

Die Gemeinde Gaubitsch 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:

Screening Formular 2

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Gaubitsch

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

erstellt von **Architekturbüro DI Anita Mayerhofer, 3430 Tulln an der Donau**, unter der Planzahl **GZ 765-01/26** am **26.02.2026**

Zu der im beiliegenden Vorentwurf dargestellten Änderung des ÖROP wird festgestellt:

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

- Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können

betroffene Änderungspunkte:

Ä1) KG Gaubitsch: Anpassen der Straßenfluchtlinie (Gst.130) gem. Umgebungsbestand und keine Konflikte zu erkennen.

Ä2) KG Gaubitsch: Widmungsänderung von Gfrei auf BS-Keller- und Presshaus zur Umsetzung von ÖEK-Ziel „Erhaltung der Kellergasse in Gaubitsch und Altenmarkt“.

Ä3) KG Gaubitsch: Anpassung der Straßenfluchtlinie gem. Naturstand und keine Konflikte zu erkennen.

Ä7) KG Gaubitsch: Anpassen der Widmung BS-Bauhof zur Sicherung des Bauhofes gem. bestehender Nutzung (Gst.385 und 388).

Ä8) KG Gaubitsch: Neuabgrenzung VÖ, da diese Fläche seit Umsetzung des Retentionsbecken für Ableitung von Oberflächenwässern nicht mehr gebraucht wird.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft 	keine

B: SUP obligatorisch durchzuführen

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> keine	SUP erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> keine	
<p>C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich. 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> Ä6) KG Kleinbaumgarten Umsetzung von Entwicklungszielen gem. ÖEK und widmen BB-A1 sowie Vö und Ggü-Umgrünung <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Schutzgut Wald lt. WEP (entlang Graben und im Bereich L20) sind zu vermeiden • HQ100 Gefahr aufgrund von Hangwasser ist zu prüfen • funktionsgerechte Verkehrsabwicklung ist sicherzustellen und Verkehrssicherheit muss gegeben sein • Bodenverbrauch und Sicherstellung landwirtschaftlich wertvoller Flächen sind zu untersuchen. • Auswirkungen Artenschutz 	

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten
– weitere Untersuchungen nicht erforderlich. | <p><i>betroffene Änderungspunkte:</i></p> <p>Ä9) KG Gaubitsch: Umwidmung von Grünland – Gärtnerei (Gg) in Private Verkehrsfläche (Vp) (Gst. 86 und 742)</p> |
|--|--|

Das **Ziel der Erstabschätzung** laut Tabelle 1 und 2 besteht darin, zu prüfen, **ob nähere Untersuchungen zu der Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich** sind. Wenn die Erstabschätzung ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen (= Durchführung einer SUP) in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Geplante Änderungen

Die Gemeinde Gaubitsch beabsichtigt das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) abzuändern. Gem. §25 Abs. (1a) NÖ ROG 2014 darf ein Flächenwidmungsplan nur dann abgeändert werden, wenn

1. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
2. wegen Löschung des Vorbehaltes,
3. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des Flächenwidmungsplans zeigt, die klargestellt werden muss,
4. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
5. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,
6. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient oder
7. wenn diese Änderung der Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in eine der folgenden Widmungsarten dient: Bauland-Sondergebiet, Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle, Grünland-Schutzhaus, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, Grünland-Materialgewinnungsstätte, Grünland-Gärtnerei, Grünland-Campingplätze, Grünland-Abfallbehandlungsanlage, Grünland-Aushubdeponie, Grünland-Lagerplätze, Grünland-Wasserfläche, Grünland-Windkraftanlagen, Grünland-Kellergasse oder Grünland-Photovoltaikanlagen.

Die Gemeinde Gaubitsch verfügt über ein ÖEK. Das ÖEK ist bereits über 20 Jahre rechtskräftig. Inhalte des ÖEKs wurden keiner strategischen Umweltprüfung gem. heutigem Standard unterzogen.

Im gegenständlichen Änderungsverfahren wird die Umsetzung von Entwicklungszielen gem. ÖEK geplant. In der Folge werden geplante Änderungen kurz erläutert sowie der Änderungsanlass dargelegt. Für Änderung 1), 2), 3) sowie 7) und 8) kann bereits im Vorfeld festgestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die geplanten Änderungen 4) und 5) beziehen sich nur auf den Bebauungsplan und sind daher im Änderungsverfahren ÖROP nicht relevant. Änderung 9) wurde einem Screening unterzogen und wurde festgestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Das geplante Änderungsverfahren wird nicht als §25a-Verfahren gem. NÖ ROG 2014 durchgeführt, weil zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich aufgrund der geplanten Änderung 6) negative Auswirkungen auf die Umwelt ergeben könnten. Daher wird zu Konkretisierung von rechtskräftigen Zielen lt. ÖEK ein Umweltprüfung durchgeführt.

Änderungspunkt 1:

KG Gaubitsch: Anpassen der Straßenfluchtlinie gem. Grundstücksgrenze (Gst. 130)

Änderungsanlass: In der Verordnung zum ÖEK hat die Gemeinde festgelegt:

§ 3 Ziele der örtlichen Raumordnung

- Ausbau des Straßennetzes in noch unerschlossenen Wohngebieten und Ausgestaltung der Verkehrsflächen festgelegt (Abs. 6)



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Entwurf zur geplanten Änderung

Der Verlauf von Straßenfluchtlinien ist lt. Flächenwidmungsplan festgelegt. Meistens wurde der Verlauf der Straßenfluchtlinie entlang von Grundstücksgrenzen od. Gebäuden festgelegt. In jenen Bereichen, in denen eine Verbreiterung der Verkehrsflächen geplant ist, wurde die Straßenfluchtlinie oftmals abweichend von Grundstücksgrenzen festgelegt.

Im Bereich Gst.127 und Gst.136 verläuft die Straßenfluchtlinie annähernd fortlaufend. Im gegenständlichen Bereich springt die Straßenfluchtlinie zurück. In diesem Bereich wird kein Straßenausbau geplant. Die derzeit festgelegte Straßenfluchtlinie wird nicht weiterverfolgt. Der Verlauf der Straßenfluchtlinie soll ähnlich wie bei den angrenzenden Grundstücken fortgeführt werden, sodass eine geradlinige Abgrenzung des Straßenraumes möglich wird.

Mit der geplanten Änderung kann der Straßenverlauf in fortlaufender Flucht wie bei Gst.127 und Gst.136 festgelegt werden. Die verbleibende Straßenbreite ist funktionsgerecht und sind keine Konflikte erkennbar.

