



# Marktgemeinde Kirchberg am Wagram

3470 Kirchberg am Wagram, Marktplatz 6, Bezirk Tulln, NÖ.  
Telefon 02279/2332-0 FAX 02279/2332-21

GZ 25 017E

## Örtliches Raumordnungsprogramm 1975

### 32. Änderung

### Entwurf

Text- und Plandokumente:

Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf

Planausschnitte: Flächenwidmungsplan, Darstellung der Änderungen – Entwurf

Kirchberg am Wagram, April 2025

**Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde KIRCHBERG AM WAGRAM  
Marktplatz 6  
A-3470 Kirchberg am Wagram, Bezirk Tulln  
T: +43 2279 2332 - 0  
F: +43 2279 2332 - 21  
E: marktgemeinde@kirchberg-wagram.gv.at

**mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Mag. Stefan Aufhauser  
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg  
T. +43 669 19 22 84 13  
E. [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Übersicht.....</b>	<b>2</b>
1.1	Allgemeines .....	2
1.2	Strategische Umweltprüfung / Beschleunigtes Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>Geplante Verordnung.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grundlagenforschung im Sinne § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014.....</b>	<b>5</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	5
3.2	Naturgefahren.....	5
3.3	Baulandbilanz .....	6
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Änderungen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Änderungspunkt 1: KG Kirchberg, Freibad – Umwidmung von Grünland-Sportstätte in Verkehrsfläche-privat und Grünland-Grüngürtel .....	7
4.2	Änderungspunkt 2: KG Kirchberg, Hubertusgasse – Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-privat .....	11
4.3	Änderungspunkt 3: KG Engelmansbrunn – Widmung von Verkehrsfläche-privat und Grünland-Parkanlage.....	16
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014.....</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Kosten der Änderung.....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Anlage.....</b>	<b>28</b>

*Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.*

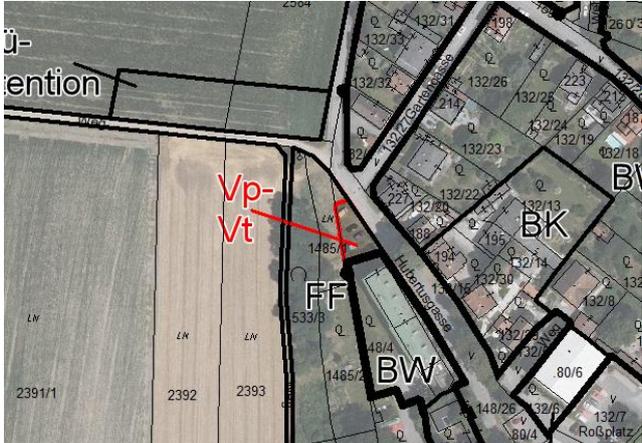


# 1 ÜBERSICHT

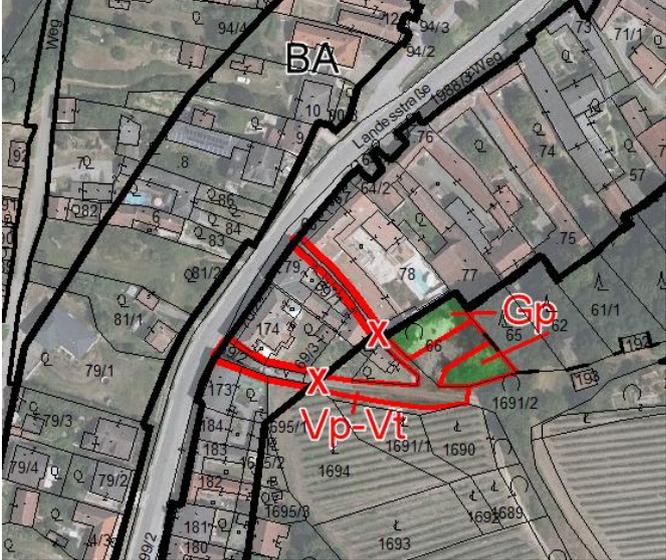
## 1.1 Allgemeines

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Kirchberg am Wagram stammt aus dem Jahr 1975. Mit den benachbarten Gemeinden wurde ein so genanntes „Gemeinsames Örtliches Entwicklungskonzept“ erarbeitet. Dieses ist seit 15.01.2018 in Rechtskraft.

