

RU7-O-345/098-2023
ZuRU1-R-345/056-2023, 11.12.2023

Betrifft: Marktgemeinde Leobersdorf,
Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms
(Unterlagen: GZ: 2544 26 10/22-OE)

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Schreiben vom 10. Oktober 2024 die Unterlagen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms mit dem Ersuchen um Begutachtung übermittelt. Die Änderungsunterlagen wurden vom Büro raum und plan, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. Josef Hameter ausgearbeitet. Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms lag in der Zeit vom 5. Februar 2024 bis 18. März 2024 zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Am 21. Mai 2024 wurde ein raumordnungsfachliches Gutachten erstattet.

Am 5. September 2024 hat der Gemeinderat die Änderung **in zwei Verordnungen A und B** beschlossen.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen wird dazu folgendes

Gutachten

nach Beschluss durch den Gemeinderat abgegeben.

Verordnung A

Allgemeines:

Die angemessenen Sicherheitsabstände rund um die beiden in der Marktgemeinde Hirtenberg situierten Sevesobetriebe Hirtenberger Patronenfabrik und Hirtenberger Automotive Safety GmbH und Co KG HAS wurden kenntlich gemacht.

Zu den **Änderungspunkten F02, F05, F10, F04, F19, F25** wurden die Fragen zur technischen Versorgung, zur sozialen Infrastruktur und zu Maßnahmen zur sozialen Verträglichkeit (u.a. Aufnahme der zugezogenen Gemeindebürgerinnen in die Ortsgemeinschaft) ergänzt und sind nun schlüssig und nachvollziehbar dargelegt.

Im raumordnungsfachlichen Gutachten vom 21. Mai 2024 wurde darauf hingewiesen, dass neben dem jährlichen Bevölkerungswachstum (von 2021 auf 2022 um 172 Personen), welches ohne aktive Raumordnungstätigkeit der Marktgemeinde stattfindet, die oben angeführten Änderungspunkte zu einem weiteren Wachstum und einer **zusätzlichen Belastung für die**

Verkehrsinfrastruktur führen werden. Es war daher zu prüfen, wie sich die angestrebten Maßnahmen auf das vorhandene Verkehrsnetz auswirken werden. Insbesondere waren hier unter realistischer Abschätzung des Modal-Splits die begrenzte Kapazität des Knotens B18 / A2 zu betrachten. Unter Anhang 12 der Beschlussunterlagen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung von kosaplaner GmbH vom 5. August 2024 vorgelegt. Die Untersuchung kommt zum Schluss, dass „... *ausreichend Leistungsreserven für die Aufnahme der zu erwartenden Verkehrserzeugung vorhanden sind.*“.

Ergänzend wurde ein Aktenvermerk vom 4. September 2024 über eine Besprechung zwischen Herrn DI (FH) Ungersböck, ASV für Verkehrstechnik, Herrn DI Fischer Bauamtsleiter der Mgm. Leobersdorf und Herrn Ing. Pflaum von kosaplaner vorgelegt.

Demnach würde durch den Änderungspunkt F04 (Erhöhung der Geschoßflächenzahl in der Ziegelofengasse) eine zusätzliche Belastung der Europastraße (L4021) ausgelöst, welche nur durch eine Verschlechterung der anderen Relationen verbessert werden könnte. Dabei wäre aber vor allem auf die Relation R1 der B18 aus dem Triestingtal besonderen Wert zu legen und keine Verschlechterung zu erzielen.

Die Änderungspunkte F05, F10, F25 und F02 können aus Sicht des ASV für Verkehrstechnik jedoch befürwortet werden. Durch die Maßnahmen ohne F04 seien keine nennenswerten Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten.

Zu den einzelnen Änderungspunkten:

Die **Änderungspunkte F11, F12 und F27** wurden nicht beschlossen.

Die **Änderungspunkte F06, F08, F14, F17, F18, F22, F23, F 24 und F26** wurden unverändert zur Auflage beschlossen. Dazu gab es bereits im raumordnungsfachlichen Gutachten vom 21. Mai 2024 keine Einwände.

Änderungspunkt F07 „Kleinflächige Anpassung zwischen Vö und BI im Bereich der Leobersdorfer Maschinenfabrik“ wurde abgeändert beschlossen. Anstatt BI wurde Vp gewidmet. Aus raumordnungsfachlicher Sicht wurden keine Probleme mehr festgestellt.

Zu **Änderungspunkt F15 „Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf privat im Betriebsgebiet nördlich der B18“** wurde der Nachweis erbracht, dass für die Baulandgrundstücke ein Anschluss an das öffentliche Gut besteht, wodurch ein Widerspruch zu

raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ausgeräumt werden konnte. Die Maßnahme spart der Gemeinde teure Errichtungs- und Erhaltungskosten. Aus raumordnungsfachlicher Sicht werden dazu keine Probleme festgestellt.

Bei Änderungspunkt F01 „Umwidmung von Bauland-Industriegebiet auf Bauland-Betriebsgebiet und öffentliche Verkehrsfläche bei der Leobersdorfer Maschinenfabrik“

wurde im raumordnungsfachlichen Gutachten

- a. auf ein Umwidmungsgebot auf Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche für unbebaute Baulandgrundstücke oder -grundstücksteile im HQ30 hingewiesen, und
- b. es fehlten Aussagen zur Verfügbarkeit der unbebauten Baulandflächen.

