Die Marktgemeinde Judenau-Baumgarten 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:

MARKTGEMEINDE

JUDENAU-BAUMGARTEN

POL.BEZ.
TULLN

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES / ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

KG. BAUMGARTEN AM TULLNERFELD,
KG. ZÖFING UND KG. FREUNDORF

ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER "STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG"

PLANVERFASSER:

DI SUSANNE HASELBERGER

INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
Gschwandnergasse 26-28/2
1170 WIEN
Tel.: 01/4893552
Email: raumplanung@haselberger.eu

PLANZAHL:

JUBA - FÄ2 - 12906 - SUP
WIEN, IM SEPTEMBER 2026

AUSFERTIGUNG FÜR

- ○ BÜRO
- ○ GEMEINDE
- ○ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (ABT. BD4)
- ○ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (NATURSCHUTZ)

INHALTSVERZEICHNIS

A. LAGEÜBERSICHT, KURZBESCHREIBUNG SOWIE PLANENTWÜRFE ZU DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN 2

A.1. LAGEÜBERSICHT 2
A.2. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN 2
A.3. PLANENTWÜRFE 4

B. ÜBERPRÜFUNG IM HINBLICK AUF DIE NOTWENDIGKEIT DER DURCHFÜHRUNG EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG ("SCREENING") 5

C. NATURVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / ARTENSCHUTZ 23

C.1. ALLGEMEINES 23
C.2. VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG GEMÄSS § 2 NÖ-ROG 2014 23
C.3. SCHUTZBESTIMMUNGEN DES LANDES NIEDERÖSTERREICH 25
C.4. ARTENSCHUTZ 27

D. ZUSAMMENFASSENDE ABSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN DURCH DIE GEPLANTE ÄNDERUNG 31

E. LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN 32

F. ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER "STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG" – DIGITALE AUSFERTIGUNG 33

G. ANHANG 34

G.1. SCHREIBEN DER ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT DES LANDES NÖ (WA2-A-124/058-2026) VOM 23. JULI 2026 34
G.2. ERGÄNZENDE INFORMATIONEN DER GEMEINDE ZUM STANDORT DES ÄNDERUNGSPUNKTES 1 35
G.3. GEWERBERECHTLICHE UNTERLAGEN ZUR ORDNUNGSGEMÄSSEN AUFLASSUNG DER TANKSTELLE KÖCKEIS IM ORTSZENTRUM VON FREUNDORF ZWISCHEN SOMMER 1997 UND FEBRUAR 1998 – ÄNDERUNGSPUNKT 6 36

A. LAGEÜBERSICHT, KURZBESCHREIBUNG SOWIE PLANENTWÜRFE ZU DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

A.1. LAGEÜBERSICHT

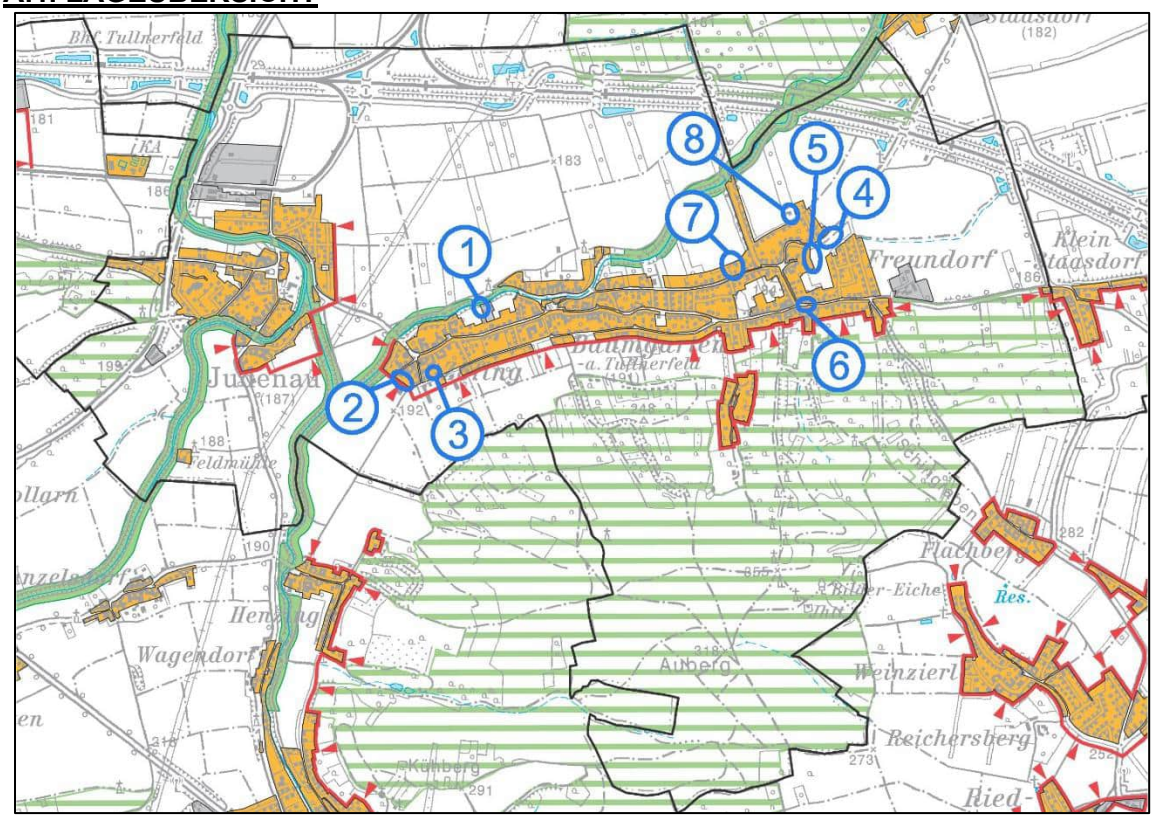


Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Bezirk Tulln“ (LGBl.Nr. 20/2025, Anlage 6, Blatt 39 Tulln Süd) mit der Lage der geplanten Änderungspunkte

A.2. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Änderungspunkt 1 – *Erweiterung von „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Bereich einer Widmung „Grünland – Lagerplatz (Glp)“ im Westen von Baumgarten – Umsetzung gemäß rechtskräftigem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ (KG. Baumgarten am Tullnerfeld)*

Anmerkung: Bei der geplanten Widmungsänderung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgebietsbereiches, wobei diese Planungsabsicht bereits im rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)“ der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten verankert wurde (siehe Maßnahme B2d des derzeit rechtskräftigen „ÖEK“, GR-Beschluss vom 24.06.2025). In den diesbezüglich im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen „Realisierungsbedingungen“ der Maßnahme „B2d“ ist für den gegenständlichen Änderungsbereich die *„Entwicklung ausschließlich im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb“* festgelegt. Für die dringend benötigte bauliche Erweiterung des Zimmereibetriebes soll nunmehr die bisherige Widmung „Grünland – Lagerplatz“ im Sinne der Eintragungen des „ÖEK“ in „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ abgeändert werden.

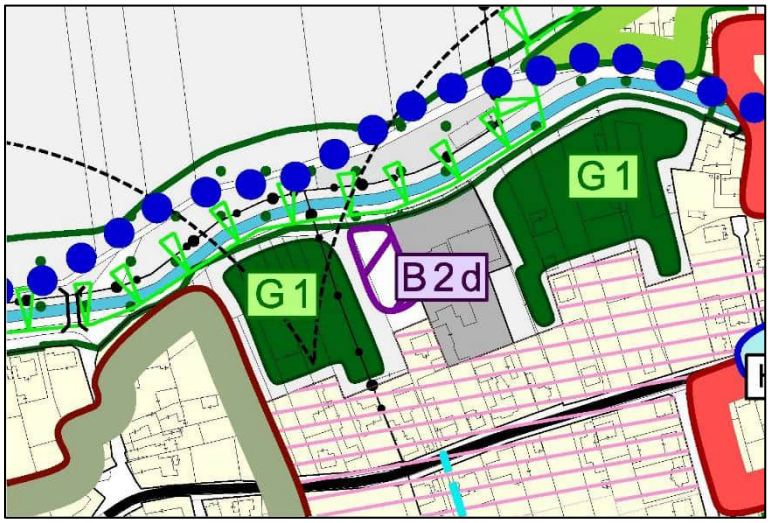
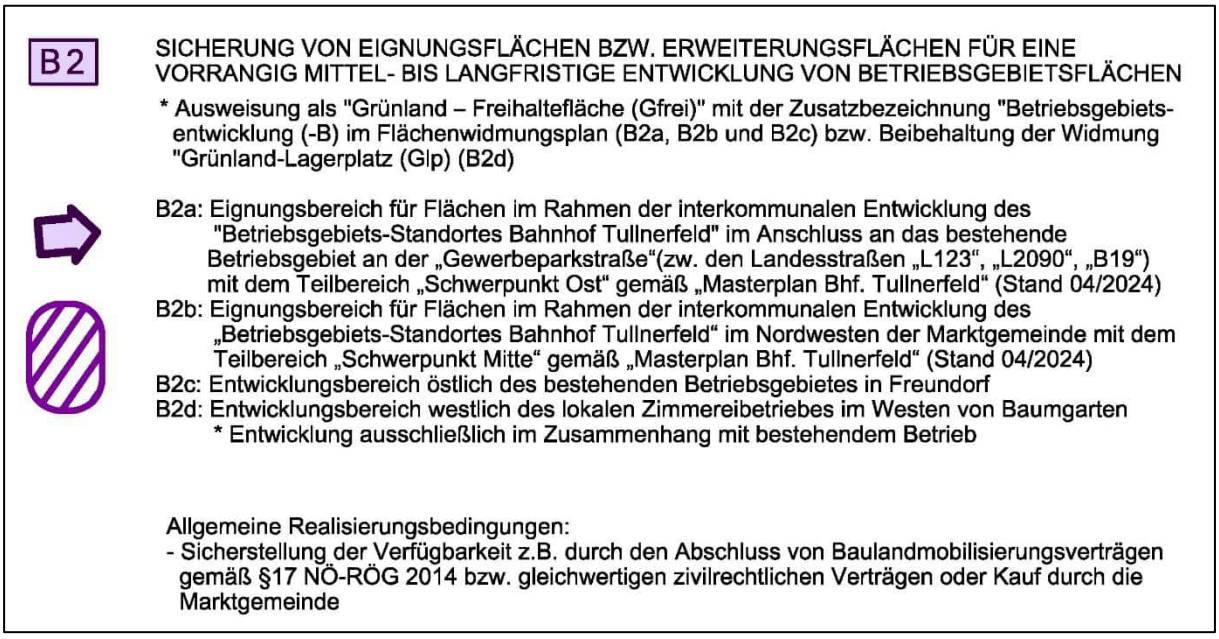


Abb.: maßstabslos vergrößerter Ausschnitt aus dem rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ (Gemeinderatsbeschluss vom 24.06.2025) von der Maßnahme „B2d“ (≙ Änderungspunktes 1; links) sowie Ausschnitt aus der Legende des „ÖEK“ der Maßnahmen „B2“ bzw. „B2d“ (unten)



Im Zuge der Erlassung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ wurde zwar die bestehende Altablagerung in der Grundlagenforschung kenntlich gemacht, eine tiefergehende Abschätzung durch die Abteilung „WA2-Referat für Altlasten“ des Amtes der NÖ Landesregierung wurde allerdings zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen. Aus diesem Grund sollen nunmehr die Umweltauswirkungen dieses Änderungspunktes im vorliegenden „Screening“ (Kapitel B) näher untersucht werden.

