstellplätze und Ausführung der KFZ-Abstellplätze als E-Ladepunkte
- Errichtung eines barrierefrei zugänglichen Fahrradabstellraumes mit E-Lademöglichkeit
- Regelungen für die Bauphase (Anrainer:innen-Kommunikation, Abwicklung des Baustellenverkehrs aufgrund der beengten Zufahrtssituation)

2.1.6.4 Änderung des Flächenwidmungsplans

Entsprechend den Zielen, Grundsätzen und Detailbestimmungen gem. § 10 der Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Klosterneuburg {STEK 2030+} wird die Liegenschaft Stadtplatz 36 (Gst.-Nr. 469, KG Klosterneuburg) von Bauland Kerngebiete mit dem Zusatz „Handelseinrichtung“ (BK-HE) und Bauland Kerngebiete mit Zusatz „Handelseinrichtung“ und „Geschäftsgebiet“ (BK-HE-G) in Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung mit einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,4 (BKN-2,4-HE bzw. BKN-2,4-HE-G) umgewidmet.

³ De facto 100 % im straßenzugewandten Bereich mit dem Zusatz „Geschäftsgebiet“, 85 % im straßenabgewandten Bereich.

2.1.6.5 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Das ggs. betroffene Objekt steht unter Denkmalschutz. Entsprechend den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 DMSG BGBl. Nr. 92/2013 bedarf jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes (BDA).

Die zuständige Projektplanerin hat daher im Zuge der Entwurfsplanung das Bundesdenkmalamt, Landeskonservatorat Niederösterreich konsultiert, das daraufhin mit Schreiben vom 01.08.2022 mitgeteilt hatte, dass aus „denkmalfachlicher Sicht [...] *wenige Dachflächenfenster zur Belichtung der neu zu errichtenden Dachwohnung vorstellbar [sind]. Es sind maximal vier Fenster an der Platzseite vertretbar. Es wird vorgeschlagen, die Wohnungsgrundrisse entsprechend dieser Vorgabe zu planen.*“

Die Vorgabe der Herstellung von maximal vier Dachfenstern wird in der Entwurfsplanung gem. Vorabzug zur Einreichung der BERGER LENZ Architekten ZT GmbH, Projektnummer 0408-1, Plannummer 201-1 vom 01.02.2024 berücksichtigt.

Das Vorhaben verändert ggü. dem derzeit vorhandenen Erscheinungsbild nur die Dachhaut (flächenbündige Integration von vier Dachfenstern).

Aufgrund des geplanten Vorhabens ergeben sich aus Sicht des Ortsbildschutzes keine offenkundigen Abweichungen von der bestehenden Bebauung, wesentliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Schutzzonenfestlegung ist im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens aber jedenfalls ein Ortsbildgutachten erforderlich.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen betreffend den Prüfgegenstand Kulturgüter (denkmalgeschützte Objekte) sind aufgrund des ggs. Änderungspunktes nicht zu erwarten. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für sonstige Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im geschlossenen Ortsgebiet und der vorhandenen Nutzung (Gebäude) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.2 Anpassungen an den Naturstand bzw. an die DKM

2.2.1 *Änderungspunkt 2: Klosterneuburg, Walther von der Vogelweide-Gasse 30, Anpassung der Straßenfluchtlinie an die DKM (F/B)*

2.2.1.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1727/12 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-95
<u>Bestand:</u>	Vö
<u>Planung:</u>	BW
<u>Bilanz § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Anpassung an die DKM

Plandarstellung:



2.2.1.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaft Walther von der Vogelweide-Gasse 30 (Gst.-Nr. 1727/12, KG Klosterneuburg) im Medekviertel nordwestlich des Stadtzentrums von Klosterneuburg. Der betreffende Baublock ist als Bauland Wohngebiete (BW) festgelegt und überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. lockere Mehrfamilienhausbebauung genutzt.

2.2.1.3 Änderungen und Planungsziele

Der Verlauf der Straßenfluchtlinie gegen die öffentliche Verkehrsfläche (Vö) der Walther von der Vogelweide-Gasse entspricht im Bereich der ggs. betroffenen Liegenschaft ONr. 30 nicht den Grundstücksgrenzen gem. digitaler Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024). Die ggs. Änderung sieht eine entsprechende Anpassung vor, wofür eine kleine Fläche von Vö in BW umgewidmet wird.

2.2.1.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im geschlossenen Ortsgebiet und der vorhandenen Nutzung (Einfriedung, Garten) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.2.2 **Änderungspunkt 15: Klosterneuburg, Käferkreuzgasse 36a, 36b, 36c, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand bzw. an die DKM (F/B)**

2.2.2.1 **Steckbrief**

Grundstücke: KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1162/2, 1163/2, 1167/11, 1167/12, 1173/4, 3203/2, 3204 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-91

Bestand: Ggü-Böschungssicherung, Vö, Glf, BW-2WE

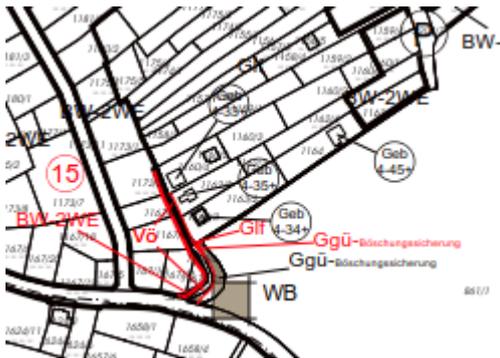
Planung: Vö, BW-2WE, Ggü-Böschungssicherung, Glf

Bilanz § 6 Abs. 3

<u>NÖ ROG 2014:</u>	Ggü-Böschungssicherung zu Vö:	+ 73,35 m ²
	Glf zu Vö:	+ 27,31 m ²
	Vö zu Ggü-Böschungssicherung:	- 7,50 m ²
	Vö zu Glf:	- 2,67 m ²
	<u>Summe Vö:</u>	<u>+ 90,49 m²</u>

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Anpassung an den Naturstand bzw. die DKM

Plandarstellung:



2.2.2.2 **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der Bereich der ggs. Änderung betrifft einen von der Käferkreuzgasse abzweigenden, als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegten Weg zu den als erhaltenswerte Gebäude (Geb 4-34+, Geb 4-35+, Geb 4-33+) festgelegten Objekten Käferkreuzgasse 36a, 36b und 36c.

Südöstlich der Änderung befindet sich ein Wasserbehälter (Kenntlichmachung WB). Dazwischen ist ein Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Böschungssicherung“ (Ggü-Böschungssicherung) festgelegt. Östlich der Änderung ist ein durch Weinrieden genutzter, weiträumiger Grünlandeinschluss als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt. Unmittelbar westlich des ggs. betroffenen Weges schließt ein durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägtes Wohngebiet an, für das durchgehend die Widmungsart Bauland Wohngebiete mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) verordnet ist.

Im Bebauungsplan ist die ggs. Verkehrsfläche als öffentlicher Weg, der weder Durchzugs- noch Anschließungsstraße ist, festgelegt.

2.2.2.3 **Änderungen und Planungsziele**

Entlang der Westseite entspricht die Straßenfluchtlinie nicht der digitalen Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024). Zur Anpassung an die DKM werden Teile der Gst.-Nr. 1167/11 und 1167/12 von Vö in BW-2WE und Teile des öffentlichen Straßengrundstücks Nr. 1173/4 von BW-2WE in Vö umgewidmet.

Entlang der Ostseite entspricht die Straßenfluchtlinie nicht dem gegebenen Naturstand des gebauten Weges. Zur Anpassung an den Naturstand werden daher Teile des Gst.-Nr. 1173/4 von Ggü-Böschungssicherung in Vö bzw. von Vö in Ggü-Böschungssicherung umgewidmet. Auf Höhe der Gst.-Nr. 1163/2 und 1162/2 wird ein schmaler Streifen, entsprechend dem Naturstand, von Glf in Vö umgewidmet. Ein Teilbereich des Gst.-Nr. 1163/2 wird von Vö in Glf rückgewidmet.

2.2.2.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt und der vorhandenen Nutzung (befestigte Verkehrsfläche) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.2.3 Änderungspunkt 17: Klosterneuburg, Josefsteig 106, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand (F/B)

2.2.3.1 Steckbrief

<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2799/8, 2801/14 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-91
<u>Bestand:</u>	BW-2WE, Vö
<u>Planung:</u>	Vö, BW-2WE
<u>Bilanz § 6 Abs. 3</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Anpassung an den Naturstand

Plandarstellung:



2.2.3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes betrifft die Liegenschaft Josefsteig 106 (Gst.-Nr. 2799/8) im Süden der Katastralgemeinde Klosterneuburg. Das umliegende Siedlungsgebiet ist durchwegs als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Bauplatz (BW-2WE) gewidmet.

2.2.3.3 Änderungen und Planungsziele

Der ggs. Bereich des Zwergjochs bzw. des Josefsteigs war in den letzten Jahren von Bauarbeiten am öffentlichen Kanalnetz betroffen, im Anschluss daran wurden die Straßen neu hergestellt. Der neue Ausbaustand der Straßenflächen hat zur Folge, dass die derzeit rechtskräftig verordnete Straßenfluchtlinie im Bereich des Josefsteig ONr. 106 nicht mehr dem gegebenen Naturstand entspricht. Die ggs. Änderung sieht daher eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an den gegebenen Naturstand vor. Dies in der Art, dass im Osten des Gst.-Nr. 2799/8 eine kleine Fläche von BW-2WE in Vö umgewidmet wird. Gleichsam wird ein Teil des öffentlichen Straßenguts Gst.-Nr. 2801/14 der Festlegung BW-2WE zugeschlagen.

2.2.3.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im geschlossenen Ortsgebiet und der vorhandenen Nutzung (Verkehrsfläche, Einfriedung, Garten) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.2.4 **Änderungspunkt 18: Klosterneuburg, Beindelgasse, Anpassung der Straßenfluchtlinie an die DKM (F/B)**

2.2.4.1 **Steckbrief**

<u>Grundstücke:</u>	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1672/1, 1672/10, 1672/11, 1706/4 gemäß der planlichen Darstellung
<u>Mappenblätter:</u>	7536-91
<u>Bestand:</u>	BW-2WE, Vö
<u>Planung:</u>	Vö, BW-2WE
<u>Bilanz § 6 Abs. 3</u>	
<u>NÖ ROG 2014:</u>	keine Auswirkung
<u>Änderungsanlass:</u>	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Anpassung an die DKM

Plandarstellung:



2.2.4.2 **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst die Liegenschaften Beindelgasse 7 bis 13 nordwestlich des Stadtzentrums von Klosterneuburg. Der Bereich ist als Bauland Wohngebiet mit einer Einschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Grundstück (BW-2WE) festgelegt.

2.2.4.3 **Änderungen und Planungsziele**

Die Straßenfluchtlinie entspricht im ggs. Abschnitt der Beindelgasse nicht der digitalen Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024). Zur Anpassung an die DKM werden daher Teile der Gst.-Nr. 1672/1, 1672/10 und 1672/11 von Vö in BW-2WE bzw. von BW-2WE in Vö umgewidmet.

Auf Höhe der Beindelgasse ONr. 7 verläuft die rechtskräftig verordnete Straßenfluchtlinie durch das in Privateigentum befindliche Gst.-Nr. 1706/4. Zur Bereinigung dieser Situation wird ein Teil des Gst.-Nr. 1706/4 in BW-2WE zurückgegeben, wohingegen im Bereich der Vö gem. § 12 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 im Falle eines in Abs. 1 genannten anzeige- oder bewilligungspflichtigen Vorhabens dieser Teil der Liegenschaft in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Klosterneuburg abzutreten ist.

Der Bebauungsplan legt dort zwischen den Straßenfluchtlinien einen Abstand von 9,2 m fest. Die parallele Änderung 01/2024 des Bebauungsplans sieht vor, die Straßenfluchtlinie ausgehend vom nördlichen Eckpunkt des Gst.-Nr. 1672/11 (ONr. 9) hin zum südlichen Eckpunkt des Gst.-Nr. 1706/3 (ONr. 5) festzulegen (vgl. Abbildung 24). Dadurch verringert sich der Abstand zur gegenüberliegenden Straßenfluchtlinie auf 8,8 m, entspricht aber in diesem Bereich noch den Vorgaben einer Aufschließungsstraße gem. § 32 Abs. 5 Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

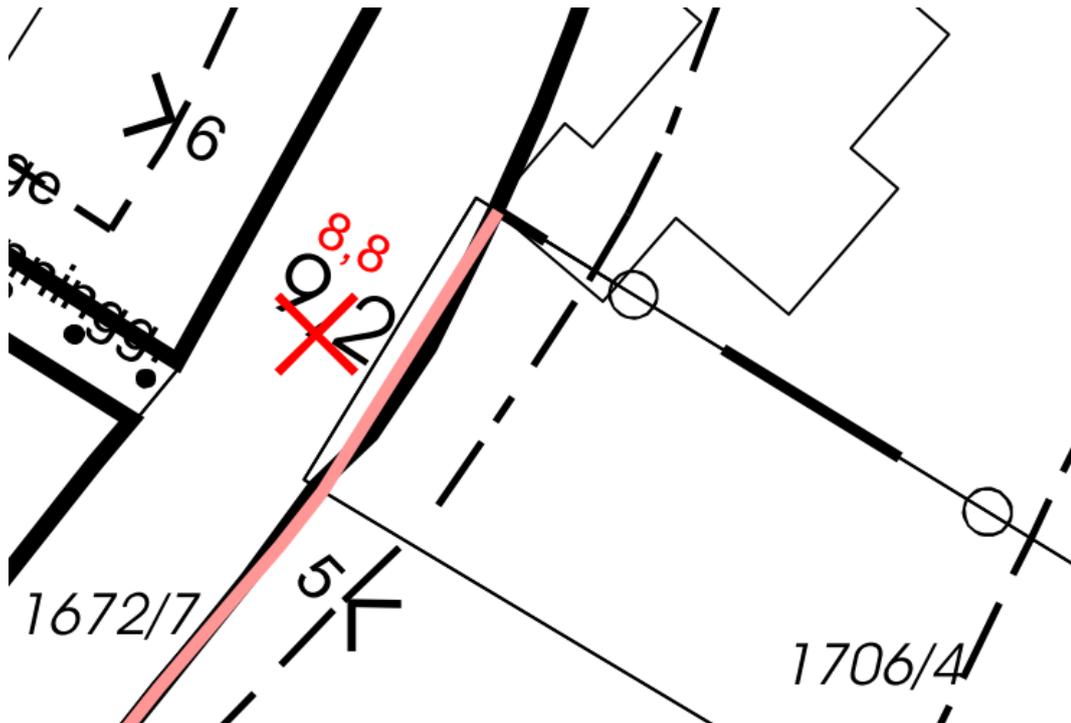


Abbildung 24: ÄP 18, Ausschnitt aus dem Vorabzug zum Auflageentwurf der Änderung 01/2024 des Bebauungsplans, ohne Maßstab

2.2.4.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Der Änderungspunkt ist vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im geschlossenen Ortsgebiet und der vorhandenen Nutzung (befestigte Verkehrsfläche, artenarme Böschung) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.2.5 **Änderungspunkt 22: Kritzendorf, Am Durchstich / Durchstichstraße, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand, Anpassung der Kenntlichmachung Bahn an die DKM bzw. an den Naturstand (F/B)**

2.2.5.1 **Steckbrief**

Grundstücke: KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 1141/2, 1144/121, 1144/281, 1144/292, 1141/3, 1144/13, 1150/1, 69/4, 69/6, 69/5, 70/3 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-91

Bestand: Gkg, Vö, Glf, Kenntlichmachung Bahn

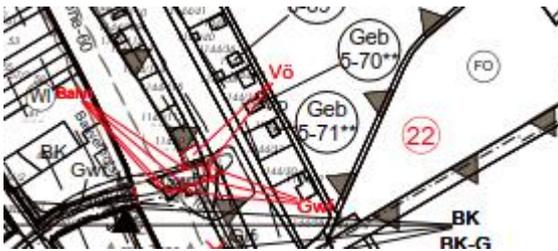
Planung: Vö, Gwf, Anpassung der Kenntlichmachung Bahn

Bilanz § 6 Abs. 3

NÖ ROG 2014:
Gwf zu Vö: + 57,21 m²
Vö zu Gwf: - 101,62 m²
Summe Vö: - 44,41 m²

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Anpassung an die DKM bzw. den Naturstand

Plandarstellung:



2.2.5.2 **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der Bereich des ggs. Änderungspunktes umfasst den Kreuzungsbereich der Badgasse mit der Durchstichstraße, Am Durchstich und der Trasse der Franz Josefs-Bahn im Zentrum der Katastralgemeinde Kritzendorf bzw. nördlich des Bahnhofs Kritzendorf. Sowohl die Bahntrasse (Kenntlichmachung öffentliche Eisenbahn) wie auch die Straße Am Durchstich (öffentliche Verkehrsfläche Vö) überqueren in dem Bereich das Bachbett des Neudauergrabens (Grünland Wasserfläche Gwf), ehe das Gerinne in den Klosterneuburger Durchstich mündet. Zwischen Am Durchstich und der Bahntrasse befindet sich eine Kleingartenanlage, die entsprechend als Grünland Kleingärten (Gkg) gewidmet ist. Zwischen dem Klosterneuburger Durchstich (Gwf) und der Vö ist im Bereich des Gst.-Nr. 1144/13 Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt.