Das gegenständliche Verfahren ist die 32. Änderung des Flächenwidmungsplanes und behandelt folgende Änderungspunkte:

Änderungspunkte	Beschreibung
<p>ÄP 1 KG Kirchberg Kirchberg nahe Freibad</p>	<p>Umwidmung Grünland-Sportstätte in Verkehrsfläche-privat und Grünland-Grüngürtel</p> 
<p>ÄP 2 KG Kirchberg Kirchberg Hubertusgasse</p>	<p>Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-privat</p> 



Änderungspunkte	Beschreibung
<p>ÄP 3                      KG Engelmansbrunn                      Engelmansbrunn</p>	<p>Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft und Bauland-Agrargebiet in Verkehrsfläche-privat und Grünland-Parkanlage</p>  <p>The map shows a residential area with various land parcels. A red outline highlights a specific area. Within this area, there are labels: 'BA' (Bauland) in the upper left, 'Gp' (Grünland) in the upper right, and 'Vp-Vt' (Verkehrsfläche-privat) in the lower center. There are also two red 'X' marks on the map.</p>

## 1.2 Strategische Umweltprüfung / Beschleunigtes Verfahren

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 1975, ergänzt durch ein verordnetes Entwicklungskonzept. Dieses Konzept wurde im Rahmen des 26. Änderungsverfahrens im Jahr 2018 erlassen und dabei einer strategischen Umweltprüfung (SUP) unterzogen. Im aktuellen Verfahren erfolgt keine Änderung dieses Entwicklungskonzeptes.

Die vorliegende 32. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 25a Abs. 1 NÖ ROG 2014 durchgeführt.

Die Änderung dient der Umsetzung des verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzeptes aus 2018 in der Fassung 2023, dessen Planungsziele und Untersuchungen noch zutreffend sind oder die Änderungspunkte sind offenkundig geringfügig.



## 2 GEPLANTE VERORDNUNG

---

### **Marktgemeinde Kirchberg am Wagram Örtliches Raumordnungsprogramm 1975, ÖEK 2018 32. Änderung**

#### **§ 1**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kirchberg am Wagram ändert gemäß § 25a Abs. 1 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Engelmansbrunn und Kirchberg am Wagram abzuändern.

#### **§ 2**

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25 017E, verfassten Plan auf den Planblättern 2 und 3 dargestellt und im Erläuterungsbericht begründet ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

#### **§ 3**

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderung lediglich der Umsetzung eines Planungszieles dient, das im verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept bereits vorgesehen und in seinen Auswirkungen vollständig untersucht ist, und die Ergebnisse der Untersuchungen noch zutreffend sind.

Weiters wird festgestellt, dass

- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Kommunalialog Raumplanung GmbH bestätigt.

Damit tritt diese Verordnung ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung nach Beschluss des Gemeinderates und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



### 3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Nachfolgend werden die wichtigsten Daten hinsichtlich Bevölkerung und Baulandbilanz entsprechend dem § 25 Abs 4 NÖ ROG 2014 dargestellt.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Kirchberg am Wagram sind im März 2025 (vgl. GWR-Daten) 3.800 Einwohner gemeldet. Zu diesen Hauptwohnsitzern kommen noch 702 Personen im Nebenwohnsitz hinzu. Die Bevölkerungsentwicklung weist trotz kleinerer Schwankungen seit Jahren einen positiven Trend auf.

