

Die Marktgemeinde Kaltenleutgeben beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Sofern bei einer Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist.

Das Ergebnis dieser Prüfung und die Begründung lauten wie folgt:



Örtliches Teilentwicklungskonzept Kaltenleutgeben Ost (ÖTEK Kaltenleutgeben Ost)

Festlegung des Untersuchungsrahmens für die
Durchführung der Strategischen Umweltprüfung
(Scoping)



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Purbach
+43 1 2166091
office@knollconsult.at

www.knollconsult.at



Örtliches Teilentwicklungskonzept Kaltenleutgeben Ost (ÖTEK Kaltenleutgeben Ost)

Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Durchführung der
Strategischen Umweltprüfung (Scoping)

Auftraggeber:in **Marktgemeinde Kaltenleutgeben**
Hauptstraße 78
2391 Kaltenleutgeben

Auftragnehmer:in **Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH**
Roseggerstraße 4/2
A-3500 Krems an der Donau
T. +43 2732 76416
E. krems@knollconsult.at

Bearbeitung DI DI Jochen Schmid
DI Julia Pechhacker
Alexander Jenner BSc

Stand Jänner 2025

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Aufgabenstellung und Hintergrund des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost	1
1.2	Die Bestandteile des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost	1
2	Ziele und Maßnahmen des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost	2
2.1	Vision und Oberziele	2
2.2	Fachziele	4
2.3	Maßnahmen	5
3	Methodik der strategischen Umweltprüfung und Festlegung des Untersuchungsgegenstands (Screening)	7
3.1	Strategische Ebene	7
3.2	Operative Ebene	7
4	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)	12
4.1	Vorgangsweise	12
4.2	Untersuchungsrahmen für die Maßnahmen	13
5	Tabellenverzeichnis	22
6	Anhang	23

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Hintergrund des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost

Die Marktgemeinde Kaltenleutgeben plant die Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes für das östliche Gemeindegebiet unter der Bezeichnung **Örtliches Teilentwicklungskonzept Kaltenleutgeben Ost (ÖTEK Kaltenleutgeben Ost)**. Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 ist bei der Aufstellung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖROP), zu dem auch ein örtliches (Teil-)Entwicklungskonzept (ÖEK) gehört, eine strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen. Der vorliegende Bericht dient der Dokumentation der Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping). Bei diesem Arbeitsschritt der SUP werden Inhalt, Umfang, Detaillierungsgrad, sowie Prüfmethode der SUP festgelegt.

Hintergrund

Das Örtliche Teilentwicklungskonzept Kaltenleutgeben Ost befasst sich mit der langfristigen und koordinierten räumlichen Entwicklung des ehemaligen Zementwerkes im Osten Kaltenleutgebens. Ziel ist, das brachliegende Areal, das seit einem Flächentausch mit der Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Jahr 2012 zum Gemeindegebiet von Kaltenleutgeben gehört, zu revitalisieren und stärker in die bestehende Ortsstruktur einzugliedern.

1.2 Die Bestandteile des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost

Gemäß § 13 Abs. 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) LGBl. Nr. 3/2015 idF. LGBl. Nr. 10/2024 sind in einem örtlichen Entwicklungskonzept grundsätzliche Aussagen zur Gemeindeentwicklung zu treffen, insbesondere zur angestrebten

- Bevölkerungsentwicklung,
- Siedlungs- und Standortentwicklung,
- infrastrukturellen Entwicklung und Daseinsvorsorge,
- Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen sowie
- Energieversorgung und Klimawandelanpassung.

Dabei sind die besonderen Leitziele des NÖ ROG 2014 für die örtliche Raumordnung (gemäß § 1 Abs. 2) anzuwenden und, soweit dies thematisch möglich ist, räumlich zu konkretisieren.

Als Grundlage für die Erstellung des **ÖTEK Kaltenleutgeben Ost** ist gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014 der Zustand des Gemeindegebiets bzw. des vom ÖTEK betroffenen Teils des Gemeindegebiets durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen zu beobachten.

Im Sinne der Nachvollziehbarkeit werden die im Rahmen der Erstellung des ÖTEK durchgeführten Grundlagenerhebungen sowie Analysen in einem Bericht, der alle relevanten Teilkonzepte des ÖTEK umfasst, dokumentiert. Die Unterlagen umfassen neben den textlichen Ausführungen zu den einzelnen thematischen Konzepten in Berichtsform auch die erforderlichen Plandarstellungen.

Der Erläuterungs- und Umweltbericht enthält neben den textlichen Erläuterungen zu Zielen und Maßnahmen des ÖTEK auch die Beschreibung der Umweltauswirkungen sowie analytische Zusammenfassungen der Potenziale und Herausforderungen der jeweiligen thematischen Konzepte. Die Verordnung zum ÖTEK besteht aus dem Verordnungstext sowie einer Plandarstellung.

2 Ziele und Maßnahmen des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost

Das ÖTEK Kaltenleutgeben Ost baut auf einer Vision auf, aus der sechs Oberziele resultieren, die für die kommenden 10 bis 15 Jahre die Entwicklungsrichtung des östlichen Gemeindegebietes vorgeben und somit die oberste Zielebene des Teilentwicklungskonzeptes bilden. Konkretisiert werden die Vision und die Oberziele durch Fachziele und entsprechende Maßnahmen.

2.1 Vision und Oberziele

Das brachliegende Areal rund um das ehemalige Zementwerk stellt für Kaltenleutgeben ein bisher ungenutztes Potenzial dar. Dieses Potenzial in Zukunft aufzugreifen und damit die gesamte Gemeinde zu stärken, ist der Grundgedanke hinter dem örtlichen Teilentwicklungskonzept Kaltenleutgeben Ost.

Das Entwicklungskonzept befasst sich mit der langfristigen und koordinierten räumlichen Entwicklung des ehemaligen Zementwerkes. Ziel ist, das Areal, das seit einem Flächentausch mit der Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Jahr 2012 zum Gemeindegebiet von Kaltenleutgeben gehört, zu revitalisieren und stärker in die bestehende Ortsstruktur zu integrieren.

Gelingen wird das einerseits durch eine Nutzungsmischung mit unterschiedlichen Schwerpunkten, wie die Industriebrache genutzt werden kann, andererseits durch die Herstellung einer Verbindung zum bestehenden Ort in Form von infrastrukturellen Maßnahmen.

Die geplante Mischung aus Betriebs- und Dienstleistungsnutzungen, Wohnen und Grünräumen wird die Brache wiederbeleben. Gleichzeitig werden die lokale Wirtschaft gefördert und Arbeitsplätze im Ort geschaffen. Die Nutzungsvielfalt erzielt Synergien, die den Raum vital und dynamisch erscheinen lassen. Anhand des integrativen Ansatzes des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost wird das Gebiet zu einem einladenden Eingangstor von Kaltenleutgeben an der Grenze zu Wien und Perchtoldsdorf.

Trotz dieser Entwicklung ist der Ortsteil nicht als Konkurrenz zum Zentrum Kaltenleutgebens zu verstehen. Er wird eine Verlängerung des Ortsgebietes Richtung Osten darstellen, die die bestehende Infrastruktur nutzt und das Potenzial des vorhandenen Altbestandes ausschöpft. Durch die bewusste Förderung der Verbindungsachsen wird der Bereich auch räumlich stärker mit der bestehenden Siedlungsstruktur zusammenwachsen. Diese Verbindungen stärken den Fuß- und Radverkehr und fördern die Durchgrünung entlang der Kaltenleutgebener Straße/Hauptstraße, der Hauptachse durch den Ort.

Der angrenzende Natur- und Landschaftsraum wird durch die Schaffung und Gestaltung von Grünräumen und Grünachsen vernetzt und gestärkt. Diese Flächen dienen einerseits als Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt, wodurch Habitate einiger geschützter Arten gesichert werden können, andererseits als Erholungsraum für die Bevölkerung. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird zudem der Gebäudebestand weiterentwickelt und umfunktioniert. Durch die vorrangige Nutzung von bereits gewidmetem Bauland kann die Inanspruchnahme von Grünflächen möglichst geringgehalten werden. Die bestehenden Baulandflächen werden demnach nicht erweitert, sondern für eine effizientere Nutzung sinnvoll umstrukturiert. Aspekte der Nachhaltigkeit und Klimaresilienz sind zusätzlich Teil des Konzeptes, die positive Effekte auf das Mikroklima erwirken können.

Aus dieser Vision resultieren folgende Oberziele des Örtlichen Teilentwicklungskonzeptes Kaltenleutgeben Ost:

- | | |
|------------|---|
| OZ1 | Ressourcenschonend mit Grund und Boden sowie bestehender Gebäudesubstanz umgehen |
| OZ2 | Verflechtungen mit bestehenden Ortsstrukturen herstellen |

OZ3	Industriebranche als Betriebs- und Dienstleistungsstandort etablieren
OZ4	Funktionen des Natur- und Landschaftsraumes erhalten und stärken
OZ5	Funktionsfähigkeit des bestehenden Verkehrssystems erhalten
OZ6	Siedlungsentwicklung klimaresilient gestalten

Tabelle 1: Oberziele (OZ) des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost. Quelle: eigene Darstellung, Oktober 2024

Der Weg zur Erreichung der Vision und Erfüllung der Oberziele führt im Wesentlichen über drei operative Schritte. Diese Kernpunkte stellen unabdingbare Voraussetzungen für eine Umsetzung des Konzeptes dar.

