

Die Stadtgemeinde Tulln an der Donau 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:

TULLN/DONAU



Stadtgemeinde Tulln an der Donau

## VORPRÜFUNG ÄNDERUNG 2026-01

Feststellung der Erforderlichkeit einer SUP  
(Strategischen Umweltprüfung)

**Projekt**      **Änderung 2026-01**

Geplante Änderung des örtlichen  
Raumordnungsprogrammes  
als Neudarstellung

**Geschäftszahl**      GZ.762-03/26

**Datum**      **30.03.2026**  
**Auftragnehmer**



**Architekt DI Anita Mayerhofer**

[www.dieraumplaner.at](http://www.dieraumplaner.at)

staatl. befugt. u. beeid. Ziviltechniker

A - 3430 Tulln an der Donau

Langenlebarnerstrasse 23



An das  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abt. RU1  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

Tulln, 30.03.2026

**Betrifft: Stadtgemeinde Tulln an der Donau, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes als Neudarstellung, GZ.762-03/26**

**Bekanntgabe der Entscheidung, warum kein §25a Verfahren NÖ ROG 2014 durchgeführt wird.**

Ein Flächenwidmungsplan darf gem. §25 NÖ ROG 2014 abgeändert werden, wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.

Gem. Örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Tulln an der Donau sind unter §3.2. Ziele und Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung festgelegt. Ein wichtiges Planungsziel gem. Abs. 6, Ziff. 6.5. lautet:

*Ziel: Tulln sichert Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen*

*Maßnahme: Erhalten, sichern und/oder gestalten von Flächen für Sport, Freizeit und Erholung an nachhaltigen Standorten zB. Aubad, Aupark, Sportplatz, Campingplatz, Tennisplatz, Dorflacke und Badeplatz in Langenlebarn etc. und durch Widmung absichern. Bei Bedarf neue Angebote schaffen und erforderliche Infrastruktur ausbauen.*

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des ÖEK am 09.11.2021 waren keine konkreten Standorte für neue Freizeit- und Sportangebote verortet und keine Standorte zur Neuwidmung BS-Freizeit- und Sporteinrichtungen einer Strategischen-Umweltprüfung (SUP) unterzogen.

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung wird die Zielsetzung zur Schaffung neuer Angebote für Freizeit- und Sporteinrichtung konkretisiert. Am gegenständlichen Standort soll folgende Widmung festgelegt werden:

Ä184) Tulln, Widmung Bauland-Sondergebiet „Freizeit- und Sporteinrichtungen“ und Verkehrsfläche-privat

Im Vorfeld der Einleitung eines Auflageverfahrens wurde eine Vorprüfung zur Feststellung der Erforderlichkeit einer SUP durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass am gegenständlichen Standort negative Auswirkungen auf die Umwelt ohne vertiefende Prüfung nicht ausgeschlossen werden können. Daher wird im Vorfeld des Auflageverfahrens eine SUP durchgeführt.

Die Stadtgemeinde Tulln an der Donau beabsichtigt ein Verfahren zur Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes als Neudarstellung durchzuführen. Das gegenständliche Vorhaben wurde noch keiner SUP unterzogen und ist in der Plandarstellung zum ÖEK nicht verortet.

Da im Vorfeld der Änderung negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgeschlossen werden können, wird kein §25a Verfahren NÖ ROG 2014 durchgeführt.

Das Verfahren wird gem. §25 NÖ ROG 2014 abgewickelt und wird eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt und das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht wird den Auflageunterlagen beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen,

Anita Mayerhofer



An die  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
als Umweltbehörde gem. NÖ ROG 2014  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

26.03.2026  
.....  
(Datum)

Betrifft: Stadtgemeinde Tulln an der Donau

Änderung 2026-01 des örtlichen Raumordnungsprogrammes als  
Neudarstellung

**Entscheidung über die Festlegung des Untersuchungs-  
rahmen bei der strategischen Umweltprüfung (SUP)**

Die Stadtgemeinde Tulln an der Donau beabsichtigt das örtliche Raumordnungsprogramm in der KG Tulln, KG Langenlebarn-Oberaigen und KG Nitzing als Neudarstellung abzuändern. Ein Entwurf der Änderung wurde von Architekturbüro Arch. DI Anita Mayerhofer, in 3430 Tulln/Donau, Langenlebarner Straße 23, erstellt und liegt den gegenständlichen Unterlagen bei (Geschäftszahl GZ.762-03/26).

Nach eingehender Abschätzung aller relevanten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, dass für Änderungspunkt 184, KG Tulln, Widmung Bauland-Sondergebiet-Freizeit- und Sporteinrichtungen und Verkehrsfläche-privat eine strategische Umweltprüfung durchgeführt wird und werden folgende Themen näher untersucht:

- Auswirkungen auf Schutzgut Wald (Wohlfahrtswald lt. WEP)
- Konflikte HQ 100 Fließweg
- Konflikte Geogene Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse“
- Baugrundeignung – Tagfähigkeit
- Verkehrsabwicklung und -wirkung
- Variantenvergleich und Auswirkungen auf Artenschutz

Beiliegende Unterlagen werden der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.



.....  
(Unterschrift des Bürgermeisters)

Beilage:

Vorentwurf zur geplanten Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes  
Untersuchungsergebnis Screening

An die  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
als Umweltbehörde gem. NÖ ROG 2014  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

..... 26.03.2026  
(Datum)

Betrifft: Stadtgemeinde Tulln an der Donau

Änderung 2026-01 des örtlichen Raumordnungsprogrammes als  
Neudarstellung

### **Entscheidung über die Notwendigkeit einer strategischen Umweltprüfung (SUP)**

Die Stadtgemeinde Tulln an der Donau beabsichtigt das örtliche Raumordnungsprogramm in der KG Tulln, KG Langenlebarn-Oberaigen und KG Nitzing als Neudarstellung abzuändern. Ein Entwurf der Änderung wurde von Architekturbüro Arch. DI Anita Mayerhofer, in 3430 Tulln/Donau, Langenlebarner Straße 23, erstellt und liegt den gegenständlichen Unterlagen bei (Geschäftszahl GZ.762-03/26).

Die Stadtgemeinde Tulln an der Donau hat entschieden, dass zu Ä181, Ä183  
keine strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt wird.

Die Stadtgemeinde Tulln an der Donau hat entschieden, dass zu folgendem  
Änderungspunkt eine strategische Umweltprüfung (SUP) durchgeführt wird:

Ä184) KG Tulln, Widmen Bauland-Sondergebiet-Freizeit- und  
Sporteinrichtungen und Verkehrsfläche-privat

Diese Entscheidung sowie die zugrunde liegenden Unterlagen werden der  
Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme über-  
mittelt.



*[Handwritten signature]*  
.....  
(Unterschrift des Bürgermeisters)

Beilagen:

- Entwurf zur geplanten Abänderung ÖROP als Neudarstellung
- Screening Formulare und Scoping Formular

## LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Geplante Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes als Neudarstellung  
 Änderung 2026-01, GZ 762-03/26  
 Tulln, am 30.03.2026

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Kontakt mit Forstbehörde (BH Tulln)</b>  <b>Ä184) Tulln, Umwidmung Gspo &gt; BS-Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Verkehrsfläche-privat (Vp)</b>
Baudirektion BD 1 - Naturschutz (Dr. Haas) bzw. Überregionale Raumplanung	<input type="checkbox"/>	Keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenpark oder Naturdenkmal im Nahbereich
Wildbach- und Lawinerverbauung	<input type="checkbox"/>	Gemeinde ohne Einzugsgebiet
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input type="checkbox"/>	Keine Kontaktaufnahme mit Geologischem Dienst.  Aufgrund sehr langer Wartezeiten erfolgt keine Kontaktaufnahme mit Geologischem Dienst.  Es wurde eine Begutachtung durch befugten Fachplaner eingeholt und liegt geologisches Gutachten vor (Ingenieurbüro für Geologie, Weixelberger).
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	Keine Kontaktaufnahme mit Abt. Wasserbau.  Es liegt eine hydrologische Stellungnahme betreffend HQ100– Sicherheit vor (Ingenieurbüro für Geologie, Weixelberger).
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	Keine Überlagerung mit Altlasten.
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	Informationen lt. NÖ Atlas verwendet. Keine Kontaktaufnahme mit Abt. Wasserwirtschaft erforderlich.
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	Keine Kontaktaufnahme.
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	Keine Kontaktaufnahme.