ad a. Die Gemeinde hat eine Stellungnahme der ALPINFRA ENGINEERING vom 19. Juli 2024 auf Basis einer Neuvermessung aus 2023 vorgelegt, worin das Hochwasserrückhaltebecken in Fahrafeld und die weiteren vier Becken im Oberlauf der Triesting berücksichtigt wurden. Laut ALPINFRA ENGINEERING werden, wie in Abbildung 2 und 3 ihrer Stellungnahme erkennbar ist, bei HQ30 und HQ100 die unverbauten Baulandgrundstücksteile von 1129/1 und 1129/2 nicht mehr überströmt. Diese Aussagen waren durch die Abteilung Wasserbau WA3 insbesondere im Hinblick auf das Hochwasserereignis im September 2024 noch zu bestätigen. Dazu liegt nun eine Stellungnahme von WA3 vom 11. November 2024 nach dem letzten Hochwasserereignis September 2024 vor, wonach WERNERCONSULT „die Aussage von ALPINFRA“ bestätigt. Laut Herrn DI Nock WA3 liegen die aktuellen HQ30 und HQ100 Abflusslinien der Triesting noch nicht vor. Es sei aus seiner Sicht „aber mit keinen wesentlichen Veränderungen [zur ALPINFRA Stellungnahme] zu rechnen“.

ad b. Im Hinblick auf Verfügbarkeit unverbauter Baulandflächen verweist die Marktgemeinde auf die Ausnahmeregelung, wonach von Baulandmobilisierenden Maßnahmen abgesehen werden darf, wenn diese im Einzelfall zur Erreichung der Planungsmaßnahme nicht zwingend erforderlich erscheinen oder zu einer ungünstigen Siedlungsentwicklung führen würden.

Die in Rede stehenden Flächen grenzen im Süden, Osten und Westen an weiteres Betriebsbauland und Industriebauland der Leobersdorfer Maschinenfabrik in Leobersdorf und in der Gemeinde Schönaun an der Triesting an. Zudem ist das Industrieareal der Leobersdorfer Maschinenfabrik zum Teil eng verflochten mit Wohnbauland, was die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Allgemeinen schmälert. Abstände des zur Umwidmung vorgesehenen Industriegebietes betragen zwischen 70 und 135m zum Wohnbauland. Eine Umwidmung dieser Flächen auf BB bringt daher bloß die realistischen Nutzungsmöglichkeiten zum Ausdruck.

Die Leobersdorfer Maschinenfabrik ist ein Leitbetrieb in der Gemeinde und der Region. Sie verfügt über einige Reserven sowohl auf Leobersdorfer als auch Schönauner Gemeindegebiet. Diese

Reserven sind für eine Entwicklung dieses Betriebes notwendig und werden in Anspruch genommen werden, wenn der Betrieb sie benötigt. Die Verhängung eines Mobilisierungszwanges vorbei am tatsächlichen wirtschaftlichen Bedarf des Betriebes wird aus fachlicher Sicht als nicht sinnvoll befunden.

➔ **Zusammenfassung:** Nach einer **Stellungnahme von WA3** werden die Untersuchungsergebnisse von ALPINFRA durch WERNERCONSULT bestätigt, wonach die unverbauten Flächen gänzlich außerhalb des HQ30 und nur ein kleiner verbauter Teil innerhalb des HQ100 zu liegen kommt. Die aktuellen Hochwasserabflusslinien der Triesting sind noch nicht bekannt. Herr DI Nock (WA3) rechnet allerdings nicht mit wesentlichen Veränderungen [zur Studie von ALPINFRA]. Ein Rück- bzw. Umwidmungsgebot besteht demnach nicht. Baulandmobilisierende Maßnahmen werden aus raumordnungsfachlicher Sicht als nicht sinnvoll erachtet.

Änderungspunkt F02 **Neuwidmung von Bauland-Wohngebiet, BW-A5, BW-2WE, Vö, Gfrei, Glf** in der Raiffeisengasse, **Schullnerwiese**, Grdst. 152/1, 152/4, 2326, 2328, 2336, 2340, 2341, 2352, 2354 wurde in abgeänderter Form beschlossen.

Die Baulandgrenze und die öffentliche Verkehrsfläche wird nun weiter nach Süden verschoben, sodass ein 50m breiter Abstand zur Triesting eingehalten und die Regionale Grünzone damit berücksichtigt wird.

Der Umgang mit der sozialen Verträglichkeit wurde plausibel dargelegt. Die soziale und technische Infrastruktur wird laufend nachgerüstet.

Zur Hochwasserfreistellung des Planungsgebietes liegen der Bescheid für die wasserrechtliche Bewilligung vom 12.09.2022, BNW2-WA-2210/001 sowie die Verhandlungsschrift vom 19.06.2024 BNW2-WA-2210/001 + 003 vor. Demnach seien die im Bescheid angeführten Maßnahmen mit einer als geringfügig eingestuften Abänderung projekt- und bescheidgemäß ausgeführt.

Für die Schullnerwiese wurden neue HQ30 und HQ100 Abflussbereiche unter Berücksichtigung der Hochwasserfreistellung dargestellt. Es liegt eine Stellungnahme der ALPINFRA ENGINEERING vom 19. Juli 2024 auf Basis einer Neuvermessung aus 2023 vor, worin das Hochwasserrückhaltebecken in Fahrafeld und die weiteren vier Becken im Oberlauf der Triesting berücksichtigt wurden. Das neue Bauland läge demnach nicht mehr im HQ30 und HQ100 der Triesting. Diese Aussagen waren durch die Abteilung Wasserbau WA3 insbesondere im Hinblick auf das letzte Hochwasserereignis September 2024 noch zu bestätigen. Es liegt nun eine Stellungnahme von WA3 vom 11. November 2024 vor, wonach WERNERCONSULT „*die Aussage von ALPINFRA*“ bestätigt. Aus Sicht von Herrn DI Nock WA3 liegen die aktuellen HQ30 und HQ100 Abflusslinien der Triesting noch nicht vor. Es sei „*aber mit keinen wesentlichen Veränderungen [zur ALPINFRA Stellungnahme] zu rechnen*“.

Die Gemeinde widmet die Restflächen rund um das geplante Bauland als Grünland-Freihaltefläche. Der Zweck der Freihaltung ist in der Widmung nicht erkennbar. Liegen die Freihalteflächen im HQ30 und entlang des Gewässers ist der Widmungszusatz „Retentionsfläche“ zu Gfrei raumordnungsrechtlich geboten, werden die Flächen zu Retentionszwecken freigehalten, ohne im HQ30 und entlang eines Gewässers zu liegen, ist der genannte Zusatz zwar nicht zwingend, aber zweckmäßig. Jedenfalls sind aber zusammenhängende unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die im HQ30 oder einer Roten Wildbachgefahrenzone liegen, als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche auszuweisen. (siehe Hinweis im vorangegangenen raumordnungsfachlichen Gutachten bei Änderungspunkt F01).

Für die Hochwasserfreistellung des künftigen Baulandes auf der Schullnerwiese wurden laut Bescheid unter anderem Anschüttungen im Ausmaß von 0,8m bis 2,2m vorgenommen. Ob die Anschüttung eine ausreichende Tragfähigkeit für Bauland aufweist, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Dies ist noch zu belegen.

Ein objektiver Bedarf für zusätzliches Wohnbauland wurde nach wie vor nicht nachvollziehbar begründet. Es mag sein, dass durch das neue Wohnbaulandangebot Interessenten angelockt werden. Ob dies allerdings einen objektiven Baulandbedarf begründet, kann angesichts der Tatsache, dass die Mgm. Leobersdorf auch ohne Neuwidmungen im Vergleich zu Bezirk und Land überdurchschnittlich wächst, nicht nachvollzogen werden.

Zu den Verkehrsauswirkungen siehe unter „Allgemeines: zu den Änderungspunkten F02, F05, F10, F04, F19, F25 Verkehrsinfrastruktur“. Der Änderungspunkt F02 belastet demnach das übrige Verkehrsnetz nicht.

➔ **Zusammenfassung:** Trotz der ergänzten Erläuterungen zu F02 bleiben weiterhin essenzielle Fragen zur Baulandeignung und zum objektiven Bedarf unbeantwortet.

Die Änderungspunkte F04 und F19 „**Umwidmungsmaßnahmen südlich des Bahnhofs Wittmannsdorf, Ziegelofengasse / Alleegasse**“ werden in die Unterpunkte a) bis f) aufgeteilt und diese getrennt voneinander beschlossen.

Die Unterpunkte (f) „*kleinflächige Erweiterung des Wohnbaulandes anstelle von Grünland-Materialgewinnungsstätte nach Osten*“ sowie (d) „*die Widmung eines Wegs als öffentliche Verkehrsfläche nördlich des Ziegelteichs und östlich der Ziegelofengasse*“ werden in der Verordnung A nicht beschlossen.

Ob Unterpunkt (e) „*Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung auf Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung-Nachhaltige Bebauung 2,5*“ in Verordnung A nun beschlossen wird oder nicht kann den vorgelegten Beschlussplänen nicht eindeutig entnommen werden.

Es verbleibt in der Verordnung A der Änderungspunkt F04 mit folgenden Inhalten:

- a) Verbreiterung der Ziegelofengasse
- b) Verschmälerung des Grünland-Grüngürtels-Lärmschutz in der Alleegasse
- c) Streichung des Grünland-Grüngürtels-Lärmschutz zwischen Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung und der Ziegelofengasse
- und eventuell e) Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung auf Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung-Nachhaltige Bebauung 2,5 (siehe Abbildungen 1 bis 3 unten)

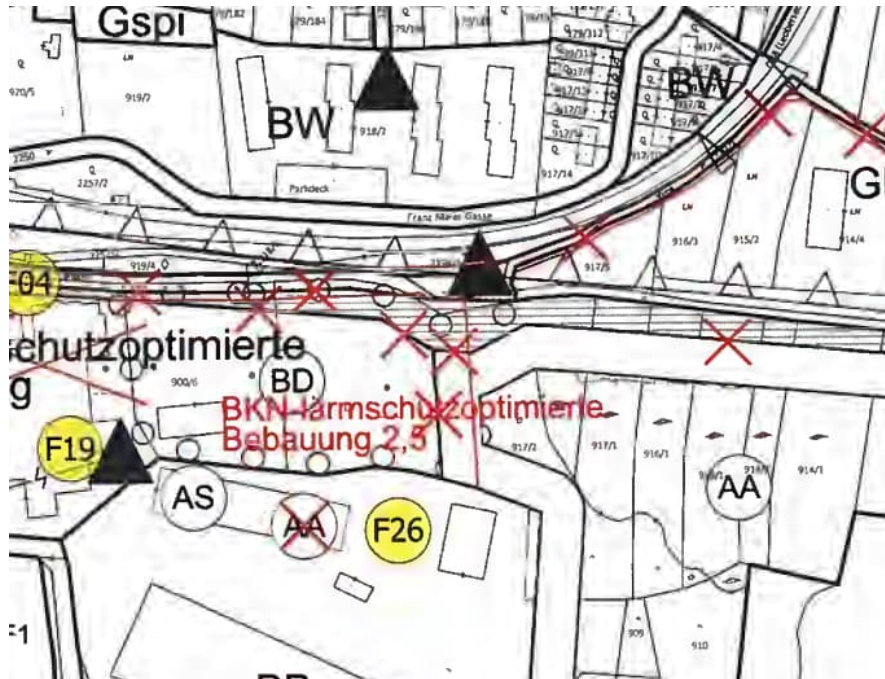


Abb 1. Auflageentwurf

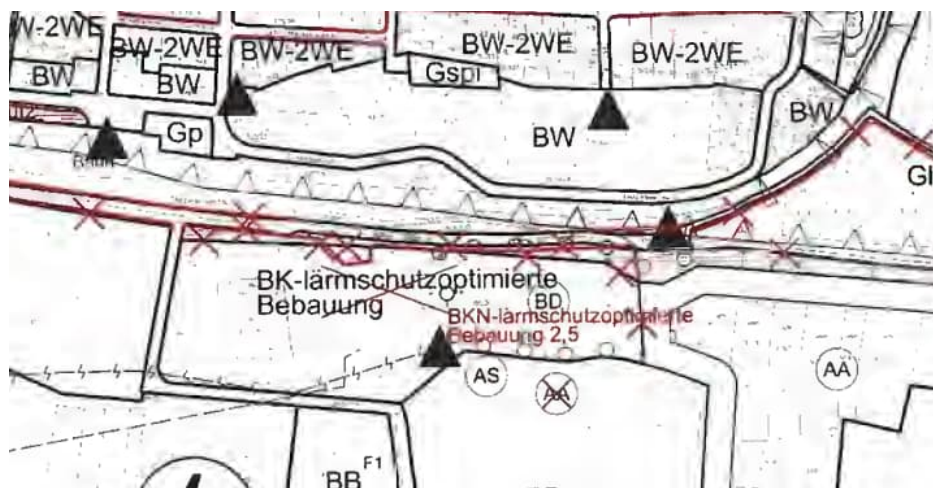


Abb 2. Beschlussplan, Quelle: Protokoll der Gemeinderatssitzung

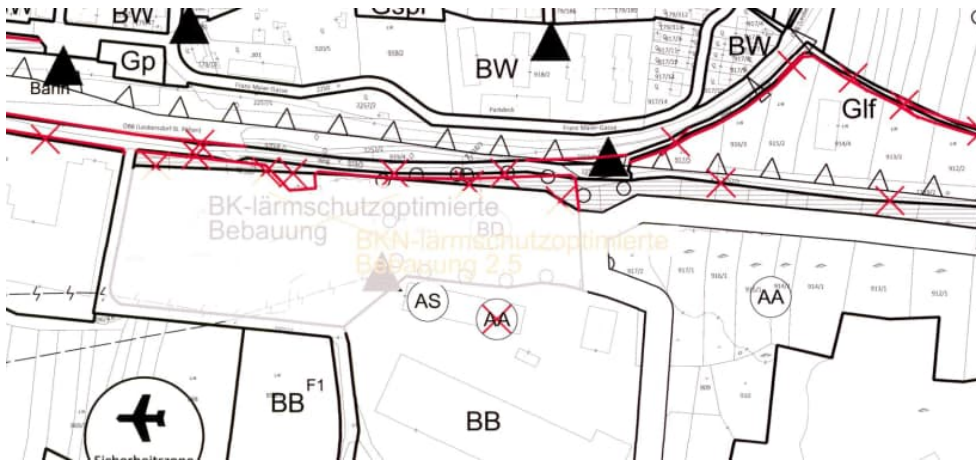


Abbildung 3: scheinbar beschlossener Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplans: demnach wäre die rechtskräftige Widmungsart Bauland-Betriebsgebiet anstelle von BK-lärmschutzoptimierte Bebauung, Quelle: vorgelegter Flächenwidmungsplan ha protokolliert am 18.10.2024; es wird ha angezweifelt, dass dies der Planungswille ist.

Zu den Unterpunkten a, b und c wurden bereits im vorangegangenen raumordnungsfachlichen Gutachten keine Probleme festgestellt.

Zu e) Sollte die Absicht der Marktgemeinde gewesen sein, den Unterpunkt e) in der Verordnung A nicht zu beschließen. Das geht aus den unterschiedlichen Darstellungen in den vorliegenden Beschlussunterlagen nicht hervor (siehe oben: Vergleich Abb. 1 Auflageentwurf, Abb. 2 Beschluss Quelle Sitzungsprotokoll, Abb. 3 beschlossener Entwurf). Es ist klar darzulegen, was nun tatsächlich in der Verordnung A in den Änderungspunkten F04 und F19 geändert wurde.

Weil das nicht klar erkennbar ist, wird jedenfalls auch Unterpunkt e) raumordnungsfachlich beurteilt:

Die Eignungsbereiche für nachhaltige Bebauung sind im ÖEK der Marktgemeinde Leobersdorf klar durch eine hellrote Schattierung (siehe Abbildung 4 und 5 unten) entlang der B18, der Hauptstraße, der Badener Straße, der Südbahnstraße und in einem Bereich nördlich des Bahnhofs Wittmannsdorf festgelegt.

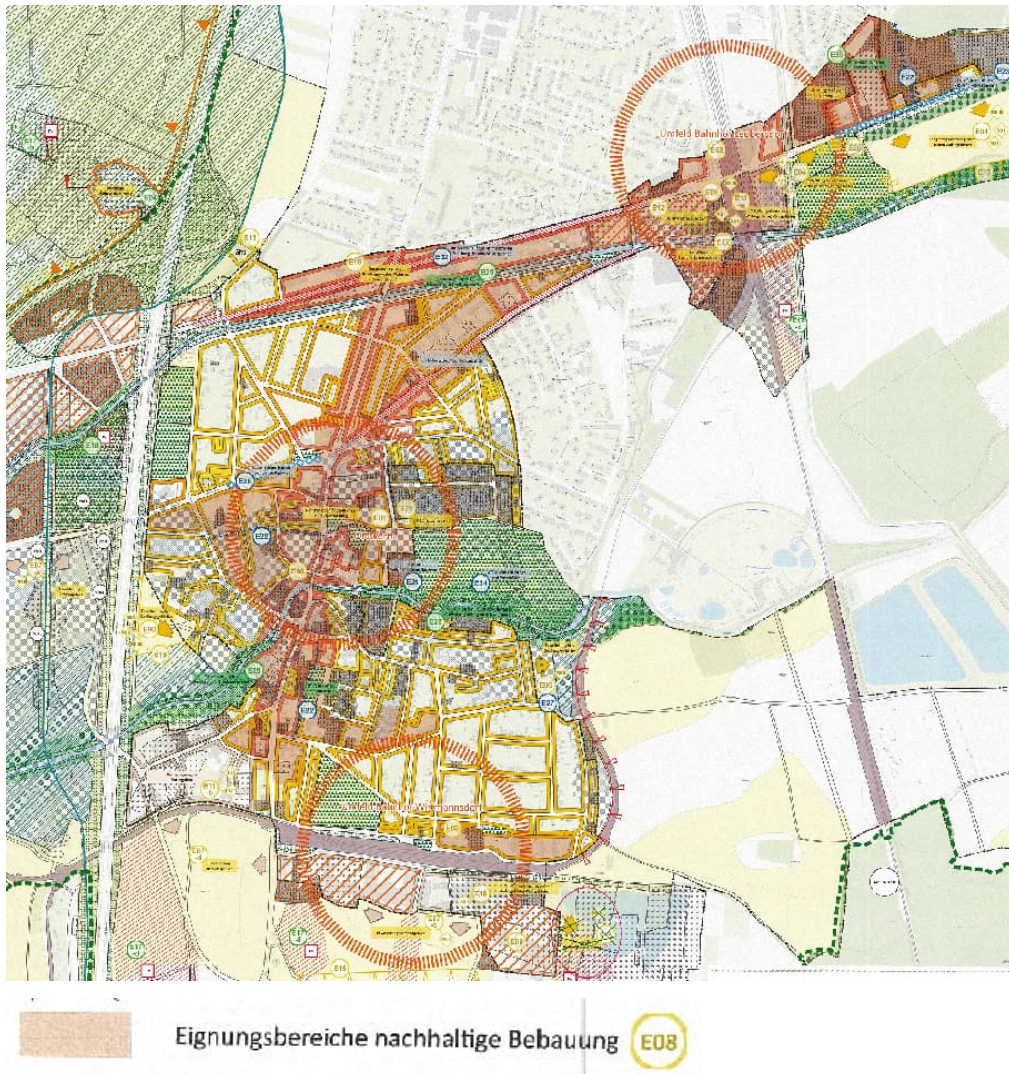


Abbildung 4 und 5: Auszug aus dem ÖEK inkl. Legende, Quelle: Planarchiv des Landes NÖ

Für den Bereich südlich des Bahnhofs Wittmannsdorf, ist ein Eignungsbereich nachhaltige Bebauung bis jetzt nicht verordnet, eine Verdichtung dort nicht vorgesehen und auch nicht raumordnungsfachlich geprüft. Die Maßnahme steht daher im Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Leobersdorf.

Außerdem wird aufgrund der angestrebten Erhöhung der Geschosßflächenzahl auf die gesamtheitliche Betrachtung der Verkehrsauswirkungen der Änderungspunkte F02, F05, F10, F04, F19, F25 auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur hingewiesen.

Laut einem Aktenvermerk vom 4. September 2024 zu einer Besprechung zwischen Herrn DI (FH) Ungersböck, ASV für Verkehrstechnik, Herrn DI Fischer Bauamtsleiter der Mgm. Leobersdorf und Herrn Ing. Pflaum von kosaplaner wird durch den Änderungspunkt F04 (Erhöhung der Geschosßflächenzahl in der Ziegelofengasse – Unterpunkt e) eine zusätzliche Belastung der Europastraße (L4021) ausgelöst, welche nur durch eine Verschlechterung der anderen Relationen verbessert werden könnte.

Die Maßnahme „geplante Erhöhung der Geschoßflächenzahl“ steht daher aus raumordnungsfachlicher Sicht im Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Planungsrichtlinien, weil

- die übergeordnete Verkehrsfunktion der Europastraße (L4021) beeinträchtigt wird und
- die Verkehrsauswirkungen von F04 (Unterpunkt e) die zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz verschlechtert.

➔ **Zusammenfassung:**

Die Unterpunkte a) bis c) sind aus raumordnungsfachlicher Sicht in Ordnung.

Der **Unterpunkt e)** – Änderung der Wohnbaulandwidmungsart auf „nachhaltige Bebauung“ mit Erhöhung der Geschoßflächenzahl steht im **Widerspruch**

- **zum verordneten ÖEK** und
- **zu verbindlichen Planungsrichtlinien des NÖ ROG idgF**, weil die Verkehrsfunktion des übergeordneten Straßennetzes beeinträchtigt wird.

Die Änderungspunkte F05 und F10 „**Umwidmung von BW und BK auf BKN1,5, BKN2,5 und BKN3 östlich des Bahnhofs Leobersdorf und auf dem Variotherm-Gelände**“ wurden abgeändert beschlossen, indem der Zusatz „lärmschutzoptimierte Bebauung“ bei den Liegenschaften, die direkt an der B18 liegen, ergänzt wurde.

Teile des Umwidmungsgebietes sind noch unbebaut. Für diese Flächen liegt nun ein Verfügbarkeitsvertrag bei.

Zu den Verkehrsauswirkungen siehe unter „*Allgemeines: zu den Änderungspunkten F02, F05, F10, F04, F19, F25 Verkehrsinfrastruktur*“. Die Änderungspunkte F05 und F10 belasten demnach das übrige Verkehrsnetz nicht.

➔ **Zusammenfassung:** Aus raumordnungsfachlicher Sicht werden bei diesen Änderungsmaßnahmen keine Probleme festgestellt.

Bei Änderungspunkt F09 „**Erweiterung von Bauland-Sondergebiet-Soziale Einrichtung zulasten Grünland-Parkanlagen, Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche am Volksschulweg**“ standen die Überlagerungen des Baulandes im Süden mit der Regionalen Grünzone und im Norden mit dem HQ100 der Triesting im Widerspruch zum Reg ROP Südliches Wiener Umland sowie zum ÖEK und zum NÖ ROG idgF. Zur Verfügbarkeit waren noch Aussagen zu treffen.

Der Änderungspunkt wurde in abgeänderter Form beschlossen. Der Bereich der Regionalen Grünzone wird als Grünland-Freihaltefläche ausgewiesen. Damit wird sowohl dem ÖEK als auch dem Regionalen Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland Rechnung getragen. Zur Funktionsbezeichnung bei Gfrei siehe die Anmerkungen zu Änderungspunkt F02. Auf unbebauten Flächen, die im HQ30 und entlang von Fließgewässern liegen ist gem . NÖ ROG idgF Gfrei-Retentionsfläche auszuweisen.

Es wird eine Befristung mit Grünland-Parkanlagen als Folgewidmungsart festgelegt. Die Dauer der Befristung und die Folgewidmungsart wurden im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Bezüglich 100-jährlichem Hochwasserabfluss wurde die Stellungnahme der ALPINFRA ENGINEERING vom 19. Juli 2024 auf Basis einer Neuvermessung aus 2023 vorgelegt, worin das Hochwasserrückhaltebecken in Fahrafeld und die weiteren vier Becken im Oberlauf der Triesting berücksichtigt wurden. Das geplante Bauland läge demnach nicht mehr im HQ30 und HQ100 der Triesting. Diese Aussagen waren durch die Abteilung Wasserbau WA3 insbesondere im Hinblick auf das letzte Hochwasserereignis September 2024 noch zu bestätigen. Es liegt nun eine Stellungnahme von WA3 vom 11. November 2024 vor, wonach WERNERCONSULT „die Aussage von ALPINFRA“ bestätigt. Aus Sicht von Herrn DI Nock WA3 liegen die aktuellen HQ30 und HQ100 Abflusslinien der Triesting noch nicht vor. Es sei „*aber mit keinen wesentlichen Veränderungen [zur ALPINFRA Stellungnahme] zu rechnen*“.

➔ **Zusammenfassung:** Nach einer Stellungnahme von WA3 werden die Untersuchungsergebnisse von ALPINFRA durch Werner Consult bestätigt, wonach die in Rede stehende Fläche gänzlich außerhalb des HQ30 und HQ100 zu liegen kommt. Die aktuellen Hochwasserabflusslinien der Triesting sind noch nicht bekannt. Herr DI Nock (WA3) rechnet allerdings nicht mit wesentlichen Veränderungen [zur Studie von ALPINFRA]. Auf die Prüfung des Gemeindegebietes iHa die Festlegung von Gfrei-Retentionsfläche im HQ30 und entlang von Fließgewässern gem. den Planungsbestimmungen des NÖ ROG idgF wird hingewiesen.

Der Änderungspunkt F13 **Widmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Sondergebiet-Explosionsschutztestanlage, Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Gewerbetestgebiet auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft**, nordwestlich des Schießplatzes Lindenberg, Grdst. 2139 wird abgeändert beschlossen.



Abbildungen 6 bis 8: links Auflageentwurf, Mitte Beschlussplan, rechts Laserscan,
Quelle: FWP-Darstellungen der Marktgemeinde, NÖ Kartendienst

Es wird die Funktionsbezeichnung von „Explosionsschutztestanlage“ auf „Prüfstelle für den industriellen Anlagenschutz“ geändert. Die einzelnen Nutzungen dieser Prüfstelle setzen sich laut Erläuterungsbericht zusammen aus den tatsächlichen Explosionstestanlagen und diversen Räumlichkeiten für Aufenthalt, Schulungen und Lagerzwecke. Genauere Pläne dazu liegen nicht vor. Es gibt somit Nutzungen mit Explosionslärm und Nebenanlagen, von denen keine übermäßigen Lärmemissionen zu erwarten sind. Die Funktionsbezeichnung schließt all diese Nutzungen mit ein, wodurch die Explosionstestanlagen auf der gesamten Baulandfläche errichtet werden dürfen, auch außerhalb des östlichen Lärmschutzwalles, der im übrigen nicht wie die anderen Lärmschutzwälle eine eigene Widmung bekommt, sondern in die Baulandwidmung integriert wird. Die neue Funktionsbezeichnung deckt die im Erläuterungsbericht angeführten Nutzungen ab.

Lärmbelastung:

Östlich liegen die Siedlungsgebiete in einem Abstand von über 1.800m durch die A2 getrennt, wo mittlerweile beim Knoten A2 / B18 im Bereich des Ortsgebietes eine wirkungsvolle Lärmschutzwand errichtet wurde. Eine Lärmbelastung durch das Explosionstestgebiet wird daher aus ha. Sicht nicht erwartet.

Die Siedlungsgebiete im Westen und Norden sind über 1.700m entfernt. Obwohl diese Gebiete regelmäßig dem Lärm des Schießplatzes ausgesetzt sind, wird eine zusätzliche Lärmbelastung durch das Explosionstestgebiet aufgrund der vorhandenen Lärmschutzwälle aus ha Sicht nicht erwartet.

Für die nächstliegenden Anrainerinnen 430m südlich in Hirtenberg wurde im Anlagengenehmigungsverfahren der Bezirkshauptmannschaft Baden die Lärmbelastung der aktuellen Anlage innerhalb der vier Lärmschutzwälle geprüft und unter Berücksichtigung des ohnehin vorhandenen Umgebungslärms (Betriebe, B18, A2) als vertretbar eingestuft. Ob sich für die südlichen Siedlungsgebiete die Lärmbelastung ändert, wenn Explosionstests auf den Erweiterungsflächen außerhalb der Lärmschutzwälle durchgeführt werden, kann aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht beurteilt werden. Dazu gibt es in den Auflage- und Beschlussberichten keine Aussage. Die widmungstechnische Absicherung des östlichen Lärmschutzwalles und eine Beschränkung der Explosionstests auf die Fläche innerhalb der Wälle

würde eine mögliche zusätzliche Lärmbelastung bei einer flächigen Erweiterung des Betriebes für die Betroffenen ausschließen.

Zu einem möglichen Widerspruch zum ÖEK wird von der Marktgemeinde Stellung genommen. Dieser kann zum Teil gefolgt werden. Aus ha Sicht wird Bezug auf den Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms GZ: 2544 01 06/20-OE vom Dezember 2021 genommen, in welchem die Marktgemeinde den Anlass für die Entwicklungsmaßnahme E33 formuliert: *„Zur langfristigen Sicherung der landschaftstypischen Strukturen soll durch die Schaffung von Freihaltezonen der Fortbestand der derzeitigen Landschaftsgestalt weitestgehend erhalten werden, indem sie von Bebauung möglichst freigehalten wird. ... Im Bereich des Lindenberges soll im Örtlichen Entwicklungskonzept ... künftig eine Maßnahme „Schaffung von Freihaltezonen“ ausgewiesen werden.“*

Das Ziel im ÖEK ist somit die *„Erhaltung der landschaftstypischen Strukturen ... derzeitigen Landschaftsgestalt des Lindenberges“*, welches durch die *„Widmung Grünland-Freihaltefläche“* lt. Ziele und Maßnahmen in den relevanten Bereichen umzusetzen wäre.

Fachlich zu beurteilen ist folglich, ob die Maßnahme *„Erweiterung des Bauland-Sondergebiets“* dem Ziel der *„Erhaltung der landschaftstypischen Strukturen ... derzeitigen Landschaftsgestalt des Lindenberges“* widerspricht.

Das bestehende und geplante Bauland befindet sich im Nahbereich des Schießplatzes, eingebettet in Wald (siehe gelber Kreis, Abbildung 9) zum Teil umgeben von Wällen. Es ist von außen daher praktisch nicht einsehbar.



Abbildung 9: aktuelles Luftbild, gelber Kreis über BS, Quelle: NÖ Kartendienst, eigene Eintragungen

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Erweiterung des Baulandes die landschaftstypischen Strukturen und die Landschaftsgestalt des Lindenberg, die vorwiegend durch Weingärten, Wiesen und kleingliedrige Baum- und Gebüschreihen geprägt sind (wie auf dem Luftbild in Abbildung 9 erkennbar ist, nicht beeinträchtigt werden. Die Widmung steht daher der Erhaltung dieser Strukturen und der Landschaftsgestalt des Lindenberg nicht entgegen. Es besteht bei dieser Änderung so gesehen kein Widerspruch zum ÖEK.

➔ **Zusammenfassung:**

Ein Widerspruch zum ÖEK wurde argumentativ ausgeräumt.

Eine zusätzliche Lärmbelastung für die Siedlungsgebiete im Osten, Westen und Norden wird durch den großen Abstand und die vorhandenen und widmungstechnisch abgesicherten Lärmschutzwälle ausgeschlossen. Ob sich durch die Maßnahme für die nächstgelegenen Siedlungsgebiete im Süden die Lärmbelastung ändert, kann aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht beurteilt werden. Dazu fehlen in den Berichten nachvollziehbare Aussagen. Durch eine Verlängerung des südlichen Lärmschutzwalles entlang der Erweiterungsfläche oder die Beschränkung der Explosionstests auf die Fläche innerhalb der Lärmschutzwälle und die widmungstechnische Absicherung des östlichen Lärmschutzwalles könnte aber eine zusätzliche Lärmbelastung bereits auf Basis der Widmung ausgeschlossen werden.

Beim Änderungspunkt F16 **Verlegung der Gemeindegrenze zu Enzesfeld-Lindabrunn** wurden die Funktionsbezeichnungen „*Veranstaltung, Büro und Hotel*“ aufgrund der Lage innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von Sevesobetrieben als problematisch eingestuft. Die Marktgemeinde ändert daher den Zusatz auf „*emissionsarme Betriebe*“ um.

Bezüglich 100-jährlichem Hochwasserabfluss wurde die Stellungnahme der ALPINFRA ENGINEERING vom 19. Juli 2024 auf Basis einer Neuvermessung aus 2023 vorgelegt, worin das Hochwasserrückhaltebecken in Fahrafeld und die weiteren vier Becken im Oberlauf der Triesting berücksichtigt wurden. Das geplante Bauland läge demnach nicht mehr im HQ30 und HQ100 der Triesting. Nach einer Stellungnahme von WA3 werden die Untersuchungsergebnisse von ALPINFRA durch WERNERCONSULT bestätigt, wonach das zur Widmung vorgesehene Bauland gänzlich außerhalb des HQ30 und HQ100 zu liegen kommt. Die aktuellen Hochwasserabflusslinien der Triesting sind noch nicht bekannt. Herr DI Nock (WA3) rechnet allerdings nicht mit wesentlichen Veränderungen [zur Studie von ALPINFRA].

Ein Teil der neuen Baulandflächen ist unbebaut. Im Hinblick auf die Verfügbarkeit möchte die Marktgemeinde gemäß der Ausnahmebestimmung des §17 Abs. 1 NÖ ROG idgF. von Mobilisierungsmaßnahmen Abstand nehmen, um die Planungsmaßnahme „*Übernahme von neuen*

Flächen in das Gemeindegebiet“ umsetzen zu können. Sie führt an, dass die Flächen ja bereits als Bauland in der Nachbargemeinde gewidmet waren.

Nachdem die Marktgemeinde über ein ÖEK verfügt, muss auch dieser Bereich ins ÖEK aufgenommen werden. Dies ist nicht geschehen und wird für das nächste Verfahren in Aussicht gestellt.

➔ **Zusammenfassung:** Die Nachführung des ÖEK im nächsten Verfahren ist aus fachlicher Sicht vertretbar.

Ob die Ausnahmebestimmung von Mobilisierungsmaßnahmen gerechtfertigt ist, wäre rechtlich zu beurteilen.

Die Stellungnahme von WA3 gibt an, dass WERNERCONSULT das Prüfungsergebnis von ALPINFRA bestätigt, allerdings sind die HQ30 und HQ100-Linien der Triesting noch nicht bekannt. Herr DI Nock (WA3) rechnet allerdings nicht mit wesentlichen Veränderungen [zur Studie von ALPINFRA].

Zu Änderungspunkt F25 **Änderung der maximalen Geschoßflächenzahl bei Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung-nachhaltige Bebauung von 1,5 auf 3**, Hauptstraße 35, Grdst. 1, .31/1, .192“ wurden bereits im vorangegangenen raumordnungsfachlichen Gutachten mit Ausnahme der Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur keine fachlichen Probleme festgestellt.

Zu den Verkehrsauswirkungen siehe unter „Allgemeines: zu den Änderungspunkten F02, F05, F10, F04, F19, F25 Verkehrsinfrastruktur“. Der Änderungspunkt F25 belastet demnach das übrige Verkehrsnetz nicht.

➔ **Zusammenfassung:** Aus raumordnungsfachlicher Sicht werden bei diesen Änderungsmaßnahmen keine Probleme festgestellt.

Verordnung B

Zu Änderungspunkt F03 **Flächenabtausch bei der Widmung Grünland-Photovoltaikanlagen** an der Wiener Neustädter Straße, Grdst. 468/1, 469 bis 476 wurde festgestellt, dass die Neuabgrenzung deutlich über die entsprechende Eignungszone E17-d hinausragt und daher ein Widerspruch zum ÖEK nicht ausgeschlossen werden kann.



Abbildungen 10-12: links Auszug aus verordnetem ÖEK, Mitte Auflageentwurf 2024, rechts Beschlussentwurf; Quelle Verfahrensunterlagen Mgm. Leobersdorf

Die Abgrenzung der Gpv-Widmung wurde im Vergleich zur Auflage geändert. Die Begründung dafür ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar. Allerdings rückt die Flächenwidmung damit noch mehr aus der im ÖEK sehr genau abgegrenzten verordneten Eignungsfläche für Gpv-Widmungen. Es gibt bloß noch eine kleinere Überlagerungsfläche, während der größere Teil außerhalb zu liegen kommt. Ein Widerspruch zum verordneten ÖEK kann daher nicht ausgeschlossen werden, auch wenn die Fläche aus raumordnungsfachlicher Sicht durchaus schlüssig erscheint. Es wird empfohlen, das ÖEK iHa die Grünland-Photovoltaik neu zu überarbeiten. Es empfiehlt sich, anstatt örtlicher Eignungszonen Ausschlusszonen festzulegen, um eine höhere Flexibilität bei Gpv-Widmungen zu erreichen. Bei der Widmung von Gpv ist zudem auf die Größenbeschränkung von 2ha und den Mindestabstand von 200m zueinander zu achten. Dies ist im Erläuterungsbericht zu dokumentieren. Diese Dokumentation fehlt.

➔ **Zusammenfassung:** Ein Widerspruch zum ÖEK kann nicht ausgeschlossen werden.

Änderungspunkt F19

Zu Unterpunkt f) „**Erweiterung des Bauland-Kerngebiets zulasten von Grünland-Materialgewinnungsstätte im Osten**“ wurden bereits im vorangegangenen raumordnungsfachlichen Gutachten zu Änderungspunkt F04 / F19 Widersprüche zum geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm und zum ÖEK aufgezeigt. Dieser Unterpunkt wurde in der Verordnung B offensichtlich auch **nicht beschlossen**.

Dafür wurde Unterpunkt e) „**Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung auf Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung-Nachhaltige Bebauung 2,5**“ beschlossen.

Es folgt gleich wie bei Änderungspunkt F04, Verordnung A, wo der Beschluss des Unterpunktes e) aus ha Sicht nicht ausgeschlossen werden konnte, die Beurteilung nochmals:

Die Eignungsbereiche für nachhaltige Bebauung sind im ÖEK der Marktgemeinde Leobersdorf klar durch eine hellrote Schattierung (siehe Abbildung 4 und 5 bei ÄP F04, F19 Verordnung A) entlang der B18, der Hauptstraße, der Badener Straße, der Südbahnstraße und in einem Bereich nördlich des Bahnhofs Wittmannsdorf festgelegt.

Für den Bereich südlich des Bahnhofs Wittmannsdorf, ist ein Eignungsbereich nachhaltige Bebauung bis jetzt nicht verordnet, eine Verdichtung dort nicht vorgesehen und auch nicht raumordnungsfachlich geprüft. Die Maßnahme steht daher im Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Leobersdorf.

Außerdem wird aufgrund der angestrebten Erhöhung der Geschoßflächenzahl auf die gesamtheitliche Betrachtung der Verkehrsauswirkungen der Änderungspunkte F02, F05, F10, F04, F19, F25 auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur hingewiesen.

Laut einem Aktenvermerk vom 4. September 2024 zu einer Besprechung zwischen Herrn DI (FH) Ungersböck, ASV für Verkehrstechnik, Herrn DI Fischer Bauamtsleiter der Mgm. Leobersdorf und Herrn Ing. Pflaum von kosaplaner wird durch die Erhöhung der Geschoßflächenzahl in der Ziegelofengasse – Unterpunkt e) eine zusätzliche Belastung der Europastraße (L4021) ausgelöst, welche nur durch eine Verschlechterung der anderen Relationen verbessert werden könnte.

Die Maßnahme „geplante Erhöhung der Geschoßflächenzahl“ steht daher aus raumordnungsfachlicher Sicht im Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Planungsrichtlinien, weil

- die übergeordnete Verkehrsfunktion der Europastraße (L4021) beeinträchtigt wird und
- die Verkehrsauswirkungen von Unterpunkt e) die zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz verschlechtert.

➔ **Zusammenfassung:**

Der **Unterpunkt e)** – Änderung der Wohnbaulandwidmungsart auf „nachhaltige Bebauung“ mit Erhöhung der Geschößflächenzahl steht im **Widerspruch**

- **zum verordneten ÖEK** und
- **zu verbindlichen Planungsrichtlinien des NÖ ROG idgF**, weil die Verkehrsfunktion des übergeordneten Straßennetzes beeinträchtigt wird.

10. Januar 2025

Dipl.-Ing.ⁱⁿ Heidemarie Rammler

elektronisch unterfertigt

Sachverständige für Raumordnung
und Raumplanung