Entlang des Neudauergrabens ist eine Wildbachgefahrenzone kenntlichgemacht.

2.2.5.3 **Änderungen und Planungsziele**

Der nördliche Teil des öffentlichen Straßengrundstücks Nr. 1144/292 ist als Gkg festgelegt. Es handelt sich um den Zufahrtsbereich zur Kleingartensiedlung, der im Sinne einer Anpassung an die digitale Katastralmappe in Vö umgewidmet werden soll.

Gleichsam sollen die Widmungsabgrenzungen Vö und Gwf im Bereich der Brücke Am Durchstich an den gegebenen Naturstand angepasst werden. Hierzu werden Teile der Vö in Gwf wie auch ein Teil von Gwf und Glf in Vö umgewidmet.

Weiters wurde festgestellt, dass die Kenntlichmachung „öffentliche Eisenbahn“ (Bahn) ebenfalls nicht der digitalen Katastralmappe (Stand: 01/2024) entspricht. Dies in der Art, dass Eisenbahngrundstücke und -grundstücksteile, die als Gleisanlagen genutzt werden, derzeit aus der Kenntlichmachung ausgenommen sind. In dem Bereich wird aufgrund der

uneinheitlichen Darstellung der Kenntlichmachung die Lesbarkeit und Anwendbarkeit der Verordnung erschwert. Die Kenntlichmachung wird im Rahmen der ggs. Änderung in der Art angepasst, dass sie im Bereich der Gst.-Nr. 69/3 und 69/6 dargestellt wird. Im Bereich des Gst.-Nr. 1141/3 wird die Kenntlichmachung an den Naturstand der Eisenbahnbrücke angepasst. Im Bereich der Gst.-Nr. 1141/2, 69/5 und 70/3 wird die Kenntlichmachung aufgehoben.

2.2.5.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die ggs. Änderung sieht insgesamt lediglich eine Qualitätsverbesserung der Verordnung vor. Die Anpassungen an die DKM bzw. den Naturstand haben keine Veränderung ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt zur Folge, weswegen auch insb. betreffend Wildbachgefahren erheblich negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt, der Lage im geschlossenen Ortsgebiet und der vorhandenen Nutzung (Verkehrsflächen: Bahntrasse, Brücke, Zufahrt) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.2.6 **Änderungspunkt 23: Gugging/Kierling, Am Campus/Lenaugasse, Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Naturstand (F/B)**

2.2.6.1 **Steckbrief**

Grundstücke: KG Gugging, Gst.-Nr. 288/1, 297/9, 425, KG Kierling, Gst.-Nr. 1719 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-94

Bestand: Ggü, Gwf

Planung: Vö

Bilanz § 6 Abs. 3

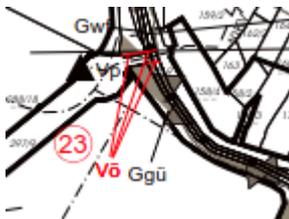
NÖ ROG 2014: Ggü zu Vö: + 20,29 m²

Gwf zu Vö: + 32,22 m²

Summe Vö: + 52,51 m²

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024), Anpassung an den Naturstand

Plandarstellung:



2.2.6.2 **Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen**

Der ggs. Änderungspunktes betrifft eine Brücke, die ausgehend von der Lenaugasse im Westen der Katastralgemeinde Kierling hin zum Areal des Institute of Science and Technology (Am Campus) in der Katastralgemeinde Gugging den Kierlingbach quert.

Das Bachbett ist als Grünland Wasserfläche (Gwf) festgelegt. Auf der Gugginger Seite ist bachbegleitend ein Grüngürtel ohne entsprechende Funktionsbezeichnung (Ggü) festgelegt. Im Bereich der Brücke ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) verordnet.

Entlang des Kierlingbachs ist der hundertjährige Hochwasserabflussbereich (HQ100) mit dem Planzeichen „Ü“ kenntlichgemacht.

2.2.6.3 **Änderungen und Planungsziele**

Unmittelbar nordwestlich des als Vö festgelegten Teils der Brücke ist eine Veränderung von Grundstücksgrenzen geplant. Ein schmaler Streifen des als Ggü festgelegten Bereiches soll der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) zugeschlagen werden, da hierfür nunmehr ein Verkehrserfordernis besteht.

Im Zuge dessen erfolgt eine Anpassung der Vö an den gegebenen Naturstand der Brücke, wofür zwei Teilbereiche von Gwf in Vö umgewidmet werden.

2.2.6.4 **Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen**

Die Anpassungen an die DKM bzw. den Naturstand haben keine Veränderung ggü. dem derzeitigen Zustand der Umwelt zur Folge, weswegen auch insb. betreffend Hochwasser erheblich negativen Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt und der vorhandenen Nutzung (Brücke, Verkehrsrandfläche: häufig gemähte Wiese) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.3 Technische Korrekturen

2.3.1 Änderungspunkt 3: Klosterneuburg, Am Ölberg 133b, technische Korrektur der Lage der Festlegung Geb 4-31+ (F)

2.3.1.1 Steckbrief

Grundstücke: KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1336/3 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-95

Bestand: Geb 4-31+, Glf

Bilanz § 6 Abs. 3

NÖ ROG 2014: nicht relevant

Planung: Korrektur der Lage der Festlegung Geb 4-31+

Plandarstellung:



2.3.1.2 Aktuelle Festlegungen

Das Objekt Am Ölberg 133b im Nordwesten der Katastralgemeinde Klosterneuburg ist als erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der Nummer 4-31 Zusatzbezeichnung „+“ (Geb 4-31+) festgelegt.

2.3.1.3 Änderungen und Planungsziele

Im Zuge des laufenden Monitorings wurde festgestellt, dass die flächige Abgrenzung des Geb 4-31+ nicht der tatsächlichen Lage des betroffenen Objekts entspricht. Zur technischen Korrektur der Lage sieht die ggs. Änderung daher eine Anpassung der Festlegung an die Hausfläche gem. digitaler Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024) vor.

2.3.1.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Die ggs. Anpassung der Festlegung im Sinne einer technischen Korrektur hat keine Auswirkungen auf den Rahmen zulässiger Nutzungen zur Folge. Eine bauliche Erweiterung des betroffenen Objekts ist, ungeachtet der planlichen Darstellung, aufgrund der Bestimmungen gem. Zusatzbezeichnung „+“ nicht möglich.

Negative Umweltauswirkungen und Nutzungseinschränkungen sind damit ausgeschlossen. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024. Betreffend Artenschutz darf ins Treffen geführt werden, dass der Bereich der ggs. Änderung aufgrund des derzeitigen Zustands der Umwelt und der vorhandenen Nutzung (Gebäude) keine artenschutzfachliche Bedeutung aufweist.

2.3.2 Änderungspunkt 20: geringfügige technische Korrekturen von Widmungsabgrenzungen (F/B)

2.3.2.1 Steckbrief

Grundstücke: div.

Mappenblätter: div.

Bilanz § 6 Abs. 3

<u>NÖ ROG 2014:</u>	a:	keine Auswirkung	
	b:	Glf zu BW-2WE:	+7,47 m ²
	c:	Gg zu BK:	+ 11,15 m ²
		BK zu Gg:	- 6,98 m ²
	d:	Gwf zu BK:	+ 2,38 m ²
		BK zu Gwf:	- 31,63 m ²
	Summe Bauland:		- 17,61 m²

2.3.2.2 Ausgangslage

Im Jänner und Februar 2024 wurden die Datengrundlagen, aus denen sich die Darstellung der Festlegungen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans speist, von Seiten der Stadtgemeinde Klosterneuburg einer umfassenden technischen Prüfung unterzogen.

Dies mit dem Ergebnis, dass in mehreren Bereichen festgestellt wurde, dass insb. Linien zur Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplans LGBl. 8200/1-3 im Bebauungsplan, aber auch Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan nicht bzw. nicht mehr dem aktuellen Stand der digitalen Katastralmappe (DKM Stand: 01/2024) entsprechen.

Im Wesentlichen sind diese Unschärfen in den Planakten einerseits auf vermutete Zeichenfehler im Zuge der Digitalisierung und andererseits auf nachträgliche, geringfügige Abänderungen von Grundstücksgrenzen zurückzuführen.

2.3.2.3 Änderungen

Die ggs. Änderung sieht eine Bereinigung dieser Unschärfen im Sinne einer technischen Korrektur vor. Auf der Ebene des Flächenwidmungsplans sind davon insgesamt vier Bereiche betroffen:

Nr.	KG	Adresse	Gst.-Nr.	Festlegungen	technische Korrektur
a	Gugging	Hauptstraße 26	2/1, 2/10, 418/8	BW-2WE, BK-6WE, Vö	Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM
b	Kierling	Grüntal 12	501/1, 502, 504/2	BW-2WE, Glf	Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM (BW-2WE in Glf)
c	Klosterneuburg	Langstögergasse 15	599, 602/3	Gg, BS-SCHULE	Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM
d	Klosterneuburg	Kierlinger Straße 31d und 33	1854/2, 1854/3, 1854/13	BK-6WE, Gwf	Geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen an die DKM (BK-6WE in Gwf)

Tabelle 3: ÄP 20, technische Korrekturen auf der Ebene des Flächenwidmungsplans, Quelle: eigene Darstellung

2.3.2.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Es handelt sich um geringfügige technische Korrekturen bestehender Widmungsabgrenzungen.

Der Änderungspunkt ist damit vom Inhalt und Umfang so geringfügig einzuschätzen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden können. Auch verändert sich durch die ggs. Änderung nicht die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

2.4 Änderungen von Kenntlichmachungen

2.4.1 Änderungspunkt 1: Kenntlichmachung Verdachtsflächen (F)

2.4.1.1 Ausgangslage

Mit 25. August 2023 sind mehrere Schreiben von Seiten des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft (WA2-A-613/002-2023) an die Stadtgemeinde Klosterneuburg ergangen, dass Grundstücke im Gemeindegebiet als Altstandorte in der Datenbank des Landes NÖ erfasst wurden.

2.4.1.2 Änderungen

Aufgrund der Eintragung in die entsprechende Datenbank des Landes NÖ werden die betroffenen Grundstücke im Flächenwidmungsplan als Verdachtsflächen (VDFL) kenntlichgemacht. Davon sind folgende Grundstücke betroffen:

KG	Gst.-Nr.	Bezeichnung
Klosterneuburg	1860/12, 307	Chemische Reinigung Weinberger
Klosterneuburg	1860/4, 1860/12, 3099/2	
Klosterneuburg	1860/8	
Klosterneuburg	1860/14	
Klosterneuburg	2469/13, 2469/4, 3080/3	Chemische Reinigung Bohdal
Klosterneuburg	562/1	Chemische Reinigung Dorn
Klosterneuburg	706	Chemische Reinigung Ondracek
Klosterneuburg	2470/1	Chemische Reinigung Routschka
Klosterneuburg	471/1	Chemische Reinigung Wallner
Klosterneuburg	357/1	E-Werk Klosterneuburg I
Kritzendorf	1115/15	Fabriktschlerei Morawski
Klosterneuburg	844/15	Klebstoffherzeugung Hoffenreich
Klosterneuburg	844/39	
Kritzendorf	1150/1, 75/2	Lack- und Farbenfabrik Oldenbruch
Kritzendorf	1150/3, 72/1, 72/10, 73/1	
Klosterneuburg	3121/1	Maschinenbau Schmidt & Peitl
Klosterneuburg	3121/4, 3121/8, 3265/25	
Klosterneuburg	3121/5	
Kritzendorf	1114/5	Metallona Werk II
Kritzendorf	1114/12	
Kritzendorf	1114/13	
Klosterneuburg	73	Putzerei Frieberger Helmut
Kierling	2227	Schlosserei Tobias Werk I
Kierling	307	
Klosterneuburg	94/12	Agip Tankstelle Klosterneuburg

Tabelle 4: ÄP 1, Kenntlichmachungen Verdachtsfläche, Quelle: Schreiben WA2-A-613/002-2023 vom 25.08.2023, eigene Darstellung

Die jeweiligen Schreiben sind dem vorliegenden Bericht als Anhang beigelegt.

2.4.2 Änderungspunkt 4: Kierling, Aufhebung Kenntlichmachung Naturdenkmal (F)

2.4.2.1 Steckbrief

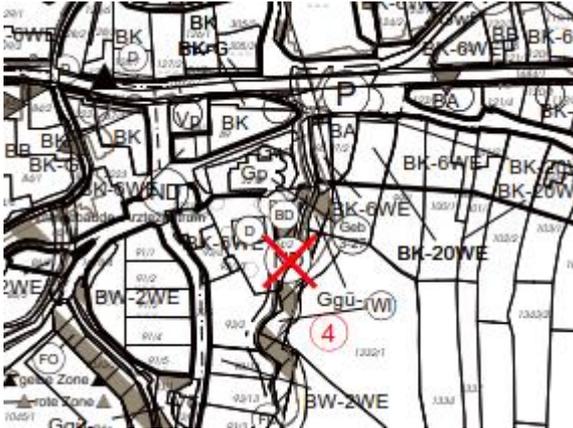
Grundstücke: KG Kierling, Gst.-Nr. 94/2 gem. der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-94

Bestand: Kenntlichmachung Naturdenkmal

Planung: Aufhebung Kenntlichmachung Naturdenkmal

Plandarstellung:



2.4.2.2 Ausgangslage

Der Stadtgemeinde Klosterneuburg liegt ein Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Tulln (TUW3-N-1717/001 vom 19.10.2023) über den Widerruf der Erklärung zum Naturdenkmal „Magnolienbaum“, Gst.-Nr. 94/2, KG Kierling, vor.

Begründet wird die Entscheidung damit, dass im Rahmen einer örtlichen Überprüfung des Amtssachverständigen für Naturschutz am 11.09.2023 festgestellt wurde, „dass es sich bei dem als Naturdenkmal gekennzeichneten Baum um einen bereits mehrmals baumchirurgisch sanierten Blauglockenbaum handelt. Ein Magnolienbaum ist am Standort nicht vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei einem Blauglockenbaum um keine heimische Baumart handelt und außerdem das geschützte Objekt nicht mehr besteht, ist die Erklärung zum Naturdenkmal gemäß § 12 Abs. 8 des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 zu widerrufen.“

2.4.2.3 Änderungen

Aufgrund des vorliegenden Bescheides TUW3-N-1717/001 wird die Kenntlichmachung Naturdenkmal (ND) im Bereich des Gst.-Nr. 94/2, KG Kierling, aufgehoben.

Der entsprechende Bescheid ist dem vorliegenden Bericht als Anhang beigelegt.

2.4.3 **Änderungspunkt 5: Weidling, Aufhebung Kenntlichmachung Transformator (F)**

2.4.3.1 **Steckbrief**

Grundstücke: KG Weidling, Gst.-Nr. 566/2 gem. der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-95

Bestand: Kenntlichmachung Transformator

Planung: Aufhebung Kenntlichmachung Transformator

Plandarstellung:



2.4.3.2 **Änderungen**

Im Zuge des laufenden Monitorings wurde festgestellt, dass im Bereich des Gst.-Nr. 566/2, KG Weidling, aufgrund eines vermuteten technischen Fehlers fälschlicherweise das Planzeichen Transformator dargestellt ist, obwohl sich in dem Bereich nie ein Transformator befand.

Die Kenntlichmachung wird aufgehoben.

2.4.4 **Änderungspunkt 6: Höflein, Anpassung Kenntlichmachung Bannwald (F)**

2.4.4.1 **Steckbrief**

Grundstücke: KG Höflein, Gst.-Nr. 245/1 gem. der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-86

Bestand: Kenntlichmachung Bannwald

Planung: Anpassung Kenntlichmachung Bannwald

Plandarstellung:



2.4.4.2 **Ausgangslage**

Die Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung hat mit Bescheid 14-H-0170 vom 15.01.2002 die Waldteilflächen der Parzellen 245/2, 247 und 251/1, alle KG Höflein, in Bann gelegt. Entsprechend dieser Einstufung wurde der Bereich im Flächenwidmungsplan als Bannwald (FOB) kenntlichgemacht.