<b>Welterbemanagement</b>	<input type="checkbox"/>	Keine Kontaktaufnahme.
<b>Straßenbauabteilung</b>	<input type="checkbox"/>	Keine Kontaktaufnahme mit Straßenbauabteilung.  Gemeinde verfügt über eine Abteilung Strasse und Verkehr und wurden Änderungen verkehrstechnisch geprüft. Betreffend Ä184) liegt ein Verkehrskonzept vor und werden Verkehrswirkungen, -abwicklung und -sicherheit entsprechend behandelt.
<b>Abteilung Landesstraßenplanung</b>	<input type="checkbox"/>	Nicht relevant

Ortsplanung durch: Architekturbüro Arch. DI Anita Mayerhofer

Kennzeichen: GZ.762-03/26

Datum: 30.03.2026

Screening Formular 2

**Stadtgemeinde Tulln an der Donau  
Änderung 2026-01 des örtlichen Raumordnungsprogramm als Neudarstellung**

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) erstellt von Arch. DI Anita Mayerhofer, 3430 Tulln an der Donau unter der Planzahl GZ.762-03/26 am 30.03.2026.

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

**A: kein Screening erforderlich – keine SUP**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können</li> </ul>	<p>betroffene Änderungspunkte</p> <p>Ä181) Langenlebam-Oberaigen: Umwidmung Verkehrsfläche-öffentlich in Verkehrsfläche-privat, Ecke Tulbinger Straße / Eduard-Pollack-Straße (Die Verkehrsfläche wurde als Verkehrsfläche ohne Aufschließungsfunktion entwickelt und wird auch in Zukunft keine Aufschließungsfunktion übernehmen).</p> <p>Ä183) Nitzing: Anpassung Straßenfluchtlinie Weitenfeldstraße gem. Naturstand (Anpassen der Straßenfluchtlinie lt. Naturstand zur Absicherung der Bestandssituation).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft</li> </ul>	<p>betroffene Änderungspunkte</p> <p>KEINE</p>

**B: SUP obligatorisch durchzuführen**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)</li> </ul>	<p><i>betroffene Änderungspunkte</i> KEINE</p>	<p><b>SUP erforderlich</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete</li> </ul>	<p><i>betroffene Änderungspunkte</i> KEINE</p>	

**C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.</li> </ul>	<p><i>betroffene Änderungspunkte</i>  <b>Ä184) KG Tulln, Umwidmung von Gspo auf Bauland-Sondergebiet (BS) mit Nutzungsfestlegung „Freizeit- und Sporteinrichtungen“ und widmen Verkehrsfläche-privat (Vp)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf Schutzgut Wald (Wohlfahrtswald lt. WEP)</li> <li>• Konflikte HQ 100 Fließweg</li> <li>• Konflikte Geogene Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse“</li> <li>• Baugrundeignung – Tragfähigkeit</li> <li>• Verkehrsabwicklung und -wirkungen</li> <li>• Variantenvergleich und Artenschutz</li> </ul> <p><b>SUP erforderlich</b></p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.</li> </ul>	<p>betroffene Änderungspunkte</p> <p>KEINE</p>
--	--

Das Ziel der Erstabschätzung laut Tabelle 1 und 2 besteht darin, zu prüfen, ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich sind.

**Folgende Änderungen sind geplant:**

**Ä181)**

**KG Langenleobarn-Oberaigen; Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) in Verkehrsfläche-privat (Vp)**

Betroffene Grundstück: Gst. Nr.1428/3

Die Stadtgemeinde verfügt über eine ÖEK. Im Verordnungstext sind unter 3.2. Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumplanung festgelegt und lt. Absatz 7.2. Ziele und Maßnahmen auch für Mobilität und Verkehr verordnet:

*Zielsetzung: Tulln sichert funktionsgerechtes Straßennetz und Mischprinzip für Siedlungen*

*Maßnahme: Sichern und weiterentwickeln des Straßennetzes und Gefahrenstellen entschärfen .... und gestalten des Straßenquerschnittes in Abstimmung auf die Funktion des jeweiligen Straßenabschnittes.*

Im Nahbereich der Straßenkreuzung Tulbinger Straße / Eduard-Pollack-Straße sind Baulandflächen der Kategorie Bauand-Wohngebiet-maximal drei Wohneinheiten (BW-3WE) gewidmet. Im Bereich Gst.1428/3 besteht eine Verkehrsflächenwidmung zwischen Gst.316/4, 316/1, .135, 317/6 sowie 315, welche als Stichstraße gewidmet wurde. Die Widmungsbreite beträgt lt. dig. Messung aus dem Flächenwidmungsplan zwischen 2,75m und max. 7,4m im Bereich Eduard-Pollack-Straße. Gst. 1428/3 befindet sich im Besitz der Stadtgemeinde.

Diese Verkehrsfläche wurde als Verkehrsfläche ohne Aufschließungsfunktion entwickelt. Bestehende Baulandflächen sind bebaut und werden über Tulbinger Straße oder Eduard-Pollack-Straße erschlossen. Infrastrukturleitungen sind entlang Tulbinger Straße und Eduard-Pollack-Straße verlegt.

Im Süden Gst.315 sind Flächen BW-3WE-A2 gewidmet. Seitens der Stadtgemeinde wurden bereits Überlegungen einer künftigen Nutzung und Erschließung von Flächen BW-3WE-A2 angestellt. Es liegen bereits zwei Skizzen zur baulichen Nutzung und Wegeführung vor. Seitens der Gemeinde wird kein neuer Straßenanschluss mit Erschließungs- und Aufschließungsfunktion betreffend der BW-3WE-A2 über die bestehende Vö-Stichstraße von Norden geplant. Einerseits, weil die Breite der Vö-Stichstraße für Aufschließungsfunktion zu schmal ist, da die Straßenbreite stellenweise weit unter 4m beträgt und andererseits, weil die Breite der BW-3WE-A2-Fläche gem. dig. Messung aus dem Flächenwidmungsplan nur knapp 42m beträgt und aufgrund einer durchgängigen neuen Verkehrsfläche von 8,50m zu viel Baulandfläche verschwendet würde und dadurch die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung BW-3WE-A2 beeinträchtigt würde.

Im Rahmen der Änderung soll die Fläche von rd. 161,8m<sup>2</sup> in Verkehrsfläche-privat umgewidmet werden. Die Nutzung als Zugangsweg und Fußweg soll weiter möglich sein. Auch wird bei künftiger Baulandnutzung BW-3WE-A2 eine Weiterführung des Fußweges weiterverfolgt. Ein Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche mit Funktion der Erschließung oder Aufschließung derzeit BW-3WE-A2 gewidmeter Flächen wird nicht weiterverfolgt. Zur Erhaltung der bestehenden Nutzung wird die Fläche Vp gewidmet.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Verkehrssicherheit oder Ortsbild zu erwarten. Nach Ansicht des Ortsplaners sind keine weiteren Untersuchungen notwendig. Aus diesem Grund wird diese Änderung als nicht SUP-pflichtig eingestuft.

### Ä183)

#### **KG Nitzing, Anpassen der Straßenfluchtlinie Weiterfeldstraße zur Bestandsicherung**

Betroffene Grundstück: Gst. Nr.36, 37, 39, 100

Die Stadtgemeinde verfügt über eine ÖEK. Im Verordnungstext sind unter 3.2. Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumplanung festgelegt und lt. Absatz 7.2. Ziele und Maßnahmen auch für Mobilität und Verkehr verordnet:

*Zielsetzung: Tulln sichert funktionsgerechtes Straßennetz und Mischprinzip für Siedlungen*

*Maßnahme: Sichern und weiterentwickeln des Straßennetzes und Gefahrenstellen entschärfen .... und gestalten des Straßenquerschnittes in Abstimmung auf die Funktion des jeweiligen Straßenabschnittes.*

Die Ortschaft Nitzing wird durch den Verlauf der Landesstraße L2136 gequert. Im gegenständlichen Ortsbereich ist die L2136 als Weitenfeldstraße benannt. Beidseits der Weitenfeldstraße bestehen Baulandflächen der Kategorie Bauland-Agrargebiet (BA) und überwiegen agrarstrukturierte Baukörper wie Hakenhof, Vierkanthof und Landhaus. Entlang der nördlichen Straßenflucht wird der Straßenraum durch Hauptgebäude geprägt, welche in geschlossener Bauungsweise errichtet wurden und im Bereich Gst.37 besteht eine Gartenfläche mit Einfriedungsmauer entlang der Grundstücksgrenze. Im Bereich der südlichen Straßenfluchtlinie besteht auf Gst.100 ein Hauptgebäude entlang der Straßenfluchtlinie und angrenzend Gartenfläche mit Einfriedungsmauer.

