

# GEMEINDE WILLENDORF

2732 Willendorf, Puchberger Straße 36

Telefon 02620 / 2261 FAX DW 20

---

## SITZUNGSPROTOKOLL

über die mittels Einladungskurrende vom 19. Oktober 2022 öffentliche und ordentliche Sitzung des Gemeinderates am **Dienstag, 25. Oktober 2022 um 19.00 Uhr** im Bauhof der Gemeinde Willendorf

### Tagesordnung

1. Eröffnung, Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschluss über das Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 13. Juni 2022
3. Bericht des Prüfungsausschusses über durchgeführte Kassaprüfung
4. Beschluss für die Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes bzw. Verordnung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Willendorf
5. Beschluss über Abschluss eines Werkvertrags mit Dr. Michael Handler
6. Beschluss über Ankauf einer digitalen Amtstafel
7. Beschluss über Ankauf eines Notstromgenerators für die FF Dörfles
8. Grundsatzbeschluss über Versorgung des Ortsgebietes Willendorf und Dörfles (sofern technisch möglich) mit Glasfaser-Internet durch das Unternehmen Magenta

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:57 Uhr

### Anwesende:

Bürgermeister Ing. Johannes Bauer als Vorsitzender

Mitglieder des Gemeinderates:

Vize- Bgm. Angela Reiterer, GGR Mag. Edwin Stangl, GGR Ing. Werner Aschenbrenner, GGR, Ing. Josef Mühlhofer, GR Robert Kotrc, GR Roland Haselbacher, GR Hermann Pichler, GR Andreas Pichler, GR Ing. Andreas Schloffer, GR Uwe Dingeldey,

### entschuldigt:

GGR Uwe Sodl, GR Daniel Zwickl, GR Robert Tisch, GR Andrea Waldl

Schriftführer: Matthias Bauer

### Zu Punkt 1:

Der Bürgermeister begrüßt die erschienenen Mitglieder und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Aufgrund einer, im Tagesordnungspunkt 8 zu behandelnden Grundsatzvereinbarung für den Glasfaserausbau durch die Fa. Magenta, welche eine Klausel beinhaltet, dass über jene Grundsatzvereinbarung Stillschweigen gegenüber Dritten zu bewahren ist, diese Klausel aufgrund der Öffentlichkeit einer Gemeinderatssitzung aber nicht erfüllbar wäre, stellt der Bürgermeister folgenden Antrag:

**Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möge zustimmen, den Punkt 8 der Tagesordnung „Grundsatzbeschluss über Versorgung des Ortsgebietes Willendorf und Dörfles (sofern technisch möglich) mit Glasfaser-Internet durch das Unternehmen Magenta“ in einer nichtöffentlichen Sitzung zu behandeln.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** mehrstimmig; 1 Stimmenthaltung (GR Uwe Dingeldey)

**Zu Punkt 2:**

Das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 13. Juni 2022 ist den Mitgliedern vor der Sitzung zugegangen.

**Antrag des Bürgermeister:** Der Gemeinderat möge auf die Verlesung des Protokolls verzichten und dieses in der vorliegenden Form genehmigen.

GR Uwe Dingeldey stellt den Antrag die Protokollierung zum Tagesordnungspunkt 6 des Protokolls dahingehend zu ergänzen, dass bei der Vergabe an den Bestbieter HYPO NÖ die Variante „Zinssatz variabel“ gewählt wurde.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**ABSTIMMUNGSERGEBNIS:** einstimmig

**Zu Punkt 3:**

Der Vorsitzende erteilt dem Mitglied des Prüfungsausschusses Herrn GR Andreas Pichler, in Vertretung des nicht anwesenden Obmanns GR Robert Tisch das Wort. GR Andreas Pichler bringt dem Gemeinderat den schriftlichen Bericht über das Ergebnis der letzten Prüfung der Kassengebarung vom 20.09.2022 zur Kenntnis. Diesem Bericht des Prüfungsausschusses sind die schriftlichen Äußerungen des Bürgermeisters und des Kassenverwalters angeschlossen.

**Antrag GR Andreas Pichler:** Der Gemeinderat möge den Bericht zur Kenntnis nehmen und die Kassenführerin entlasten.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**Zu Punkt 4:**

**Sachverhalt:**

Der Bürgermeister berichtet, dass folgende Unterlagen betreffend PZ.: WILD-OEK1-11810-B-BU dem Gemeinderat zugegangen sind:

Verordnungsentwurf Beilage A zum Protokoll

Beschlussplan „Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes“ Beilage C zum Protokoll

Beschlussplan „Örtliches Entwicklungskonzept Entwurf –Neudarstellung“ Beilage D zum Protokoll

**Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möchte den anwesenden Mitarbeiter des „Büros DI Karl Siegl – Ingenieurkonsulent für Raumplanung“, Herrn Mag. Markus Holzmann als Auskunftsperson zum Tagesordnungspunkt 4 zulassen:

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Der Bürgermeister verliest im Anschluss die eingegangenen Stellungnahmen von Rechtsanwalt Mag. Rivo Killer als Rechtsvertretung von Herrn Christoph Stummer und Frau Elke Landes-Stummer sowie der ÖBB Immobilienmanagement GmbH. Ebenfalls verlesen, werden die jeweils dazugehörigen fachlichen Stellungnahmen des Büros DI Karl Siegl.

**Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möge die Verordnung (BEILAGE A) bezugnehmend auf die Beschlussunterlagen (BEILAGE B) sowie die vorliegenden Beschlusspläne (BEILAGE C und D) über die Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes bzw. Verordnung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes genehmigen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** mehrstimmig; 1 Gegenstimme (GR Uwe Dingeldey), 1 Enthaltung (GGR Josef Mühlhofer)

**Zu Punkt 5:**

**Sachverhalt:**

Der Bürgermeister berichtet über die Notwendigkeit einen Werkvertrag mit dem neuen Gemeindevorstand Dr. Michael Handler abzuschließen. In diesem Werkvertrag werden die Leistungen mit denen Dr. Handler von der Gemeinde grundsätzlich beauftragt werden kann angeführt. Die Kostenersätze dafür sind empfohlene Tarife der Ärztekammer und sind in einer Beilage, welche einen wesentlichen Bestandteil des Werkvertrags bilden, festgelegt.

**Antrag GR Andreas Schloffer:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf möge den Werkvertrag zwischen Dr. Michael Handler und der Gemeinde Willendorf zu den vorgeschlagenen Tarifen ohne Verlesung des Vertrages in vorliegender Form genehmigen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**Zu Punkt 6:**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinden haben im Jahr 2022 vom Bund Budgetmittel erhalten. Diese sollen im Rahmen einer kommunalen Impfkampagne für die Informationen rund um die Corona-Pandemie verwendet werden. Der Gemeinde Willendorf wurden vom Bund im Jahr 2022 dafür Budgetmittel in der Höhe von € 7.677,- überwiesen. Um diese Mittel nicht einmalig in Form von z.B. Druckkosten für Einschaltungen oder ähnlichem auszugeben gibt es die Idee eine Digitale Amtstafel anzukaufen. Auf dieser können dann jederzeit, das Corona-Virus und seiner Bekämpfung betreffend, änderbare Sujets geschaltet werden. Zusätzlich hat die Gemeinde die Möglichkeit diesen digitalen Schaukasten auch als digitale Amtstafel zu verwenden.

Es liegen drei Angebote für eine 55“ große Amtstafel vor:

Fa. Gemdat:	Ankauf: € 24.268,80; laufende Kosten/Jahr: € 2.961,36
Fa. Europas:	Ankauf: € 10.983,44; laufende Kosten/Jahr: € 266,40
Fa. Schaukasten Digital Diendorfer WerbeGmbH:	Ankauf: € 13.788,00; laufende Kosten/Jahr: € 330,00 (ersten 3 Jahre bereits inkludiert)

Alle Preise verstehen sich inkl. MwSt.

Die Firma „Schaukasten Digital“ hat uns ein Messeausstellungsstück angeboten, welches wir um € 11.988,00 inkl. MwSt. beziehen könnten. Die Firma „Schaukasten Digital“ hat sich aufgrund dessen und aufgrund der bedienerfreundlichsten Oberfläche und flexibelsten Handhabung als Bestbieter herauskristallisiert.

**Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möge den Ankauf einer digitalen Amtstafel (Messeausstellungsstück) bei der Fa. Schaukasten Diendorfer Werbe GmbH lt. Angebot um € 11.988,- inkl. MwSt. genehmigen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** mehrstimmig; 1 Gegenstimme (GR Uwe Dingeldey)

**Zu Punkt 7:**

**Sachverhalt:**

Der Bürgermeister berichtet, dass die Gemeinde für die FF Dörfles ein Notstromaggregat ankaufen möchte, um gegen ein eventuell mögliches Blackout gerüstet zu sein. Der Landesfeuerwehrverband fördert den Ankauf des Geräts, allerdings nicht den dazugehörigen Anhänger, auf dem das Aggregat transportiert wird. Das Land NÖ finanziert ebenfalls nur den Ankauf des Geräts. Der Ankauf des Anhängers würde durch Minderausgaben 2022 und damit frei gewordene Budgetmittel 2022 im Bereich der Schulumlagen finanziert. Es wurden drei Angebote eingeholt:

<b>Vergleich Anbieter Notstromaggregat</b>			
Notstromaggregat	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3
Anbieter	Langstadlinger PowerSum Aggregat	AAP Technikverleih Himoinsa Aggregat	Toplak GmbH (über BBG)
Liefertermin	Jänner-Februar 2023		
Preis inkl. Mwst.	27.012,79 €	29.005,05 €	52.301,48 €
abz. Förderung	-5.522,62 €	-6.800,00 €	-6.800,00 €
	<b>21.490,17 €</b>	<b>22.205,05 €</b>	<b>45.510,48 €</b>
Leistung	45 kvA	40 kvA	40 kVA
Info:	Alle Anbieter bieten das Notstromaggregat aufgebaut auf einem Anhänger an.		
zusätzliche Infos:	Hunday Motor,	Iveco Motor,	Motor: nicht bekannt, Aggregat ist österr. Erzeugnis
	<b>Bestbieter</b>		

**Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeinderat möge die Firma Elisabeth Langstadlinger GmbH mit der Lieferung des Notstromaggregates inkl. Anhänger lt. Angebot beauftragen. Die Finanzierung des Anhängers erfolgt durch Verwendung des Überschusses bei den Schulumlagen (Ansatz 212, 214).

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig



Gemeinde



Willendorf

*Puchberger Str. 36 2732 Willendorf  
Bezirk Neunkirchen Land NÖ  
Tel: 02620/2261 Fax DW 20  
e-mail: gemeindeamt@willendorf.at*

Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf hat bei seiner Sitzung am 25. Oktober 2022, TOP 4 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen und des „Umweltberichts“ zur Strategischen Umweltprüfung folgende

## **VERORDNUNG „B“**

über die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes in Form einer generellen Überarbeitung inklusive Ergänzung durch ein „Örtliches Entwicklungskonzept“ („Örtliches Raumordnungsprogramm 2021“) gemäß den § 13-25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F. beschlossen:

### **§ 1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Leitziele des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Gemeinde Willendorf sind:

- Bewahrung bzw. weiterer Ausbau der strukturellen Stärken der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die weitere Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität
- Sicherung und weitere Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung als lokaler, gewerblicher Wirtschaftsstandort
- Sicherung und weitere Verbesserung der naturräumlichen Ausstattung im Gemeindegebiet sowie von Naherholungsräumen für die Bevölkerung von Willendorf, sowie Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft

Integrierender Bestandteil dieses Entwicklungskonzeptes ist die Plandarstellung "Örtliches Entwicklungskonzept" mit der Planzahl "WILD – OEK1 – 11810 - B", verfasst von Dipl. Ing. Karl SIEGL. Die räumlich zuordenbaren Ziele und Maßnahmen hinsichtlich Verkehr und Landschaft sind den diesbezüglichen Kapiteln des „Erläuterungs- und Umweltberichtes“ sowie den Plandarstellungen „Verkehrskonzept“ und „Landschaftskonzept“ zu entnehmen.

### **§ 2 ZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG:**

In Übereinstimmung mit dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 werden folgende Ziele der „Örtlichen Raumordnung“ festgelegt:

#### **A) SIEDLUNGS- UND ZENTRUMSSTRUKTUR**

- Sicherstellung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für alle wichtigen Grundfunktionen im Siedlungsraum und Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen (Zentrale Ortsbereiche, Wohnbereiche, Freizeit- und Erholungsflächen, landwirtschaftliche Wohn- und Nutzflächen, Betriebsgebiete, Verkehrsflächen und sonstige Infrastruktureinrichtungen)
- Stärkung der zentralen Ortsbereiche unter Berücksichtigung des Aspekts der „Nachverdichtung“ sowie Sicherstellung der bedarfsgerechten Versorgung der Gemeindebevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen, sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebietes von Willendorf

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Mobilisierung von bereits gewidmetem Wohnbaulandreserveflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Weitere Verbesserung bzw. Herstellung einer bestmöglichen Lebens- und Wohnqualität für alle bestehenden Siedlungsgebiete

#### B) WIRTSCHAFTSTRUKTUR UND ENERGIE

- Sicherstellung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft ohne gegenseitige Beeinträchtigung und unter weitgehender Vermeidung von störenden Auswirkungen auf Wohngebiete und Naturraum
- Absicherung von betrieblichen Entwicklungsbereichen unter Berücksichtigung der Kapazitäten des Verkehrsnetzes und der sonstigen technischen Infrastrukturausstattung der Gemeinde
- Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb des Gemeindegebietes durch widmungsmäßige Absicherung des Bestandes und für bedarfsgerechten Ausbau von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, sowie Schaffung von Möglichkeiten für Betriebsneuansiedlungen.
- Förderung von erneuerbaren Energieformen unter besonderer Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Schaffung bzw. Erhalt von energieeffizienten Raum- und Siedlungsstrukturen
- Förderung der E-Mobilität

#### C) LANDSCHAFT, NATURRAUM, FREIZEIT UND KLIMAWANDELANPASSUNG

- Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes sowie Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Natur-, Landschafts- und Siedlungsraum der Gemeinde Willendorf
- Erhaltung und weiterer Ausbau ausreichend dimensionierter, siedlungsbezogener öffentlicher Sport- und Freizeitflächen sowie über Rad- und Fußwege gut erreichbaren Naherholungsräumen
- Erhaltung und weiterer Ausbau von siedlungsgliedernden und –begrenzenden sowie landschaftsprägenden Grünelementen – insbesondere im Hinblick auf die regionstypischen Grünstrukturen des „Schneeberglandes“
- Sicherung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige, aber dennoch ökologisch nachhaltige Landwirtschaft
- Sicherung vorhandener Biotope als Lebensräume, Trittsteinbiotope und Migrationsbänder sowie im Interesse der Gewährleistung eines funktionierenden, vielfältigen Netzes unterschiedlicher Lebensraumstrukturen
- Freihalten von Sichtachsen, Sichtbeziehungen und für das Landschaftsbild bedeutender Flächen
- Erhaltung von Waldflächen aufgrund ihrer großen Bedeutung für die Klimawandelanpassung
- Flächensicherung für Retentionsmaßnahmen

#### D) VERKEHR

- Bedarfsgerechter, weiterer Ausbau von verkehrsberuhigenden Maßnahmen im örtlichen und überörtlichen Straßennetz
- Verbesserung bzw. weiterer Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes zur sicheren Verbindung sämtlicher Siedlungsbereiche mit den zentralen Ortsbereichen im Hauptsiedlungsraum
- Erhöhung der Verkehrssicherheit bei Bahnübergängen
- Aufwertung und Attraktiveren des Ortszentrums
- Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr

### § 3 MASSNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG:

In Übereinstimmung mit dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 werden folgende Maßnahmen der „Örtlichen Raumordnung“ festgelegt:

#### A) SIEDLUNGS- UND ZENTRUMSSTRUKTUR

- Förderung einer durchmischten verdichteten Nutzungsstruktur (Wohnen, öffentliche und private Dienstleistungen, Nahversorgung, Landwirtschaft, Kleingewerbe) in den zentralen Ortsbereichen durch Festlegung dafür geeigneter Bauland-Widmungsarten sowie Sicherstellung von Reserveflächen für zentrale Einrichtungen
- Betreiben einer „aktiven“ Bodenpolitik der Gemeinde zur Flächenvorsorge im Bereich der rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandreserveflächen (Baulandmobilisierung) und Förderung von flächensparenden, ökologischen und energieeffizienten Bebauungsformen
- Vornahme von zukünftigen Baulanderweiterungen im Bereich der „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ nur in Form von Korrekturen der Baulandabgrenzungen sowie kleinflächiger Erweiterungen für den familieneigenen Bedarf bzw. für den Bedarf gewerblicher oder landwirtschaftlich-betrieblicher Nutzungen
- Revision des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2021“ insbesondere im Hinblick auf die Aspekte „Bevölkerungs-, Siedlungs- sowie Betriebsgebietsentwicklung“ 10 bis 15 Jahre nach seiner Rechtskraft

#### B) WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND ENERGIE

- Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren betrieblichen Reserveflächen auf angemessenem Preisniveau durch Anwendung der Instrumente der Vertragsraumordnung und aktive Bodenpolitik der Gemeinde Willendorf
- Festlegung von zwei „Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung“ unter Berücksichtigung der Bedarfssituation und der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Realisierungsbedingungen
- Bedarfsgerechte Sicherung von Flächen für öffentliche bzw. kommunale Einrichtungen mit betrieblichem Charakter (z.B. Bauhof, Feuerwehr)
- Sicherung von Standorten für erneuerbare Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik auf Gebäudedächern)
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität

#### C) LANDSCHAFT, NATURRAUM, FREIZEIT UND KLIMAWANDELANPASSUNG

- Sicherung bzw. weiterer Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen sowie siedlungsbezogenen Grünflächen
- Absicherung bzw. Schaffung weiterer siedlungsgliedernder bzw. siedlungsbegrenzender Grünstrukturen oder Pufferzonen zur klaren räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen
- Sicherung einer kompakten Siedlungsstruktur bzw. Verhinderung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in Hanglagen oder sonstigen, landschaftlich sensiblen Bereichen unter Berücksichtigung der Maßnahmen des „Landschaftskonzeptes“
- Keine Versiegelung von Retentionsflächen
- Absicherung von Waldflächen und Offenhalten von Gewässerflächen aufgrund ihrer wichtigen Rolle für die Klimawandelanpassung

#### D) VERKEHR

- Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Benutzergruppen des übergeordneten und örtlichen Straßennetzes im Sinne des „Verkehrskonzeptes“

- Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Bereich der Ortszentren von Willendorf und Rothengrub gemäß den Aussagen des „Verkehrskonzeptes“
- Sicherung von bestehenden sowie Schaffung von neuen Rad- und Fußwegen zur Verbindung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Freizeit-Infrastruktur
- Bestandssicherung sämtlicher im Gemeindegebiet von Willendorf vorhandenen Eisenbahnkreuzungen sowie Verbesserung der Erreichbarkeit bestehender Siedlungsteile an das öffentliche Bahnnetz (z.B. Verlegung der Bahnhaltestelle „Urschendorf“ in Richtung Dörfles) bei gleichzeitiger Verbesserung des Leistungsangebotes im Bereich der Bahnhaltestellen

#### **§ 4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:**

Die Widmung der einzelnen Grundflächen des Gemeindegebietes, welche in der von Dipl.Ing. Karl SIEGL unter der Planzahl „WILD – OEK1 – 11810 – B – FWP“ verfassten Plandarstellung vorgesehen ist, wird hiermit im Sinne der einleitend genannten Gesetzesbestimmung festgelegt bzw. dort, wo es sich um überörtliche Planungen handelt, kenntlich gemacht.

Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes, welche aus einem Blatt besteht und gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, wie eine Neudarstellung auf Grundlage der DKM 10/2020 ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

#### **§ 5 RECHTSWIRKSAMKEIT:**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Mit dem gleichen Tag wird der bisher im Gemeindegebiet gültige Flächenwidmungsplan einschließlich aller später erfolgten Abänderungen außer Kraft gesetzt.

Der Bürgermeister  
Ing. Johannes Bauer

Angeschlagen am:

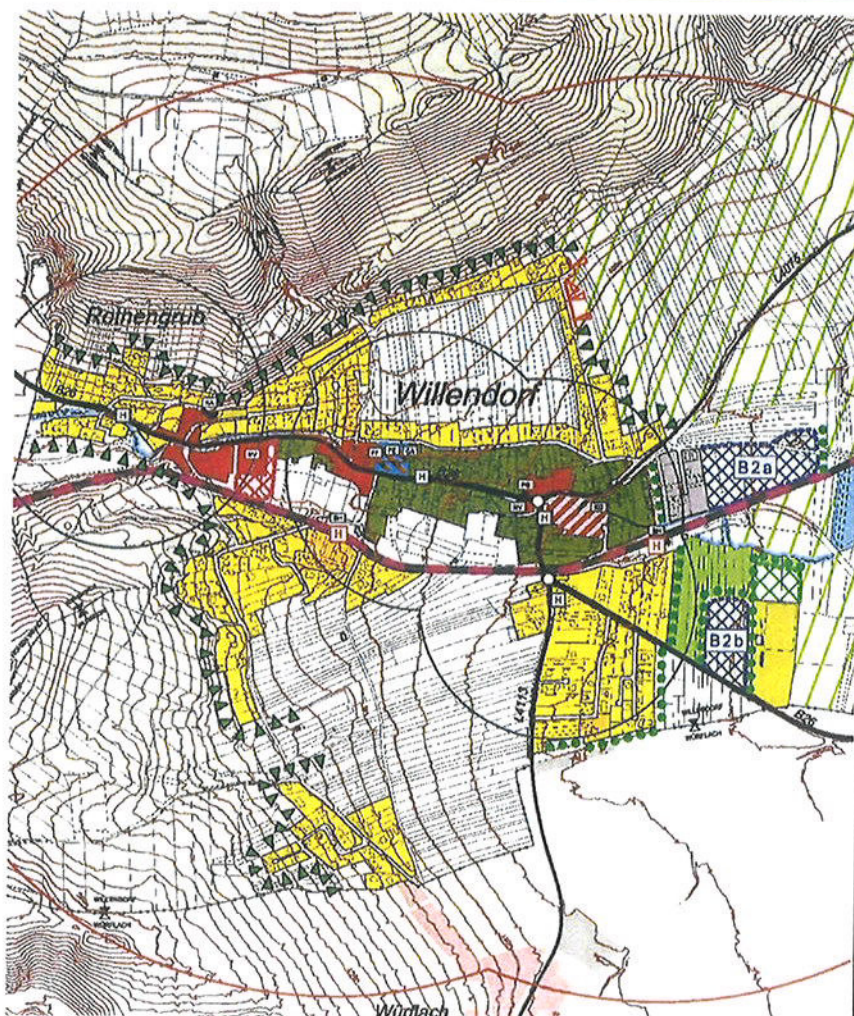
Abgenommen am:



# GEMEINDE WILLENDORF

ÜBERARBEITUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES /  
FLÄCHENWIDMUNGSPLANES BZW. VERORDNUNG EINES  
„ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE“

## BESCHLUSSUNTERLAGEN



PLANZAHL:

WILD - ÖEK 1 - 11810 - B - BU  
WIEN, IM OKTOBER 2022



<b>A.</b>	<b>VORBEMERKUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b>EMPFEHLUNG ZUR BEHANDLUNG DER EINGELANGTEN STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DES GEMEINDERATSBESCHLUSSES</b> .....	<b>3</b>
<b>C.</b>	<b>ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DER AUFLAGEUNTERLAGEN AUFGRUND DES GUTACHTENS DER ABTEILUNG RU7 BZW. DER BESPRECHUNG MIT DER ABT. RU7 UND NATURSCHUTZ</b> .....	<b>5</b>
	C.1. GRUNDLAGENFORSCHUNG .....	5
	1.1. GRUNDLAGENPLÄNE.....	6
	1.2. GRUNDLAGENBERICHT.....	10
	1.3. LANDSCHAFTSKONZEPT .....	15
	1.4. VERKEHRSKONZEPT .....	19
	C.2. ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT .....	23
	2.1. ABSICHERUNG VON FLÄCHEN FÜR KOMMUNALE EINRICHTUNGEN (MASSNAHME W1a).....	23
	2.2. AGRARISCH STRUKTURIERTE ORTSBEREICHE IN WILLENDORF, ROTHENGRUB, DÖRFLES UND STRELZHOF (Maßnahme W2).....	23
	2.3. BESTEHENDER BETRIEBSGEBIETSBEREICH „WILLENDORF OST“ (Maßnahme B1).....	24
	2.4. FESTLEGUNG VON EIGNUNGSFLÄCHEN FÜR BETRIEBSGEBIETSSTANDORTE MIT ÖRTLICHER BEDEUTUNG INKLUSIVE ERGÄNZENDER AUSSAGEN ZUR NATURVERTRÄGLICHKEIT (Maßnahme B2).....	25
	2.5. SICHERUNG BZW. WEITERER AUSBAU VON SPORT- UND FREIZEITANLAGEN SOWIE SIEDLUNGSBEZOGENE GRÜNFLÄCHEN INKLUSIVE ERGÄNZENDER AUSSAGEN ZUR NATURVERTRÄGLICHKEIT (Maßnahme G1).....	28
	2.6. FESTLEGUNG VON „ÖRTLICHEN SIEDLUNGSGRENZEN“ FÜR BAULANDFLÄCHEN (MASSNAHME G3).....	28
	2.7. WEITERE INHALTE AUS DEM GUTACHTEN DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT.....	30
	C.3. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN .....	34
	3.1. KLEINFLÄCHIGE BAULANDARRONDIERUNGEN IN STRELZHOF UND DÖRFLES (Änderungspunkte W3a/W3b).....	34
	3.2. GERINGFÜGIGE BAULANDARRONDIERUNG IN WILLENDORF (Änderungspunkt W2b).....	37
	3.3. GERINGFÜGIGE ABÄNDERUNGEN VON BAULAND- UND GRÜNLANDFESTLEGUNGEN IM BESTEHENDEN BETRIEBSGEBIET (Änderungspunkt B1) .....	39
	3.4. AUSWEISUNG VON FREIHALTEFLÄCHEN (Änderungspunkte B2a/B2b/G1) .....	41
	3.5. VERKEHRSLÄCHENANPASSUNGEN (Änderungspunkt 1C).....	43
	3.6. NEUAUSWEISUNG VON „ERHALTENSWERTE GEBÄUDEN IM GRÜNLAND“ (Änderungspunkte 3B1/3B2).....	44
	3.7. NACHNUTZUNG VERANSTALTUNGSGELÄNDE „RÖMERGRUBE“ (Änderungspunkt 4) .....	45
	3.8. ABSICHERUNG BETRIEBLICH GENUTZTER LAGERFLÄCHEN (Änderungspunkt 5).....	46
	C.4. BEHANDLUNG DES „UMWELTBERICHTES“ (MASSNAHMEN B2 / G1).....	47
	C.5. VERORDNUNGSTEXTENTWURF .....	52
<b>D.</b>	<b>VERORDNUNGSTEXTENTWURF (VERORDNUNG „B“)</b> .....	<b>53</b>
<b>E.</b>	<b>BESCHLUSSPLÄNE (VERORDNUNG „B“)</b> .....	<b>58</b>
	E.1. BESCHLUSSPLAN – ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT .....	58
	E.2. BESCHLUSSPLAN – ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES .....	59
<b>F.</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>60</b>
	F.1. STELLUNGNAHMEN ZUM AUFLAGEENTWURF .....	61
	F.2. GUTACHTEN DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN FÜR RAUMPLANUNG .....	62
	F.3. KULTURTECHNISCHES GUTACHTEN ZU MASSNAHMEN „B2A/B2B/G1“ .....	63
	F.4. GRUNDLAGENPLAN „A“ („NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN“) .....	64
	F.5. GRUNDLAGENPLAN „F“ („VERKEHRSKONZEPT - BESTAND“) .....	65
	F.6. „LANDSCHAFTSKONZEPT“ .....	66
	F.7. „VERKEHRSKONZEPT“ .....	67





## **A. VORBEMERKUNG**

Die öffentliche Auflage des Entwurfes zur Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes inklusive Erstellung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Gemeinde Willendorf mit der Planzahl „WILD-OEK1-11810-E“ erfolgte vom 22.12.2021 bis 02.02.2022.

Insgesamt wurden während der Auflagefrist dazu 2 Stellungnahmen abgegeben. Die Behandlung der Stellungnahmen erfolgt im Kapitel B der gegenständlichen „Beschlussunterlagen“.

Am 02.03.2022 fand zwischen Vertretern der Gemeinde, des Büros Siegl sowie mit den Amtssachverständigen der Abteilung RU7 (DI Rammler) bzw. der Abteilung Naturschutz (Dr. Haas) des Amtes der NÖ Landesregierung ein gemeinsamer Besprechungstermin statt.

Das Gutachten der Amtssachverständigen zum Änderungsentwurf zum Örtlichen Raumordnungsprogramm wurde am 21.03.2022 mit der ZI: RU7-O-701/042-2021 verfasst und von der Abteilung RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) mit Schreiben vom 22.03.2022 (ZI: RU1-R-701/026-2021) der Gemeinde übermittelt.

Aufgrund der **Ergebnisse der Besprechung mit den Amtssachverständigen der Abteilung RU7 bzw. der Abteilung Naturschutz** sowie aufgrund des **Gutachtens durch die Amtssachverständige (RU7)** ergeben sich sowohl planliche als auch textliche Änderungen bzw. Ergänzungen der Grundlagenforschung bzw. gegenüber dem zur Auflage gebrachten Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan, die im Kapitel C der „Beschlussunterlagen“ behandelt werden.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass auch die Ergebnisse der kurz vor Abschluss stehenden Regionalen Leitplanung „Neunkirchen-Bucklige Welt“ bzw. die damit in Zusammenhang stehenden Festlegungen gemäß aktuell vorliegendem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Neunkirchen-Bucklige Welt (Stand: 18.05.2022) bei der Beschlussfassung der gegenständlichen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes inklusive Erstellung eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ bereits berücksichtigt werden.

Die Behandlung des im Zuge der Auflageunterlagen ausgearbeiteten „Umweltberichtes“ zum Örtlichen Raumordnungsprogramm im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses erfolgt ebenfalls im Kapitel C.

Im Kapitel D ist der Verordnungstextentwurf für die Beschlussfassung der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes beigelegt.

Die Beschlusspläne zum Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan, welche die Abänderungen gegenüber dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurf dokumentieren, sind im Kapitel E zu finden.

**B. EMPFEHLUNG ZUR BEHANDLUNG DER EINGELANGTEN  
 STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DES  
 GEMEINDERATSBESCHLUSSES**

Im Zuge der öffentlichen Auflage wurden 2 Stellungnahmen abgegeben, die im Anhang (Kapitel F.1) beiliegen.

Fortl. Nr.	NAME UND ADRESSE	STELLUNGNAHME/ EINSPRUCH/ANSUCHEN	BETRIFFT MASSNAHME/ ÄNDERUNGSPUNKT
SN 1	<p>ÖBB- Immobilienmanagement GmbH Verfasser: Ing. Thomas Seper</p> <p>Stellungnahme vom 31.01.2022</p>	<p>Die ÖBB Immobilienmanagement GmbH als Eigentümerversorger der ÖBB-Infrastruktur AG weist darauf hin, dass durch das Gemeindegebiet von Willendorf die Bahnlinie Nr. 63 Wiener Neustadt Puchberg verläuft, wobei aus der Stellungnahme herauszulesen ist, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bestehen.</p> <p>Es erfolgt lediglich der Hinweis, dass die Verlegung der Haltestelle Urschendorf eine zukünftige mögliche Entwicklung sein könnte bzw. dass im Nahbereich zur Bahn mit einer entsprechenden Lärmbelastung zu rechnen ist. Weiters wird auf die Bauverbotsbereiche gemäß §42 und §43 Eisenbahngesetz 1957 sowie auf entsprechende Sichträume zu Eisenbahnkreuzungen hingewiesen.</p>	<p>Keine konkrete Maßnahme / Änderungspunkt angesprochen</p>

Es werden grundsätzlich keine Einwände gegen die im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehenen Abänderungen bzw. Maßnahmen vorgebracht. **Ein Handlungsbedarf im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses ist daher nicht gegeben.**





Fortl. Nr.	NAME UND ADRESSE	STELLUNGNAHME/ EINSPRUCH/ANSUCHEN	BETRIFFT MASSNAHME/ ÄNDERUNGSPUNKT
SN 2	Mag. Rivo Killer als Rechtsvertretung für Christoph Stummer und Elke Landes-Stummer  Stellungnahme vom 02.02.2022	Es werden grundsätzlich keine Einwände gegen die im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes vorgesehenen Abänderungen (insbesondere zu den Änderungspunkten W3a und W3b) bzw. Maßnahmen vorgebracht. Der Verfasser der Stellungnahme bezieht sich auf eine Ausweitung der Baulandarrondierung im Bereich des Änderungspunktes W3a in Richtung Norden.	Keine konkrete Maßnahme / Änderungspunkt angesprochen

Im gegenständlichen Bereich sind gemäß dem Änderungsentwurf keine Abänderungen vorgesehen. Es kann daher im Zuge der Beschlussfassung auch keine Änderung des zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurfes vorgenommen werden. **Ein Handlungsbedarf im Zuge des Gemeinderatsbeschlusses ist daher nicht gegeben.**



## **C. ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DER AUFLAGEUNTERLAGEN AUFGRUND DES GUTACHTENS DER ABTEILUNG RU7 BZW. DER BESPRECHUNG MIT DER ABT. RU7 UND NATURSCHUTZ**

Nachfolgend wird punktweise auf die beim Besprechungstermin bzw. gemäß der Begutachtung der ASV der Abteilung RU7 erforderlichen Abänderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der öffentlichen Auflage eingegangen. Das Gutachten der ASV für Raumordnung ist im Anhang (Kapitel F.2) beigelegt.

### **C.1. GRUNDLAGENFORSCHUNG**

#### **Anmerkung des Ortplaners zur vorliegenden Grundlagenforschung:**

Die Arbeiten zur Grundlagenforschung (Grundlagenbericht und Grundlagenpläne) für die gegenständliche Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes inklusive Verordnung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden bereits im Jahr 2019 begonnen und im Oktober 2021 nochmals überprüft und auf einen aktuellen Stand gebracht.

Im Sinne des §55 Abs.4) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. (*§ 13 Abs. 5 in der Fassung LGBl. Nr. 97/2020 tritt mit 1. Jänner 2023 in Kraft*) wurde die Grundlagenforschung auf Basis der im §13 Abs. 5 festgelegten Bestimmungen vorgenommen und auch in dieser Form im Grundlagenbericht textlich formuliert bzw. in den Grundlagenplänen entsprechend verortet.

#### **1. Plänen mit folgendem Inhalt:**

- naturräumliche Gegebenheiten
- Grundausrüstung
- Betriebsstättenplan
- bauliche Bestandsaufnahme
- Verkehrskonzept
- Landschaftskonzept
- Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 1 Z 11, allenfalls beschränkt auf bestimmte Gemeindeteile

Die seit der letzten Novelle des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 erfolgten Änderungen des §13 Abs. 5 NÖ-ROG, die jedoch erst mit 1. Jänner 2023 in Kraft treten werden, wurden bei der vorliegenden Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bedarfsgerecht behandelt, aber – im Sinne der Übergangsbestimmungen – nicht exakt nach der neuen Gliederung der Grundlagenforschung eingearbeitet.

#### **1. Plänen mit folgendem Inhalt:**

- Siedlungskonzept, einschließlich der baulichen Bestandsaufnahme, qualitativer Bewertung der Baulandreserven und Nachverdichtungspotenziale
- Infrastruktur- und Verkehrskonzept, einschließlich der vorhandenen Infrastruktur sowie von Potenzialen und Mängeln vorhandener Infrastruktur
- Betriebsstättenkonzept, einschließlich einer betrieblichen Bestandsaufnahme mit Abschätzung von Erweiterungs- bzw. räumlichen Verlagerungsbedürfnissen unter Mitberücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe
- Landschaftskonzept, einschließlich der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Wertigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
- Energie- und Klimakonzept, einschließlich der Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien und allfälliger Handlungsnotwendigkeiten für Maßnahmen zur Klimawandelanpassung
- Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 1 Z 11, allenfalls beschränkt auf bestimmte Gemeindeteile, sofern es nicht bereits Teil der Verordnung ist



## 1.1. GRUNDLAGENPLÄNE

Auszug aus der Dokumentation der Planungsgrundlagen der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 1) wobei die Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb unterlegt sind.

Gemäß der Begutachtung (Tabelle 1: „Grundlagen-Pläne – Prüfprotokoll“) ist der im Rahmen der Grundlagenerhebung ausgearbeitete Grundlagenplan „A“ („Naturräumliche Gegebenheiten“) einerseits hinsichtlich „hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen“ gemäß „BEAT-Studie“, wertvoller Landschaftsstrukturen sowie bereits errichteter Hochwasserschutzmaßnahmen zu aktualisieren bzw. ergänzen. Andererseits fehlen Angaben zum GW-Stand ( $\leq 2\text{m}$ ).

Im Grundlagenplan „C“ („Grundausrüstung“) sind die Kanal- und H<sub>2</sub>O-Leitungen nicht dargestellt.

Im Grundlagenplan „F“ („Verkehrskonzept – Bestandsanalyse“) fehlen „Verkehrserreger / Alltagsziele“ sowie Konfliktsituationen. Beim Themenbereich „Öffentlicher Verkehr“ sind die Takte von Bussen und Bahn zu ergänzen bzw. ist die Angabe des Parkplatzumfanges vor allem bei Bahn- und Bushaltestellen (sofern überhaupt vorhanden) zu ergänzen (Qualitätsscreening der Haltestellen).

### Anmerkungen des Ortsplaners:

#### GRUNDLAGENPLAN „A“ („NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN“)

##### HOCHWERTIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Dazu ist grundsätzlich festzustellen, dass bereits in dem zur öffentlichen Auflage gebrachten Grundlagenplan „A“ („Naturräumliche Gegebenheiten“) u.a. „hochwertige Ackerflächen (gemäß eBod-Abfrage), sämtliche „übergeordnete naturräumliche Festlegungen“ (z.b. „Regionale Grünzonen“, etc.) bzw. „wichtige naturräumliche Bestandselemente („Geschlossene Waldflächen“, „Gewässer“, „Grünstrukturen außerhalb des Siedlungsgebietes“) dargestellt sind.

Entsprechend der Begutachtung wurde der Grundlagenplan „A“ dahingehend überarbeitet, sodass nunmehr – anstelle der hochwertigen Ackerflächen gemäß „Digitaler Bodenkarte“ - die „hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen“ (gemäß aktuellerer BEAT-Studie) dargestellt werden.

##### WERTVOLLE LANDSCHAFTSSTRUKTUREN

Weiters werden die wertvollen Landschaftsstrukturen insofern in der Plandarstellung stärker berücksichtigt als nunmehr die nachfolgend angeführten „wichtigen naturräumlichen und/oder ökologisch wertvollen Bestandselemente“ entsprechend ergänzt bzw. neu eingetragen werden:

- „kleinteilig stark strukturierte Waldflächen“
- „lineare, landschaftsgliedernde bzw. vernetzende Grünelemente“
- „ständig wasserführende Gewässer und Gewässerabschnitte“
- „Teiche/Biotope“

#### OBERFLÄCHENSCHUTZMASSNAHMEN

##### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

T 01 - 489 35 52 | E [raumplanung@siegl.co.at](mailto:raumplanung@siegl.co.at)



WIEN, IM OKTOBER 2022



Im Grundlagenplan „A“ werden die bereits errichteten Oberflächenschutzmaßnahmen im Süden der Ortschaft Willendorf (Ableitungsgraben entlang der „Neunkirchner Straße“) bzw. nordöstlich von Willendorf (Bereich „Steinschütt“) eingetragen (siehe dazu die ergänzenden Aussagen zum Themenbereich Gefahrenpotentiale im nachfolgenden Kapitel 1.2 (Grundlagenbericht).

### GRUNDWASSER

Hinsichtlich der in der Begutachtung angeführten fehlenden Angaben zum GW-Stand ( $\leq 2\text{m}$ ) wird seitens des Planverfassers Folgendes festgestellt:

Wie bereits auf Seite 38 des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Grundlagenberichtes“ ausgeführt, *„geht aus diversen Studien (zb. Grundwassermodell südliches Wiener Becken, Grundwasserspiegelextremwerte südliches Wiener Becken) hervor, dass bei Grundwasserhochständen die Grundwasseroberfläche relativ nahe der GOK liegt. Ebenso ist im Bereich der Talniederung des Frauenbaches mit terrainnahem Grundwasser zu rechnen. Bei einer Baulandwidmung sollten auf jeden Fall die zuvor genannten Studien berücksichtigt werden.“*

Ergänzend ist diesbezüglich festzustellen, *„dass die großräumige wasserwirtschaftliche Studie, „Grundwassermodell Südliches Wiener Becken“ (Joanneum Research 2014) zwar einen Teil des Gemeindegebietes abdeckt, jedoch lediglich das südöstliche Gemeindegebiet von Willendorf (südöstlich etwa der Straße Willendorf – Strelzhof – Dörfles) von terrainnahen Grundwasser betroffen ist, das bei Grundwasserhochständen bis annähernd Geländeoberkante ansteigen kann. Ebenso ist im Bereich der Talniederung des Frauenbaches mit terrainnahem Grundwasser zu rechnen.“<sup>1</sup>*

Nach telefonischer Mitteilung von Hrn. Univ-Doz. DI Dr. Hans Kupfersberger (Projektleiter „Joanneum Research“) vom 18.05.2022 ist im Zusammenhang mit der geplanten Überarbeitung der Studie „Grundwasserspiegelextremwerte Südliches Wiener Becken“ festzustellen, dass noch keine Ergebnisse oder Karten zu dieser Studie vorliegen, die im Planungsprozess für die gegenständliche Überarbeitung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der Gemeinde Willendorf berücksichtigt werden könnten. Somit ist bis auf weiteres die großräumige wasserwirtschaftliche Studie „Grundwasserspiegelextremwerte Südliches Wiener Becken“ (Joanneum Research, 2008) als Grundlage heranzuziehen. Da das Gemeindegebiet von Willendorf von der Studie aus dem Jahr 2008 nicht betroffen ist, können auch im Grundlagenplan „A“ keine Angaben zum GW-Stand ( $\leq 2\text{m}$ ) getroffen bzw. planlich verortet werden. Ergänzend ist festzustellen, dass im Zuge der Beschlussfassung der gegenständlichen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes keine Baulandneuwidmungen im Bereich der von Grundwasserhochständen betroffenen Flächen vorgesehen sind, sodass auch eine Beurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse in diesen Bereichen im Hinblick auf Grundwasser nicht erforderlich ist

**Der aktualisierte „Grundlagenplan A“ („Naturräumliche Gegebenheiten“) ist im Anhang (Kapitel F.4) beigelegt.**

<sup>1</sup> Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Hydrologie und Geoinformation mit der ZI: BD3-G-2343/233-2018 vom 06.04.2018





## GRUNDLAGENPLAN „C“ („GRUNDAUSSTATTUNG“)

### WASSERVERSORGUNG

Wie bereits auf den Seiten 53 und 54 des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Grundlagenberichtes“ bzw. auch in der Legende zum Grundlagenplan „C“ („Grundausstattung“) angeführt, sind sämtliche Baulandflächen von Willendorf inklusive der Ortsteile Rothengrub, Strelzhof und Dörfles an das örtliche Wasserleitungsnetz angeschlossen.

Gemäß Abfrage der Homepage des „Gemeindeverbandes Wasserversorgung Schneebergland“<sup>2</sup> gibt es im Gemeindegebiet von Willendorf 490 Wasseranschlüsse und 38 Hydranten, wobei der Wasserverbrauch im Jahr 2018 rd. 65.000 m<sup>3</sup> betrug.

### ABWASSERENTSORGUNG

Wie auf der Seite 54 des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Grundlagenberichtes“ bzw. auch in der Legende zum Grundlagenplan „C“ („Grundausstattung“) angeführt, ist das gesamte Siedlungsgebiet innerhalb des Gemeindegebietes an das Kanalnetz angebunden, wobei die Abwässer über die „Verbandskläranlage GAV Raum Hohe Wand – Steinfeld“ gereinigt werden.

Gemäß Abfrage der Homepage des „Gemeindeverbandes Abwasserbeseitigung Raum Hohe Wand – Steinfeld“<sup>3</sup> wird das Verbandsgebiet über 64km Verbandssammler und mit Hilfe von vier Verbandspumpwerken und 24 Pumpwerken in den Gemeinden zur Kläranlage in Bad Fischau – Brunn geleitet. Das Verbandskanalnetz beträgt in Summe rd. 201.500 Laufmeter, wobei davon rd. 12.000 Laufmeter innerhalb des Gemeindegebietes von Willendorf verlaufen. Aus den 10 Verbandsgemeinden mit insgesamt 28 Katastralgemeinden werden ca. 6.500 Haushalte mit rd. 18.000 Einwohnern – inklusive der Abwässer der Gaststätten, Wohnhäuser und Schutzhäuser des gesamten Hochplateaus der Hohen Wand - sowie zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe der Region entsorgt, die in Summe 32.000 Einwohnerwerte (EW) ergeben.

Da das gesamte Bauland sowie die meisten „erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb´s)“ an das kommunale Wasserversorgungsnetz bzw. Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen sind, wurde aus Übersichtsgründen auf eine explizite Darstellung des Leitungsnetzes in der Plandarstellung verzichtet und lediglich in der Legende zum Grundlagenplan „C“ („Grundausstattung“) auf das flächendeckend vorhandene Leitungsnetz für sämtliche Siedlungsbereiche des Gemeindegebietes Bezug genommen.

**Aufgrund der o.a. textlichen Ausführungen sind aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers keine Abänderungen des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Grundlagenplans „C“ („Grundausstattung“) erforderlich.**

<sup>2</sup> <http://www.wasser-gv.at/verband/mitgliedsgemeinden/>; Abfrage vom 18.05.2022

<sup>3</sup> <http://www.gva-hw.at/home>; Abfrage vom 18.05.2022



### **GRUNDLAGENPLAN „F“ („VERKEHRSKONZEPT - BESTANDSANALYSE)**

Entsprechend der Begutachtung wurde der Grundlagenplan „F“ dahingehend überarbeitet, sodass nunmehr „Verkehrserreger / Alltagsziele“ sowie „Konfliktsituationen / kritische Kreuzungen“ erhoben und räumlich dargestellt werden:

#### **VERKEHRSERREGER / ALLTAGSZIELE**

Folgende Verkehrserreger / Alltagsziele wurden im Zuge der Beschlussfassung in den Grundlagenplan „F“ eingetragen:

- Bahnhaltestelle Willendorf, Rothengrub und Urschendorf
- Wichtige öffentliche, soziale, kulturelle oder religiöse Einrichtungen (Gemeindeamt, Feuerwehr, Polizei, Kindergarten, Schloss Strelzhof, Pfarrkirche)
- Freizeiteinrichtungen (Sportplatz, Spielplatz)
- Nahversorger, Gasthäuser
- Betriebsgebietsbereiche
- Tourismus (Schneebergregion in Richtung Westen, Hohe Wand in Richtung Norden)

#### **KONFLIKTSITUATIONEN / KRITISCHE KREUZUNGEN**

Folgende Konfliktsituation / kritische Kreuzungen wurden im Zuge der Beschlussfassung in den Grundlagenplan „F“ eingetragen:

- Kreuzungsbereiche entlang des überörtlichen Straßennetzes (Landesstraße – „B26“, „L4111“)
- Bahnübergänge in den Siedlungsbereichen von Willendorf, Rothengrub und Dörfles
- Betriebsgebietsbereiche („Trifftweg“)
- Unfallhäufungspunkte gemäß Verkehrsunfallskarte (Quelle: Statistik Austria)

#### **ÖFFENTLICHER VERKEHR**

Zum Themenbereich „Öffentlicher Verkehr“ wurde in der Plandarstellung die Angabe der Takte von Bussen und der Bahn bzw. die Angabe des Parkplatzumfanges im Bereich der Bahnhaltstellen ergänzt bzw. wurde für die Bahnhaltstellen ein „Qualitätsscreening“ durchgeführt (siehe dazu die ergänzenden Aussagen zum Themenbereich Verkehr im nachfolgenden Kapitel 1.2 (Grundlagenbericht)).

**Der aktualisierte „Grundlagenplan F“ („Verkehrskonzept-Bestandsanalyse“) ist im Anhang (Kapitel F.5) beigelegt.**



## 1.2. GRUNDLAGENBERICHT

Auszug aus der Dokumentation der Planungsgrundlagen der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 1 und 2) wobei die Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb unterlegt sind.

Gemäß der Begutachtung (Tabelle 2: „Grundlagen-Bericht – Prüfprotokoll“) sind folgende Themenbereiche / Inhalte des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Grundlagenberichtes“ ergänzungswürdig:

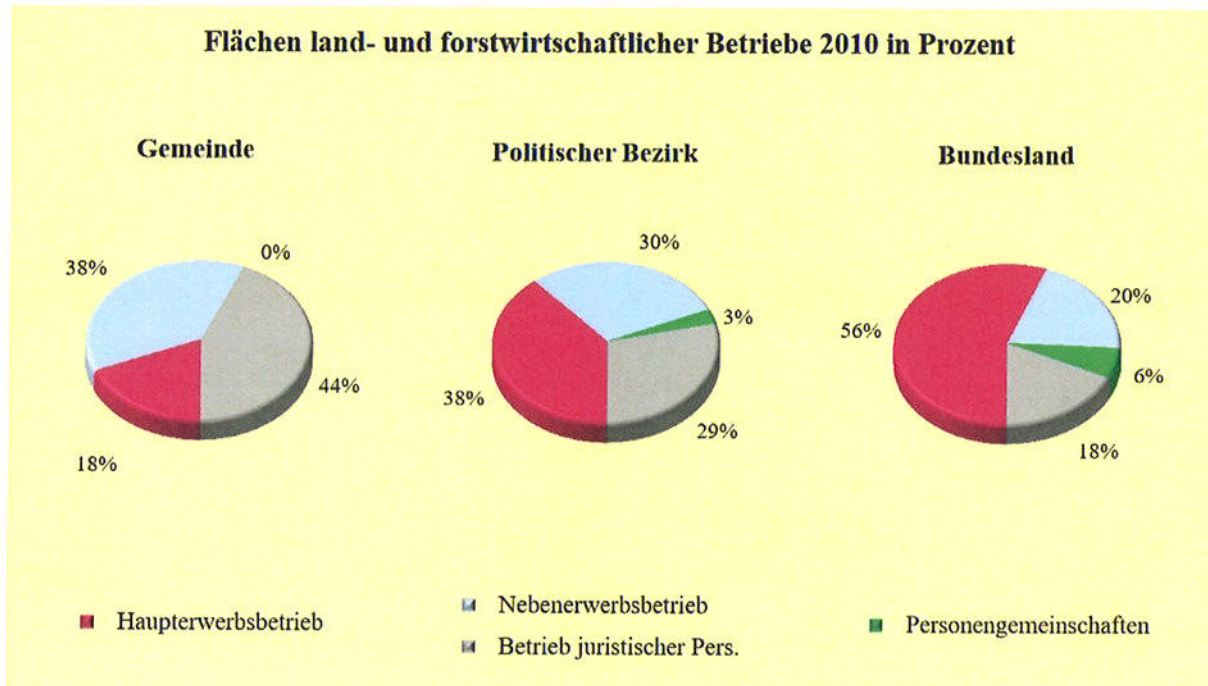
- Landwirtschaftliche Betriebsstätten,
- Infrastruktur
- Verkehr,
- Landschaft
- Gefahrenpotentiale

### Anmerkungen des Ortsplaners:

#### LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBSSTÄTTEN

Tabelle 2: Grundlagen - Bericht		
Themenbereich	Inhalt	
landwirtschaftliche Betriebsstätten	<input checked="" type="checkbox"/> Stand und Entwicklung <input checked="" type="checkbox"/> Schlussfolgerung	<input checked="" type="checkbox"/> Analyse <input checked="" type="checkbox"/> ergänzungswürdig; S 60 bei Grafik fehlt Legende

Bei der Grafik auf Seite 60 des Grundlagenberichts wird nunmehr auch die Legende abgebildet (siehe nachfolgende Abbildung).



Quelle: STATISTIK AUSTRIA "Ein Blick auf die Gemeinde Willendorf" - Onlineabfrage vom März 2019

INFRASTRUKTUR

Tabelle 2: Grundlagen - Bericht		
Themenbereich	Inhalt	
Infrastruktur	<input checked="" type="checkbox"/> Stand und Entwicklung <input checked="" type="checkbox"/> Schlussfolgerung	<input checked="" type="checkbox"/> Analyse <input checked="" type="checkbox"/> ergänzungswürdig: TW-Versorgung – es fehlt die Quelle und die Kapazität; Abwasser: es fehlt die Kapazität?

Siehe dazu die ergänzenden Aussagen zur Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung im vorherigen Kapitel 1.1 (Grundlagenpläne) der gegenständlichen Beschlussunterlagen.

VERKEHR

Tabelle 2: Grundlagen - Bericht		
Themenbereich	Inhalt	
Verkehr	<input checked="" type="checkbox"/> Stand und Entwicklung <input checked="" type="checkbox"/> Schlussfolgerung	<input checked="" type="checkbox"/> Analyse <input checked="" type="checkbox"/> ergänzungswürdig, Ausblick ist zu vage, zu oberflächlich, vorhandenes Ausgangspotenzial wird nicht aufgegriffen: Was sind die Wege der Menschen, wie können sie auf den Umweltverbund umgelenkt werden. Wo sind die Barrieren

Aufbauend auf der inhaltlichen Überarbeitung des „Grundlagenplans F“ (Verkehrskonzept - Bestandsanalyse) im vorherigen Kapitel 1.1, werden im Zuge der gegenständlichen Beschlussunterlagen im Grundlagenbericht folgende Ergänzungen zum Themenbereich „Öffentlicher Verkehr“ vorgenommen:

Die Gemeinde Willendorf verfügt über ausgezeichnete Bus- und Bahnverbindungen, wobei es innerhalb des Gemeindegebietes zwei Zug- und vier Bushaltestellen gibt.

Im Hinblick auf die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs in Richtung „Öffentlicher Verkehr“ ist dabei insbesondere die Zugverbindung nach Wr. Neustadt (mit Anschluss nach Wien) hervorzuheben.

Die Bahnhaltstellen im Gemeindegebiet werden in der Regel stündlich (Anmerkung: zw. 4.30 und 7 Uhr halbstündlich) angefahren, wobei der letzte Zug in Richtung Wr. Neustadt um 22 Uhr bzw. aus Richtung Wr. Neustadt nach Puchberg am Schneeberg um 0.39 abfährt. Die Fahrzeit vom Bahnhof Willendorf zum Hauptbahnhof Wr. Neustadt beträgt ca. 23 Minuten bzw. erreicht man die Anschlussverbindung zum Hauptbahnhof Wien nach weiteren 30 Minuten.

Aufgrund der Empfehlung der ASV für Raumordnung der Abteilung RU7 wurde für die Bahnhaltstellen Willendorf, Rothengrub und Urschendorf ein „Qualitätsscreening“ mit folgende Erhebungsergebnissen durchgeführt:





Bahnhaltestelle Willendorf

- Überdachte Wartemöglichkeit: vorhanden
- Park & Ride: 15 Stellplätze
- Radabstellplätze: 20 (überdacht)

Bahnhaltestelle Rothengrub

- Überdachte Wartemöglichkeit: vorhanden
- Park & Ride: 10 Stellplätze
- Radabstellplätze: 5 (nicht überdacht)

Bahnhaltestelle Urschendorf

- Überdachte Wartemöglichkeit: vorhanden
- Park & Ride: keine vorhanden
- Radabstellplätze: 12 (nicht überdacht)

Aufgrund der Tatsache, dass sowohl der Hauptsiedlungsraum (Ortschaften Willendorf und Rothengrub) als auch die Ortsteile Dörfles bzw. der östliche Siedlungsbereich von Strelzhof innerhalb des 1.000m Einzugsbereiches zu den Bahnhaltestellen Rothengrub, Willendorf bzw. Urschendorf (Gemeindegebiet St. Egyden am Steinfeld) liegt, ist das vorhandene Ausgangspotenzial für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmitteln für die Einwohner von Willendorf als ausgezeichnet einzustufen.

Eine Erhöhung des öffentlichen Personennahverkehrs bzw. die damit verbundene Umlenkung der Wege von Menschen auf den Umweltverbund könnte einerseits durch den weiteren Ausbau des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes und andererseits durch die Verbesserung des Stellplatzangebotes bzw. Verbesserung des Ausstattungsangebotes im Bereich der Bahnhaltestellen erreicht werden.

LANDSCHAFT

Tabelle 2: Grundlagen - Bericht	
Themenbereich	Inhalt
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> prägende Merkmale</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Schlussfolgerung</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Analyse</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> ergänzungswürdig, ist für die tatsächliche Komplexität der angetroffenen Landschaft sehr sparsam ausgeführt. Es gibt eine Vielzahl von erhaltenswürdigen Landschaftsstrukturen, die auch im Plan „Naturräumliche Gegebenheiten“ nicht aufscheinen.</li> </ul>

Siehe dazu die ergänzenden Aussagen bzw. inhaltlichen Überarbeitungen des Grundlagenplans „A“ („Naturräumliche Gegebenheiten“) im vorherigen Kapitel 1.1, wobei im Zuge der gegenständlichen Beschlussunterlagen insbesondere die wertvollen Landschaftsstrukturen in der Plandarstellung stärker berücksichtigt werden.





GEFAHRENPO TENTIALE

Tabelle 2: Grundlagen - Bericht	
Themenbereich	Inhalt
Gefahrenpotentiale	<input checked="" type="checkbox"/> dargestellt <input type="checkbox"/> fehlen; Oberflächenwasserschutzmaßnahmen wurden durchgeführt; (Ableitungsgräben, etc.) wäre interessant wo? Wirksamkeit?

Nach Auskunft der Gemeinde Willendorf wurden folgende Oberflächenwasserschutzmaßnahmen im Gemeindegebiet vorgenommen:

➤ Bereich „Neunkirchner Straße“ (südlicher Ortsbereich von Willendorf):

Die bestehenden Parkplätze entlang der Neunkirchner Straße, unter denen einen Verrohrung für den Abfluss des Wassers verlegt war, wurden aufgrund mehrmals auftretender Hochwässer entfernt. Es wurde an dieser Stelle ein Wassergraben errichtet, welcher das anfallende Hangwasser, welches von den Äckern und dem Wald von Richtung Westen („Klammweg“ und „Kinderheimgasse“) aufnimmt und die unterliegenden Häuser schützt. Die Maßnahmen wurden 2018 durchgeführt (siehe nachfolgende Abbildung).



Quelle: Google StreetView, Aufnahme vom August 2022

➤ Bereich „Steinschütt“ (nordöstlich der Ortschaft Willendorf):

Hier gab es das Problem, dass bei mehreren Starkregenereignissen der bestehende Waldweg völlig zerstört wurde. Deshalb wurden mehrere Auffangbecken mit Überlauf errichtet, das Wasser durch die Wegneigung gezielt zu diesen Becken geleitet und der Weg mit Spritzgussasphalt befestigt. Diese Maßnahmen wurden 2021 abgeschlossen. Die Maßnahmen erfolgten im unbebauten Gebiet.

Siehe dazu die ergänzenden Aussagen bzw. inhaltlichen Überarbeitungen des Grundlagenplans „A“ („Naturräumliche Gegebenheiten“) im vorherigen Kapitel 1.1.



WEITERE INHALTE AUS DEM GUTACHTEN DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN ZUM  
GRUNDLAGENBERICHT

Auszug aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 2) wobei die Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb unterlegt sind.

*Es fehlt das Sektorale Raumordnungsprogramm Freihaltung der offenen Landschaft. Willendorf ist darin als Gemeinde angeführt.*

**Anmerkungen des Ortsplaners:**

Der Grundlagenbericht wird auf Seite 10 folgendermaßen ergänzt:

**2.2.3. SEKTORALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM ÜBER DIE FREIHALTUNG DER OFFENEN  
LANDSCHAFT**

In der Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft ist Folgendes festgehalten:

*§1 (Ziel): „Offene und unbewaldete Landschaftsteile, die typische Elemente der erhaltenswerten Kulturlandschaft bilden, sollen als solche erhalten werden. Dieses Ziel dient dem Interesse der Agrarstruktur, des Fremdenverkehrs, der Naherholung, der Siedlungsstrukturen sowie des Orts- und Landschaftsbildes.“*

*§2 (Geltungsbereich): Die Verordnung bezieht sich auf jene Flächen der in der Anlage angeführten Gemeinden, an denen ein öffentliches Interesse zur Erhaltung offener und unbewaldeter Landschaftsteile gemäß § 1 vorliegt.*

*§3 (Maßnahmen): Die in der Anlage angeführten Gemeinden dürfen nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten in ihren Flächenwidmungsplänen Offenlandflächen für jene Bereiche festlegen, welche dem Ziel gemäß § 1 entsprechen.*

Das gesamte Gemeindegebiet von Willendorf wird in genannter Anlage angeführt, die Festlegung von Offenlandflächen wäre somit grundsätzlich zulässig.

*Zur aktuellen und künftigen Energieversorgung der Bevölkerung gibt es keine Aussagen (Gas, Nah- oder Fernwärmeheizwerk, Photovoltaikanlagen, ...)*

**Anmerkungen des Ortsplaners:**

Zur Energieversorgung wird ergänzend zu den bereits auf Seite 53 des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Grundlagenberichtes“ festgestellt, dass die Gemeinde über keine Gasstationen, Nah- und Fernwärmeheizwerke oder größere Freiflächenphotovoltaikanlagen verfügt.

Im Entwurf einer Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über PV-Anlagen im Grünland in Niederösterreich (Stand: September 2022) ist für das Gemeindegebiet von Willendorf keine Zonierung vorgesehen.

### 1.3. LANDSCHAFTSKONZEPT

Auszug aus der Dokumentation der Planungsgrundlagen der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 2 und 3) wobei die Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb unterlegt sind.

Gemäß der Begutachtung (Tabelle 3: „Landschaftskonzept – Prüfprotokoll“) sind folgende Themenbereiche / Inhalte des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Landschaftskonzeptes“ ergänzungswürdig:

- Biotisches Ertragspotenzial
- Entsorgungspotential
- Wasserrückhaltepotential
- Schutzbestimmungen

#### Anmerkungen des Ortsplaners:

##### BIOTISCHES ERTRAGSPOTENZIAL

Biotisches Ertragspotenzial	fehlt	In den naturräumlichen Gegebenheiten dargestellt, allerdings Bezugsquelle ist veraltet
-----------------------------	-------	--

Entsprechend der Begutachtung wurden im Grundlagenplan „A“ (Naturräumliche Gegebenheiten) die „hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen“ (gemäß aktuellerer BEAT-Studie), anstelle der hochwertigen Ackerflächen gemäß „Digitaler Bodenkarte“ – dargestellt (siehe dazu auch die ergänzenden Aussagen zu hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen im vorherigen Kapitel 1.1 (Grundlagenpläne) der gegenständlichen Beschlussunterlagen).

##### ENTSORGUNGSPOTENZIAL

Entsorgungspotenzial	fehlt	
----------------------	-------	--

Siehe dazu die ergänzenden Aussagen zur Abwasserentsorgung im vorherigen Kapitel 1.1 (Grundlagenpläne) der gegenständlichen Beschlussunterlagen. Eine planliche Verortung im Landschaftskonzept ist aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planverfassers daher nicht erforderlich.

##### WASSERRÜCKHALTEPOTENZIAL

Wasserrückhaltepotential	fehlt	Wäre aufgrund der Hangwässer wichtig und in den BB
		von Bedeutung

Die im aktualisierten Grundlagenplan „A“ („Naturräumliche Gegebenheiten“) eingearbeiteten und bereits umgesetzten Oberflächenschutzmaßnahmen werden auch in die Plandarstellung zum „Landschaftskonzept“ übernommen (siehe dazu auch die ergänzenden Aussagen zum Themenbereich „Gefahrenpotentiale“ (Oberflächenwasserschutzmaßnahmen) im vorherigen Kapitel 1.2 (Grundlagenbericht)).

##### Anmerkung zu Hangwässer

Wie bereits auf Seite 26 des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Grundlagenberichtes“ angeführt, ist im Gemeindegebiet von Willendorf aufgrund der Topografie vermehrt mit Hangwässern zu rechnen.

#### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
 STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
 1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2





Im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ werden keine unmittelbaren Neuwidmungen von unbebauten Baulandflächen vorgenommen. Im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ sollen jedoch Eignungsflächen für einen Betriebsgebietsstandort mit örtlicher Bedeutung sowie Erweiterungsflächen für „Sport- und Freizeitanlagen“ („Gfrei“-Widmung) abgesichert werden.

Diesbezüglich wird auf die den gegenständlichen Beschlussunterlagen im Anhang (Kapitel F.3) beiliegende „Stellungnahme zur Hochwassersituation und Beurteilung der Machbarkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen“ (Verfasser: IBL Ziviltechniker GmbH, Wr. Neustadt am 23.09.2022) verwiesen.

In der Stellungnahme wird u.a. festgestellt, dass die schadlose Abführung künftiger Oberflächenwässer bei den im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Eignungs- bzw. Erweiterungsflächen durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Geländeanhebungen oder Flutmulden/Gräben) nach dem aktuellen Stand der Technik möglich ist.

### SCHUTZBESTIMMUNGEN

Schutzbestimmungen	fehlt	Natura 2000 und Reg ROP Inhalte sollten im LK dargestellt werden
--------------------	-------	--

Die bereits im zur öffentlichen Auflage gebrachten Grundlagenplan „A“ („Naturräumliche Gegebenheiten“) eingetragenen „Natura 2000“- Festlegungen werden auch in die aktualisierte Plandarstellung zum „Landschaftskonzept“ übernommen.

Hinsichtlich der ebenfalls im Grundlagenplan „A“ („Naturräumliche Gegebenheiten“) dargestellten übergeordneten naturräumlichen Festlegungen gemäß „Regionalen Raumordnungsprogramm „Wr.Neustadt – Neunkirchen“ ist Folgendes festzustellen:

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird zurzeit im Zuge des laufenden Leitplanungsprozesses überarbeitet. Für Willendorf liegt ein Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes mit Stand April 2022 vor, wobei die Inhalte bzw. Maßnahmen des zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurfs zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ - insbesondere bei den Maßnahmen „B2a“, „B2b“ und „G1“ - bei den einschränkenden Festlegungen („Erhaltenswerte Landschaftsteile“, „Agrarische Schwerpunkträume“, „Regionale Grünzonen“) des „neuen“ Regionalen Raumordnungsprogrammes entsprechend berücksichtigt wurden.

Eine Darstellung der Inhalte des „alten“ Regionalen Raumordnungsprogrammes im „Landschaftskonzept“ ist aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers daher nicht sinnvoll und würde auch im Widerspruch zu den Planungsmaßnahmen des derzeit laufenden Leitplanungsprozesses stehen.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung werden daher im aktualisierten „Landschaftskonzept“ bereits die Festlegungen des „neuen“ Regionalen Raumordnungsprogrammes räumlich verortet.



## WEITERE INHALTE AUS DEM GUTACHTEN DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN ZUM LANDSCHAFTSKONZEPT

Auszug aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 4), wobei die Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb unterlegt sind.

*Es werden über diverse Landschaftsräume Nutzungsbeschränkungen gelegt, wie etwa innerörtliche Freiflächen (IF) und Freiflächen (F). In den „IF“ sollen „kleinflächige, auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Baulanderweiterungen zulässig“ sein. In den „F“ sollen „landwirtschaftliche Gebäude auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß beschränkt“ werden. Beide Festlegungen werden nicht ins ÖEK übernommen. Unklar ist,*

*- wie die Gemeinde die Ziele und Nutzungsbeschränkung umsetzen möchte und*

*- wie das Ausmaß landwirtschaftlicher Gebäude in den Freiflächen (F) durch die Gemeinde eingeschränkt werden kann.*

### **Anmerkungen des Ortsplaners**

Wie auch seitens der ASV für Raumordnung festgestellt, wurden im „Landschaftskonzept“ Freiflächen (F) definiert, die zur Erhaltung von für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen Sichtbeziehungen (z.B. in Richtung Norden zum „Kienberg“) beitragen sollen. Neben der Topographie orientieren sich diese Flächen in Siedlungsnähe an den zur Sicherung der kompakten Siedlungsstruktur festgelegten „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ gemäß vorliegenden Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“.

Eine Übernahme dieser Festlegung des „Landschaftskonzeptes“ ins „Örtliche Entwicklungskonzept“ bzw. die ev. Absicherung im Flächenwidmungsplan („Gfrei“-Widmung) erscheint aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers jedoch aus folgendem Grund nicht erforderlich:

Die im Landschaftskonzept eingetragenen „Freiflächen“ sind gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes mit Stand April 2022 zum überwiegenden Teil als „Agrarischer Schwerpunkttraum“ festgelegt. Ohne Alternativenprüfung, bei der nachgewiesen werden muss, warum die geplante Widmung an keinem anderen Standort in der Gemeinde besser geeignet wäre, würden demnach nur die Widmungsarten „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“, Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)“ sowie „Grünland-Kellergasse (Gke)“ in diesen Bereichen zulässig sein.

**Eine Übernahme dieser Festlegung des „Landschaftskonzeptes“ ins „Örtliche Entwicklungskonzept“ erscheint aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers jedoch nicht erforderlich, da das Ziel dieses Maßnahmenvorschlags im weitesten Sinne über diese übergeordnete Planungsfestlegung abgesichert werden kann.**

Hinsichtlich der ebenfalls im „Landschaftskonzept“ definierten „innerörtlichen Freiflächen im Hauptsiedlungsraum (IF)“ ist ergänzend Folgendes festzustellen:

Diese Flächen sind allesamt von keinen „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ betroffen, erfüllen jedoch hinsichtlich ihrer Lage unterschiedliche Funktionen. Im Bereich der im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen „Eignungsflächen für betriebliche Erweiterungen“ stellen diese Freiflächen einen Pufferbereich zwischen unterschiedlichen Nutzungen dar und sollen daher auch zum überwiegenden Teil im Flächenwidmungsplan entsprechend mit der Widmung „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit der Zusatzbezeichnung „-Abstandssicherung“ vor einer Bebauung freigehalten werden.



Bei den innerörtlichen Freiflächen im nördlichen Ortsbereich von Willendorf zwischen „Gartenweg“ und „Römerweg“ bzw. südlich der „Bahntrasse“ zwischen „Klammweg“ und „Kinderheimgasse“ sind ebenfalls keine großflächigen Baulandneuwidmung vorgesehen, da dies auch im Widerspruch zu den Zielen und Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung (siehe Verordnungstext im Kapitel D) stehen würde. Kleinflächige, auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Baulanderweiterungen im Anschluss an bereits gewidmete Wohnbaulandflächen sollen in diesen Bereichen jedoch grundsätzlich möglich sein.

**Eine Übernahme dieser Festlegung des „Landschaftskonzeptes“ ins „Örtliche Entwicklungskonzept“ erscheint aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers ebenfalls nicht erforderlich, da die Nutzungsbeschränkungen über die „Ziele und Maßnahmen“ der „Örtlichen Raumordnung“ weitestgehend abgesichert werden.**

*Die Verbesserung eines durchgehenden Rad- und Fußwegenetzes ist in mehreren Bereichen eingetragen. Die Maßnahme dient sinngemäß der Sicherung von bestehenden Fuß- und Radwegen und der Verbesserung der örtlichen und regionalen Freizeit-Infrastruktur. Einer dieser Wege verläuft entlang des Triftweges vorbei am bestehenden Betriebsbauland am Ortsausgang und am alleinstehenden Betriebsstandort der Zimmerei Hofer. Ins ÖEK wurde diese Maßnahme zwar nicht übernommen, nichtsdestotrotz dient der Triftweg eben diesem Zweck. Im Bereich der genannten Betriebsgebiete gibt es verkehrlichen Ordnungs- und Abschirmungsbedarf zwischen den Fußgänger- und Radfahrer:innen und dem Betriebsverkehr. Dies insbesondere deshalb, weil beim Betriebsgebiet B2a eine beidseitige Nutzung vorgesehen ist und beim Betriebsgebiet Hofer eine beidseitige Nutzung und ein entsprechender Betriebsverkehr bereits bestehen. Eine Abschirmung / Nutzungsgliederung / Nutzungstrennung sollte an beiden Standorten vorgenommen werden.*

#### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Hinsichtlich des seitens der ASV für Raumordnung angeführten Ordnungs- und Abschirmungsbedarfes – insbesondere im Bereich vom „Triftweg“ wird auf die ergänzenden Aussagen zum Verkehrskonzept im nachfolgenden Kapitel 1.4 (Verkehrskonzept) der gegenständlichen Beschlussunterlagen verwiesen.

*Die Gemeinde strebt im Landschaftskonzept die Widmung von Grünland-Land- und Forstwirtschafts-Offenlandflächen in einigen Bereichen an. Es gibt keine Grundlagenerhebung, keine fachlichen Kriterien und keine fachliche Begründung, die der Auswahl und Abgrenzung dieser Flächen zugrunde liegen.*

#### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Wie auch seitens der ASV für Raumordnung festgestellt, fehlen die fachlichen Kriterien bzw. verfügt die Gemeinde über keinerlei Möglichkeiten, die Ziele der „Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft“ in diesen Bereichen tatsächlich umzusetzen. Dieser Maßnahmenvorschlag des „Landschaftskonzeptes“ soll daher im Zuge der Beschlussfassung aus dem „Landschaftskonzept“ gestrichen werden.

**Das aktualisierte „Landschaftskonzept“ ist im Anhang (Kapitel F.6) beigelegt.**



## 1.4. VERKEHRSKONZEPT

Auszug aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 5), wobei die Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb unterlegt sind.

Die Verkehrsplanung der Gemeinde ist im Wesentlichen auf die Abwicklung des Individualverkehrs ausgerichtet. Bei den Fuß- und Radwegeverbindungen liegt der Planungsschwerpunkt auf der Freizeitinfrastruktur. Beides ist nicht mehr zeitgemäß. Die Planung sicherer innerörtlicher Fuß- und Radwege zu den Alltagszielen und Haltestellen des ÖV sind das Gebot der Stunde.

Der Öffentliche Verkehr besitzt in Willendorf mittlerweile ein großes Potenzial. Barrieren, welche die Bevölkerung am Umstieg von MIV auf ÖV behindern, sollten geprüft, definiert und gelöst werden. Die Erreichbarkeit und Ausstattungsqualität der Bus- und Bahnhaltstellen sollte je nach ihrer Wertigkeit i.H.a. Verkehrssicherheit und Barrieren sowie bez. Ausstattung i.H.a. überdachte Radabstellplätze, diebstahlssichere Radboxen, beschattete und überdachte Wartebereiche, Sitzgelegenheiten, Informationstafeln, Anzahl der Pkw-Abstellplätze, E-Ladestationen, etc. geprüft werden.

Der ÖV findet mit Ausnahme der nicht im Einfluss der Gemeinde stehenden Verschiebung der Bahnhaltstelle Urschendorf in der Verkehrsplanung der Gemeinde Willendorf bloß als Konfliktquelle bei den Eisenbahnkreuzungen Berücksichtigung.

Weitere Konfliktpunkte, wie kritische Kreuzungsbereiche oder Nutzungskonflikte zwischen Freizeitradweg und Betriebsgebietszufahrten bleiben unerwähnt.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde mit weiteren durch den Verkehr verursachten Störungen wie Lärmbelastung und Zerschneidung nicht auseinandergesetzt. Es fehlen zudem Verkehrsbeziehungen sowie Quellen und Ziele.

Die fehlenden Konfliktpunkte und deren Lösungen, Verkehrsbeziehungen, Quellen und Ziele, Lärmbelastungen wären in das Konzept aufzunehmen. Die intensive Auseinandersetzung rund um den ÖV wird aufgrund des hohen Potenzials dringend empfohlen.

### Anmerkungen des Ortsplaners:

Aufbauend auf der inhaltlichen Überarbeitung des „Grundlagenplanes „F“ (Verkehrskonzept – Bestandsanalyse) um die Themenbereiche „Verkehrserreger / Alltagsziele“, „Konfliktsituationen / kritische Kreuzungen“ sowie „Öffentlicher Verkehr“ (siehe Plandarstellung im Kapitel F.5) wurde im Zuge der Grundlagenforschung - neben der Erhebung der Bahn- und Busintervalle - auch ein „Qualitätsscreening“ für die Bahnhaltstellen vorgenommen (siehe vorherige Kapitel 1.1 bzw. 1.2).

Die im Zuge des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Erläuterungs- und Umweltbericht ausgearbeiteten Maßnahmenvorschläge des „Verkehrskonzeptes“ (Seiten 110 bis 112) bzw. deren räumliche Verortung in der Plandarstellung „Verkehrskonzept“, sollen daher aufgrund der nunmehr vorliegenden aktualisierten Grundlagenerhebung bzw. den daraus resultierenden Zielen der „Örtlichen Raumordnung“ (siehe Verordnungstext im Kapitel D) folgendermaßen überarbeitet werden (siehe nachfolgende Ausschnitte aus der aktualisierten Legende zum „Verkehrskonzept“ bzw. Plandarstellung „Verkehrskonzept im Kapitel F.7):





## ZIELSETZUNGEN VERKEHR

- \* BEDARFGERECHTER, WEITERER AUSBAU VON VERKEHRSBERUHIGENDEN MASSNAHMEN IM ÖRTLICHEN UND ÜBERÖRTLICHEN STRASSENNETZ
- \* VERBESSERUNG BZW. WEITERER AUSBAU DES RAD- UND FUSSWEGENETZES ZUR SICHEREN VERBINDUNG SÄMTLICHER SIEDLUNGSBEREICHE MIT DEN ZENTRALEN ORTSBEREICHEN IM HAUPTSIEDLUNGSRAUM
- \* ERHÖHUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT BEI BAHNÜBERGÄNGEN
- \* AUFWERTUNG UND ATTRAKTIVIERUNG DER ZENTRALEN ORTSBEREICHE
- \* VERBESSERUNG DER ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR
- \* FÖRDERUNG DER E-MOBILITÄT

## ÜBERGEORDNETES STRASSENNETZ

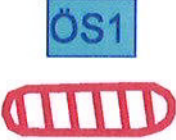





Zum Themenbereich „Übergeordnetes Straßennetz“ wird bei der Maßnahme ÜS2 – neben Maßnahmen zur Lärmreduktion im Siedlungsraum – nunmehr auch auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Benutzergruppen im Umgebungsbereich kritischer Kreuzungen durch entsprechende Gestaltungs- und Rückbaumaßnahmen Bezug genommen (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Legende zum „Verkehrskonzept“ bzw. planliche Verortung in der Plandarstellung im Kapitel F.7).

SIGNATUR GEMÄSS PLAN- DARSTELLUNG	BESCHREIBUNG DER MASSNAHMENVORSCHLÄGE
	<p><b>OPTISCHE HERVORHEBUNG DER ORTSEINFahrTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Schaffung von geschwindigkeitsreduzierenden Gestaltungsmaßnahmen (Fahrbahnsteiler, Fahrbahnverengung, ...) im Bereich der Ortseinfahrten</li> <li>▼ Verlegung der Ortseinfahrt entlang der "B26" im Falle einer Realisierung der im Entwurf zum "Örtlichen Entwicklungskonzept" festgelegten "Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung"</li> </ul>
	<p><b>VERKEHRSBERUHIGUNG IM ÜBERGEORDNETEN STRASSENNETZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Unterstützt durch Rückbaumaßnahmen in Verbindung mit der Maßnahme "ÖS 1" (Zielgeschwindigkeit: 40 km/h)</li> <li>* Lärmreduktion im Siedlungsraum durch Herabsetzen der höchzulässigen Höchstgeschwindigkeit</li> <li>* Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Benutzergruppen durch Gestaltungs- und Rückbaumaßnahmen im Umgebungsbereich kritischer Kreuzungen</li> </ul>

## ÖRTLICHES STRASSENNETZ

Zum Themenbereich „Örtliches Straßennetz“ wird bei den Maßnahmen ÖS1 und ÖS3 wiederum auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit Bezug genommen, wobei im Bereich des „Triftweges“, der - in Verbindung mit der geplanten „Festlegung von Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung“ (siehe Maßnahme „B2a“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“) - eine besondere Bedeutung für den Wirtschaftsverkehr aufweist, nunmehr auch auf die Vermeidung von Konfliktsituationen (z.B. durch einen baulich getrennten Fuß- und Radweg) näher eingegangen wird (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Legende zum „Verkehrskonzept“ bzw. planliche Verortung in der Plandarstellung im Kapitel F.7).







SIGNATUR GEMÄSS PLAN- DARSTELLUNG	BESCHREIBUNG DER MASSNAHMENVORSCHLÄGE
	<p><b>SCHAFFUNG VON VERKEHRSBERUHIGTEN, ATTRAKTIV GESTALTETEN BEREICHEN IN DEN ORTSZENTREN VON WILLENDORF UND ROTHENGRUB</b></p> <p>* Aufwertung der historischen Ortskerne entlang der "Landesstraße - B26" zur Erhöhung der Sicherheit und Attraktivierung des Ortsraumes im Bereich wichtiger zentraler Einrichtungen (siehe "Örtliches Entwicklungskonzept" - Maßnahmen W1a / W1b / W1c)</p> <p> - im Kreuzungsbereich zur "L4075"                      - im Bereich des Gemeindeamtes                      - im Bereich zwischen "Pfarrgasse" und Nahversorger</p> <p>* Mögliche Gestaltungsziele: Temporeduktion, Umgestaltung des Straßenraumes zugunsten der Nutzung durch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer (Querungshilfe für Fußgänger, Radfahrer,...), stärkere Begrünung, "Begegnungszone", Fahrbahnteiler,...</p> <p> * Schaffung von Radabstellplätzen bzw. E-Ladestationen für Elektroautos im Bereich der Ortszentren sowie bestehenden bzw. geplanten Bahnhaltstellen</p>
	<p><b>VERKEHRSBERUHIGUNG IN DEN SIEDLUNGSBEREICHEN</b></p> <p>* Festlegung von Tempo 30-Zonen oder Wohnstraßen bzw. Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30km/h verbunden mit baulichen Gestaltungsmaßnahmen (Fahrbahnversatz, Fahrbahnverengung Aufpflasterung)</p>
	<p><b>VERKEHRSBERUHIGUNG IN BEREICHEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN WIRTSCHAFTSVERKEHR</b></p> <p> * Richtgeschwindigkeit für ev. Gestaltungs-/Rückbaumaßnahmen: 40 km/h                      * Erhöhung der Verkehrssicherheit bzw. Vermeidung von Konfliktsituation (z.B. baulich getrennter Fuß- und Radweg entlang des "Triftweges")</p>

### RAD- UND FUSSWEGENETZ

Zum Themenbereich „Rad- und Fußwegenetz“ wird bei der Maßnahme RF1 – neben der Sicherung bzw. Schaffung von Rad- und Fußwegen zur Verbindung der einzelnen Ortsteile – nunmehr auch Maßnahmen zur besseren Erreichbarkeit von Bahn- und Bushaltstellen Bezug genommen. In Verbindung mit der Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich des „Triftweges“ (siehe Maßnahme „B2a“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“) wird u.a. die Schaffung einer durchgehenden Verbindung südlich entlang der Bahntrasse zwischen dem „Triftweg“ im Osten und dem „Eichbergweg“ im Westen des Hauptsiedlungsraumes vorgeschlagen, wodurch auch die beiden Bahnhaltstellen Willendorf und Rothengrub - abseits des übergeordneten Straßennetzes - an das Fuß- und Radwegenetz angebunden wären (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Legende zum „Verkehrskonzept“ bzw. planliche Verortung in der Plandarstellung im Kapitel F.7).




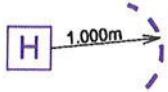




SIGNATUR GEMÄSS PLAN- DARSTELLUNG	BESCHREIBUNG DER MASSNAHMENVORSCHLÄGE
   	<p><b>VERBESSERUNG BZW. WEITERER AUSBAU EINES DURCHGEHENDEN RAD- UND FUSSWEGENETZES</b></p> <p>* Sicherung von bestehenden sowie Schaffung von neuen Rad- und Fußwegen zur Verbindung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Freizeit-Infrastruktur sowie der Erreichbarkeit von Bahn- und Bushaltestellen (z.B.: Schaffung einer durchgehenden Verbindung südlich entlang der Bahntrasse zwischen "Triftweg" im Osten und "Eichbergweg" im Westen des Hauptsiedlungsraumes)</p> <p><b>WEGE INS GRÜNLAND</b></p> <p>* Erhaltung sowie Verbesserung der "kurzen Wege ins Grünland"</p>

### ÖFFENTLICHER VERKEHR

Zum Themenbereich „Öffentlicher Verkehr“ wird bei der Maßnahme ÖV2 – neben der geplanten Verlegung der Bahnhaltestelle „Urschendorf“ in Richtung Westen zum Siedlungsbereich von Dörfles – nunmehr grundsätzlich auf die Erhöhung des Angebotes und der Attraktivität des „öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)“ Bezug genommen. Durch die Verbesserung der Erreichbarkeit (siehe Maßnahmen ÖS1/ÖS2/RF1) sollen räumliche Barrieren abgebaut werden und dadurch der Umstieg auf den ÖPNV, der aufgrund der hohen Dichte an Bahnhaltstellen innerhalb des Gemeindegebietes grundsätzlich bereits jetzt als sehr gut zu bezeichnen ist, weiter verbessert werden. In diesem Zusammenhang soll – aufbauend auf den im Zuge der „Grundlagenforschung“ durchgeführten „Qualitätsscreening“ – auch eine Verbesserung des Ausstattungsangebotes (z.B. überdachte Wartebereiche, Radabstellplätze, Pkw-Abstellflächen, E-Ladestationen, etc.) im Bereich der Bahn- und Bushaltestellen erreicht werden (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Legende zum „Verkehrskonzept“ bzw. planliche Verortung in der Plandarstellung im Kapitel F.7).

SIGNATUR GEMÄSS PLAN- DARSTELLUNG	BESCHREIBUNG DER MASSNAHMENVORSCHLÄGE
   	<p><b>ERHÖHUNG DER SICHERHEIT BEI BAHNÜBERGÄNGEN IM GEMEINDEGEBIET VON WILLENDORF SOWOHL FÜR DEN KFZ-VERKEHR ALS AUCH FÜR DEN RAD- UND FUSSGÄNGERVERKEHR</b></p> <p>* Bestandssicherung sämtlicher derzeit im Gemeindegebiet von Willendorf vorhandener Eisenbahnkreuzungen mit Landes- und Gemeindestraßen bzw. Güterwegen</p> <p><b>ERHÖHUNG DES ANGBOTES UND DER ATTRAKTIVITÄT DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS (ÖPNV)</b></p> <p>* Abbau räumlicher Barrieren zum Umstieg der Bevölkerung auf den ÖPNV                  * Verbesserung der Erreichbarkeit bestehender Siedlungsteile an den ÖPNV (z.B. Verlegung der Bahnhaltestelle "Urschendorf" in Richtung Dörfles)                  * Verbesserung des Ausstattungsangebotes im Bereich der Bahn- und Bushaltestellen (z.B.: überdachte Wartebereiche, Radabstellplätze, Pkw-Abstellplätzen, E-Ladestationen, etc.)</p>

**Das aktualisierte „Verkehrskonzept“ ist im Anhang (Kapitel F.7) beigelegt.**





## C.2. ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Nachfolgend wird punktweise auf die beim Besprechungstermin bzw. gemäß der Begutachtung der ASV der Abteilung RU7 erforderlichen Abänderungen bzw. Ergänzungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ gegenüber der öffentlichen Auflage eingegangen, wobei die Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb unterlegt sind.

### 2.1. ABSICHERUNG VON FLÄCHEN FÜR KOMMUNALE EINRICHTUNGEN (MASSNAHME W1a)

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 6)

Die Ansiedlung des Bauhofs neben dem Kindergarten und der Kindertagesstätte wird aus raumordnungsfachlicher Sicht als störend für die schutzbedürftigen Nutzungen befunden und ist daher nicht nachvollziehbar.

#### Anmerkungen des Ortsplaners:

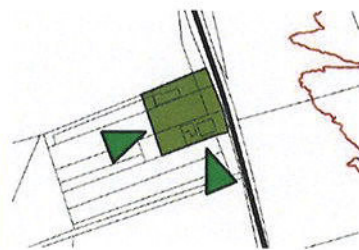
Aufgrund der Empfehlungen der ASV für Raumordnung wird die Legende im „ÖEK“ bei der Maßnahme W1a folgendermaßen abgeändert:

- W1a** ABSICHERUNG VON FLÄCHEN FÜR KOMMUNALE EINRICHTUNGEN  
\* Sicherung von Erweiterungsflächen für öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Kindertagesbetreuung, usw.)

### 2.2. AGRARISCH STRUKTURIERTE ORTSBEREICHE IN WILLENDORF, ROTHENGRUB, DÖRFLES UND STRELZHOF (Maßnahme W2)

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 6 und 7)

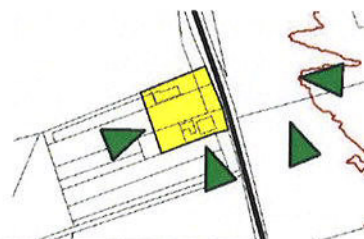
Es werden agrarische und dörfliche Strukturen durch die Beibehaltung der Widmung Bauland-Agrargebiet abgesichert und dadurch in ihrer Entwicklung auf maximal 4 Wohneinheiten mäßig eingeschränkt. Das ist aus raumordnungsfachlicher Sicht an und für sich schlüssig. In diese Maßnahme wird aber auch ein Siedlungssplitter südlich Dörfles integriert, der als BW gewidmet ist. Die strukturelle Eignung dieses Splitters ist im Erläuterungsbericht nicht dokumentiert. Die fachliche Begründung ist zu ergänzen



#### Anmerkungen des Ortsplaners:

Aufgrund der Empfehlungen der ASV für Raumordnung soll die im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart „Bauland-Wohngebiet (BW)“ mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ beibehalten werden.

Der gegenständliche Siedlungssplitter südlich von Dörfles soll daher im Zuge der Beschlussfassung im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ – der Maßnahme „W3“ entsprechend – flächig gelb unterlegt dargestellt werden (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus dem Beschlussplan).



#### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

T 01 - 489 35 52 | E [raumplanung@siegl.co.at](mailto:raumplanung@siegl.co.at)



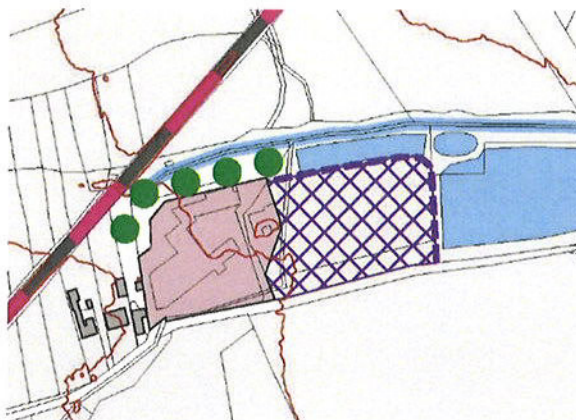
WIEN, IM OKTOBER 2022



### **2.3. BESTEHENDER BETRIEBSGEBIETSBEREICH „WILLENDORF OST“** **(Maßnahme B1)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022  
(Seite 7 und 8)

B1 „Willendorf Ost“, Triftweg: Der Bestand und die Weiterentwicklung eines bestehenden Zimmereibetriebes soll abgesichert werden. Die Motivation ist grundsätzlich fachlich begründet. Folgende Herausforderungen treten aber beim gewählten Standort auf: Der nördliche Bereich der Fläche liegt in einer Regionalen Grünzone und im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich. Zudem wird im Falle einer Widmung ein erhaltenswerter Landschaftsteil in Anspruch genommen. Eine bereits bestehende Konfliktsituation mit dem Fuß- und Radverkehr auf dem Triftweg wäre bereits jetzt zu lösen.

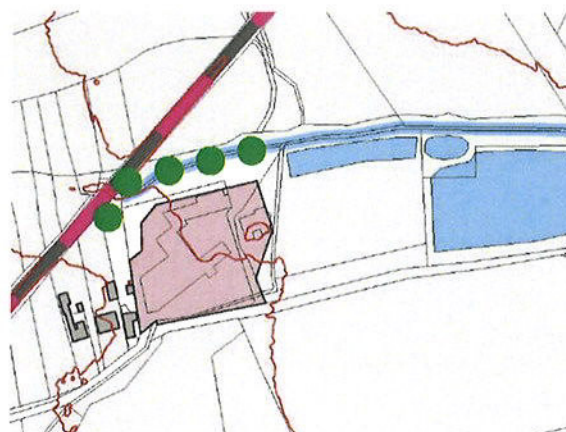


**Die Realisierung eines Teils als Betriebsgebiet in Form einer Baulandwidmung stünde aufgrund der Hochwassergefährdung und der Regionalen Grünzone im Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen.**

#### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Aufgrund der Empfehlungen der ASV für Raumordnung ist die gemäß Auflageentwurf vorgesehene „Sicherung betriebseigener Erweiterungsflächen“ in östlichen Anschluss an den bestehenden Betriebsgebietsstandort sowohl aus raumordnungsfachlicher als auch naturräumlicher Sicht nicht zielführend.

Die im Auflageentwurf im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehene Maßnahme „B1“ soll daher im Zuge der Beschlussfassung nicht mehr weiter verfolgt werden → (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus dem Beschlussplan).



Im Rahmen der Regionalen Leitplanung Neunkirchen-Bucklige Welt wurde beim Gemeindetermin mit Vertretern der Abteilung RU7 am 22.04.2022 die Sicherung betriebseigener Erweiterungsflächen im Bereich des bereits zur Gänze bebauten Betriebsareals insofern im Vorentwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes berücksichtigt, als der Verlauf der „Regionale Grünzone“ im nördlichen Bereich des Betriebsareals an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst worden ist. Eine ev. zukünftige geringfügige betriebliche Erweiterung in Richtung Norden würde daher – nach Rechtskraft des „neuen“ Regionalen Raumordnungsprogrammes – in keinem Widerspruch zu den Festlegungen dieser überörtlichen Planungsfestlegung stehen.

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

T 01 - 489 35 52 | E [raumplanung@siegl.co.at](mailto:raumplanung@siegl.co.at)



WIEN, IM OKTOBER 2022



Die gemäß Auflageentwurf im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehene Maßnahme „B1“ soll daher zurückgestellt und im Zuge der bevorstehenden Gemeinderatsitzung nicht beschlossen werden.

Aufgrund der Empfehlungen der ASV für Raumordnung bzw. der Besprechungsergebnisse vom 22.04.2022 im Rahmen der Regionalen Leitplanung wird die Legende im „ÖEK“ bei der Maßnahme B1 jedoch folgendermaßen abgeändert.

B1

**BESTEHENDER BETRIEBSGEBIETSBEREICH „WILLENDORF OST“**

- \* Absicherung des bereits zur Gänze bebauten Betriebsgebietsbereichs durch die Widmungsart „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“
- \* Geringfügige Baulandarrondierung in Richtung Norden nur in Abstimmung mit den Festlegungen des „Regionalen Raumordnungsprogrammes“ möglich.

**2.4. FESTLEGUNG VON EIGNUNGSFLÄCHEN FÜR BETRIEBSGEBIETS-  
STANDORTE MIT ÖRTLICHER BEDEUTUNG INKLUSIVE ERGÄNZENDER  
AUSSAGEN ZUR NATURVERTRÄGLICHKEIT (Maßnahme B2)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 8 und 9)

B2a Eignungsbereich „Willendorf Ost“, Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsgebietes am östlichen Ortsgebietsrand von Willendorf, einschließlich Absicherung von Flächen für kommunale Einrichtungen. Der Standort schließt an bestehendes Betriebsgebiet am östlichen Ortsrand von Willendorf an und ist siedlungsstrukturell günstig gewählt.

Folgende Probleme wurden aber dennoch festgestellt: Die Fläche liegt nahezu zur Hälfte im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich. Der raumrelevante Bereich einer Wildbachzone mit Roten und Gelben Gefahrenzonen endet kurz vor dem geplanten Entwicklungsgebiet. Es ist unklar, ob sich der Wildbach auch auf den Entwicklungsbereich auswirkt. Ein Hangwasserproblem kann aufgrund der Hinweiskarte im NÖ Kartendienst nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Widmung wird ein erhaltenswerter Landschaftsteil in Anspruch genommen.

Eine bereits bestehende Konfliktsituation mit dem Fuß- und Radverkehr auf dem Triftweg wäre zu lösen.

Die Realisierung eines Teils als Betriebsgebiet stünde aufgrund der Hochwassergefährdung im Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen.

B2b Eignungsbereich „Willendorf Südost“, Entwicklung eines neuen Standortes zwischen Wohnsiedlungsgebiet und Sportplatz östlich der Ortschaft Willendorf. Die Fläche liegt gänzlich im HW100. Ein Hangwasserproblem sowie die Überlagerung mit einem Meliorationsgebiet kann aufgrund der Hinweiskarte im NÖ Kartendienst nicht ausgeschlossen werden.

Die Realisierung des gesamten Bereichs als Betriebsgebiet stünde aufgrund der Hochwassergefährdung im Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen.

Auffälligkeit: Im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung wurde ein Variantenvergleich erstellt. Darin gab es auch noch die als Variante D benannte Fläche an der Gemeindegrenze zu Würflach westlich des Bauhofs der Nachbargemeinde und des Areals des Wasserleitungsverbandes. Diese Fläche weist zwar wie auch B2a und B2b ein Hangwasserproblem auf, liegt aber nicht im HW100.



Das vom Ortsplaner verfasste Ergebnis der Variantenanalyse, welches die Variante D eindeutig schlechter stellt, ist zum Teil unschlüssig und nicht nachvollziehbar. Die von der Gemeinde ausgewählten Entwicklungsbereiche weisen zum Teil Mängel auf, die einer künftigen Baulandwidmung entgegenstehen (regionale Grünzone und HW100).

**Zusammenfassung:** Alle Betriebsentwicklungsgebiete sind zum Teil oder zur Gänze aufgrund von Hochwassergefahr und zum Teil auch aufgrund von überörtlichen Planungen problematisch. Eine Baulandwidmung stünde zum Teil im Widerspruch zu raumordnungsrechtlichen Bestimmungen.

### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Im Hinblick auf die Lage von Teilbereichen der geplanten Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung („B2a“ und „B2b“) innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches wurde seitens der Gemeinde die IVL Ziviltechniker GmbH mit der Erstellung eines entsprechenden Fachgutachtens beauftragt.

Im kulturtechnischen Gutachten vom September 2022 („Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Willendorf; Bereiche B2a, B2b und G1; Stellungnahme zur Hochwassersituation und Beurteilung der Machbarkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen“; Verfasser: IVL Ziviltechniker GmbH) wurde hinsichtlich der Überlagerung von Teilbereichen der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Eignungsflächen für betriebliche Erweiterungen zusammenfassend folgende Beurteilung abgegeben:

*„Es wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Grundverfügbarkeit, Wasserrecht, Natur- und Landschaftsschutz und sonstiger Rechte die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der drei geplanten Widmungsbereiche B2a, B2b und G2 zur schadlosen Hochwasserfreistellung bis HQ100 nach dem aktuellen Stand der Technik möglich ist. Da die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen im Wesentlichen Geländemodellierungen bis zu etwa einem Meter umfassen, erscheint neben einem möglichst geringen Eingriff in den Naturraum auch eine Umsetzung mit einem relativ niedrigen wirtschaftlichen Aufwand durchführbar.“*

Das kulturtechnische Gutachten ist den Beschlussunterlagen im Kapitel G.2 (Anhang) beigelegt.

Weiters wird im Gutachten der IVL Ziviltechniker GmbH Folgendes festgestellt:

*„Für die betroffenen Bereiche sind weder Gefahrenzonen der WLIV (Wildbach- und Lawinenverbauung) noch zusätzliche relevante Hangwasserüberflutungsbereiche ausgewiesen.“*

**Meliorationsgebiet:** Bezüglich einer Überlagerung eines Teilbereichs der betrieblichen Erweiterungsfläche („B2b“) mit einem landwirtschaftlichen Entwässerungsgebiet ist ergänzend festzustellen, dass die technische Machbarkeit zur Verwendung als künftiges Bauland aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers insofern gegeben sein wird, als dies durch die im kulturtechnischen Gutachten angeführten Schutzmaßnahmen sichergestellt werden kann (siehe dazu auch die textlichen Ergänzungen im Kapitel 3.4).

Aufgrund der Aussagen des kulturtechnischen Gutachtens ist demnach die Hochwasserfreistellung bis HQ100 und somit eine zukünftige Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch eine entsprechende Baulandwidmung in den Eignungsbereichen „B2a“ und „B2b“ nach dem aktuellen Stand der Technik (z.B. Geländeanhebungen oder



Flutmulden/Gräben) möglich und würde bei einer entsprechenden Umsetzung der vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen auch in keinem Widerspruch zu raumordnungsfachlichen Bestimmungen stehen.

Diesbezüglich wird auch auf die bereits bei den Auflageunterlagen festgelegte und nachfolgend angeführte Realisierungsbedingung für eine Baulandwidmung hingewiesen:

- Herstellung der Hochwassersicherheit innerhalb des Betriebserweiterungsgebietes bzw. Vorliegen eines dementsprechenden hydrologischen Gutachtens.

Anmerkung: Das im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung vom Ortsplaner verfasste Ergebnis der Variantenanalyse (*Vorzug der Varianten „A“ und „C“ gegenüber der Variante „D“*) ist aufgrund des nunmehr vorliegenden kulturtechnischen Gutachtens nach wie vor als zutreffend zu bezeichnen.

**Regionales Raumordnungsprogramm:** Hinsichtlich überörtlicher Planungen wurden bereits im Kapitel 1.3 (Landschaftskonzept) darauf hingewiesen, dass die Inhalte bzw. Maßnahmen des zur öffentlichen Auflage gebrachten Entwurfs zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ - insbesondere bei den Maßnahmen „B2a“, „B2b“ und „G1“ - bei den einschränkenden Festlegungen („Erhaltenswerte Landschaftsteile“, „Agrarische Schwerpunkträume“, „Regionale Grünzonen“) des „neuen“ Regionalen Raumordnungsprogrammes entsprechend berücksichtigt worden sind.

**Naturverträglichkeit:** Wie bereits bei den Auflageunterlagen bei der „Variantenanalyse“ festgestellt, kann eine ev. zukünftige betriebliche Entwicklung im Bereich der betrieblichen Eignungsflächen grundsätzlich nur im Falle einer positiven naturschutzfachlichen Beurteilung erfolgen, sodass das Schutzgut „Naturverträglichkeit/Artenschutz“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ als Realisierungsbedingung entsprechend verankert worden ist:

→ „Vorliegen eines positiven Gutachtens zur Naturverträglichkeit (Natura 2000 / NÖ ASVO)“

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Artenschutz grundsätzlich nicht Thema des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ist, sondern dem Widmungsfall – also der tatsächlichen Umsetzung im Flächenwidmungsplan – vorbehalten bleiben sollte, da im Planungszeitraum eines „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ von 10 bis 20 Jahren auch Verschiebungen in der Artenkulisse stattfinden können und somit auch gänzlich geschützte Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung auftreten können.

Aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers ist auf die Artenschutzthematik daher erst im jeweiligen zukünftigen Widmungsfall inhaltlich einzugehen, sodass eine abschließende Beurteilung der „Naturverträglichkeit“ zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der gegenständlichen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes – insbesondere aufgrund der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Realisierungsbedingung – für die Ausweisung von „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ im Flächenwidmungsplan (siehe nachfolgendes Kapitel 3.4) nicht erforderlich ist.

**Die gemäß Auflageentwurf im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen Maßnahmen „B2a“ und „B2b“ sollen daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der zur Auflage gebrachten Form beschlossen werden.**

**→ siehe Beschlussplan zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Kapitel E.1**



## **2.5. SICHERUNG BZW. WEITERER AUSBAU VON SPORT- UND FREIZEIT-ANLAGEN SOWIE SIEDLUNGSBEZOGENE GRÜNFLÄCHEN INKLUSIVE ERGÄNZENDER AUSSAGEN ZUR NATURVERTRÄGLICHKEIT (Maßnahme G1)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 9)

Bei der Sportplatzenerweiterung wäre auf die Regionale Grünzone und auf das Meliorationsgebiet Bedacht zu nehmen. Die Fläche liegt außerdem im 100-jährlichen Hochwasser.

### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Im Hinblick auf die Lage der geplanten Erweiterungsfläche für Sport- und Freizeitanlagen („G1“) innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches bzw. eines Meliorationsgebietes wird wiederum auf das kulturtechnische Gutachten vom September 2022 („Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Willendorf; Bereiche B2a, B2b und G1; Stellungnahme zur Hochwassersituation und Beurteilung der Machbarkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen“; Verfasser: IVL Ziviltechniker GmbH) verwiesen (siehe textliche Ausführungen zu den Maßnahmen „B2a“ und „B2b“).

Ergänzend ist festzustellen, dass die geplante Sportplatzenerweiterung von keiner „Regionalen Grünzone“ betroffen ist.

Anmerkungen zur Naturverträglichkeit: Die textliche Ausführung zur Naturverträglichkeit zu den Maßnahmen B2a und B2 (siehe voriges Kapitel 2.4) sind auch für die Maßnahme „G1“ als zutreffend zu bezeichnen.

Die gemäß Auflageentwurf im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehene Maßnahme „G1“ soll daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der zur Auflage gebrachten Form beschlossen werden.

→ siehe Beschlussplan zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Kapitel E.1

## **2.6. FESTLEGUNG VON „ÖRTLICHEN SIEDLUNGSGRENZEN“ FÜR BAULANDFLÄCHEN (MASSNAHME G3)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 9 und 10)

Die Siedlungsgrenzen umgeben vor allem die Außengrenzen der Siedlungskörper und unterbinden eine Entwicklung des Siedlungsgebietes nach außen weitgehend. Die Siedlungsgrenzen haben daher einen siedlungsstrukturell steuernden Charakter zu einer eventuellen Entwicklung in Richtung Mitte.

Die Erhaltung landschaftlich besonders wertvoller Strukturen oder einer zusammenhängenden landwirtschaftlich hochwertigen Flur waren dabei nicht ausschlaggebend. Diese Strukturen sind zwar in der Gemeinde Willendorf besonders zahlreich vorhanden und prägen das Orts- und Landschaftsbild in besonderem Maße, ihnen wurde aber auch im Landschaftskonzept wenig und im ÖEK keine Beachtung geschenkt.



Die Festlegung der Siedlungsgrenzen ist das Hauptsiedlungsgebiet Willendorf betreffend schlüssig. In den peripheren Lagen werden sie aber als inkonsequent wahrgenommen, weil beispielsweise in Strelzhof die Entwicklung des Siedlungssplitters entlang der L4075 und der davon abzweigenden kurzen Gemeindestraße durch eine Siedlungsgrenze nahezu vollständig unterbunden wird, in der Ortschaft Dörfles entlang des Römerweges oder an den südlichen Siedlungssplittern die Entwicklung jedoch offenbleibt.

Diese unterschiedliche Vorgehensweise wäre entweder fachlich schlüssig zu begründen oder nochmals planerisch zu überdenken.

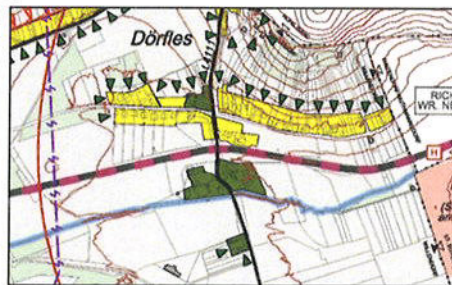
### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Wie auch seitens der ASV für Raumordnung festgestellt, steht die Festlegung von „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ im Einklang mit den siedlungsstrukturellen Zielsetzungen der Gemeinde (keine großflächigen Neuwidmungen, Innen- statt Außenentwicklung, etc.).

Auf Seite 102 des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Erläuterungs- und Umweltberichtes“ wurde bezüglich der unterschiedlichen Vorgehensweise bei der Festlegung von „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ innerhalb der Ortschaft Dörfles die nebenstehende raumordnungsfachliche Begründung abgegeben:

#### → Dezentral gelegene Ortschaft Dörfles

Analog zu den Festlegungen im Ortsteil Strelzhof soll die Festlegung von „örtlichen Siedlungsgrenzen“ auch am nördlichen und westlichen Ortsrand von Dörfles sehr restriktiv erfolgen, sodass auch ein Zusammenschluss mit den nördlich gelegenen Siedlungsbereichen entlang der „L4144“ bzw. eine Siedlungserweiterung in Richtung Westen



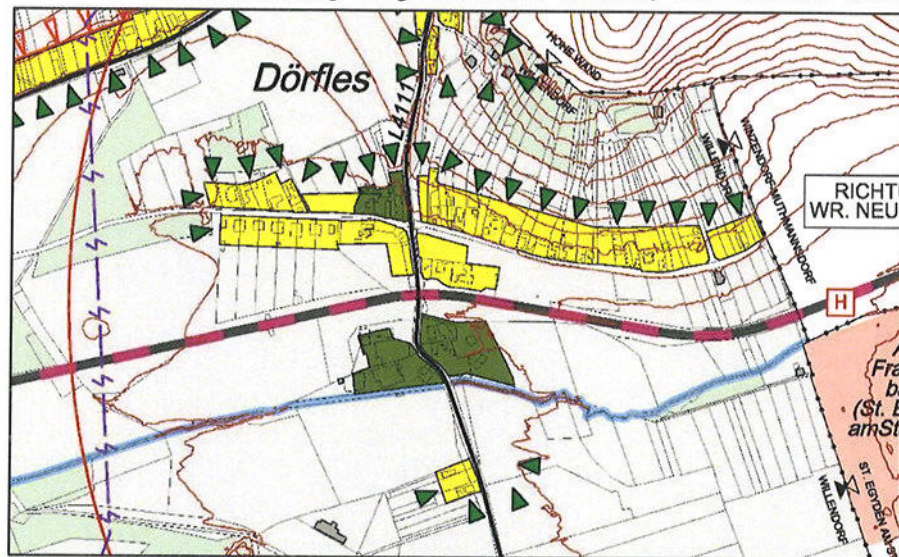
entlang des „Römerweges“ unterbunden werden soll (Anmerkung: In Richtung Osten kann eine Erweiterung auf dem Gemeindegebiet von Willendorf aufgrund der Lage an der Gemeindegrenze grundsätzlich ausgeschlossen werden.). Ausgehend von den Siedlungsbereichen am „Römerweg“ in Richtung Süden zum zentralen Ortsbereich von Dörfles sieht das „Örtliche Entwicklungskonzept“ - aufgrund der siedlungsstrukturellen Randbedingungen („Innenentwicklung“) - keine „örtlichen Siedlungsgrenzen“ vor, sodass kleinflächige Baulanderweiterungen entlang der bestehenden Straßenzüge - insbesondere südlich der „Bahntrasse“ an der „Urschendorfer Straße“ („L4144“) aufgrund der gemischten Nutzungsstrukturen - langfristig grundsätzlich möglich wären. Der südliche Siedlungsabschluss soll jedoch wiederum durch eine „örtliche Siedlungsgrenze“ unmittelbar an der rechtskräftigen Baulandwidmungsgrenze vorgegeben und damit eine fingerförmige Entwicklung des Siedlungskörpers Richtung Süden entlang der „L4111“ verhindert werden.

Ergänzend ist diesbezüglich festzustellen, dass die dezentral gelegenen Siedlungsbereiche von Strelzhof und Dörfles unterschiedliche siedlungsstrukturelle Voraussetzungen aufweisen, die auch bei der Festlegung von „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ entsprechend berücksichtigt worden sind.

Die restriktiven Festlegungen im Ortsteil Strelzhof orientieren sich an den bestehenden „linearen Siedlungsgrenzen“ gemäß RegRop „Wr. Neustadt-Neunkirchen“ und sollen – aufgrund der dezentralen Lage des Ortsteils – auch im vorliegenden Beschlussplan entlang der bestehenden Siedlungsstrukturen weitergeführt werden. Deswegen soll auch eine beidseitige Bebauung entlang der „L4075“ bzw. ein Zusammenwachsen mit der Ortschaft Dörfles entlang des „Römerweges“ bzw. entlang der „L4111“ – wie auch bereits im Auflageentwurf vorgesehen - unterbunden werden.



Die siedlungsstrukturellen Voraussetzungen für die Ortschaft Dörfles sind aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers im Hinblick auf die Festlegung von „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ jedoch anders zu bewerten, da die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz – insbesondere im Nahbereich zur Bahnhaltestelle Urschendorf - weitaus besser ist, als dies für den Ortsteil Strelzhof der Fall ist. In Verbindung mit der geplanten Verlegung der Bahnhaltestelle in Richtung Dörfles (siehe Verkehrskonzept - Maßnahmen) sollen demnach kleinflächige Bauländerweiterungen entlang der bestehenden Straßenzüge – insbesondere südlich der „Bahntrasse“ – vorrangig entlang der „Urschendorfer Straße“ („L4144“) – grundsätzlich auch weiterhin möglich sein. Demnach soll im Zuge der Beschlussfassung insofern eine Konkretisierung vorgenommen werden, als nunmehr beim Siedlungssplitter am südlichen Ortsrand von Dörfles der Verlauf der „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ auch östlich der „L4144“ dargestellt werden soll (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus dem Beschlussplan zum „Örtlichen Entwicklungskonzept im Ortsbereich von Dörfles).



**Die gemäß Auflageentwurf im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehene Maßnahme „G3“ soll daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in gegenüber der Auflage geringfügig abgeänderter Form beschlossen werden.**

**→ siehe Beschlussplan zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Kapitel E.1**

## **2.7. WEITERE INHALTE AUS DEM GUTACHTEN DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Auszug aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 10), wobei die Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb unterlegt sind.

Außerdem fehlen im ÖEK folgende gesetzlich vorgeschriebene Inhalte

- zur Infrastruktur: bspw. Verkehrsmaßnahmen sind bloß im Verkehrskonzept enthalten und dort auch nur mangelhaft,
- zur Sicherung des Grünlandes: Grünstrukturen werden bloß in Verbindung mit Baulandnutzungen als Begrenzung und Abschirmung gesehen,
- zur Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen: Maßnahmen aus dem Landschaftskonzept werden ins ÖEK nicht übernommen,
- zur Energieversorgung und
- zur Klimawandelanpassung: fehlen gänzlich.



### Anmerkungen des Ortsplaners:

Hinsichtlich der in der Begutachtung angeführten fehlenden Inhalte im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ wird seitens des Planverfassers Folgendes festgestellt:

Auf Seite 145 des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Erläuterungs- und Umweltberichtes“ wird im Kapitel I (Verordnungstextentwurf“) bei den im § 1 angeführten Leitzielen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ darauf hingewiesen, dass die Plandarstellung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ ein integrierender Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist. Weiters ist angeführt, dass **die räumlich zuordenbaren Ziele und Maßnahmen hinsichtlich Verkehr und Landschaft den diesbezüglichen Kapiteln des „Erläuterungs- und Umweltberichtes zum Örtlichen Entwicklungskonzept“ sowie den Plandarstellungen „Verkehrskonzept“ und „Landschaftskonzept“ zu entnehmen sind.**

Auf diese inhaltliche Verknüpfung der vorgesehenen Maßnahmen des „Verkehrs- bzw. Landschaftskonzeptes“ mit den Festlegungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ wurde somit bereits bei dem zur öffentlichen Auflage gebrachten „Erläuterungs- und Umweltbericht“ bzw. in der Plandarstellung sowie beim Auflageentwurf in der Legende zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ hingewiesen.

Im Zuge der Beschlussfassung soll insofern eine Konkretisierung in der Legende zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgenommen werden, als nunmehr bei den **Themenbereichen Verkehr und Landschaft neben dem Verweis auf die Plandarstellungen zum Verkehrskonzept bzw. Landschaftskonzept auch explizit auf die „Ziele und Maßnahmen“ der Örtlichen Raumordnung Bezug genommen werden soll** (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Legende zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“).

### **LANDSCHAFT, NATURRAUM, SPORT- UND FREIZEIT – PLANUNGSMASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES“**

**WEITERE MASSNAHMEN ZUM THEMENBEREICH „LANDSCHAFT, NATURRAUM, SPORT- UND FREIZEIT“ →  
SIEHE „ZIELE UND MASSNAHMEN“ DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG SOWIE „LANDSCHAFTSKONZEPT“  
ALS BESTANDTEIL DER GRUNDLAGENFORSCHUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

### **VERKEHR – PLANUNGSMASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES“**

**MASSNAHMEN ZUM THEMENBEREICH „VERKEHR“  
→ SIEHE „ZIELE UND MASSNAHMEN“ DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG SOWIE „VERKEHRSKONZEPT“ ALS  
BESTANDTEIL DER GRUNDLAGENFORSCHUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

Zusätzlich sollen die im Gutachten der ASV angeführten gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte folgendermaßen im Beschlussplan zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ berücksichtigt werden:



**Infrastruktur:** Zum Themenbereich „Infrastruktur“ wird bei der Maßnahme W1 - neben des bedarfsgerechten Ausbau des Angebotes an infrastrukturellen Einrichtungen in den zentralen Ortsbereichen - nunmehr auch auf den Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität in diesen Bereichen mit Nähe zu den Bahn- und Bushaltestellen der Ortschaften Willendorf und Rothengrub Bezug genommen (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Legende zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“).

## SIEDLUNGS- UND ZENTRUMSSTRUKTUR – PLANUNGSMASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES“

**W1**



### ZENTRALE ORTSBEREICHE IN WILENDORF UND ROTHENGRUB (BEREICHE MIT GEMISCHTEN NUTZUNGSSTRUKTUREN)

- \* Beschränkung des Verdichtungspotentials für Wohnnutzung auf maximal sechs Wohneinheiten pro Grundstück im „Bauland-Kerngebiet (BK)“ zur Sicherung des Charakters der dörflich strukturierten Ortskerne
- \* Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand durch Innenverdichtung oder Ausbau
- \* Bedarfsgerechter Ausbau des Angebots an infrastrukturellen Einrichtungen in diesen zentralen Ortsbereichen mit Bahn- und Bushaltestellennähe bzw. Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität

**Energieversorgung:** Der Themenbereich „Energieversorgung“ wird bei den Maßnahmen „B2a“ und „B2b“ (*Eignungsflächen für Betriebsstandorte mit örtlicher Bedeutung*) insofern berücksichtigt, als diese beiden Bereiche – entsprechend des im „Landschaftskonzept“ angeführten Maßnahmenvorschlags für nachhaltige Energiegewinnung - als „Potentialflächen für erneuerbare Energiegewinnung (z.B.: Photovoltaik auf Gebäudedächern)“ angesehen werden (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Legende zum „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“).

## WIRTSCHAFTSSTRUKTUR – PLANUNGSMASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES“

**B2a**

### EIGNUNGSBEREICH „WILENDORF OST“ (B2a) EINSCHLIESSLICH ABSICHERUNG VON FLÄCHEN FÜR KOMMUNALE EINRICHTUNGEN (Bruttogesamtfläche ca. 2,7ha)

- \* Standortsicherung für die Neuerrichtung der Freiwilligen Feuerwehr mit guter Erreichbarkeit sämtlicher Ortschaften des Gemeindegebietes (Zusammenlegung der beiden bestehenden Standorte Willendorf und Dörfles)
- \* Standortsicherung für etwaige bauliche Maßnahmen im Bereich des Strauchschnitt-Ablagerungsplatzes
- \* Potentialflächen für erneuerbare Energiegewinnung (z.B.: Photovoltaik auf Gebäudedächern)

**B2b**

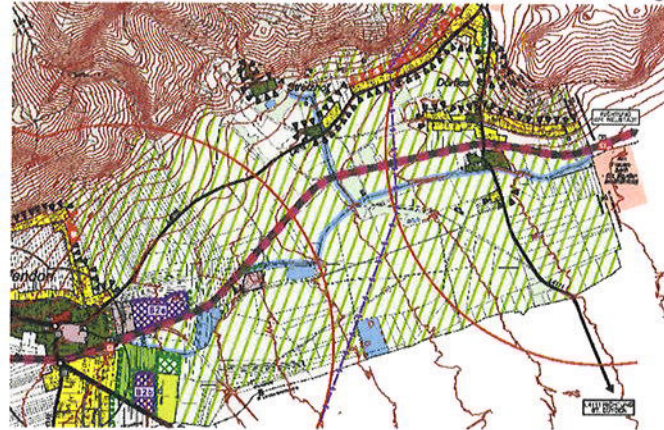
### EIGNUNGSBEREICH „WILENDORF SÜDOST“ (B2b) (Bruttogesamtfläche ca. 1,5ha)

- \* Potentialflächen für erneuerbare Energiegewinnung (z.B.: Photovoltaik auf Gebäudedächern)



### **Sicherung des Grünlandes, Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen,**

**Klimawandelanpassung:** Desweiteren sollen im Zuge der Beschlussfassung folgende Maßnahmen des „Landschaftskonzeptes“ zur Sicherung des Grünlandes, Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen sowie zur Klimawandelanpassung in das „Örtlichen Entwicklungskonzept“ übernommen werden (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Legende zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ bzw. nebenstehenden Ausschnitt aus dem Beschlussplan zum Örtlichen Entwicklungskonzept):



## LANDSCHAFT, NATURRAUM, SPORT- UND FREIZEIT – PLANUNGSMASSNAHMEN DES „ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES“

G4



### **SICHERUNG DES LANDSCHAFTS- UND NATURRAUMES**

- \* Absicherung von Waldflächen und Offenhalten von Gewässerflächen aufgrund ihrer wichtigen Rolle für die Klimawandelanpassung
- \* Sicherung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige, aber dennoch ökologisch nachhaltige Landwirtschaft in Abstimmung mit den Festlegungen des „Regionalen Raumordnungsprogrammes“ bzw. den „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ (Maßnahme G3)

**Zusammenfassend** ist aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers festzustellen, dass im vorliegenden „Örtlichen Entwicklungskonzept“ - aufgrund der im Zuge der Beschlussfassung vorgenommenen textlichen und planlichen Aktualisierungen des „Landschaftskonzeptes“ und „Verkehrskonzeptes“ (siehe vorherige Kapitel 1.3 bzw. 1.4), bzw. der damit in Zusammenhang stehenden räumlich zuordenbaren Ziele und Maßnahmen hinsichtlich Verkehr und Landschaft im Verordnungstext (siehe Kapitel D) sowie der dadurch erfolgten textlichen und planlichen Ergänzungen im Beschlussplan zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ - für sämtliche gesetzlich vorgeschriebene Inhalte des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (gemäß §1 Abs.2 Z3 NÖROG) grundsätzliche Aussagen zur angestrebten Gemeindeentwicklung getroffen und soweit dies thematisch möglich bzw. sinnvoll ist – auch räumlich (z.B. Maßnahme G4) konkretisiert werden.

**Die zuvor angeführten, textlichen und planlichen Ergänzungen im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ sollen daher im Zuge der Beschlussfassung in gegenüber der Auflage geringfügig abgeänderter Form durch den Gemeinderat beschlossen werden.**

**→ siehe Beschlussplan zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ im Kapitel E.1**



### C.3. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Nachfolgend wird punktweise auf die beim Besprechungstermin bzw. gemäß der Begutachtung der ASV der Abteilung RU7 erforderlichen Abänderungen bzw. Ergänzungen des „Flächenwidmungsplanes“ gegenüber der öffentlichen Auflage eingegangen, wobei die **Ausführungen der ASV mit Klärungsbedarf flächig gelb** unterlegt sind.

Anmerkung: Die im Gutachten der ASV für Raumordnung angeführten Änderungspunkte W1 (W1a/W1b) bzw. W3 wurden bereits bei der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2022 (WILD-ÖEK1-11810-A-FWP-PD) beschlossen und auch seitens des Amtes der NÖ Landesregierung positiv beurteilt. Das Gutachten der Amtssachverständigen zum Änderungsentwurf zum Örtlichen Raumordnungsprogramm / Flächenwidmungsplan (Verordnung „A“) wurde am 18.08.2022 mit der ZI: RU7-O-701/042-2021 verfasst und von der Abteilung RU1 (Bau- und Raumordnungsrecht) mit Schreiben vom 01.09.2022 (ZI: RU1-R-701/026-2021) der Gemeinde übermittelt. Die Verordnung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde am 27.09.2022 kundgemacht ist nach Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist, sohin seit 12.10.2022 rechtskräftig.

### 3.1. KLEINFLÄCHIGE BAULANDARRONDIERUNGEN IN STRELZHOF UND DÖRFLES (Änderungspunkte W3a/W3b)

#### Änderungspunkt W3a

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 13)

**Änderungspunkt W3a: Umwidmung von Glf auf BW-2WE und Ggü-Siedlungsgliederung (3),**  
Strelzhof westlich an der L4111, Grdst. 891/3, KG Willendorf

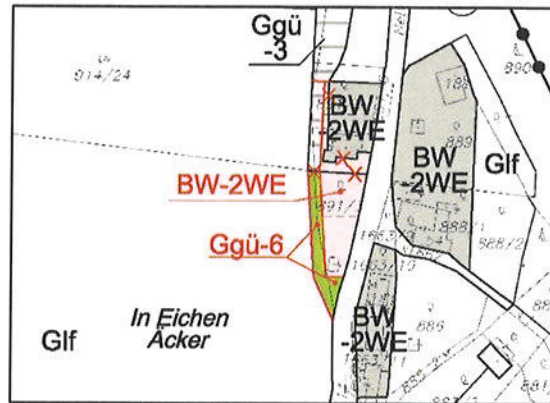


Die Gemeinde beabsichtigt die Aufnahme eines Gartengrundstücks ins Bauland-Wohngebiet-2WE. Die vorhandenen Nebengebäude sollen durch die Wohnbaulandwidmung ins Bauland miteingeschlossen werden. Am südlichen und am westlichen Grundstücksrand wird Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung festgelegt. Damit wird eine Böschung abgegrenzt. **Die Funktionsbezeichnung des Grüngürtels sollte entsprechend angepasst werden.** Es wurden kein Hangwasserproblem und keine Geologischen Probleme festgestellt. (Bezug: BD1-G-544/005-2015, Schreiben vom 1.10.2021). **Die Arrondierung des Baulandes ist grundsätzlich unproblematisch und fügt sich auch siedlungsstrukturell ein. Allerdings ist der Änderungsanlass nicht klar.** Das südliche Nebengebäude scheint erst auf dem Luftbild von 2016 auf und wurde offenbar in der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft errichtet.



### Anmerkungen des Ortsplaners:

Wie im Gutachten der ASV für Raumordnung angeführt, ist die geringfügige Arrondierung des Baulandes aus siedlungsstruktureller Sicht nachvollziehbar. Aufgrund der Empfehlung der ASV soll jedoch im Zuge der Beschlussfassung die Funktionsbezeichnung des „Grünland-Grüngürtels (Ggü)“ im Bereich der als „Bauland-Wohngebiet (BW)“ gewidmeten Parz.Nrn. 891/5 und 891/3 von „Siedlungsgliederung (-3)“ auf „Böschungssicherung (-6)“ abgeändert und einheitlich mit einer Breite von 5m gewidmet werden (siehe Ausschnitt aus dem Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan).



Hinsichtlich des Änderungsanlasses ist ergänzend festzustellen, dass gemäß den derzeitigen Festlegungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes auf dem gegenständlichen Grundstück (Parz.Nr. 891/3) ausschließlich der durch ein Einfamilienhaus bebaute Bereich innerhalb der „BW“-Widmung liegt, sodass die Errichtung von Nebengebäuden nahezu unmöglich ist. Durch den Einschluss des als Garten genutzten Bereiches soll lediglich eine Gleichstellung zu den angrenzenden Wohnbaulandflächen (z.B. östlich der „L4111“) erreicht werden.

### Änderungspunkt W3b

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 13)

**Änderungspunkt W3b: Umwidmung von Glf auf BW-2WE und Vö und von BW auf Vö, Dörfles, nördlich des Römerweges, Grdst. 908/1, 908/2, KG Willendorf**



Die Bebauung der Fläche mit Nebengebäuden scheint schon im schwarz-weißen Luftbild auf. Auch hier ist der **Änderungsanlass für diese einzelne Maßnahme nicht klar begründet**. Im Gemeindegebiet gibt es weitere überbaute Baulandwidmungsgrenzen, die nicht angepasst werden.

Nach einem Fachgutachten des ZT-Büros PerzPlan vom Dezember 2021 erfolgt der Hauptabfluss des 22,65ha großen Einzugsgebietes über den Zufahrtsweg auf 908/1, welcher auch freigehalten werden sollte. Sofern der bestehende Regenwasserkanal regelmäßig gewartet wird, werden hier keine Hangwasserprobleme für das geplante Bauland gesehen.

**Zur Sicherstellung der raschen Bebauung des neuen, bloß mit Nebengebäuden bebauten, Baulandes wurde keine Aussage getroffen.**

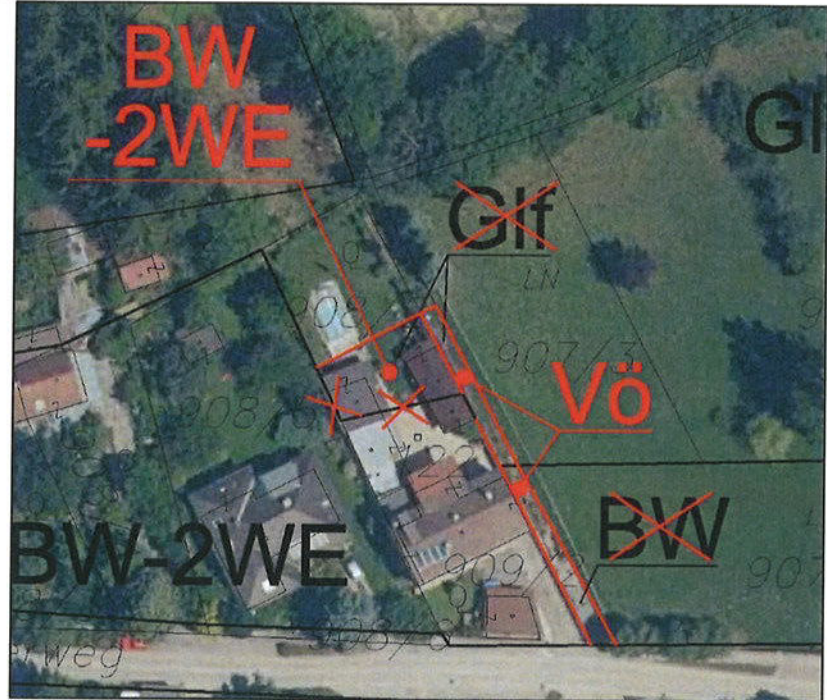


### Anmerkungen des Ortsplaners:

Unter Berücksichtigung des Baubestandes sowie der vorhandenen Nutzungssituation beabsichtigt die Gemeinde Willendorf nunmehr lediglich die tw. bereits innerhalb der „BW“-Widmung liegenden Gebäudeteile in die „BW“-Widmung miteinzuschließen (siehe nebenstehener Ausschnitt aus dem Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan).

Dadurch soll auch kein neuer Bauplatz geschaffen, sondern lediglich die Baulandtiefe an den Baubestand angepasst bzw.

abgesichert werden. Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sind aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers insofern nicht erforderlich, als für die Parz.Nrn: 9122 und 909/2 bereits ein Grundbuchsbeschluss vorliegt aus dem hervorgeht, dass diese bereits mit der Parz.Nr. 908/2 vereint worden sind.



**Die gemäß Auflageentwurf im „Flächenwidmungsplan“ vorgesehenen Änderungspunkte „W3a“ und „W3b“ sollen daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in gegenüber der Auflage geringfügig abgeänderter Form beschlossen werden.**

**→ siehe Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan im Kapitel E.2**

### 3.2. GERINGFÜGIGE BAULANDARRONDIERUNG IN WILLENDORF (Änderungspunkt W2b)

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022  
(Seite 14)

Änderungspunkt W2b: Kleinräumige Arrondierung durch die Umwidmung von Vö auf BA, östlicher Ortsbereich von Willendorf, Grdst. .29/2, .30, KG Willendorf



Es wird die Umwidmung von Vö auf BA angestrebt. Die Fläche ist – wie im Luftbild ersichtlich – bereits bebaut. Zur Lage im HW100 und der damit zusammenhängenden Hochwassergefährdung, auch, ob die Fläche dem geschlossenen Ortsgebiet zuzuordnen ist oder eher dem Randbereich, verschweigt sich der Erläuterungsbericht.

Die mit dieser Maßnahme zusammenhängenden Sachverhalte sind nicht ausreichend fachlich dokumentiert.

#### Anmerkungen des Ortsplaners:

Wie im Gutachten der ASV für Raumordnung angeführt, ist die Fläche im Änderungsbereich bereits als bebaut anzusehen.

#### LAGE IM ÜBERFLUTUNGSGEBIET

Hinsichtlich der Überlagerung mit Gefährdungsbereichen (HQ100) wurde seitens der Gemeinde bzw. des Planverfassers bereits bei den im Juli 2021 ausgearbeiteten „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ eine Erstabschätzung der Auswirkungen vorgenommen (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus den „SUP“-Unterlagen vom Juli 2021 - Seite 47) und seitens der Gemeinde mit Schreiben vom 26.07.2021 der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) des Amtes der NÖ-Landesregierung als Umweltbehörde gemäß NO-ROG 2014 idGF. zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt (PZ: WILD-OEK 1-11810-SUP):

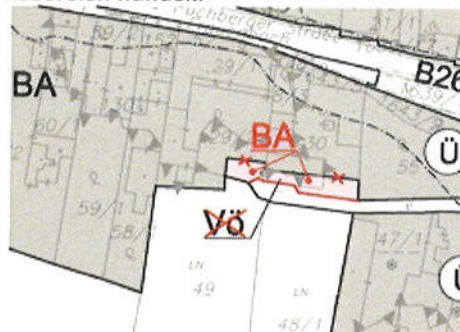


## SIEDLUNGS- UND ZENTRUMSSTRUKTUR

**W2**

**W2b:** Umwidmung von „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ in „Bauland-Agrargebiet (BA)“ im östlichen Ortsbereich von Willendorf im Bereich der Parz.Nr. -29/2, -30 (KG Willendorf)

**Überflutungsgebiete, Hangwässer:** Überlagerung mit Gefährdungsbereichen bzw. einem Fließweg; **keine Relevanz**, da es sich lediglich um den Einschluss des Baubestandes in gewidmete und bereits bebaute Flächen im geschlossenen Ortsbereich handelt.



Eine **Planungskonsultation mit der Abteilung Wasserbau (WA3)** ist aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers - insbesondere aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sowie der Lage im geschlossenen Ortsgebiet - **nicht erforderlich**.

Beim gegenständlichen Änderungsbereich (W2) handelte es sich um gewidmete und bereits bebaute Baulandflächen im geschlossenen Ortsbereich von Willendorf, wobei aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen davon ausgegangen werden kann, dass auch durch die geringfügige Verschiebung der Widmungsgrenzen zwischen Bauland- und Verkehrsflächenabgrenzungen *„der Grad der Gefährdung nicht so hoch ist, dass die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist“* (vgl. §15 (4) Z.2 NÖ-ROG 2014 idgF.).

Die Einschätzung der Gemeinde bzw. des Planverfassers bei den SUP-Unterlagen vom Juli 2021, dass hinsichtlich der Überlagerung des Änderungsbereiches mit dem Überflutungsgebiete – insbesondere aufgrund der Lage im geschlossenen Ortsgebiet - keine Planungskonsultation mit der Abteilung Wasserbau (WA3) erforderlich ist, wurde in der Stellungnahme der Umweltbehörde vom 25.08.2021 insofern gefolgt, als diesbezüglich keine anderswertigen Aussagen getroffen worden sind.

**Der gemäß Auflageentwurf im „Flächenwidmungsplan“ vorgesehene Änderungspunkt „W2b“ soll daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen werden.**

**→ siehe Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan im Kapitel E.2**

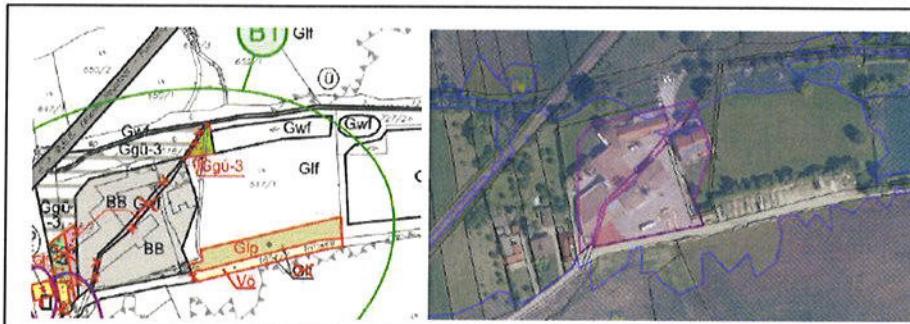


### **3.3. GERINGFÜGIGE ABÄNDERUNGEN VON BAULAND- UND GRÜNLAND-FESTLEGUNGEN IM BESTEHENDEN BETRIEBSGEBIET (Änderungspunkt B1)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 (Seite 14 und 15)

Änderungspunkt B1:

- a) Umwidmung von Glf auf Glp und Vö,
- b) Umwidmung von Gwf auf BB und Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung (3), sowie Glf auf Ggü-Siedlungsgliederung (3)
- c) Umwidmung von Ggü-Siedlungsgliederung (3) auf BB



Der Bereich ist im ÖEK als B1 „Willendorf Ost“, Triftweg zur Erweiterung eines bestehenden Zimmereibetriebes festgelegt.

a) Widmung von Glp und Vö: Es handelt sich dabei um die Neuwidmung eines bereits errichteten Lagerplatzes als Grünland-Lagerplatz und die Ausweisung des Triftweges als öffentliche Verkehrsfläche. Die Situation beim Lokalausweis stellte sich folgendermaßen dar. Der Lagerplatz ordnet sich der Länge nach entlang des Triftweges an. Auf den landwirtschaftlichen Flächen südlich des Triftweges wird auch Holz für die Zimmerei gelagert. Der Triftweg wird auf der gesamten Länge des Lagerplatzes für den Betriebsverkehr genutzt. In den entsprechenden Konzepten wird der Triftweg als Verbindungsweg zwischen den Ortschaften und als Erholungs- und Freizeitweg definiert. Der Nutzungskonflikt zwischen freizeithenutzten Fuß- und Radweg und Betriebsverkehr ist offensichtlich. Die Widmung des Lagerplatzes bloß aufgrund des Bestandes ist nicht ausreichend fachlich begründet. Der Konflikt mit den weiteren Aufgaben des Triftweges ist ungelöst.

Zudem wurden in den Erläuterungen die Inanspruchnahme des erhaltenswerten Landschaftsteils und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht thematisiert.

b) Die Umwidmung des innerhalb des Betriebsbaulandes liegenden Gwf auf BB ist ebenso wie die nördliche Erweiterung des Ggü-3 am westlichen Teichrand unproblematisch.

c) Die Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung (3) auf BB zwischen dem Betriebsbauland dem erhaltenswerten Gebäude im Grünland Geb 25 ist fachlich nicht begründet. Es wird dadurch der Abstand zwischen dem BB und dem Geb verringert und damit die Emissionssituation für das angrenzende und das weiter westlich liegende Geb zumindest widmungstechnisch verschlechtert. Die Fläche wird bereits betrieblich genutzt und ist versiegelt. Die Schaffung von Fakten ist kein Änderungsanlass. Vielmehr ist die Herstellung des siedlungsgliedernden Ggü noch ausständig.



Die Widmung eines Lagerplatzes ist grundsätzlich durch das ÖEK gedeckt, allerdings ist die Lage und Ausrichtung nicht konfliktfrei. Bei dem Änderungspunkt zeigten sich einige Probleme und Mängel, die vom Ortsplaner nicht berücksichtigt wurden.

### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Wie bereits im Kapitel C.2 (Örtliches Entwicklungskonzept) angeführt, soll die im Auflageentwurf im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehene Maßnahme „B1“ („Sicherung betriebseigener Erweiterungsflächen“ in östlichen Anschluss an den bestehenden Betriebsgebietsstandort) im Zuge der Beschlussfassung nicht mehr weiter verfolgt werden.

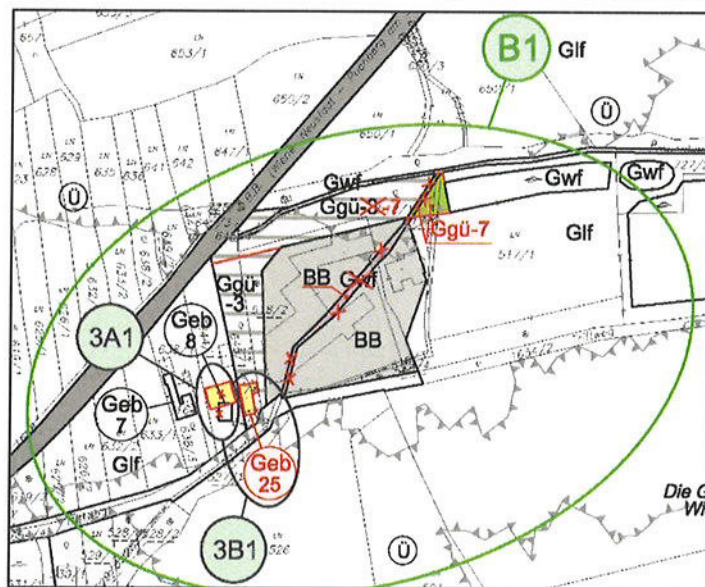
Im Zuge der Beschlussfassung sollen daher auch die damit in Zusammenhang stehenden Änderungen des Flächenwidmungsplanes („Glp“- bzw. „Vö“-Neuwidmung entlang des „Triftweges“) nicht weiter umgesetzt werden.

Aufgrund der Empfehlungen der ASV für Raumordnung soll auch die im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan vorgesehene räumliche Trennung (Widmung „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „Siedlungsgliederung (-3)“ zwischen dem Betriebsareal (Widmung „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ und den westlich angrenzenden Wohngebäuden (Widmung „Erhaltenswertes Gebäuden im Grünland (Geb)“) beibehalten werden.

Im Zuge der Beschlussfassung sollen daher lediglich die bereits bei im Auflageentwurf vorgesehenen geringfügigen Anpassungen an die bestehenden Nutzungsstrukturen innerhalb des Betriebsareals vorgenommen werden (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus dem Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan):

\* Umwidmung von „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“ in „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ bzw. „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“

\* Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ bzw. „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“ in „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ wobei die Funktionsfestlegung des „Grüngürtels“ im nördlichen Anschluss an das Betriebsareal von „Siedlungsgliederung (-3)“ auf „Gewässerbegleitender Grünstreifen (-7)“ abgeändert werden soll).



Der gemäß Auflageentwurf im „Flächenwidmungsplan“ vorgesehene Änderungspunkt „B1“ soll daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in gegenüber der Auflage abgeänderter (reduzierter) Form beschlossen werden.

→ siehe Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan im Kapitel E.2



### **3.4. AUSWEISUNG VON FREIHALTEFLÄCHEN (Änderungspunkte B2a/B2b/G1)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022  
(Seite 16 und 17)

**Änderungspunkt B2a:** Umwidmung von G1f auf Grünland-Freihaltefläche-Entwicklungsfläche für betriebliche Nutzungen (1), im Anschluss an das bestehende Betriebsgebiet Willendorf Ost

Nachdem die Hälfte der Fläche im HW100 liegt und die Realisierung des Betriebsentwicklungsgebietes zumindest in diesem Bereich fraglich ist, ist die Freihaltung dieser Fläche von jeglicher Bebauung durch die Widmung Gfrei allein zum Zwecke der Betriebsgebietsentwicklung raumordnungsfachlich nicht schlüssig begründet.

**Änderungspunkt B2b:** Umwidmung von G1f auf Grünland-Freihaltefläche- Entwicklungsfläche für betriebliche Nutzungen (1), westlich des Sportplatzes

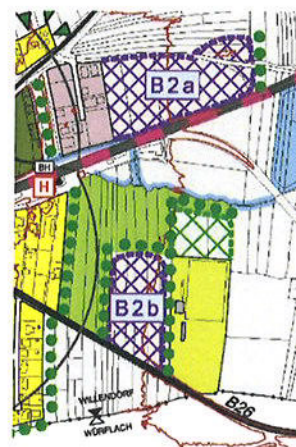
Nachdem nahezu die gesamte Fläche im HW100 liegt und die Realisierung des Betriebsentwicklungsgebietes fraglich ist, ist die Freihaltung dieser Fläche von jeglicher Bebauung durch die Widmung Gfrei allein zum Zwecke der Betriebsgebietsentwicklung raumordnungsfachlich nicht schlüssig begründet.

**Änderungspunkt G1:** Umwidmung von G1f auf Gfrei-Entwicklungsfläche für Sport und Freizeitnutzung (2) bzw. **Änderungspunkt G2:** Ausweisung von Gfrei-Abstandssicherung (4)

Die Fläche wird entsprechend dem ÖEK für die Vergrößerung des Sportplatzes (G1) einerseits und als Puffer zwischen dem geplanten Sportplatz dem geplanten Betriebsgebiet und dem bestehenden Wohngebiet (G2) andererseits freigehalten. Die Erweiterung des Sportplatzes geht in Richtung Regionaler Grünzone und liegt ebenfalls komplett im HQ100. Die Widmung als Gfrei ist allerdings schlüssig.

#### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Wie bereits im Kapitel C.2 (Örtliches Entwicklungskonzept) angeführt, sollen die im Auflageentwurf im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen Maßnahme „B2a“ und „B2b“ („Festlegung von Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung“) bzw. „G1“ („Sicherung von Flächen für Sport- und Freizeitnutzungen“) aufgrund der Aussagen des kulturtechnischen Gutachtens (siehe Anhang) im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der zur Auflage gebrachten Form beschlossen werden (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus dem Beschlussplan zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“).





Demnach wäre auch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen zur schadlosen Hochwasserfreistellung bis HQ100 für die Änderungsbereiche „B2a“, „B2b“ und „G1“ – im Falle einer zukünftigen Baulandwidmung in den Eignungsbereichen – nach dem aktuellen Stand der Technik (z.B. Geländeanhebungen oder Flutmulden/Gräben) möglich. Hinsichtlich der geplanten Absicherung der o.a. Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ durch eine entsprechende „Gfrei“-Widmung im Flächenwidmungsplan (siehe nebenstehender Ausschnitt aus dem Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan) sind somit – insbesondere aufgrund der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Realisierungsbedingungen – keine Widersprüche zu raumordnungsfachlichen Bestimmungen festzustellen.



**Meliorationsgebiet:** Bezüglich einer tw. Überlagerung der gegenständlichen, noch unbebauten betrieblichen Eignungsfläche (Änderungspunkt B2b) bzw. der Erweiterungsfläche für Sport- und Freizeiteinrichtungen (Änderungspunkt G1) mit einem landwirtschaftlichen Entwässerungsgebiet ist, ergänzend zu den im kulturtechnischen Gutachten angeführten Schutzmaßnahmen, festzustellen, dass die technische Machbarkeit zur Verwendung im Sinne der jeweiligen Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers insofern gegeben sein wird, als dies auch für die ebenfalls in einem landwirtschaftlichen Entwässerungsgebiet liegenden Gebäudeteile im Bereich des bestehenden Sportplatzes durch entsprechende kulturtechnische Maßnahmen sichergestellt werden konnte.

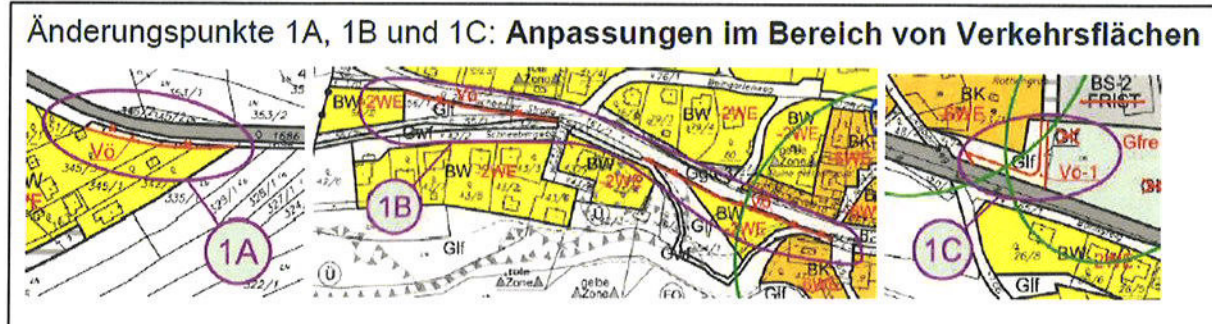
**Die gemäß Auflageentwurf im „Flächenwidmungsplan“ vorgesehenen Änderungspunkte „B2a“, „B2b“, „G1“ und „G2“ sollen daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen werden.**

**→ siehe Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan im Kapitel E.2**



### 3.5. VERKEHRSFLÄCHENANPASSUNGEN (Änderungspunkt 1C)

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022  
 (Seite 17 und 18)

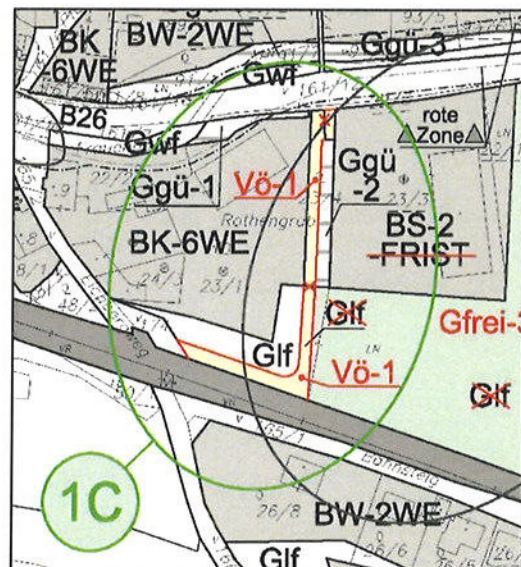


Bei 1C wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesen. Es verbleibt dabei eine Restfläche im Glf, die nicht mehr vernünftig bewirtschaftbar ist. Außerdem stoßt der Fußweg widmungstechnisch an Ggü an. In der Natur wird er aber weitergeführt. Das ist unschlüssig.

Bei den anderen beiden Punkten wurden keine fachlichen Probleme festgestellt.

#### Anmerkungen des Ortsplaners:

Aufgrund der Empfehlung der ASV soll im Zuge der Beschlussfassung diese wichtige innerörtliche Wegverbindung in Richtung Norden bis zur Brücke über die „Landesstraße – B26“ widmungsrechtlich als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ mit dem Zusatz „Rad- und Fussweg (-1)“ abgesichert, bzw. der in diesem Bereich bereits gewidmete Grüngürtel im Bereich des Weges entsprechend reduziert werden (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus dem Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan).



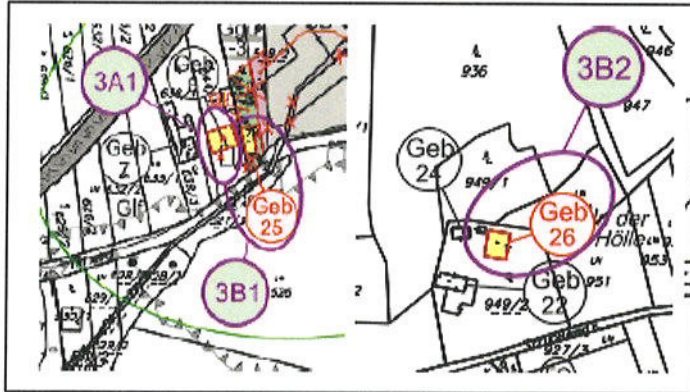
Der gemäß Auflageentwurf im „Flächenwidmungsplan“ vorgesehene Änderungspunkt „1C“ soll daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in gegenüber der Auflage geringfügig abgeänderter Form beschlossen werden.

→ siehe Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan im Kapitel E.2



### **3.6. NEUAUSWEISUNG VON „ERHALTENSWERTEN GEBÄUDEN IM GRÜNLAND“ (Änderungspunkte 3B1/3B2)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022  
(Seite 18 und 19)



Bei den Gebäuden Geb 25 und Geb 26 handelt es sich um Wohngebäude.

Beim Geb 25 gibt es keine Angaben bezüglich Baualter oder rechtlichen Konsens.

Beim Geb 26 wurde ein Zubau 2008 vorgenommen. Unter welcher Voraussetzung dieser Zubau bewilligt wurde und inwieweit ein rechtlicher Konsens vorliegt, ist nicht dokumentiert.

Raumordnungsfachliche Probleme wurden nicht festgestellt. Ein etwaiger unklarer Konsens wird in die fachliche Beurteilung nicht einbezogen.

#### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Auf Seite 118 des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Erläuterungs- und Umweltberichtes“ wurde bereits festgestellt, dass es sich bei den gegenständlichen Gebäuden einerseits um ein bewilligtes Hauptgebäude (Änderungspunkt 3B2) bzw. einen konsensualen Altbestand (Änderungspunkt 3B1) handelt, die zur baurechtlichen Absicherung bestandsgemäß als „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ ausgewiesen werden sollen.

Hinsichtlich des Baualters zum „Geb-25“ (Änderungspunkt 3B1) wird ergänzend festgestellt, dass dieses Gebäude bereits vor 1945 errichtet worden ist bzw. für das „Geb-26“ (Änderungspunkt 3B1) eine baubehördliche Bewilligung (Bescheid vom 04.06.2008) für den im Datenblatt angeführten Zubau vorliegt.

**Die gemäß Auflageentwurf im „Flächenwidmungsplan“ vorgesehenen Änderungspunkte „3B1“ und „3B2“ sollen daher im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der zur öffentlichen Auflage gebrachten Form beschlossen werden.**

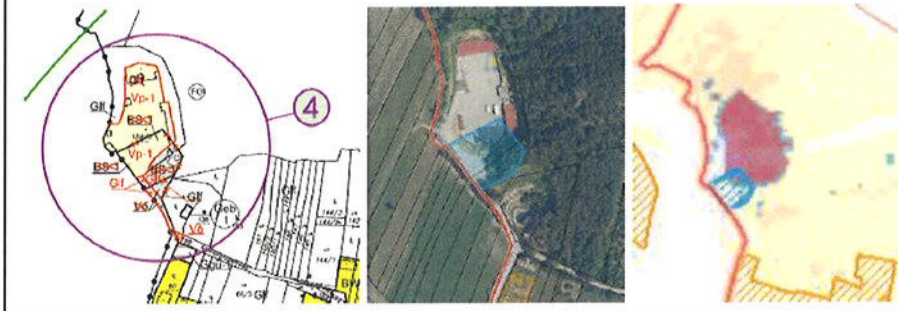
**→ siehe Beschlussplan zum Flächenwidmungsplan im Kapitel E.2**



### **3.7. NACHNUTZUNG VERANSTALTUNGSGELÄNDE „RÖMERGRUBE“** **(Änderungspunkt 4)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022  
(Seite 19 bis 21)

Änderungspunkt 4: Umwidmung von BS-Veranstaltungsgelände (1) auf Glf und Vp –Kfz-Einstellanlage (1) und Umwidmung von Glf auf Vp – Kfz-Einstellanlage (1), Grdst. 159/1, 159/5, 169, KG Rothengrub



Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann der Grund für die geplante Umwidmung nicht gesehen werden, weil

- die Standortkriterien für ein Veranstaltungsgelände nicht ident sind mit den Eignungskriterien einer betrieblichen oder betriebsverwandten Nutzung,
- die Standortwahl für die geplante Nutzung in der freien Landschaft unbegründet ist,
- bloß eine unzureichende Verkehrserschließung durch Bauland-Wohngebiet vorhanden ist,
- die Gemeinde für betriebliche und betriebsgebietsverwandte Nutzungen andere Standorte im ÖEK vorsieht und
- der Nachnutzungswunsch nicht widmungskonform geschaffener Baulichkeiten keinen Grund für eine Umwidmung darstellt.

#### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Aus dem Gutachten der ASV für Raumordnung geht hervor, dass für den Änderungspunkt 4 raumordnungsfachliche Widersprüche zum NÖ-ROG 2014 idGF vorliegen. Da eine aufsichtsbehördliche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann, soll der zur Auflage gebrachte Änderungspunkt 4 zurückgestellt und im Zuge der bevorstehenden Gemeinderatsitzung nicht beschlossen werden.

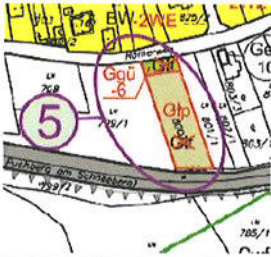


### **3.8. ABSICHERUNG BETRIEBLICH GENUTZTER LAGERFLÄCHEN** **(Änderungspunkt 5)**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022  
(Seite 21 bis 23)

Änderungspunkt 5: Umwidmung von Glf auf Grünland-Lagerplatz

Grdst. 800, KG Willendorf



Gesamtheitlich gesehen, handelt es sich wiederum um eine betriebsgebietsverwandte Nutzung, die einzeln in die Landschaft eingestreut wird, obwohl die Gemeinde im ÖEK extra Betriebsgebietsentwicklungsbereiche an mehreren Standorten vorsieht. Wie schon bei Punkt 4 besprochen, sind auch diese BB-Entwicklungsgebiete mit Mängel behaftet, die es aufgrund ihrer hohen Standortgunst allerdings zu lösen gilt.

#### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Aus dem Gutachten der ASV für Raumordnung geht hervor, dass für den Änderungspunkt 5 raumordnungsfachliche Widersprüche zum NÖ-ROG 2014 idgF. vorliegen. Da eine aufsichtsbehördliche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann, soll der zur Auflage gebrachte Änderungspunkt 5 zurückgestellt und im Zuge der bevorstehenden Gemeinderatsitzung nicht beschlossen werden.



#### **C.4. BEHANDLUNG DES „UMWELTBERICHTES“ (MASSNAHMEN B2 / G1)**

Gemäß dem – nach der „SUP“-Begutachtung durch die ASV der Abteilung RU7 vom 24.08.2021 bzw. den ASV der Abteilung Naturschutz vom 31.08.2021 – gegenüber den zur „SUP“ eingereichten Unterlagen nochmals ergänzten „Untersuchungsrahmen“ wurde dieser im Zuge der öffentlichen Auflage der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes für die nachfolgend aufgelisteten Planungsabsichten abgegrenzt und eine entsprechende vertiefende Untersuchung im Rahmen des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Planungs- bzw. Umweltberichtes“ vorgenommen:

##### **Maßnahme „B2“ (B2a“ und „B2b“)**

*ÖEK: Festlegung von Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung (B2) → Eignungsbereich „Willendorf Ost“ (B2a) einschließlich Absicherung von Flächen für kommunale Einrichtungen bzw. Eignungsbereich „Willendorf Südost (B2b)*

*FWP: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit dem Zusatz „Entwicklungsfläche für betriebliche Nutzungen (-1)“ (B2a, B2b)*

##### **Maßnahme „G1“**

*ÖEK: Sicherung bzw. weiterer Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen sowie Siedlungsbezogenen Grünflächen (G1)*

*FWP: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit dem Zusatz „Entwicklungsfläche für Sport und Freizeitnutzungen (-2)“*

Anmerkung: Die im Rahmen des zur öffentlichen Auflage gebrachten „Planungs- bzw. Umweltberichtes“ einer vertiefenden Untersuchung unterzogenen Maßnahmen „B1“ („Örtliches Entwicklungskonzept“) bzw. die Änderungspunkte 4 und 5 (Flächenwidmungsplan) sollen aufgrund der Stellungnahme der ASV der Abteilung RU7 vom 21.03.2022 zurückgestellt und im Zuge der bevorstehenden Gemeinderatsitzung nicht beschlossen werden und sind daher auch nachfolgend nicht mehr angeführt.



