



## Verordnung

### Änderung des Flächenwidmungsplans für einen Teilbereich der Katastralgemeinde Klosterneuburg, Änderungspunkt Nr. 5 – 01/2025b

GZ: KLBG/3822BA-RO-FB19

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg beschließt (nach Erörterung der, während der öffentlichen Auflage vom 04. April 2025 bis 16. Mai 2025 eingelangten Stellungnahmen) in der Sitzung am 26. September 2025 folgende

#### VERORDNUNG

##### § 1

Aufgrund § 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 03/2015 idgF, wird das örtliche Raumordnungsprogramm, und zwar die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg, für einen Teilbereich des Gemeindegebietes in der Katastralgemeinde Klosterneuburg, Änderungspunktes 5 abgeändert (Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 01/2025b ÄPkt. Nr. 5) und zeitgleich im Maßstab 1:5.000 digital neu dargestellt.

##### § 2

Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplans, verfasst von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, unter Zahl: 24-85 / FLW P / 301-01/2025b, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

##### § 3

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 24 Abs. 11 und 14 i.V.m. § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 03/2015 idgF, mit ihrem Bescheid vom ..., Zl. ..., genehmigt.

##### § 4

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-0 idgF, mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.



## Verordnung

### Änderung des Bebauungsplans für einen Teilbereich der Katastralgemeinde Klosterneuburg, Änderungspunkt Nr. 5 - 01/2025b

GZ: KLBG/3822BA-RO-FB19

#### § 1

Aufgrund der §§ 29 bis 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idGF, werden die Festlegungen des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Klosterneuburg für das Gemeindegebiet in der Katastralgemeinde Klosterneuburg, Änderungspunkt 5 abgeändert (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2025b Äpkt. 5). Der Bebauungsplan wird digital neu dargestellt.

#### § 2

Die Plandarstellung des Bebauungsplanes, verfasst von der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH unter der Zahl: 24-85 / BBPL / 301-01/2025b, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

#### § 3

Die Bebauungsvorschriften, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### § 4

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973 LGBl. 1000-0 idGF, mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

RU7-O-308/443-2025  
Zu RU1-R-308/177-2025

Betrifft: **Stadtgemeinde Klosterneuburg**

### **Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms 01/2025**

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Schreiben vom 7. April 2025 die Unterlagen zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms mit dem Ersuchen um Begutachtung übermittelt. Die Unterlagen wurden vom Büro Knollconsult, Planung & Beratung ZT-GmbH, ausgearbeitet. Der Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms liegt in der Zeit von 4. April bis 16. Mai 2025 zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen und des Lokalausweises am 30. April 2025 wird dazu folgendes

# **G u t a c h t e n**

vor Beschluss durch den Gemeinderat abgegeben.

### ***Allgemeines:***

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg verfügt über ein aktuelles örtliches Raumordnungsprogramm inklusive Stadtentwicklungskonzept 2030 (STEK 2030+) welches mit Bescheid vom 28. Oktober 2019 genehmigt wurde.

Im Zuge des Änderungsverfahrens 01/2025 sind folgende Änderungen im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen:

- Inhaltliche Änderungen des Flächenwidmungsplans (Änderungspunkte 3, 5, 8, 10, 12, 13, 15, 22, 27, 29, 39, 55, 61 und 62)
- Anpassungen an den Naturstand bzw. an die DKM (Änderungspunkte 7, 16, 17, 18 und 19)

### ***Änderungspunkte 3, 5 und 8***

#### ***Umwidmung von Bauland – Kerngebiet in Bauland - Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit Festlegung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl***

Bei den *Änderungspunkten 3, 5 und 8* kommen die im Jahr 2023 beschlossenen Vorgaben des Siedlungskonzepts zum Umgang mit der Festlegung der Widmungsart *Bauland - Kerngebiet für nachhaltige Bebauung* zur Anwendung.

In folgenden Bereichen ist die Widmungsänderungen auf *Bauland – Kerngebiet für nachhaltige Bebauung* mit der Festlegung einer max. zulässigen GFZ vorgesehen:

- *Änderungspunkt 3:* Klosterneuburg, Fischergasse 6, Widmungsänderung von BK-6WE in BKN-1,35-6WE
- *Änderungspunkt 5:* Klosterneuburg, Albrechtstraße 78a, Widmungsänderung von BK in BKN-2,0
- *Änderungspunkt 8:* Klosterneuburg, Albrechtstraße 62, Widmungsänderung von BK in BKN-2,15

Bezüglich der Beschränkung der Wohneinheiten beim Änderungspunkt 3 bezieht sich der Ortsplaner auf die Übergangsbestimmungen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024: *Sind am 22. Oktober 2020 im Flächenwidmungsplan die Anzahl der Wohneinheiten bei Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet festgelegt und ist das Grundstück mit einer Geschoßflächenzahl von über 1 bebaut, so dürfen auch bei den Widmungsarten Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung Festlegungen hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten getroffen werden.*

Da das gegenständliche Grundstück zu diesem Zeitpunkt mit einer GFZ von 1,25 bebaut war, kann die Einschränkung auf maximal sechs Wohnungen pro Grundstück aufrecht bleiben.