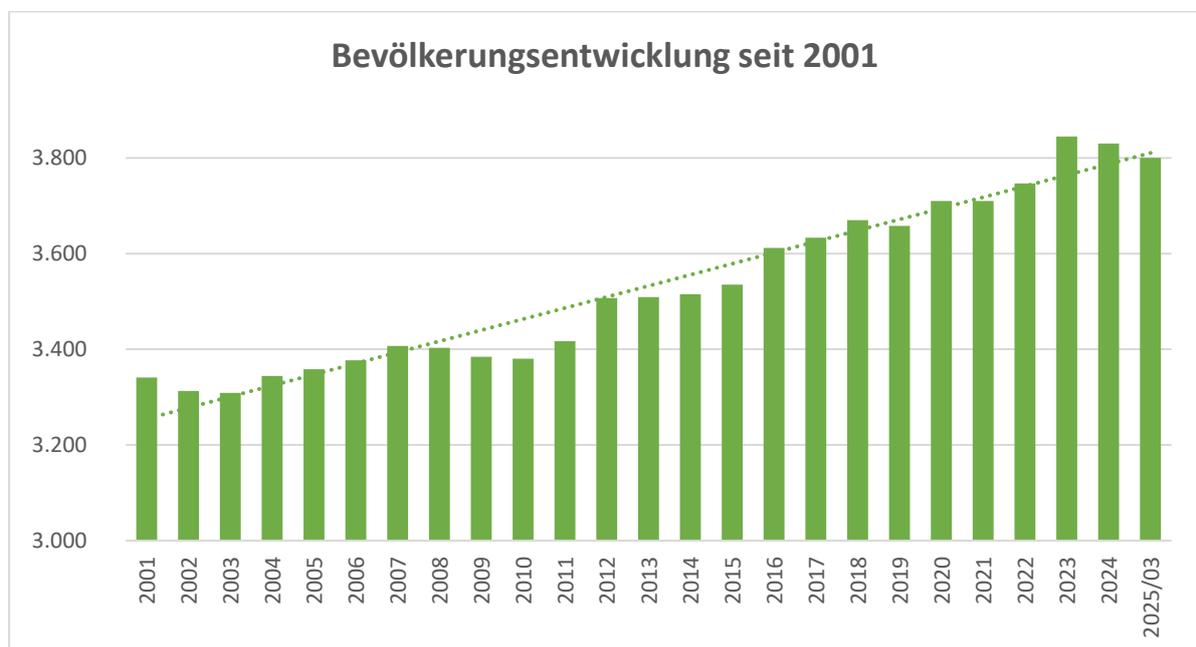


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Kirchberg am Wagram seit 2001 (Statistik Austria 2024, GWR)

#### 3.2 Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Gefahrenzonenplan gelbe und rote Gefahrenzonen
- HQ100-Überflutungsbereiche
- Altlastenkataster



### 3.3 Baulandbilanz

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über ca. 60,3 km<sup>2</sup>. 4,2% der Gemeindefläche (entspricht 257 ha) ist als Bauland gewidmet, welches folgendermaßen aufgeschlüsselt ist:

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	Reserve
				(A)	(B)	(C)	in %
				(D)			
Bauland-Wohngebiet	63,25	53,99	9,26	0,00	0,00	0,71	14,6
Bauland-Kerngebiet	21,40	20,59	0,81	0,00	0,00	0,00	3,8
Bauland-Agrargebiet	127,62	120,08	7,54	0,07	0,00	0,00	5,9
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>212,28</b>	<b>194,66</b>	<b>17,62</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,71</b>	<b>8,3</b>
Bauland-Betriebsgebiet	10,96	9,03	1,93	0,00	0,00	0,00	17,6
Bauland-Industriegebiet	15,92	13,55	2,37	0,00	0,00	0,00	14,9
Bauland-Sondergebiet	17,82	8,44	9,38	0,00	0,00	0,00	52,7
Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>44,70</b>	<b>31,01</b>	<b>13,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30,6</b>
<b>SUMME:</b>	<b>256,97</b>	<b>225,67</b>	<b>31,30</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,71</b>	<b>12,2</b>

Der Großteil der Baulandreserven ist auf noch nicht genutztes/bebautes Bauland-Sondergebiet zurückzuführen. Ansonsten ist der Anteil des noch nicht widmungsgemäß genutzten Baulandes vergleichsweise gering.