Nunmehr liegt der Stadtgemeinde Klosterneuburg ein Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Tulln über das Feststellungsverfahren betreffend Gst.-Nr. 245/1, KG Höflein (TUL1-V-234/005 vom 02.11.2023), vor, wonach festgestellt wird, dass das Grundstück nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes ist.

Das steil nach Norden abfallende Grundstück stehe zur Gänze und nachweislich seit mehr als 10 Jahren in gärtnerischer Verwendung. Die im Grundbuch mit 373 m² als Wald ausgewiesene Fläche sei dem Überhang schräg in den Lichtraum wachsender Bäume am nachbarlichen Grundstück geschuldet, die Darstellung am Luftbild irreführend. Forstfachlich sei festzuhalten, dass die Parzelle Nr. 245/1, KG Höflein, nicht Wald i. S. d. Forstgesetzes 1975 ist.

2.4.4.3 **Änderungen**

Aufgrund des vorliegenden Bescheides TUL1-V-234/005 wird die Kenntlichmachung Bannwald (FOB) im Bereich des Gst.-Nr. 245/1, KG Höflein, aufgehoben.

Die entsprechenden Bescheide sind dem ggs. Bericht als Anhang beigelegt.

3 Umweltbericht Änderungspunkt 16

3.1 Einleitung

3.1.1 Ausgangslage

Änderungspunkt 16 der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms 01/2024 betrifft einen Bereich der unteren Weidlinger Straße (L116) in der KG Klosterneuburg, im unmittelbaren Nahbereich (< 150 m) des Bahnhofs Klosterneuburg Weidling. Der betreffende Baublock wird im Norden durch die Weidlinger Straße, im Westen durch die Bertholdgasse, im Süden durch die Alleestraße und im Osten durch die Wiener Straße begrenzt.

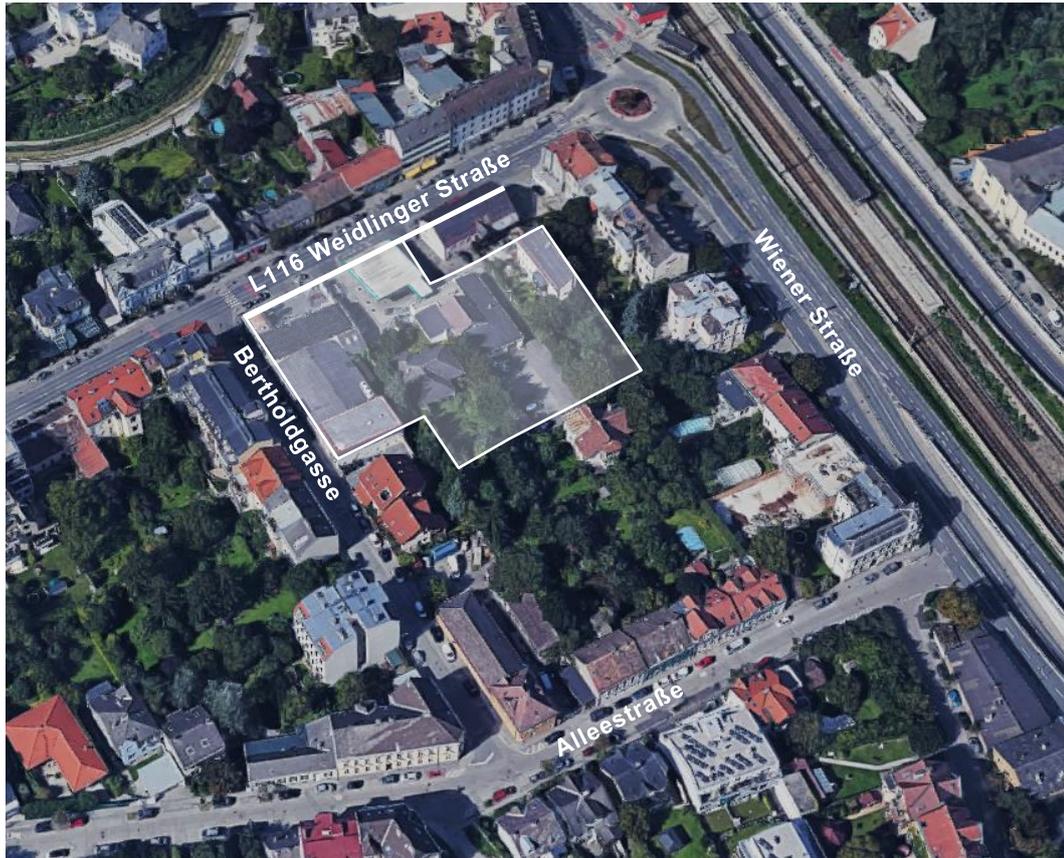


Abbildung 25: Bereich des Änderungspunktes 2, Schrägluftbild (Quelle: Google Maps 2022, abgerufen am 11.07.2022, eigene Bearbeitung: schematische Abgrenzung)

Der gesamte Baublock ist als Bauland Kerngebiet (BK) festgelegt und befindet sich in einer Zentrumszone.

Ein Teil der durch die geplante Änderung betroffenen Liegenschaften (Gst.-Nr. 2472/40, 2472/41, 2473/6) beherbergte eine Tankstelle mit Autowaschanlage, die entsprechenden Objekte sind nunmehr ungenutzt. Gst.-Nr. 2477/3 wird durch einen Lebensmittelverbrauchermarkt genutzt. Bei den übrigen, die vorliegend geplante Änderung betreffenden Liegenschaften im Baublockinneren handelt es sich um an die ungenutzten Bestandsgebäude grenzenden Gärten bzw. Brachflächen.

Jener Lebensmittelhändler, der derzeit im Bereich des Gst.-Nr. 2477/3 eine Lebensmittel Einzelhandelseinrichtung betreibt, hat im Herbst 2020 für den gesamten Bereich der oben genannten Liegenschaften die Festlegung des Zusatzes „Handelseinrichtungen“ für die im Flächenwidmungsplan rechtskräftig verordnete Widmung Bauland Kerngebiet angeregt.

Ziel der Liegenschaftseigentümerin ist die Erweiterung des bestehenden Handelsbetriebs bzw. die Errichtung eines größeren Handelsbetriebs, der inkl. Stellplatzflächen auch auf die derzeit ungenutzten Liegenschaften der ehemaligen Tankstelle ausgeweitet werden soll.

In Abstimmung mit der Stadtgemeinde wurde eine Einigung getroffen, dass der für die angestrebte Nutzung erforderlichen Widmungsänderung ein städtebaulicher sowie architektonischer Ideenwettbewerb unter Beteiligung der Stadtgemeinde Klosterneuburg vorangehen soll. Öffentliche Interessen sollen nicht zuletzt auch durch einen Raumordnungsvertrag sichergestellt werden.

In der Folge wurde durch die Liegenschaftseigentümerin ein mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierter Ideenwettbewerb ausgelobt.

Es wurden vier Architekturbüros eingeladen, die in weiterer Folge auch Entwürfe für die Nachnutzung der gegenständlichen Grundstücke abgegeben haben. Die Sitzung des Preisgerichts, dem Vertreter:innen der Stadtgemeinde Klosterneuburg angehörig waren, fand am 31.05.2022 statt.

Eine der wesentlichen Grundlagen für die Auslobung des geladenen Ideenwettbewerbs bildete eine durch Kienerconsult Ziviltechniker GmbH im April 2022 erstellte Verkehrsuntersuchung mit der empfohlenen Herstellung eines Linksabbiegestreifens und einer neuen Querungshilfe im Bereich der Weidlinger Straße.

Zeitgleich zum Ideenwettbewerb hatten bis 31.05.2022 Bürger:innen die Möglichkeit, per E-Mail Ideen und Inputs zum geplanten Neubau bei der Stadtgemeinde Klosterneuburg einzubringen.

3.1.2 Aufgabenstellung

Aufgrund der Größe wie auch der zentrumsnahen Lage des Gebietes (im unmittelbaren Nahbereich hochrangiger, bereits weitgehend ausgelasteter Verkehrsachsen) und der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung hat die Stadtgemeinde Klosterneuburg entschieden, für die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) einen Umweltbericht zu erstellen.

Dabei wurde in einem ersten Schritt der erforderliche Untersuchungsrahmen definiert und mit der zuständigen Umweltbehörde abgestimmt (Scoping). In einem zweiten Schritt, innerhalb des vorliegenden Umweltberichts, werden die fachlich relevanten Varianten beschrieben und die möglichen Auswirkungen auf die im Scoping ausgewählten Schutzgüter dargestellt.

Grundlage für Inhalt und Methodik der Bearbeitung bilden das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024 (NÖ ROG 2014) und die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie).

In der weiteren Bearbeitung wird der geplante Standort der Umwidmung auch als Planungsgebiet bezeichnet. Der Untersuchungsraum hängt von der jeweiligen Fragestellung ab und wird in der Folge individuell definiert.

3.1.3 Verwendete Unterlagen

3.1.3.1 Rechtsgrundlagen

NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 10/2024 (NÖ ROG 2014)

Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest LGBl. Nr. 65/2015 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 73/2015

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie)

Stadtentwicklungskonzept 2030+ der Stadt Klosterneuburg, Beschluss vom 27.09.2019

Flächenwidmungsplan der Stadt Klosterneuburg, Planblatt 7636-93, Änderung 01/2023, Rechtskraft 18.08.2023

Bebauungsplan der Stadt Klosterneuburg, Planblatt 7636-73/1, Änderung 01/2022, Rechtskraft 19.08.2023

3.1.3.2 Unterlagen zum Planungsvorhaben

Abgabeplakat 975317 des Siegerprojekts zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg vom 31.05.2022

Kienerconsult Ziviltechniker GmbH (2022): Eurospar Klosterneuburg. Verkehrsuntersuchung Weidlinger Straße, Bericht vom April 2022

Kienerconsult Ziviltechniker GmbH (2022): Eurospar Klosterneuburg. Verkehrsuntersuchung Weidlinger Straße, Bericht vom Oktober 2022

Kienerconsult Ziviltechniker GmbH (2022): Verkehrsstudie Standort Weidling Lageplan Variante M=1:500 unter der GZ 21/2463 vom 25.03.2022

Schneider Consult Ziviltechniker GmbH (2022): Prüfung der verkehrstechnischen Untersuchung für das Projekt „Neubau Eurospar Lebensmittelmarkt“ Bericht 22093 vom 14.07.2022

Schneider Consult Ziviltechniker GmbH (2022): Prüfung der verkehrstechnischen Untersuchung für das Projekt „Neubau Eurospar Lebensmittelmarkt“ Bericht 22093 vom 14.11.2022

SPAR Österreichische Warenhandels AG (2022): Protokoll der Jurysitzung Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg am 31.05.2022

SPAR Österreichische Warenhandels AG (2022): Geladener Ideenwettbewerb zur Erlangung von städtebaulichen und baukünstlerischen Vorentwurfskonzepten für den Neubau eines EUROSPAR Lebensmittelmarktes inkl. Gewerbefläche und öffentlich nutzbaren PKW-Stellplätzen in 3400 Klosterneuburg, Weidlinger Straße 7 (Auslobungsunterlagen vom 11.04.2022)

3.1.3.3 Fachinformation

NÖ Atlas: <https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/>, Stand: März 2024

3.1.4 Methodik

Der Umweltbericht dient der nachvollziehbaren Dokumentation der Strategischen Umweltprüfung. Er umfasst die Darstellung der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Plans oder Programms auf die Umwelt hat, sowie eine Beschreibung und Bewertung vernünftiger Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans oder Programms berücksichtigen.

Die Vorgaben zu den Inhalten eines Umweltberichts gem. Artikel 5 Abs. 1 nach Maßgabe von Artikel 5 Abs. 2 und 3 der SUP-Richtlinie werden wie folgt umgesetzt:

- a) eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans oder Programms sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen
→ siehe Kapitel 1.1, 2.1.5 und 3.1
- b) die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms
→ siehe Kapitel 2.1.5.4 und Kapitel 3.5
- c) die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
→ siehe Kapitel 3.5

- d) sämtliche derzeitigen für den Plan oder das Programm relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf Gebiete mit einer speziellen Umweltrelevanz beziehen, wie etwa die gemäß den Richtlinien 79/409/EWG und 92/43/EWG ausgewiesenen Gebiete
→ *siehe Kapitel 3.5*
- e) die auf internationaler oder gemeinschaftlicher Ebene oder auf der Ebene der Mitgliedstaaten festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan oder das Programm von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans oder Programms berücksichtigt wurden
→ *siehe Kapitel 3.4*
- f) die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (einschließlich sekundärer, kumulativer, synergetischer, kurz-, mittel- und langfristiger, ständiger und vorübergehender, positiver und negativer Auswirkungen), einschließlich der Auswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren
→ *siehe Kapitel 3.6*
- g) die Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern und soweit wie möglich auszugleichen
→ *siehe Kapitel 3.7*
- h) eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)
→ *siehe Kapitel 3.2*
- i) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung gemäß Artikel 10
→ *siehe Kapitel 3.8*
- j) eine nichttechnische Zusammenfassung der oben beschriebenen Informationen
→ *siehe Kapitel 3.9*

Es gab im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.

3.2 Abwägung allfälliger Varianten

3.2.1 Planungsalternativen

Im Folgenden werden Planungsalternativen beschrieben, für welche die möglichen Umweltauswirkungen auf die im Scoping zur näheren Prüfung festgelegten Bereiche und Schutzgüter untersucht werden sollen.

Alternative 0 stellt die „Nullvariante“ bzw. eine Trendfortschreibung dar. Das heißt, es wird erläutert, wie sich das Planungsgebiet ohne die Realisierung des gegenständlichen Vorhabens entwickeln kann und welche Umweltauswirkungen dabei zu erwarten sind.

Die Alternativen A und B stellen Planungsalternativen dar, wobei die Maßnahmen je Alternative variieren. In Kapitel 3.2.3.3 werden die Maßnahmen schließlich bewertet und jene Alternative mit den besten Resultaten im Hinblick auf die vertiefende Darstellung möglicher Umweltauswirkungen in Kapitel 3.6 ausgewählt.

3.2.2 Nullvariante

Gemäß Anhang 1 b) der SUP-Richtlinie (2001/42/EG) ist im Umweltbericht die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms darzustellen, die sogenannte „Nullvariante“. Da es sich bei der Beschreibung der Nullvariante aber keinesfalls um

eine rein statische Betrachtung mit der Fiktion eines bleibenden Zustands handelt (vgl. Platzer-Schneider & Arbter 2013), sondern diese auch die Erläuterung von zu erwartenden Entwicklungen umfasst, werden in der Folge realistische Nutzungsszenarien im Falle der Bestandswidmung beschrieben.

Grundlage der Beurteilung der Nullvariante (Trendvariante) ist grundsätzlich die derzeit rechtskräftig verordnete Nutzungsfestlegung des gegenständlichen Bauland Kerngebiets. Einer widmungskonformen Nutzung des Untersuchungsgebiets entsprechen gem. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie Betriebe, sofern sie sich dem Ortsbild harmonisch einpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen. Die Geschößflächenzahl darf nicht über 1 betragen.

Das Interesse der Liegenschaftseigentümerin an einer Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen auf die östlich angrenzenden Liegenschaften ist durch den geladenen Ideenwettbewerb, an dem die Stadtgemeinde Klosterneuburg beteiligt war, dokumentiert. In einem zivilrechtlichen Vertrag zum Ankauf der Liegenschaften ist vereinbart, dass das durch die nunmehrige Eigentümerin zu erwerbende Gst.-Nr. 2477/3 keiner Wohnnutzung zuzuführen ist.

Aufgrund der Bewertung dieser Umstände ist im Falle einer Nichtfestlegung des Nutzungszusatzes „Handelseinrichtungen“ (HE) davon auszugehen, dass die Flächen durch eine Handelseinrichtung, die den bestehenden bau- und raumordnungsrechtlichen Festlegungen entspricht, genutzt werden.

Gem. § 18 Abs. 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben bis zu 750 m² betragen. Geht man davon aus, dass das maximal zulässige Ausmaß der Verkaufsfläche im Falle der Trendvariante ausgeschöpft wird, sind gem. § 11 Abs. 1 Z 7 NÖ BTV 2014 LGBl. Nr. 32/2022 je 50 m² Verkaufsfläche ein PKW-Stellplatz, d.h. mindestens 15 Stellplätze, zu errichten.

Im Falle der Trendvariante kann die Umsetzung des mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Ideenwettbewerbs (vgl. Kapitel 2.1.5.3.2) nicht sichergestellt werden, nicht zuletzt, da es auch keinen Anlass für einen Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen (vgl. Kapitel 2.1.5.3.4) gibt.