Änderungspunkt 2 – *Streichung einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ im Westen von Zöfing (KG. Zöfing)*

→ Aufgrund der Art bzw. des Umfanges der geplanten Abänderung ist davon auszugehen, dass mögliche Umweltauswirkungen durch die neu geplante Widmungsart unverändert bleiben.

Änderungspunkt 3 – *Umwidmung von „öffentliche-“ in „private Verkehrsfläche“ im Bereich einer privaten Zufahrt nördlich der „Schulstraße“ (KG. Zöfing)*

→ Aufgrund der Art bzw. des Umfanges der geplanten Abänderung ist davon auszugehen, dass mögliche Umweltauswirkungen durch die neu geplante Widmungsart unverändert bleiben.

Änderungspunkt 4 – *Kleinräumige Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung entlang der „Staasdorfer Straße“ („L2138“) im Nordosten von Freundorf (KG. Freundorf)*

→ Aufgrund der Art bzw. des Umfanges der geplanten Abänderungen ist davon auszugehen, dass mögliche Umweltauswirkungen durch die neu geplante Widmungsabgrenzungen unverändert bleiben.

Änderungspunkt 5 – *Verschiebung einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ im Bereich eines Fußweges im Nordosten von Freundorf (KG. Freundorf)*

→ Aufgrund der Art bzw. des Umfanges der geplanten Abänderungen sowie der vorhandenen Nutzungssituation ist davon auszugehen, dass mögliche Umweltauswirkungen durch die neu geplante Widmungsabgrenzung unverändert bleiben.

Änderungspunkt 6 – *Kleinräumige Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung südlich der „Hauptstraße (L118)“ im Ortszentrum von Freundorf (KG. Freundorf)*

→ Da sich die Änderung im Bereich eines Altstandortes befindet, werden die Umweltauswirkungen im vorliegenden „Screening“ (Kapitel B) näher untersucht.

Änderungspunkt 7 – *Geringfügige Verschiebung einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ nördlich der „Werthfeldstraße“ im Nordosten von Baumgarten (KG. Baumgarten am Tullnerfeld)*

→ Aufgrund der Art bzw. des Umfanges der geplanten Abänderungen ist davon auszugehen, dass mögliche Umweltauswirkungen durch die neu geplante Widmungsabgrenzung unverändert bleiben.

Änderungspunkt 8 – *Arrondierung vorn „BW-3WE im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei nördlich der „Bachfeldgasse“ im Norden von Freundorf (KG. Freundorf)*

→ Aufgrund der Art bzw. des Umfanges der geplanten Abänderungen sowie der bestehenden Nutzungssituation ist davon auszugehen, dass mögliche Umweltauswirkungen durch die neu geplante Widmungsart unverändert bleiben.

A.3. PLANENTWÜRFE

Siehe umseitige, gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBl.Nr. 8000/2 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführten Plandarstellungen (2 Blätter) zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Maßstab 1:5.000.

B. ÜBERPRÜFUNG IM HINBLICK AUF DIE NOTWENDIGKEIT DER DURCHFÜHRUNG EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG ("SCREENING")

Ziel der Erstabschätzung anhand der nachfolgenden Tabellen 1, 2 und 3 ist, abzuklären, **ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich** sind. Wenn diese Erstabschätzung ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen (d.h. in Form eines „Umweltberichtes“) nicht erforderlich.

In der Kurzbeschreibung (Kapitel A) wurde bereits angeführt, welche Punkte „gescreent“ werden, bzw. welche Punkte von vorne herein so geringfügig sind, dass kein Screening erforderlich ist.

Änderungspunkte	Vorgangsweise Entscheidungsgrundlagen
1) Abänderung der Widmungsart von „Glp“ in „BB“ in einem Eignungsbereich für betriebliche Erweiterungen gemäß rechtskräftigem ÖEK (KG. Baumgarten am Tullnerfeld)	Screening → Behandlung im Kapitel C
2, 3, 4 und 5 → siehe Beschreibung in Kapitel A	von vorne herein geringfügig → kein Screening erforderlich
6) Kleinräumige Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung südlich der „Hauptstraße (L118)“ im Ortszentrum von Freundorf (KG. Freundorf)	Screening → Behandlung im Kapitel C
7 und 8 → siehe Beschreibung in Kapitel A	von vorne herein geringfügig → kein Screening erforderlich

Das folgende Screening bezieht sich daher in erster Linie auf die beiden Änderungspunkte 1 und 6. Auf alle weiteren Änderungspunkte wird in der nachfolgenden Tabelle 1 nur dann Bezug genommen, wenn die Prüfung relevanter Planungsgrundlagen aus der Sicht der Gemeinde sowie der Planverfasserin sinnvoll erscheint.

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen für die Änderungspunkte 1 und 6

Informations-quelle	*((*) Verweis auf Tabelle 2)*	**Bemerkung**
Prüfung von Planungskonflikten(*)		
NÖ Atlas		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	Keine Zonen im Gemeindegebiet	Die zu den Änderungsbereichen nächstgelegenen Zonen für Windkraftanlagen („WE 06“ und „MO 05“) gemäß „Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ“ (LGBl. Nr. 47/2024) liegen in einer Entfernung von mehr als 20km.

FWP Nachbargemeinde(n)	Ausreichender Abstand zur Gemeindegrenze bzw. keine konfliktträchtigen Widmungen	
Sonstige Unterlagen		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft – keine relevanten Festlegungen	Regionalen Raumordnungsprogramm „Bezirk Tulln“ (LGBl.Nr. 20/2025, Anlage 6, Blatt 39 Tulln Süd): Es werden keine einschränkenden Festlegungen dieses Raumordnungsprogrammes von den Änderungen berührt.
Kleinregionales Rahmenkonzept	geprüft – keine relevanten Festlegungen	„Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK)[1] 2002 – 2004 und Kleinregionales Entwicklungskonzept “REGION FRAGNERLAND“ (2004)
Grundlagenforschung ÖROP	vorhanden und aktuell	Im Zuge des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (Gemeinderatsbeschluss am 24.06.2025) wurden umfangreiche Erhebungen zur Grundlagenforschung im Gemeindegebiet durchgeführt.
Örtliches Entwicklungskonzept	vorhanden – relevante Aussagen	Örtliches Entwicklungskonzept (Gemeinderatsbeschluss am 24.06.2025): Der Bereich des Änderungspunktes 1 ist im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept als Bereich für die „Sicherung von Eignungsflächen bzw. Erweiterungsflächen für eine vorrangig mittel- bis langfristige Entwicklung von Betriebsgebietsflächen“ (Maßnahme „B2d“) festgelegt. Hinsichtlich der übrigen Änderungspunkte werden im „ÖEK“ keine spezifischen Aussagen getroffen.
ÖROP-Verordnungstext	relevante Aussagen	In den „Zielen und Maßnahmen“ des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ist auch Folgendes verankert: • *Konzentration neuer Betriebsgebietsflächen auf die im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ definierten Bereichen unter Berücksichtigung naturräumlicher und infrastruktureller Rahmenbedingungen* → Änderungspunkt 1 • Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine, auf den Zielwert der Einwohnerentwicklung abgestimmte, kompakte Siedlungsentwicklung → Änderungspunkte 1, 6 und 8 • Absicherung von kompakten Siedlungsstrukturen und Verhinderung jeder Siedlungstätigkeit in isolierter Lage im Hinblick auf die Sicherung landschaftlich sensibler oder naturräumlich wertvoller Bereiche und landwirtschaftlich hochwertiger Böden → Änderungspunkte 6 und 8
Prüfung von Standortgefahren(*)		
NÖ Atlas (Abfrage 20.08.2026)		
Gefahrenzonenplan (WLV)	Außerhalb des Einzugsgebietes	*Quelle: NÖ-Atlas, Abfrage: 20.08.2026 bzw. Grundlagenforschung*
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	ABU: Keine Überlagerungen	

[1] Quelle: Paula, Siegl und Emrich, April 2004: „Kleinregionales Rahmenkonzept – Tullnerfeld West“ , GZ 0159

Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	weiße Klasse	Keine Hinweise
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	weiße Klasse	Keine Hinweise
Hinweiskarte Hangwasser	Einzelne kleine Fließwege berührt	<u>Änderungspunkt 1:</u> Fließwege mit Einzugsgebieten <1ha mit Ursprung aus dem östlich angrenzenden und bebauten „BB“-Bereich <u>Änderungspunkt 6:</u> Einzugsgebiet zwischen 1-10ha → Aufgrund des Inhaltes und Umfanges der geplanten Widmungsänderung bzw. des Verlaufs der Fließwege sowie deren geringe Klassifizierung werden keine relevanten Auswirkungen erwartet. *Quelle: NÖ-Atlas, Abfrage: 20.08.2026*
Grundwasserstand	Einträge im Gemeindegebiet	*GW-Hochstände <2m im Bereich der Änderungspunkte 4, 5, 7 und 8* → keine relevanten Auswirkungen auf die geplante Widmungsfestlegung zu erwarten. *Quelle: NÖ-Atlas, Abfrage: 20.8.2026*
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	keine Überlagerung	*Quelle: NÖ-Atlas, Abfrage vom 25.8.2026*
Sonstige Quellen (Abfrage 25.08.2026)		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abfluss-untersuchung vorliegt)	Irrelevant: ABU/GZP vollständig	
Altstandorte und Altablagerungen (Cadenza-Modul)	Überlagerung	Die Änderungspunkte 1 und 6 befinden sich im Bereich von Altstandorten bzw. Altablagerungen gemäß CADENZA-Web. Diesbezüglich erfolgte bereits eine Kontaktaufnahme mit der Abt. WA2, Referat für