## 4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

### 4.1 Änderungspunkt 1: KG Kirchberg, Freibad – Umwidmung von Grünland-Sportstätte in Verkehrsfläche-privat und Grünland-Grüngürtel

#### Ausgangssituation und Beschreibung der Änderung

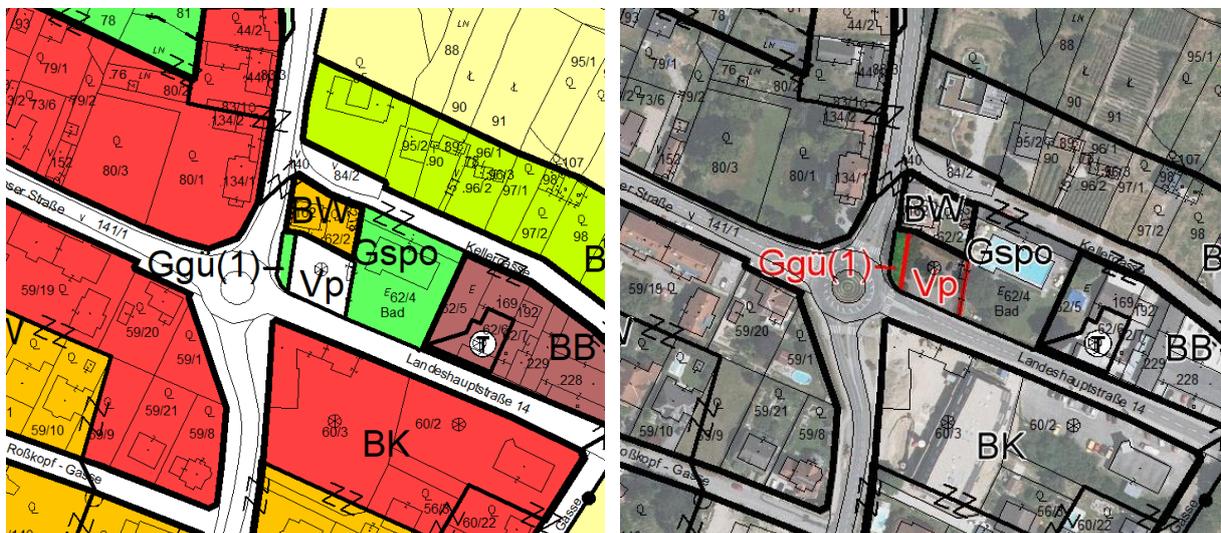
Das Freibad liegt zentral in Kirchberg am Wagram, nahe dem Kreisverkehr entlang der Kremser Straße. Diesem vorgelagert befindet sich ein Parkplatz. Im westlichen Bereich von diesem liegt eine ca. 5m schmale Grünfläche mit drei Bäumen. Bisher ist dieser Bereich als Grünland-Sportstätte gewidmet.

Nach Betriebseinstellung der Bad-Kantine befindet sich keine gastronomische Einrichtung mehr am Freizeitareal. Durch den Betrieb eines Foodtrucks soll die gastronomische Versorgung wieder gewährleistet sein.

Aufgrund der zusätzlichen Nutzung bzw. der bestehenden Nutzung als Abstellfläche soll der westliche Abschnitt als Verkehrsfläche-privat gewidmet werden. Die Grünfläche soll als Grünland-Grüngürtel abgesichert werden.