Für die auf Basis der Trendvariante wahrscheinliche Nutzung des Untersuchungsgebiets (Filiale einer Einzelhandelseinrichtung mit 750 m² Verkaufsfläche nach Stand der Technik) gibt es von Seiten der Liegenschaftseigentümerin mehrere Referenzen, die oftmals punkto Anordnung und Gestaltung des Baukörpers wie auch Lage und Ausmaß der PKW-Stellplatzflächen Ähnlichkeiten aufweisen (vgl. Abbildung 26).



Abbildung 26: modernisierte und auf 750 m² Verkehrsfläche ausgebaute Handelseinrichtung der betroffenen Liegenschaftseigentümerin in Scheiblingkirchen, Bezirk Neunkirchen (Quelle: SPAR Österreich 2021)

Aufgrund der möglichen Verkaufsfläche von 750 m² ist von einer insgesamt bebauten Fläche von etwa 1.200 m² zuzüglich etwa 600 m² oberirdischer Stellplatzfläche auszugehen.

Da das Untersuchungsgebiet aber insgesamt in etwa 5.000 m² umfasst, ist aufgrund der hohen Lagegunst in Verbindung mit der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnungen außerdem davon auszugehen, dass ein Teil der Fläche zum Zwecke einer Wohnnutzung verwendet wird.

Unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Bestandsgebäudes (ONr. 3) erscheint aufgrund der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl von 1 im östlichen, im Falle der Trendvariante wahrscheinlich nicht durch das Einzelhandelsgebäude genutzten, etwa 2.400 m² umfassenden Teilbereich des Untersuchungsgebietes die Schaffung von ca. 26 bis 30 zusätzlichen Wohneinheiten⁴ als realistisch anzunehmen.

3.2.3 Varianten

3.2.3.1 Variante A: Planungsvorhaben – Widmungszusatz „Handelseinrichtung“ ohne qualitätssichernde Maßnahmen

Die Variante A sieht zur Ermöglichung der Nachnutzung des ggs. Planungsgebiets durch den Neubau einer Handelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche über 750 m² die Festlegung des Widmungszusatzes „Handelseinrichtung“ vor.

Bei Variante A erfolgt im Rahmen der Änderung des Flächenwidmungsplans keine Umsetzung der Maßnahmen M10 (Forcierung vertraglicher Vereinbarungen (Raumordnungsverträge bei Vorhaben der Stadtentwicklung) und M11 (Förderung kooperativer und kompetitiver Planungsprozesse bei Vorhaben der Stadtentwicklung) gem. § 6 der Verordnung zum örtlichen Entwicklungskonzept {STEK 2030+}. Weiters werden keine steuernden Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans erlassen.

Das Interesse der Liegenschaftseigentümerin an einer Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen auf die östlich angrenzenden Liegenschaften ist dokumentiert. In einem zivilrechtlichen Vertrag zum Ankauf der Liegenschaften ist vereinbart, dass das durch die nunmehrige Eigentümerin zu erwerbende Gst.-Nr. 2477/3 keiner Wohnnutzung zuzuführen ist.

⁴ Ca. 2.400 m² erzielbare BGF bei GFZ 1, ca. 1.920 m² Wohnnutzfläche, angenommene Wohnungsgrößen zwischen 60 und 75 m²

Aufgrund der Bewertung dieser Umstände ist im Falle der Variante A davon auszugehen, dass das ggs. Planungsgebiet entsprechend der ursprünglichen Anfrage (September 2020) von Seiten des Handelsbetriebs durch den Neubau eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit 1.150 m² Verkaufsfläche und 99 oberirdischen KFZ-Stellplätzen genutzt wird.

Für das Einzelhandelsgebäude ist in Analogie zu vergleichbaren Handelseinrichtungen weiters anzunehmen, dass die im Bebauungsplan wahlweise festgelegte Bauklasse II,III durch nur ein oberirdisches Geschoß mit entsprechend größerer Raumhöhe konsumiert wird. Die genaue Anordnung des Gebäudes (etwa über Baufluchtlinien) oder der erforderlichen Kfz-Pflichtstellplätze werden nicht im Wege des Bebauungsplans geregelt. Die Lage von Ein- und Ausfahrten wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.

Es erfolgt nicht die Umsetzung des Ergebnisses eines mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten kompetitiven Verfahrens. Öffentliche Interessen werden nicht im Sinne des § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 sichergestellt.

Es erfolgt keine, im Rahmen eines akkordierten Projekts berücksichtigte, Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Ermöglichung einer Verbreiterung der Gehsteiganlage.

3.2.3.2 Variante B: Widmungszusatz „Handelseinrichtung“ mit qualitätssichernden Maßnahmen

Im Falle der Variante B erfolgt die Festlegung des Widmungszusatzes „Handelseinrichtung“ zur Ermöglichung der Nachnutzung der teils brachliegenden Flächen als Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche über 750 m² unter der Voraussetzung qualitätssichernder Maßnahmen im Sinne der M10 (Raumordnungsvertrag) und M11 (kompetitives Verfahren) gem. § 6 der Verordnung zum örtlichen Entwicklungskonzept {STEK 2030+}.

Variante B sieht daher das in Kapitel 2.1.5.3 dargestellte Planungsvorhaben vor, dessen Rahmen für die Änderung am Flächenwidmungsplan (und am Bebauungsplan) die Realisierung des Siegerprojekts des geladenen Ideenwettbewerbs bildet.

Dem Projektplanungsprozess gehen auch Formate der Bürger:innenbeteiligung voran, deren Ergebnisse im mit der Liegenschaftseigentümerin auszuverhandelnden Raumordnungsvertrag berücksichtigt werden.

Wie in Kapitel 2.1.5.3.4 dargestellt, stellen etwa Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, die Vorgabe bestimmter Nutzungen im Obergeschoß, Begrünungs- und Versickerungsmaßnahmen, die Nutzung durch erneuerbare Energiegewinnung (Photovoltaikanlage am Dach) und die Herstellung von 60 öffentlich nutzbaren Kfz-Stellplätzen (P&R) Bedingungen für die Änderung des Flächenwidmungsplans dar. Über den Raumordnungsvertrag wird (über die Regelungsinhalte des parallel zu änderndem Bebauungsplan hinaus) auch die Realisierung des Siegerprojekts des mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Ideenwettbewerbs sichergestellt.

3.2.3.3 Auswahl zielführender Varianten

Der Variantenvergleich zeigt, dass das gegenständliche Planungsvorhaben (Variante B) – die Festlegung des Widmungszusatzes „Handelseinrichtung“ mit qualitätssichernden Maßnahmen die geeignetste Variante zur Ermöglichung einer Nachnutzung im Bereich der ggs. betroffenen Liegenschaften darstellt.

Sowohl bei der Trendvariante als auch bei Variante A kann die Umsetzung des mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten Ideenwettbewerbs (vgl. Kapitel 2.1.5.3.2) nicht sichergestellt werden, nicht zuletzt, da es auch keinen Anlass für einen Raumordnungsvertrag gem. § 17 Abs. 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zur Sicherstellung öffentlicher Interessen (vgl. Kapitel 2.1.5.3.4) gibt.

Bei größeren Vorhaben der Stadtentwicklung nicht von qualitätssichernden Maßnahmen wie Vertragsraumordnung und kompetitiven Verfahren gebrauch zu machen, entspricht nicht dem Planungsverständnis der Stadtgemeinde Klosterneuburg. Nicht zuletzt hat sich der Gemeinderat den verstärkten Einsatz dieser Instrumente (M10 und M11 gem. § 6) im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzepts {STEK 2030+} zum Ziel gesetzt.

Das in Kapitel 2.1.5.3 beschriebene Planungsvorhaben (Variante B) entspricht aufgrund der voraussetzenden, qualitätssichernden Maßnahmen dahingehend aber den Planungszielen (§ 5) des {STEK 2030+}:

- (1) Transparente und hochwirksame Prozesse in der Stadtplanung.
- (2) Hohe Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern bei Themen der Stadtentwicklung.
- (3) Hohe Transparenz bei Vorhaben der Stadtplanung.

Über die mittels Vertragsraumordnung sichergestellte Nutzungsdurchmischung (Kindertagesstätte, Co-Working-Space etc.) werden folgende Planungsziele (§ 5) des {STEK 2030+} verfolgt:

- (7) In Klosterneuburg wird einer aktiven Betriebsansiedlungspolitik nachgegangen.
Unterstützung der Kreativszene in der Stadtgemeinde.
- (9) Gute Versorgung mit bedarfsgerechten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Die Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Ermöglichung einer Verbreiterung der Gehsteiganlage leistet in Verbindung mit der Herstellung von 60 P&R-Stellplätzen wie auch den verkehrstechnischen Maßnahmen (Linksabbiegestreifen, Verlegung des Schutzweges etc.) ggü. den anderen Varianten darüber hinaus Beiträge zu folgenden Planungszielen:

- (5) Erhöhung des Anteils an Fußgängern, Radfahrern und der Fahrten mit dem öffentlichen Verkehr auf 55 %.
Effizienzsteigerung im motorisierten Individualverkehr (mIV).
- (6) Faire Verteilung der Flächen im Straßenraum unter Berücksichtigung aller Mobilitätsarten.
Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie Reduktion von Emissionen und Schleichverkehr in der Stadtgemeinde.

Die Abwägung allfälliger Varianten im Zuge der vertiefenden Recherchen zu den Umweltauswirkungen der gegenständlichen Änderung beschränkt sich daher auf die Prüfung der Variante B (Planungsvariante) gegenüber der Nullvariante (Trendfortschreibung).

3.3 Beziehung zu relevanten Plänen und Programmen

Die Beziehung des Planungsvorhabens zu anderen relevanten Plänen und Programmen wird in Tabelle 5 dargestellt. Aufgrund der Art des Vorhabens (Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms) werden vorwiegend Instrumente und Pläne der Raumordnung (überörtliche und örtliche Raumordnung) sowie des Naturschutzes als relevant erachtet. Zudem wird ein Bezug zu wasser- und forstrechtlichen Plänen und Programmen hergestellt.

Titel des Plans/Programms	Letzte Änderung	Geltungsbereich Ja / Nein	Begründung
Raumordnung			
Überörtliche Raumplanungsnormen			
Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest	LGBl. Nr. 73/2015	Ja	Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen ROP Wien Umland Nordwest
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ	-	Nein	keine Flächen mit relevanten Festlegungen im Planungsgebiet ausgewiesen
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	-	Nein	keine Flächen mit relevanten Festlegungen im Planungsgebiet ausgewiesen
Sektorales Raumordnungsprogramm für das Schulwesen	LGBl. 8000/29-1	Ja	Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des sektoralen Raumordnungsprogramms für das Schulwesen. Klosterneuburg ist u.a. als Standort für Allgemeinbildende höhere Schulen vorgesehen
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe	-	Nein	keine Flächen mit relevanten Festlegungen im Planungsgebiet ausgewiesen
Örtliche Raumplanungsnormen			
Örtliches Entwicklungskonzept STEK 2030+	Änderung 02/2023 (Ergänzung Leitbild Bauen & Wohnen)	Ja	Rechtskräftiges Örtliches Entwicklungskonzept vorhanden
Flächenwidmungsplan (FWPL)	Änderung 02/2023, GZ 23-06-04 / FLWP / 301-02/2023	Ja	rechtskräftiger Flächenwidmungsplan vorhanden
Bebauungsplan (BBPL)	Änderung 01/2022, GZ 23-06-04 / BBPL / 301-02/2023	Ja	rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden

Naturschutz			
Verordnung über die Naturschutzgebiete	LGBI. Nr. 39/2023	Nein	Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten
Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete	LGBI. 5500/35-10	Ja	Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets Wienerwald
Verordnung über Naturparks	LGBI. 5500/50-12	Nein	Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturparks
Verordnung über die Europaschutzgebiete	LGBI. Nr. 33/2020	Nein	Planungsgebiet liegt außerhalb von Europaschutzgebieten
NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz, Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald 2019	LGBI. 5760-0, LGBI. Nr. 53/2019	Ja	Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Biosphärenparks Wienerwalds, außerhalb von Kern- und Pflegezonen
Wasserrecht			
Verordnungen über wasserrechtliche Schongebiete	-	Nein	Planungsgebiet liegt außerhalb von wasserrechtlichen Schongebieten
Verordnungen über wasserrechtliche Schutzgebiete	-	Nein	Planungsgebiet liegt außerhalb von wasserrechtlichen Schutzgebieten
Forstrecht			
Waldentwicklungsplan	-	Nein	Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Waldentwicklungsplanes Niederösterreich

Tabelle 5: Beziehung zu relevanten Plänen und Programmen (Quelle: eigene Darstellung)

3.4 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß Anhang I der SUP-Richtlinie 2001/42/EG sind relevante Umweltziele darzulegen. Nachstehende Umwelt- und Entwicklungsziele sind Vorgaben für die örtliche Raumplanung und bei der gegenständlichen Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu berücksichtigen:

Raumplanungsziele entsprechend § 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F.:

- a) Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung)
 - b) Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
 - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
 - Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen
 - nachhaltige Nutzbarkeit
 - sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen
 - Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
 - Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)
 - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln
 - c) Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass
 - gegenseitige Störungen vermieden werden,
 - sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen
 - d) Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen
 - e) Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf
 - möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;
 - Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben)
 - möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr
 - f) Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
 - g) Freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadepplätze und dergleichen)
- (...)
- i) Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung
 - Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung;
 - Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;
 - Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilklimata und Reinheit der Luft;
 - Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;
 - Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;
 - Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.;
 - Sicherstellung der medizinischen Versorgung.

- h) Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete

Weitere relevante Raumplanungsziele gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F.:

- Begrenzung der Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß
- Ausreichende Versorgung der Regionen mit technischen und sozialen Einrichtungen
- Baulandwidmungsverbot von Flächen, die von Gefährdungen gemäß § 15 Abs. 3 betroffen sind

Raumplanungsziele entsprechend § 3 Regionalen Raumordnungsprogramm Wiener Umland Nordwest (LGBl. Nr. 65/2015) i.d.g.F.:

- Abstimmung des Materialabbaues auf den mittelfristigen Bedarf, auf die ökologischen Grundlagen und auf andere Nutzungsansprüche.
- Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten.
- Sicherung und Vernetzung wertvoller Biotope.
- Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft.

Naturschutzziele entsprechend § 1 NÖ Naturschutzgesetz 2000 id.g.F.:

Naturschutz hat zum Ziel, die Natur in allen ihren Erscheinungsformen so zu erhalten, zu pflegen oder wiederherzustellen, dass

- ihre Eigenart und ihre Entwicklungsfähigkeit,
- die ökologische Funktionstüchtigkeit der Lebensräume, die Vielfalt, der Artenreichtum und die Repräsentanz der heimischen und standortgerechten Tier- und Pflanzenwelt und
- die Nachhaltigkeit der natürlich ablaufenden Prozesse

regionstypisch gesichert und entwickelt werden; dazu gehört auch das Bestreben, die der Gesundheit des Menschen und seiner Erholung dienende Umwelt als bestmögliche Lebensgrundlage zu erhalten, wiederherzustellen oder zu verbessern.

Die Erhaltung und Pflege der Natur erstreckt sich auf alle ihre Erscheinungsformen, gleichgültig, ob sie sich in ihrem ursprünglichen Zustand befinden oder durch den Menschen gestaltet wurden (Kulturlandschaft).

Landschaftsschutzgebiet entsprechend § 8 NÖ Naturschutzgesetz 2000 id.g.F.:

Gebiete, die eine hervorragende landschaftliche Schönheit oder Eigenart aufweisen, als charakteristische Kulturlandschaft von Bedeutung sind oder die in besonderem Maße der Erholung der Bevölkerung oder dem Fremdenverkehr dienen, können durch Verordnung der Landesregierung zu Landschaftsschutzgebieten erklärt werden.

3.5 Allgemeine naturräumliche Beschreibung des Planungsgebietes und dessen Umland

3.5.1 Geologie

Grundstücke liegen aus geologischer Sicht am rechten Donauufer am Fuß des Ostabfalls des Kahlengebirges (Wienerwald Flysch) im Übergangsbereich zu den quartären Talfüllungen des Wiener Beckens. Die Flyschzone besteht aus lithologischer Sicht hauptsächlich aus einer Wechselfolge von Tonmergel und Sandstein. Die Flyschgesteine im Untersuchungsgebiet gehören dabei tektonisch der Kahlenbergdecke an. Hier dominieren kalkhaltige Quarzsandsteine, die in diesem Bereich zum Teil dickbankig vorliegen und welchen immer wieder weichere Tonmergelschichten zwischengeschachtet sind (Blovsky S., 2018).

Das Planungsgebiet befindet sich auf 169 (Ostkante) bis 170 m Seehöhe (Westkante).