Änderungspunkt 2: KG Gaubitsch: Widmungsänderung zur Bestandsicherung von Kellergebäuden (Gst. 242, 243, 791/2)

Änderungsanlass: In der Verordnung zum ÖEK hat die Gemeinde als Zielsetzung festgelegt:

- § 3 Ziele der örtlichen Raumordnung
- Schutz und Erhaltung der Kellergassen (Abs. 2)

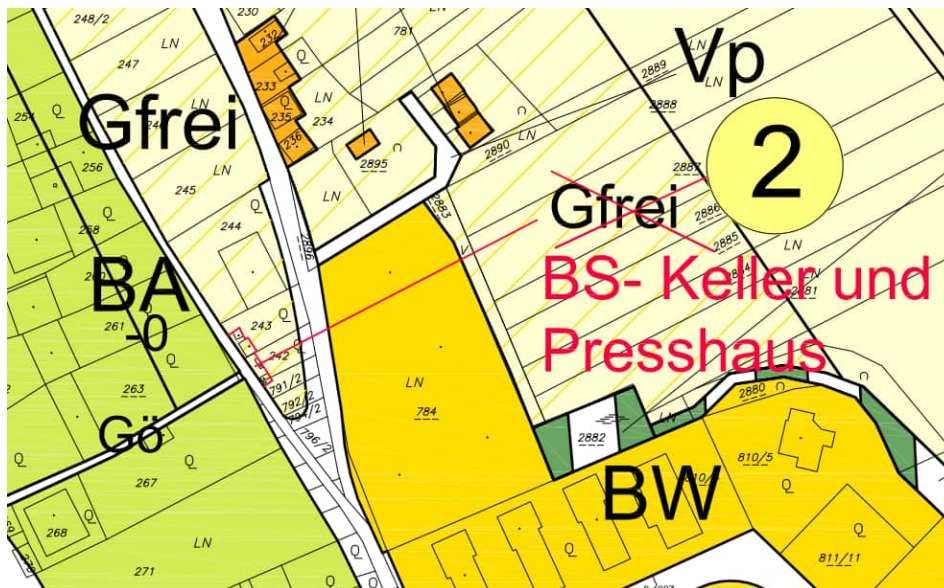


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Entwurf zur geplanten Änderung

Die Gemeinde hat schon vor vielen Jahren bestehende Kellergassengebäude und -röhren in Gaubitsch und Altenmarkt mit einer speziellen Widmung abgesichert. Mit der Widmung Bauland-Sondergebiet (BS) und der Nutzungsfestlegung „Keller und Presshaus“ besteht nun die Möglichkeit entsprechende Baulichkeiten umzusetzen und zu errichten.

Im Planungsgebiet bestehen insgesamt 4 Objekte, die als Kellergebäude oder -röhre erhaltenswert sind. Sie befinden sich in knapp 40 Meter zu bestehenden Widmungsflächen BS-Keller und Presshaus. Die Erreichbarkeit der Keller erfolgt über einen bestehenden Weg, welcher in der Natur nicht befestigt ausgebaut ist.

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung werden diese Gebäude aus der Widmung Gfrei ausgegliedert und ebenfalls die Widmung Bauland-Sondergebiet-Keller und Presshaus festgelegt. Durch die geplante Änderung kann der ÖEK Zielsetzung entsprochen werden, wonach Kellergassen zu sichern und zu erhalten sind.

Die Gemeinde verfügt über einen Bebauungsplan. Kellergassen sind als Schutzzone ausgewiesen und besondere Bestimmungen festgelegt. Durch diese Maßnahmen wird das Erscheinungsbild von Kellergebäude und Giebelwänden im Bereich von Kellerröhren gesichert.

Änderungspunkt 3:

KG Gaubitsch: Anpassen der Straßenfluchtlinie gem. Naturstand (Gst. 338, 339, 349, 350, 353, 361 und 2197)

Änderungsanlass: In der Verordnung zum ÖEK hat die Gemeinde festgelegt:

§ 3 Ziele der örtlichen Raumordnung

- Ausbau des Straßennetzes in noch unerschlossenen Wohngebieten und Ausgestaltung der Verkehrsflächen festgelegt (Abs. 6)

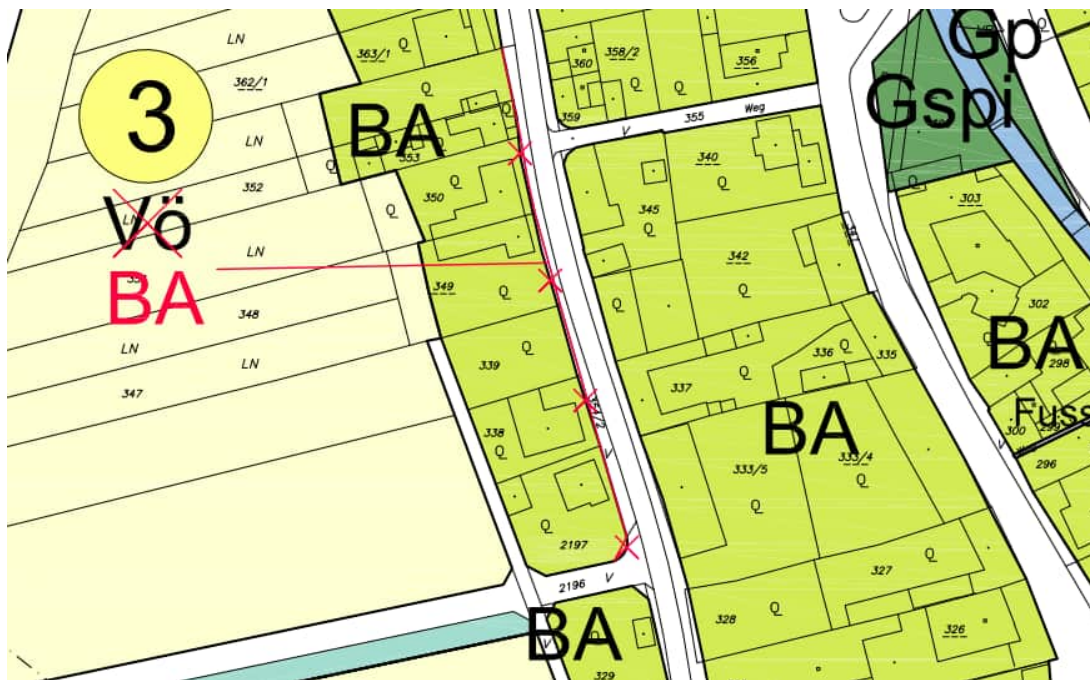


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Entwurf zur geplanten Änderung

Der Verlauf von Straßenfluchtlinien ist lt. Flächenwidmungsplan festgelegt. Meistens wurde der Verlauf der Straßenfluchtlinie entlang von Grundstücksgrenzen od. Gebäuden festgelegt. In jenen Bereichen, in denen eine Verbreiterung der Verkehrsflächen geplant wurde, hat man die Straßenfluchtlinie abweichend von Grundstücksgrenzen festgelegt.

Der Änderungsbereich befindet sich westlicher der Landesstraße L3076. Parallel zur Landesstraße sind lt. DKM (Digitale Kataster) eigenständige Grundstücksflächen mit Nutzungssymbol „V“ (Straßenanlage) festgelegt. Beidseits der Straße sind Baulandflächen BA gewidmet. Die Straßenbreite ist lt. Messung aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan mit mehr als 11m festgelegt.

Ein Straßenausbau ist bereits fertiggestellt. Die Landesstraße ist funktionsgerecht ausgebaut und ist keine weitere Verbreiterung der Landesstraße geplant. Mit der geplanten Änderung wird der Straßenverlauf lt. Naturstand festgelegt. Die Straßenbreite beträgt mind.11m, ist funktionsgerecht und sind keine Konflikte erkennbar.

Änderungspunkt 4:

Betrifft lediglich eine Änderung des Bebauungsplanes und daher im Flächenwidmungsplan nicht relevant.

Änderungspunkt 5:

Betrifft lediglich eine Änderung des Bebauungsplanes und daher im Flächenwidmungsplan nicht relevant.