#### *Umwidmung im Bereich Gst. 62/4, KG Kirchberg am Wagram*

- Umwidmung von Grünland-Sportstätte in Verkehrsfläche-privat im Ausmaß von ca. 570m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland-Sportstätte in Grünland-Grüngürtel (Verbot Ein-/Ausfahrten, Siedlungseingrünung) im Ausmaß von ca. 110m<sup>2</sup>



#### Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs. 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Gastronomisches Angebot als Nutzungsdiversifizierung und -ergänzung zum bestehenden Freibad
- Zi 5 ... wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient: Kleinregionales Schwerpunktzentrum, in welchem Nutzungsvielfalt ermöglicht werden soll
- Zi 7 ... Vermeidung von Entwicklungsdefiziten: Widmung wird an tatsächliche Nutzung angepasst (Parkplatz -> Verkehrsfläche-privat) und Rechtssicherheit geschaffen



### **Motivation und Interessensabwägung**

Bei der Widmungsmaßnahme und den damit zusammenhängenden Nutzungsabsichten handelt es sich um eine Diversifizierung der Nutzungen. Die Nutzung des bestehenden Parkplatz-Areals wird auf eine ganzjährige Inanspruchnahme ausgedehnt (nicht nur während der Freibadsaison), da sowohl eine gastronomische Einrichtung Einzug findet, als auch der Parkplatz dafür genutzt wird. Dadurch werden bereits geschotterte, vorgeprägte Flächen besser ausgenutzt. Das Angebot der sozialen Infrastrukturen wird im zentralen Ortsbereich erweitert. Die Einrichtung ist fußläufig sowie mit dem Rad gut erreichbar. Der Standort wird gewählt, da hier optimale Synergien zwischen Freizeitnutzung und gastronomischem Angebot erreicht werden können.

### *Projektbeschreibung*

Das gastronomische Projekt sieht einen Imbiss (als Foodtruck) vor, in welchem verschiedene Fast-Food-Speisen angeboten werden. Der Foodtruck stellt sich baurechtlich als kleines Nebengebäude mit verschiedenen Fast-Food-Speisen dar. Es sind acht Verabreichungsplätze und zwei Stehpulte geplant. Die geplanten Öffnungszeiten sind Montag bis Sonntag, 10:00-21:00 Uhr.

### *Zielsetzungen*

Das NÖ ROG 2014 bestimmt nachfolgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung der Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten
- Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen

Der Wortlaut der Verordnung sieht unter anderem folgendes vor:

- Erhaltung und Ausbau des bestehenden Sport- und Freizeitangebotes
- Erhaltung und Ausbau von innerörtlichen Freizeit- und Erholungsräumen in bestehenden Siedlungsgebieten
- Erweiterung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Abstimmung mit dem zu erwartenden Bedarf

Der Plan Entwicklungskonzept sieht diesen Bereich als „kleinregionales Schwerpunktzentrum“, in welchem „Nutzungsvielfalt“ ermöglicht werden soll.



Abbildung 2: Ausschnitt aus ÖEK-Plan. Rot eingekreist = Änderungsbereich.



Die Maßnahme entspricht den Leitzielen des Raumordnungsgesetzes sowie den Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes.

Es sind keine für den Änderungsbereich relevanten Ziele oder Maßnahmen in überörtlichen Planungsinstrumenten festgelegt.

#### Verkehr

An der Bestandssituation (Verkehrerschließung, Organisation ruhender Verkehr) wird in der Natur nichts verändert. Der bestehende Parkplatz wird gleichermaßen für Besucher des Freibads, als auch für Kunden der Gastronomie verwendet. Durch die vorgesehene Nutzung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 60 Fahrten pro Tag (Kunden, Lieferung, Arbeitnehmer) zu rechnen.

Aufgrund der Lage an der Landesstraße, sowie im Umgebungsbereich des Kreisverkehrs, wurde im Vorfeld eine verkehrstechnische Stellungnahme eingeholt (siehe Original im Anhang). Zusammenfassend kann festgestellt werden:

- Keine unzulässige Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation
- Geringe Neuverkehrsmengen sind verträglich
- Dasselbe Tagesverkehrsaufkommen wie bisher, jedoch gleichmäßiger aufgeteilt über Tag und Jahr
- Ausreichende Dimensionierung der bestehenden Straßenanlagen im Untersuchungs- und Umgebungsbereich
- Geringe Abstände zu Kreisverkehr (entspricht Bestandssituation) – nur in geringem Ausmaß Rückstau zu erwarten
- Keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs zu erwarten

#### Weitere Aspekte

Die Kriterien der Baulandeignung sind irrelevant, da es sich um keine Baulandwidmung handelt. Dennoch ist festzuhalten, dass es keine Hinweise gibt, die eine potentielle Gefährdung anzeigen.