➤ **Ad Maßnahme „B2“:**

**„ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS“ IM SINNE DES §24(2) DES NÖ-  
 RAUMORDNUNGSGESETZES 2014 idqF. GEMÄSS ÖFFENTLICHER AUFLAGE:**

THEMENBEREICH „WIRTSCHAFTSSTRUKTUR“ - „ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT“ der Gemeinde WILLENDORF – MASSNAHMEN B2a <sup>1</sup> , B2b <sup>2</sup>					
OEK: Festlegung von Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung (B2) → Eignungsbereich „Willendorf Ost“ (B2a) einschließlich Absicherung von Flächen für kommunale Einrichtungen bzw. Eignungsbereich „Willendorf Südost (B2b) FWP: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit dem Zusatz „Entwicklungsfläche für betriebliche Nutzungen (-1)“ (B2a, B2b)					
AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN		UNTERSUCHUNGEN die zur Abklärung erforderlich scheinen		ERLÄUTERUNGEN (Detailierungsgrad und Umfang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)	
...werden untersucht hinsichtlich...	Rechtlich relevante Schutzvorgaben	Untersuchungsinhalt	Untersuchungsmethode	*) Der <u>Detailierungsgrad und der Umfang</u> der Untersuchungen wird der vorliegenden Aufgabenstellung sowie der jeweiligen Untersuchungsmethode angepasst.	betrifft SUP / RV
<b>Legen, Siedlungsstruktur, Bodenverbrauch, Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung</b>	NÖ Raumordnungsgesetz 2014 - insbesondere § 14(2)Z.1 („Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.“) - insbesondere § 14(2)Z.4 („Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung des Gemeindegebiets besondere Priorität einzuräumen“) - insbesondere § 14(2)Z.5 („Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten.“)  Wasserrechtsgesetz 1959, Forstgesetz 1975, NÖ Raumordnungsgesetz 2014	Mögliche siedlungsstrukturelle Auswirkungen der geplanten „Erweiterungsgebiete“ unter Berücksichtigung eines sparsamen Bodenverbrauchs, der Lage im Siedlungsraum, der Sicherung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen sowie der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung	<b>Entwicklung und Bewertung von Planungsvarianten durch:</b>  Siedlungsstrukturelle Analyse im Hinblick auf die grundsätzliche Baulanddeignung unter besonderer Berücksichtigung der Planungsrichtlinien anhand aller relevanten Baulanddeignungsfaktoren (Naturgefahren, Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung, Konfliktpotential / Störbereiche, technische Infrastruktur...)  Baulandflächenbilanz, Analyse des Baulandbedarfes	*) Das Untersuchungsergebnis wird als „Umweltbericht“ im Rahmen des Erläuterungsberichtes zur geplanten Änderung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ dokumentiert	SUP
<b>Naturgefahren</b>		Auswirkungen von Naturgefahren			
<b>Naturverträglichkeit</b>	NÖ Naturschutzgesetz 2000, insbesondere §8 (4)	Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet	Untersuchung der Naturverträglichkeit (Auswirkungen auf Schutzobjekte)		

**MONITORING- BZW. AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM RAHMEN DES „UMWELTBERICHTES“ GEMÄSS ÖFFENTLICHER AUFLAGE:**

Monitoring

Als „Monitoring-Maßnahme“ im Sinne des §4(6)10 NÖ-ROG 2014 sind die im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Allgemeinen Realisierungsbedingungen zu sehen:

Maßnahme B2a/B2b:

- \* Sicherstellung der Verfügbarkeit z.B. durch den Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen gemäß §17 NÖ-ROG 2014 bzw. gleichwertigen zivilrechtlichen Verträgen oder Kauf durch die Gemeinde
- \* Herstellung der Hochwassersicherheit innerhalb des Betriebserweiterungsgebietes bzw. Vorliegen eines dementsprechenden hydrologischen Gutachtens
- \* Vorliegen eines positiven Gutachtens zur Naturverträglichkeit (Natura 2000 / NÖ ASVO)

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen können jene Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ angeführt werden, die im Zusammenhang mit der Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen/Pufferflächen im Anschluss an die im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten betrieblichen Entwicklungsflächen stehen (siehe Maßnahme G2 gemäß Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“), wobei die o.a. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Lage des Eignungsbereiches „Willendorf Südost“





(Maßnahme B2b) zum östlichen Siedlungsrand der Ortschaft Willendorf über eine zusätzliche Realisierungsbedingung abgesichert werden sollen:

Maßnahme B2b:

\* Sicherstellung entsprechender Pufferbereiche zwischen Wohnnutzung bzw. Sport- und Freizeiflächen und betrieblicher Nutzung (z.B. durch Ausweisung von „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ bzw. „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ (siehe Maßnahme G2)

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG DES UMWELTBERICHTES GEMÄSS ÖFFENTLICHER AUFLAGE:

Eines der wesentlichen Ziele dieses „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der Gemeinde Willendorf ist die Absicherung von Flächen für die zukünftige Entwicklung von lokalen Betriebsgebietsstandorten.

Die zur **Auflage gebrachten Standortvarianten** für die betriebliche Weiterentwicklung stellen aus der Sicht der Gemeinde Willendorf - u.a. hinsichtlich der aktuellen siedlungsstrukturellen Situation, der ökonomischen Gegebenheiten, der landschaftlichen Einbindung, aufgrund der raumordnungsrechtlichen und sonstigen übergeordneten Rahmenbedingungen, sowie der „Leitziele“ dieses „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ (insbesondere: „Sicherstellung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. den Ausbau eines attraktiven, lokalen Betriebsstandortes unter weitgehender Vermeidung von störenden Auswirkungen auf Wohngebiete und Naturraum sowie unter Berücksichtigung der Kapazitäten der Verkehrs- und der sonstigen technischen Infrastrukturausstattung der Gemeinde“) - die siedlungsstrukturell sinnvollsten Standortvarianten für den Planungshorizont des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2022“ bzw. auch darüber hinaus dar.

Die Untersuchungen des „Umweltberichtes“ ergeben, dass die Festlegung der vorgesehenen „Eignungsgebiete für betriebliche Nutzungen“ – bei Einhaltung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ angeführten Realisierungsbedingungen - zu keiner nachhaltig negativen Beeinträchtigung der relevanten Schutzgüter (z.B. „Boden“, „Siedlungsstruktur“, „Landschaft“, „Verkehr“, „Naturverträglichkeit“) führen.

Die „Nullvariante“ (keine Ausweisung von mittel- bis langfristigen Erweiterungsflächen) würde den Zielen des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2022“ widersprechen.

**Die Umsetzung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen betrieblichen Eignungsflächen“ gemäß Auflagevariante kann daher - unter Berücksichtigung der beschriebenen Monitoring- und Ausgleichsmaßnahmen - empfohlen werden.**

**Anmerkung:** Da im Gutachten der Amtssachverständigen der Abt. RU7 des Amtes der NÖ Landesregierung zum Auflageentwurf der geplanten Maßnahmen „B2a“ und „B2a“ aus siedlungsstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Einwände erfolgt sind, werden diesbezüglich im Zuge der Beschlussfassung – insbesondere aufgrund der Vorliegens eines kulturtechnischen Gutachtens aus dem hervorgeht, dass die Hochwasserfreimachung nach heutigem Stand technisch möglich ist - keine relevanten Abänderungen gegenüber dem öffentlichen Auflageentwurf vorgenommen.



➤ **Ad Maßnahme „G1“:**

„ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS“ IM SINNE DES §24(2) DES NÖ-  
RAUMORDNUNGSGESETZES 2014 idgF. GEMÄSS ÖFFENTLICHER AUFLAGE:

Auswirkungen oder Unverträglichkeiten ..werden untersucht hinsichtlich...	Rechtlich relevante Schutzvorgaben	Untersuchungsmethode
Naturverträglichkeit	NÖ Naturschutzgesetz 2000, insbesondere §8 (4)	Untersuchung der Naturverträglichkeit (Auswirkungen auf Schutzobjekte)

THEMENBEREICH „GRÜNRAUM, SPORT- UND FREIZEITANLAGEN“ - „ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT“ der Gemeinde WILENDORF – MASSNAHME „G1“					
ÖEK Sicherung bzw. weiterer Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen sowie Siedlungsbezogenen Grünflächen (G1) FWP: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland-Freihaltfläche (Gfrei)“ mit dem Zusatz „Entwicklungsfläche für Sport und Freizeitanlagen (-2)“					
AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN		UNTERSUCHUNGEN die zur Abklärung erforderlich scheinen		ERLÄUTERUNGEN (Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)	
...werden untersucht hinsichtlich...	Rechtlich relevante Schutzvorgaben	Untersuchungsinhalt	Untersuchungsmethode	*) Der Detaillierungsgrad und der Umfang der Untersuchungen wird der vorliegenden Aufgabenstellung sowie der jeweiligen Untersuchungsmethode angepasst.  *) Das Untersuchungsergebnis wird als „Umweltbericht“ im Rahmen des Erläuterungsberichtes zur geplanten Änderung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ dokumentiert	
				betrifft SUP / RV <sup>2</sup>	
Naturverträglichkeit	NO Naturschutzgesetz 2000, insbesondere §8 (4)	Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet	Untersuchung der Naturverträglichkeit (Auswirkungen auf Schutzobjekte)	SUP	

MONITORING- BZW. AUSGLEICHSMASSNAHMEN IM RAHMEN DES „UMWELTBERICHTES“  
GEMÄSS ÖFFENTLICHER AUFLAGE:

Monitoring

Als „Monitoring-Maßnahme“ im Sinne des §4(6)10 NÖ-ROG 2014 ist die im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegte Realisierungsbedingung (Vorliegen eines positiven Gutachtens zur Naturverträglichkeit (Natura 2000 / NÖ ASVO)) zu sehen.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen können jene Maßnahmen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ angeführt werden, die im Zusammenhang mit der Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen/Pufferflächen im nördlichen und westlichen Anschluss an die gegenständlich geplante „Erweiterungsfläche für Sport- und Freizeitanlagen“ stehen (siehe Maßnahme G2 gemäß Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“)



ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG DES UMWELTBERICHTES GEMÄSS ÖFFENTLICHER AUFLAGE:

*Ein wesentliches Ziel dieses „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der Gemeinde Willendorf ist u.a. die „Sicherung und der Ausbau von ausreichend dimensionierten, öffentlich nutzbaren siedlungsbezogenen Freizeitflächen“.*

*Im Hinblick auf eine geordnete Erweiterung der bestehenden Freizeitanlage südöstlich der Ortschaft Willendorf ist somit festzustellen, dass die im Entwurf zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehene Erweiterungsfläche gemäß vorliegendem Auflageentwurf die aus der Sicht der Gemeinde - u.a. hinsichtlich der siedlungsstrukturellen Lage, der natürlichen Gegebenheiten bzw. Gefahren und damit verbundenen wirtschaftlichen Aufwendungen - sinnvollste Variante darstellt.*

**Die Umsetzung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen „Erweiterungsflächen für Sport und Freizeitanlagen“ gemäß der Auflagevariante kann daher empfohlen werden, wenn die entsprechenden Monitoring- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.**

Aufgrund der Stellungnahme des ASV für Naturschutz (Dr. Haas) vom 31.08.2021 (ZI: RU7-O-701/042-2021) haben wir die „Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Scoping)“ für die Maßnahme „B2a“ und „B2b“ zum Themenbereich „Naturverträglichkeit“ auch auf die Maßnahme „B1“ (Sicherung betriebseigener Erweiterungsflächen), die Maßnahme „G1“ (Sicherung bzw. weiterer Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen sowie siedlungsbezogenen Grünflächen) sowie den Änderungspunkt 5 (Lagerplatzneuwidmung) ausgedehnt (siehe beiliegendes „SUP-Scoping“).



## **C.5. VERORDNUNGSTEXTENTWURF**

Inhalt aus dem Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 vom 21.03.2022  
(Seite 10)

*Korrespondierend mit den Inhalten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, des Verkehrs- und Landschaftskonzeptes fehlen auch in der Verordnung wichtige Inhalte.*

### **Anmerkungen des Ortsplaners:**

Aufgrund des Gutachtens der ASV für Raumordnung sollen die gemäß öffentlicher Auflage vorgesehenen Ziele und Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung im Zuge der Beschlussfassung durch den Gemeinderat – insbesondere um die Themenbereiche Energieversorgung, Klimawandelanpassung, Landwirtschaft, Landschaft, Infrastruktur - abgeändert werden (siehe flächig grün markierte textliche Ergänzungen im nachfolgenden Kapitel D – Verordnungstextentwurf).



## **D. VERORDNUNGSTEXTENTWURF (VERORDNUNG „B“)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Willendorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen und des „Umweltberichtes“ zur Strategischen Umweltprüfung folgende

### **VERORDNUNG „B“**

des Gemeinderates der Gemeinde Willendorf vom ..... über die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes in Form einer generellen Überarbeitung inklusive Ergänzung durch ein „Örtliches Entwicklungskonzept“ („Örtliches Raumordnungsprogramm 2022“) gemäß den §§ 13 – 25 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl.Nr. 3/2015 idgF.

#### **§ 1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Leitziele des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ der Gemeinde Willendorf sind:

- Bewahrung bzw. weiterer Ausbau der strukturellen Stärken der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die weitere Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität
- Sicherung und weitere Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung als lokaler, gewerblicher Wirtschaftsstandort
- Sicherung und weitere Verbesserung der naturräumlichen Ausstattung im Gemeindegebiet sowie von Naherholungsräumen für die Bevölkerung von Willendorf, sowie Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft

Integrierender Bestandteil dieses Entwicklungskonzeptes ist die Plandarstellung "Örtliches Entwicklungskonzept" mit der Planzahl "WILD – OEK1 – 11810 - B", verfasst von Dipl. Ing. Karl SIEGL.

Die räumlich zuordenbaren Ziele und Maßnahmen hinsichtlich Verkehr und Landschaft sind den diesbezüglichen Kapiteln des „Erläuterungs- und Umweltberichtes“ sowie den Plandarstellungen „Verkehrskonzept“ und „Landschaftskonzept“ zu entnehmen.

#### **§ 2 ZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG:**

In Übereinstimmung mit dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 werden folgende Ziele der „Örtlichen Raumordnung“ festgelegt:

##### **A) SIEDLUNGS- UND ZENTRUMSSTRUKTUR**

- Sicherstellung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für alle wichtigen Grundfunktionen im Siedlungsraum und Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen zwischen den verschiedenen Funktionsbereichen (Zentrale Ortsbereiche, Wohnbereiche, Freizeit- und Erholungsflächen, landwirtschaftliche Wohn- und Nutzflächen, Betriebsgebiete, Verkehrsflächen und sonstige Infrastruktureinrichtungen)



- Stärkung der zentralen Ortsbereiche unter Berücksichtigung des Aspekts der „Nachverdichtung“ sowie Sicherstellung der bedarfsgerechten Versorgung der Gemeindebevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen, sowie öffentlichen und sozialen Einrichtungen innerhalb des Gemeindegebietes von Willendorf
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Mobilisierung von bereits gewidmetem Wohnbaulandreservenflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Weitere Verbesserung bzw. Herstellung einer bestmöglichen Lebens- und Wohnqualität für alle bestehenden Siedlungsgebiete

#### B) WIRTSCHAFTSTRUKTUR UND ENERGIE

- Sicherstellung und Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft ohne gegenseitige Beeinträchtigung und unter weitgehender Vermeidung von störenden Auswirkungen auf Wohngebiete und Naturraum
- Absicherung von betrieblichen Entwicklungsbereichen unter Berücksichtigung der Kapazitäten des Verkehrsnetzes und der sonstigen technischen Infrastrukturausstattung der Gemeinde
- Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb des Gemeindegebietes durch widmungsmäßige Absicherung des Bestandes und für bedarfsgerechten Ausbau von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, sowie Schaffung von Möglichkeiten für Betriebsneusiedlungen.
- Förderung von erneuerbaren Energieformen unter besonderer Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Schaffung bzw. Erhalt von energieeffizienten Raum- und Siedlungsstrukturen
- Förderung der E-Mobilität

#### C) LANDSCHAFT, NATURRAUM, FREIZEIT UND KLIMAWANDELANPASSUNG

- Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes sowie Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Natur-, Landschafts- und Siedlungsraum der Gemeinde Willendorf
- Erhaltung und weiterer Ausbau ausreichend dimensionierter, siedlungsbezogener öffentlicher Sport- und Freizeitflächen sowie über Rad- und Fußwege gut erreichbaren Naherholungsräumen
- Erhaltung und weiterer Ausbau von siedlungsgliedernden und –begrenzenden sowie landschaftsprägenden Grünelementen – insbesondere im Hinblick auf die regionstypischen Grünstrukturen des „Schneeberglandes“
- Sicherung der Voraussetzungen für eine leistungsfähige, aber dennoch ökologisch nachhaltige Landwirtschaft



- Sicherung vorhandener Biotope als Lebensräume, Trittsteinbiotope und Migrationsbänder sowie im Interesse der Gewährleistung eines funktionierenden, vielfältigen Netzes unterschiedlicher Lebensraumstrukturen
- Freihalten von Sichtachsen, Sichtbeziehungen und für das Landschaftsbild bedeutender Flächen
- Erhaltung von Waldflächen aufgrund ihrer großen Bedeutung für die Klimawandelanpassung
- Flächensicherung für Retentionsmaßnahmen

#### D) VERKEHR

- Bedarfsgerechter, weiterer Ausbau von verkehrsberuhigenden Maßnahmen im örtlichen und überörtlichen Straßennetz
- Verbesserung bzw. weiterer Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes zur sicheren Verbindung sämtlicher Siedlungsbereiche mit den zentralen Ortsbereichen im Hauptsiedlungsraum
- Erhöhung der Verkehrssicherheit bei Bahnübergängen
- Aufwertung und Attraktiveren des Ortszentrums
- Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr

### § 3 MASSNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG:

In Übereinstimmung mit dem „Örtlichen Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 werden folgende Maßnahmen der „Örtlichen Raumordnung“ festgelegt:

#### A) SIEDLUNGS- UND ZENTRUMSSTRUKTUR

- Förderung einer durchmischten verdichteten Nutzungsstruktur (Wohnen, öffentliche und private Dienstleistungen, Nahversorgung, Landwirtschaft, Kleingewerbe) in den zentralen Ortsbereichen durch Festlegung dafür geeigneter Bauland-Widmungsarten sowie Sicherstellung von Reserveflächen für zentrale Einrichtungen
- Betreiben einer „aktiven“ Bodenpolitik der Gemeinde zur Flächenvorsorge im Bereich der rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandreserveflächen (Baulandmobilisierung) und Förderung von flächensparenden, ökologischen und energieeffizienten Bebauungsformen
- Vornahme von zukünftigen Baulanderweiterungen im Bereich der „Örtlichen Siedlungsgrenzen“ nur in Form von Korrekturen der Baulandabgrenzungen sowie kleinflächiger Erweiterungen für den familieneigenen Bedarf bzw. für den Bedarf gewerblicher oder landwirtschaftlich-betrieblicher Nutzungen
- Revision des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2022“ insbesondere im Hinblick auf die Aspekte „Bevölkerungs-, Siedlungs- sowie Betriebsgebietsentwicklung“ 10 bis 15 Jahre nach seiner Rechtskraft



## B) WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND ENERGIE

- Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren betrieblichen Reserveflächen auf angemessenem Preisniveau durch Anwendung der Instrumente der Vertragsraumordnung und aktive Bodenpolitik der Gemeinde Willendorf
- Festlegung von zwei „Eignungsflächen für Betriebsgebietsstandorte mit örtlicher Bedeutung“ unter Berücksichtigung der Bedarfssituation und der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Realisierungsbedingungen
- Bedarfsgerechte Sicherung von Flächen für öffentliche bzw. kommunale Einrichtungen mit betrieblichem Charakter (z.B. Bauhof, Feuerwehr)
- Sicherung von Standorten für erneuerbare Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik auf Gebäudedächern)
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität

## C) LANDSCHAFT, NATURRAUM, FREIZEIT UND KLIMAWANDELANPASSUNG

- Sicherung bzw. weiterer Ausbau von Sport- und Freizeitanlagen sowie siedlungsbezogenen Grünflächen
- Absicherung bzw. Schaffung weiterer siedlungsgliedernder bzw. siedlungsbegrenzender Grünstrukturen oder Pufferzonen zur klaren räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen
- Sicherung einer kompakten Siedlungsstruktur bzw. Verhinderung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in Hanglagen oder sonstigen, landschaftlich sensiblen Bereichen unter Berücksichtigung der Maßnahmen des „Landschaftskonzeptes“
- Keine Versiegelung von Retentionsflächen
- Absicherung von Waldflächen und Offenhalten von Gewässerflächen aufgrund ihrer wichtigen Rolle für die Klimawandelanpassung



#### D) VERKEHR

- Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Benutzergruppen des übergeordneten und örtlichen Straßennetzes im Sinne des „Verkehrskonzeptes“
- Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Bereich der Ortszentren von Willendorf und Rothengrub gemäß den Aussagen des „Verkehrskonzeptes“
- Sicherung von bestehenden sowie Schaffung von neuen Rad- und Fußwegen zur Verbindung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Freizeit-Infrastruktur
- Bestandssicherung sämtlicher im Gemeindegebiet von Willendorf vorhandenen Eisenbahnkreuzungen sowie Verbesserung der Erreichbarkeit bestehender Siedlungsteile an das öffentliche Bahnnetz (z.B. Verlegung der Bahnhaltestelle „Urschendorf“ in Richtung Dörfles) bei gleichzeitiger Verbesserung des **Ausstattungsangebotes im Bereich der Bahnhaltestellen**

#### **§ 4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:**

Die Widmung der einzelnen Grundflächen des Gemeindegebietes, welche in der von Dipl.Ing. Karl SIEGL unter der Planzahl „WILD – OEK1 – 11810 – B – FWP“ verfassten Plandarstellung vorgesehen ist, wird hiermit im Sinne der einleitend genannten Gesetzesbestimmung festgelegt bzw. dort, wo es sich um überörtliche Planungen handelt, kenntlich gemacht.

Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes, welche aus einem Blatt besteht und gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, wie eine Neudarstellung auf Grundlage der DKM 10/2020 ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

#### **§ 5 RECHTSWIRKSAMKEIT:**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ-Landesregierung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

Mit dem gleichen Tag wird der bisher im Gemeindegebiet gültige Flächenwidmungsplan einschließlich aller später erfolgten Abänderungen außer Kraft gesetzt.



## **E. BESCHLUSSPLÄNE (VERORDNUNG „B“)**

### **E.1. BESCHLUSSPLAN – ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

M 1:10.000, 1 Blatt









**ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER GEMEINDE WILLENDORF**

**ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ENTWURF - NEUDARSTELLUNG BESCHLUSSPLAN VERORDNUNG 'B'**

PLANVERFAHREN  
DIEBLING, KARL, SIEGL  
PLANMÄSSIG  
WIL 2022

ÖFFENTLICHE VERORDNUNG  
BESCHLUSSPLAN RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER GEMEINDE WILLENDORF  
MIT NEUDARSTELLUNG  
100%

INHALT  
INHALT



**LANDSCHAFT, NATURRAUM, SPORT- UND FREIZEIT- PLANUNGSMASSNAHMEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE**

**G1 BEWERTUNG BZW. WEITERER AUSBAU VON SPORT- UND FREIZEITANLAGEN SOWIE SIEDLUNGSGERECHEN GRÜNSTRUKTUREN**

- Bewertung des Bestandes für Sport- und Freizeitanlagen durch:
  - Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
  - Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**G2 ALLGEMEINE RAUMENTWICKLUNGSBEDINGUNGEN**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**G3 FÖRDERUNG BZW. SCHÜTZUNG VON SIEDLUNGSGERECHEN GRÜNSTRUKTUREN**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**G4 SÜNDENHILFE BZW. WILDKUNDE**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**WIRTSCHAFTSSTRUKTUR - PLANUNGSMASSNAHMEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE**

**B1 BESTEHENDE BETRIEBSGEBIETE WILLENDORF OST**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**B2 FESTLEGEN VON GRUNDRISSLÄCHEN FÜR BETRIEBSGEBIETSDORTE MIT WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**B3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**W1 ZENTRALE ENTWICKLUNGSKONZEPTE**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**W2 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**W3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**SONSTIGE PLANINHALTE**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)
- Bestandsaufnahme (z.B. Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme, Bestandsaufnahme)

**WITTE PLANUNGSMASSNAHMEN ZUM THEMENBEREICH LANDSCHAFT, NATURRAUM, SPORT UND FREIZEIT**

**WITTE PLANUNGSMASSNAHMEN ZUM THEMENBEREICH WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

**WITTE PLANUNGSMASSNAHMEN ZUM THEMENBEREICH WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

**WITTE PLANUNGSMASSNAHMEN ZUM THEMENBEREICH WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**