- **Sicherung der Lebensräume geschützter Arten**

Im Zuge der Grundlagenforschung für das ÖTEK Kaltenleutgeben Ost wurden natur- und artenschutzfachliche Erhebungen auf dem Areal der ehemaligen Zementfabrik durchgeführt. Dabei konnten mehrere geschützte Tierarten identifiziert werden. Neben mehreren geschützten Vogelarten wurden zwei geschützte Eidechsenarten, zwei geschützte Heuschreckenarten und zwei geschützte Tagfalterarten beobachtet. Unter den Biotoptypen wurde der nach FFH-Richtlinie geschützte Waldmeister-Buchenwald aufgenommen. Um die bestehenden (Bauland)-Flächen für die beabsichtigte Entwicklung nutzbar machen zu können, müssen Lebensräume für die auf der Fläche vorgefundenen geschützten Arten gesichert bzw. geschaffen werden. Oberste Priorität für die Umsetzung des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost hat daher die Sicherung von Flächen für die Erhaltung bzw. Schaffung von Lebensräumen geschützter Arten auf Ebene des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan). Neben der Flächensicherung erfolgt im Rahmen des ÖTEK die Definition von Maßnahmen und Vorgaben zur Ausgestaltung dieser Flächen. Im Flächenwidmungsplan ist eine Widmungsänderung für natur- und artenschutzfachlich relevante Flächen von Bauland in Grünland (z.B. Ggü-Ökofläche, Gfrei) erforderlich.

- **Umstrukturierung bestehender Baulandflächen**

Die vorhandenen Baulandflächen wurden bis Ende des 20. Jahrhunderts als Industriestandort (Zementproduktion) genutzt. Aus dieser industriellen Nutzung ergibt sich auch die Abgrenzung der bestehenden Baulandflächen, die in den vergangenen Jahren in Bauland Sondergebiet mit unterschiedlichen Verwendungszwecken (Pflegeheim, Reha-Zentrum, Park & Ride, Hotel, Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung) und Grünland Sportstätten umgewidmet wurden. Diese Nutzungen waren Folge eines städtebaulichen Leitbildes aus dem Jahr 2014, das aber nie in dieser Form umgesetzt wurde. Durch die nunmehrige Festlegung natur- und artenschutzrelevanter Flächen bzw. die geplante Anordnung der mit dem vorliegenden ÖTEK Kaltenleutgeben Ost beabsichtigten Nutzungen am Areal der Industriebranche entstehen im bestehenden Bauland Bereiche, die nicht bzw. nicht effizient nutz- und bebaubar sind. Zur effizienteren Nutzbarkeit und für eine sinnvolle Anordnung des bestehenden Baulandes im Hinblick auf die Erschließung und infrastrukturelle Ausstattung ist eine Umstrukturierung der Baulandflächen erforderlich.

Aufgrund der sich in absehbarer Zeit ändernden Rechtslage betreffend überörtliche Festlegungen (Beschluss der NÖ Landesregierung zum regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Mödling vom 21.01.2025) ist diese Umstrukturierung mit einem Potenzial und einer Herausforderung verbunden. Aufgrund der flächigen Siedlungsgrenze gem. § 6 Abs. 3 Z 2 NÖ ROG 2014, die mit Inkrafttreten der Novelle des regROP kurzfristig erwartet wird, darf die darin gewidmete Baulandmenge grundsätzlich nicht vergrößert werden. Der Gesetzgeber führt aber aus, dass das Siedlungsgebiet abgerundet werden darf, wenn im jeweiligen Widmungsverfahren die Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen, nicht mit einem Hauptgebäude bebauten Fläche in einer von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossenen Baulandfläche ausgeglichen wird und der Abtausch

entweder innerhalb einer Widmungsart des Wohnbaulandes oder zwischen Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet erfolgt. Für den gegenständlichen Fall ergeben sich daraus folgende Chance und Herausforderung: Grundsätzlich ist eine Abrundung des Baulandes möglich, diese kann aber nur innerhalb einer Widmungsart des Wohnbaulandes oder innerhalb einer Widmungsart des Betriebsbaulandes stattfinden. Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idF. LGBl. Nr. 10/2024 sieht diesbezüglich keine Regelung für Flächen vor, die als Bauland Sondergebiet gewidmet sind. Da ein Abtausch der Flächen zur Abrundung des Baulandes nur innerhalb derselben Widmungsart möglich ist, werden in einem ersten Schritt zur Erreichung der beabsichtigten Entwicklung des Areals Flächen mit der Widmung Bauland Sondergebiet (BS) umstrukturiert.

- **Änderung der Nutzungsmöglichkeiten**

Die Revitalisierung der Industriebranche und die Nutzung des vorhandenen, aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht beseitigbaren Gebäudebestandes (Siloturm aus massivem Stahlbeton) trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Für eine wirtschaftliche Entwicklung und die Belebung der Industriebranche als neuer Ortsteil Kaltenleutgebens ist die Nutzung eines Teiles der Fläche für Wohnzwecke unabdingbar. Auf dem der Kaltenleutgebener Straße gegenüberliegenden Areal auf Wiener Gemeindegebiet, das ebenso Teil der ehemaligen Zementfabrik war, wurde bereits eine große Wohnhausanlage mit kleineren Betrieben, einem Supermarkt und Kindergarten realisiert. Zur Erreichung des Ziels, Wohnen und Arbeiten am Standort der Industriebranche in Kaltenleutgeben umzusetzen, was jedenfalls die Widmung Bauland Kerngebiete (BK) oder Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN) auf einem Teil des Areals bedingt, wird in einem zweiten Schritt eine Widmungsänderung von Bauland Sondergebiet in Bauland Kerngebiete (BK) oder Bauland Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (BKN) im Bereich nördlich der Bahntrasse umgesetzt. Konkrete Nutzungsmöglichkeiten sollen für den als BK oder BKN gewidmeten Bereich des Areals mittels Vertragsraumordnung festgelegt werden (z.B. Beschränkung der Wohnnutzung auf ein bestimmtes Ausmaß, Vorgaben zur Gestaltung der Freiräume). Erst mit diesem zweiten Widmungsschritt kann die Vision des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost erfüllt werden. Für den Bereich südlich der Bahntrasse ist beabsichtigt, betriebliche Nutzungen anzusiedeln (Widmung Bauland Betriebsgebiet oder Bauland verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet).

2.2 Fachziele

Die nachstehende Tabelle enthält die Fachziele des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost:

Z1	Nutzungspotenziale im Gebäudebestand ausschöpfen
Z2	Brachliegende Baulandflächen in Wert setzen
Z3	Bestehende Infrastrukturen nutzen
Z4	Nutzungskonkurrenz zum Ortszentrum vermeiden
Z5	Positive Synergien zwischen Arbeiten und Wohnen durch Mischnutzung fördern
Z6	Ansiedlung verkehrsverträglicher und emissionsarmer Nutzungen forcieren
Z7	Hochwertige Versorgung mit Grün- und Freiräumen schaffen
Z8	Grünräume vernetzen
Z9	Potenzial für öffentlichen Verkehr erhöhen
Z10	Fahrtenaufkommen im motorisierten Individualverkehr steuern
Z11	Freihaltung der Bahntrasse sicherstellen
Z12	Attraktive Durchwegung für Fuß- und Radverkehr sicherstellen

Z13	Nachhaltiges Regenwassermanagement verfolgen
Z14	Strategien zur Verbesserung des Mikroklimas forcieren
Z15	Erneuerbare Energien fördern

Tabelle 2: Fachziele (Z) des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost. Quelle: eigene Darstellung, Oktober 2024

2.3 Maßnahmen

Die Erreichung der Oberziele und Fachziele des **ÖTEK Kaltenleutgeben Ost** soll durch die Umsetzung einer Vielzahl an Maßnahmen gewährleistet werden. Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Maßnahmen tragen in der Regel zur Umsetzung mehrerer Ober- und Fachziele bei.

Nr.	Titel der Maßnahme
M1	Änderung des Flächenwidmungsplans entsprechend beabsichtigter Nutzungen zur Verwertung des Gebäudebestandes (Kombination Arbeiten/Wohnen)
M2	Festlegung einer Hochhauszone für den bestehenden Siloturm
M3	Beschränkung der Wohnnutzung durch raumordnungsrechtliche Instrumente
M4	Umstrukturierung der bestehenden Baulandflächen durch Neuordnung der Baulandflächen im Flächenwidmungsplan
M5	Forcierung einer Nutzungsmischung durch entsprechende Widmungsänderungen im Flächenwidmungsplan
M6	Prüfung einer Einschränkung der Emissionen im Betriebsbauland bei Flächenwidmungsplanänderungen
M7	Prüfung der Festlegung einer Fahrtenbeschränkung pro Tag und Hektar im Betriebsbauland bei Flächenwidmungsplanänderungen
M8	Sicherung des östlichen Teils der Bahntrasse bis zur bestehenden Haltestelle durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan
M9	Festlegung von Grünkorridoren im Flächenwidmungsplan
M10	Sicherung und Ausgestaltung natur- und artenschutzfachlich relevanter Flächen
M11	Konkurrenzpotenzial bei beabsichtigter Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben (Lebensmittel) und Dienstleistungsbetrieben für den täglichen Bedarf prüfen
M12	Steuerung der Ansiedlung von Nutzungen durch aktive Bodenpolitik (Ankauf und Verkauf/Verpachtung ausschließlich über die Gemeinde)
M13	Sicherstellung der Durchwegung durch entsprechende Berücksichtigung bei Flächenwidmungsplanänderungen und/oder durch raumordnungsrechtliche Instrumente
M14	Sicherung von Flächen zur Schaffung von Grün- und Freiräumen durch raumordnungsrechtliche Instrumente
M15	Qualität der bestehenden technischen Infrastruktur erhalten bzw. Prüfen des Bedarfs und Planung entsprechender Erweiterungen/Adaptierungen
M16	Qualitätsverbessernde Maßnahmen bei Haltestellen für den öffentlichen Verkehr umsetzen
M17	Forcierung einer klimaresilienten Bebauungsplanung
M18	Rückbau von versiegelten Flächen bzw. Erstellen eines Entsiegelungskonzeptes
M19	Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung sickerwasserspeichernder Medien unterhalb von Verkehrs- und Stellplatzflächen (Schwammstadt-Prinzip)

Örtliches Teilentwicklungskonzept Kaltenleutgeben Ost (ÖTEK Kaltenleutgeben Ost),
Scoping (Strategische Umweltprüfung)

M20	Attraktive Ausgestaltung der Grünräume berücksichtigen (Aufenthaltsbereiche, Aktivitäts-/Sportmöglichkeiten, Berücksichtigung aller Generationen, Rückzugsbereiche)
M21	Ausbau von Dachflächen kommunaler Gebäude für die Nutzung von Sonnenenergie
M22	Festlegung von Vorgaben zur Errichtung von PV-Anlagen durch raumordnungsrechtliche Instrumente

Tabelle 3: Maßnahme (M) des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost. Quelle: eigene Darstellung, Jänner 2025

3 Methodik der strategischen Umweltprüfung und Festlegung des Untersuchungsgegenstands (Screening)

Aufgrund des Umfangs, der breiten, fachübergreifenden Ausrichtung und des langfristigen Zeithorizonts kann das **Örtliche Teilentwicklungskonzept Kaltenleutgeben Ost** auf verschiedenen Ebenen positive, andererseits auch erheblich negative Umweltauswirkungen zur Folge haben. Die methodische Herangehensweise der gegenständlichen strategischen Umweltprüfung (SUP) sieht im Umweltbericht eine Betrachtung der möglichen Umweltauswirkungen auf zwei Ebenen – der strategischen Ebene sowie der operativen Ebene – vor. Auf der operativen Ebene der Maßnahmen beschränkt sich die strategische Umweltprüfung (SUP) auf jene Maßnahmen des ÖTEK, die Auswirkungen auf den Flächenwidmungsplan – als rechtsverbindliches Instrument der örtlichen Raumordnung – haben.