Es handelt sich um einen bereits intensiv genutzten, geschotterten Bereich im geschlossenen Ortsbereich. Am westlichen Rand zur Straße hin bestehen drei Bäume auf einer Wiesenfläche, mitten am Parkplatz steht ebenso ein Baum mit Baumscheibe. Diese sollen bleiben weiterhin bestehen bleiben. Die Bäume hin zur Straße werden durch den Grünland-Grüngürtel abgesichert. Die ästhetische und ökologische Funktion wird durch die Funktion „Siedlungseingrünung“ sichergestellt. Zusätzlich wird dem Grünland-Grüngürtel die Funktion „Verbot von Ein- und Ausfahrten“ gegeben, somit in diesem sensiblen Kreuzungs-/Kreisverkehrsbereich keine zusätzliche Belastung durch Ein-/Ausfahrten entstehen können.

Durch die geplante Widmungsänderung ändert sich nichts an der Nutzungssituation in diesem Bereich. Die Fläche liegt im geschlossenen, bebauten Ortsbereich und weit entfernt von ausgewiesenen Schutzgebieten. Das Grundstück liegt im Eigentum der Gemeinde, welche großes Interesse an klimawandelangepasster Planung hat (auch in Zusammenarbeit mit KEM- und KLAR-Region), sodass der Baum in der Mitte bestehen bleiben soll, da dieser auch Schatten für die parkenden PKW bietet. Für den Fall, dass sich der Baum als nachteilig herausstellt, ist die Gemeinde bemüht einen gleich- oder besserwertigen, klimafitten Baum zu setzen.

Es davon auszugehen, dass keine Auswirkungen auf Natur-/Artenschutz zu erwarten sind.

Abbildung 3:

Orthophoto (rot = Änderungsbereich Vp)

Ansicht GoogleMaps StreetView.



#### Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulanddeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind: NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung; Baulandreserven aktualisiert)



- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)

### **Übersicht**

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Das bestehende Freizeitangebot wird durch eine gastronomische Einrichtung erweitert. Der Parkplatz wird widmungstechnisch abgesichert und von mehreren Nutzungen in Anspruch genommen. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung wird kein zusätzliches Bauland gewidmet.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.

## **4.2 Änderungspunkt 2: KG Kirchberg, Hubertusgasse – Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-privat**

### **Ausgangssituation und Beschreibung der Änderung**

Der in der Hubertusgasse in den 1970ern errichtete Geschosswohnbau verfügt über ca. 16 Stellplätze direkt vor dem Gebäude, entlang der Straße. Über eine Garage verfügt das Gebäude nicht. Die Parkplätze und das Gebäude befinden sich im Privateigentum. In den 20 Wohnungen leben lt. GWR-Daten 26 Personen (21 im Hauptwohnsitz, 5 im Nebenwohnsitz).

Die Analyse der Orthophotos zeigt, dass der Parkplatz stets stark besetzt ist. Ebenso zeigt sich, dass die Fläche nördlich des Wohnbaus bereits seit Jahren zusätzlich als Abstellplatz herangezogen werden muss.