Änderungspunkt 6:

KG Kleinbaumgarten: Umsetzung von Entwicklungszielen gem. ÖEK und widmen BB-A1 und Verkehrsfläche-öffentlich (Vö), (Gst.1729/2, 1684/3, 1730)

Änderungsanlass: In der Verordnung zum ÖEK hat die Gemeinde festgelegt:

§3 Ziele der örtlichen Raumordnung

- Sicherung der Funktion der Gemeinde als Wohn-; Betriebs- und Agrarstandort (Abs.1)
- Sicherung einer ausreichenden Durch- und Umgrünung bebauter Bereiche (Abs.2).
- Schutz der Uferzonen entlang der Wasserläufe im Gemeindegebiet (Abs.2).
- Geordnete Entwicklung des Betriebsgebietes Kleinbaumgarten im Norden von Kleinbaumgarten (Abs.3)
- Sicherung der Betriebszone „Kleinbaumgarten Nord“ (Abs.4)
- Steigerung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb der Gemeinde (Abs.4)
- Förderung der Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben mit hoher Wert-schöpfung (Abs.4)
- Entschärfung von Gefahrenstellen (Abs.6)

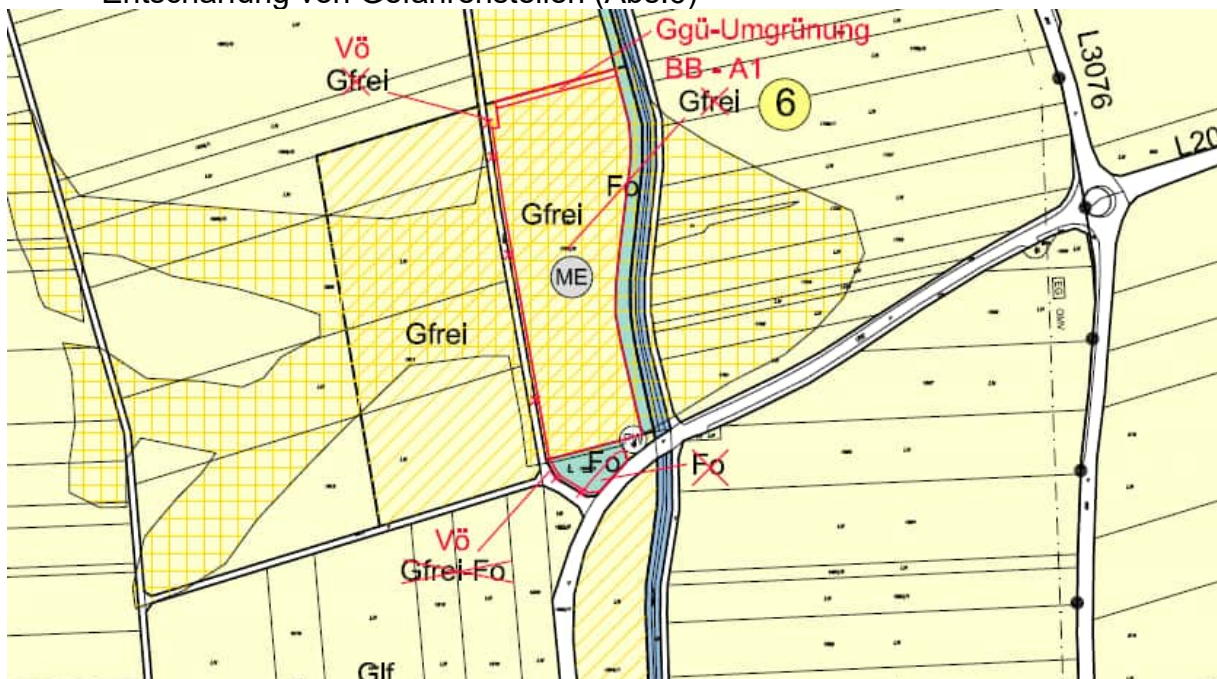


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Entwurf zur geplanten Änderung

Im Bereich der Änderung 6) KG Kleinbaumgarten, Umsetzung von Entwicklungszielen gem. ÖEK und widmen BB-A1 sowie Vö und Ggü-Umgrünung können negative Auswirkungen auf die Umwelt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Entwicklungsziele sind zu konkretisieren und wird eine SUP Vorprüfung mit Screening und Scoping durchgeführt.

Die gegenständliche Änderung dient der Umsetzung von Zielen gem. ÖEK. Gem. ÖEK ist im Norden von Kleinbaumgarten die Entwicklung einer Betriebszone festgelegt. Es ist die funktionsgerechte Erschließung sicherzustellen und im Bereich der Landesstraße ein neuer Straßenanschluss zu schaffen. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erforderlich.

Im Rahmen der Änderung werden Baulandflächen der Kategorie Bauland-Betriebsgebiet gewidmet und zur Sicherung einer geordneten Entwicklung Aufschließungszone festgelegt (BB-A1). Die geplante Widmung BB-A1 umfasst eine Fläche von knapp 2,05ha. Eine Überlagerung mit Forstflächen wird nicht geplant. Im Bebauungsplan der Gemeinde Gaubitsch wird eine Baufluchtlinie entlang der Uferzone festgelegt.

Der Weg ist derzeit 5m – 5,4m breit festgelegt und in der DKM (Digitale Katastermappe) als eigenständiges Grundstück festgelegt. Um eine funktionsgerechte Erschließung sicherzustellen, soll die Straße im Zuge der 1. Entwicklungsetappe ausgebaut werden und am Ende ein 12,5m x 18,0m breiter Umkehrplatz festgelegt werden.

Die Straßenbreite wird im Zuge der 1. Etappe mit 7, 5m festgelegt und wird diese Straßenbreite zur einseitigen Baulanderschließung als funktionsgerecht eingestuft. Bei Umsetzung der 2. Entwicklungsetappe ist die Straßenbreite gesamt auf 11m festzulegen.

Im Bereich der Landesstraße ist eine trichterförmige Ausbildung der Einmündung in die L20 geplant. In beide Richtungen ist ein freier Sichtbereich von mind. 120m sicherzustellen und wird im Bereich der Forstfläche eine teilweise Rodung, ca. 362m², geplant (ca.10m Streifen entlang der L20).

Im Übergangsbereich zu Ackerflächen soll ein Ggü-Durchgrünung festgelegt werden.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem ÖEK

Änderungspunkt 7:

KG Gaubitsch: Neuabgrenzung BS-Bauhof zur Sicherung des Bauhofes und Anpassen BA (Gst.386, 388)

Änderungsanlass: In der Verordnung zum ÖEK hat die Gemeinde festgelegt:

§3 Ziele der örtlichen Raumordnung

- Sicherung der Funktion der Gemeinde als Wohn-, Betriebs- und Agrarstandort (Abs.1)
- Erhaltung der Standorte bestehender Betriebe im Gemeindegebiet (Abs.4)
- Ausbau des Straßennetzes in noch unerschlossenen Wohngebieten und Ausgestaltung der Verkehrsflächen festgelegt (Abs. 6)

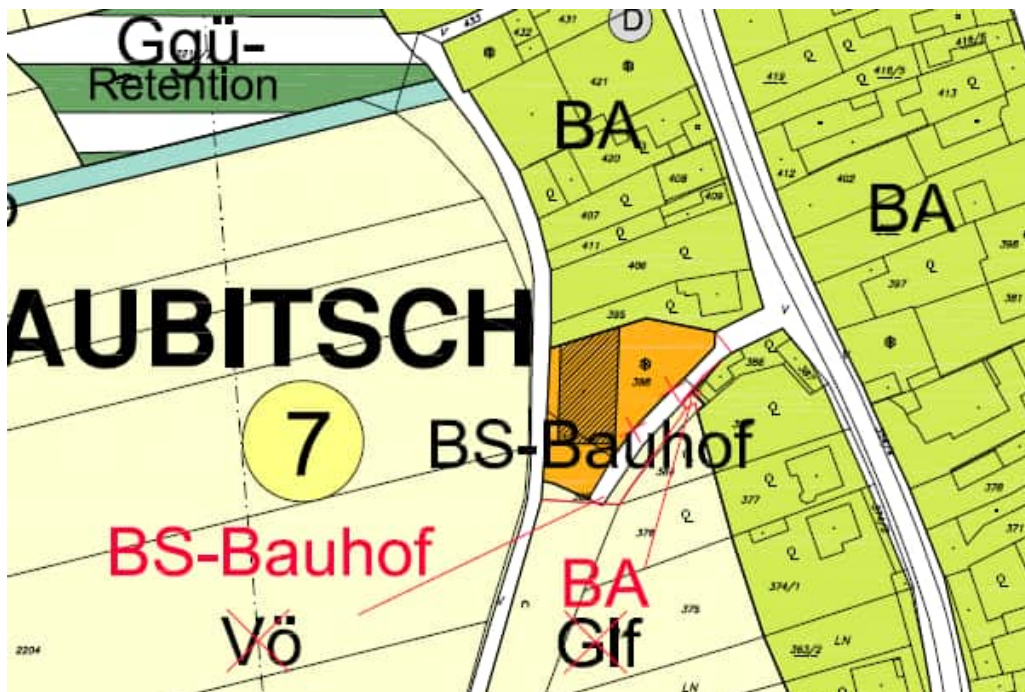


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Entwurf zur geplanten Änderung