3.5.2 Wald

Das Untersuchungsgebiet liegt im Nordosten des Wienerwaldes. Im NÖ Naturschutzkonzept wird diese Fläche der Region Nordwestlicher Wienerwald zugeordnet, welche auch den Namen östliche Flyschzone trägt. Grundsätzlich ist der Naturraum in diesem Bereich durch Waldbewuchs sowie von Wiesen und Weiden dominierten Offenlandflächen geprägt. Unter Bezug des Projektgebietes befinden sich gemäß Waldentwicklungsplan (Quelle: NÖ Atlas) keine Waldflächen auf den gegenständlichen Grundstücken oder im unmittelbaren Nahbereich.

3.5.3 Boden

Laut der NÖ Bodenkarte (Wenzel et.al, 2012) werden der Flyschzone des Wienerwaldes die Bodentypen Pseudogley, Braunerde, Gley, Parabraunerde, Podsol und teilweise Auboden zugeordnet. Für einige dieser Bodenarten ist eine mehr oder weniger schlechte Wasserdurchlässigkeit und somit verbundene Staunässe charakteristisch. Die Flyschzone ist des Weiteren für teilweise steilere Hanglagen bekannt, welche zum Teil instabile Bodenverhältnisse ausweisen.

3.5.4 Gewässer

Innerhalb des Planungsareals befinden sich gemäß Luftbildanalyse und Informationen des NÖ Atlas keine fließenden oder stehenden Gewässer. In unmittelbarer Nähe sind allerdings Flüsse und Bäche vorzufinden. Etwa 500 m östlich des Planungsgebietes zweigt der Klosterneuburger Durchstich von der Donau. Dieser Durchstich der Donau wurde bei der Regulierung des Flusses 1911 geschaffen.

Etwa 80 m nördlich des Planungsgebiets verläuft der Weidlingbach, ehe er nach etwa 600 m (Luftlinie) in den Klosterneuburger Durchstich mündet.

Sowohl der Weidlingbach als auch die Donau sind geschützte Gewässerstrecken gemäß Anlage 1 des NÖ wasserwirtschaftlichem Regionalprogramm 2016 zum Erhalt von wertvollen Gewässerstrecken LGBl. Nr. 42/2016.

3.5.5 Luft

Das NÖ Luftgüteüberwachungsnetz NUMBIS (NÖ Umwelt-Beobachtungs- und Informationssystem) zeichnet kontinuierlich an 43 Messstellen die wichtigsten Luftschadstoffe und Wetterdaten auf. Auch in Klosterneuburg ist eine Messstation installiert. Die folgenden Daten zu Immissionen und Emissionen im Stadtgebiet Klosterneuburg entstammen dem Jahresbericht 2016:

Schadstoff	Menge Jahresmittelwert
Stickoxid	17 µg/m ³
Schwefeldioxid (SO ₂)	3 µg/m ³
Ozon (O ₃)	53 µg/m ³
Feinstaub (PM10)	19 µg/m ³
Stickstoffdioxid (NO ₂)	12 µg/m ³

Tabelle 6: Jahresmittel der Luftgütewerte innerhalb der Stadtgemeinde Klosterneuburg, Quelle: NUMBIS, Jahresbericht 2016

3.6 Umweltauswirkungen

Folgend werden mögliche Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen können, beschrieben. Jene Bereiche, die im Rahmen des Umweltberichtes näher untersucht werden, sind in den folgenden Tabellen (siehe Tabellen 7-11) grün hervorgehoben.

3.6.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Naturgefahren	Hochwasser
	Grundwasserniveau
	Wildbach- und Lawinengefährdung
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlaggefährdung
	Tragfähigkeit des Untergrundes
Anthropogene Gefahren	Verkehrssicherheit
	Betriebliche Sicherheit
	Altlasten
Menschliche Nutzungen	Wohnnutzung
	Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
	Gewerbe- und Industriebetriebe
	Dienstleistungsbetriebe
	Soziale Einrichtungen
	Landwirtschaft
	Forstwirtschaft
	Jagd und Fischerei
	Rohstoffe
	Landesverteidigung
	Heilvorkommen
	Energieerzeugung, -transport
	Mobilität
	Ver- und Entsorgung

Tabelle 7: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf die Bevölkerung (Quelle: eigene Darstellung)

Im Rahmen des Scopings wurde festgelegt, dass für die Prüfgegenstände, Altlasten, Verkehrssicherheit und Mobilität im Zusammenhang mit möglichen Auswirkungen auf die Bevölkerung vertiefende Recherchen vorgesehen sind.

3.6.1.1 Altlasten

Die durch das Vorhaben betroffenen Liegenschaften sind nicht im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet. Im Cadenza-Portal des Amtes der NÖ Landesregierung sind hingegen zwei Altstandorte erfasst.

Altstandort N13825088R3 betrifft eine ehemalige Kfz-Werkstatt am Gst.-Nr. 2477/3, Altstandort N13824449R3 betrifft eine ehemalige Tankstelle im Bereich der Liegenschaften Gst.-Nr. 2472/11, 2472/40, 2472/41 und 2473/6.

Aufgrund dieser Einstufung erfolgte eine Konsultation der zuständigen Abteilung Wasserwirtschaft (WA2) des Amtes der NÖ Landesregierung.

Der zuständige Amtssachverständige gibt in einer Stellungnahme (WA2-A-124/037-2022 vom 17. August 2022) bekannt, dass die gegenständlichen Altstandorte im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erhoben wurden. Die Tankstelle bestand seit dem Jahr 1954, die Kfz-Werkstatt bestand zwischen 1979 und 1986.

„Die Standorte wurden als ‚verdachtsflächenrelevant‘ klassifiziert, das Ergebnis der Erstab-schätzung durch das Umweltbundesamt ergab, dass keine Untersuchungen erforderlich sind. Erfahrungsgemäß ist daher nicht mit mehr als kleinräumigen Verunreinigungen zu rechnen. Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch die erhobenen Standorte kann somit nicht ausgegangen werden.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Tankstelle im ersten Fall sind lediglich Bereiche mit dauernden Lagerungen von größeren Mengen an Flüssigkeiten wie z.B. Kraftstoff mit besonderer Sorgfalt zu betrachten, da bei Aushubarbeiten der Untergrund verunreinigt sein könnte. Durch Kontaminationen mit leicht flüchtigen Schadstoffen können außerdem Dämpfe im Untergrund vorhanden sein, deren Konzentration in Hinblick auf geplante Wohn-nutzungen zu prüfen ist.

Zur Frage ob durch die widmungsgemäße Nutzung die künftige Sanierung des Standortes verhindert oder maßgeblich erschwert werden kann, ist festzustellen, dass aufgrund der Erstab-schätzung des Standortes Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwar-ten sind“ (WA2-A-124/037-2022 vom 17. August 2022).

Auswirkungen in der Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens (Null- bzw. Trendvariante) ist gem. Kapitel 3.2.2 zu erwarten, dass ein Teil des Untersuchungsgebiets für den Ausbau bzw. Abbruch und Neubau der bestehenden Einzelhandelseinrichtung mit einer bebauten Fläche von ca. 1.200 m² und einer Stellplatzanlage von 600 m² genutzt wird. Der östliche Teil könnte einer Wohnnutzung mit etwa 26 bis 30 Wohneinheiten zugeführt werden.

Bezogen auf den Prüfgegenstand Altlasten ist im Falle geplanter Wohnnutzungen durch allfällige Kontamination mit leicht flüchtigen Schadstoffen die Konzentration von Dämpfen im Untergrund zu prüfen.

Da gem. Stellungnahme der zuständigen Abteilung für Wasserwirtschaft von „einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch die erhobenen Standorte (...) nicht ausgegangen werden“ kann, sind im Falle der Trendvariante **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen** betreffend den Prüfgegenstand Altlasten gegenüber dem derzeitigen Zustand der Umwelt zu erwarten.

Auswirkungen bei Realisierung Variante B: Planungsvorhaben

Der oben genannten Stellungnahme ist zu entnehmen, dass die Konzentration allfälliger Schadstoffe insbesondere im Falle einer geplanten Wohnnutzung gesondert zu betrachten ist. Da die Variante B gem. Wettbewerbsergebnis keine Wohnnutzung vorsieht, besteht be-treffend allfällige Kontaminationen aufgrund der Nutzung als Tankstelle eine geringere Sen-sibilität ggü. möglicher Wohnnutzungen.

Da gem. Stellungnahme der zuständigen Abteilung für Wasserwirtschaft von „einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch die erhobenen Standorte (...) nicht ausgegangen werden“ kann, sind im Falle der Planungsvariante B **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen** betreffend den Prüfgegenstand Altlasten gegenüber dem derzeitigen Zustand der Umwelt zu erwarten.

Die Stellungnahme WA2-A-124/037-2022 vom 17. August 2022 ist dem vorliegenden Bericht als Anhang beigelegt.

3.6.1.2 Verkehrssicherheit und Mobilität

Die Beurteilung der Auswirkungen betreffend die Prüfgegenstände Verkehrssicherheit und Mobilität erfolgt auf Basis einer eigens zum ggs. Vorhaben durch Kienerconsult Ziviltechniker GmbH im Oktober 2022 erstellten Verkehrsuntersuchung (2022-10-17), die im November 2022 von Seiten der Schneider Consult Ziviltechniker GmbH einer Plausibilitätsprüfung (22093 vom 14.11.2022) unterzogen wurde.

Zunächst werden in der Verkehrsuntersuchung straßenbautechnische Möglichkeiten dargestellt. Anhand unterschiedlicher Planfälle wird schließlich

- die Leistungsfähigkeit der künftigen Ein- und Ausfahrt der Widmungsfläche zur Weidlinger Straße L116 unter Berücksichtigung eines neu zu errichtenden 20 m langen Linksabbiegestreifens gem. RVS 03.05.12,
- die Leistungsfähigkeit der Kreisverkehrsanlage LB14/L116 gem. RVS 03.05.14

berechnet.

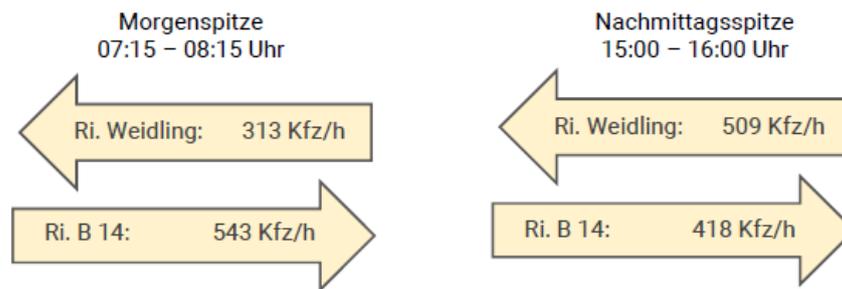
Zuvor wird das Verkehrsaufkommen, das das Untersuchungsgebiet derzeit im Bestand (2022) erzeugt (Planfall 0), abgeschätzt:

Verkehrserzeugung SPAR Bestand		
Verkaufsfläche SPAR Bestand	600 m2	
Lebensmittel und Sonstiges	1,93 Wege/Tag *1)	
Wege pro Tag	1155	
ÖV Erschließung, Fußgänger, gut	69%	*2)
Besetzungsgrad Mo.-Fr. Personen/Kfz	1,4	*3)
Äußere Verkehrserzeugung	569 Kfz/Tag	
Wochengang als Mittelwert Mo.-Fr.	1,1	*4)
Maßgeblicher Tageswert	626 Kfz/Tag	
Turn-In-Anteil 14% von SPAR Markt	55 Kfz/Tag	*5)
Landesstraße L116 pro Richtung	27 Kfz/Tag	

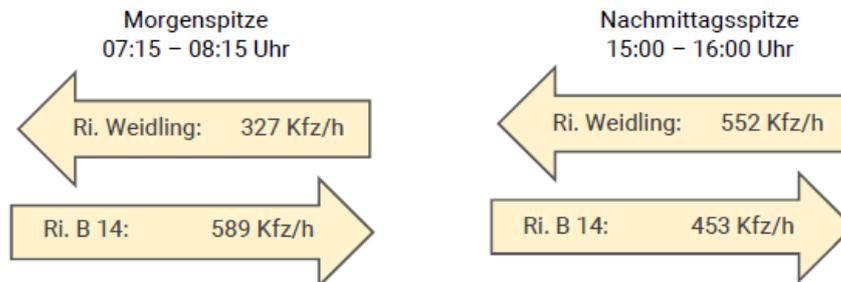
Abbildung 27: Abschätzung der Verkehrserzeugungen im Bestand ("Planfall 0"), Quelle: Kienerconsult Ziviltechniker GmbH 2022: 4)

Der Darstellung der Bestandssituation der Weidlinger Straße liegt eine Zählung des Kuratoriums für Verkehrssicherheit (KfV) aus dem Jahr 2022 zugrunde. Eine weitere Datenquelle stammt aus dem Jahr 2018. Diese Zählung wurde im Rahmen der Erstellung des {STEK 2030+} von Seiten der Snizek&Partner ZT GmbH durchgeführt. Beim Vergleich zeigt sich, dass die Verkehrszahlen der Spitzenstunden des Jahres 2022 deutlich unter den Spitzenstundenwerten der Zählungen des Jahres 2018 liegen. Die Prognose für das Jahr 2030 rechnet auf Basis der Zahlen von 2022 die Verkehrszahlen mit einem angenommenen Zuwachs von 1 % pro Jahr hoch. Die Hochrechnung wird grundsätzlich als plausibel angenommen, die Verkehrszahlen werden von Seiten der Schneider Consult ZT GmbH (2022: 5-6) in der nachfolgenden Abbildung 28 gegenübergestellt.

- Zählung 2022- L 116 – Zählung des KfV- Verkehrsuntersuchung Eurospar:



- Prognose 2030 (+1%/Jahr) – Verkehrsuntersuchung Eurospar:



- Zählung 2018 – Stadt Klosterneuburg:

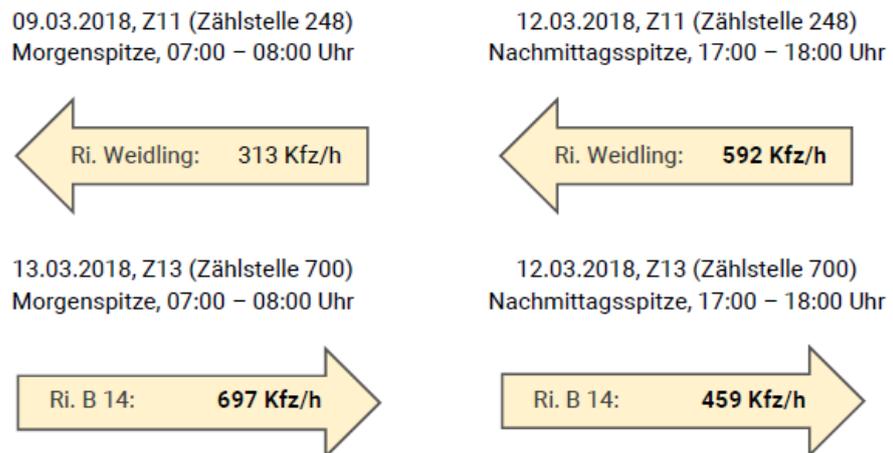


Abbildung 28: Gegenüberstellung Verkehrsaufkommen Weidlinger Straße, Zählung 2018 (Snizek&Partner ZT GmbH, 08.10.2018), Zählung 2022 (KfV, Jänner 2022), Prognose 2030 (Kienerconsult ZT GmbH, Oktober 2022), Quelle: Schneider Consult ZT GmbH 2022: 6)

Beide Untersuchungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Auswirkungen in der Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens (Null- bzw. Trendvariante) ist gem. Kapitel 3.2.2 zu erwarten, dass ein Teil des Untersuchungsgebiets für den Ausbau bzw. Abbruch und Neubau der bestehenden Einzelhandelseinrichtung mit einer bebauten Fläche von bis zu 1.200 m² und einer Stellplatzanlage von bis zu 600 m² genutzt wird. Der östliche Teil könnte einer Wohnnutzung mit etwa 26 bis 30 Wohneinheiten zugeführt werden.

D.h. hinsichtlich der Verkaufsfläche des Einzelhandelsgeschäfts (750 m² ggü. 600 m²) und aufgrund von zusätzlichen, bis zu 26 bis 30 Wohnungen im Planungsgebiet ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ggü. dem derzeitigen Bestand (vgl. Abbildung 27) zu rechnen.

Entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung, die in sämtlichen dargestellten Planfällen von einer „ausreichenden“ Leistungsfähigkeit der Kreisverkehrsanlage LB14/L116 ausgehen, kann davon ausgegangen werden, dass dies auch bei der angenommenen Trendvariante der Fall ist. **Negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Bereich des Knotens LB14/L116 sind daher nicht anzunehmen.**

Eine Abschätzung möglicher Auswirkungen auf das Verkehrssystem aufgrund der künftigen Ein- und Ausfahrten in die Weidlinger Straße kann im Falle der Trendvariante aber nicht abschließend getroffen werden. Da bei der Trendvariante weder Maßnahmen im Bebauungsplan (insb. Anordnung von Ein- und Ausfahrten) getroffen werden, noch mittels Vertragsraumordnung Maßnahmen wie die Herstellung eines Linksabbiegestreifens sichergestellt werden können, können **negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Bereich der Weidlinger Straße nicht ausgeschlossen** werden.

Im Falle der Trendvariante erfolgt weiters keine Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Ermöglichung einer künftigen Verbreiterung der Gehsteiganlage (insb. im Bereich der Weidlinger Straße ONr. 3). Eine Verlegung des Schutzweges kann nicht mittels Raumordnungsvertrag sichergestellt werden. D.h. bei voller Ausnutzung des Planungsgebiets im Rahmen der angenommenen Trendvariante (750 m² Verkaufsfläche, 26-30 Wohnungen) können **negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit** ebenfalls **nicht ausgeschlossen** werden.

Auswirkungen bei Realisierung Variante B: Planungsvorhaben

In den Verkehrsuntersuchungen (Kienerconsult ZT GmbH 2022; Schneider Consult ZT GmbH 2022) wird zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der künftigen Ein- und Ausfahrt in die Weidlinger Straße ein 20 m langer Linksabbiegestreifen angenommen, dessen Realisierung mittels Vertragsraumordnung (vgl. Kapitel 2.1.5.3.4) sichergestellt wird.

In der Morgenspitzenstunde wird die Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt mit der Qualitätsstufe „Gut“ bewertet. In der Nachmittagsspitzenstunde wird die Situation allerdings mit „ungünstig“ bewertet. Dies aufgrund einer rechnerischen Rückstaulänge von rd. 72 m und einer Wartezeit von rd. 1,5 Minuten.

Zur Verbesserung dieser Situation wird eine zweite Ausfahrt im Bereich der Bertholdgasse vorgeschlagen, dessen Realisierung mittels Festlegungen im Bebauungsplan (parallele Änderung 01/2024) ermöglicht und mittels Raumordnungsvertrag sichergestellt werden soll.

Die zweite Ausfahrt könne *„eine wesentliche Erleichterung der Linkseinbieger Richtung Weidling“* bringen. *„Die voraussichtliche zusätzliche Belastung in den anliegenden Gemeindestraßen wird in der Nachmittagsspitze bei rd. 50 KFZ/h liegen, die als keine wesentliche Verschlechterung in den anliegenden Straßen bezeichnet wird. Es kann der zu erwartende Verkehr nach Weidling über die Alleestraße und Kollersteig zur signalgeregelten Kreuzung an der Agnesstraße oder weiterführend auf den Ölberg mit ausreichender Leistungsfähigkeit abgeleitet werden“* (Kienerconsult ZT GmbH 2022).

Betreffend die Leistungsfähigkeit der Kreisverkehrsanlage LB14/L116 kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass diese mit der Qualitätsstufe „Ausreichend“ zu bewerten ist. In der Nachmittagsspitze werden anhand der Prognose für 2030 an der LB14 von Klosterneuburg kommend Rückstaulängen von bis zu 240 m errechnet, was mit der Qualitätsstufe „ungünstig“ bewertet wird. *„Bei Erreichen höherer Verkehrswerte, wie z.B. der Zählwerte des Jahres 2018 oder darüber hinaus, sind erhöhte Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit an der Kreisverkehrsanlage und auch höhere Rückstaulängen in Richtung Klosterneuburg, als in der Verkehrsuntersuchung dargestellt, zu erwarten.“*

Ohne eine 2. Ausfahrt des Eurospar in die Bertholdgasse besteht die Gefahr, dass Linksabbieger aus dem Eurospar in Richtung Weidling nach rechts in die bereits hochbelastete Kreisverkehrsanlage ausweichen und eine zusätzliche Staubildung an der Kreisverkehrsanlage verursache (...). Die 2. Ausfahrt in die Bertholdgasse ist daher als notwendige Grunderfordernis des Projekts Eurospar in Hinblick auf Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsgeschehens an der L116 zu betrachten.

Dazu wird empfohlen, die L 116 größtmöglich zu entlasten und den gesamten Linksabbiegestrom des Eurospar über die 2. Ausfahrt in der Bertholdgasse zu führen“ (Schneider Consult ZT GmbH 2022: 7).

Die in der Verkehrsuntersuchung als erforderlich dargestellte Erschließung des geplanten Projekts über eine Ein- und Ausfahrt an der Weidlinger Straße und eine zusätzliche Ausfahrt an der Bertholdgasse, über die der Linksabbiegestrom geführt wird, wird über zwei Maßnahmen sichergestellt. Zum einen wird die Lage der Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan (parallele Änderung 01/2024) festgelegt, zum anderen wird die Umsetzung der Zufahrten mittels Raumordnungsvertrag sichergestellt. Dies in der Art, dass die etwa 50 oberirdischen Stellplätze durch die Ein- und Ausfahrt an der Weidlinger Straße erschlossen werden und die etwa 100 unterirdischen Stellätze (inkl. 60 P&R-Stellplätze) über eine Ausfahrt an der Bertholdgasse verfügen. Zusätzlich wird über den Raumordnungsvertrag die Herstellung des empfohlenen, 20 m langen Linksabbiegestreifens sichergestellt.

Damit sind betreffend die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs – sowohl an der Weidlinger Straße (L116), als auch an der Kreisverkehrsanlage LB14/L116 – **aufgrund der geplanten Widmungsänderung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sieht die ggs. Änderung eine Anpassung der Straßenfluchtlinie zur künftigen Ermöglichung einer Verbreiterung der bestehenden Gehsteiganlage (insb. im Bereich der Weidlinger Straße ONr. 3) vor. Zusätzlich wird über den Raumordnungsvertrag eine Verlegung des bestehenden Schutzweges vom Kreuzungsbereich mit der Bertholdgasse hin zum geplanten Vorplatz der geplanten Handelseinrichtung sichergestellt.

Damit sind betreffend Verkehrssicherheit aufgrund der geplanten Widmungsänderung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.6.2 Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Tabelle 8 gibt einen Überblick über jene Bereiche, von denen die menschliche Gesundheit betroffen sein kann:

Immissionen, Emissionen	Lärm
	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung
	Erschütterungen
	Licht
Beschattung	Beschattung

Tabelle 8: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen des Scopings wurde festgestellt, dass sich keine relevanten Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ergeben. Dementsprechend sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

3.6.3 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Landschaft

Tabelle 9 gibt einen Überblick über jene Bereiche, von denen die biologische Vielfalt und Landschaft betroffen sein können:

Habitate und Arten	Lebensräume
	Fauna und Flora
Landschaft	Landschaftsbild
	Erholungswert
	ökologische Funktionstüchtigkeit
	Schönheit oder Eigenart der Landschaft
	Charakter des Landschaftsraumes

Tabelle 9: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Landschaft (Quelle: eigene Darstellung)

Im Rahmen des Scopings wurde festgestellt, dass sich keine relevanten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Landschaft ergeben. Dementsprechend sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

3.6.4 Auswirkungen auf die abiotischen Umweltfaktoren

Tabelle 10 gibt einen Überblick über jene Bereiche, von denen die abiotischen Umweltfaktoren betroffen sein können:

Wasser	Oberflächenwasser
	Grundwasser
Boden	Boden
Luft und Klima	Makroklima
	Lokales Klima und Frischluftversorgung

Tabelle 10: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf die abiotischen Umweltfaktoren. Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen des Scopings wurde festgestellt, dass sich keine relevanten Auswirkungen auf die abiotischen Umweltfaktoren ergeben. Dementsprechend sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

3.6.5 Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter

Tabelle 11 gibt einen Überblick über jene Bereiche, von denen Sach- und Kulturgüter betroffen sein können:

Sachgüter	Sachgüter
Kulturelles Erbe	Ortsbild
	Kulturgüter
	Archäologie

Tabelle 11: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf Sach- und Kulturgüter. Quelle: eigene Darstellung

Im Rahmen des Scopings wurde festgelegt, dass für den Prüfgegenstand Ortsbild im Zusammenhang mit möglichen Auswirkungen auf die Bevölkerung vertiefende Recherchen vorgesehen sind.

3.6.5.1 Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nahe dem Kreuzungsbereich der Wiener Straße mit der Weidlinger Straße. Aus Fahrtrichtung Wien kommend, vermittelt dieser Bereich nach der Durchfahrt eines städtebaulich heterogenen Siedlungsbereiches den ersten urbanen Eindruck Klosterneuburgs. Dieser Bedeutung als „erster städtebaulicher Visitenkarte Klosterneuburgs“ in Verbindung mit der umgebenden, insbesondere zur Wiener Straße hin ausgerichteten, historischen Bausubstanz Rechnung tragend, ist das Untersuchungsgebiet durch zwei ortsbildrelevante, verbindliche Festlegungen im Bebauungsplan betroffen. Die Bestimmung der derzeit rechtskräftigen Schutz- bzw. Ortsbildzonen gem. § 30 Abs. 2 Z 1 iVm Z 3 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 geht auf die Änderung des Bebauungsplans 01/2015 zurück.

Der östliche Teilbereich des Untersuchungsgebiets überlagert sich demgemäß mit der Schutzzone S11. Die Festlegung umfasst im betreffenden Baublock sämtliche Liegenschaften an der Wiener Straße (Osten), im Bereich der Alleestraße die Liegenschaften ONr. 2-10 (Süden) und an der Weidlinger Straße die Liegenschaften ONr. 1-3 (Norden). Auch ein Teil der baublockinneren Liegenschaften (Höhe ONr. 3 Weidlinger Straße bzw. ONr. 10 Alleestraße) liegt innerhalb dieser Festlegung.

Der nordwestliche Teilbereich des betreffenden Baublocks bzw. der westliche Teil des gegenständlichen Untersuchungsgebiets ist wiederum von der Festlegung Ortsbildzone O02 betroffen. Ggü. den Bestimmungen des § 56 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024, bedeutet die Ortsbildzonenfestlegung, dass eine offenkundige Abweichung von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs auch dann nicht zulässig ist, wenn diese Abweichung keine erhebliche Beeinträchtigung des gegebenen Ortsbilds zur Folge hat.

Abbildung 29 stellt eine Übersicht der für den Schutz des Ortsbilds relevanten Festlegungen auf der Ebene des Bebauungsplans dar.

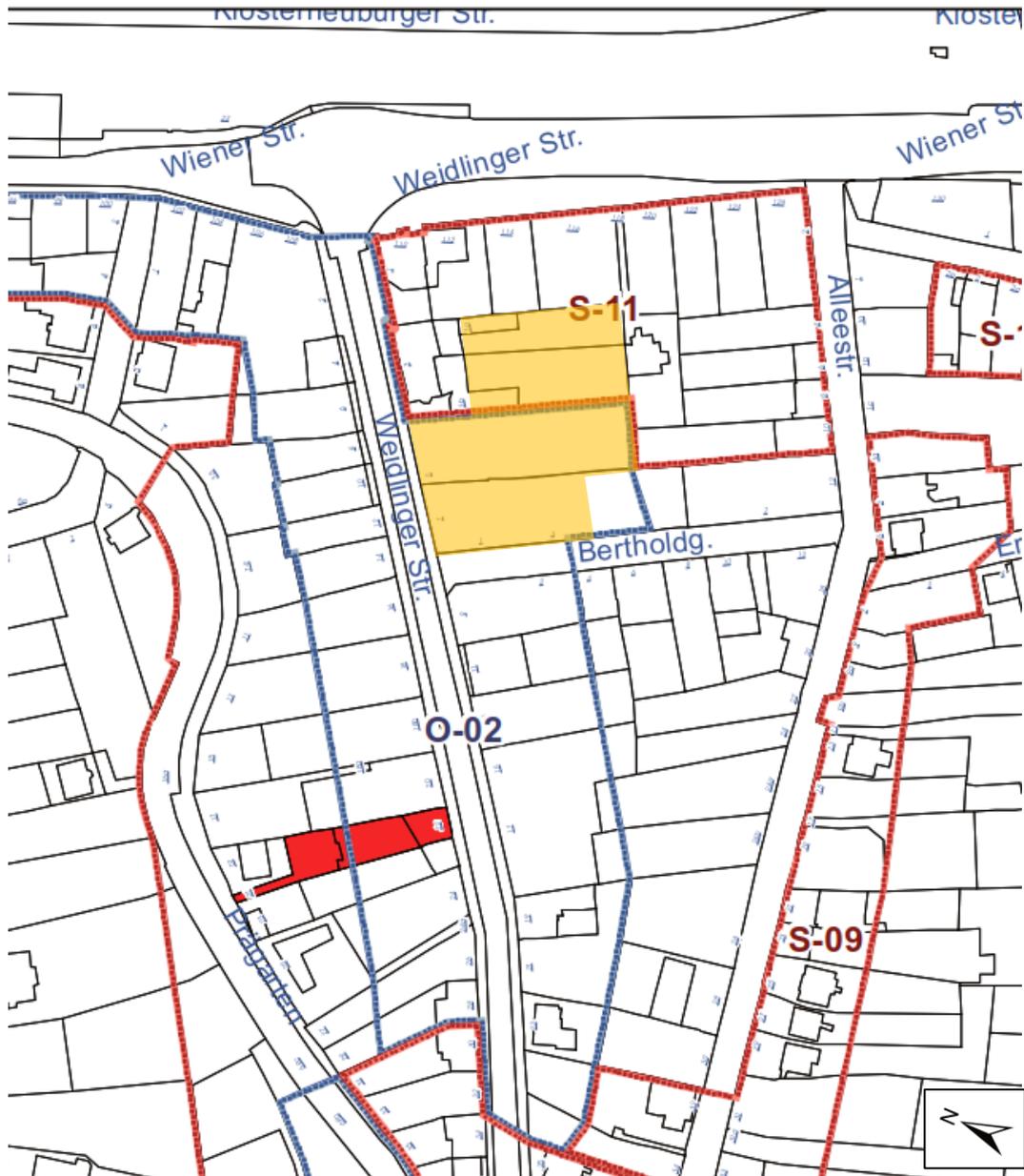


Abbildung 29: Ausschnitt Übersichtskarte zur Struktur von Schutzzonen, erhaltenswürdigen Altortgebieten und Ortsbildzonen, schematische Hervorhebung des Untersuchungsgebiets in Gelb, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Plan 3, Plannummer: 13-09-76, 17.10.2014

Zur Bewertung möglicher Umweltauswirkungen betreffend den Prüfgegenstand Ortsbild wird zunächst ein Bezugsraum als jener Bereich festgelegt, der allgemein (öffentlich) zugänglich ist und gemeinsam mit dem Untersuchungsgebiet wahrgenommen werden kann.

In Ost-West-Ausdehnung ist eine Einsehbarkeit des Untersuchungsgebietes vom Kreisverkehr Weidlinger Straße an der Wiener Straße bis zum Objekt Weidlinger Straße 36 gegeben. Diese Sichtachse umfasst im Wesentlichen jenen Bereich der Weidlinger Straße, der von der Festlegung Ortsbildzone O02 betroffen ist. Vom Süden her besteht vom Kreuzungsbereich Bertholdgasse / Alleestraße eine Einsehbarkeit zum Untersuchungsgebiet.

Der demnach für die Beurteilung relevante Bezugsbereich wird in Abbildung 30 dargestellt, Abbildung 31 zeigt ein Schrägluftbild dieses Gebiets.