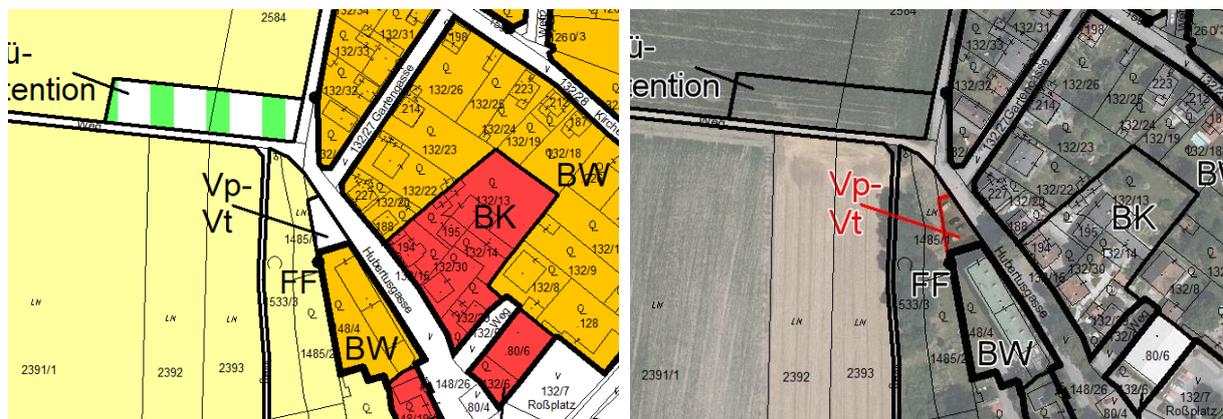
Abbildung 4: Aktuelles Orthophoto (2023) – Orthophoto aus 2008.



Um die als Ausweichfläche für den Parkplatz genutzte Fläche abzusichern, soll diese als Verkehrsfläche-privat gewidmet werden. Es wird unter anderem damit auch vermieden, dass die Kraftfahrzeuge, die dem Geschosswohnbau zuzuordnen sind, im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

#### Umwidmung im Bereich Gst. 148/4, KG Kirchberg am Wagram

- Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-privat (Vertrag) im Ausmaß von ca. 250m<sup>2</sup>





## Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs. 1

- Zi 7 ... Vermeidung von Entwicklungsdefiziten: Zur Verfügungstellung ausreichender Stellplätze, Vermeiden von Wildparken, konzentriertes geregeltes Parken ermöglichen, rechtliche Absicherung

## Motivation und Interessensabwägung

Der Änderungsbereich liegt im geschlossenen Siedlungsbereich von Kirchberg; die Abgrenzung wird auch durch die bestehende Baumreihe gekennzeichnet. Die Änderung widerspricht nicht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und ist als geringfügig zu bezeichnen. Die Widmung trägt zur Verbesserung der IST-Situation und insbesondere zur Entlastung des öffentlichen Raumes bei.



Abbildung 5: Ausschnitt aus ÖEK.

Ausschnitt aus RegROP Bezirk Tulln.

Der grün schraffierte Bereich im ÖEK kennzeichnet einen Erhaltenswerten Landschaftsteil, jedoch nach dem „alten“, nicht mehr rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramm

Wien Umland Nordwest. Die Ansicht des nun rechtskräftigen RegROP Bezirk Tulln zeigt, dass beim Änderungsbereich keine überörtliche Festlegung mehr gegeben ist.

Der gesetzlich vorgeschriebene 1 Stellplatz für PKW pro Wohnung (lt. Bautechnikverordnung) kann im Ist-Zustand nicht erreicht werden. Bei 20 Wohnungen gibt es nur ca. 16 Stellplätze. Bei dem vorliegenden Motorisierungsgrad von 1,6 Einwohnern pro PKW (Bezirk Tulln) wäre gar von 32 erforderlichen Parkplätzen auszugehen. Diese können im Bestand nicht abgedeckt werden.

Daher ist eine Erweiterung der Abstellflächen zwingend erforderlich.

Die gegenständliche Fläche wird bereits jetzt als Abstellfläche genutzt. Die Veränderung der Widmungssituation erfolgt auf Anregung und in Abstimmung mit den Wohnungseigentümern. Diese bereits existierende Nutzung soll widmungstechnisch abgesichert und dem Eigentümer sowie den Nutzern damit die erforderliche Rechtssicherheit gegeben werden. Damit soll und kann „Wildparken“ weitgehend minimiert werden. Außerdem wird somit die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben ermöglicht. Schätzungsweise können auf der Fläche 10-15 PKW abgestellt werden.