Die Gemeinde Gaubitsch verfügt über einen Bauhof. Der Standort befindet sich in westlicher Ortsrandlage. Die Zufahrt erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen (Vö). Die Breite der Landesstraße ist im Bereich der Zufahrt zum Bauhof knapp 14,8m – 17,8m gewidmet. Der Verlauf der Landesstraße ermöglicht eine gute Übersicht auf den Verkehr.

Die Zufahrt zum Bauhofareal erfolgt über eine gewidmete Vö-Fläche, welche im Bereich der Einmündung in die L3076 knapp 8,5m breit gewidmet ist. Der Vö-Anschluss bis zum Bauhof misst derzeit zwischen rd.17m – 20m.

Im weiteren Verlauf entlang der südlichen BS-Widmungsgrenze verläuft ein rd. 4,9m breite Vö-Stich. Dieser Vö-Stich beträgt eine Länge von knapp 13,7m bis zu Gst.388 und verläuft im weiteren Verlauf auf Gst.385.

Der Baubestand und Nutzflächen Bauhof sind auf Gst.385 und 388 angesiedelt und sollen an diesem Standort erhalten werden. Zur Baulanderschließung ist dieser Vö-Stich mit Breite 4,9m nicht erforderlich. Der Straßenbau ist im Bereich BS und Landesstraße fertiggestellt. Der Vö-Stich auf Gst.385 wird nicht umgesetzt und wird

nicht weiterverfolgt. Daher wird Vö im Bereich Gst.385 in die Baulandwidmung eingebunden.

Derzeit ist die Bauhoffläche 1.672m² BS gewidmet. Es liegt ein Teilungsplan vor und soll die Fläche des Bauhofes neu abgegrenzt werden. Einerseits wird ein Ausbau im Bereich der südliche Verkehrsfläche nicht weiterverfolgt und andererseits soll die gesamte Fläche gem. Naturstand genutzt werden. Das Grundstück Gst.388 umfasst 2.195m². Zeitgleich wird im südlichen Bereich die Widmungsfläche Bauland-Agrargebiet (BA) lt. Teilungsplan festgelegt.

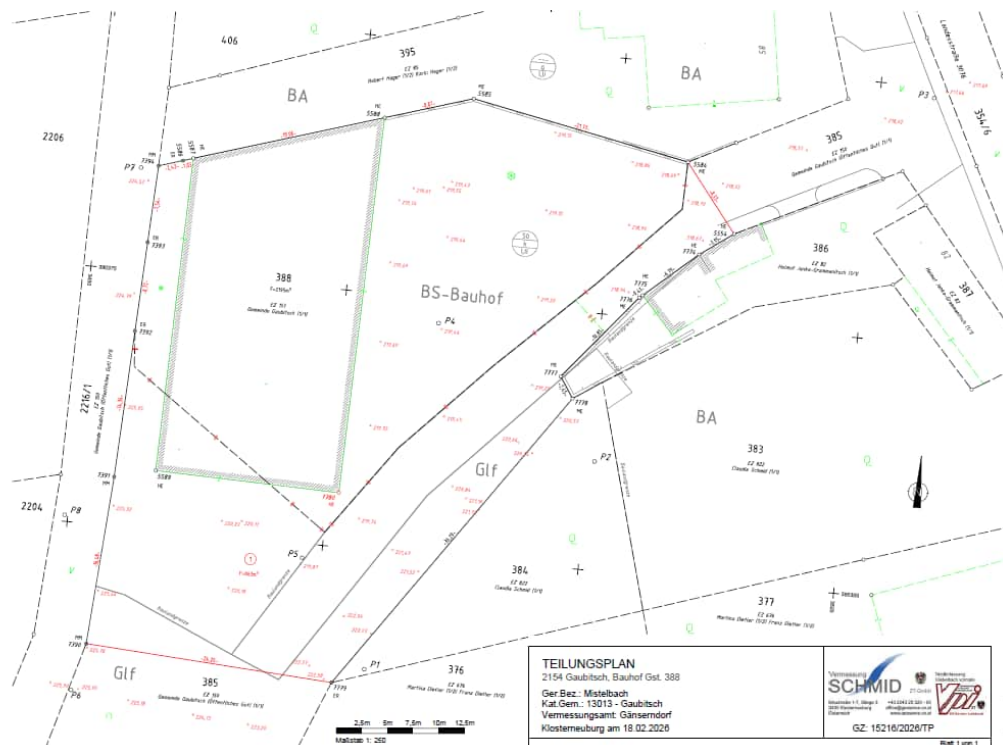


Abbildung 7 Ausschnitt Teilungsplan

Das Bauhofareal wird seit Jahren widmungskonform genutzt. Die Halle ist seit Jahren Bestand und sind Abfallsammelcontainer im Freien aufgestellt. Künftig soll auch ein Flugdach errichtet werden, damit Fahrzeuge und Gerätschaft untergestellt werden können. Entlang von BA-Flächen werden Stützmauern geplant und funktionieren diese als bauliche Trennung zwischen BA und BS.

Im Süden und im Norden schließen Widmungsflächen BA an. Es sind keine Konflikte zwischen Baulandnutzung BA und Nutzflächen BS bekannt. Im Norden berühren sich Widmungsflächen BA und BS auf einer Länge von 53m. Im Süden berühren sich durch die Änderung BA und BS künftig auf einer Länge von 20,5m. Im Bebauungsplan ist rechtskräftig eine Anbauverpflichtung entlang der parallel zur Landesstraße situierten Baufluchtlinie festgelegt. Hauptgebäude im Sinne der Nutzung BA sind im Nahbereich der Landesstraße anzuordnen. Aufgrund der geplanten Neuabgrenzung BS-Bauhof wird die Nutzbarkeit der Bauhoffläche verbessert und werden Nutzflächen BA neu abgegrenzt. Es sind keine Konflikte zwischen Bauhof und angrenzenden BA-Nutzflächen bekannt. Es kommt zu keiner Verschlechterung für die Umwelt und sind keine Konflikte zu erkennen.

Änderungspunkt 8: KG Gaubitsch, Neufestlegung Verkehrsfläche-öffentlich (Vö)

Änderungsanlass: In der Verordnung zum ÖEK hat die Gemeinde festgelegt:

§ 3 Ziele der örtlichen Raumordnung

- Ausbau des Straßennetzes in noch unerschlossenen Wohngebieten und Ausgestaltung der Verkehrsflächen festgelegt (Abs. 6)

Im gegenständlichen Bereich wurde vor vielen Jahren ein Einlaufgitter zur Ableitung von Oberflächenwässern entlang der Straße festgelegt. Der Bereich rund um das Einlaufgitter wurde VÖ gewidmet. Im Bereich der VÖ Fläche besteht auch ein Hydrant.