Der Straßenverlauf ist fertig ausgebaut. Nordseitig besteht ein Gehsteig, welcher mittels eines Grünstreifens von der Fahrbahn räumlich getrennt ist. Nördlich der Straße befinden sich Straßenbeleuchtung und Hydranten. Im Planungsbereich gibt es keine Bushaltestelle, keine Fahrbahnteiler und keine Gefahrenstellen. Südlich der Fahrbahn bestehen Grünstreifen, Parkbuchten, Grundstückszufahrten und stellenweise befestigte Bereiche entlang der Gebäude. Im Bereich der südlichen Straßenfluchtlinie wurde kein durchgängiger Gehsteig ausgebaut und ist auch kein weiterer Ausbau geplant.

Im Planungsgebiet verläuft die Straße gerade. Es gibt keine Kurvenbereiche. Die Übersicht auf den Verkehr ist gut und sind keine Gefahrenquellen im Streckenabschnitt erkennbar.

Straßenbaukosten nehmen einen großen Budgetanteil bei Gemeindeplanung und -entwicklung ein. Die Stadtgemeinde ist daher bemüht, Maßnahmen im Straßennetz auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken. Maßnahmen, die nicht erforderlich sind, werden geprüft und gegebenenfalls nicht weiterverfolgt.

Im bestehenden Bereich ist im Bereich der nördlichen Baustrukturen eine teilweise Straßenabtretung festgelegt. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit ist

eine Verbreiterung entlang der nördlichen Straßenfluchtlinie nicht erforderlich. Im Bereich der südlichen Straßenfluchtlinie wird aus heutiger Sicht die bestehende Nutzung weitergeführt. Die Situation soll, so wie derzeit bestehen, erhalten werden. Es wird kein weiterer Ausbau geplant. Der Verkehr kann sicher abgewickelt werden. Es ist eine gute Übersicht auf den Verkehr gegeben.

Ä184)

### **KG Tulln, Umwidmung von Gspo auf Bauland-Sondergebiet mit Nutzungsfestlegung „Freizeit- und Sporteinrichtungen“**

Betroffene Grundstücke: 3955/2 lt. aktuellem Flächenwidmungsplan, bzw. Gst.3955/4 und 3955/3 lt. geplanter Neuteilung.

Die Stadtgemeinde Tulln an der Donau verfügt über ein örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK). Laut Verordnungstext zum ÖEK sind unter 3.2. Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumplanung festgelegt und lt. Absatz 6.5. ist definiert:

*Tulln sichert Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie erhalten, sichern und/oder gestalten von Flächen für Sport, Freizeit und Erholung an nachhaltigen Standorten zB. Aubad, Aupark, Sportplatz, Campingplatz, Tennisplatz, Dorflacke und Badeplatz in Langenlebarn etc. und durch Widmung absichern. Bei Bedarf neue Angebote schaffen und erforderliche Infrastruktur ausbauen.*

Bereits 2023 hat die Gemeinde eine Variantenprüfung zur Errichtung neuer Freizeitflächen für Modellsport und Hundesport sowie möglicherweise Errichtung einer Indoor-Sporthalle geprüft. Aufbauend auf diese Variantenprüfung 2023 wurden aktuelle Standortvarianten geprüft und hinsichtlich raumordnungsrelevanter Rahmenbedingungen, sowie Verfügbarkeit und der Möglichkeit zur Mehrfachnutzung näher untersucht und beurteilt.

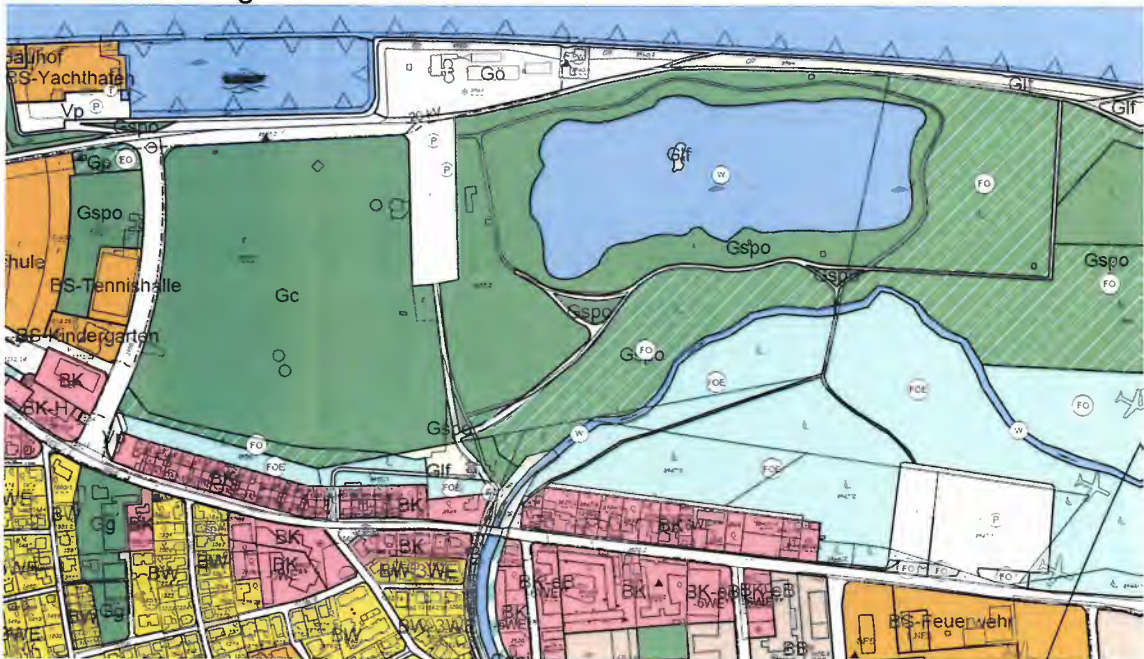


Abbildung 1 Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Stand 2025)

Nach Abwägung der Möglichkeiten und der verschiedenen Varianten beabsichtigt die Gemeinde an gegenständlichem Standort eine Teilfläche Gst. 3955/2 (lt. aktueller DKM und Flächenwidmungsplan) von Gspo auf Bauland-Sondergebiet (BA) umzuwidmen und die Nutzungsfestlegung „Freizeit- und Sporteinrichtungen“ als Signaturzusatz zu definieren.

Der gegenständliche Planungsbereich befindet sich süd-westlich des bestehenden Tullner Aubad und östlich des Donaupark Camping Tulln. Planungsgegenstand ist die Schaffung der gesetzlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Sporthalle für Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die Outdoor-Spielanlagen können in der Widmung Gspo untergebracht werden und bedarf es keiner Baulandwidmung.

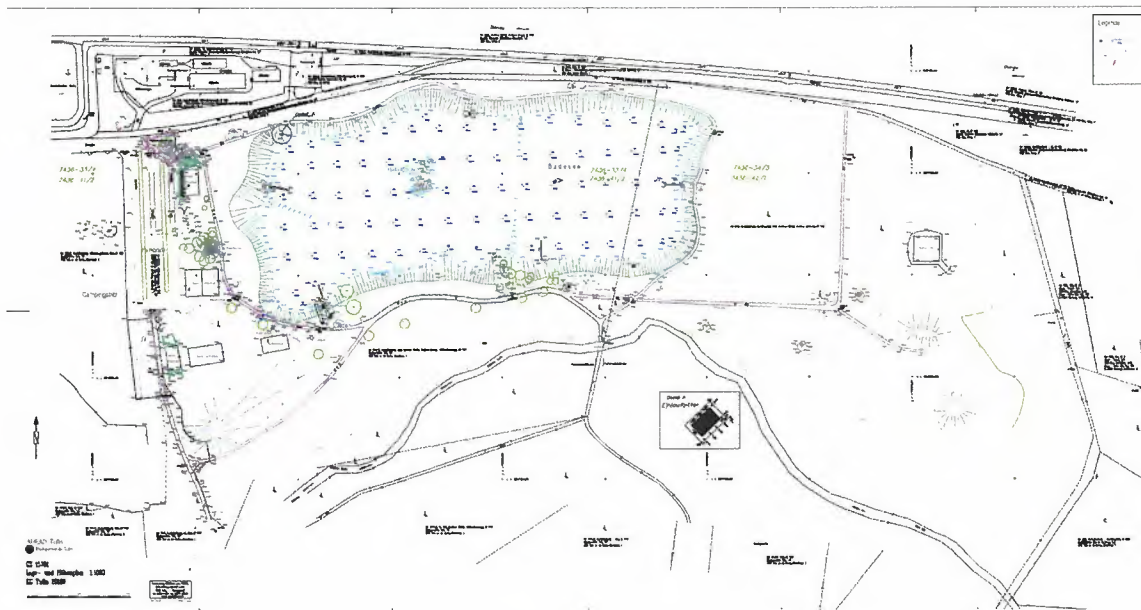


Abbildung 2 Ausschnitt Höhen-Lageplan (GZ.15701-L.dwg, März 2010)

Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde. Es gibt Strom-, Wasserver- und -entsorgungsleitungen. Die Anbindung der neu geplanten BS-Fläche an erforderliche Infrastruktur ist gem. Auskunft durch die Gemeinde wirtschaftlich möglich.