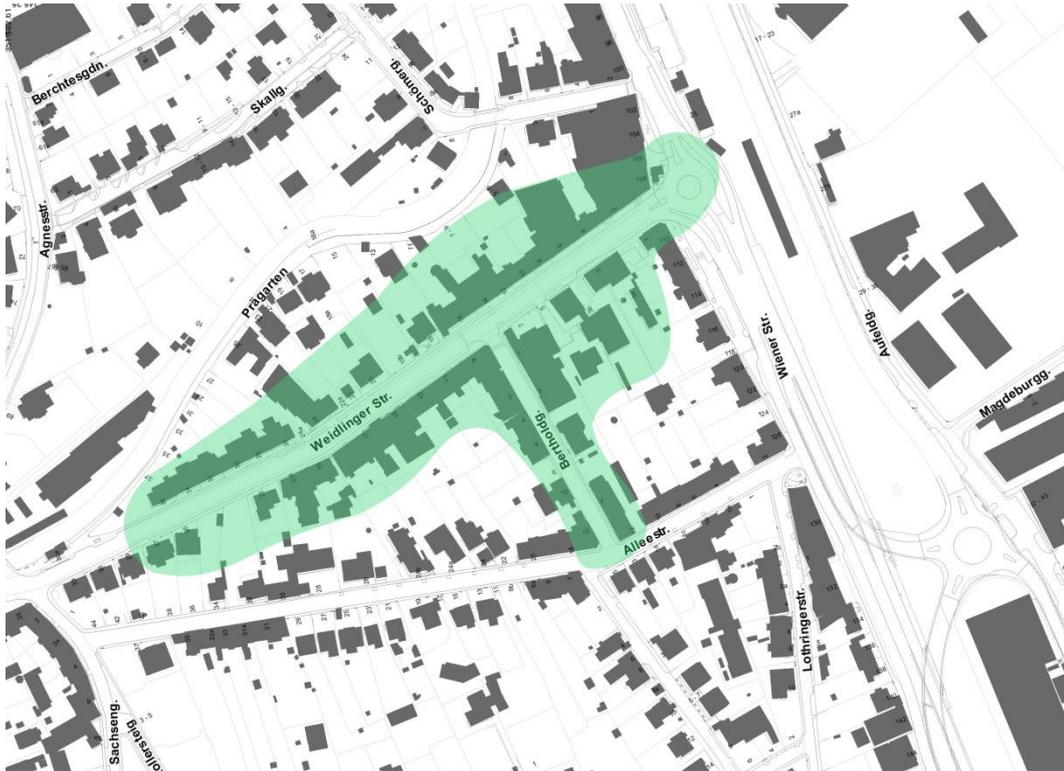


Abbildung 30: für die Beurteilung von Auswirkungen auf das Ortsbild relevanter Bezugsbereich, Quelle: Geoportal der Stadtgemeinde Klosterneuburg, abgerufen am 10.10.2022



Abbildung 31: Schrägluftbild des relevanten Bezugsbereichs, Quelle: Google Maps, abgerufen am 10.10.2022

Der Bezugsbereich ist durch eine gründerzeitliche Bebauungsstruktur geprägt und zeichnet sich durch eine überwiegend geschlossene Bauweise aus. Die Bestandsobjekte der Weidlinger Straße sind entweder an die vordere Baufluchtlinie angebaut und weisen eine einheitliche Vorgartentiefe auf (Weidlinger Straße ONr. 14-36, vgl. Abbildung 32) oder sind (zur Wiener Straße hin) an die Straßenfluchtlinie angebaut. Die geschlossene Bauweise – Ausnahmen bilden neben dem ggs. Untersuchungsgebiet etwa die Objekte Weidlinger Straße ONr. 18 und 20 – erzeugt eine durchgehende Fassadenfront. Dahinter stellen die betreffenden Baublocks größere private Freiräume im Baublockinneren zur Verfügung.

Diese sind aufgrund der geschlossenen Bebauung am jeweiligen Blockrand zumeist vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar.

Die Geschossigkeit im Bezugsbereich variiert von einem oberirdischen Vollgeschoß (Weidlinger Straße ONr. 8 und 10) bis hin zu vier oberirdischen Vollgeschossen und einem zusätzlichen, ausgebauten Dachgeschoß (Weidlinger Straße ONr. 2 / Wiener Straße ONr. 108, vgl. Abbildung 33).



Abbildung 32: Weidlinger Straße ONr. 36, Blickrichtung Nordost zum Vorhaben, Quelle: Google Streetview, August 2022, abgerufen am 10.10.2022

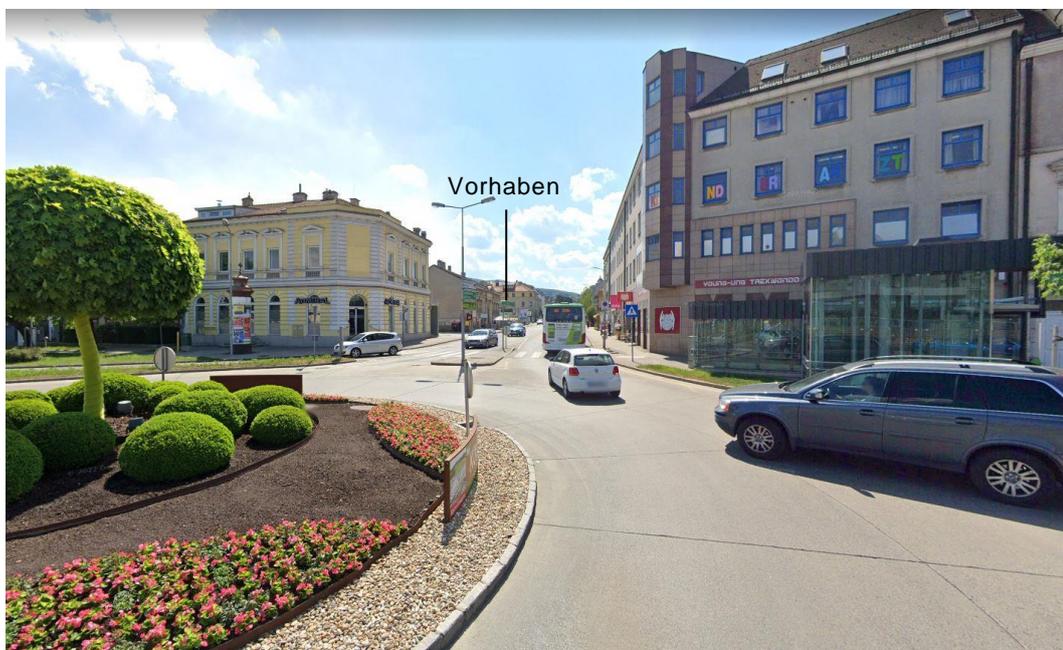


Abbildung 33: Kreisverkehr Wiener Straße / Weidlinger Straße, Blickrichtung Südwest zum Vorhaben, Quelle: Google Streetview, August 2022, abgerufen am 10.10.2022

Die Bestandsobjekte der Bertholdgasse sind jeweils an die Straßenfluchtlinie angebaut. An der westlichen Straßenseite befinden sich zwei- bis dreigeschossige gründerzeitliche Wohngebäude (vgl. Abbildung 34). ONr. 4 entstammt einer der Erscheinung nach jüngeren

Bauperiode und beherbergt zwei Geschäftslokale in der Erdgeschoßzone. An der östlichen Straßenseite ist eine vergleichsweise heterogene Bebauungsstruktur mit überwiegend niedrigerer Geschossigkeit vorzufinden. ONr. 1 – als Teil der Bestandsobjekte im ggs. Untersuchungsgebiet – erscheint als eingeschossiger zeilenförmiger Baukörper mit einem zusätzlichen Geschoßaufbau an der südlichen Stirnseite. Mit ONr. 5, einer zweigeschossigen Reihenanlage mit drei Wohneinheiten, wird die geschlossene Bebauungsweise aufgrund der offenen Anordnung auf dem Grundstück unterbrochen, ehe ONr. 7 und Allestraße ONr. 12 wieder die geschlossene Fassadenfront fortsetzen.



Abbildung 34: Bertholdgasse ONr. 12, Blickrichtung Nordwest zum Vorhaben, Quelle: Knollconsult, Aufnahme vom 27.07.2022

Gegenstand der Prüfung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild ist, entsprechend den Bestimmungen des § 56 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 in Verbindung mit Abschnitt I. Punkt 8. der rechtskräftig festgelegten Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg, ob eine offenkundige Abweichung der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs hinsichtlich vorliegt – und zwar hinsichtlich:

1. Bauform und Farbgebung
2. Ausmaß des Bauvolumens
3. Anordnung auf dem Grundstück

Auswirkungen in der Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens (Null- bzw. Trendvariante) ist gem. Kapitel 3.2.2 zu erwarten, dass ein Teil des Untersuchungsgebiets für den Ausbau bzw. Abbruch und Neubau der bestehenden Einzelhandelseinrichtung mit einer bebauten Fläche von ca. 1.200 m² und einer Stellplatzanlage von 600 m² genutzt wird. Der östliche Teil könnte einer Wohnnutzung mit etwa 26 bis 30 Wohneinheiten zugeführt werden.

Der baublockinnere (vom öffentlichen Straßenraum nur bedingt einsehbarer) Bereich des ggs. Änderungspunktes ist im Bebauungsplan als Schutzzone festgelegt. Der unmittelbar hin zu Weidlinger Straße im Norden und Bertholdgasse im Westen orientierte Bereich des ggs. Änderungspunktes ist als Ortsbildzone festgelegt.

Gem. Abschnitt I. Punkt 8. der rechtskräftig festgelegten Bebauungsvorschriften sind in Ortsbildzonen Neu- und Zubauten von Gebäuden in Proportion und Baumassengestaltung sowie deren Anordnung zueinander jenen Strukturen unterzuordnen, die für die Ausweisung der jeweiligen Ortsbildzone ausschlaggebend sind. Ggü. den Bestimmungen des § 56 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024, bedeutet die Ortsbildzonenfestlegung, dass eine offenkundige Abweichung von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs auch dann nicht zulässig ist, wenn diese Abweichung keine erhebliche Beeinträchtigung des gegebenen Ortsbilds zur Folge hat.

Aufgrund dieser Festlegung kann daher im Falle der **Trendvariante** bei Neu- und Zubauten davon ausgegangen werden, dass **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen** betreffend Ortsbild zu erwarten sind.

Auswirkungen bei Realisierung Variante B: Planungsvorhaben

Variante B geht von der Realisierung des in Kapitel 2.1.5.3 dargestellten Siegerprojekts aus dem geladenen Ideenwettbewerb aus. Hierzu sei erwähnt, dass der für die Stadtgemeinde Klosterneuburg tätige Stadtbildkonsulent bereits in der Auslobung dieses Wettbewerbs eingebunden war.

Das Siegerprojekt sieht eine Verjüngung des Volumens zur Weidlinger Straße hin – sodass sich das Objekt in die ortsübliche Parzellenstruktur einfügt – wie auch eine städtebauliche Betonung des Eckbereichs Weidlinger Straße / Berhtoldgasse vor (vgl. Abbildung 35).



Abbildung 35: Visualisierung des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs, Blickrichtung Südost (Quelle: Abgabepostkarte 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Der Lebensmittelmarkt soll Richtung Osten mit einer schräg verlaufenden Fassadenfront ausgestaltet werden, während zwischen dem geplanten Eckvolumen und dem bestehenden Gebäude Weidlinger Straße ONr. 3 eine Arkadierung den geschlossenen Eindruck der Weidlinger Straße fortsetzen soll. Das in der Schutzzonefestlegung befindliche Bestandsgebäude Weidlinger Straße ONr. 3 wird erhalten (vgl. Abbildung 36 und Abbildung 37). Das Siegerprojekt sieht für dieses Bestandsobjekt die Möglichkeit der Herstellung der Barrierefreiheit sowie eine künftige Nutzung durch Büro- oder Gewerbebezüge vor.



Abbildung 36: Ansicht Nord des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplatat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Im Anschluss an die benachbarten Bestandsgebäude in der Bertholdgasse soll ein traufständiges Dach die wahrnehmbare Gebäudehöhe reduzieren (vgl. Abbildung 37).



Abbildung 37: Ansicht West des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplatat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Als „Bauform“ im Sinne des § 56 Abs. 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 wird die Kombination aus Geschoßigkeit und Dachform verstanden. Hinsichtlich Dachform ist im relevanten Bezugsraum das Verhältnis zwischen (teils flach geneigten) Steildächern und Flachdächern annähernd ausgewogen. Insb. der aktuelle Gebäudebestand im Planungsgebiet weist Flachdachabdeckungen auf. Die Anzahl der Geschoße ist heterogen verteilt, höhere Geschoßigkeiten sind insb. im Kreuzungsbereich mit der Wiener Straße (LB14) vorzufinden. Dem Planungsgebiet an der Weidlinger Straße unmittelbar gegenüberliegend, befinden sich auch eingeschossige Hauptgebäude. Hinsichtlich Farbgebung dominieren helle, gedeckte Farben.

Das Siegerprojekt, dessen Realisierung über den Raumordnungsvertrag sichergestellt wird, weicht daher hinsichtlich Bauform und Farbgebung nicht offenkundig vom Gebäudebestand im relevanten Bezugsraum ab.

Das Ausmaß des Bauvolumens ist im relevanten Bezugsraum ebenfalls heterogen einzuordnen – dies sowohl hinsichtlich der Anzahl der Geschoße als auch betreffend die jeweils bebaute Fläche. Das geplante Siegerprojekt kommt auf ein bzw. im Eckbereich mit der Bertholdgasse auf zwei Geschoße. Die bebaute Fläche der durch das ggs. Vorhaben geplanten Gebäude ist, wie am Schwarzplan (vgl. Abbildung 38) erkennbar, größer als bei Baukörpern im Umfeld.



Abbildung 38: Schwarzplan Siegerprojekt mit Umgebung (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)

Hierzu darf ins Treffen geführt werden, dass aufgrund der Abschrägung der Fassade und der Verjüngung des Baukörpers in Richtung Weidlinger Straße das volle Ausmaß des Bauvolumens, wie anhand der Visualisierung erkennbar, vom öffentlichen Straßenraum nicht in offenkundiger Abweichung in Erscheinung tritt. Darüber hinaus ist gem. § 56 Abs. 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 in der Beurteilung der offenkundigen Abweichung (und wesentlichen Beeinträchtigung) auch auf die dort festgelegten Widmungsarten Bedacht zu nehmen. In der zu prüfenden Widmungsfestlegung Bauland Kerngebiete mit dem Zusatz Handelseinrichtungen (BK-HE bzw. BK-HE-G) sind gem. § 18 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren von Handelseinrichtungen über 750 m² zulässig, was dementsprechend in einer größeren bebauten Fläche resultiert (sofern durch Bebauungsplan zulässig). Die Verteilung der Baumassen soll im Rahmen der parallelen Änderung 01/2024 des Bebauungsplans durch Bebauungsdichte, Bauklassen und Baufluchtlinien geregelt werden.

Nach Bewertung dieser Umstände weicht das Siegerprojekt, dessen Realisierung über den Raumordnungsvertrag sichergestellt wird, daher betreffend Ausmaß des Bauvolumens nicht offenkundig vom Gebäudebestand im relevanten Bezugsraum ab.

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück entspricht nahezu im gesamten Bereich des relevanten Bezugsraumes der geschlossenen Bauweise, wobei die Gebäude jeweils entweder an die Straßenfluchtlinie oder – wie etwa dem Planungsgebiet auf der Weidlinger Straße gegenüberliegend – an eine vordere Baufluchtlinie mit einheitlicher Vorgartentiefe angebaut sind. Die geschlossene Bauweise ist im relevanten Bezugsraum durchwegs durch den rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt. Das Siegerprojekt sieht, entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplans, eine der geschlossenen Bauweise entsprechende Anordnung der Gebäude vor. Hin zur Weidlinger Straße ist aber aufgrund der östlich abgeschrägten Fassadenfront eine Verjüngung des Baukörpers vorgesehen. Zur Ermöglichung dieser Anordnung wird im Rahmen der parallelen Änderung 01/2024 des Bebauungsplans eine entsprechende Baufluchtlinie festgelegt. Der geschlossene Eindruck an der Weidlinger Straße soll hingegen über eine Fortsetzung der vom Eckbereich mit der Bertholdgasse geplanten Arkadierung hin zur Weidlinger Straße ONr. 3 (vgl. Abbildung 35) erhalten bleiben.

Das Siegerprojekt, dessen Realisierung über den Raumordnungsvertrag sichergestellt wird, weicht daher betreffend Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück nicht offenkundig vom Gebäudebestand im relevanten Bezugsraum ab.

Die Änderung 01/2024 sieht, ergänzend zu den im Raumordnungsvertrag über die Widmungsänderung vereinbarten Maßnahmen, u.a. folgende ortsbildwirksame Maßnahmen zur Sicherstellung der Realisierung des Siegerprojekts vor:

- Änderung von Bebauungsdichte und Bauklassen zur Verteilung der Bauvolumina
- Festlegung seitlicher Baufluchtlinie zur Zonierung des abgeschrägten Baukörpers
- Gebot der Herstellung einer Arkade
- Festlegung der Lage und des Ausmaßes von Kfz-Abstellanlagen / Festlegung eines Verbots von Kfz-Abstellanlagen zur Anordnung oberirdischer Stellplätze
- Festlegung zur Dachbegrünung bzw. der Errichtung von Dachgärten

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der ggs. geplanten Widmungsänderung **erheblich negative Umweltauswirkungen betreffend Ortsbild nicht zu erwarten** sind.

3.7 Maßnahmen zur Begegnung erheblich negativer Umweltauswirkungen

Es werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen festgestellt.