Vor einigen Jahren hat die Gemeinde Gaubitsch ein Retentionsbecken südlich der gegenständlichen Verkehrsfläche ausgeführt. Der Bereich dieses Retentionsbecken wurde im Jahr 2017 im Flächenwidmungsplan mit der Widmung Ggü-Retention abgesichert. Seither werden Oberflächenwässer im Retentionsbecken gesammelt und ist gegenständliches Einlaufgitter im Bereich der Änderung nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde wird das Einlaufgitter zurückbauen. Der Hydrant wird weiterhin auf Vö situiert. Die gegenständliche Verkehrsfläche ist für die sichere Abwicklung des Verkehrs und die Ableitung von Oberflächenwässern nicht mehr erforderlich. Daher wird die Straßenfluchtlinie im Änderungsbereich neu abgegrenzt.

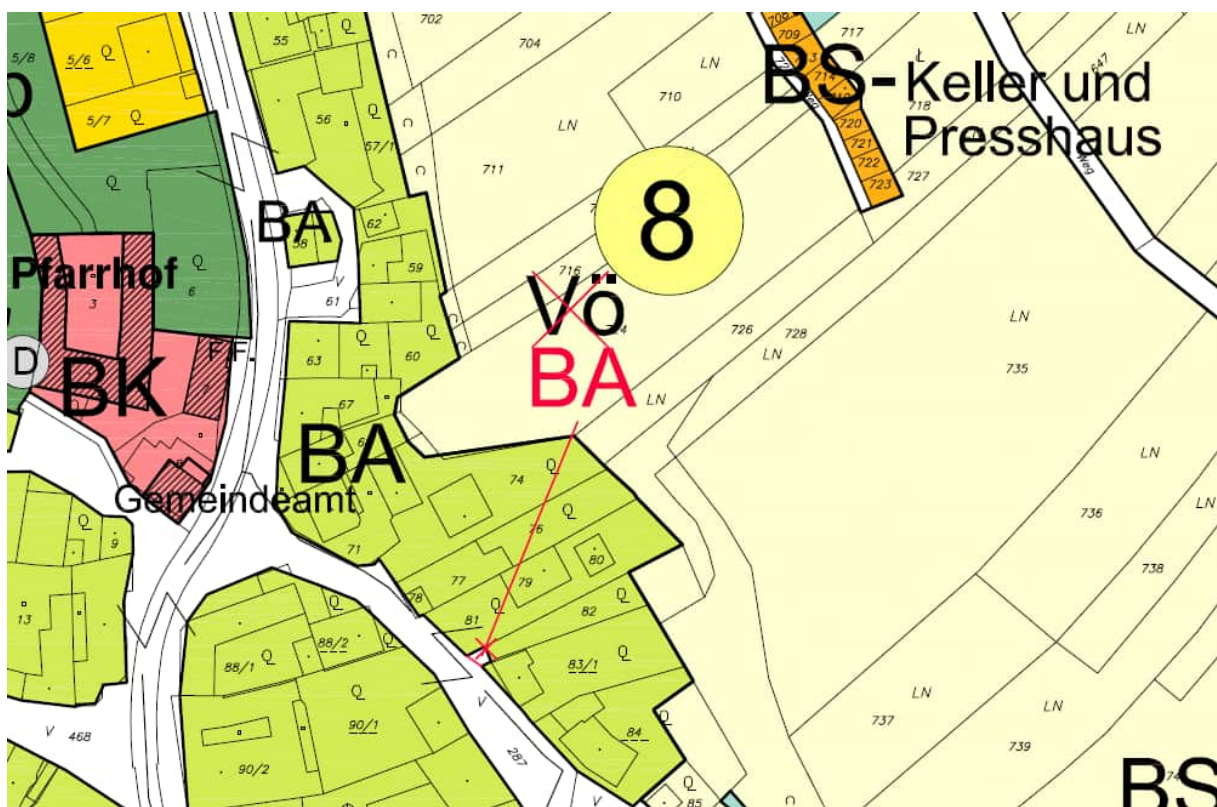


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Entwurf zur geplanten Änderung

Änderungspunkt 9:

KG Gaubitsch, Umwidmung von Grünland – Gärtnerei (Gg) in Private Verkehrsfläche (Vp) (Gst. 86 und 742)

Änderungsanlass: In der Verordnung zum ÖEK hat die Gemeinde festgelegt:
§6 Weitere Maßnahmen der örtlichen Raumordnung

- Erhaltung der Bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in den Katastralgemeinden durch Ausweisung einer entsprechenden Widmung (Abs.4)
- Unterstützung von Initiativen zur Betriebsansiedlung- & -Erweiterung (Abs.4)

Im gegenständlichen Änderungsbereich ist die Widmung Grünland-Gärtnerei vorzufinden. Dadurch, dass die Gärtnerei-Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wird, soll die Fläche einer Neunutzung zugeführt werden. Im Nahbereich besteht die Bäckerei Öfferl und sie ist auch Eigentümer der Planungsflächen. Die Fläche wird als Parkplatz (Mitarbeiter, Lieferfahrzeuge) der Bäckerei Öfferl genutzt. Es bestehen keine Gefährdungen aufgrund von Hangwasser od. Sturz- oder Rutschprozessen. Die Fläche liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Anschluss besteht eine Bauland-Sondergebietsfläche, welche für Veranstaltung und Versammlung näher definiert ist. Im Bereich der östlichen Wegparzelle und der westlichen Siedlungskante sind Waldflächen mit Schutzfunktion lt. WEP identifiziert, wobei die gegenständliche Nutzung keine direkten Berührungspunkte mit der Waldfläche hat und durch die geplante Neunutzung keine Konflikte mit Schutzgut Wald, weder durch Überlagerung, noch durch Ausstrahlungswirkung, zu erwarten sind.

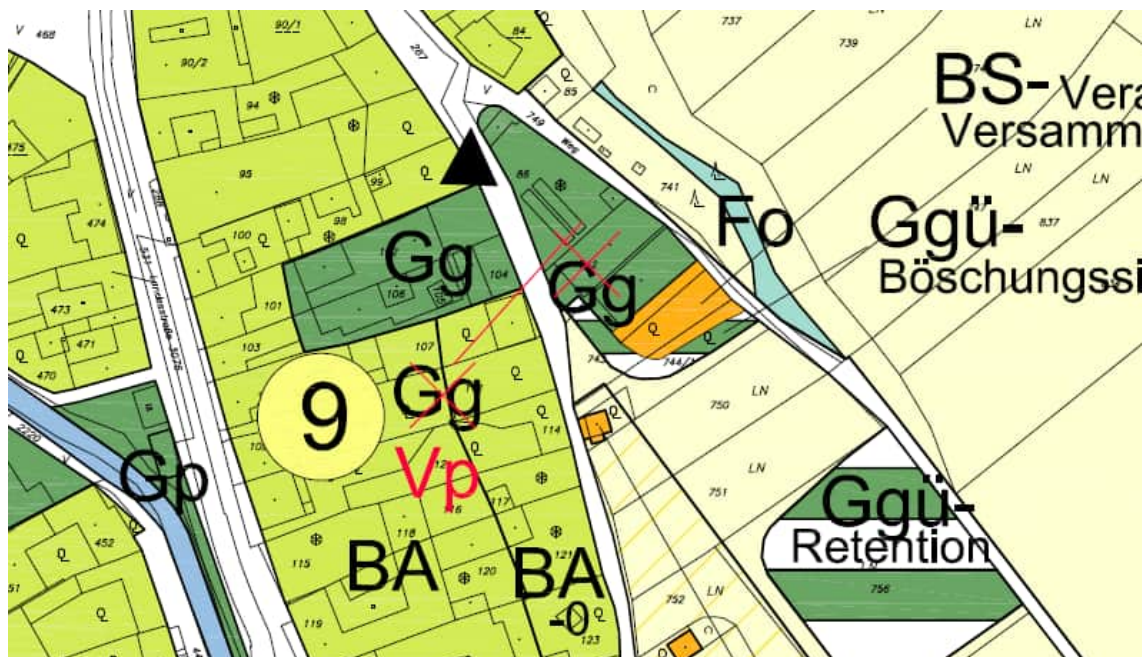


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Entwurf zur geplanten Änderung, rechtskräftige Widmung Ggü-Böschungssicherung und Ggü-Retention im Süden