Im Bereich Aubad sind eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten gegeben. Der große Badesee (1) funktioniert als zentrale Hauptattraktion mit umlaufend Spazierweg (2), Liegeflächen, Umkleiden, Steganlagen und Sanitäreinrichtungen. Zur Sicherheit sind Rettungsringe und Wasserrettung, Hydranten und Wasserbrunnen vorhanden. Über viele Jahre wurden immer wieder neue Anlagen und Angebote geschaffen. Im Westen gibt es weitere Angebote wie Kinderwasserspiel (3), Wasserrutsche (4), Tischtennis und einige Spielfelder für Beach-Volleyball (5), Beach-Handball (6), Basketball (7) und Fußballtore (8). Das Freizeiterlebnis im Bereich Aubad wird durch das Angebot eines Gastronomiebetriebes (9) abgerundet. Westlich des Aubad-Parkplatzes befindet sich der Campingplatz (10) mit Gastrobetrieb (11) sowie drei Padel-Courts (14). Im Osten des Gspo-Areals gibt es weitere Angebote wie Grillplatz, Baseball-Platz und Wiesenflächen, welche auf ober Abbildung allerdings nicht

dargestellt sind. Die Zufahrt zum Aubad ist von Norden über die Donaulände möglich und die innere Erschließung erfolgt über ein inneres Wegenetz. Der Bereich Aubad ist bestens an das Fuß- und Radwegenetz (13) Tullns angebunden.



Abbildung 3 Übersicht via Luftbild (NÖ Atlas)

Die Zugangsmöglichkeiten sind von Westen, über den Aubadparkplatz (12) gegeben und von Süden, über einen weiteren Parkplatz entlang der Langenlebarner Straße. Es gibt noch weitere Zufahrts- und Zugangsmöglichkeiten von Norden und Osten, wobei diese Zugänge keine offiziellen Eingangsbereiche darstellen.

Im Planungsgebiet werden neue Einrichtungen für Freizeit- und Sportbetätigung geplant. So sollen weitere Padel-Courts im Freien errichtet werden (15) sowie eine Multifunktionale Halle für Freizeit- und Sporteinrichtungen (16).

Die geplante Halle soll auf Widmungsflächen Bauland-Sondergebiet (BS) mit Nutzungszusatz „Freizeit- und Sporteinrichtungen“ situiert werden. Gem. Projektunterlagen werden neue Außensportanlagen errichtet und soll auch die bestehenden Sanitäreanlagen des Tullner Aubads (WC-Anlage West) im Zuge der Änderung in den Neubau der Halle integriert werden. Als Außenanlagen sind im Projekt-Lageplan Padel-Court-Anlagen mit Tribüne, Beachvolleyball, Badminton, Basketball, Kletterwand, Boulder-Insel sowie Flying Fox geplant. Die Halle selbst soll mit 4 Padel-Courts ausgestattet werden und Umkleiden sowie WC-Anlagen beinhalten. Es sollen eine große überdachte Terrasse ausgeführt werden und Tischtennis sowie Lagerflächen und auch Flächen für Haustechnik untergebracht werden.



Abbildung 4 Ausschnitt Projekt Lageplan (Präsentationsmappe 25.09.2025)

Das Grundstück Nr. 3955/2 ist Grünland-Sportstätten (Gspo) gewidmet und der Badensee ist Wasserfläche gekennzeichnet. Westlich des Aubadareals befindet sich eine großzügig angelegte Verkehrsfläche, welche gem. Flächenwidmungsplan öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist und Parkplatz (P) gekennzeichnet ist. Westlich des Aubadparkplatzes besteht der Campingplatz Tulln in der Widmung Grünland-Campingplatz (Gc). Im Süden befinden sich Forstflächen (FO), welche mit entsprechender Schraffur und Signatur kenntlich gemacht sind und weiter südlich verläuft die Kleine Tulln, welche Wasserfläche (W) festgelegt ist.

Der in Nachbarschaft bestehende Wald ist gem. Waldentwicklungsplan mit Wohlfahrtsfunktion belegt. Das Areal wird durch Fließwege lt. Hangwasserkarte gequert und sind Geogene Gefährdungen dokumentiert (NÖ Atlas). Aufgrund der Einschätzung „Auwaldboden“ muss auch die Thematik der Tragfähigkeit des Bodens beachtet werden.

Artenschutz ist bei jeder Widmung und jedem Bauverfahren zu beachten und daher ist eine Untersuchung des vorhandenen Naturraumes hinsichtlich schützenswerter Vorkommen und Arten erforderlich.

Hinsichtlich Orts- und Landschaftsbildes ist festzustellen, dass das Projekt eine teilweise Eingrabung in den anthropogenen Hügel vorsieht und die Dachlandschaft begrünt ausgeführt wird. Es ist daher eine homogene Eingliederung in das vorhandene Landschaftsbild möglich und sind eher keine negativen Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild des überwiegend freizeithlich genutzten Areals zu erwarten.

Im Rahmen der Änderung erfolgt eine Neuteilung von Grundstücken im Bereich der geplanten Widmungsfläche. Einerseits wird ein neues Grundstück für den

Bereich der geplanten BS-Widmung festgelegt (Gst.3955/4) und andererseits wird ein neues Grundstück für neue geplante Außenanlagen für 3 Padel-Tennis geteilt (Gst.3955/3).

### Zeichnerische Darstellung 1:500

GZ 14004  
KG Iulln 20189  
Tulln, am 28.01.2026

ENTWURF

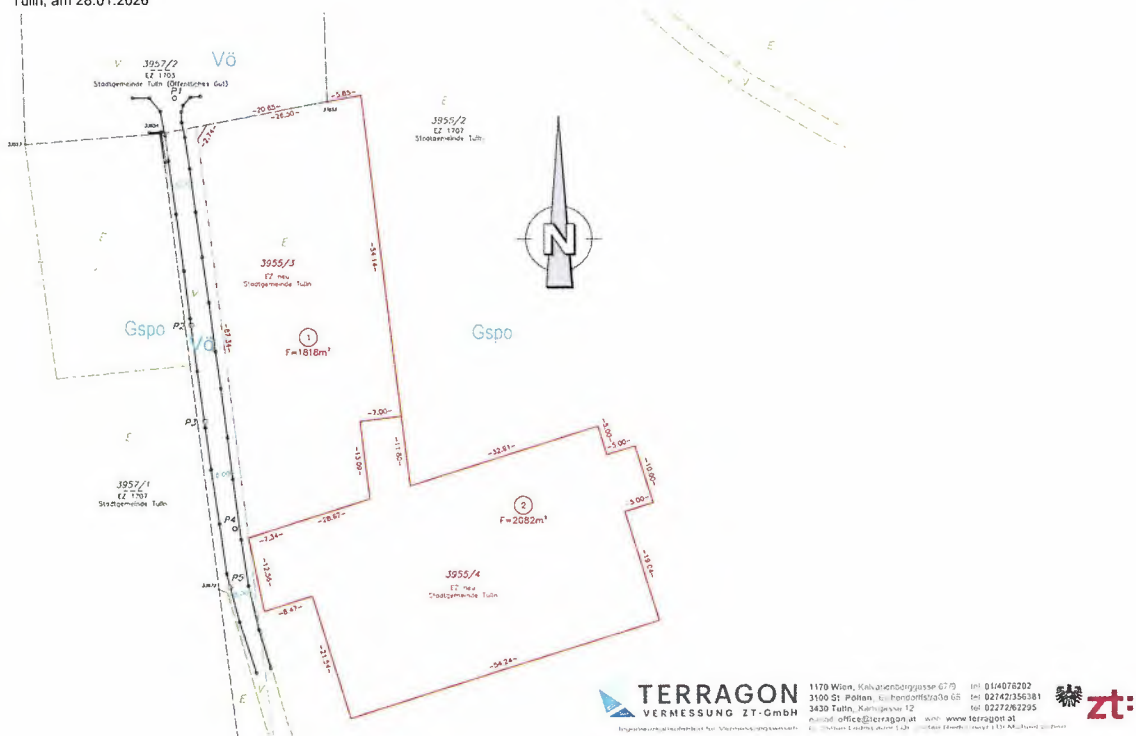


Abbildung 5 Ausschnitt Teilungsentwurf zur Schaffung neuer Grundstücke (Terragon Vermessung ZT-GmbH)

Das geplante Hallen-Projekt soll als Ergänzung zu bestehenden Freizeit- und Sporteinrichtungen umgesetzt werden und sind Verkehrswirkungen und -sicherheit zu beachten und zu bewahren. Es werden verschiedene Einrichtungen wie Sanitär, Umkleiden, Tischtennis, Padel-Tennis geplant und sollen noch weitere Möglichkeiten wie Basketball, Boulderwand etc. geschaffen werden.