Punkt **Verkehrssicherheit und Mobilität** ist dieses Ergebnis auch auf folgende Maßnahmen der ggs. Änderung des Flächenwidmungsplans (und Bebauungsplans):

- Anpassung der Straßenfluchtlinie zur Ermöglichung einer künftigen Verbreiterung der bestehenden Gehsteiganlage (insb. im Bereich der Weidlinger Straße ONr. 3)
- Regelung der Anordnung von Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan

wie auch auf folgende, im Raumordnungsvertrag sichergestellte Maßnahmen zurückzuführen:

- Herstellung eines 20 m Linksabbiegestreifens im Bereich der Weidlinger Straße
- Herstellung einer zweiten Ausfahrt an der Bertholdgasse
- Verlegung des Schutzweges an der Weidlinger Straße

Punkt **Altlasten** ist von keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszugehen. Jene nicht erheblichen Umweltauswirkungen, die eingangs erläutert wurden, sind ggf. im Rahmen einer Projektrealisierung näher zu behandeln. Die Abteilung WA2 des Amtes der NÖ Landesregierung führt hierzu aus:

„Aufgrund der langjährigen Nutzung als Tankstelle im ersten Fall sind lediglich Bereiche mit dauernden Lagerungen von größeren Mengen an Flüssigkeiten wie z.B. Kraftstoff mit besonderer Sorgfalt zu betrachten, da bei Aushubarbeiten der Untergrund verunreinigt sein könnte. Durch Kontaminationen mit leicht flüchtigen Schadstoffen können außerdem Dämpfe im Untergrund vorhanden sein, deren Konzentration in Hinblick auf geplante Wohnnutzungen zu prüfen ist“ (WA2-A-124/037-2022 vom 17. August 2022).

3.8 Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustandes

Lt. § 13 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 haben Gemeinden „als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. (...)“.

Die Überwachung des Umweltzustandes könnte daher innerhalb eines gemeinsamen Monitorings mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (ÖROP) erfolgen. Da durch die Realisierung der Änderung des ÖROP der Stadtgemeinde Klosterneuburg keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine (sonstigen) Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen vorgesehen.

3.9 Nichttechnische Zusammenfassung

Änderungspunkt 16 sieht im Bereich der Weidlinger Straße die Festlegung des Widmungszusatzes „Handelseinrichtungen“ zur Ermöglichung der Realisierung des Siegerprojekts eines mit der Stadtgemeinde Klosterneuburg akkordierten geladenen Ideenwettbewerbs vor. Das Projekt dient zur Nachnutzung eines weitgehend ungenutzten Areals, das eine ehemalige Tankstelle und einen (kleineren) Lebensmitteleinzelhändler beherbergt und umfasst einen (größeren) Lebensmitteleinzelhändler und einen Gastronomiebetrieb im Erdgeschoß wie auch eine gemischte Nutzung im Obergeschoß (Kindertagesstätte, Co-Working-Spaces, Arztpraxen).

Aufgrund der Art der geplanten Widmungsänderung und der Gegebenheiten im Bereich des Standortes konnten in einer ersten Betrachtung (Screening/Scoping) erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Es wurden daher für die SUP-Prüfgegenstände Altlasten, Verkehrssicherheit und Mobilität wie auch Ortsbild vertiefende Untersuchungen im Rahmen eines Umweltberichts angestellt.

Dabei wurden drei Planungsalternativen in Betracht gezogen. **Variante A** sieht die Festlegung des Widmungszusatzes „Handelseinrichtungen“ **ohne qualitätssichernde Maßnahmen** (kompetitives Verfahren, Vertragsraumordnung) vor. Bei **Variante B** werden diese vorausgesetzt. Da **Variante B** insb. hinsichtlich der Ziele des {STEK 2030+} als **zielführender** bewertet wird, wird zur Abschätzung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen **Variante B als Planungsvorhaben mit der Nullvariante (Trendfortschreibung) gegenübergestellt**.

Die **Nullvariante (Trendvariante)** geht von einer Nichtdurchführung der ggs. geplanten Widmungsänderung aus. Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens (Null- bzw. Trendvariante) ist zu erwarten, dass ein Teil des Untersuchungsgebiets für den Ausbau bzw. Abbruch und Neubau der bestehenden Einzelhandelseinrichtung mit einer bebauten Fläche von ca. 1.200 m² und einer Stellplatzanlage von 600 m² genutzt wird. Der östliche Teil könnte einer Wohnnutzung mit etwa 26 bis 30 Wohneinheiten zugeführt werden.

Betreffend **Altlasten** (Cadenza-Portal des Amtes der NÖ Landesregierung erfasst in dem Bereich zwei Altstandorte) wurde die Abteilung WA2 des Amtes der NÖ Landesregierung konsultiert. Dies mit dem Ergebnis, dass **weder in der Trendvariante noch in der Planungsvariante B** von „*einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch die erhobenen Standorte (...) ausgegangen werden*“ kann. Erheblich **negative Umweltauswirkungen** betreffend Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

Betreffend **Verkehrssicherheit und Mobilität** wurde von Seiten der Kienerconsult ZT GmbH (2022) eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche von Seiten der Schneider Consult ZT GmbH (2022) einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurde.

Ergebnis der Untersuchungen im Umweltbericht ist, dass die Maßnahmen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Anpassung Straßenfluchtlinie, Anordnung von Ein- und Ausfahrten) in Verbindung mit den Maßnahmen im Raumordnungsvertrag (20 m Linksabbiegestreifen, Herstellung einer zweiten Ausfahrt an der Bertholdgasse, Verlegung des Schutzweges im Bereich der Weidlinger Straße) sicherstellen, dass das **Planungsvorhaben Variante B** betreffend Verkehrssicherheit wie auch die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs **keine erheblich negativen Umweltauswirkungen** induziert.

Aufgrund fehlender Regelungsmöglichkeiten (Vertragsraumordnung, Bebauungsplan) können bei voller Ausnutzung des Planungsgebiets im Rahmen der angenommenen **Trendvariante** (750 m² Verkaufsfläche, 26-30 Wohnungen) **negative Auswirkungen betreffend Verkehrssicherheit und Mobilität nicht ausgeschlossen** werden.

Betreffend **Ortsbild** sind aufgrund der bestehenden (Schutzzone, Ortsbildzone, geschlossene Bauweise etc.) und geplanten Festlegungen des Bebauungsplans (Arkadierung, Anpassung der Bauvorschriften etc.) im Zusammenspiel mit der Sicherstellung der Realisierung des Wettbewerbsergebnisses mittels Raumordnungsvertrag keine ofenkundigen Abweichungen vom Gebäudebestand im relevanten Bezugsraum zu erwarten.

Erheblich negative Umweltauswirkungen sind durch das **Planungsvorhaben Variante B betreffend Ortsbild** damit **ausgeschlossen**.

Aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan (insb. Schutzzone, Ortsbildzone) sind auch durch die **Trendvariante keine erheblich negativen Umweltauswirkungen betreffend Ortsbild** anzunehmen.

In der Zusammenschau der einzelnen Prüfgegenstände sind durch das Planungsvorhaben Variante B – die unter Änderungspunkt 16 geplanten Maßnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplans – keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4 Verzeichnisse

4.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick in die Marzellingasse Richtung Nordost, ONr. 8 in grün hervorgehoben, Quelle: Google Streetview, Mai 2022, abgerufen am 16.02.2024	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 9 rot eingekreist.....	6
Abbildung 3: Geländemodell im Bereich des Änderungspunktes 12, Quelle: basemap.at / NÖ Atlas, abgerufen am 15.02.2024	12
Abbildung 4: Schrägluftbild vom Bereich des Änderungspunktes 12, geplante Gspo-Widmung in Rot, bestehende Nutzungen in Weiß und Standorte der geplanten Nutzungen in Gelb jeweils schematisch hervorgehoben, Quelle: Google Maps, abgerufen am 15.02.2024, eigene Bearbeitung	13
Abbildung 5: Sportanlagen im Bereich des Änderungspunktes 12, Blickrichtung Ost, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024.....	13
Abbildung 6: Spazierweg östlich des Änderungspunktes 12, Blick Richtung Westen, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024.....	15
Abbildung 7: ÄP 12, Wiesenfläche und Fußballfeld, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024	16
Abbildung 8: ÄP 12, Klettergerüst und Beachvolleyballplatz, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024	16
Abbildung 9: ÄP 12, Ablagerungsplatz im Norden und junger Feldahorn, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024	17
Abbildung 10: ÄP 12, Blockhütte mit potenziellem Nistplatz unter Dachkante, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024	17
Abbildung 11: ÄP 12, südwestliche Böschung, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024	18
Abbildung 12: ÄP 12, südwestliche Böschung, Quelle: eigene Aufnahme, 02.02.2024	18
Abbildung 13: ÄP 12, Untersuchungsgebiet mit Strukturelementen, Legende: Grüne Fläche = artenarmer Sportrasen, blaue Fläche = teilweise geschotterte Ablagerungsfläche, rosa Kreis = Feldahorn, orange Flächen = Beachvolleyballplatz und Turngeräte, graue Fläche = kleine Blockhütte, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 05.02.2024, eigene Bearbeitung	19
Abbildung 14: Europaschutzgebiete im Bereich des Änderungspunktes 12, (hellrosa = Vogelschutzgebiet, gelb = FFH-Gebiet, dunkelrosa = VS- und FFH-Gebiet), Untersuchungsgebiet in Rot schematisch hervorgehoben, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 13.02.2024, eigene Bearbeitung	20
Abbildung 15: Schutzgüter des Vogelschutzgebiets Wienerwald, Typ: B = Brutvogel, W = Wintergast, D = Durchzügler.....	21
Abbildung 16: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 13 rot eingekreist.....	24
Abbildung 17: Bereich des Änderungspunktes 16, Schrägluftbild (Quelle: Google Maps 2022, abgerufen am 11.07.2022, eigene Bearbeitung: schematische Abgrenzung)	27
Abbildung 18: Visualisierung des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs, Blickrichtung Südost (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	29
Abbildung 19: Schwarzplan Siegerprojekt mit Umgebung (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	29

Abbildung 20: Ansicht Nord des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	30
Abbildung 21: Ansicht West des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	30
Abbildung 22: Ausschnitt aus der rechtskräftig verordneten, ergänzenden Plandarstellung zum {STEK 2030+} (Leitbild Bauen & Wohnen), Bereich des Änderungspunktes 19 rot eingekreist.....	40
Abbildung 23: ÄP 19, Auszug aus dem Vorabzug zum geplanten Dachgeschoßausbau, Straßenansicht, Quelle: BERGER LENZ Architekten ZT GmbH, Projektnummer 0408-1, Plannummer 201-1 vom 01.02.2024).....	41
Abbildung 24: ÄP 18, Ausschnitt aus dem Vorabzug zum Auflageentwurf der Änderung 01/2024 des Bebauungsplans, ohne Maßstab	49
Abbildung 25: Bereich des Änderungspunktes 2, Schrägluftbild (Quelle: Google Maps 2022, abgerufen am 11.07.2022, eigene Bearbeitung: schematische Abgrenzung)	60
Abbildung 26: modernisierte und auf 750 m ² Verkehrsfläche ausgebaute Handelseinrichtung der betroffenen Liegenschaftseigentümerin in Scheiblingkirchen, Bezirk Neunkirchen (Quelle: SPAR Österreich 2021)	65
Abbildung 27: Abschätzung der Verkehrserzeugungen im Bestand ("Planfall 0"), Quelle: Kienerconsult Ziviltechniker GmbH 2022: 4)	76
Abbildung 28: Gegenüberstellung Verkehrsaufkommen Weidlinger Straße, Zählung 2018 (Snizek&Partner ZT GmbH, 08.10.2018), Zählung 2022 (KfV, Jänner 2022), Prognose 2030 (Kienerconsult ZT GmbH, Oktober 2022), Quelle: Schneider Consult ZT GmbH 2022: 6).....	77
Abbildung 29: Ausschnitt Übersichtskarte zur Struktur von Schutzzonen, erhaltenswürdigen Altortgebieten und Ortsbildzonen, schematische Hervorhebung des Untersuchungsgebiets in Gelb, Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg, Plan 3, Plannummer: 13-09-76, 17.10.2014	82
Abbildung 30: für die Beurteilung von Auswirkungen auf das Ortsbild relevanter Bezugsbereich, Quelle: Geoportal der Stadtgemeinde Klosterneuburg, abgerufen am 10.10.2022	83
Abbildung 31: Schrägluftbild des relevanten Bezugsbereichs, Quelle: Google Maps, abgerufen am 10.10.2022.....	83
Abbildung 32: Weidlinger Straße ONr. 36, Blickrichtung Nordost zum Vorhaben, Quelle: Google Streetview, August 2022, abgerufen am 10.10.2022	84
Abbildung 33: Kreisverkehr Wiener Straße / Weidlinger Straße, Blickrichtung Südwest zum Vorhaben, Quelle: Google Streetview, August 2022, abgerufen am 10.10.2022	84
Abbildung 34: Bertholdgasse ONr. 12, Blickrichtung Nordwest zum Vorhaben, Quelle: Knollconsult, Aufnahme vom 27.07.2022	85
Abbildung 35: Visualisierung des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs, Blickrichtung Südost (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	86
Abbildung 36: Ansicht Nord des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	87
Abbildung 37: Ansicht West des Siegerprojektes des Ideenwettbewerbs (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	87
Abbildung 38: Schwarzplan Siegerprojekt mit Umgebung (Quelle: Abgabeplakat 975317 zum Ideenwettbewerb EUROSPAR Klosterneuburg)	88

4.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg und geltende überörtliche Raumordnungsprogramme (Quelle: Eigene Bearbeitung).....	4
Tabelle 2: Darstellung des Untersuchungsrahmens (Scoping), Änderung 02/2022, Quelle: eigene Darstellung	38
Tabelle 3: ÄP 20, technische Korrekturen auf der Ebene des Flächenwidmungsplans, Quelle: eigene Darstellung	54
Tabelle 4: ÄP 1, Kenntlichmachungen Verdachtsfläche, Quelle: Schreiben WA2-A-613/002-2023 vom 25.08.2023, eigene Darstellung.....	56
Tabelle 5: Beziehung zu relevanten Plänen und Programmen (Quelle: eigene Darstellung)	69
Tabelle 6: Jahresmittel der Luftgütewerte innerhalb der Stadtgemeinde Klosterneuburg, Quelle: NUMBIS, Jahresbericht 2016	73
Tabelle 7: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf die Bevölkerung (Quelle: eigene Darstellung)	74
Tabelle 8: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Quelle: eigene Darstellung	80
Tabelle 9: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Landschaft (Quelle: eigene Darstellung)	80
Tabelle 10: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf die abiotischen Umweltfaktoren. Quelle: eigene Darstellung	80
Tabelle 11: Untersuchungsbereiche zu Umweltauswirkungen auf Sach- und Kulturgüter. Quelle: eigene Darstellung	81

5 Anhang

- Anhang 1: Verordnungsentwurf zur Änderung 01/2024 des örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan)
- Anhang 2: Übersicht Auflagepunkte in tabellarischer Form
- Anhang 3: Schwarz-Rot-Darstellung der Mappenblätter
- Anhang 4: Flächenbilanz gem. § 6 Abs. 3 Z 2 NÖ ROG 2014
- Anhang 5: ÄP 1: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung WA2, Erfassung Altstandorte in der Datenbank des Landes NÖ (Schreiben WA2-A-613/002-2023 vom 25.08.2023)
- Anhang 6: ÄP 4: Bezirkshauptmannschaft Tulln, Bescheid über die Widerrufung des Naturdenkmals „Magnolienbaum“, Gst.-Nr. 94/2, KG Kierling (TUW3-N-1717/001 vom 19.10.2023)
- Anhang 7: ÄP 6: Bezirkshauptmannschaft Wien-Umgebung, KG Höflein, Gst.-Nr. 245/2, 247 und 251/1, Bescheid Bannwald (14-H-0170 vom 15.01.2002); Bezirkshauptmannschaft Tulln, KG Höflein, Gst.-Nr. 245/1, Bescheid Feststellungsverfahren (TUL1-V-234/005 vom 02.11.2023)
- Anhang 8: ÄP 16: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung WA2, Stellungnahme Altlasten (WA2-A-124/037-2022 vom 17. August 2022)
- Anhang 9: ÄP 16: Kienerconsult Ziviltechniker GmbH (2022): Eurospar Klosterneuburg. Verkehrsuntersuchung Weidlinger Straße, Bericht vom Oktober 2022
- Anhang 10: ÄP 16: Schneider Consult Ziviltechniker GmbH (2022): Prüfung der verkehrstechnischen Untersuchung für das Projekt „Neubau Eurospar Lebensmittelmarkt“ Bericht 22093 vom 14.11.2022