3.1 Strategische Ebene

Die Entscheidungen, die auf der strategischen Ebene des **ÖTEK Kaltenleutgeben Ost** getroffen werden, können für die nächsten Jahrzehnte erhebliche Umweltauswirkungen entfalten, die – entgegen konkreter (verortbarer oder nicht verortbarer) Maßnahmen – aber nicht im Detail abgeschätzt werden können.

Auf Basis der Erkenntnisse aus der Grundlagenenerhebung und Analyse¹ zum derzeitigen Umweltzustand wird im Rahmen des Umweltberichts eine Abwägung von Planungsalternativen zur strategischen Zielebene des **ÖTEK Kaltenleutgeben Ost** vorgenommen. Im Zuge dessen wird ein Vergleich mit dem Planungsnullfall („Trend-Variante“) angestellt. Damit werden die Vision, die Ober- sowie Fachziele einer Plausibilitätsprüfung unterzogen, die zeigen soll, wieso die gewählte Entwicklungsstrategie in Bezug auf potenzielle Umweltwirkungen erstrebenswerter ist als andere Entwicklungsstrategien.

Die Abwägung von Planungsalternativen auf der strategischen Ebene des Leitbilds und der Zielebenen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Umweltberichts.

3.2 Operative Ebene

Die geplanten (raumordnungsrelevanten) Maßnahmen, die das operative Instrumentarium für die Umsetzung des **Örtlichen Teilentwicklungskonzepts Kaltenleutgeben Ost** und Basis für Maßnahmen auf der Ebene des Flächenwidmungsplans (und Bebauungsplans) bilden, eignen sich für treffgenauere Abschätzungen der Umweltauswirkungen (nach Schutzgütern gemäß SUP-Richtlinie) als die Vision, die Oberziele und Fachziele.

Gegenstand der weiteren Betrachtung hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter bilden daher die geplanten Maßnahmen des **ÖTEK Kaltenleutgeben Ost**. Genauer zu betrachten sind dabei jene Maßnahmen, die direkten Einfluss auf raumordnungsfachliche Aspekte und damit auf den Flächenwidmungsplan nehmen. Der Detaillierungsgrad dieser Überlegungen richtet sich schließlich danach, ob sich die jeweilige (flächenwidmungsrelevante) Maßnahme bereits konkret verortbar ist – oder nicht.

Nach der nachfolgenden Festlegung des Untersuchungsgegenstands (Screening), wird der Untersuchungsrahmen (Scoping) der Maßnahmen daher wie folgt festgelegt:

Für **verortbare Maßnahmen** erfolgen zusätzlich zu einer Abwägung allfälliger Varianten vertiefende Überlegungen zu möglichen Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Prüfgegenstände gemäß SUP-Richtlinie (siehe Tabelle 5). Bei derzeit fehlenden oder nicht

¹ Eine ausführliche Analyse des derzeitigen Umweltzustandes wird den Unterlagen zur öffentlichen Auflage zu entnehmen sein.

verfügbaren Informationen erfolgt eine Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfälliger nachfolgender Widmungsverfahren.

Für **noch nicht verortbare** (flächenwidmungsrelevante) **Maßnahmen** können oftmals keine vertiefenden Überlegungen zu möglichen Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Prüfgegenstände erfolgen, da sich relevante Umweltprobleme zumeist auf klar abgrenzbare Bereiche beziehen. In diesem Fall ist eine Abwägung allfälliger Varianten wie auch gegebenenfalls eine Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfälliger Widmungsverfahren vorgesehen.

Können bereits im Zuge der Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) erhebliche Umweltauswirkungen einer Maßnahme ausgeschlossen werden, beschränkt sich deren weitere Behandlung im Umweltbericht – unabhängig einer möglichen Verortung – auf die Abwägung allfälliger Varianten.

Die Maßnahmen des **ÖTEK Kaltenleutgeben Ost** dienen der Erreichung der definierten Oberziele und Fachziele. Die Abschätzung von Umweltauswirkungen der Planungsziele erfolgt daher – indirekt – über die Behandlung der operativen Ebene der Maßnahmen.

Die nachstehende Tabelle zeigt, welche der Maßnahmen direkten Einfluss auf raumordnungsfachliche Aspekte und in weiterer Folge auf den Flächenwidmungsplan nehmen und stellt damit zusammenfassend den Untersuchungsgegenstand der strategischen Umweltprüfung zum **ÖTEK Kaltenleutgeben Ost** (Screening) dar.

Maßnahmen		Ist die Maßnahme relevant für den Flächenwidmungsplan?	Kann die Maßnahme verortet werden?	Können erhebliche Umweltauswirkungen unmittelbar abgeleitet werden?	Sind vertiefende Überlegungen im Rahmen der SUP erforderlich?
M1	Änderung des Flächenwidmungsplans entsprechend beabsichtigter Nutzungen zur Verwertung des Gebäudebestandes (Kombination Arbeiten/Wohnen)	Ja	Ja	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix
M2	Festlegung einer Hochhauszone für den bestehenden Siloturm	Ja	Ja	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix
M3	Beschränkung der Wohnnutzung durch raumordnungsrechtliche Instrumente	Nein, Festlegung durch Vertragsraumordnung	Ja	Maßnahme legt den künftigen Einsatz des Instruments der Vertragsraumordnung fest. Konkrete Planungen auf Ebene des Flächenwidmungsplans lassen sich dadurch nicht ableiten.	Nein
M4	Umstrukturierung der bestehenden Baulandflächen durch Neuordnung der Baulandflächen im Flächenwidmungsplan	Ja	Ja	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix
M5	Forcierung einer Nutzungsmischung durch entsprechende Widmungsänderungen im Flächenwidmungsplan	Ja	Ja	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix
M6	Prüfung einer Einschränkung der Emissionen im Betriebsbauland bei Flächenwidmungsplanänderungen	Ja	Maßnahme noch nicht konkret verortbar	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix
M7	Prüfung der Festlegung einer Fahrtenbeschränkung pro Tag und Hektar im Betriebsbauland bei Flächenwidmungsplanänderungen	Ja	Maßnahme noch nicht konkret verortbar	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix
M8	Sicherung des östlichen Teils der Bahntrasse bis zur bestehenden Haltestelle durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan	Ja	Ja	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix

Maßnahmen		Ist die Maßnahme relevant für den Flächenwidmungsplan?	Kann die Maßnahme verortet werden?	Können erhebliche Umweltauswirkungen unmittelbar abgeleitet werden?	Sind vertiefende Überlegungen im Rahmen der SUP erforderlich?
M9	Festlegung von Grünkorridoren im Flächenwidmungsplan	Ja	Maßnahme noch nicht konkret verortbar	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix
M10	Sicherung naturschutzfachlich relevanter Flächen	Ja	Maßnahme noch nicht konkret verortbar	erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	Ja, siehe Scopingmatrix
M11	Konkurrenzpotenzial bei beabsichtigter Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben (Lebensmittel) und Dienstleistungsbetrieben für den täglichen Bedarf prüfen	Nein, strategische Maßnahme			
M12	Steuerung der Ansiedlung durch aktive Bodenpolitik (Ankauf und Verkauf/Verpachtung ausschließlich über die Gemeinde	Nein, strategische Maßnahme			
M13	Sicherstellung der Durchwegung durch entsprechende Berücksichtigung bei Flächenwidmungsplanänderungen und/oder durch raumordnungsrechtliche Instrumente	M13a: Ja, Festlegung im Flächenwidmungsplan	M13a: Maßnahme noch nicht konkret verortbar	M13a: erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	M13a: Ja, siehe Scopingmatrix
		M13b: Nein, Festlegung durch Vertragsraumordnung	M13b: Maßnahmen noch nicht konkret verortbar	M13b: Maßnahme legt den künftigen Einsatz des Instruments der Vertragsraumordnung fest. Konkrete Planungen auf Ebene des Flächenwidmungsplans lassen sich dadurch nicht ableiten.	M13b: Nein
M14	Sicherung von Flächen zur Schaffung von Grün- und Freiräumen durch raumordnungsrechtliche Instrumente	M14a: Ja, Festlegung im Flächenwidmungsplan	M14a: Maßnahme noch nicht konkret verortbar	M14a: erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen	M14a: Ja, siehe Scopingmatrix
		M14b: Nein, Festlegung durch Vertragsraumordnung	M14b: Maßnahmen noch nicht konkret verortbar	M14b: Maßnahme legt den künftigen Einsatz des Instruments der Vertragsraumordnung fest. Konkrete Planungen auf Ebene des Flächenwidmungsplans lassen sich dadurch nicht ableiten.	M14b: Nein