		Altlasten. Auch das Antwortschreiben (WA2-A-124/058-2026) vom 23. Juli 2026 liegt bereits vor. → siehe **Ausführungen in Tabelle 2** Aufgrund neuer Erkenntnisse die beiden Änderungspunkte betreffend wurden der Abt. WA2 ergänzende Unterlagen für eine abschließende Stellungnahme übermittelt.
e-Bodenkarte – Feuchtlage	Keine Feuchtlage	
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald(*) *(Abfrage 25.08.2026)*		
Landschaftsschutzgebiet	Teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes	Die Änderungspunkte 2, 3 und 6 befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und gleichnamigen Biosphärenparks „Wienerwald“. Die Änderungspunkte 3 und 6 liegen innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes, der Änderungspunkt 2 im direkten Anschluss daran. **→ siehe nähere Ausführungen in Tabelle 2 bzw. in Kapitel „C.3“**
Biosphärenpark	Teilweise innerhalb des Biosphärenparks	
Naturschutzgebiet	außerhalb von Naturschutzgebieten	**→ siehe nähere Ausführungen in Tabelle 2 bzw. in Kapitel „C.3“**
Europaschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	**Überprüfung ev. Auswirkungen → siehe Kapitel C.2. – „Naturverträglichkeitsprüfung“**
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	**→ siehe nähere Ausführungen in Tabelle 2 bzw. in Kapitel „C.3**
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Waldflächen	
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen(*)	Zum Teil relevante Nutzungen am Standort	Bei der Fläche Änderungspunkt 1 handelt es sich um einen Lagerplatz in der derzeit rechtskräftigen Widmung „Glp“, der für den nutzenden Betrieb als bauliche Erweiterungsfläche in „BB“ umgewidmet werden soll. Diese Erweiterung war bereits bei der Erstellung des ÖEK absehbar und wurde daher in der Maßnahme „B2d“ rechtskräftig verankert. Die Änderungspunkte 2, 3, 4, 5 und 8 umfassen zum Teil geringfügige Anpassungen an den Naturstand bzw. ist der Bereich des Änderungspunktes 8 bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Beim Änderungspunkt 6 handelt es sich teilweise um eine Bestandsanpassung im Bereich einer ehemaligen Tankstelle im unmittelbaren Ortszentrum von Freundorf, sodass auch hier nicht von Nutzungskonflikten durch die geplanten Widmungsänderungen ausgegangen wird. Der Änderungspunkt 7 umfasst eine Verlagerung der rechtskräftigen Verkehrsflächen zugunsten der Erhaltung bestehender Gartenflächen bzw. mit dem Zweck des Abrückens einer „Vö“ vom Gebäudebestand, sodass von einer Verbesserung gegenüber dem gegenwärtigen Widmungsbestand ausgegangen wird.
www.laerminfo.at	Außerhalb kritischer Lärmzonen	

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen („Screening“) – Änderungspunkt 1

mögliche Auswirkungen ((*) Verweis auf die Tabelle 1)	**BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN**			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
	positiv	nicht relevant	relevant	
*** <u>Änderungspunkt 1</u>** *Erweiterung von „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Bereich einer Widmung „Grünland – Lagerplatz (Glp)“ im Westen von Baumgarten – Umsetzung gemäß rechtskräftigem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ (KG. Baumgarten am Tullnerfeld)*				
Naturschutz und Wald(*):				
- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	☐	☒	☐	Der Änderungspunkt befindet sich außerhalb von Schutzgebieten oder Waldflächen → siehe Kapitel C - „Naturverträglichkeitsüberprüfung / Artenschutz“
- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	☐	☒	☐	Durch die Änderung des auch bisher betrieblich genutzten Bereiches von „Grünland – Lagerplatz (Glp)“ in „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ wird aufgrund der Lage auch nicht von Ausstrahlungseffekten ausgegangen.
- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	☐	☒	☐	Das zur Änderung nächstgelegene Naturdenkmal „Lindenbaum“ in der KG. Zöfing befindet sich in einer Entfernung von rd. 400m Luftlinie, womit keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Hinsichtlich NÖ-Artenschutzverordnung → siehe Kapitel C
Standortgefahren(*):				
- Beeinträchtigung am Standort selbst	☐	☒	☐	Hangwasser und Naturgefahren: → Siehe Tabelle 1 – es sind keine diesbezüglichen Standortgefahren zu erwarten. Altasten und Altstandorte: Eine Überprüfung im Hinblick auf den Altstandort (WIS-ID: N13878097R3) erfolgte am 04.05.2026 mit Durchführung einer Planungskonsultation mit der zuständigen Abteilung WA2 des Amtes der NÖ Landesregierung. Diesbezüglich liegt bereits ein Antwortschreiben (ZI: WA2-A-124/058-2026) vom 23.07.2026 mit folgendem Inhalt vor, das auch dem Anhang der „SUP-Unterlagen“ (Kap.“G.1.“) beigelegt ist:

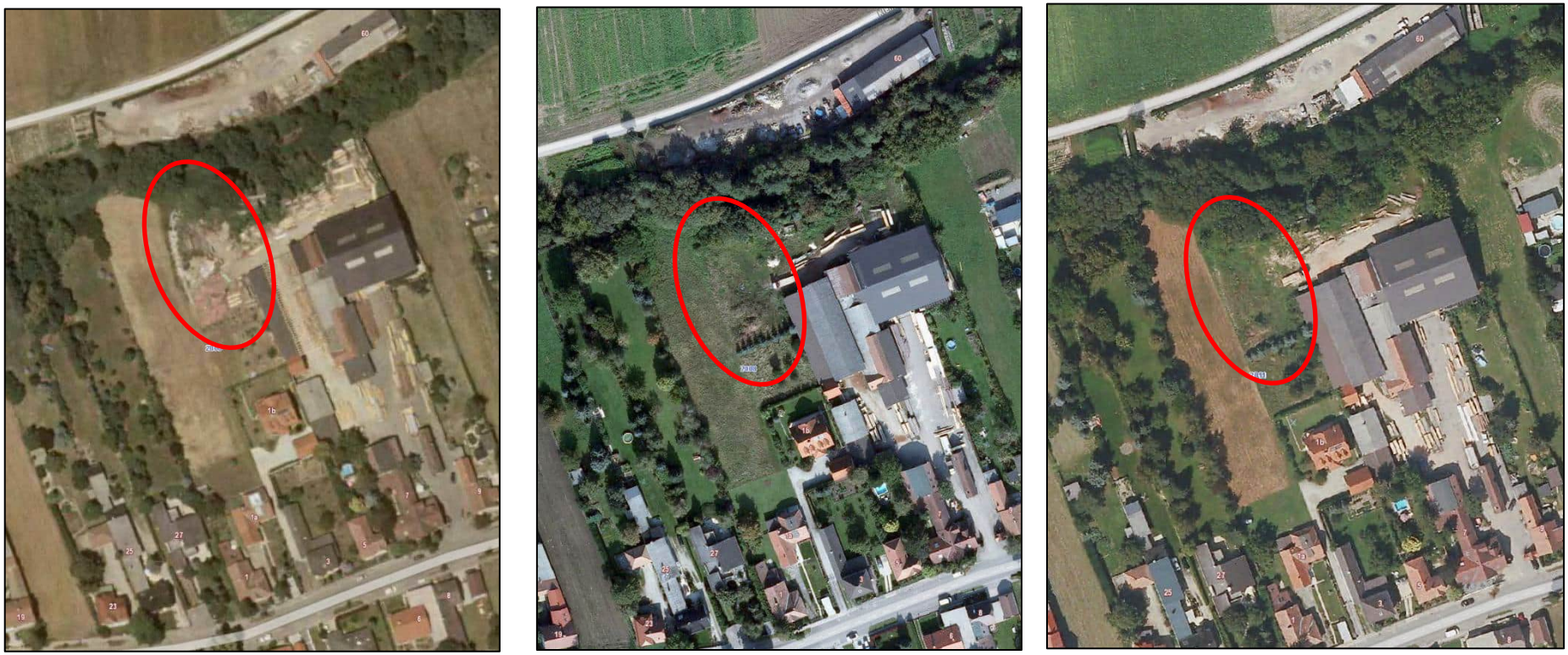
				„Der Altstandort "Tischlerei Pölsterl Josef" auf dem Grundstück 545/1, KG Baumgarten am Tullnerfeld wurde im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erfasst. *Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Standortes können auch Verunreinigungen größeren Ausmaßes nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Standortinformationen liegen derzeit noch nicht vor. Die Erfahrungen aus den letzten Jahren haben jedoch gezeigt, dass von Holzbearbeitungsbetrieben üblicherweise kein großes Gefährdungspotenzial ausgeht. Um das Gefährdungspotenzial abschätzen zu können, sind Unterlagen zur Standortgeschichte erforderlich. Hierfür ist abzuklären, wie die damalige Energieversorgung erfolgte (sind/waren z. B. Tanks vorhanden). Des Weiteren ist zu erheben, ob neben der Bearbeitung des Holzes auch eine Oberflächenbehandlung durch Beizen, Imprägnieren oder Lackieren erfolgte und wo dies durchgeführt wurde. Diese Bereiche sind gegebenenfalls vor einer Umwidmung genauer zu betrachten (Bodenuntersuchungen), um feststellen zu können, ob hier weitere Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch) für eine Umwidmung erforderlich sind.* Diesbezüglich wurden seitens der MGM ergänzende Informationen zur Genese des Standortes erhoben, die auf **kein** erhöhtes Gefährdungspotential hinweisen (siehe auch Schriftverkehr im Anhang Kap. „G.2“): Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde vom 17.08.2026 erfolgte die Widmungsänderung von „Grünland – Landwirtschaft (GL)“ in „Grünland – Lagerplatz (Glp)“ gleichzeitig mit der Widmung des Betriebsgebietes der Fam. Pösterl sowie des angrenzenden „Grüngürtels“ per Gemeinderatsbeschluss vom 06.01.1993 (PZ: JUBA-F1-9025; Planerstellung durch Dipl. Ing Karl Siegl). Vor dieser Widmungsänderung wurde die gegenständliche Fläche landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Widmungsänderung im Jahre 1993 wiesen die betroffenen Grundstücke noch unterschiedliche Parz. Nrn. auf. Deren Vereinigung (545/1 erfolgte auf Basis eines Teilungsplanes (GZ 11121) mit Genehmigungsbescheid der Marktgemeinde vom 03.05.1994. Die Änderung im Grundbuch erfolgte am 28.06.1994. Nach der Widmung „Grünland – Lagerplatz (Glp)“ wurde auf der Fläche ausschließlich Holz gelagert. Je nach Platzbedarf handelte es sich dabei um Rohholz oder verarbeitetes Holz, wobei ausschließlich nicht gebeiztes, imprägniertes oder lackiertes Holz gelagert wurde bzw. wird.