Screening Formular 3

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle	(*) Verweis auf Tabelle 2)	Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	Zonen in Nachbargemeinden	keine Eignungszonen für Windkraft im Gemeindegebiet der Gemeinde Gaubitsch
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konflikträchtigen Widmungen	Änderungen befinden sich nicht im Nahbereich von Gemeindegrenzen
<i>Sonstige Unterlagen</i>		
Regionales Raumordnungsprogramm „Raum Weinviertel Nordost“	Erlassen 2024	Im Zuge der Ausarbeitung des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Raum Weinviertel Nordost“ wurden Festlegungen im Reg.ROP mit den Entwicklungszielen gem. ÖEK der Gemeinde abgestimmt. Die Uferzonen entlang dem Kleinbaumgartner Graben wurden im Nahbereich der geplanten Betriebszone auf den östlichen Uferbereich beschränkt. Die Abgrenzung der Uferzone wurde daher in Abstimmung mit der geplanten Betriebszone gem. ÖEK verordnet und sind keine Konflikte festzustellen. Ä6) Im Änderungsbereich be- findet sich gem. „Raum Wein- viertel Nordost“ entlang Klein- baumgartner Graben „Ufer- zonen“. Es kommt zu keiner Überlagerung mit Uferzonen. Es ist festzustellen, dass durch die geplante Änderung keine Auswirkungen auf Uferzonen gem. Reg.ROP zu erwarten sind.
Kleinregionales Rahmenkonzept	geprüft - keine relevanten Festlegung	Die Gemeinde Gaubitsch ist Teil des Kleinregionalen Rahmenkonzeptes Land um Laa. Es ist festzustellen, dass aufgrund der geplanten Änderungen keine Konflikte zu erkennen sind.
Grundlagenforschung ÖROP	vorhanden bzw. aktuell neu erarbeitet	Die Gemeinde beabsichtigt eine Überarbeitung und Neudarstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes inkl. Entwicklungskonzept. Die Bearbeitung wurde Ende

		2025 gestartet und liegen daher derzeit noch keine aktuellen Datengrundlagen vor.
Örtliches Entwicklungskonzept	geprüft und berücksichtigt	<p>Alle Änderungen dienen der Umsetzung von Entwicklungszielen gem. ÖEK.</p> <p>Ä9) Im Änderungsbereich 9 ist lt. ÖEK die Sicherung der Gärtnereifläche festgelegt. Nachdem die Gärtnerei nicht mehr besteht und die Flächen nicht mehr gärtnereibetrieblich genutzt werden, ist eine Neunutzung im Sinne der Ziele gem. ÖEK geplant. Laut ÖEK ist festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in den Katastralgemeinden durch Ausweisung einer entsprechenden Widmung (Abs.4) • Unterstützung von Initiativen zur Betriebsansiedlung- & -Erweiterung (Abs.4) <p>Die Bäckerei Öfferl hat ihren Betriebsstandort in Gaubitsch und Mitarbeiter und Lieferfahrzeuge werden in Nähe des Betriebes abgestellt. Die gegenständliche Fläche befindet sich im Eigentum der Fa. Öfferl und wird als Abstellfläche für KFZ genutzt. Um die Nutzung im Flächenwidmungsplan abzusichern, wird die Umwidmung Gg in Verkehrsfläche-privat (Vp) geplant.</p>
ÖROP-Verordnungstext	geprüft und berücksichtigt	<p>Laut Verordnungstext sind Ziele festgelegt. Änderungen nehmen Bedacht auf Festlegungen lt. ÖEK und dienen der Umsetzung von ÖEK Zielen.</p> <p>Ä1), Ä3) sowie Ä7) und Ä8) Ausbau Straßennetz gem. Bedarf</p> <p>Ä2) Erhaltung der Kellergasse lt. ÖEK festgelegt und gegenständliche Widmung</p>

		<p>dient der Umsetzung.</p> <p>Ä6) Die Änderung liegt in der im ÖEK festgelegten Zone „geplanter Standort Betriebsgebiet“ und dient der Umsetzung von ÖEK-Zielsetzungen.</p> <p>Ä7) Erhaltung von Betrieben</p> <p>Ä9) Erhalten und Erweiterung von Betrieben</p>
Prüfung von Standortgefahren^(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Gefahrenzonenplan WLW (GZP)		Keine
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	ABU: keine Überlagerungen	Im Gemeindegebiet sind keine HQ 300, HQ 100 oder HQ30 Bereiche ausgewiesen.
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	<p>NÖ Atlas:</p> <p>orange Klasse</p> <p>Gelbe Klasse</p>	<p>Ä2) Im Änderungsbereich sind im Norden und Nordwesten sowie östlich mögliche Rutschprozessen der gelbe und orange Gefahrenklassen dokumentiert. Die Hinweise lt. Gefahrenhinweiskarte beziehen sich auf Böschungsbereiche westlich der Wegparzelle Gst. 287, welche lt. Flächenwidmungsplan BA-0 gewidmet sind und auf Zonen im Bereich der Kellergasse und Bereich Am Weinberg. Im gegenständlichen Änderungsbereich stellt sich das Gelände nahezu eben dar. Die vorhandenen Erhebungen im Änderungsbereich begründen sich aufgrund der Kellerröhren, welche an der Oberfläche bewachsen und bepflanzt sind. Der Planungsbereich wird nicht von Rutsch- oder Sturzprozessen berührt.</p> <p>Ä9) im Umgebungsbereich der geplanten Änderung sind Gefährdungen aufgrund von Rutschprozessen lt. NÖ Atlas dokumentiert. Diese Gefahrenbereiche beschränken sich allerdings auf einen Bereich südlich der Änderungsfläche, welcher im Flächenwidmungsplan bereits Ggü-Böschungssicherung ausgewiesen ist. Weiters gibt es Gefahrenhinweis östlich der Wegparzelle Gst.749 und</p>