Maßnahmen		Ist die Maßnahme relevant für den Flächenwidmungsplan?	Kann die Maßnahme verortet werden?	Können erhebliche Umweltauswirkungen unmittelbar abgeleitet werden?	Sind vertiefende Überlegungen im Rahmen der SUP erforderlich?
M15	Qualität der bestehenden technischen Infrastruktur erhalten bzw. Prüfen des Bedarfs und Planung entsprechender Erweiterungen/Adaptierungen	Nein, strategische und/oder bauliche Maßnahme			
M16	Qualitätsverbessernde Maßnahmen bei Haltestellen für den öffentlichen Verkehr umsetzen	Nein, strategische und/oder bauliche Maßnahme			
M17	Forcierung einer klimaresilienten Bebauungsplanung	Nein, Maßnahme Bebauungsplanung			
M18	Rückbau von versiegelten Flächen bzw. Erstellen eines Entsiegelungskonzeptes	Nein, strategische und/oder bauliche Maßnahme			
M19	Prüfung von Möglichkeiten zur Schaffung sickerwasserspeichernder Medien unterhalb von Verkehrs- und Stellplatzflächen (Schwammstadt-Prinzip)	Nein, Maßnahme Bebauungsplanung und/oder bauliche Maßnahme			
M20	Attraktive Ausgestaltung der Grünräume berücksichtigen (Aufenthaltsbereiche, Aktivitäts-/Sportmöglichkeiten, Berücksichtigung aller Generationen, Rückzugsbereiche)	Nein, strategische und/oder bauliche Maßnahme			
M21	Ausbau von Dachflächen kommunaler Gebäude für die Nutzung von Sonnenenergie	Nein, strategische und/oder bauliche Maßnahme			
M22	Festlegung von Vorgaben zur Errichtung von PV-Anlagen durch raumordnungsrechtliche Instrumente	Nein, Festlegung durch Vertragsraumordnung			

Tabelle 4: Prüfung der Maßnahmen zur weiteren Untersuchung im Zuge der SUP. Quelle: eigene Bearbeitung, Jänner 2025

4 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

4.1 Vorgangsweise

Entsprechend den Ergebnissen zur Festlegung des Untersuchungsgegenstands (Screening, siehe Tabelle 4) erfolgt die Abschätzung der möglichen Umweltauswirkungen des **Örtlichen Teilentwicklungskonzept Kaltenleutgeben Ost** für jene Maßnahmen, die sich auf den Flächenwidmungsplan auswirken.

In der Folge wird entlang der Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) der Rahmen für die erforderlichen Untersuchungen definiert.

Gruppieren nach Auswirkungen ergeben sich folgende Schutzgüter:

Schutzgut	Aspekte des Schutzobjekts	Prüfgegenstand
Lebensraum der Bevölkerung	Naturgefahren	Hochwasser
		Hangwasser
		Grundwasserniveau
		Wildbach- und Lawinengefahren
		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, Energietransport		
Mobilität		
Ver- und Entsorgung		
Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit	Immissionen, Emissionen	Lärm
		Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung
		Erschütterungen
		Licht
	Beschattung	Beschattung

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und Landschaft	Habitats und Arten	Lebensräume
		Fauna und Flora
	Landschaft	Landschaftsbild
		Erholungswert
		Ökologische Funktionstüchtigkeit
		Schönheit und Eigenart der Landschaft
		Charakter des Landschaftsraumes
Auswirkungen auf die abiotischen Umweltfaktoren	Wasser	Oberflächenwasser
		Grundwasser
	Boden	Boden
	Luft, Klima	Makroklima
		lokales Klima und Frischluftversorgung
Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter	Sachgüter	Sachgüter
	Kulturelles Erbe	Ortsbild
		Kulturgüter
		Archäologie

Tabelle 5: Schutzgüter und deren Kategorisierung gemäß SUP-Richtlinie

4.2 Untersuchungsrahmen für die Maßnahmen

Entsprechend der Festlegung des Untersuchungsgegenstandes (Screening, siehe Tabelle 4) werden elf Maßnahmen im Zuge der SUP vertiefenden Überlegungen unterzogen. In der nachstehenden Tabelle werden potenziell beeinflusste Schutzgüter sowie die entsprechenden Schutzvorgaben definiert. Zusätzlich sind die Untersuchungsgegenstände und die Methoden, mit welchen die Thematiken im Zuge des Umweltberichtes bearbeitet werden, angeführt.

Der Detaillierungsgrad der vertiefenden Überlegungen zu den einzelnen Maßnahmen wird dadurch bestimmt, ob sich die jeweilige (flächenwidmungsrelevante) Maßnahme bereits auf (einen) konkret abgrenzbare(n) Standort(e) bezieht – ob sie verortbar ist – oder nicht (siehe Kapitel 3.2).

Können bereits im Zuge der Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) erhebliche Umweltauswirkungen einer Maßnahme ausgeschlossen werden, beschränkt sich deren weitere Behandlung im Umweltbericht – unabhängig der allfälligen Verortung – auf die Abwägung allfälliger Varianten.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens zusammen (Scopingmatrix).

Scoping-Formular - Abgrenzung des Untersuchungsrahmens						
Maßnahme	Untersuchungsrahmen		negative und positive Umweltauswirkungen		Erläuterungen & sonstige Hinweise	
	Verortbarkeit der Maßnahme	Untersuchungsrahmen	möglich hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben		
M1	Änderung des Flächenwidmungsplans entsprechend beabsichtigter Nutzungen zur Verwertung des Gebäudebestandes (Kombination Arbeiten/Wohnen)	Ja	<p>Abwägung allfälliger Varianten</p> <p>Vertiefende Überlegungen zu möglichen Umweltauswirkungen auf Prüfgegenstände gem. SUP-Richtlinie im Umweltbericht</p> <p>(Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfälliger nachfolgender Verfahren – für Prüfgegenstände Grundwasserniveau, Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung, Tragfähigkeit des Untergrundes)</p>	<p>Eine Darstellung der potenziell erheblichen Umweltauswirkungen findet sich unter Anhang 4</p>	<p>Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG</p> <p>Landschaftsschutzgebiet Wienerwald</p> <p>Erhaltungsziele Managementplan FFH-Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG)</p>	<p>Mit dieser Maßnahme wird das Ziel verfolgt, Nutzungspotenziale des am Areal vorhandenen Gebäudebestandes (Siloturm) auszuschöpfen (Z1) und damit das ehemalige Zementwerk zu revitalisieren und umzunutzen. Durch die beabsichtigte Kombination aus Arbeiten und Wohnen sollen positive Synergien aus diesen beiden Nutzungen gefördert werden (Z5). So kann die Industriebranche als Betriebs- und Dienstleistungsstandort etabliert und gleichzeitig ressourcenschonend mit Grund und Boden umgegangen werden.</p> <p>Die Nutzungsmischung soll durch die Umwidmung von Bauland Sondergebiet (BS-A3-Hotel, Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung) in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) im Bereich des bestehenden Siloturms ermöglicht werden. Dadurch kann der Siloturm für eine Wohn- und betriebliche Nutzung (Betriebe, die sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtliche zumutbar Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelastung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen) sowie ggf. für weitere Nutzungen (ggf. öffentliche Einrichtung, Versammlungs-/Vergnügungsstätte) umgestaltet werden.</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es durch die beabsichtigte Maßnahme (Widmung BKN) im Vergleich zu den derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (Widmung BS-A3-Hotel, Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung) zu keiner erheblich negativen Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes kommt, da in beiden Fällen mit einer Bebauung der Fläche, bzw. der Bewahrung des Gebäudebestandes, und einer gewissen Frequenz an Nutzer:innen gerechnet werden kann.</p> <p>Relevante betroffene Prüfgegenstände sind Naturgefahren (Hochwasser, Hangwasser, Grundwasserniveau, Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung, Tragfähigkeit des Untergrundes) sowie Habitats und Arten (Lebensräume, Fauna und Flora; insbesondere auf die Erhaltungsziele des Managementplans des FFH-Gebietes Wienerwald-Thermenregion sowie den Artenschutz). Vertiefende Überlegungen zu diesen Prüfgegenständen werden im Umweltbericht behandelt.</p> <p>Hinsichtlich des Grundwasserniveaus, der Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung und der Tragfähigkeit des Untergrundes besteht seitens des geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung die Empfehlung für die Baubehörde, zwingend die Durchführung einer geologisch-geotechnische Untergrunderkundung für das Areal vorzuschreiben. Für die Umwidmung der Fläche ist aber kein vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten erforderlich. Bei den weiteren SUP-Prüfgegenständen wird von keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen ausgegangen (siehe Anhang 4).</p> <p>Die Ausführungen im Umweltbericht umfassen neben den genannten vertiefenden Überlegungen auch die Abwägung allfälliger Varianten sowie die Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfällig nachfolgender Verfahren (siehe Stellungnahme geologischer Dienst, Anhang 6).</p>
M2	Festlegung einer Hochhauszone für den bestehenden Siloturm	Ja	<p>Abwägung allfälliger Varianten</p>	<p><u>menschliche Nutzungen:</u> Wohnnutzung, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mobilität</p> <p><u>Immissionen, Emissionen:</u> Beschattung</p> <p><u>Landschaft:</u> Landschaftsbild</p> <p><u>kulturelles Erbe:</u> Ortsbild</p>	<p>Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG</p> <p>Landschaftsschutzgebiet Wienerwald</p>	<p>Die Maßnahme verfolgt vorrangig das Ziel, die Nutzungspotenziale im Gebäudebestand ausschöpfen zu können (Z1). Der bestehende Siloturm weist eine Gebäudehöhe von über 25 Metern auf und ist dadurch gem. § 31 Abs. 2 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 10/2024 als Hochhaus einzustufen. Eine Beseitigung des Turmes ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen keine Alternative. Vielmehr wird mit dem ÖTEK bezweckt, ressourcenschonend mit dem Bestand aus der industriellen Vergangenheit der Marktgemeinde umzugehen. Damit das Gebäude revitalisiert und baulich verändert werden kann, ist die Festlegung einer Hochhauszone im Flächenwidmungsplan unter Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe erforderlich. Durch die Festlegung wird ermöglicht, dass der Gebäudebestand für die vorgesehenen Funktionen genutzt werden kann. Der Siloturm weist im Bestand entlang der westlichen Gebäudefront einer Höhe von 39 Metern auf, entlang der nördlichen Front 25 Meter und entlang der südlichen Front 35 Meter. Die zulässigen Gebäudehöhen mit Festlegung der Hochhauszone sollen die derzeit vorhandenen Gebäudehöhen nicht überschreiten.</p>

Scoping-Formular - Abgrenzung des Untersuchungsrahmens						
Maßnahme	Untersuchungsrahmen		negative und positive Umweltauswirkungen		Erläuterungen & sonstige Hinweise	
	Verortbarkeit der Maßnahme	Untersuchungsrahmen	möglich hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben		
					<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan der Marktgemeinde Kaltenleutgeben legt für den gegenständlichen Bereich, auf dem der vorhandene Siloturm errichtet ist, eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 25 Metern fest. Mit der Festlegung einer Hochhauszone, die zur Umsetzung der Maßnahme und Erreichung der Ziele des ÖTEK erforderlich ist, verändert sich die höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu 14 Meter.</p> <p>Da sich die Maßnahme aber ausschließlich auf die Festlegung von Gebäudehöhen im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestandes konzentriert und sich daraus keine wesentlichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustandes ergeben, sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Beschattungssituation zu erwarten.</p> <p>Auch durch die beabsichtigte Widmungs- und damit Nutzungsänderung von Bauland Sondergebiet (BS) mit der Funktionsbezeichnung „Hotel, Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung“ in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) ist von keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen auszugehen, da sowohl bei den derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten, als auch bei jenen mit der Widmung BKN von einer gewissen Nutzer:innenfrequenz auszugehen ist (siehe auch M1). Zudem sieht das ÖTEK mit der Maßnahme M3 eine Beschränkung der Wohnnutzung mittels raumordnungsrechtlicher Instrumente (Vertragsraumordnung) vor. Die vertiefenden Überlegungen im Umweltbericht beschränken sich daher auf die Abwägung allfälliger Varianten.</p>	
M4	Umstrukturierung der bestehenden Baulandflächen durch Neuordnung der Baulandflächen im Flächenwidmungsplan	Ja	<p>Abwägung allfälliger Varianten</p> <p>Vertiefende Überlegungen zu möglichen Umweltauswirkungen auf Prüfgegenstände gem. SUP-Richtlinie im Umweltbericht</p> <p>(Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfälliger nachfolgender Verfahren – für Prüfgegenstände Grundwasserniveau, Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung, Tragfähigkeit des Untergrundes)</p>	<p>Eine Darstellung der potenziell erheblichen Umweltauswirkungen findet sich unter Anhang 4</p>	<p>Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG</p> <p>Regionales Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland (bzw. Reg ROP Bezirk Mödling – noch nicht rechtskräftig)</p> <p>Landschaftsschutzgebiet Wienerwald</p> <p>Erhaltungsziele Managementplan FFH-Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG)</p>	<p>Durch die Maßnahme sollen die vorhandenen, brachliegenden Baulandflächen in Wert gesetzt werden (Z2) und so ein sparsamer Umgang mit Fläche und Boden erfolgen. Durch die Maßnahme wird das Gesamtausmaß an Baulandflächen am gegenständlichen Areal nicht erhöht. Eine Umstrukturierung der Baulandflächen ist für eine effizientere Nutzbarkeit und sinnvolle Anordnung des bestehenden Baulandes im Hinblick auf die Erschließung und infrastrukturelle Ausstattung erforderlich. Dazu sollen Flächen herangezogen werden, die sich u.a. aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnittes (Grundstückskonfiguration) oder ihrer Eignung als Lebensraum für geschützte Arten nicht für eine Bebauung oder sich besonders günstig für die Vernetzung von Grünflächen eignen. Die Flächen sollen in der Art umstrukturiert werden, dass die Erschließung des Baulandes von der Kaltenleutgebener Straße her verbessert wird und ein effizient nutzbares Band an Infrastruktur und Bauland entlang dieser Hauptstraße hergestellt werden kann.</p> <p>Relevante betroffene Prüfgegenstände sind Naturgefahren (Hochwasser, Hangwasser, Grundwasserniveau, Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung, Tragfähigkeit des Untergrundes) sowie Habitats und Arten (Lebensräume, Fauna und Flora; insbesondere auf die Erhaltungsziele des Managementplans des FFH-Gebietes Wienerwald-Thermenregion sowie den Artenschutz). Vertiefende Überlegungen zu diesen Prüfgegenständen werden im Umweltbericht behandelt.</p> <p>Hinsichtlich des Grundwasserniveaus, der Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung und der Tragfähigkeit des Untergrundes besteht seitens des geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung die Empfehlung für die Baubehörde, zwingend die Durchführung einer geologisch-geotechnische Untergrunderkundung für das Areal vorzuschreiben. Für die Umwidmung der Fläche ist aber kein vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten erforderlich. Bei den weiteren SUP-Prüfgegenständen wird von keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen ausgegangen (siehe Anhang 4).</p> <p>Die Ausführungen im Umweltbericht umfassen neben den genannten vertiefenden Überlegungen auch die Abwägung allfälliger Varianten sowie die Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfällig nachfolgender Verfahren (siehe Stellungnahme geologischer Dienst, Anhang 6).</p>

Scoping-Formular - Abgrenzung des Untersuchungsrahmens						
Maßnahme	Untersuchungsrahmen		negative und positive Umweltauswirkungen		Erläuterungen & sonstige Hinweise	
	Verortbarkeit der Maßnahme	Untersuchungsrahmen	möglich hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben		
M5	Forcierung einer Nutzungsmischung durch entsprechende Widmungsänderungen im Flächenwidmungsplan	Ja	<p>Abwägung allfälliger Varianten</p> <p>Vertiefende Überlegungen zu möglichen Umweltauswirkungen auf Prüfgegenstände gem. SUP-Richtlinie im Umweltbericht</p> <p>(Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfälliger nachfolgender Verfahren – für Prüfgegenstände Grundwasserniveau, Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung, Tragfähigkeit des Untergrundes)</p>	<p>Eine Darstellung der potenziell erheblichen Umweltauswirkungen findet sich unter Anhang 4 (Bewertung in Tabelle aufgeteilt in M5a – Widmung BKN und M5b – Widmung BB)</p>	<p>Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG</p> <p>Landschaftsschutzgebiet Wienerwald</p> <p>Erhaltungsziele Managementplan FFH-Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG)</p>	<p>Ziele des ÖTEK sind Verflechtungen zwischen dem Areal der ehemaligen Zementfabrik und den bestehenden Ortsstrukturen Kaltenleutgebens herstellen sowie die Industriebrache als Betriebs- und Dienstleistungsstandort zu etablieren. Dazu soll eine Nutzungsmischung zwischen betrieblichen Nutzungen, Wohnen und Grünräumen forciert werden. Da die bestehenden Baulandflächen derzeit überwiegend als Bauland Sondergebiet mit diversen Funktionsbezeichnungen (Pflegeheim, Reha-Zentrum; Park&Ride; Hotel, Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung) gewidmet sind, können die beabsichtigten Nutzungen nicht angesiedelt werden. Widmungsänderungen im Flächenwidmungsplan sind daher erforderlich. Teile der Flächen nördlich der Bahntrasse sollen als Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) gewidmet werden, um dort eine Kombination der Nutzungen Arbeiten und Wohnen ermöglichen zu können (siehe Bewertung Umweltauswirkungen M1).</p> <p>Teile der Flächen südlich der Bahntrasse sollen einer betrieblichen Nutzung zugeführt und als Bauland Betriebsgebiet gewidmet werden. Weitere Flächen sind für die Herstellung von Grünräumen und Lebensräumen für geschützte Tierarten erforderlich, dafür sollen verschiedene Grünlandwidmungsarten im Flächenwidmungsplan festgelegt werden (z.B. Ggü, Gp, Gfrei) (siehe Bewertung Umweltauswirkungen M9, M10, M14).</p> <p>Hinsichtlich der beabsichtigten Betriebsbaulandwidmung südlich der Bahntrasse zählen zu den relevanten betroffenen Prüfgegenständen Naturgefahren (Hochwasser, Hangwasser, Grundwasserniveau, Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung, Tragfähigkeit des Untergrundes), menschliche Nutzungen (Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Forstwirtschaft), Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Lärm, Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung, Erschütterungen, Licht) sowie Habitate und Arten (Lebensräume, Fauna und Flora; insbesondere auf die Erhaltungsziele des Managementplans des FFH-Gebietes Wienerwald-Thermenregion sowie den Artenschutz). Vertiefende Überlegungen zu diesen Prüfgegenständen werden im Umweltbericht behandelt.</p> <p>Hinsichtlich des Grundwasserniveaus, der Rutsch-/Bruch-/Steinschlaggefährdung und der Tragfähigkeit des Untergrundes besteht seitens des geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung die Empfehlung für die Baubehörde, zwingend die Durchführung einer geologisch-geotechnische Untergrunderkundung für das Areal vorzuschreiben. Für die Umwidmung der Fläche ist aber kein vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten erforderlich. Bei den weiteren SUP-Prüfgegenständen wird von keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen ausgegangen (siehe Anhang 4).</p> <p>Die Ausführungen im Umweltbericht umfassen neben den genannten vertiefenden Überlegungen auch die Abwägung allfälliger Varianten sowie die Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfällig nachfolgender Verfahren (siehe Stellungnahme geologischer Dienst, Anhang 6).</p>
M6	Prüfung einer Einschränkung der Emissionen im Betriebsbauland bei Flächenwidmungsplan-änderungen	Maßnahme noch nicht konkret verortbar	Abwägung allfälliger Varianten	<p><u>menschliche Nutzungen:</u> Wohnnutzung, Gewerbe- und Industriebetriebe</p> <p><u>Immissionen, Emissionen:</u> Lärm, Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung, Licht, Erschütterung</p>	<p>Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG</p>	<p>Ziel dieser Maßnahme ist die Ansiedlung verkehrsverträglicher und emissionsarmer Nutzungen (Z6), um Konflikte mit umgebenden Nutzungen vermeiden bzw. möglichst geringhalten zu können. Die Maßnahme dient daher auch dem Ziel, positive Synergien durch Mischnutzung von Arbeiten und Wohnen zu fördern (Z5).</p> <p>Die Maßnahme hat den Zweck, Flächen, die als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmet werden oder zukünftig gewidmet sind, im Bedarfsfall auf die Festlegung des Widmungszusatzes „emissionsarme Betriebe“ zu prüfen und ggf. als solche zu widmen. Unter Maßnahme 5 wurde die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen bei einer Widmungsänderung der Fläche südlich der Bahntrasse in Betriebsbauland vorgenommen (siehe M5).</p> <p>Betroffene Schutzgüter durch die gegenständliche Maßnahme sind menschliche Nutzungen (Wohnnutzung auf und im Umfeld des Areals sowie Gewerbe- und Industriebetriebe). Aufgrund der Art der Maßnahme ist aber mit keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen zu rechnen,</p>