Gemäß Rücksprache mit den Grundeigentümern wird im Schreiben der Marktgemeinde vom 13.08.2026 Folgendes ergänzend festgehalten:

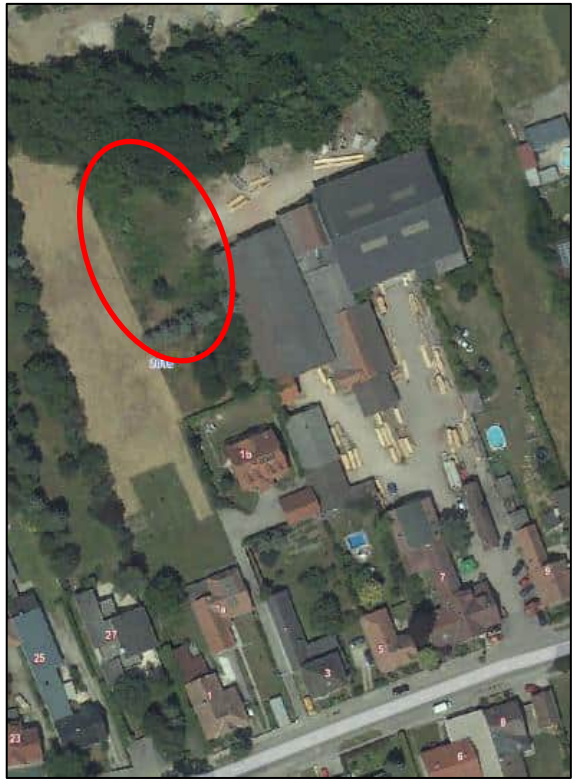
- *„Die Energieversorgung (Heizung) des Privatwohnhauses sowie der Büroräumlichkeiten erfolgte seither mittels Brennholz*
- *Sämtliche weiteren Arbeits- und Lagerräume sind nicht konditioniert.*
- *Oberflächenimprägnierungen bzw. Oberflächenbehandlungen durch Beizen, Imprägnieren oder Lackieren wurden und werden im Betrieb nicht durchgeführt.*

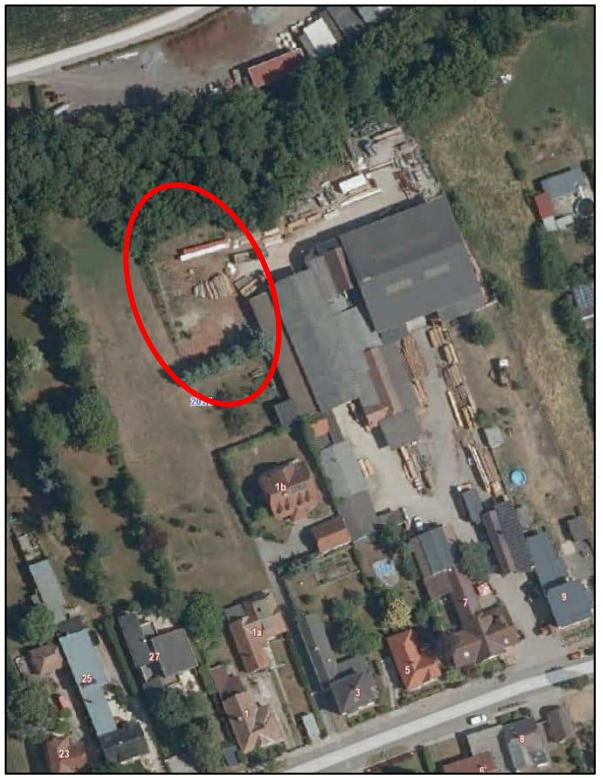
Hinsichtlich der über den NÖ-Atlas verfügbaren Luftbilder (siehe nachfolgende Abbildungen) konnte festgestellt werden, dass der betreffende Bereich unterschiedlich intensiv für die Lagerung von Holz genutzt wurde.
Das älteste verfügbare Luftbild stammt dabei aus dem Jahre 1980 (Abbildung rechts) und zeigt den Änderungsbereich (blaue Markierung) noch als landwirtschaftlich genutzte Fläche vor der erfolgten Widmungsänderung.

Ausschnitte von Orthofotos aus dem NÖ-Atlas der Jahre 2000, 2008 und 2011 (von links nach rechts, Abfrage 25.08.2026)



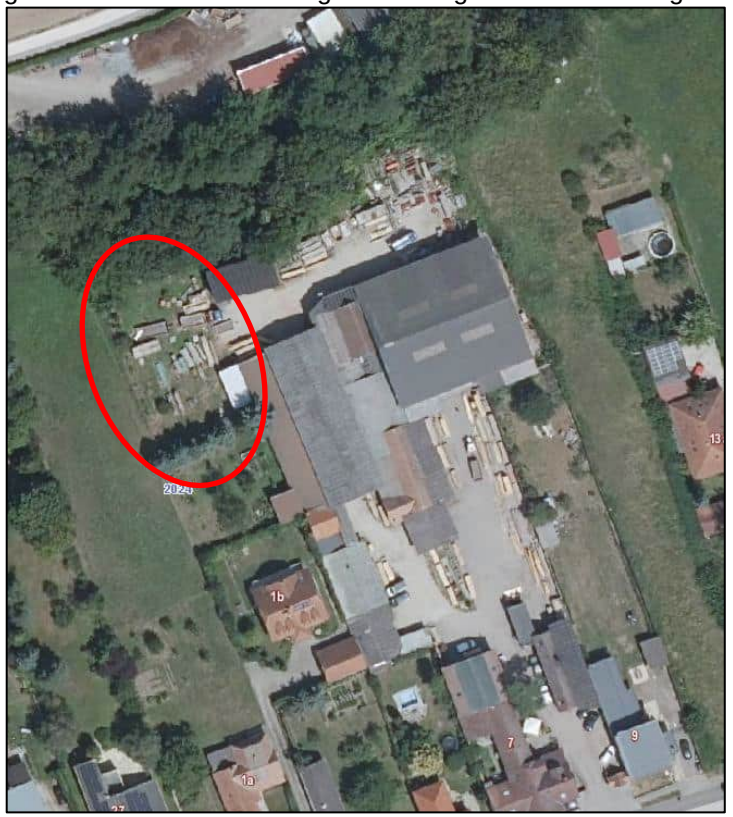
Ausschnitte von Orthofotos aus dem NÖ-Atlas der Jahre 2015, 2018 und 2021 (von links nach rechts, Abfrage 25.08.2026)





DI SUSANNE HASELBERGER
INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26-28/2
Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@haselberger.eu

Das letzte verfügbare Orthofoto des NÖ-Atlas stammt aus dem Jahr 2024 und zeigt ebenfalls, dass der betreffende Lagerplatz in den letzten 25 Jahren nicht besonders intensiv genutzt wurde bzw. bestätigt die oben getroffenen Aussagen des Betreibers der Fa. Pösterl



Die Marktgemeinde und die Planverfasserin gehen somit von keiner Gefährdung durch etwaige Vornutzungen des Bereiches durch den aufrechten Betrieb der Fa. Pösterl aus.

				Aus diesem Grund erscheint im Zusammenhang mit dem Änderungspunkt 1 eigentlich keine erneute Planungskonsultation der „WA2-A“ erforderlich, zumal auch der Amtssachverständige der Abteilung „WA2“ des Amtes der NÖ Landesregierung in seiner Stellungnahme darauf hinweist, dass erfahrungsgemäß von Holzbearbeitungsbetrieben üblicherweise kein großes Gefährdungspotenzial ausgeht, wenn belegt werden kann, dass keine Beizungen, Lackierarbeiten oder Imprägnierungen erfolgt sind bzw. keine „Ölheizungen“ oder ähnliche Betriebsmittel wie Tanks im Zusammenhang mit dem Holzverarbeitenden Betrieb der Fa. Pösterl im betreffenden Bereich gelagert wurden. Für eine abschließende Beurteilung werden die oben angeführten Unterlagen jedoch nochmals an die Abteilung „WA2“ für eine abschließende Stellungnahme übermittelt.
- Beeinträchtigung für andere Standorte	☐	☒	☐	Aufgrund der Umgebungssituation sind im Hinblick auf die Widmungsänderung keine negativen Auswirkungen zu erwarten: Nördlich des geplanten Widmungsbereiches besteht die Widmung „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „siedlungsgliedernd (-2)“ und danach schließt die Gewässerfläche der „Kleinen Tulln“ an. Im Westen sind große Bereiche in der rechtskräftigen Widmung „Grünland- Freihaltefläche (Gfrei)“ mit dem Zusatz „-Immissionsschutz (-I)“ ausgewiesen und im Süden, zum nächstgelegenen Wohnbauland besteht ein rd. 25m breiter „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsfestlegung „siedlungsbegrenzend, Lärmschutz (-1)“.
Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
- Planungskonflikte(*)	☐	☒	☐	Es handelt sich um die Umsetzung eines Planungszieles, das bereits im rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ berücksichtigt wurde. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Widmungsfestlegungen („BB“, „Ggü-2“ und „Gfrei-I“) sind keine Planungskonflikte feststellbar.
- Lärm	☐	☒	☐	Der Änderungsbereich befindet sich in rd. 25m Entfernung zu nächstgelegenen Flächen in der Widmung „Bauland – Wohngebiet (BW)“ (in südliche Richtung) und ist von diesem durch einen ebenso breiten „Grüngürtel“ mit der Funktionsbezeichnung „siedlungsbegrenzend, Lärmschutz (-1)“ getrennt. Auch im Südwesten (rd. 60m) und Westen (rd. 100m) ist ein ausreichender Abstand zu Wohnbaulandflächen durch die Widmung „Grünland – Freihalteflächen (Gfrei)“ mit der Funktionsbezeichnung „Immissionsschutz (-I)“ gewährleistet. Sowohl die MGM Judenau-Baumgarten als auch die Planverfasserin gehen somit von einem ausreichenden Lärmschutz hinsichtlich der geplanten Widmung des Bereiches als