		steht dieser Bereich nicht in direktem Zusammenhang mit gegenständlicher Umwidmungsfläche. Der Änderungsbereich 9 wird von Rutschprozessen nicht berührt.
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	NÖ Atlas weiße Klasse	Keine Gefährdung
Hinweiskarte Hangwasser	Geprüft (NÖ Atlas)	<p>Ä6) im Bereich Gst.1729/2 sind kleinere Fließwege mit Einzugsbereich 0,05-1ha und 1ha-10ha erkennbar. Der Verlauf von Fließwegen quert Gst.1729/2 und verlaufen im Nahbereich der Uferzonen gem. Reg.ROP.</p> <p>Die HQ100 Gefahr aufgrund von Hangwasser ist zu prüfen.</p> <p>Ä9) verläuft ein Fließweg entlang der östlichen Wegparzelle Gst.749. Weiter südlich wurde ein großes Retentionsbecken umgesetzt und lt. Flächenwidmungsplan Ggü-Retention gewidmet. Im Änderungsbereich sind keine Überflutungsgefahren aufgrund von Hangwasser gegeben.</p>
Grundwasserstand	Ausßerhalb Grundwasserstands	Keine Grundwasserhochstände gem. NÖ Atlas dokumentiert und / oder bekannt.
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	Überlagerung	<p>Ä6) Die Parzellen 1729/1 und 1730 befinden sich in einem gekennzeichneten ME Meliorationsgebiete lt. FWP bzw. innerhalb des Entwässerungsgebietes WIS, K1024_F gem. NÖ Atlas.</p> <p>Die Tatsache, dass das Planungsgebiet mit ME überlagert stellt nicht automatisch einen Widerspruch dar. Viele Gebiete in der Gemeinde sind ME Meliorationsgebiete gekennzeichnet. Die Gemeinde steht im Kontakt mit der Genossenschaft und werden Drainagen im Bedarfsfall verlegt oder umgeleitet. Gem. Erfahrungen der Gemeinde sind aufgrund</p>

		einer Bebauung von Bereichen innerhalb von Entwässerungsgebieten keine Verschlechterungen der Drainagen zu erwarten. Die Gemeinde hat Kontakt mit der zuständigen Genossenschaft aufgenommen. Es ist festzustellen, dass sich auch im gegenständlichen Bereich keine Konflikte aufgrund der Überlagerung geplanter Baulandflächen und ME ergeben.
<i>Sonstige Quellen</i>		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	keine Hinweise zu erkennen	Keine Konflikte
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	kein Altstandort im Nahbereich	Keine Konflikte
e-Bodenkarte – Feuchtlage	mäßige Feuchtlage	Ä6) Die Flächen entlang dem Kleinbaumgartner Graben im Osten unterliegen der Einstufung mäßig feucht. Die westlichen angrenzenden Flächen entsprechen trocken, mäßig trockene und sehr trockene Bereiche. Im Änderungsbereich sind daher keine Feuchtlagen gegeben.
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald^(*)		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets	Keine
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	Keine
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	Keine
Europaschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	Keine
Naturdenkmal	Naturdenkmal vorhanden, es erfolgt keine Beeinträchtigung	Keine
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	Ä6) Entlang dem Kleinbaumgartner Graben im Osten befinden sich Waldflächen, die mit Schutzfunktion lt. WEP gekennzeichnet sind. Im Süden der Änderung ist eine linienförmige Windschutzanlage gekennzeichnet, welche lt. WEP ebenfalls Schutzfunktion aufweist. Waldfläche sind FO (Forstfläche) im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Entlang dem Kleinbaumgartner Graben misst die

		<p>Forstfläche rd. 9,2m Breite. Laut Luftbild besteht der Wald im Bereich Gst.1684/3 mit rd. 4-5m Abstand zur Landesstraße L20. Entlang dem Forst parallel zum Graben wird die Widmung bis an die FO-Abgrenzung festgelegt und im Bebauungsplan eine 5m Baufluchtlinie festgelegt. Im Zuge der Änderung soll ein 10m breiter Streifen entlang L20 gerodet werden und an anderer Stelle Ersatzaufforstung erfolgen. Im Flächenwidmungsplan soll die FO-Kennzeichnung entlang L20 reduziert werden.</p> <p>Die geplante Änderung ist mit der Forstbehörde abzustimmen um Festzustellen, ob negative Auswirkungen auf Wald zu erwarten sind.</p> <p>Ä9) östlich und westlich der Änderungsfläche sind Waldflächen mit Schutzfunktion lt. WEP gekennzeichnet. Durch die geplante Neunutzung sind keine Konflikte mit Schutzgut Wald zu erwarten.</p>
Prüfung von Nutzungskonflikten		
<p>bestehende Nutzungen^(*)</p>	<p>keine relevanten Nutzungen</p>	<p>Ä6) Derzeit landwirtschaftliche Nutzung und im Bereich Gst.1684/3 besteht eine Forstfläche. Im Nahbereich der Forstfläche besteht das Pumpwerk (PW) und ist der Standort PW befestigt ausgeführt. Östlich des Planungsgebietes besteht der Kleinbaumgartner Graben und Uferzonen. Der Graben inkl. Uferbereich ist lt. Flächenwidmungsplan (FWP) „W“ Wasserfläche festgelegt (rd.11,5m Breite). Parallel zum Graben ist im FWP eine Forstfläche (FO) kenntlich gemacht (rd. 9,2m Breite).</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft soll im Norden ein Ggü-Umgrünung festgelegt werden um Konflikte mit Landwirtschaft zu vermeiden.</p>

		<p>Die Gemeinde verfügt über einen Bebauungsplan und wird entlang von Forstflächen eine 5m Baufluchtlinie festgelegt. Nach Ansicht des Ortsplaners sind aufgrund der geplanten Änderung keine Konflikte mit umliegenden Nutzungen zu erkennen.</p> <p>Ä7) Die Widmung BS-Bauhof wird gem. Teilungsplan neu abgegrenzt. Somit kann der Standort des Bauhofes langfristig gesichert werden. Im Süden grenzen BA-Flächen an. Die Widmung BA wird ebenfalls gem. Teilungsplan neu abgegrenzt. Es sind keine Konflikte zwischen BA und BS bekannt.</p> <p>Ä9) im Süden der Änderung bestehen Widmungsflächen Bauland-Sondergebiet mit Nutzungsfestlegung „Veranstaltung und Versammlung“. Es sind keine Konflikte zu erwarten.</p>
www.laerminfo.at	außerhalb kritischer Lärmzonen	

Nr.	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen (* Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
6	KG Klein- baumgarten Umsetzung von Entwicklungsziele n gem. ÖEK „Sicherung der Betriebszone Kleinbaumgarten Nord und widmen BB-A1 sowie Vö.	Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bereich L20 soll eine Teilfläche (10m Streifen) gerodet werden, damit eine gute Übersicht auf den Verkehr möglich ist. Eine Planungskonsultation „Forstbehörde“ wird durchgeführt und das Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert.
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Entlang dem Kleinbaumgartner Graben befinden sich gem. Waldentwicklungsplan, Waldfläche mit Schutzfunktion. Eine Planungskonsultation „Forstbehörde“ wird durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht eingearbeitet.
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		Standortgefahren(*):				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Die Parzellen 1729/1 und 1730 befinden sich in einem gekennzeichneten ME Meliorationsgebiete und lt. NÖ Atlas „Entwässerungsgebiet“. Bei baulicher Nutzung sind Drainagen zu beachten. Die Gemeinde hat diesbezüglich Erfahrung und sind keine Konflikte zu erwarten. Bodenverbrauch und Sicherstellung landwirtschaftlich wertvoller Flächen

					sind zu untersuchen. Mögliche Auswirkungen auf Artenschutz sind zu untersuchen.
	- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keinen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Menschliche Gesundheit und Sachwerte:					
	- Planungskonflikte(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
	- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
	- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine negativen Auswirkungen
	- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Erholungsfunktion betroffen
Verkehr:					
	- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Derzeit wird der Agrarweg für landwirtschaftlichen Verkehr und ähnliche Fahrten genutzt. Die geplante Nutzung Bauland-Betriebsgebiet erfordert eine Verbreiterung der Straße und einen Ausbau des Straßenanschlusses. Auf dem Areal soll ein Betriebsgebiet entstehen. Die Verkehrsauswirkung und Verkehrssicherheit sind zu behandeln. Eine Planungskonsultation „Verkehrsabwicklung“ wird durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht eingearbeitet
	- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eine Bushaltestelle befindet sich im Radius von 400 Meter.
	- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Bereich der Kreuzung L20 und der Straßenparzelle 1730 ist zu prüfen, welche „Maßnahmen zur Verkehrssicherheit“ umzusetzen sind. Im Verlauf der L20 ist die Einmündung trichterförmig auszuführen und sind freie Sichtweiten von 120m sicherzustellen.