Scoping-Formular - Abgrenzung des Untersuchungsrahmens						
Maßnahme	Untersuchungsrahmen		negative und positive Umweltauswirkungen		Erläuterungen & sonstige Hinweise	
	Verortbarkeit der Maßnahme	Untersuchungsrahmen	möglich hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben		
					sondern höchstens mit neutralen Auswirkungen , da mit der Festlegung des Widmungszusatzes „emissionsarme Betriebe“ nur jene Betriebe zulässig sind, die mit einem Emissionsverhalten wie im Bauland Kerngebiet übereinstimmen [Anm.: BB-emissionsarme Betriebe ist für solche Betriebe vorgesehen, die selbst keinen Immissionsschutz beanspruchen und jeweils ihre Umgebung nur mäßig stören (Emissionen wie im Bauland Kerngebiet) und somit mit dem umgrenzenden Siedlungsgebiet verträglich sind. (vgl. K. Giese, D. Jahnel, bbl Baurechtliche Blätter, Band 25, April 2022, Heft 2, S. 62)]. Die vertiefenden Überlegungen im Umweltbericht beschränken sich daher auf die Abwägung allfälliger Varianten.	
M7	Prüfung der Festlegung einer Fahrtenbeschränkung pro Tag und Hektar im Betriebsbauland bei Flächenwidmungsplanänderungen	Maßnahme noch nicht konkret verortbar	Abwägung allfälliger Varianten Darstellung erforderlicher Untersuchungen zu möglichen Umweltauswirkungen im Zuge allfälliger Widmungsverfahren	<u>anthropogene Gefahren:</u> Verkehrssicherheit <u>menschliche Nutzungen:</u> Gewerbe- und Industriebetriebe, Mobilität	Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG	<p>Ziel dieser Maßnahme ist die Ansiedlung verkehrsverträglicher und emissionsarmer Nutzungen (Z6), um das bestehende Verkehrssystem in seiner Funktionsfähigkeit nicht zu verschlechtern. Zudem leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Steuerung des Fahrtenaufkommens im motorisierten Individualverkehr (Z10). Durch die allfällige Beschränkung der Fahrten pro Tag und Hektar im Betriebsbauland soll eine Überlastung des Straßennetzes verhindert und gleichzeitig eine effiziente Nutzung der Flächen ermöglicht werden.</p> <p>Die Maßnahme zielt darauf ab, Flächen, die als Bauland-Betriebsgebiete (BB) gewidmet werden oder zukünftig gewidmet sind, im Bedarfsfall auf Widmungsänderungen in Bauland-verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete (BVB) zu prüfen und ggf. unter Festlegung der maximal zulässigen Fahrten pro Tag und ha als solche zu widmen.</p> <p>Zu möglichen Auswirkungen auf die Mobilität und Verkehrssicherheit liegt ein verkehrstechnisches Gutachten der Snizek + Partner Verkehrsplanung GmbH vor (Stand: März 2024), aus dem hervorgeht, dass sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems (betrachtet wurde der VLSA-geregelte Knoten Kaltenleutgebener Straße – Hochstraße in Wien Liesing) als auch der Verkehrssicherheit (bei allen sechs untersuchten möglichen Zufahrtsknoten zum Areal ist kein Linksabbiegestreifen erforderlich, alle potenziellen Kreuzungen mit der Kaltenleutgebener Straße weisen die Qualitätsstufe „gut“ auf) unter Annahme möglicher Nutzungen (Pflegeheim, Reha-Zentrum, Park & Ride-Anlage, Hotel,...) innerhalb der derzeit zulässigen Widmungen keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind (siehe auch Anhang 6). Bei den durch das ÖTEK beabsichtigten Widmungen/Nutzungen (Wohnen, Betriebe) wird von einer ähnlichen bzw. geringeren Verkehrsbelastung im Vergleich zu den derzeit zulässigen Nutzungen ausgegangen, daher werden keine erheblich negativen Umweltauswirkungen erwartet.</p> <p>Da derzeit hinsichtlich der Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Tag und ha, die über die in der Widmung BB zulässige Anzahl hinausgeht, keine Widmungserfordernisse bekannt sind, können keine konkreten Festlegungen auf der Ebene des Flächenwidmungsplans abgeleitet werden. Erheblich negative Umweltauswirkungen auf die Prüfgegenstände Verkehrssicherheit und Mobilität sowie Gewerbe- und Industriebetriebe können nicht von vornherein ausgeschlossen werden und wären im Bedarfsfall im Zuge allfälliger Widmungsänderungen zu prüfen. Aus diesem Grund beschränken sich die vertiefenden Überlegungen im Umweltbericht auf die Abwägung allfälliger Varianten zur geplanten Maßnahme.</p>
M8	Sicherung des östlichen Teils der Bahntrasse bis zur bestehenden Haltestelle durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan	Ja	Abwägung allfälliger Varianten	<u>menschliche Nutzungen:</u> Wohnnutzung, Mobilität <u>Immissionen, Emissionen:</u> Lärm	Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG	Die Maßnahme verfolgt das Ziel, die von Osten nach Westen durch das Areal verlaufende Bahntrasse vor anderen Nutzungen freizuhalten (Z11), um eine allfällige künftige Reaktivierung der Bahnstrecke nicht zu behindern. Gesichert werden soll vor allem der östliche Teil der Trasse bis etwa auf Höhe des bestehenden Bahnsteiges der ehemaligen Kaltenleutgebener Bahn. Die Sicherung der Flächen für die Bahntrasse kann im Flächenwidmungsplan mit Festlegung der entsprechenden Kenntlichmachung oder Widmung (z.B. Vp) erfolgen. Derzeit ist die Bahntrasse als „Bahn“ im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht, in zweiter Ebene ist die Widmung Bauland Sondergebiet (BS) mit unterschiedlichen Funktionsbezeichnungen festgelegt. Eine Anpassung an den tatsächlichen Verlauf der Trasse kann vorgenommen werden.

Scoping-Formular - Abgrenzung des Untersuchungsrahmens						
Maßnahme	Untersuchungsrahmen		negative und positive Umweltauswirkungen		Erläuterungen & sonstige Hinweise	
	Verortbarkeit der Maßnahme	Untersuchungsrahmen	möglich hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben		
					<p>Im Hinblick auf diese Maßnahme ist zu erwähnen, dass kurz- und mittelfristig aus technischen und wirtschaftlichen Gründen eine Reaktivierung der Kaltenleutgebener Bahn nicht absehbar ist. Eine tatsächliche Reaktivierung für den Personenverkehr ist wahrscheinlich als sehr langfristiges Vorhaben zu sehen. Derzeit wird die Bahnstrecke als Anschlussbahn geführt, auf der Güterverkehr und eingeschränkt Personenverkehr stattfinden darf. Genehmigt sind per Bescheid 5 bis 10 Fahrten pro Woche in den Zeiten (täglich) von 6-22 Uhr, die zulässige Fahrtgeschwindigkeit ist auf 25 km/h beschränkt. Die Strecke wird derzeit für einzelne Museumsfahrten zu besonderen Anlässen im Jahr für den Personenverkehr genutzt, allerdings nur zwischen Perchtoldsdorf und Liesing, da die Gleisanlagen ab dem Bahnhof Perchtoldsdorf Richtung Kaltenleutgeben nicht den für den Fahrbetrieb erforderlichen technischen Anforderungen entsprechen. Der Güterverkehr wurde im Jahr 2011, nachdem die Zementabfüllanlage außer Betrieb genommen wurde, eingestellt. Im Jahr 2022 wurde von einem lokalen Verein der Bahnsteig zur Station Waldmühle auf dem gegenständlichen Areal erneuert. Der Erhalt der Bahntrasse soll insbesondere bis zu diesem neuen Bahnsteig erfolgen, falls, wenn auch derzeit nicht absehbar, zukünftig ein Betrieb für den Personenverkehr aufgenommen werden würde.</p> <p>Da die Bahntrasse auf dem gegenständlichen Areal nur bis zum westlichen Ende des vorhandenen Bahnsteiges gesichert werden soll, kann ggf. für den westlichen Teil der Trasse eine Nutzungsänderung vorgenommen werden, was den Verlust der Gleisanlagen in diesem Bereich zur Folge haben kann. Da entlang der Kaltenleutgebener Straße die Buslinie 255 zwischen Wien Liesing und Sittendorf (Gemeinde Wienerwald) in dichtem Takt (teilweise 10'-Takt) verkehrt, wird hinsichtlich der Mobilität bzw. dem Angebot an öffentlichem Verkehr aber von keinen erheblich negativen Auswirkungen durch die Maßnahme ausgegangen.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmentwicklung und einer möglichen Beeinträchtigung der Wohnnutzungen im Umfeld bzw. auf dem Areal ist festzuhalten, dass aufgrund der Maßnahme keine erheblichen Änderungen zum derzeitigen Umweltzustand erfolgen und es sich hierbei lediglich um die Absicherung der bestehenden Situation durch Widmung oder Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan handelt. Zudem ist die Strecke derzeit nur als Anschlussbahn mit sehr wenigen Fahrten und geringen zulässigen Fahrgeschwindigkeiten genehmigt, weshalb auch bei einem möglichen Betrieb der Strecke mit keinen erheblich negativen Auswirkungen gerechnet wird. Eine Intensivierung der Bahnnutzung ist wie erwähnt kurz- und mittelfristig nicht absehbar. Die vertiefenden Überlegungen im Umweltbericht beschränken sich daher auf die Abwägung allfälliger Varianten.</p>	
M9	Festlegung von Grünkorridoren im Flächenwidmungsplan	Maßnahme noch nicht konkret verortbar	Abwägung allfälliger Varianten	<p><u>menschliche Nutzungen:</u> Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Soziale Einrichtungen</p> <p><u>Habitats und Arten:</u> Lebensräume, Fauna und Flora</p> <p><u>Landschaft:</u> Erholungswert</p> <p><u>Luft und Klima:</u> Makroklima, lokales Klima und Frischluftversorgung</p>	<p>Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG</p> <p>Landschaftsschutzgebiet Wienerwald</p> <p>Erhaltungsziele Managementplan FFH-Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG)</p>	<p>Das übergeordnete Ziel der Maßnahme ist die Vernetzung von Grünräumen (Z8). Mit Umsetzung dieser Maßnahme sollen die Funktionen des Naturraums erhalten bzw. gestärkt und eine Verbindung zwischen den bewaldeten Hängen südlich und nördlich des Areals sowie der Dürren Liesing geschaffen werden. Zur Herstellung dieser Grünkorridore sind entsprechende Änderungen im Flächenwidmungsplan erforderlich (Festlegung entsprechender Grünlandwidmungsarten). Darüber hinaus ist eine entsprechende Gestaltung dieser Flächen notwendig, um einerseits natur- und artenschutzfachlichen sowie andererseits den Ansprüchen hinsichtlich der klimatischen Funktion der Korridore (Beschattung, Durchlüftung) gerecht zu werden. Maßnahmen und Kriterien zur Ausgestaltung dieser Flächen (insb. für Natur-/Artenschutz) werden im Zuge eines Ökologiekonzeptes, das Teil der Unterlagen zur öffentlichen Auflage sein wird, erarbeitet.</p> <p>Aufgrund der Sicherung entsprechender Flächen für die Schaffung von Grünkorridoren und den damit verbundenen möglichen Festlegungen im Flächenwidmungsplan (z.B. Widmungsarten Ggü, Gfrei) ist allenfalls von neutralen bis positiven Umweltauswirkungen auszugehen. Betroffene Schutzgüter sind einerseits menschliche Nutzungen (Wohnnutzung im Umfeld des Areals), Habitats und Arten (Lebensräume, Fauna und Flora), die Landschaft (Erholungswert), der Boden sowie Luft und Klima (Makroklima, lokales Klima und Frischluftversorgung). Aus der Festlegung einer Grünlandwidmung</p>