				„Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ aus, zumal der Standort auch schon bisher als Lagerplatz des bestehenden Betriebes genutzt wurde.
- sonstige Emissionen	☐	☒	☐	keinerlei Hinweise
- Erholungsfunktion	☐	☒	☐	Die Fläche war auch bisher Teil des Betriebsgebietsstandortes und wies keinerlei Erholungsfunktion auf.
Verkehr:				
- Verkehrsabwicklung/MIV	☐	☒	☐	Die verkehrstechnische Anbindung der geplanten „BB“-Erweiterungsfläche erfolgt über das bestehende Betriebsgelände, das direkt an die Landesstraße „L118“ („Hauptstraße“) angebunden ist. Durch die geplante Abänderung erfolgen keine Änderungen hinsichtlich der bestehenden Verkehrsabwicklung des Betriebsgebietsstandortes.
- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	☐	☒	☐	Das Potential für die Nutzung der sich in rd. 200m Entfernung zum Betriebsstandort befindenden Bushaltestelle vor der Volksschule bleibt durch die geplante Ergänzung der Baulandfläche unverändert. Der Betriebsstandort weist gemäß dem vorliegenden Datenbestand im NÖ-Atlas (Abfrage 25.08.2026) die Klassifizierung der ÖPNV-Güteklasse „E“ auf.
- Unfallgefahren / Verkehrssicherheit	☐	☒	☐	Aus Sicht der Marktgemeinde und der Planverfasserin ergeben sich durch die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes keine negativen Auswirkungen hinsichtlich einer Erhöhung der Unfallgefahr bzw. auf die Verkehrssicherheit, da die Zu- und Abfahrt des Betriebsstandortes über die „Hauptstraße“ („L118“) unverändert bleibt.
Kultur, Ästhetik:				
- Erbe, Denkmal	☐	☒	☐	Der Änderungsbereich ist nach den Eintragungen des derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes bzw. sonstigen allgemein zugänglichen Unterlagen bzw. der Grundlagenforschung des rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ von keinen diesbezüglichen Festlegungen (z.B. „Bodendenkmäler“, Denkmalschutz, etc.) betroffen.
- Ortsbild	☐	☒	☐	Der Änderungsbereich befindet sich im direkten Anschluss an eine bestehende Betriebsgebietsfläche und ist von diversen Grünlandwidmungen umgeben, die auf eine bessere Siedlungsgliederung bzw. die Vermeidung von Emissionen aus dem Betriebsstandort abzielen. Gleichzeitig bildet auch die nördlich angrenzende „Kleine Tulln“ eine landschaftsgliedernde, natürliche Grenze. Aufgrund dieser Gegebenheiten können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.
- Landschaftsbild	☐	☒	☐	

DI SUSANNE HASELBERGER
INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26-28/2
Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@haselberger.eu

mögliche Auswirkungen ((*) Verweis auf die Tabelle 1)	**BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN**			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
	positiv	nicht relevant	relevant	
*** <u>Änderungspunkt 6</u>** *Kleinräumige Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung südlich der „Hauptstraße (L118)“ im Ortszentrum von Freundorf (KG. Freundorf)*				
Naturschutz und Wald(*):				
- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	☐	☒	☐	Der Änderungspunkt befindet sich zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“, aber aufgrund der Lage im direkten Anschluss an der “Hauptstraße“ im Ortskern von Freundorf sowie der bisherigen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. → siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel C - „Naturverträglichkeitsüberprüfung / Artenschutz“
- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	☐	☒	☐	→ siehe Ausführungen Kapitel C - „Naturverträglichkeitsüberprüfung / Artenschutz“ Aufgrund der Lage im Ortszentrum von Freundorf ergeben sich auch keine Ausstrahlungseffekte durch die geplante Abänderung.
- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	☐	☒	☐	Es handelt sich um bereits versiegelte Flächen, auch Naturdenkmale sind keine im Umgebungsbereich.
Standortgefahren(*):				
- Beeinträchtigung am Standort selbst	☐	☒	☐	*Hangwasser und Naturgefahren:* → Siehe Tabelle 1 – es sind keine diesbezüglichen Standortgefahren zu erwarten. *Altstandort bzw. Altlasten:* Im betreffenden Bereich (Punktparzelle 138) befindet sich ein Altstandort (WIS-ID N13878083R3), da an dieser Stelle früher eine Tankstelle situiert war. Am 04.05.2026 erfolgte eine Planungskonsultation der zuständigen Abteilung WA2-Altlasten des Amtes der

				NÖ Landesregierung. Das Antwortschreiben (Zl: WA2-A-124/058-2026) vom 23.07.2026 liegt im Anhang der „SUP-Unterlagen“ (Kap.“G.1.“) vollständig bei und umfasst u.A. Folgendes: *„Die angeführte Grundstücksnummer .138 in der KG Freundorf ist Teil des Altstandorts „Tankstelle Köckeis Rudolf“.* *Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Standortes können auch Verunreinigungen größeren Ausmaßes nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Standortinformationen liegen derzeit noch nicht vor. Um das Risiko abschätzen zu können, sind Unterlagen zur Standortgeschichte erforderlich. Hierfür ist vor allem abzuklären, ob sich noch Tanks im Untergrund befinden oder diese entfernt wurden. Diese Bereiche sind gegebenenfalls vor einer Umwidmung genauer zu betrachten (Bodenuntersuchungen), um feststellen zu können, ob hier weitere Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch) für eine Umwidmung erforderlich sind.“* Gemäß einem Schreiben der Gemeinde vom 13.08.2026 wurde die Tankstelle vor rd. 30 Jahren aufgelassen. Im Zuge dessen wurden die Tanks entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Im Schreiben der Abt. WA2-A des Amtes der NÖ Landesregierung vom 23.07.2026 ergingen zudem folgende Hinweis: • *Aus Nutzungsänderungen dürfen sich keine Verschlechterungen der Umweltsituation (z.B. zusätzliche Mobilisierung von Schadstoffen infolge Versickerung) noch zusätzliche neue Gefahrenmomente ergeben.* • *Bei allfälligen Aushubarbeiten kann verunreinigtes Aushubmaterial anfallen. Das Aushubmaterial muss dann entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen untersucht, gegebenenfalls behandelt und entsorgt werden. Dies betrifft auch den Oberboden, welcher beispielsweise erheblich mit Schwermetallen belastet sein kann.* • *Ist am Standort Grundwasser vorhanden, so kann eine Beeinträchtigung der Qualität durch den Altstandort nicht ausgeschlossen werden. Falls das Grundwasser nach der Umwidmung in irgendeiner Art genutzt werden soll, so ist dieses zuvor zu untersuchen, um festzustellen, ob dieses für die jeweilige Nutzung*

				geeignet ist. Der Parameterumfang der Untersuchung ist dabei durch das jeweilige Labor entsprechend der vorherigen Nutzung des Standortes zu wählen. • *Durch Kontaminationen mit leicht flüchtigen Schadstoffen können Dämpfe im Untergrund vorhanden sein, deren Konzentration in Hinblick auf geplante Wohnnutzungen zu prüfen ist.* Aus diesem Grund wurden seitens der Marktgemeinde ergänzende Informationen (siehe Anhang Kap. „G.3.“) recherchiert, die die ordnungsgemäße Auflassung der Tankstelle zwischen Sommer 1997 und Februar 1998 belegen, und gewerberechtlich bestätigen. So wurden am 29.7.1997 seitens der Gewerbebehörde zahlreiche Auflagen für die Auflassung erteil, die neben der nachweislichen Entsorgung der Tanks bzw. den Abbau auch ein Bodengutachten beinhalteten. Diese Auflagen wurden bis zum Ende des Jahre 1997 erfüllt und sämtliche geforderte Nachweise beigebracht, sodass die Prüfung der Auflassung der Betriebsanlage am 16.1.1998 erfolgte und mit der Verhandlungsschrift vom 9.2.1998 bestätigt werden kann. Die Unterlagen des gewerbebehördlichen Verfahrens zur Auflassung der „Tankstelle Köckeis“ im Ortszentrum von Freundorf (siehe Anhang Kap. „G.3.“) wurden für eine weitere Begutachtung bereits ergänzend der Abt. WA2 für eine abschließende Stellungnahme übermittelt. Aufgrund der vorliegenden Bescheinigungen einer ordnungsgemäßen Auflassung der Tankstelle und unter der Annahme, dass dies im Rahmen der neuen Konsultation von der Fachabteilung bestätigt wird, ist aus der Sicht der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten sowie der Planverfasserin somit von keinen diesbezüglichen erheblich negativen Umweltauswirkungen auszugehen.
- Beeinträchtigung für andere Standorte	☐	☒	☐	Aus der geplanten Nutzungsänderung des kleinräumigen Bereiches sind keine Beeinträchtigungen für andere Standorte erkennbar, zumal es sich einerseits im Umgebungsbereich um eine geschlossene Wohnbebauung handelt und andererseits im Bereich einer bestehenden als Parkplatz genutzten Verkehrsfläche lediglich um eine Bestandsanpassung handelt.
Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
- Planungskonflikte(*)	☐	☒	☐	Durch die geplante Umsetzung der Änderung im Flächenwidmungsplan erscheinen, wie zuvor beschrieben, keinerlei Planungskonflikte ersichtlich.
- Lärm	☐	☒	☐	Der geplante Änderungsbereich liegt direkt im Anschluss an die Landesstraße „L118“, für die keine Lärmdaten gemäß Lärminfo.at vorliegen. Es handelt sich bei der geplanten

				Widmung lediglich um eine geringflächige Arrondierung der bestehenden Baulandzeile entlang der „Hauptstraße“ bzw. um Anpassungen an bestehende Nutzungs- und Besitzverhältnisse u.A. im Bereich einer bestehenden, privaten KFZ-Abstellanlage. Aus diesem Grund erscheint eine erheblich negative Beeinträchtigung des Änderungsbereiches durch „Lärm“ nicht gegeben.
- sonstige Emissionen	☐	☒	☐	keinerlei Hinweise
- Erholungsfunktion	☐	☒	☐	Beim gegenständlichen Bereich handelt es sich um private und versiegelte Flächen, eine allgemeine Erholungsfunktion kann somit ausgeschlossen werden.
Verkehr:				
- Verkehrsabwicklung/MIV	☐	☒	☐	Durch die geplante Änderung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der gegenwärtigen Situation hinsichtlich der Verkehrsabwicklung durch MIV.
- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	☐	☒	☐	Die geplante Widmungsänderung weist hinsichtlich eines Potentials für die Nutzung von ÖPNV keine Relevanz auf, weil die geplante Baulandarrondierung und die Umwidmung von „öffentliche“ in „private Verkehrsfläche“ dafür eine zu geringe Größenordnung aufweisen. Die nächste Bushaltestelle ist rund 80m entfernt. Die Klassifizierung der ÖPNV-Güteklasse entspricht der Kategorie „E“ (ländlich, sehr gute Basiserschließung).
- Unfallgefahren / Verkehrssicherheit	☐	☒	☐	Aus Sicht der Gemeinde und der Planverfasserin ergeben sich durch die vorgesehenen Änderungen keinerlei negative Auswirkungen auf die Abwicklung des Verkehrs bezüglich Unfallgefahren oder die Verkehrssicherheit. Die verbleibende Breite der „L118“ beträgt weiterhin zumindest 10m, was für die Erschließungsfunktion als ausreichend zu erachten ist und dem Umgebungsbereich entspricht.
Kultur, Ästhetik:				
- Erbe, Denkmal	☐	☒	☐	Der Änderungsbereich ist nach den Eintragungen des derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes bzw. sonstigen allgemein zugänglichen Unterlagen bzw. der Grundlagenforschung des rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ von keinen diesbezüglichen Festlegungen (z.B. „Bodendenkmäler“, Denkmalschutz, etc.) betroffen.
- Ortsbild	☒	☐	☐	Der Änderungspunkt 6 befindet sich inmitten des Ortszentrums. Durch die Begradigung der Abgrenzung zwischen der Bauland- und Verkehrsflächenwidmung wird die Grundlage für ein einheitliches Orts- und Straßenbild geschaffen. Negative Auswirkungen sind daher nicht erkennbar.
- Landschaftsbild	☐	☒	☐	Aufgrund der Lage im Ortskern von Freundorf sowie der geringen Größenordnung sind durch die gegenständliche Änderung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich.

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der geplanten Abänderungen des gegenständlichen Änderungsverfahrens

mögliche Auswirkungen	**BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN**			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
	positiv	nicht prüfrelevant	prüfrelevant	
ÄNDERUNGSPUNKTE 1 - 8				
Boden:				
- Bodenverbrauch	☐	☒	☐	Die Umsetzung der geplanten Änderungen haben keine Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverbrauches und Versiegelungsgrades. • Bei dem Änderungspunkt 1 handelt es sich bereits um die Widmung „Grünland – Lagerplatz (Glp)“ in „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“. Wenngleich dieser Lagerplatz derzeit nicht versiegelt ist, könnte auch derzeit jederzeit eine Versiegelung stattfinden. • Bei den Änderungspunkten 2, 3, 4 und 5 handelt es sich lediglich um Naturstandsanpassungen • Die Flächen im Bereich des Änderungspunktes 6 sind bereits beinahe zur Gänze versiegelt und befinden sich im unmittelbaren Ortszentrum von Freundorf • Der Änderungspunkt 7 umfasst lediglich die Verschiebung gewidmeter jedoch noch nicht realisierte Verkehrsflächen, sodass auch hier keine Änderung des Versiegelungsgrades vorgenommen wird. • Beim Änderungspunkt 8 handelt es sich um die Widmungsanpassung im Bereich eines als Wohngebäude genutzten Bereiches einer ehemaligen Gärtnerei, sodass auch hier nicht von einer Erhöhung des Bodenverbrauches oder des Versiegelungsgrades ausgegangen werden kann.
- Versiegelungsgrad	☐	☒	☐	
Klima:				
- Mikroklima	☐	☒	☐	Aufgrund der Art der geplanten Widmungsänderungen und der sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten entstehen keine negativen klimatischen Auswirkungen (insbesondere nicht im Hinblick auf „Durchlüftung“) gegenüber der jetzigen Widmungssituation: Die Änderungspunkte 2, 3, 4, 5, und 8 umfassen durchwegs kleinflächige Nutzungsanpassungen, bei denen mögliche Auswirkungen auf das Mikroklima

				unverändert bleiben oder sogar verbessert werden. Der Änderungspunkt 6 umfasst bereits versiegelte Flächen im unmittelbaren Ortszentrum von Freundorf und weist hinsichtlich der Abrundung von Baulandflächen aufgrund der geringen Widmungsfläche keinerlei Bedeutung hinsichtlich Mikroklima auf. Die Widmungsänderung von „Grünland – Lagerplatz (Glp)“ in „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ (Änderungspunkt 1) umfasst zwar eine rd. 1.200m² große Fläche, allerdings befindet sich diese am unmittelbaren Ortsrand im direkten Anschluss an rechtskräftige Betriebsgebietsflächen. Eine Beeinträchtigung des Mikroklimas ist durch die angestrebte Änderung nicht erkennbar.
Wasser:				
- Stoffeintrag	☐	☒	☐	Aus den geplanten Abänderungen ergeben sich keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf Abwasserentsorgung, Stoffeinträge oder Trinkwasserkapazitäten. Im Rahmen des Änderungspunktes 1 entsteht zudem - entsprechend den im „ÖEK“ verankerten Realisierungsbedingungen – lediglich eine Erweiterung im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb, sodass keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten ist.
- Erschöpfung	☐	☒	☐	
- Uferfreihaltung	☐	☒	☐	Im Bereich der geplanten Änderungen befinden sich keine Uferbereiche.

C. NATURVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG / ARTENSCHUTZ

C.1. ALLGEMEINES

Gemäß EU - FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie wurden durch die NÖ-Landesregierung „Europaschutzgebiete“ verordnet (vgl. „Verordnung über die Europaschutzgebiete“, LGBl.Nr. 5500/6-0 idgF.). In den betreffenden „Schutzgebieten“ (Vogelschutzgebiete bzw. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete)) sind bestimmte Schutzgegenstände und ihre Lebensräume sowie Erhaltungsziele und notwendige Erhaltungsmaßnahmen festgelegt.

C.2. VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG GEMÄSS § 2 NÖ-ROG 2014

Aufgrund der geltenden Bestimmungen gemäß NÖ-ROG 2014 idgF. über die ***„Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten“*** ist im Zuge eines Änderungsverfahrens in jedem Fall eine Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan / Örtlichen Raumordnungsprogramm mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes vorzunehmen[2].

Hinsichtlich der im gegenständlichen Fall geplanten Abänderungen kann Folgendes festgestellt werden: Innerhalb des Gemeindegebietes von Judenau-Baumgarten sind keine Flächen von „Natura 2000“-Festlegungen betroffen. Der geringste Abstand eines Änderungsbereiches zu nächstgelegenen Flächen eines „Natura 2000“-Gebietes beträgt über 3,7km („FFH“- und Vogelschutzgebietes Nr. 16 - „Tullnerfelder Donau-Auen“, nördlich des Gemeindegebietes im Bereich der Donau), bzw. über 4,2km im Bereich des „FFH“- und Vogelschutzgebietes Nr. 11 – „Wienerwald-Thermenregion“ (südöstlich des Gemeindegebietes im Bereich der Nachbargemeinde Sieghartskirchen).

„Planprüfung“ gemäß §2 NÖ-ROG 2014 idgF.:
Im Zuge eines Änderungsverfahrens ist gemäß §2 NÖ-ROG 2014 idgF. in jedem Fall eine Überprüfung vorzunehmen, ob die Verträglichkeit der geplanten Änderung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes gegeben ist[3].

Zusammenfassend wird seitens der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten daher festgestellt, dass durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014 idgF. verursacht werden und somit die Durchführung von weiterführenden Untersuchungen im Rahmen der „Naturverträglichkeitsprüfung“ für die geplanten Änderungspunkte nicht erforderlich ist.

[2] vgl. § 2 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.: *"Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen."*

[3] vgl. §2(1) *Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen.*

„NATURA 2000“ - „VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG“
gem. § 2 NÖ-ROG 2014 (Planprüfung)
Dokumentation über Ausstrahlungs- und Überlagerungswirkung

Nummer der Änderungs-punkte	Lage zu Europaschutz-gebiet	Beurteilung von Überlagerungs- und/oder Ausstrahlungs-wirkungen	Anmerkungen
1 bis 8	Lage außerhalb von Flächen, die von „Natura2000“-Festlegungen betroffenen sind (Mindestabstand rd. 4 km)	keine Überlagerungs-wirkung und keine Ausstrahlungs-wirkung	Aufgrund der Art der geplanten Widmungsänderungen und der Entfernung können „erheblichen Beeinträchtigungen von Europaschutzgebieten“ - auch durch „Ausstrahlungseffekte“ – ausgeschlossen werden.