					Eine Planungskonsultation „Verkehrssicherheit“ wird durchgeführt und das Ergebnis im Umweltbericht dokumentiert.
Kultur, Ästhetik:					
	- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Vorkommen im Änderungsbereich.
	- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Änderungsbereich liegt rund 250m nördlich von Kleinbaumgarten. Im Osten und Süden bestehen Forstflächen. Es gibt keine direkten Sicht- oder Bezugsbereiche zur Ortschaft, keine Wohngebiete in direkter Nachbarschaft und keine ortsbildprägenden Gegebenheiten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erkennbar.
	- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Bereich befindet sich abseits von Landschaftsschutzgebieten. Es gibt keine Naturdenkmäler im Planungsgebiet. Östlich grenzt der Graben mit Uferzonen an sowie eine Forstwelche, welche nicht überlagert werden. Im Süden gibt es im Nahbereich der Einmündung in die L20 eine Waldfläche. Das Änderungsgebiet ist eben, es sind keine besonderen Sichtbeziehungen gegeben und stellt der Bereich keine naturräumliche Besonderheit dar. Die Fläche kommt auf einer Grünland-Freihaltefläche zu liegen, welche bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des ÖEKs zur Sicherung der Fläche für betriebliche Nutzung festgelegt wurde. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Nr.	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen (* Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
9	KG Gaubitsch Umwidmung von Grünland – Gärtnerei (Gg) in Private Verkehrsfläche (Vp) (Gst. 86 und 742)	Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Östlich und westlich des Planungsgebietes sind Waldflächen mit Schutzfunktion lt. WEP gekennzeichnet. Die Änderungsfläche überlagert nicht mit Wald.
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die geplante Neunutzung ermöglicht das Abstellen von Fahrzeugen (Mitarbeiter und Lieferfahrzeuge der Bäckerei Öfferl). Es bestehen keine Betriebsanlagen vor Ort. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über bestehende Verkehrsflächen, welche funktionsgerecht und befestigt ausgebaut sind und öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind. Durch die geplante Neunutzung als Abstellfläche für KFZ sind keine negativen Wirkungen (Ausstrahlungswirkung) auf Schutzgut Wald zu erwarten.
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		Standortgefahren(*):				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Im Planungsgebiet sind keine Konflikte mit Sturz- od. Rutschprozessen, Feuchtlage oder andere Beeinträchtigungen gegeben.
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keinen Beeinträchtigungen zu erwarten.
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
		- Planungskonflikte(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.

	- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine negativen Auswirkungen
	- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Erholungsfunktion betroffen
Verkehr:					
	- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Beidseits der Änderungsfläche befinden sich öffentliche Verkehrsflächen. Wegparzelle Gst.287 stellt die Zufahrtsstraße zur Kellergasse dar und Wegparzelle Gst.749 führt zu Bauland-Sondergebiet, landwirtschaftlichen Flächen und Retentionsbecken. Die Verkehrsflächen sind befestigt ausgebaut. Es handelt sich um keine Durchzugs- oder Sammelstraßen. Die geplante Vp wird als Abstellfläche für KFZ (Bäckerei Öfferl) genutzt und sind keine Konflikte, aufgrund zeitweise zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Rahmen der Betriebszeiten, zu erwarten. Es sind keine Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzergruppen wie zB. landwirtschaftlicher Verkehr, KFZ mit Ziel Kellergasse, KFZ mit Ziel BS-Veranstaltung und Versammlung od. Fahrzeuge mit Ziel Ggü-Retention und KFZ-Abstellflächen Öfferl (Vp) zu erwarten.
	- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eine Bushaltestelle befindet sich im Radius von 400 Meter.
	- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Es besteht sehr guten Übersicht auf den bestehenden Verkehr entlang der beiden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die westliche VÖ ist mit einer Breite von knapp 8m festgelegt. Die Fahrgeschwindigkeit ist beim aus- und einfahren von und zu den KFZ Stellflächen im Bereich der Änderung gering. Es sind keine Bedenken

					hinsichtlich zusätzlicher Unfallgefahren oder Verkehrssicherheit gegeben.
Kultur, Ästhetik:					
	- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Vorkommen im Änderungsbereich.
	- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Bereich liegt abseits von Wohngebieten und Ortszentrum. Es gibt keine ortsbildprägenden Besonderheiten im Planungsbereich. Die Flächen sind vom Ort nicht einsehbar. Aufgrund der abgeschiedenen Lage sind keine Beeinträchtigungen für das Ortsbild zu erkennen.
	- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Bereich befindet sich abseits von Landschaftsschutzgebieten. Es gibt keine Naturdenkmäler im Planungsgebiet. Es gibt keine Gewässer und keine Waldflächen, welche berührt werden. Das Änderungsgebiet ist relativ eben, es sind keine besonderen Sichtbeziehungen gegeben und stellt der Bereich keine naturräumliche Besonderheit dar. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Screening Formular 3

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen

Änderungsmaßnahmen	mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		positiv	nicht prüfrelevant	prüfrelevant	
Boden:					
	- Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Ä6 werden rund 2,05ha Bauland-Betriebsgebiet (BB) neu gewidmet. Die Fläche ist gem. ÖEK als Eignungszone für Betriebsgebietserweiterung ausgewiesen. Insgesamt sind rd.63ha Baulandflächen gewidmet. Mit der geplanten Änderung werden neue Flächen für betriebliche Nutzung gewidmet und die Baulandflächen im Gemeindegebiet auf 65,00ha ausgedehnt. Die Neuwidmung BB-A1 bedeutet eine Fläche von knapp 0,09% den Gemeindegebiets und 3,2% der Baulandfläche lt. Baulandbilanz 2025. Im Bebauungsplan werden Bebauungsbestimmungen festgelegt und somit nicht die gesamte BB-A1 versiegelt. Die geplante Neuwidmung dient der Umsetzung von Zielen gem. ÖEK.</p> <p>Im Bereich Ä6 werden im Zuge der SUP Bodenverbrauch und die Sicherstellung landwirtschaftlich wertvoller Flächen seitens „Ortsplaner“ beurteilt.</p> <p>Ä9) es wird eine bisher gärtneriebetrieblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Die Bäckerei Öfferl ist Eigentümer der Fläche und benötigt Abstellflächen für KFZ (Mitarbeiter, Lieferfahrzeuge). Die bisherige Nutzung Gg wird nicht weiterverfolgt und wird Verkehrsfläche-privat gewidmet. Die Fläche wird in der Widmung Vp weiterhin betrieblich genutzt. Der Versiegelungsgrad wird als zumutbar eingestuft.</p>
	- Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Klima:					
	- Mikroklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine relevanten Auswirkungen
	- Schadstoffe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine unzumutbaren Auswirkungen

Wasser:				
- Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
- Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Im Bereich der Änderung Ä6 sind Uferflächen vorhanden. Im Zuge der Erstellung Reg.ROP „Raum Weinviertel Nordost“ wurden ÖEK Ziele berücksichtigt. Die gegenständliche Planung nimmt auf Reg.ROP Bedacht. Es sind keine Einwirkungen auf Uferfreihaltung zu erwarten.

Unterschrift Ortsplaner:

Arch. DI Anita Mayerhofer

Unterschrift Bürgermeister:

Datum: 26.02.2026

Datum: