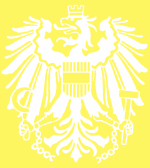


Die Stadtgemeinde Zistersdorf beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

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:



ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS

3. Ae Entwicklungskonzept

17. Ae Flächenwidmungsplan

Stadtgemeinde
Zistersdorf

Screening / Scoping

Erstellt für die Stadtgemeinde Zistersdorf
Wilfersdorf, Jänner 2026

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

Zistersdorf, __. __. 2026

Stadtgemeinde Zistersdorf (SUP)

3. Änderung Entwicklungskonzept / 17. Änderung Flächenwidmungsplan

Abschätzung der Umweltauswirkungen (Screening)
Festlegung Untersuchungsrahmen (Scoping)

Die Stadtgemeinde Zistersdorf beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern (3. Änderung Entwicklungskonzept, 17. Änderung Flächenwidmungsplan).

Die Screening - Unterlagen sowie der ausgearbeitete Untersuchungsrahmen (Scoping) mit den zugrunde liegenden Unterlagen werden der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

Der Bürgermeister

Anlagen (elektronische Einbringung):

- Vorentwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
- Untersuchungsergebnisse des Screenings
- Abschätzung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Screening Formular 2

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Zistersdorf

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

erstellt von *Raumplanung | Stadtplanung Brito – Huysza ZT OG* unter der Planzahl 6500-03/26 (3. Ae ÖEK) und 6501-17/26 (17. Ae FLWP) im Jänner 2026.

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

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> ÖEK ÄP 2, FLWP ÄP 5
Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> FLWP ÄP 2

B: SUP obligatorisch durchzuführen

▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -	SUP erforderlich
▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -	
C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)		
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 1	

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

Stadtgemeinde Zistersdorf

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms

Auflistung der Änderungspunkte

(3. Änderung Entwicklungskonzept / 17. Änderung Flächenwidmungsplan):

Entwicklungskonzept

ÖEK ÄP1:

Änderung / Festlegung Potentialflächen für Betriebsbauland
KG Maustrenk, KG Zistersdorf

ÖEK ÄP2:

Ergänzung von Zielen und Maßnahmen der Verordnung zum örtlichen
Raumordnungsprogramm
(Zulässigkeit von emissionsarmen landwirtschaftlichen Nutzungen im Nahbereich zu
Siedlungsgebieten und in Pufferzonen als Immissionsschutz lt. ÖEK)

Flächenwidmungsplan

FLWP ÄP1:

Widmungsausweisung Bauland-Sondergebiet Rechenzentrum
Festlegung einer Hochhauszone (HZ 27m)
Änderung Funktionsbezeichnung Grüngürtel
(Gfrei-1 → BS-Rechenzentrum)
(Ggü-Einbindung in die Landschaft → Ggü-Baulandgliederung)
KG Zistersdorf

FLWP ÄP2:

Festlegung von Grünland-Freihalteflächen zur Sicherung von Baulandpotentialflächen
lt. ÖEK
(Glf → Gfrei-1)
(KG Maustrenk, KG Zistersdorf)

FLWP ÄP3:

Ausweisung von Bauland-Betriebsgebiet sowie Festlegung von Grüngürtel
(Gfrei-1 → BB, Ggü-Graben/Retention, Ggü-Graben und Emissionsschutz)
(KG Maustrenk)

FLWP ÄP4:

Ausweisung eines Lagerplatzes
(zur mittel-/langfristigen Zwischenlagerung und Umladung von Windenergieanlageanteilen)
(Gfrei-1 → Glp, Ggü-Graben/Retention, Ggü-Graben und Emissionsschutz)
(KG Maustrenk)

FLWP ÄP5:

Anpassung / Ausweisung von Verkehrsflächen (als dauerhafte Zuwegung zu Windparks)
(Gfrei-2 → Vö, Glf → Vö)
(KG Maustrenk)

LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	☐	
Wildbach- und Lawinenverbauung	☐	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	☒	ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 1, FLWP ÄP 3
Abteilung Wasserbau	☒	ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 1, FLWP ÄP 3, FLWP ÄP 4
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	☐	
Verkehrsverbund Ostregion	☐	
Militärkommando NÖ	☐	
Welterbemanagement	☐	
Straßenbauabteilung	☒	FLWP ÄP 3
Abteilung Landesstraßenplanung	☐	
Keine Konsultation erforderlich	☐	

Screening Formular 3

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle	(*) Verweis auf Tabelle 2)	Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten(*)		
NÖ Atlas		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	Zonen im Gemeindegebiet	keine Relevanz
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konfliktträchtigen Widmungen	Flächensicherung für betriebliche Entwicklung direkt an Gemeindegrenze. Keine relevanten Widmungen / Nutzungen in der Nachbargemeinde (ÖEK ÄP1, FLWP ÄP2)
Sonstige Unterlagen		
Regionales Raumordnungsprogramm	keines erlassen	-
Kleinregionales Rahmenkonzept	nicht geprüft	nicht relevant
Grundlagenforschung ÖROP	aktuell - relevante Informationen	Ergänzung / Aktualisierung vorgesehen (Betriebsstättenkonzept) (ÖEK ÄP 1)
Örtliches Entwicklungskonzept	vorhanden - relevante Aussagen	Änderung / Aktualisierung vorgesehen (Neubewertung / Ergänzung Potentialflächen für Betriebsbauland) (ÖEK ÄP 1)
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden - relevante Aussagen	Maßnahme zur Wirtschaft (Flächensicherung für mögliches Betriebsgebiet) (ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 2) Ergänzung Maßnahmen zur Wirtschaft vorgesehen (ÖEK ÄP 2)
Prüfung von Standortgefahren(*)		
NÖ Atlas		
Gefahrenzonenplan WLV (GZP)	außerhalb von Einzugsgebieten	-
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	keine ABU vorhanden	-
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	gelbe und orange Klasse	gelbe Hinweise (ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 1, FLWP ÄP 2) gelbe und orange Hinweise randlich (ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 2, FLWP ÄP3)
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	weiße Klasse	-
Hinweiskarte Hangwasser	mehrere Fließwege berührt	<u>1ha bis 10ha:</u> FLWP ÄP 1 <u>10ha bis 100ha:</u> FLWP ÄP 1, FLWP ÄP 3, FLWP ÄP 4 <u>größer 100 ha:</u> ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 1
Grundwasserstand	außerhalb dargestellter GW-Hochstände	-

landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	Überlagerung	Überlagerung vorhanden (FLWP ÄP 1)
<i>Sonstige Quellen</i>		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	keine Hinweise zu erkennen	-
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	Altstandort im Nahbereich	nicht relevant
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Feuchtlage	-
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald(*)		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets	-
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	-
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	-
Europaschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	-
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	-
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	Tw. Überlagerung mit Wald gegeben	Betroffenheit Windschutzstreifen (ÖEK ÄP 1).
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen(*)	keine relevanten Nutzungen	Wohnbauland angrenzend Rückhaltebecken angrenzend (FLWP ÄP 3)
www.laerminfo.at	außerhalb kritischer Lärmzonen	-

Screening Formular 3

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen

Nr	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen ((*) Verweis auf die Tabelle 1)	Bewertung der AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
ÖEK ÄP 1	Änderung / Festlegung Potential- flächen für Betriebs- bauland (KG Maustrenk, KG Zistersdorf)		positiv	nicht relevant	relevant	
		Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	☐	☐	☒	Tw. Überlagerung vorhanden (Windschutzstreifen). Thematisierung vorgesehen.
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	☐	☐	☒	Wald angrenzend (Windschutzstreifen). Thematisierung vorgesehen.
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	☐	☒	☐	Keine relevanten Strukturen erkennbar. Berücksichtigung Artenschutz (ohne Fachgutachten) vorgesehen.
		Standortgefahren(*):				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	☐	☐	☒	Gelbe Hinweise in der geogenen Gefahrenhinweiskarte → Konsultation BD1 vorgesehen. Hangwasserlinien → Konsultation WA3 vorgesehen.
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
		- Planungskonflikte(*)	☐	☐	☒	Wohnbauland angrenzend (KG Maustrenk). Thematisierung / Prüfung vorgesehen.
		- Lärm	☐	☐	☒	
- sonstige Emissionen	☐	☐	☒			

	- Erholungsfunktion	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
	Verkehr:				
	- Verkehrsabwicklung/MIV	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
	- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	☐	☒	☐	
	- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	☐	☒	☐	
	Kultur, Ästhetik:				
	- Erbe, Denkmal	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
	- Ortsbild	☐	☐	☒	Auswirkungen nicht auszuschließen.
	- Landschaftsbild	☐	☐	☒	Thematisierung / Prüfung vorgesehen.

Nr	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen (*) Verweis auf die Tabelle 1)	Bewertung der AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
FLWP ÄP 1	Widmungsaus- weisung BS- Rechenzentrum Festlegung einer Hoch- hauszone Änderung Funktionsbe- zeichnung Ggü (KG Zistersdorf)	Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	☐	☒	☐	Keine Überlagerung.
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	☐	☒	☐	Wald (Windschutzstreifen) angrenzend. Thematisierung vorgesehen.
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	☐	☒	☐	Keine relevanten Strukturen erkennbar. Berücksichtigung Artenschutz (ohne Fachgutachten) vorgesehen.
		Standortgefahren(*):				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	☐	☐	☒	Gelbe Hinweise in der geogenen Gefahrenhinweiskarte → Konsultation BD1 vorgesehen. Hangwasserlinien → Konsultation WA3 vorgesehen.
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
		- Planungskonflikte(*)	☐	☐	☒	Großflächige Konsumation einer Potentialfläche für Betriebsbauland lt. ÖEK. Sicherung alternativer Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich / vorgesehen (→ ÖEK ÄP 1). Thematisierung / Behandlung vorgesehen.

				(Betriebsstättenkonzept, Prüfung / Festlegung neuer Potentialflächen).
- Lärm	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
- sonstige Emissionen	☐	☒	☐	
- Erholungsfunktion	☐	☒	☐	
Verkehr:				
- Verkehrsabwicklung/MIV	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	☐	☒	☐	
- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	☐	☒	☐	
Kultur, Ästhetik:				
- Erbe, Denkmal	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
- Ortsbild	☐	☐	☒	Auswirkungen nicht auszuschließen.
- Landschaftsbild	☐	☐	☒	Thematisierung / Prüfung vorgesehen.

Nr	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen ((*) Verweis auf die Tabelle 1)	Bewertung der AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
FLWP ÄP 3	Ausweisung von Bauland- Betriebsgebiet sowie Festlegung von Grüngürtel (KG Zistersdorf)		positiv	nicht relevant	relevant	
		Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	☐	☒	☐	Keine Überlagerung.
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	☐	☒	☐	Keine Ausstrahlung.
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	☐	☒	☐	Keine relevanten Strukturen erkennbar. Berücksichtigung Artenschutz (ohne Fachgutachten und außerhalb einer SUP) vorgesehen.
		Standortgefahren(*):				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	☐	☒	☐	Im Randbereich gelbe Hinweise in der geogenen Gefahrenhinweiskarte → Konsultation BD1 und Thematisierung außerhalb einer SUP vorgesehen.
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	☐	☒	☐	Hangwasserlinien (Zufluss zum Rückhaltebecken) → Konsultation WA3 und Thematisierung außerhalb einer SUP vorgesehen
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
		- Planungskonflikte(*)	☐	☒	☐	Wohnbauland angrenzend (KG Maustrenk).
		- Lärm	☐	☒	☐	
		- sonstige Emissionen	☐	☒	☐	Thematisierung / Prüfung außerhalb einer SUP vorgesehen.
- Erholungsfunktion	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.		

Verkehr:				
- Verkehrsabwicklung/MIV	☐	☒	☐	Lage an der Landesstraße B40. → Konsultation Straßenbauabteilung und Thematisierung außerhalb einer SUP vorgesehen.
- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	☐	☒	☐	Einmündung in die Landesstraße. → Konsultation Straßenbauabteilung und Thematisierung außerhalb einer SUP vorgesehen.
Kultur, Ästhetik:				
- Erbe, Denkmal	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
- Ortsbild	☐	☒	☐	Auswirkungen nicht auszuschließen.
- Landschaftsbild	☐	☒	☐	Thematisierung / Prüfung außerhalb einer SUP vorgesehen.

Nr	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen ((*) Verweis auf die Tabelle 1)	Bewertung der AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise	
FLWP ÄP 4	Ausweisung eines Lagerplatzes (KG Maustrenk)		positiv	nicht relevant	relevant		
		Naturschutz und Wald(*):					
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	☐	☒	☐	Keine Überlagerung.	
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	☐	☒	☐	Keine Ausstrahlung.	
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	☐	☒	☐	Keine relevanten Strukturen erkennbar. Berücksichtigung Artenschutz (ohne Fachgutachten und außerhalb einer SUP) vorgesehen.	
		Standortgefahren(*):					
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	☐	☒	☐	Hangwasserlinien → Konsultation WA3 und Thematisierung außerhalb einer SUP vorgesehen	
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.	
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte:					
		- Planungskonflikte(*)	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.	
		- Lärm	☐	☒	☐		
		- sonstige Emissionen	☐	☒	☐		
		- Erholungsfunktion	☐	☒	☐		
		Verkehr:					
- Verkehrsabwicklung/MIV	☐	☒	☐	Lage an der Landesstraße B40. → Konsultation Straßenbauabteilung und			

					Thematisierung außerhalb einer SUP vorgesehen.
	- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
	- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	☐	☒	☐	Einmündung in die Landesstraße. → Konsultation Straßenbauabteilung und Thematisierung außerhalb einer SUP vorgesehen.
	Kultur, Ästhetik:				
	- Erbe, Denkmal	☐	☒	☐	Keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.
	- Ortsbild	☐	☒	☐	Auswirkungen nicht auszuschließen.
	- Landschaftsbild	☐	☒	☐	Thematisierung / Prüfung außerhalb einer SUP vorgesehen.

Screening Formular 3

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen

Änderungsmaßnahmen	mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		positiv	nicht prüfrelevant	prüfrelevant	
	Boden:				
	- Bodenverbrauch	☐	☐	☒	Prüfung vorgesehen (SUP) (ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 1)
	- Versiegelungsgrad	☐	☐	☒	Prüfung vorgesehen (SUP) (ÖEK ÄP 1, FLWP ÄP 1)
	Klima:				
	- Mikroklima	☐	☒	☐	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
	Wasser:				
	- Stoffeintrag	☐	☒	☐	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
	- Erschöpfung	☐	☒	☐	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
	- Uferfreihaltung	☐	☒	☐	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

Betroffene Grundstücke:

lfdNR	KG	Grdstk. Nr.
ÖEK ÄP1	Maustrenk	3342 et al.
	Zistersdorf	4932 et al.
ÖEK ÄP2	-	-
FLWP ÄP 1	Zistersdorf	5143 et al.
FLWP ÄP 2	Maustrenk	3342 et al.
	Zistersdorf	4932 et al.
FLWP ÄP 3	Maustrenk	3967 et al.
FLWP ÄP 4	Maustrenk	3237 et al.
FLWP ÄP 5a	Maustrenk	3239 et al.
FLWP ÄP 5b	Maustrenk	3212 et al.

Scoping:

Abschätzung der Auswirkungen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms / Festlegung Untersuchungsrahmen

Planungsabsichten/ Planungsvarianten		Auswirkungen oder Unverträglichkeiten		Untersuchungen, die zur Abklärung erforderlich erscheinen		Erläuterungen (Detailierungsgrad und Umfang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)
Was wird festgelegt		Werden vermutet hinsichtlich	Relevante Schutzvorgaben	Was wird untersucht?	Methode	
ÖEK ÄP 1	Änderung / Festlegung Potentialflächen für Betriebsbauland (KG Maustrenk, KG Zistersdorf)	Naturschutz und Wald	Raumordnungsgesetz Waldentwicklungsplan	Auswirkungen auf Artenschutz und Waldflächen	Abschätzung der Betroffenheit relevanter Tier- und Pflanzenarten sowie artenschutzrelevanter Lebensräume und weiterer, geschützter Arten (Luftbildanalysen, Analyse betroffener Landschafts- elemente (ohne Einholung von externen Fachgutachten).	Bewertung der Umweltauswirkungen infolge einer zukünftigen Nutzung der vorgesehenen Betriebsbauland- potentialflächen durch Varianten- prüfung, zumindest Vergleich mit dem Planungsnullfall. Ausarbeitung eines Betriebsstätten- konzeptes für die KG Zistersdorf
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte: Emissionen	Raumordnungsgesetz	Prüfung der Vermeidung von anzunehmenden, wechselseitigen Störungen	Grobabschätzung der zu erwartenden Emissionen / Immissionen (insbesondere Schall). Ermittlung der Abstände zu relevanten Widmungen. Prüfung allfälliger Ausgleichsmaßnahmen. Berücksichtigung von Erfahrungswerten.	

		Standortgefahren	Raumordnungsgesetz Gefahrenhinweiskarte Hangwasserkarte	Überlagerung mit relevanten Gefährdungsbereichen	Sichtung / Berücksichtigung entsprechender Informationsquellen / Vorgaben. Durchführung von Planungskonsultationen.	
		Kultur, Ästhetik: Ortsbild	Raumordnungsgesetz	Auswirkungen auf relevante Sichtbereiche/-beziehungen	Beurteilung der zu erwartenden Beeinflussungen / Veränderungen, allenfalls mittels Sichtbarkeitsanalysen.	
		Kultur, Ästhetik: Landschaftsbild	Raumordnungsgesetz	Auswirkungen auf relevante Sichtbereiche/-beziehungen	Beurteilung der zu erwartenden Beeinflussungen / Veränderungen, allenfalls mittels Sichtbarkeitsanalysen.	
		Verkehr	Raumordnungsgesetz	Verkehrsauswirkungen infolge einer möglichen Umsetzung der Potentialflächen	Grobabschätzung des möglichen Verkehrsaufkommens. Grobe Beurteilungen auf Basis des Leitfadens zu Verkehrsuntersuchungen von Betriebsstandorten.	
		Boden	Raumordnungsgesetz	Auswirkungen infolge möglicher, zukünftiger Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung	Auseinandersetzung mit der Wertigkeit betroffener Ackerflächen und den Auswirkungen auf relevante Bodenfunktionen. Allenfalls Ausarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen (als mögliche Voraussetzungen zur nachgelagerten Umsetzung von Potentialflächen).	

Planungsabsichten/ Planungsvarianten		Auswirkungen oder Unverträglichkeiten		Untersuchungen, die zur Abklärung erforderlich erscheinen		Erläuterungen (Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)
Was wird festgelegt		Werden vermutet hinsichtlich	Relevante Schutzvorgaben	Was wird untersucht?	Methode	
FLWP ÄP 1	Widmungsausweisung BS-Rechenzentrum Festlegung einer Hochhauszone Änderung Funktionsbezeichnung Ggü (KG Zistersdorf)	Naturschutz und Wald	Raumordnungsgesetz Waldentwicklungsplan	Auswirkungen auf Artenschutz Ausstrahlungswirkungen auf Waldflächen	Abschätzung der Betroffenheit relevanter Tier- und Pflanzenarten sowie artenschutzrelevanter Lebensräume und weiterer, geschützter Arten (Luftbildanalysen, Analyse betroffener Landschafts- elemente (ohne Einholung von externen Fachgutachten).	Bewertung der Umweltauswirkungen infolge einer zukünftigen Nutzung des vorgesehenen Bauland- Sondergebiets durch Variantenprüfung, zumindest Vergleich mit dem Planungs- nullfall. Detaillierte Standortprüfung und Darlegung der speziellen Standorteignung (gemeindeweite Betrachtung).
		Standortgefahren	Raumordnungsgesetz Gefahrenhinweiskarte Hangwasserkarte	Überlagerung mit relevanten Gefährdungsbereichen	Sichtung / Berücksichtigung entsprechender Informationsquellen / Vorgaben. Durchführung von Planungskonsultationen.	
		Kultur, Ästhetik: Ortsbild	Raumordnungsgesetz	Auswirkungen auf relevante Sichtbereiche/-beziehungen	Beurteilung der zu erwartenden Beeinflussungen / Veränderungen mittels Sichtbarkeitsanalysen.	

		Kultur, Ästhetik: Landschaftsbild	Raumordnungsgesetz	Auswirkungen auf relevante Sichtbereiche/-beziehungen	Beurteilung der zu erwartenden Beeinflussungen / Veränderungen mittels Sichtbarkeitsanalysen.	
		Verkehr	Raumordnungsgesetz	Verkehrsauswirkungen	Grobabschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.	
		Boden	Raumordnungsgesetz	Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung	Auseinandersetzung mit der Wertigkeit betroffener Ackerflächen und den Auswirkungen auf relevante Bodenfunktionen. Allenfalls Ausarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen (als Vorgabe für nachgelagerte Festlegungen des Bebauungsplanes).	

Örtliches Raumordnungsprogramm
STADTGEMEINDE ZISTERSDORF
KG Zistersdorf

VORENTWURF
3. Änderung Entwicklungskonzept

Blattschnittübersicht:

Blatt 1

Blatt 2

Blatt 3

Blätter 1 bis 3
(Ausschnitt)

Maßstab: M 1:10.000

DKM-Stand: © BEV 2006

Plannummern: 6500-03/26
Bearbeiter: DI F. Huysza

Planverfasser:

INGENIEURKONSULENTEN FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Raumplanung
Stadtplanung

ZIOG

DI Evelyn Brito und DI Florian Huysza
Marktplatz 18 - 203 | A-2393 Wilfersdorf
office@raumplanung.at | www.raumplanung.at

Wilfersdorf, Jänner 2026

LEGENDE

Bestehende Festlegungen

lokaler Wildtierkorridor
2012, Änderung im Hinblick auf Jagdverbot
(Stand 2025)

lokaler Wildtierkorridor Verlauf
2012, Änderung im Hinblick auf Jagdverbot
(Stand 2025)

überregionaler Wildtierkorridor
2012, Änderung im Hinblick auf Jagdverbot
(Stand 2025)

überregionaler Wildtierkorridor Verlauf
2012, Änderung im Hinblick auf Jagdverbot
(Stand 2025)

bestehende Zentrumzone
lt. FLWP (Stand April 2025)

Hintausbereiche
Raumplan (Stand 2024)

Zone gemäß § 20 Abs. 3b NÖ
Raumordnungsgesetz 2014
(generellste Darstellung der Zulassen Zonenplanung (Stand 2024))

bestehende Radwege
lt. Radwegeplan (Stand April 2025)
Tourenplan (Stand 2025)

Gebäude
BEV DKM (Stand 2022)

Friedhof
lt. FLWP (Stand April 2025)

Waldflächen
BEV DKM (Stand 2022)

Parkplätze
lt. FLWP (Stand April 2025)

Bahnflächen
lt. FLWP (Stand April 2025)

Landesstraße
Verkehrsplan (Stand 2024)

Innerörtliche Erschließung
Verkehrsplan (Stand 2024)

Landwirtschaftliche und sonstige Verkehrsflächen
Verkehrsplan (Stand 2024)

Grünland Spielplätze, Sportstätten, Gärten, Parkanlagen
lt. FLWP (Stand April 2025)

Wasserflächen/Retentionsflächen
lt. FLWP (Stand April 2025)

Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
lt. FLWP (Stand April 2025)

Bauland Sondergebiet
lt. FLWP (Stand April 2025)

Wohnbauland
lt. FLWP (Stand April 2025)

Betriebsbauland
lt. FLWP (Stand April 2025)

Planungsmaßnahmen

L_5

Ziele und Maßnahmen Landschaftskonzept

E_3

Ziele und Maßnahmen Entwicklungskonzept

V_4

Ziele und Maßnahmen Verkehrskonzept

Erweiterung der Zentrumzone

örtliche Siedlungsgrenze

Potentialfläche für Betriebsbauland

Potentialfläche für Bauland

Pufferzone Immissionsschutz

Pufferzone Naturraum

KG-verbinder Radweg

Erhaltenswerter Naturraum

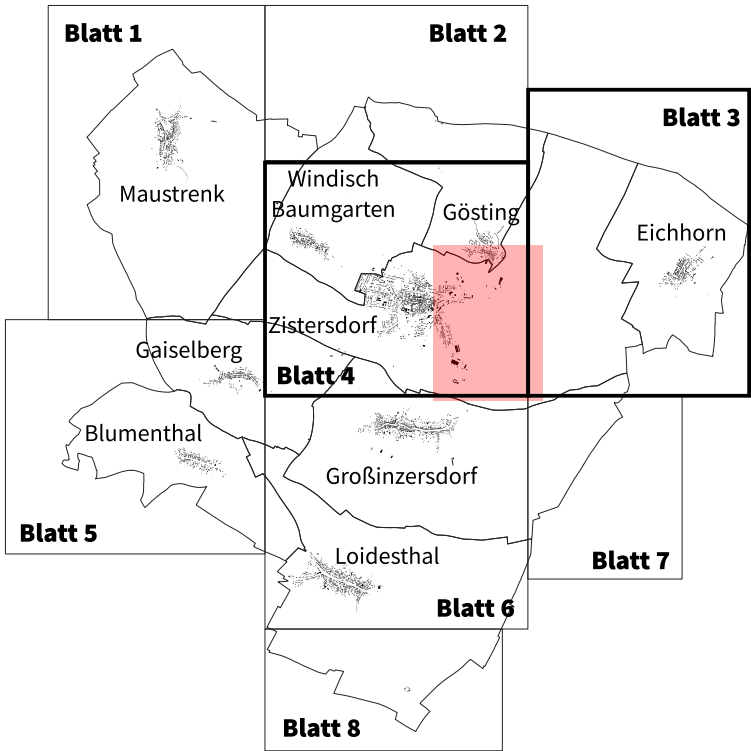
innerörtliche Grünverbindung

innerörtliche Grünfläche

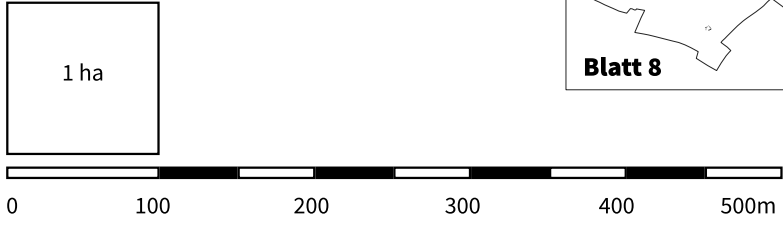
Örtliches Raumordnungsprogramm
STADTGEMEINDE ZISTERSDORF
KG Zistersdorf

VORENTWURF
17. Änderung Flächenwidmungsplan

Blattschnittübersicht:



Blätter 3 und 4
(Ausschnitt)



Maßstab: M 1:5.000

DKM-Stand: © BEV 2023-04

Plannummern: 6501-17/26
Bearbeiter: DI F. Huysza

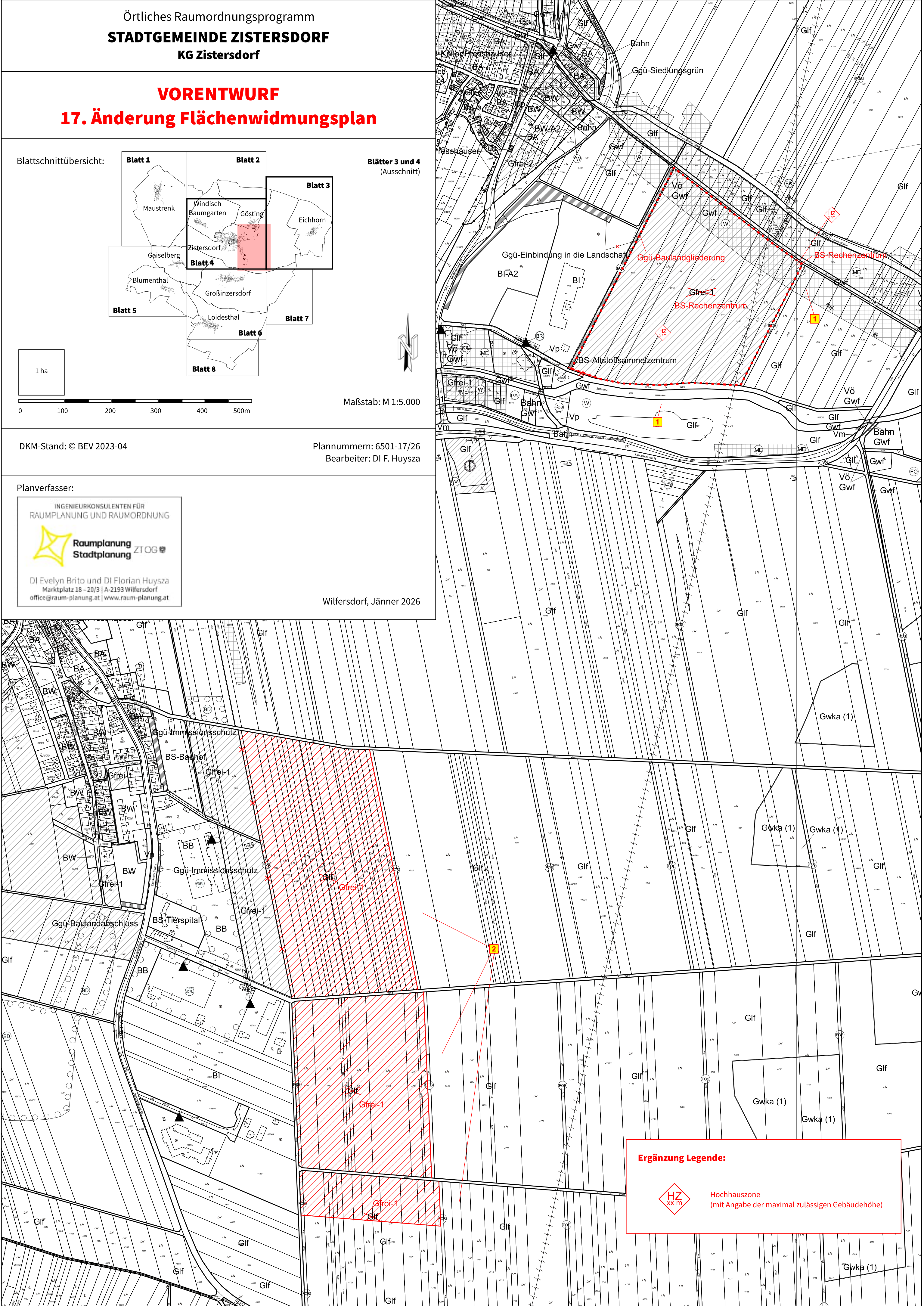
Planverfasser:

INGENIEURKONSULENTEN FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

 **Raumplanung
Stadtplanung** ZTOG

DI Evelyn Brito und DI Florian Huysza
Marktplatz 18 – 20/3 | A-2193 Wilfersdorf
office@raum-planung.at | www.raum-planung.at

Wilfersdorf, Jänner 2026



Ergänzung Legende:



Hochhauszone
(mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe)

VORENTWURF

17. Änderung Flächenwidmungsplan

Wilfersdorf, Jänner 2026