#### Schlussfolgerung:

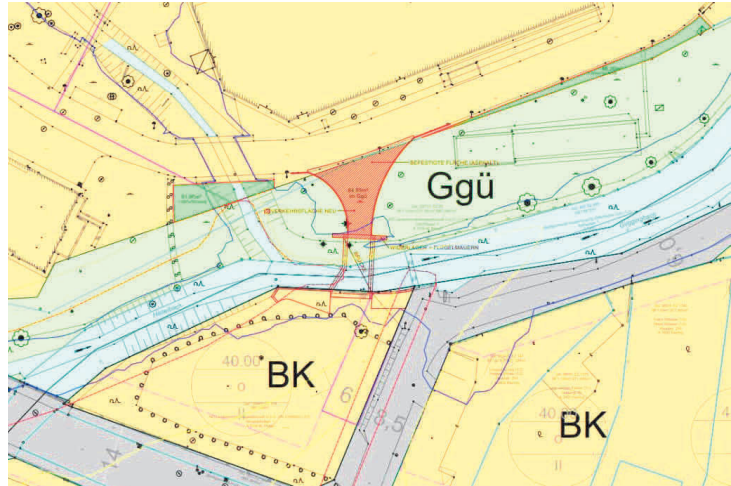
Bei den angeführten Änderungspunkten sind die Planungsmotivation und die wesentlichen raumordnungsfachlichen Aspekte umfassend und nachvollziehbar beschrieben. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen werden ebenfalls behandelt. Die geplanten Änderungen entsprechen dem vorliegenden Siedlungskonzept und den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts (STEK 2030+) sowie den verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014.

#### **Änderungspunkt 10**

##### Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche und Festlegung einer näheren Bezeichnung beim bestehenden Grüngürtel

Im Zuge der Planungen für die nächste Ausbaustufe des Institute of Science and Technology Austria (ISTA) soll auf dem Grundstück 1634/4, KG Kierling ein campuseigener Wirtschaftshof errichtet werden. Das Grundstück ist als *Bauland – Kerngebiet* gewidmet und wird über die Landesstraße B14 erschlossen. Das Campusareal selbst befindet sich auf der anderen Seite des Haselbachs. Um hier eine effiziente Bewirtschaftung des Campusareals zu gewährleisten plant die Stadtgemeinde Klosterneuburg zur Errichtung einer 4,5 m breiten Brücke die Widmung

*private Verkehrsfläche*. Durch diese interne Straßenverbindung sollen Nutzungskonflikte und zusätzlicher Verkehr vermieden werden. Eine wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung der Brücke durch die Bezirkshauptmannschaft Tulln (Bescheid TUW2-WA-2444/001 vom 03.05.2024) liegt bereits vor. Zur Kompensation des Retentionsraumverlustes wird im Bereich des Grundstücks Nr. 320/1, KG Gugging ein Teilbereich der Böschung abgetragen.



Zur Kompensation des beanspruchten Grüngürtels werden zwei Teilflächen im Ausmaß von 100 m<sup>2</sup> von *Bauland – Sondergebiet* in *Grünland – Grüngürtel* umgewidmet.

Für die bestehenden *Grünland – Grüngürtel* im Bereich des Haselbaches und des Rambachs wird die Funktionsbezeichnung „Gewässerschutz“ (*Ggü-Gewässerschutz*) ergänzt.

#### Schlussfolgerung:

Die Planungsmotivation und die wesentlichen raumordnungsfachlichen Aspekte für die Neuwidmung der *privaten Verkehrsfläche* sind in den Unterlagen umfassend und nachvollziehbar beschrieben. Die Erforderlichkeit der Brücke und somit direkte Anbindung des Bauhofareals an den Campus wird durch eine verkehrstechnische Stellungnahme der Kiener Consult Ziviltechniker Gesellschaft mbH vom 20.11.2024 bestätigt.

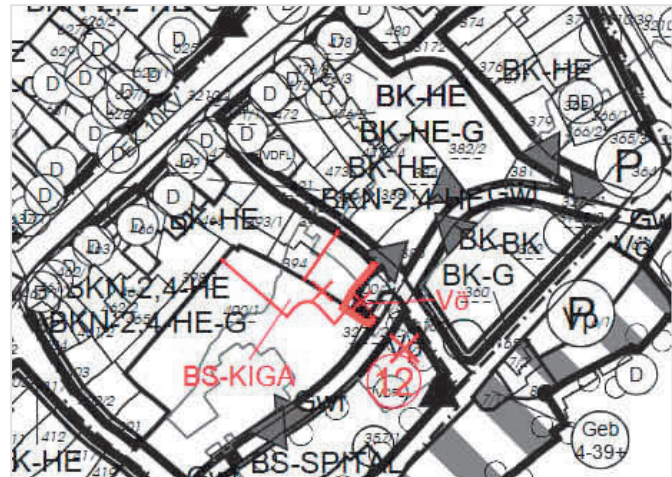
Es wurden keine Widersprüche zu verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 festgestellt.

### **Änderungspunkt 12**

#### KG Klosterneuburg Kreuzergasse 10, Widmungsänderung von BS -Spital, BK -HE und Vp in BS -Kindergarten und Vö (F/B)

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg beabsichtigt die Errichtung eines neuen Kindergartens mit vier Gruppen im Stadtzentrum von Klosterneuburg. Der Standort befindet sich auf dem Grundstück Nr. 400/1, das derzeit als *Bauland – Sondergebiet* mit der näheren Bezeichnung Spital (BS-Spital) und Bauland - Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtungen (BK-HE) gewidmet ist. Das Grundstück umfasst einen historischen, zweigeschossigen Gebäudekomplex an der Kreuzergasse 10 sowie ein neueres, vier- bis fünfgeschossiges Gebäude im Baublockinneren.

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans sieht eine Widmungsänderung von BS-Spital und BK-HE in BS-Kindergarten vor. Dabei soll, entsprechend den Anforderungen an die Herstellung der Zufahrt (samt 'Kiss & Ride') und die nunmehr erforderliche Reorganisation der oberirdischen KFZ-Stellplätze hin zum Gst.-Nr. 400/2 die Straßenfluchtlinie angepasst und das Gst.-Nr. 3274/5, das derzeit als *private Verkehrsfläche* gewidmet ist und für KFZ-Stellplätze genutzt wird, dem öffentlichen Gut zugeschlagen werden.



Wesentliche raumordnungsfachliche Aspekte werden in der nachfolgenden Tabelle geprüft:

| Frage  |    | Bemerkung   |
|--|----|---|
| Ist die Darstellung in der Natur eindeutig nachvollziehbar?  | ja |   |
| Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?  | ja | Schaffung von weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen im Rahmen der "NÖ Betreuungsoffensive"   |
| Ist die Standortwahl fachlich begründet? (Zentrumszone bei BK-H)   | ja |   |
| Ist die Abgrenzung fachlich begründet oder abgerundet? (auch Restflächen beachten)   | ja | Wettbewerbsergebnis   |
| Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?   | ja |   |
| Werden bestehende Widmungsflächen und Nutzungsstrukturen ausreichend berücksichtigt?   | ja |   |
| Ist der Widmungszusatz fachlich sinnvoll?  | ja | Bauland - Sondergebiet - Kindergarten zur Absicherung des Standortes für die geplante Nutzung   |
| <b>Verkehrsaspekte</b>   |    |   |
| Wurden die Verkehrsauswirkungen abgeschätzt?   | ja | zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 44 PKWs (jeweils morgens und nachmittags)  |
| Bleibt die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig? | ja | Vom Ziviltechnikerbüro für Verkehrsplanung, der Kiener Consult Ziviltechniker Gesellschaft mbH, liegt ein Verkehrskonzept (GZ: 24/2674 vom 10.09.2024) vor, welches auch Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsicherheit enthält |
| Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?                      | ja | -"  |
| Wurde auf eine möglichst günstige Anbindung an den Umweltverbund geachtet?   | ja | hoher Versorgungsgrad   |
| Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?  | ja |   |
| Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?  | ja |   |

| <b>Umweltaspekte</b>   |    |  |
|--|----|--|
| Wurden Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und Grünraumausstattung geprüft?   | ja | Aufgrund der besonderen Lage des ggs. betroffenen Baulandbereiches in einem Hochwassergefährdungsbereich wurde im Vorfeld des Architekturwettbewerbs von Seiten des Ingenieurbüros für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft Perzplan (15.10.2024) eine gutachterliche Stellungnahme mit wasserbautechnischen Vorgaben für den Realisierungswettbewerb eingeholt. |
| Ist ein ausreichender Abstand zwischen konflikträchtigen Nutzungen sichergestellt oder ist eine in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Abschirmung vorgesehen? | ja |  |

Schlussfolgerung:

Bei der geplanten Änderung sind die Planungsmotivation und die wesentlichen raumordnungsfachlichen Aspekte umfassend und nachvollziehbar beschrieben. Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen werden ebenfalls behandelt. Die geplanten Änderungen entsprechen dem vorliegenden Siedlungskonzept und den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts (STEK 2030+) sowie den verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014.

Auch wenn es sich um eine bestehende Baulandwidmung in einem überwiegend bebauten Bereich handelt wird ausdrücklich auf die Lage der Fläche im Hochwasserabflussbereich (HQ30 bzw. HQ100) des Kierlingbachs hingewiesen. Die wasserbautechnischen Vorgaben des Ingenieurbüros für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft Perzplan (vom 15.10.2024) waren Grundlage für den Architekturwettbewerb und sollen durch Festlegungen im Bebauungsplan verankert werden.

**Änderungspunkt 61**

KG Höflein: Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Grünland – Grüngürtel-Böschungssicherung

Im Bereich der Hauptstraße in Höflein soll die Umwidmung von *Grünland – Land- und Forstwirtschaft* in *Grünland – Grüngürtel* mit der Funktionsfestlegung „*Böschungssicherung*“ erfolgen. Südlich der Hauptstraße und der dort befindlichen Bebauung markiert ein steiler Anstieg den Übergang zum Wienerwald.



Gerade an der südlichen Baulandgrenze gibt es eine erhöhte Gefährdungslage durch Rutsch- und Sturzprozesse, wie in der nachfolgenden Plandarstellung vom Ortsplaner durch Überschneidung der *Geogenen Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse des Amtes der NÖ Landesregierung* mit dem Flächenwidmungsplan dokumentiert wurde.



Durch die Widmung eines 10 Meter breiten *Grüngürtels* mit der Funktionsbezeichnung „*Böschungssicherung*“ soll in den besonders stark betroffenen Bereichen die Errichtung von Schutzbauten zur Böschungssicherung ermöglicht werden.

#### Schlussfolgerung:

Für die geplante Widmungsänderung sind die Planungsmotivation und die wesentlichen raumordnungsfachlichen Aspekte nachvollziehbar beschrieben.

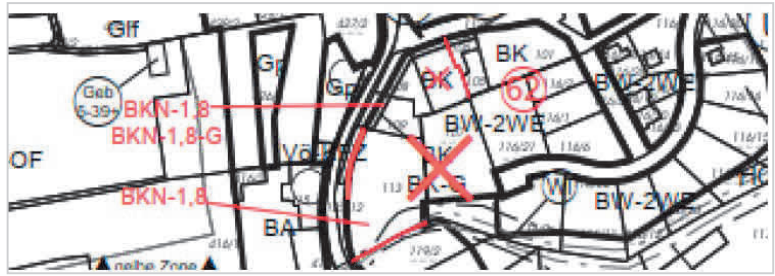
Es wurden keine Widersprüche zu verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 festgestellt.

#### **Änderungspunkt 62**

#### KG Kritzendorf, Hauptstraße 48 - 54, Hirschengasse 2, Widmungsänderung von BK / BK-G in BKN -1,7 / BKN-1,7-G

Im Bereich der Liegenschaften Hirschengasse 2 (Gst.-Nr. 107), Hauptstraße 48-50 (Gst.-Nr. 113) sowie Hauptstraße 52 (Gst.-Nr. 109) und Hauptstraße 54 (Gst.-Nr. 108) plant die Gemeinde die Umwidmung von *Bauland – Kerngebiet* in *Bauland – Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer maximalen Geschoßflächenzahl von 1,7*.

Gemäß dem rechtskräftig verordneten STEK 2030+ - Leitbild *Bauen & Wohnen* unterliegt der gegenständliche Bereich dem Grundsatz 2: *Die Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurch-*



*mischung und Grundversorgung soll gestärkt werden.* Im Falle einer Anfrage zur Änderung der Widmungsart ist *Kategorie I: dunkelgrün* maßgebend. In diesem Fall ist die Verordnung der Widmungsart *Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung* möglich und im Einzelfall zu prüfen.

Die Festlegung *Bauland – Kerngebiete für nachhaltige Bebauung* lässt damit laut Erläuterungsbericht annähernd jene bauliche Ausnutzbarkeit zu, wie sie vor Rechtskraft der Änderung 02/2023 aufgrund des Bebauungsplans möglich war, wird jedoch mit einer höchstzulässigen GFZ von 1,7 (gegenüber GFZ von 1,8) geringfügig reduziert.

Hinsichtlich der Verkehrsauswirkungen wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von rund 58 zusätzlichen Wohnungen eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge hat, wobei allerdings laut Erläuterungsbericht mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Verkehrssystem und die Verkehrssicherheit zu rechnen ist. Die Ein- und Ausfahrt werden nicht im Bereich der Hauptstraße errichtet werden. Eine Verbesserung der Verkehrssicherheit wird jedenfalls durch die Herstellung eines zwei Meter breiten Gehsteigs sowie einer Fahrspur je Fahrtrichtung erreicht werden. Durch die Beseitigung der Engstelle kann auch von einer Verbesserung für die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs im übergeordneten Verkehrssystem ausgegangen werden.

#### Schlussfolgerung:

Bei den angeführten Änderungspunkten sind die Planungsmotivation und die wesentlichen raumordnungsfachlichen Aspekte umfassend und nachvollziehbar beschrieben. Die geplante Änderung entspricht dem vorliegenden Siedlungskonzept und den Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzepts (STEK 2030+) sowie den verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014.

#### **Anpassungen an den Naturstand beziehungsweise die an die DKM**

Bei den geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans handelt es sich um geringfügige Anpassungen an den Naturstand und die aktuelle DKM beziehungsweise Abänderungen im Bereich von Verkehrsflächen.

Die Planungsmotivation und die widmungsrelevanten Tatsachen sind im vorliegenden Erläuterungsbericht des Ortsplaners dargelegt. Widersprüche zu verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG 2014 wurden nicht festgestellt.