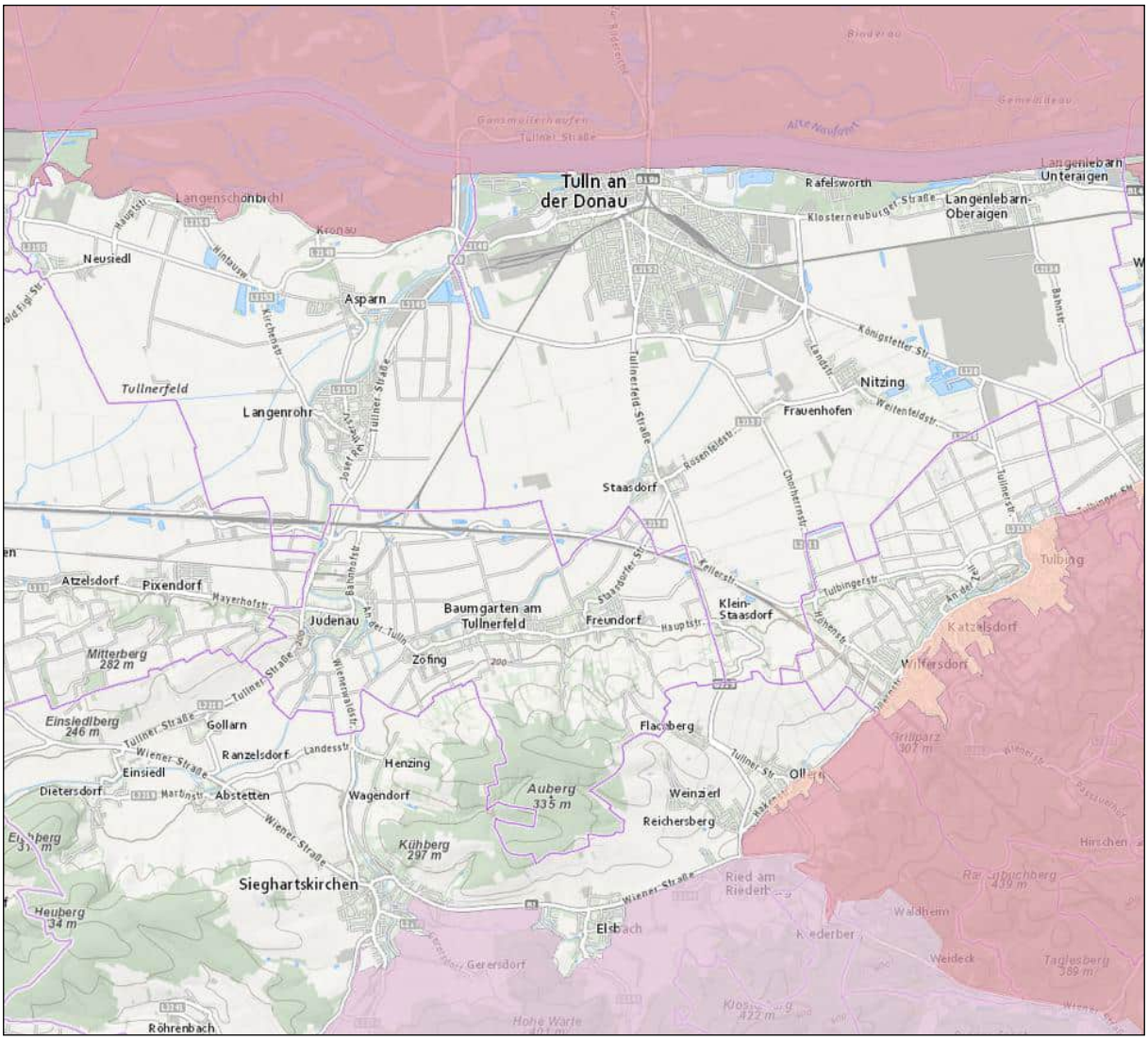


Abbildung: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem NÖ Atlas - Karte Naturschutz „Natura 2000“-Gebietes (Abfrage vom August 2026)

C.3. SCHUTZBESTIMMUNGEN DES LANDES NIEDERÖSTERREICH

Im Marktgemeindegebiet von Judenau-Baumgarten bestehen zahlreiche naturschutzrechtliche Festlegungen des Landes Niederösterreich:

- Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ sowie „Biosphärenpark Wienerwald“ – südlich der Landestraße „L118“ in den von Änderungen betroffenen Katastralgemeinden Zöfing, Baumgarten am Tullnerfeld und Freundorf
- 2 Naturdenkmale
    - eine „Linde“ in der KG. Zöfing auf dem Grundstück Nr. 197/1
    - sowie eine „Traubeneiche“ auf dem Gebiet der KG. Freundorf auf dem Grundstück Nr. 1575/37

Die Änderungspunkte 1, 4, 5, 7 und 8 befinden sich außerhalb von naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich und liegen gleichzeitig in ausreichender Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten, sodass eine Beeinträchtigung von vornherein ausgeschlossen werden kann.
Anmerkung: Die Betrachtung gemäß NÖ-Artenschutzverordnung erfolgt in Kapitel „C.3.“.

Die Änderungspunkte 2, 3 und 6 befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und dem Biosphärenpark Wienerwald, jedoch abseits von Kern- oder Pflegezonen (siehe auch nachfolgende Ausführungen):

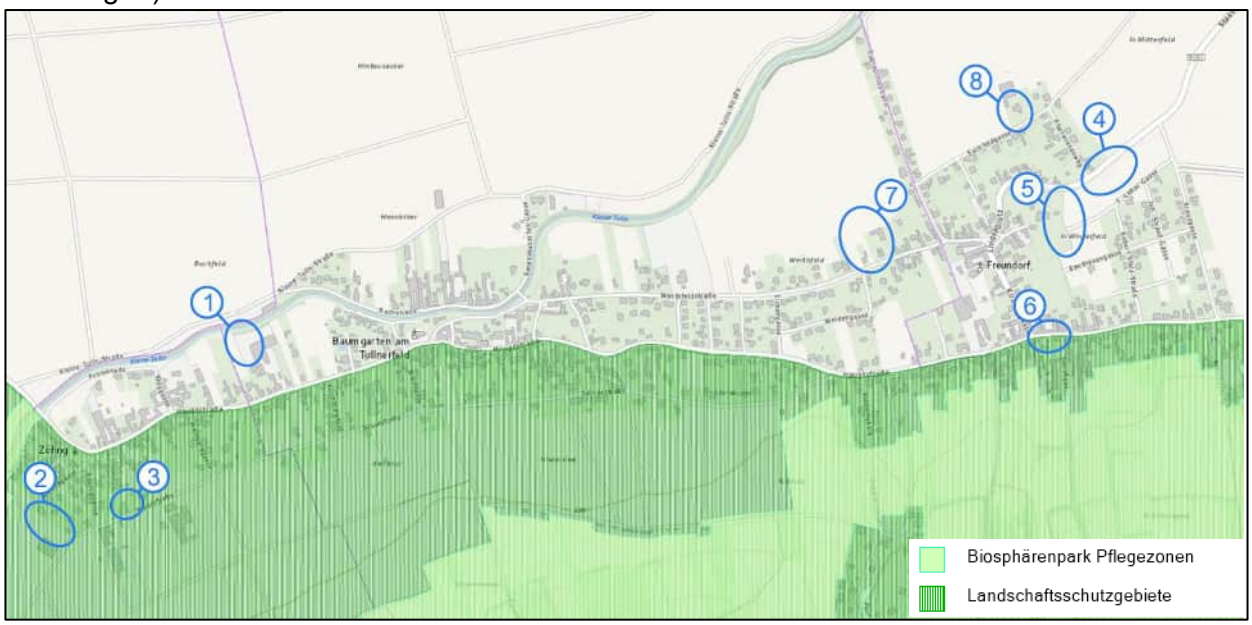


Abb.: Verortung des Bereiches Biosphärenpark und Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenpark „Wienerwald“ Marktgemeinde auf einem maßstabslosen Ausschnitt aus der Karte „Naturschutz des NÖ-Atlas mit Verortung der Änderungspunkte (blau), Abfrage vom 22.07.2026.

Änderungspunkt 2: Der Änderungspunkt umfasst die Streichung einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ im Westen von Zöfing. Es handelt sich dabei um eine westlich an das bebaute Wohngebiet angrenzende, jedoch nie realisierte Verkehrsfläche, die nunmehr, gemäß des Naturstandes wieder in die anschließende Widmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft

(Glf)“ eingegliedert werden soll. Es handelt sich dabei somit um eine hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes und Biosphärenparks „Wienerwald“ positiv zu beurteilende Änderung.

Änderungspunkt 3: Der Änderungspunkt umfasst die Umwidmung von „öffentliche“ in „private Verkehrsfläche“ im Bereich einer bestehenden privaten Zufahrt nördlich der „Schulstraße“ innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes von Zöfing. Hinsichtlich der geplanten Widmungsänderung sind daher keinerlei Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und den Biosphärenpark „Wienerwald“ zu erwarten.

Änderungspunkt 6: Beim Änderungspunkt 6 handelt es sich um eine kleinräumige Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung südlich der „Hauptstraße (L118)“ im unmittelbaren Ortszentrum von Freundorf im Bereich einer ehemaligen Tankstelle (Ausmaß rd. 150m²), die nunmehr teilweise als „private Verkehrsfläche (Vp)“ und teilweise dem angrenzenden Bauland zugeschlagen werden soll. Es sind daher keinerlei Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und den Biosphärenpark „Wienerwald“ zu erwarten.

Naturdenkmal

Hinsichtlich des Naturdenkmales, der „Linde“ in der KG. Zöfing auf dem Grundstück Nr. 197/1, ist anzumerken, dass sich diese im unmittelbaren Ortszentrum, nördlich der Landesstraße „L118“ befindet. Die Änderungspunkte 2 und 3 liegen mehr als 150m davon entfernt. Es sind daher auch hinsichtlich dieses Naturdenkmals keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt aus der Karte „Naturschutz“ des NÖ Atlas, Abfrage vom 22.7.2026

Zusammenfassend ist hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes NÖ (Biosphärenpark und Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ sowie Naturdenkmale, etc.) festzustellen, dass die geplanten Änderungen aufgrund ihrer Geringfügigkeit, der Art der Änderungen, bzw. ihrer Lage innerhalb der geschlossenen Ortsgebiete keine negativen Auswirkungen auf diesbezügliche Schutzgüter haben.

1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26-28/2
Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@haselberger.eu

C.4. ARTENSCHUTZ

Nachfolgend erfolgt die punktweise Abschätzung der geplanten Abänderungen im Hinblick auf die NÖ-Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.):

Änderungspunkt 1: Bei der Erweiterung von „Bauland – Betriebsgebiet (BB)“ im Bereich einer derzeit als „Grünland – Lagerplatz (Glp)“ gewidmeten Fläche im Westen von Baumgarten handelt es sich um die Umsetzung einer Erweiterungsfläche für den angrenzenden Zimmereibetrieb gemäß derzeit rechtskräftigem „Örtlichen Entwicklungskonzept“. Rund ¾ der Fläche wurde – gemäß dem nebenstehenden Orthofoto – bereits bisher für die Lagerung unterschiedlicher Materialien genutzt. Im Norden der Fläche gibt es eine kleinräumige bestockte Fläche. Hinsichtlich der NÖ-Artenschutzverordnung wird seitens der Marktgemeinde und der Planverfasserin für den nördlichen Teilbereich aufgrund der geringen Größenordnung bzw. dem deutlich untergeordneten Ausmaß gegenüber den umliegenden Grünflächen und der angrenzenden, bestehenden betrieblichen Nutzung von keiner Relevanz für den Artenschutz ausgegangen.