Scoping-Formular - Abgrenzung des Untersuchungsrahmens						
Maßnahme		Untersuchungsrahmen		negative und positive Umweltauswirkungen		Erläuterungen & sonstige Hinweise
		Verortbarkeit der Maßnahme	Untersuchungsrahmen	möglich hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben	
				<u>Boden</u>		<p>(z.B. Ggü, Gfrei) lässt sich keine erheblich negative Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes ableiten.</p> <p>Das Flächenausmaß für die derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (BS-Widmung mit unterschiedlichen Funktionsbezeichnungen) wird aufgrund der Maßnahme verringert, allerdings ist zu erwähnen, dass die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten bislang nicht wahrgenommen wurden (Städtebauliches Leitbild 2014) und auch in absehbarer Zeit bzw. aufgrund der mit dem ÖTEK beabsichtigten Nutzungsänderungen nicht wahrgenommen werden. Zudem handelt es sich bei den derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht um Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, deren Einschränkung erheblich negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung in der Marktgemeinde hervorrufen würde.</p> <p>Die vertiefenden Überlegungen im Umweltbericht beschränken sich daher auf die Abwägung allfälliger Varianten.</p> <p>Ein Teilbereich des ehemaligen Industrieareals im FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion überlagert sich mit dem FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion. Zudem liegt das Areal innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald. Aufgrund der Art der Maßnahme (Änderung der Flächenwidmung von einer Bauland- in eine Grünlandwidmungsart oder Beibehaltung der derzeitigen Widmungsart mit adaptierter Funktionsbezeichnung) wird von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet ausgegangen. Die Maßnahme wird im Vergleich mit den derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten als verträglich mit den Erhaltungszielen des Managementplanes des Europaschutzgebietes angesehen und lässt keine erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Erholungswertes der Landschaft, der ökologischen Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, der Schönheit oder Eigenart der Landschaft sowie des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes erwarten. Von einer näheren Auseinandersetzung im Umweltbericht wird daher abgesehen.</p>
M10	Sicherung naturschutzfachlich relevanter Flächen	Maßnahme noch nicht konkret verortbar	<p>Abwägung allfälliger Varianten</p> <p>Vertiefende Überlegungen zu möglichen Umweltauswirkungen auf Prüfgegenstände gemäß SUP-Richtlinie</p>	<p><u>menschliche Nutzungen:</u> Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Soziale Einrichtungen</p> <p><u>Habitats und Arten:</u> Lebensräume, Fauna und Flora</p> <p><u>Boden</u></p>	<p>Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG</p> <p>Landschaftsschutzgebiet Wienerwald</p> <p>Erhaltungsziele Managementplan FFH-Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG)</p>	<p>Im Zuge der Grundlagenforschung für das ÖTEK Kaltenleutgeben Ost wurden natur- und artenschutzfachliche Erhebungen auf dem Areal der ehemaligen Zementfabrik durchgeführt. Dabei konnten mehrere geschützte Tierarten identifiziert werden. Zur Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für diese Arten werden entsprechende Flächen im Flächenwidmungsplan gesichert (Widmung Ggü-Ökofläche). Maßnahmen und Kriterien zur Ausgestaltung dieser Flächen werden im Zuge eines Ökologiekonzeptes, das Teil der Unterlagen zur öffentlichen Auflage sein wird, erarbeitet.</p> <p>Auf menschliche Nutzungen (Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Gewerbe- und Industriebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Soziale Einrichtungen) hat die Maßnahme Auswirkungen, allerdings keine erheblich negativen. Das Flächenausmaß für die derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (BS-Widmung mit unterschiedlichen Funktionsbezeichnungen) wird aufgrund der Maßnahme verringert, allerdings ist einerseits zu erwähnen, dass die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten bislang nicht wahrgenommen wurden (Städtebauliches Leitbild 2014) und auch in absehbarer Zeit bzw. aufgrund der mit dem ÖTEK beabsichtigten Nutzungsänderungen nicht wahrgenommen werden, andererseits eine Nutzung der Flächen ohne Behandlung der natur- und artenschutzfachlichen Gegebenheiten (Schaffung bzw. Erhaltung von Habitats) auch nur eingeschränkt möglich wäre. Zudem handelt es sich bei den derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht um Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, deren Einschränkung erheblich negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung in der Marktgemeinde hervorrufen würde.</p> <p>Für die Schutzgüter Habitats und Arten (Lebensräume, Fauna Flora) sowie Boden ist aufgrund der Art der Maßnahme (Widmungsänderung von Bauland in Grünland und Vorgabe von entsprechenden Maßnahmen und Kriterien zur Ausgestaltung dieser Flächen) jedenfalls von neutralen bis positiven</p>

Scoping-Formular - Abgrenzung des Untersuchungsrahmens						
Maßnahme	Untersuchungsrahmen		negative und positive Umweltauswirkungen		Erläuterungen & sonstige Hinweise	
	Verortbarkeit der Maßnahme	Untersuchungsrahmen	möglich hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben		
					<p>Umweltauswirkungen auszugehen. Es werden daher auch neutrale bis positive Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet (ökologische Funktionstüchtigkeit) erwartet.</p> <p>Die vertiefenden Überlegungen im Umweltbericht beschränken sich daher grundsätzlich auf die Abwägung allfälliger Varianten. Zur Nachvollziehbarkeit der Maßnahme des ÖTEK hinsichtlich der natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen werden allerdings eine umfassende Grundlagenerhebung sowie Maßnahmen und Kriterien zur Ausgestaltung der naturschutzfachlich relevanten Flächen Teil des Erläuterungs- und Umweltberichtes sein.</p>	
M13	<p>Sicherstellung der Durchwegung durch entsprechende Berücksichtigung bei Flächenwidmungsplanänderungen und/oder durch raumordnungsrechtliche Instrumente</p> <p><i>(Screening/Scoping der Maßnahme zweigeteilt – M13a und M13b, nur M13a Scoping-relevant)</i></p>	M13a: Maßnahme noch nicht konkret verortbar	Abwägung allfälliger Varianten	<p><u>menschliche Nutzungen:</u> Wohnnutzung, Mobilität</p> <p><u>anthropogene Gefahren:</u> Verkehrssicherheit</p> <p><u>Habitats und Arten:</u> Lebensräume, Fauna und Flora</p> <p><u>Landschaft:</u> Erholungswert</p> <p><u>Boden</u></p>	<p>Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG</p> <p>Landschaftsschutzgebiet Wienerwald</p> <p>Erhaltungsziele Managementplan FFH-Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG)</p>	<p>Mit dieser Maßnahme wird eine attraktive Durchwegung des ehemaligen Industrieareals für den Fuß- und Radverkehr sichergestellt (Z12). Dies trägt zur Förderung der aktiven Mobilität, einer verbesserten Erreichbarkeit und einer hohen Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet bei. Zudem leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Steuerung des Fahrtenaufkommens im motorisierten Individualverkehr (Z10).</p> <p>Neben der allfälligen Festlegung der Herstellungspflicht einer Durchwegung über Raumordnungsverträge (M13b) kann die Sicherung von Wegen auch im Flächenwidmungsplan (M13a) relevant sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Sicherstellung der Durchwegung durch die Festlegung von öffentlichen Verkehrsflächen (Vö) erfolgen wird. Im Falle einer solchen Widmungsänderung wird angenommen, dass die Nutzung dieser Verkehrsflächen einerseits durch Fuß- und Radverkehr stattfinden wird, andererseits durch motorisierten Individualverkehr, wobei allerdings kein Durchzugsverkehr, sondern hauptsächlich Quell- und Zielverkehr von und zu den am Areal angesiedelten Nutzungen erwarten ist. Im Vergleich zu den mit der derzeitigen Widmung zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (Pflegeheim, Reha-Zentrum, Park&Ride, Hotel, Tourismus, Freizeit, Erholung, Sport) wird auch erwartet, dass nicht mehr motorisierter Individualverkehr durch die zukünftig beabsichtigten Nutzungsmöglichkeiten entsteht (Wohnen, betriebliche Nutzungen, Grünräume).</p> <p>Durch die Sicherung entsprechender Flächen für die Schaffung von Wegen in und durch das Areal und den damit verbundenen möglichen Festlegungen im Flächenwidmungsplan (Widmung Vö) ist von keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen auszugehen. Betroffene Schutzgüter sind einerseits menschliche Nutzungen (Wohnnutzung, Mobilität inkl. der Verkehrssicherheit), Habitats und Arten (Lebensräume, Fauna und Flora), die Landschaft (Erholungswert) und der Boden. Aus der Festlegung von öffentlichen Verkehrsflächen lässt sich im Vergleich zu den derzeit in der Widmung Bauland Sondergebiet (und den aktuellen unterschiedlichen Funktionsbezeichnungen) zulässigen Nutzungen, keine erheblich negative Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes für die Schutzgüter menschliche Nutzungen (Wohnnutzung), sowie Landschaft und Boden ableiten. Die derzeit zulässigen Nutzungen hätten ebenso Quell- und Zielverkehr von und in das Areal zur Folge. Zu möglichen Auswirkungen auf die Mobilität und Verkehrssicherheit liegt ein verkehrstechnisches Gutachten der Snizek + Partner Verkehrsplanung GmbH vor (Stand: März 2024), aus dem hervorgeht, dass sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems (betrachtet wurde der VLSA-geregelte Knoten Kaltenleutgebener Straße – Hochstraße in Wien Liesing) als auch der Verkehrssicherheit (bei allen sechs untersuchten möglichen Zufahrtsknoten zum Areal ist kein Linksabbiegestreifen erforderlich, alle potenziellen Kreuzungen mit der Kaltenleutgebener Straße weisen die Qualitätsstufe „gut“ auf) keine erheblich negativen Auswirkungen bei den geplanten Widmungsänderungen zu erwarten sind (siehe auch Anhang 6). Die vertiefenden Überlegungen im Umweltbericht beschränken sich daher auf die Abwägung allfälliger Varianten.</p> <p>Ein Teilbereich des ehemaligen Industrieareals im FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion überlagert sich mit dem FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion. Zudem liegt das Areal innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald. Aufgrund der Art der Maßnahme (Änderung der Flächenwidmung von Bauland Sondergebiet mit unterschiedlichen Funktionsbezeichnungen in öffentliche Verkehrsfläche) wird von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das</p>

Scoping-Formular - Abgrenzung des Untersuchungsrahmens						
Maßnahme	Untersuchungsrahmen		negative und positive Umweltauswirkungen		Erläuterungen & sonstige Hinweise	
	Verortbarkeit der Maßnahme	Untersuchungsrahmen	möglich hinsichtlich	relevante Schutzvorgaben		
					Europaschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet ausgegangen. Die Maßnahme wird im Vergleich mit den derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten als verträglich mit den Erhaltungszielen des Managementplanes des Europaschutzgebietes angesehen und lässt keine erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Erholungswertes der Landschaft, der ökologischen Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, der Schönheit oder Eigenart der Landschaft sowie des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes erwarten. Von einer näheren Auseinandersetzung im Umweltbericht wird daher abgesehen.	
M14	Sicherung von Flächen zur Schaffung von Grün- und Freiräumen durch raumordnungsrechtliche Instrumente <i>(Screening/Scoping der Maßnahme zweigeteilt – M14a und M14b, nur M14a Scoping-relevant)</i>	M14a: Maßnahme noch nicht konkret verortbar	Abwägung allfälliger Varianten	<u>menschliche Nutzungen:</u> Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen <u>Habitats und Arten:</u> Lebensräume, Fauna und Flora <u>Landschaft:</u> Erholungswert <u>Boden</u> <u>Luft und Klima:</u> Makroklima, lokales Klima und Frischluftversorgung	Leitziele und Planungsrichtlinien des NÖ ROG Landschaftsschutzgebiet Wienerwald Erhaltungsziele Managementplan FFH-Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Richtlinien 92/43/EWG und 79/409/EWG)	Die Maßnahme verfolgt vorwiegend das Ziel der Schaffung einer hochwertigen Versorgung des Siedlungsbereiches mit Grün- und Freiräumen (Z7) und trägt daneben auch zur Vernetzung von Grünräumen (Z8) bei. Derzeit sind keine (öffentlichen) Grün- und Freiräume im Bereich des Planungsgebietes vorhanden. Die als Gspo gewidmete Fläche im Osten des Areals wird gegenwärtig nicht als solche genutzt. Das der heutigen Widmung zugrundeliegende Städtebauliche Leitbild aus dem Jahr 2014, das für den östlichen Teil des Areals eine Sportfläche vorsah, wurde nie in seiner geplanten Form umgesetzt. Da mit dem ÖTEK zukünftig auf einem Teilbereich des Areals Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist die Versorgung der zukünftig dort lebenden Bevölkerung mit Grün- und Freiräumen erforderlich. Dazu werden relevante Erholungsflächen mit entsprechenden Festlegungen im Flächenwidmungsplan gesichert (beispielsweise durch Festlegung der Widmungsarten Gp oder Gspi, ggf. aber auch durch die Beibehaltung der Widmung BS und einer Änderung der Funktionsbezeichnung von „Hotel, Tourismus, Sport, Freizeit, Erholung“ in „Freizeit und Erholung“). Aufgrund der Sicherung entsprechender Flächen für die Schaffung von Grün- und Freiräumen und den damit verbundenen möglichen Festlegungen im Flächenwidmungsplan (Widmungsarten Gp, Gspi oder Beibehaltung der Widmungsart BS mit entsprechender Funktionsbezeichnung) ist allenfalls von neutralen bis positiven Umweltauswirkungen auszugehen. Betroffene Schutzgüter sind einerseits menschliche Nutzungen (Wohnnutzung, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen), Habitats und Arten (Lebensräume, Fauna und Flora), die Landschaft (Erholungswert), der Boden sowie Luft und Klima (Makroklima, lokales Klima und Frischluftversorgung). Aus der Festlegung einer Grünlandwidmung (z.B. Gp oder Gspi) bzw. der Beibehaltung der derzeitigen BS-Widmung mit adaptierter Funktionsbezeichnung (z.B. BS-Freizeit und Erholung) lässt sich keine erheblich negative Veränderung des derzeitigen Umweltzustandes ableiten. Die vertiefenden Überlegungen im Umweltbericht beschränken sich daher auf die Abwägung allfälliger Varianten. Ein Teilbereich des ehemaligen Industrieareals im FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion überlagert sich mit dem FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion. Zudem liegt das Areal innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald. Aufgrund der Art der Maßnahme (Änderung der Flächenwidmung von einer Bauland- in eine Grünlandwidmungsart oder Beibehaltung der derzeitigen Widmungsart mit adaptierter Funktionsbezeichnung) wird von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet ausgegangen. Die Maßnahme wird im Vergleich mit den derzeit zulässigen Nutzungsmöglichkeiten als verträglich mit den Erhaltungszielen des Managementplanes des Europaschutzgebietes angesehen und lässt keine erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Erholungswertes der Landschaft, der ökologischen Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, der Schönheit oder Eigenart der Landschaft sowie des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes erwarten. Von einer näheren Auseinandersetzung im Umweltbericht wird daher abgesehen.

Tabelle 6: Scoping – Abgrenzung des Untersuchungsrahmens. Quelle: eigene Darstellung, Jänner 2025

5 Tabellenverzeichnis

Tabellen

Tabelle 1: Oberziele (OZ) des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost. Quelle: eigene Darstellung, Oktober 2024.....	3
Tabelle 2: Fachziele (Z) des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost. Quelle: eigene Darstellung, Oktober 2024.....	5
Tabelle 3: Maßnahme (M) des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost. Quelle: eigene Darstellung, Jänner 2025.....	6
Tabelle 4: Prüfung der Maßnahmen zur weiteren Untersuchung im Zuge der SUP. Quelle: eigene Bearbeitung, Jänner 2025.....	11
Tabelle 5: Schutzgüter und deren Kategorisierung gemäß SUP-Richtlinie	13
Tabelle 6: Scoping – Abgrenzung des Untersuchungsrahmens. Quelle: eigene Darstellung, Jänner 2025	21

6 Anhang

- Anhang 1: Entwurf zum Verordnungstext des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost
- Anhang 2: Entwurf zur Plandarstellung des ÖTEK Kaltenleutgeben Ost (Maßstab 1:5.000, Format DIN A1)
- Anhang 3: Liste der Planungskonsultationen
- Anhang 4: Matrix Bewertung Schutzgüter zur Abgrenzung des Untersuchungsrahmens für die Maßnahmen M1, M4, M5
- Anhang 5: Forstfachliche Stellungnahme vom 16. Juli 2024, Bezirkshauptmannschaft Mödling, Forstsachverständiger Ing. Martin Abel
- Anhang 6: Stellungnahme aufgrund der Hinweiskarten für geogene Naturgefahren vom 27. August 2024, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Allgemeiner Baudienst, Geologischer Dienst
- Anhang 7: Stellungnahme zu Altlasten und Verdachtsflächen vom 19. Juli 2024, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft
- Anhang 8: Verkehrstechnisches Gutachten, Neunutzung Zementfabrik Kaltenleutgeben. Snizek + Partner Verkehrsplanung GmbH, GZ: 2903, Stand: März 2024