30. April 2025

Dipl.-Ing. Karin Pelz-Grundner

*elektronisch unterfertigt*

Sachverständige für Raumordnung und  
Raumplanung



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD1-N-8308/056-2025  
BD1-N-8308/057-2025  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

--

E-Mail: [post.bd1-naturschutz@noel.gv.at](mailto:post.bd1-naturschutz@noel.gv.at)  
Fax: 02742/9005-14670    Bürgerservice: 02742/9005-9005  
Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at)    -    [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

| Bezug  | Bearbeitung         | (0 27 42) 9005<br>Durchwahl | Datum         |
|--|---------------------|-----------------------------|---------------|
| -<br>RU1-R-308/177-2025<br>RU1-BP-308/110-2025 | Mag. Claus Stundner | 15369                       | 12. Juni 2025 |

Betrifft

Stadtgemeinde Klosterneuburg, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms und Änderung des Bebauungsplans

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm sowie den Bebauungsplan abzuändern. Die Auflage des Entwurfs erfolgte in beiden Fällen in der Zeit von 4. April bis 16. Mai 2025.

Gegenstand der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms sind vierzehn Änderungspunkte des Flächenwidmungsplans, somit eine mehr als Gegenstand des Vorverfahrens war. Anpassungen an den Naturstand bzw. an die DKM werden im Rahmen der Änderungspunkte 7, 16, 17, 18 und 19 vorgenommen.

Die sechzig Änderungen des Bebauungsplans beinhalten Änderungen der Bauweise, Festlegungen von Bezugsniveaus, Anpassungen von Straßenfluchtlinien an die DKM bzw. den Naturstand oder Festlegungen von Baufluchtlinien.

Die Beauftragung der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht umfasst ...

1. eine Stellungnahme zur Frage, ob aus naturschutzfachlicher Sicht durch die verfahrensgegenständlichen Änderungspunkte ein Widerspruch zu den Vorgaben von Europaschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten entsteht,
2. bei Änderungen in einem Landschaftsschutzgebiet zusätzlich eine Prüfung von Auswirkungen auf die in § 8 NÖ Naturschutzgesetz 2000 genannten Schutzgüter, die nicht durch die Vorschreibung von Maßnahmen (wie Erlassung eines (Teil-)Bebauungsplans, Vertrages gemäß § 17 NÖ ROG 2014, Widmungs-Zusatz) ausgeschlossen werden können, vorzunehmen,
3. allfällige fachliche Aussagen zu den Verpflichtungen der Gemeinde vorzulegen, wonach bei der Festlegung von Widmungsarten Auswirkungen auf den Artenschutz und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen sind.

Ad 1 & 2)

Schutzgebiete, die gemäß den Bestimmungen des NÖ Naturschutzgesetzes 2000 verordnet wurden, bestehen im Gemeindegebiet von Klosterneuburg in Form des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ und der Europaschutzgebiete „Wienerwald – Thermenregion“, die als Vogelschutz- und als FFH-Gebiet ausgewiesen und verordnet wurden. Im Norden besteht entlang der Donau eine Überlagerung mit den Europaschutzgebieten „Tullnerfelder-Donauauen“ (Vogelschutz- und FFH-Gebiet). Im Süden des Gemeindegebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Mauerbach – Dornbachgraben“. Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt darüber hinaus im Biosphärenpark „Wienerwald“.

Im Erläuterungsbericht der Knoll Consult Umweltplanung ZT GmbH zur Änderung des Flächenwidmungsplans vom April 2025 liegen bei Überlagerung mit Schutzgebieten Bewertungen vor, wonach keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgebieten zu erwarten sind. Nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen, von naturschutzfachlichen Unterlagen im I-Map (geografischer Informationsdienst für die NÖ Landesverwaltung) sowie dem Ortsaugenschein vom 23. Mai 2025 besteht gegen die getroffene Einschätzung weit aus überwiegend kein Vorbehalt. Auf einige Änderungspunkte ist nachfolgend ergänzend einzugehen:

Der Änderungspunkt 10 in der KG Kierling sieht eine Widmungsänderung von Gwf und Ggü in Vp und von BS in Ggü-GWS vor, um die Erreichbarkeit des ISTA-Areals durch eine weitere Querung des Haselbachs zu verbessern. Die Bewertung im übermittelten Erläuterungsbericht erfolgt auf Basis eines Ortsaugenscheins der Knoll Consult Umweltplanung ZT GmbH vom 3. Februar 2025, somit zu einem jahreszeitlich ungünstigen Zeitpunkt. Die Beschreibung konnte beim Ortsaugenschein im Mai 2025 allerdings nachvollzogen werden. Konkret ist die Brücke im Bereich eines lückigen Gehölzbestandes entlang des Haselbachs vorgesehen. Neben einer nicht Standort-typischen Föhre waren hier Eschen, Ahorn sowie eine Flatter-Ulme vorzufinden, wobei die Laubgehölze keinen erhöhten Anteil an Alt- oder Totholz aufweisen. Die weiteren Ausführungen im Erläuterungsbericht zu den im Landschaftsschutzgebiet relevanten Schutzgütern können für das Widmungsverfahren ausreichend nachvollzogen werden.

Der Änderungspunkt 15 steht in Zusammenhang mit der vorgesehenen Erweiterung eines Gastronomiebetriebes im Strombad Kritzendorf. Die Erweiterung der Festlegung Grünland Schutzhaus liegt im unmittelbaren Umfeld von Europaschutzgebieten, welche die Donau und östlich angrenzende Aubereiche umfassen. Eine Überlagerung besteht nicht. Bei den vorgesehenen Erweiterungsflächen handelt es sich lt. Angaben im Erläuterungsbericht ausschließlich um befestigte Schotterflächen und einen Obstbaum unmittelbar neben dem Bestandsgebäude. Der im Osten angrenzende Wald ist demnach von der Widmungsänderung nicht betroffen. Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen der Europaschutzgebiete besteht somit nicht.

Der Änderungspunkt 61 sieht Widmungsänderungen von Glf zu Ggü-Böschungssicherung in der KG Höflein vor. Hier sollen die Hangbereiche zum Siedlungsgebiet in fünf getrennten Abschnitten entlang der Hauptstraße mit 10 Meter breiten Festlegungen von Grünland Grüngürtel – Böschungssicherung versehen werden. Dies wird mit Rutschungen und Steinschlag nach Starkregenereignissen begründet, wobei in einem Fall am Grundstück 288/5 bereits konkrete Maßnahmen vorgesehen sind. Diese Festlegungen überlagern mit dem Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“, dem FFH-Gebiet „Wienerwald – Thermenregion“ sowie zum Teil mit dem Vogelschutzgebiet. In der Stellungnahme der BD1-N vom 31. März 2025 wurde darauf hingewiesen, dass hier auf die Schutzgüter der überlagerten Schutzgebiete einzugehen ist.

Die Aussagen im Erläuterungsbericht zu den Auswirkungen der vorgesehenen Festlegungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind allgemein gehalten und beziehen sich auf die gesamte vorgesehene Festlegung. Es wird von einer geringen Einsehbarkeit von öffentlich zugänglichen Bereichen ausgegangen und in Folge keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, des Erholungswertes der Landschaft, der Schönheit oder Eigenart der Landschaft sowie des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes erwartet. In Hinsicht auf die ökologische Funktionstüchtigkeit beschränken sich die Aussagen auf eine „*sehr heterogene Nutzungsstruktur*“, die von gärtnerischer Nutzung bis zu Waldrandbereichen von Laubmischwäldern sowie verbuschten Flächen reicht.

Eine erforderliche Konkretisierung der Beurteilung von Auswirkungen der Festlegungen auf verordnete Schutzgebiete liegt somit nicht vor und es kann aus Sicht BD1-N somit auf Grundlage der übermittelten Unterlagen noch nicht ausreichend ausgeschlossen werden, dass die vorgesehene Widmungsfestlegung in Widerspruch zu den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes sowie von Europaschutzgebieten steht.

Zu den Änderungen im Bebauungsplan liegen im Bericht der Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH keine Bewertungen in Hinsicht auf Schutzgebiete (und den Artenschutz) vor. Nach Durchsicht der Unterlagen werden aus Sicht BD1-N keine grundsätzlichen Widersprüche erwartet.

Ad 3)

Im Erläuterungsbericht wird eine Abschätzung von Auswirkungen auf den Artenschutz vorgenommen. Die vorgesehenen Maßnahmen, um das Auslösen artenschutzfachlicher Verbotstatbestände bei der Entfernung / Rodung von Gehölzen zu vermeiden, wird im Erläuterungsbericht unterschiedlich bearbeitet.

Beim Änderungspunkt 10 wird auf weitere potentielle Brutplätze im Umfeld verwiesen, was im Zusammenhang mit den Vorgaben des Artenschutzes nicht relevant ist, weiters auch, dass durch „*einfache projektseitige Maßnahmen*“ wie Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, Verbotstatbestände vermieden werden können.

Zum Änderungspunkt 12 wird im Erläuterungsbericht ausgeführt, dass die Stadtgemeinde Klosterneuburg sicherstellt, „*dass der Abbruch des Bestandsgebäudes sowie auch allfälli-*

ge Gehölzentfernungen außerhalb der Brutzeit wie auch außerhalb des Zeitraums, in dem Fledermäuse Sommerquartiere beziehen könnten, das heißt zwischen Ende Oktober bis Mitte Februar, erfolgen“. Hier bleibt auch unklar, wie diese Sicherstellung erfolgen soll.

Beim Änderungspunkt 62, einer Änderung innerhalb von Baulandkategorien, wird der Gehölzbestand am Gelände nicht thematisiert, obwohl hier als Ergebnis des Ortsaugenscheins ein dichter Gehölzbestand sowie vereinzelt auch Alt- und Totholz vorhanden sind.

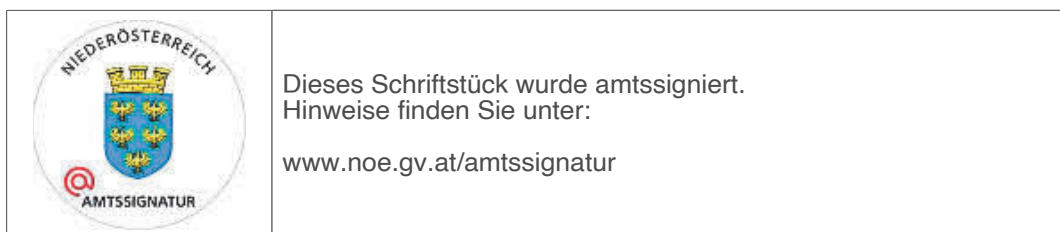
Beim Änderungspunkt 61 werden keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwartet, obwohl lt. den Ausführungen zum Teil Randbereiche von Laubmischwäldern beansprucht werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Vereinheitlichung der Vorgehensweise erforderlich. Konkret sind bei den genannten Änderungspunkten vertragliche oder gleichwertige Festlegungen erforderlich, dass Gehölzentfernungen ausschließlich im Zeitraum 1. September bis 15. Februar erfolgen, beim Änderungspunkt 12, der auch Festlegungen in Hinblick auf Fledermäuse vorsieht, kann der Zeitraum Ende Oktober bis Mitte Februar grundsätzlich beibehalten werden, ist allerdings anhand konkreter Tage festzulegen.

Ergeht an:

1. NÖ Umweltschutz, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten  
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Mag. S t u n d n e r  
Amtssachverständiger für Naturschutz





Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Beilagen  
BD4-FB-4/080-2025 -  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

|  |  |
|--|--|
| E-Mail: <a href="mailto:post.bd4@noel.gv.at">post.bd4@noel.gv.at</a> |  |
| Fax: 02742/9005-14985  | Bürgerservice: 02742/9005-9005   |
| Internet: <a href="http://www.noel.gv.at">www.noel.gv.at</a>         | - <a href="http://www.noel.gv.at/datenschutz">www.noel.gv.at/datenschutz</a> |

|                     |                             |                |           |              |
|---------------------|-----------------------------|----------------|-----------|--------------|
| Bezug               | Bearbeitung                 | (0 27 42) 9005 | Durchwahl | Datum        |
| RU1-BP-308/110-2025 | Dipl.-Ing. Dieter Schnaufer | 14592          |           | 23. Mai 2025 |

Betrifft

Bebauungspläne, Bezugsniveau, Stadtgemeinde Klosterneuburg, Änderung des Bebauungsplans

## **Bautechnische Stellungnahme**

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) hat Unterlagen zur **Änderung des Bebauungsplans der Stadtgemeinde Klosterneuburg** mit dem Ersuchen um bautechnische Begutachtung übermittelt, bestehend aus:

- Erläuterungsbericht (Grundlagenforschung)
- Verordnungsentwurf (Wortlaut der Verordnung mit Bebauungsvorschriften)
- Entwurf Bebauungsplan (Pläne mit Änderungen in Schwarz-Rot-Darstellung)

Für diese bautechnische Stellungnahme wird grundlegend vorausgesetzt, dass die gegenständlichen Regelungen der Bebauung in Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) erstellt wurden und somit insbesondere die gegenständlichen Flächen im Bauland aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes auch dafür geeignet sind sowie dass als Grundlage für die Bebauungsplandarstellung der Stand der amtlichen digitalen Katastralmappe (DKM) herangezogen wurde.

Über den Fachbereich der allgemeinen Bautechnik hinausführende Regelungen der Bebauung wie z.B. betreffend Verkehrserschließung und Verkehrssicherheit, Orts- und Landschaftsbild, kulturellem Erbe in erhaltungswürdigen Altortgebieten und Schutzzonen,

schadensbegrenzender Maßnahmen auf Grund von Naturgefahren sowie Versickerung, Ableitung und Sammlung von Niederschlagswässern, Maßnahmen der Vertragsraumordnung usw. können von dieser bautechnischen Stellungnahme nicht umfasst werden.

Diese bautechnische Stellungnahme wird auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sowie einer im gegenständlichen Planungsgebiet am 19.05.2025 durchgeführten stichprobenartigen Erhebung erstellt und umfasst eine Prüfung, ob die, in den Unterlagen enthaltenen geplanten **Festlegungen des Bebauungsplans zur Bebauung** für den Bereich der Bautechnik den formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) entsprechen.

Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens sind im Planungsgebiet die **Änderungspunkte 1 bis 62** geplant, einige davon betreffen über den Fachbereich der allgemeinen Bautechnik hinausführende Regelungen der Bebauung.

Als inhaltlicher Fokus wird im Erläuterungsbericht hinsichtlich Eckbauplätzen in geschlossener Bebauung ausgeführt, dass zur Steuerung einer geordneten, den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Siedlungsentwicklung nach den Bestimmungen des STEK 2030, Leitbild Bauen & Wohnen im Vorfeld des gegenständlichen Verfahrens im gesamten Planungsgebiet des Bebauungsplans die Festlegungen bei Eckbauplätzen überprüft wurden (siehe Kapitel 2).