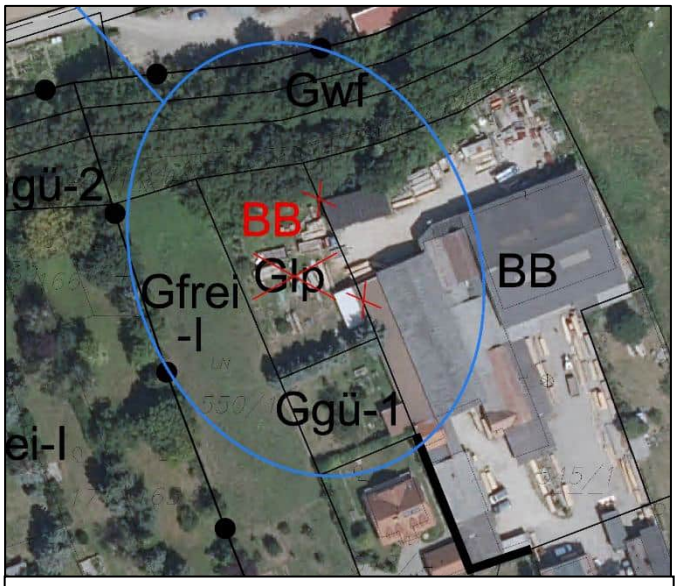


Abb.: Ausschnitt des Änderungspunktes aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan mit unterlegtem Orthofoto (BEV 04/2024)

Änderungspunkt 2: Der Änderungspunkt umfasst die Streichung einer nicht realisierten „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ und Abänderung in „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ im Westen von Zöfing entlang der bestehenden Baulandgrenze. Es ist daher auch hinsichtlich der NÖ-Artenschutzverordnung jedenfalls von keinen negativen Auswirkungen durch diese Umwidmung auszugehen.

Abb.: Ansicht des Änderungspunktes 2 in Blickrichtung Norden, „Google Street View“ (Aufnahme im Juli 2024)

Änderungspunkt 3: Der Änderungspunkt umfasst die Umwidmung von „öffentliche-“ in „private Verkehrsfläche“ im Bereich einer bereits asphaltierten und privat genutzten Zufahrt nördlich der „Schulstraße“ in Zöfing. Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist keine Relevanz für den Artenschutz erkennbar.

Abb.: Ansicht des Änderungsbereiches 3 aus „Google Street View“ (Aufnahme im Juli 2024)

Änderungspunkt 4: Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um eine kleinräumige Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung entlang der „Staasdorferstraße“ („L2138“) im Nordosten von Freundorf in einer Breite von rd. 3m. Auf der betreffenden Fläche befinden sich keine naturräumlich wertvollen Strukturen oder eine geschützte Artenzusammensetzung, sodass von keinen Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß NÖ-Artenschutzverordnung auszugehen ist.

Abb.: Ansicht des Änderungspunktes 4 in Blickrichtung Nordwesten, „Google Street View“ (Aufnahme im Juli 2024)

Änderungspunkt 5: Der Änderungspunkt umfasst die Anpassung einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ auf den in der Natur tatsächlich bestehenden Verlauf eines Fußweges im Nordosten von Freundorf. Wie im unten eingefügten Foto ersichtlich, besteht im betreffenden Änderungsbereich keine naturschutzrelevante Ausstattung, sodass von keiner Relevanz für geschützte Tier- und Pflanzenarten der Artenschutzverordnung ausgegangen wird.

Abb.: Ansicht des Änderungspunktes 5 aus „Google Street View“ (Aufnahme im Juli 2024)

Änderungspunkt 6: Der Änderungspunkt mit der kleinräumigen Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung südlich der „Hauptstraße (L118)“ befindet sich im unmittelbaren Ortszentrum von Freundorf. Es handelt sich dabei um überwiegend versiegelte Flächen im Bereich einer ehemaligen Tankstelle.

Die geplante Änderung hat keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter der NÖ-Artenschutzverordnung, LGBl.Nr. 5500/2 idgF..

Abb.: Ansicht des Änderungspunktes in Blickrichtung Süden, „Google Street View“ (Aufnahme im Juli 2024)

Änderungspunkt 7: Der Änderungspunkt umfasst die geringfügige Verschiebung einer, derzeit lediglich im Flächenwidmungsplan vorgesehenen „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ nördlich der „Werthfeldstraße“ im Nordosten von Baumgarten. Im betreffenden Änderungsbereich befindet sich ein Privatgarten ohne ersichtliche Relevanz für Tier- und Pflanzenarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung, LGBl.Nr. 5500/2 idgF..

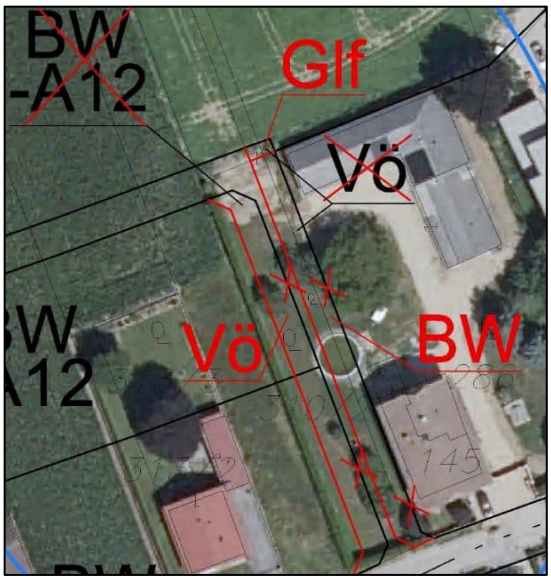


Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt des Änderungspunktes 7 aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan mit unterlegtem Orthofoto (BEV 04/2024)

Änderungspunkt 8: Der Änderungspunkt umfasst die Wohnbauland-Arrondierung im Bereich eines bereits mit einem Wohngebäude bebauten, ehem. Gärtnerei-Areals am nördlichen Rand der Ortschaft Freundorf. Aufgrund der bestehenden Nutzung im Änderungsbereich (Wohngebäude mit Hausgarten) wird von keiner naturschutzfachlich relevanten Bedeutung hinsichtlich der NÖ Artenschutzverordnung, LGBl.Nr. 5500/2 idgF. ausgegangen.

Abb.: Blick auf die Straßenseitige Hecke des geplanten Widmungs-bereiches; Quelle „Google Street View“ (Aufnahme im Juli 2024)

Zusammenfassend wird seitens der Marktgemeinde Judenau-Baumgarten davon ausgegangen, dass aufgrund der geplanten Änderungspunkte 1 bis 8 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes **keine negativen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ-Artenschutzverordnung (LGBl. Nr. 5500/2 idgF.) zu erwarten sind** bzw. **ergeben sich keinerlei Hinweise hinsichtlich einem möglichen Vorkommen von Schutzgütern gemäß der NÖ Artenschutzverordnung.**

D. ZUSAMMENFASSENDE ABSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN DURCH DIE GEPLANTE ÄNDERUNG

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

▪ Änderungspunkte im Sinne des §25(4)Z.2 des NÖ-ROG 2014 idgF. – Vorlage der Abschätzung über die Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP-Screening) kann entfallen	*betroffene Änderungspunkte:* ***ÄP 2, ÄP 3, ÄP 4, ÄP 5 und ÄP 7***
▪ Änderungspunkte im Sinne des §25(4)Z.3 des NÖ-ROG 2014 idgF. – Vorlage der Abschätzung über die Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP-Screening) kann entfallen	*betroffene Änderungspunkte:* ***ÄP 8***

B: SUP obligatorisch durchzuführen

▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)	*betroffene Änderungspunkte:* -	**SUP erforderlich**
▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete	*betroffene Änderungspunkte:* -	

C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)

▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.	*betroffene Änderungspunkte:* -
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.	*betroffene Änderungspunkte:* - ***ÄP 1 und ÄP 6***

E. LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		**Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten**
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	☐	
Wildbach- und Lawinenverbauung	☐	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	☐	
Abteilung Wasserbau	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	☒	Änderungspunkte 1 und 6: *- Erste Kontaktaufnahme im Mai 2026* *- Zweite Kontaktaufnahme im September 2026* Die Unterlagen sind dem Anhang, Kapitel „G.2.“ (ÄP1) bzw. Kapitel „G.3.“ (ÄP6), beigefügt.
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	☐	
Verkehrsverbund Ostregion	☐	
Militärkommando NÖ	☐	
Welterbe – kulturelles Erbe	☐	
Abteilung Landesstraßenplanung	☐	
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	☐	
Keine Konsultation erforderlich	☐	

F. ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER "STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG" – DIGITALE AUSFERTIGUNG

Die vorliegenden „*Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer ‚Strategischen Umweltprüfung*“ inkl. der Plandarstellungen werden unter dem folgenden Dateinamen in der „Cloud“ des Amtes der NÖ-Landesregierung digital bereitgestellt:

Haselberger_JudenauBaumgarten_OEROP_2_Aenderung_JUBA_FAE2_12906_SUP.zip

1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26-28/2
Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@haselberger.eu

G. ANHANG

G.1. SCHREIBEN DER ABTEILUNG WASSERWIRTSCHAFT DES LANDES NÖ (WA2-A-124/058-2026) VOM 23. JULI 2026

G.2. ERGÄNZENDE INFORMATIONEN DER GEMEINDE ZUM STANDORT DES ÄNDERUNGSPUNKTES 1

G.3. GEWERBERECHTLICHE UNTERLAGEN ZUR ORDNUNGSGEMÄSSEN AUFLASSUNG DER TANKSTELLE KÖCKEIS IM ORTSZENTRUM VON FREUNDORF ZWISCHEN SOMMER 1997 UND FEBRUAR 1998 – ÄNDERUNGSPUNKT 6