Im Zuge der Änderung wird der bestehende kombinierte Geh-Radweg zwischen Campingsplatzareal und Aubad mit einer Breite von 6m. gewidmet. Mit dieser Maßnahme kann diese wichtige Fuß-Radwegverbindung langfristig gesichert werden. Zeitgleich werden Lage und Breite der VÖ (Verkehrsfläche-öffentlich) im Flächenwidmungsplan korrekt abgegrenzt.

Die Möglichkeit zur Brandbekämpfung wird als Worst-Case-Szenarium berücksichtigt und Verkehrsfläche-privat (Vp) als Stellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr gewidmet.

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle	(*) Verweis auf Tabelle 2)	Bemerkung
<b>Prüfung von Planungskonflikten(*)</b>		
<i>NÖ Atlas</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	keine Zonen in der Region	
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konfliktträchtigen Widmungen	
<i>Sonstige Unterlagen</i>		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - relevante Festlegungen	Keine Konflikte erkennbar
Kleinregionales Rahmenkonzept	geprüft - relevante Festlegungen	Tulln ist Teil der Kleinregion Tullnerfeld und der Kleinregion Wagram. Keine Konflikte zu erkennen.
Grundlagenforschung ÖROP	aktuell vorhanden	Keine Konflikte
Örtliches Entwicklungskonzept	vorhanden	ÖEK aus dem Jahr 2021 (Ä181) und (Ä183) keine Konflikte (Ä184) Keine konkrete Fläche für die Nutzung Freizeit- und Sporthalle verortet.
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden	ÖEK aus dem Jahr 2021 (Ä181) und (Ä183) keine Konflikte (Ä184) Die Gemeinde hat im ÖEK verankert, bei Bedarf Flächen für Vereine und Freizeitnutzung festzulegen.
<b>Prüfung von Standortgefahren(*)</b>		
<i>NÖ Atlas</i>		
Gefahrenzonenplan WLW (GZP)	außerhalb von Einzugsgebieten	
Abflussuntersuchung oder Flussbau (ABU) GZP	keine ABU vorhanden	Die ggst. Änderungen liegen außerhalb von HQ100 Bereichen.
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	gelbe Klasse	(Ä181) und (Ä183) innerhalb Ortsgebiet und keine Konflikte (Ä184) <b>Im Bereich des anthropogenen Hügels sind mögliche Rutschprozesse dokumentiert. Eine Vorbegutachtung durch Experten ist erforderlich.</b>
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	geprüft	keine vorhanden
Hinweiskarte Hangwasser	geprüft	(Ä181) und (Ä183) innerhalb Ortsgebiet und keine Konflikte (Ä184) <b>Im Bereich geplanter Baulandflächen sind Fließwege</b>

		<b>mit Einzugsbereich 10 bis 100 ha erkennbar. Nähere Untersuchungen sind durchgeführt und HQ100 Sicherheit nachzuweisen.</b>
Grundwasserstand	GW-Hochstand > 4 m und <= 2 m unter Flur	Ä181 und Ä183 nicht relevant.  Ä184) Grundwasser (GW) mit Flurabstand größer 4 m im Bereich des anthropogenen Hügels. Grundwasser (GW) mit Flurabstand geringer als 2m im restlichen Planungsgebiet. Es gibt keine Feuchtlage und sind keine Grundwässer an der Oberfläche erkennbar. Das Projekt wird ohne Keller ausgeführt.
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	keine Überlagerung	Ä184) Südlich des Planungsgebiets besteht eine wertvolle Gewässerstrecke, diese befindet sich jedoch in mind. 80 m Entfernung. Es sind keine konkreten Konflikte erkennbar.
<i>Sonstige Quellen</i>		
<u>HORA</u>	Keine HQ 100 Bereiche	
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	keine Überlagerung	
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Daten für Änderungsbereich vorhanden	<b>Ä184)</b> <b>Der Bereich ist aufgrund seiner Historie eher als Auwaldboden einzustufen. Gem. eBOD gibt es keine näheren Erkenntnisse. Die Bodenbeschaffenheit wird näher untersucht.</b>
<b>Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald(*)</b>		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets	Änderungen liegen abseits von Landschaftsschutzgebieten.  Im Nahbereich der Ortschaft Kleinstaasdorf befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. In Kleinstaasdorf sind keine Änderungen geplant.
Biosphärenpark	Lage außerhalb eines Biosphärenparks	Änderungen abseits von Biosphärenpark.  Im Nahbereich der Ortschaft Kleinstaasdorf befindet sich der Biosphärenpark Wienerwald. In Kleinstaasdorf sind keine Änderungen geplant.
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	
Europaschutzgebiet	Schutzgebiet	Natura-2000-Schutzgebiet Nr.16 „Tullnerfelder Donau-Auen“ > nördlich von Tulln. Änderungsbereiche befinden sich südlich der Donau und mit mehr als 260m Entfernung zu

		Nat.2000-Schutzgebieten und es sind keine Konflikte erkennbar.
Naturdenkmal	Keine Überlagerung	Im Gemeindegebiet gibt es fünf Naturdenkmäler: Tulln, nördlich des Bahnhof Langenlebarn, Frauenhofen und Mollersdorf (Einzelbäume und naturdenkmal Wassergraben entlang der westlichen Gemeindegrenze auf Höhe Betriebszone West). Änderungsgebiete liegen abseits von Naturdenkmälern.
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	Überlagerung mit Wald	<b>Ä184)</b> <b>Im Nahbereich der Änderung sind Waldflächen mit Wohlfahrtsfunktion gem. WEP dokumentiert.</b>  <b>Mögliche Konflikte mit geplanter Nutzung sind auszuschließen und ist Kontakt mit Forstbehörde aufzunehmen.</b>
<b>Prüfung von Nutzungskonflikten</b>		
bestehende Nutzungen(*)	relevante Nutzung im Umfeld prüfen	Ä181) und Ä183) werden keine neuen Straßen gewidmet und dienen die Änderungen der Bestandsicherung.  Ä184) Mit umliegenden Freizeit- und Sportnutzungen sind keinerlei Konflikte zu erwarten.  <u>Zufahrt und parken</u> Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Donaulände, wie auch für Donaupark Camping Tulln und das Tullner Aubad. Der bestehende Parkplatz im Bereich Donaulände/Aubad wird auch weiterhin für Sport- und Freizeitbegeisterte sowie für Besucher des Aubades und des Campingplatzes sowie der geplanten Halle genutzt. Im Norden des Planungsgebietes besteht ein großer Parkplatz, welcher für Aubad und auch von Gästen und Besuchern Campingplatz und Gastro genutzt wird. Im Süd-Osten des Erholungsparks Aubad befindet sich ein weiterer großer Parkplatz entlang Langenlebarner Straße und werden seitens der Gemeinde in diesem Bereich Parkplätze für die Hallennutzung reserviert.  <b>Verkehrswirkungen und -maßnahmen sind zu prüfen um sicherzustellen, dass sich aufgrund der geplanten Änderung keine Beeinträchtigung Verkehrsabwicklung und -sicherheit ergibt.</b>  <u>Fuß-Radwegenetz</u> Das Planungsgebiet wird nördlich wie auch südlich durch bestehende Fuß- und Radwege

	<p>erschlossen. Radabstellanlagen befinden sich bei den Parkflächen an der Donaulände. Im Planungsbereich werden neue Fahrradabstellanlagen errichtet. Der bestehende kombinierte Geh-Radweg wird entsprechend der Ist-Situation abgesichert und im Flächenwidmungsplan lagerichtig gewidmet. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad ist gegeben und sind keine Konflikte zu erwarten.</p> <p><u>Anbindung ÖV</u> Bestehende ÖPNV-Anbindung durch Buslinien entlang der Langenlebarner Str., Hafenstr. und stellenweise der Donaulände gegeben. Laut ÖV Güteklassen befindet sich der gegenständliche Aubadbereich innerhalb Kategorie (D) „sehr gut erschlossen“.</p> <p><u>Freizeitnutzungen</u> Im Planungsgebiet liegen weitere Freizeitnutzungen durch den Badesee (Aubad) und den Erholungspark vor. Neben Wasserattraktionen stehen Spielplätze, Beachvolleyball-, Basketball-, Tischtennis- und Fußballplätze zur Verfügung. Konflikte mit bestehenden Nutzungen sind nicht gegeben, da das geplante Projekt Angebote schafft und auch ersetzt.</p> <p><u>Sanitäranlagen</u> Die bestehenden Sanitäranlagen im Westen des Tullner Aubads sind viele Jahrzehnte alt und werden im Zuge der Änderung in den Neubau der Halle integriert. Somit kann diesbezügliche Infrastruktur modern und neugestaltet.</p> <p><u>Campingplatz</u> Westlich des Planungsgebiets bestehen Nutzungen durch den Campingplatz sowie Gastro und 3 Padel-Tennis-Plätze. Aufgrund der geplanten Änderung sind keine Konflikte mit bestehenden Nutzungen im Bereich Gc zu erwarten.</p> <p><u>Kleine Tulln und Einzäunung</u> Die Kleine Tulln fließt durch den südlichen Waldbereich und ist durch einen Zaun, der den Erholungspark umgibt, abgeschirmt. Im Änderungsbereich besteht gegen den Geh-Radweg ebenso ein Zaun und werden auch neue Anlagen teilweise eingezäunt. Durch die geplanten Maßnahmen im Rahmen der Neunutzung sind keine Konflikte mit umliegenden Nutzungen zu erwarten.</p>
--	---

<p>www.laerminfo.at</p>	<p>geprüft</p>	<p>Keine relevanten Auswirkungen aufgrund von Bahnlärm.</p> <p>Entlang der Franz-Josefs-Bahn bestehen Lärmbelastungen. Im Siedlungsbereich zwischen Schiene und Änderungsbereich besteht eine Lärmwirkung von 55 bis 60 dB. Es sind keine Konflikte bekannt. Im Änderungsbereich selbst liegen keine Infos lt. Abfrage vor. Daher wird auch für gegenständliche Fläche davon ausgegangen, dass sich die Lärmwirkung ähnlich darstellt und sind ebenso keine Konflikte zu erwarten.</p>
-------------------------	----------------	--

Screening  
Formular 3

**Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen**

Nr.	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen (* Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
Ä 184)	KG Tulln	Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*) - Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Süden und Norden grenzt Wald mit Wohnfunktion gem. Waldentwicklungsplan, negative Auswirkungen aufgrund der geplanten Widmung BS sind zu vermeiden.
	Umwidmung von Gspo auf Bauland-sondergebiet – Freizeit- und Sporteinrichtungen und widmen Verkehrsfläche-privat (Vp) für Aufstellfläche Freiwillige Feuerwehr	- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten Standortgefahren(*):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Kontaktaufnahme mit Forstbehörde erforderlich</b> Keine vorhanden
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	HQ100: Im Bereich geplanter Baulandflächen sind Fließwege mit Einzugsbereich 10 bis 100 ha, Grundwasser (GW) mit Flurabstand größer 4 m sowie Rutschprozesse (gelbe Klasse) erkennbar.  <b>Betreffend HQ100-Sicherheit sind nähere Untersuchungen durchzuführen.</b>  Boden: Es sind keine Daten lt. eBOD verfügbar. Mittels Bodenuntersuchung sind

		<p>- Beeinträchtigung für andere Standorte</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p>Bodeneigenschaften zu untersuchen um festzustellen, ob Tragfähigkeit besteht bzw. mit welchen Maßnahmen eine Bebauung möglich ist.</p> <p><b>Eine Fachuntersuchung „Boden“ ist erforderlich um nachzuweisen, dass Tragfähigkeit geeignet und Fundamentierung möglich ist.</b></p> <p>Der bestehende Rodelhügel ist keine naturräumlich gewachsene Struktur. Es handelt sich um Anschüttmaterial welches im Zuge der Errichtung des Aubades an dieser Stelle angesammet wurde. Aufgrund der Eingrabung der Halle in den nördlichen Teil des Rodelhügels wird der Rodelhügel teilweise einer Neunutzung zugeführt. Der verbleibende Teil des Rodelhügels könnte im Winter für Rodelaktivität weiter genutzt werden.</p> <p>Umliegende Nutzungen wie Geh-Radweg, Campingplatz, Kleine Tulln im Süden, Parkplatz im Norden und Freizeitangebote im Bereich Aubad werden durch die geplante Änderung nicht wesentlich beeinträchtigt.</p>
--	--	--	---------------------------------	--	---------------------------------	---

				Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b>				
- Planungskonflikte(*)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Keine Konflikte erkennbar.
- Lärm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Keine Konflikte erkennbar.
- sonstige Emissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Keine negativen Auswirkungen
- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		In der Umgebung sind Flächen mit Erholungsfunktion vorhanden und werden bereits Sport- und Freizeiflächen angeboten.
Die geplante Änderung betrifft eine Ergänzung des vorhandenen Freizeitangebots und werden eine Sport- und Freizeithalle sowie weitere Sportanlagen im Freien errichtet.  Somit kann das vorhandene Angebot ausgebaut werden und sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.				
<b>Verkehr:</b>				
- Verkehrsabwicklung/MIV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Es ist zu prüfen, ob durch das geplante Projekt Auswirkungen auf Verkehrsabwicklung, -führung und Sicherheit zu erwarten sind.
Ein Verkehrskonzept liegt vor und sind verkehrliche Aspekte darzulegen.				

		<p>- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p>Es gibt Bushaltestellen im Bereich Hafestraße und im Bereich Donaulände Gymnasium sowie Langenlebarner Straße. Die Planungsfläche liegt im Einzugsbereich von rd. 500m. Die Entfernung ist für städtische Gebiete als zumutbar einzustufen und lt. ÖV Güteklasse „D“ identifiziert.</p> <p>Tulln verfügt über ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz. Der Planungsbereich schließt an den Radweg Donaulände und Radweg Richtung Kleine Tullnbachgasse an. Somit ist eine gute autofreie Erreichbarkeit gegeben und wird seitens Sport- und Freizeitbegeisterter auch gerne genutzt.</p> <p>Keine Unfallhäufungsstellen bekannt. Durch verkehrsberuhigte Lage keine Konflikte erkennbar.</p>
	<p>- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	
	<p><b>Kultur, Ästhetik:</b></p> <p>- Erbe, Denkmal</p> <p>- Ortsbild</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>Kein Vorkommen im Nahbereich.</p> <p>Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von Ortsbereichen und sind keine</p>



**ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS LT. SCREENING**

PLANUNGSABSICHTEN		AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN	UNTERSUCHUNGEN die zur Abklärung erforderlich scheinen	ERLÄUTERUNGEN (Detailierungsgrad und Um-Fang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)		
NR.	Was wird feststellt (muss nicht ausgefüllt werden, wenn bereits Screening-Liste vorliegt)	Werden vermutet hinsichtlich	Relevante Schutzvorgaben	Was wird untersucht?	Methode der Untersuchung	Betrifft SUP RVP
184	<p>KG Tulln</p> <p>Umwidmung von Gspo auf Bauland-Sondergebiet (BS) mit Nutzungsfestlegung Freizeit- und Sporteinrichtungen und widmen Verkehrsfläche-privat (Vp)</p>	<p>1) Ausstrahlung auf Wald lt. WEP</p> <p>2) Siedlungswesen allgemein ROG (Hangwasser)</p>	<p>1) Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes, keine Konflikte mit Waldflächen lt. Waldentwicklungsplan (WEP)</p> <p>2) Vorgaben gem. NÖ ROG: keine Baulandwidmung in HQ100 Gefahrenbereichen</p>	<p>1) Ob aufgrund geplanter Nutzung BS Konflikte mit Wald zu erwarten sind bzw. welche Maßnahmen zu beachten sind</p> <p>2) Überlagerung der Planungsmaßnahmen mit überflutungsgefährdete Flächen</p>	<p>1) Stellungnahme Forstbehörde</p> <p>2) Fachliche Stellungnahme Hydrologie</p>	<p>SUP</p> <p>SUP</p>

		3) Mögliche Rutschprozesse gem. Geogene Gefahrenhinweiskarte	3) Vorgaben gem. NÖ ROG: Bereiche mit Rutschgefährdungen dürfen nicht Bauland gewidmet werden	3) Vermeiden möglicher Gefahr aufgrund Rutschprozessen	3) Fachliche Stellungnahme Geologie	3) Das Untersuchungsergebnis wird im Umweltbericht dokumentiert	SUP
	4) Tragfähigkeit des Bodens	4) Vorgaben gem. NÖ ROG: Flächen dürfen nicht Bauland gewidmet werden, sofern ungenügende Tragfähigkeit besteht	4) Ist Tragfähigkeit gegeben und kann Fundamentierung ausgeführt werden	4) Fachliche Stellungnahme Bodengutachten	4) Vorgaben gem. NÖ ROG: Flächen dürfen nicht Bauland gewidmet werden, wenn sie ungenügende Tragfähigkeit aufweisen		SUP
	5) Verkehrssicherheit, Unfallgefahr	5) Vorgaben gem. NÖ ROG: bei allen Widmungen sind Verkehrsauswirkungen abzuschätzen: größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit (§14 Abs. (2) Ziff.5)	5) vermeiden möglicher Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit, Unfallgefahr vermeiden	5) Verkehrskonzept vorliegend und Beurteilung durch Ortsplaner	5) Das Untersuchungsergebnis wird im Umweltbericht dokumentiert		SUP
	6) Standortvarianten (Planungsvarianten)	6) Gem. NÖ ROG §24 sind Planungsvarianten zu entwickeln und bewerten	6) Raumordnungsrelevante Kriterien je Standort darlegen	6) Untersuchung der Standorte anhand planungsrelevanter Kriterien	6) Das Untersuchungsergebnis wird im Umweltbericht dokumentiert		SUP

	7) Artenschutz	7) §17 NÖ Naturschutzgesetz 2000 und NÖ Artenschutzverordnung in Kombination mit §18 NSCHG 2000	7) Schutz wildwachsender Pflanzen und freilebender Tiere	7) Untersuchung des Planungsgebietes, Dokumentation	7) Das Untersuchungsergebnis wird im Umweltbericht dokumentiert	SUP
--	----------------	---	--	---	---	-----

Für die Stadtgemeinde Tulln an der Donau

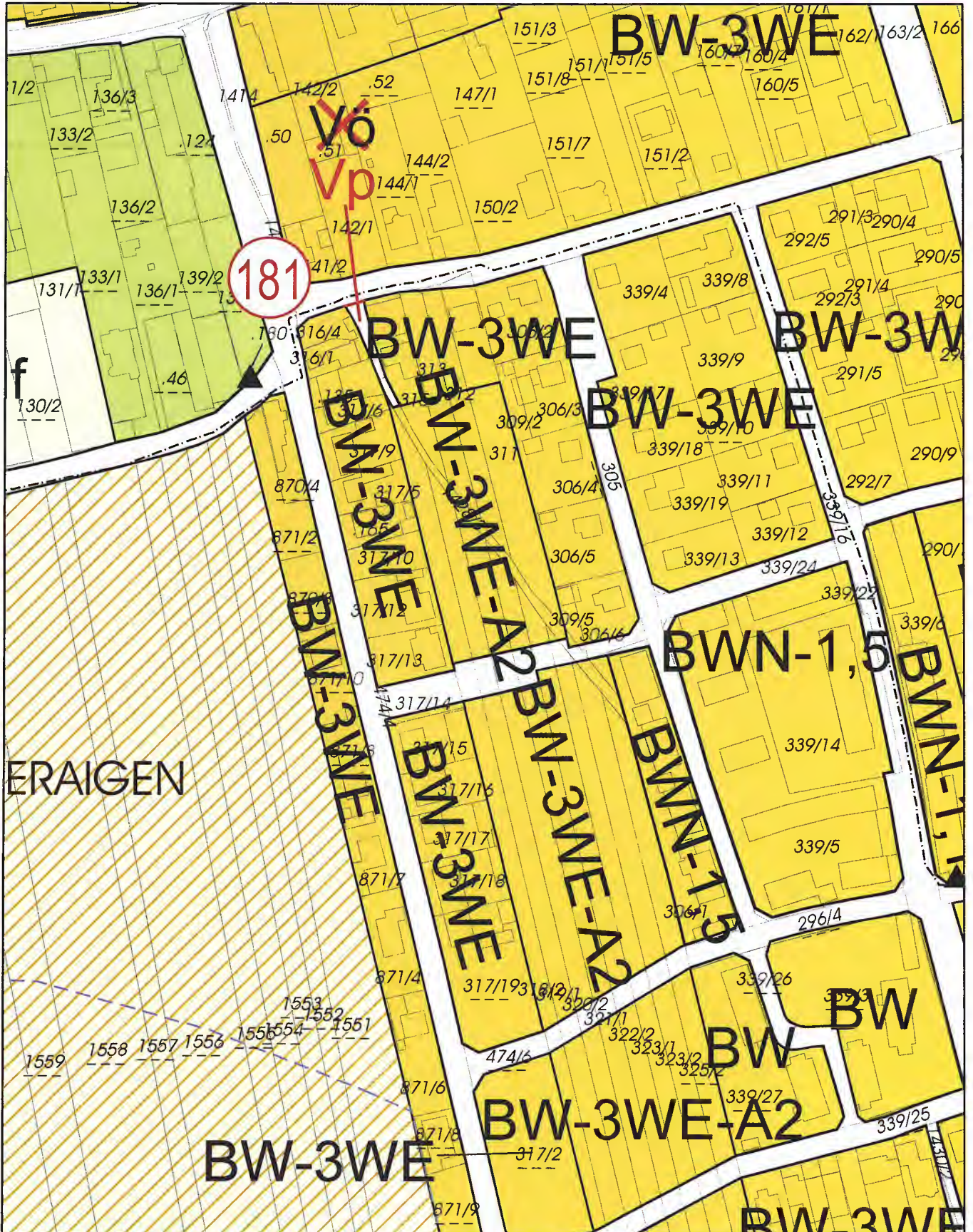
Datum 30.03.2026

[www.dieraumplaner.at](http://www.dieraumplaner.at)




ARCHITEKTIN  
**DIPL.-ING. ANITA MAYERHOFER**  
 3430 TULLN/DONAU / LANGENLEBENSTRASSE 23  
 TEL: +43 (0) 2272 / 61819 FAX: DW-20 Mobil +43 (0) 676 / 3112080  
 MAIL: [mayerhofer@dieraumplaner.at](mailto:mayerhofer@dieraumplaner.at)

ARCHITEKT DI ANITA MAYERHOFER  
 BEI DER BUNDESREGIERUNG ANGEKANNDE BEI DER BUNDESREGIERUNG ANGEKANNDE  
 TEL: +43 (0) 2272 / 61819 FAX: DW-20 Mobil +43 (0) 676 / 3112080  
 MAIL: [mayerhofer@architektur.at](mailto:mayerhofer@architektur.at)



www.dieraumplaner.at



STAATLICH BEFUGTE UND BEIIDEIE ZIVILTECHNIKER:IN

**ARCHITEKT DI ANITA MAYERHOFER**

A - 3430 Tulln an der Donau / Langenleobarnstrasse 23  
 Tel + 43 (0) 2272 / 61819 Fax DW-20 Mobil + 43 (0) 676 / 3112080  
 mayerhofer@dieraumplaner.at

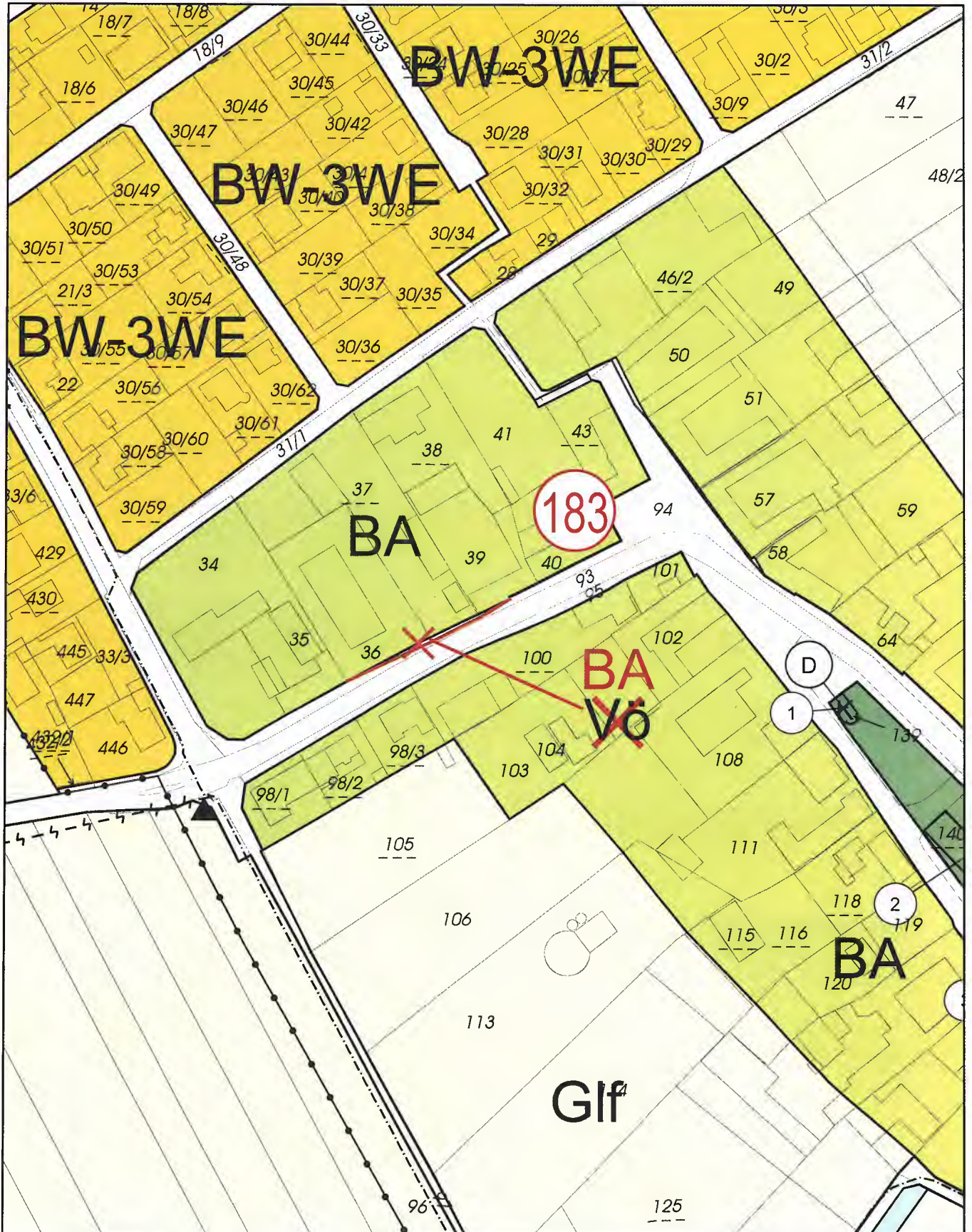
PLANGRUNDLAGE: DKM und Orthofoto

HINWEIS: Aus der Darstellung kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

Zur besseren Übersicht wird der Planausschnitt  
 im Maßstab M1:2.000 dargestellt.

Maßstab 1:2 000  
 Datum 30.03.2026





[www.dieraumplaner.at](http://www.dieraumplaner.at)



STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER:in

**ARCHITEKT DI Anita MAYERHOFER**

A - 3430 Tulln an der Donau / Langenlebernerstrasse 23  
Tel. + 43 (0) 2272 / 61819 Fax DW-20 Mobil + 43 (0) 676 / 3112080  
mayerhofer@ dieraumplaner.at

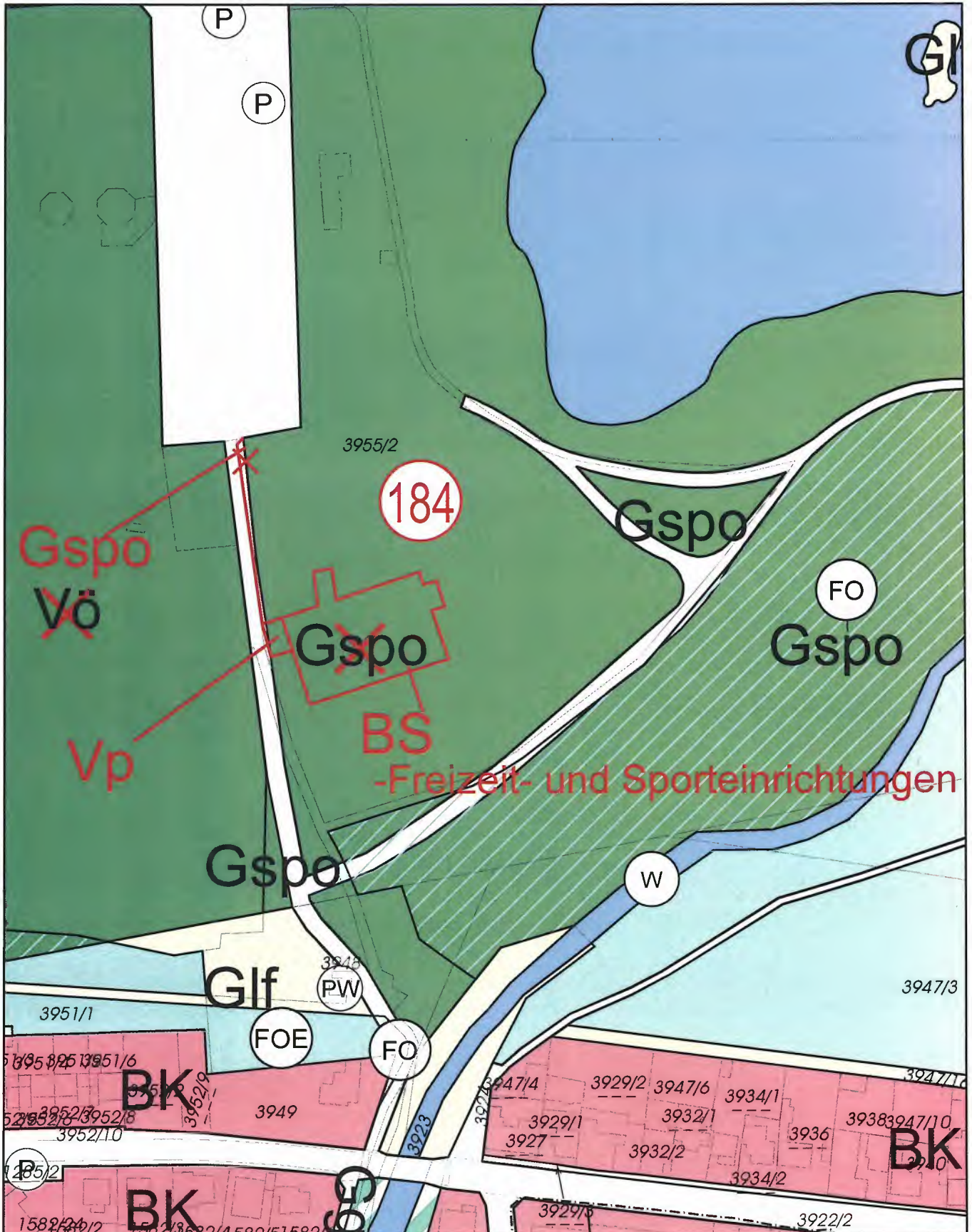
PLANGRUNDLAGE: DKM und Orthofoto

HINWEIS: Aus der Darstellung kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

Zur besseren Übersicht wird der Planausschnitt  
im Maßstab M1:2.000 dargestellt.

Maßstab 1:2 000  
Datum 30.03.2026





[www.dieraumplaner.at](http://www.dieraumplaner.at)



STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN

**ARCHITEKT DI ANITA MAYERHOFER**

A - 3430 Tulln an der Donau / Langenlebernerstrasse 23  
 Tel. + 43 (0) 2272 / 61819 Fax DW-20 Mobil + 43 (0) 676 / 3112080  
 mayerhofer@ dieraumplaner.at

PLANGRUNDLAGE: DKM und Orthofoto

HINWEIS: Aus der Darstellung kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

Zur besseren Übersicht wird der Planausschnitt im Maßstab M1:2.000 dargestellt.

Maßstab 1:2 000  
 Datum 30.03.2026