Aus bautechnischer Sicht ist hierzu festzuhalten, dass die daraus bei den gegenständlichen Änderungspunkten abgeleiteten Festlegungen von Baufluchtlinien oder Anpassungen der Bebauungsweise die Bebaubarkeit der jeweiligen Grundstücke beschränken, weshalb für die erfolgten Festlegungen auch eine ausreichende Begründung und Interessenabwägung zu erfolgen hat und dass bei den nachfolgenden Änderungspunkten die daraus abgeleiteten Festlegungen nicht bzw. nicht gänzlich nachvollzogen werden können.

Generell ist festzuhalten, dass die geplanten Festlegungen des Bebauungsplans für die Bebauung in den vorliegenden Unterlagen überwiegend in schlüssiger und nachvollziehbarer Form beschrieben bzw. dargestellt sind, weshalb in dieser bautechnischen Stellungnahme nur noch auf jene Punkte der Unterlagen eingegangen werden muss, die aus bautechnischer Sicht nicht schlüssig und nachvollziehbar beschrieben bzw. dargestellt sind:

- **Änderungspunkt 24 (Klosterneuburg, Hirschengasse 6-8)**

Die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch wäre hierbei auch ein Abstand von 3 m ausreichend, um den Planungszielen zu entsprechen.

- **Änderungspunkt 25 (Kritzendorf, Kierlingergasse 3)**

Die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch wäre hierbei auch ein Abstand von 3 m ausreichend, um den Planungszielen zu entsprechen. Darüber hinaus bliebe hier bei Festlegung

einer seitlichen Baufluchtlinie mit 4 m Abstand der derzeitige Baubestand nicht ausreichend berücksichtigt.

- **Änderungspunkt 37 (Klosterneuburg, Ottogasse 2)**

Die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch wäre hierbei auch ein Abstand von 3 m ausreichend, um den Planungszielen zu entsprechen.

- **Änderungspunkt 38 (Klosterneuburg, Agnesstraße 32)**

Die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch wäre hierbei auch ein Abstand von 3 m ausreichend, um den Planungszielen zu entsprechen.

- **Änderungspunkt 46 (Weidling, Lenaugasse 2)**

Die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch wäre hierbei auch ein Abstand von 3 m ausreichend, um den Planungszielen zu entsprechen.

- **Änderungspunkt 47 (Weidling, Hammer-Pergstall-Gasse 2)**

Die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch wäre hierbei auch ein Abstand von 3 m ausreichend, um den Planungszielen zu entsprechen.

- **Änderungspunkt 52 (Kierling, Goethegasse 2)**

Die Anpassungen der Bebauungsweise von „geschlossen“ auf „gekuppelt“ ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar und bestehen dazu aus bautechnischer Sicht keine Bedenken, jedoch wird aus bautechnischer Sicht darauf hingewiesen, dass in Fällen wie dem vorliegenden grundsätzlich aus formalen Gründen zur Übereinstimmung mit den in § 31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 festgelegten möglichen Bebauungsweisen die Festlegung einer gekuppelten Bebauungsweise wegen des Fehlens eines „Kupplungspartners“ fraglich ist und seitens der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) raumordnungsrechtlich zu bewerten wäre.

- **Änderungspunkt 53 (Kierling, Hauptstraße 176-182)**

Die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch wäre hierbei auch ein Abstand von 3 m ausreichend, um den Planungszielen zu entsprechen. Darüber hinaus bliebe hier bei Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie mit 4 m Abstand der derzeitige Baubestand nicht ausreichend berücksichtigt.

- **Änderungspunkt 58 (Klosterneuburg, Albert-Böhm-Gasse 11)**

Die Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch wäre hierbei auch ein Abstand von 3 m ausreichend, um den Planungszielen zu entsprechen. Darüber hinaus bliebe hier bei Festlegung einer seitlichen Baufluchtlinie mit 4 m Abstand der derzeitige Baubestand nicht ausreichend berücksichtigt.

- **Verordnungstext – Mindest- und Höchstmaße von Bauplätzen**

Die Formulierung im Verordnungstext „HW-dichte Tore von Gerätehütten“ Baufluchtlinie ist von der Zielsetzung her nachvollziehbar, jedoch aus bautechnischer Sicht verbesserungswürdig, da die Gerätehütten selbst üblicherweise nicht hochwassersicher ausgeführt werden.

Die oben angeführten Punkte sind aus bautechnischer Sicht noch zu verbessern, die seitens der RU1 übermittelten Unterlagen in Papierform verbleiben solange beim unterfertigenden Amtssachverständigen für Bautechnik.

Aus bautechnischer Sicht entsprechen in den anderen Änderungspunkten die geplanten Festlegungen für die Bebauung des gegenständlichen Bebauungsplans, soweit mittels der gegenständlichen Prüfung für den Bereich der allgemeinen Bautechnik feststellbar, den formalen, methodischen und inhaltlichen Anforderungen und Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014).

Dipl.-Ing. S c h n a u f e r

Amtssachverständiger für Bautechnik