Aufgrund des Gebäude-/Nutzungsbestandes und der Geländeverhältnisse ist ein zusätzlicher Parkplatz an einem anderen Standort im Umgebungsbereich des Wohngebäudes nicht möglich. Darüber hinaus sind Abstellflächen nur im unmittelbaren Umgebungsbereich des Wohngebäudes zielführend und nutzerfreundlich. Die bereits gegebenen Parkflächen im oberen Ortsbereich von Kirchberg sind für andere -eher öffentliche- Zwecke vorgesehen (z.B. Weritas, Veranstaltungen), jedoch nicht primär für die private Wohnnutzung.

Abbildung 6: Ansicht des Änderungsbereiches (GoogleMaps StreetView).



Der Änderungsbereich liegt am selben Grundstück wie die als Bauland-Wohngebiet gewidmete Fläche des Geschößwohnbaus. Es handelt sich um eine ebene Fläche.

### Vertrag

Die Verkehrsfläche soll als Parkplatz genutzt werden. Um eine klimawandelangepasste Nutzung zu gewährleisten wird ein Vertrag abgeschlossen, demnach sinngemäß § 3 der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes Kirchberg am Wagram gelten. Damit werden die Regelungen, welche für Freiflächen festgesetzt sind, analog auf die Verkehrsfläche-privat umgelegt.

#### **§ 3 (aus der 17. Änderung 2023) Gestaltung der Freiflächen**

Die freizuhaltenden Flächen im Sinne § 31 Abs. 9 NÖ ROG 2014 sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

1. Die Flächen dürfen als wasserdurchlässig angelegter Kfz-Stellplatz genutzt werden. Zusammenhängende Stellplatzflächen für mehr als 4 Fahrzeuge sind mit einem Baum pro 4 Stellplätze zu bepflanzen.
2. Außerhalb der Stellplätze im Sinne Z. 1 und von Wegen dürfen als oberste Schicht keine anorganischen Substanzen (z.B. Stein- oder Kiesgärten) verwendet werden.



### Weitere Aspekte

Die Kriterien der Baulandeignung sind irrelevant, da es sich um keine Baulandwidmung handelt. Dennoch ist festzuhalten, dass es keine Hinweise gibt, die eine potentielle Gefährdung anzeigen. Der Hangwasserfließweg in der Hinweiskarte ist dahingehend hinfällig, als dass etwa 30m nordwestlich ein Retentionsbecken gewidmet und errichtet wurde/wird. Damit konnte auch die potentielle Gefährdung durch Oberflächenwasser gebannt werden.

Die Außenerschließung erfolgt über die bestehende Hubertusgasse. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist mit keiner maßgeblichen Beeinträchtigung oder Veränderung der Verkehrssicherheit und -flüssigkeit zu rechnen. Es ergibt sich keine Änderung der IST-Situation.

Die auf der Abbildung 6 erscheinenden Bäume liegen außerhalb des Widmungsfläche (Abstand ca. 15m) und werden demnach nicht berührt. Die Umwidmungsfläche ist bisher mit monotoner Wiese bedeckt. Aufgrund der bereits bestehenden teilweisen Parkplatznutzung ist hier von keiner besonderen ökologischen Wertigkeit auszugehen. Es sind daher keine Auswirkungen auf Natur-/Artenschutz zu erwarten.

### Kriterien § 25a Abs 1

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind: NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung; Baulandreserven aktualisiert)
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)

### Übersicht

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Die teilweise bereits für Abstellplätze genutzte Fläche soll widmungstechnisch abgesichert und als Verkehrsfläche-privat gewidmet werden. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung ist geringfügig und widerspricht nicht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung wird kein zusätzliches Bauland gewidmet.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.



### 4.3 Änderungspunkt 3: KG Engelmansbrunn – Widmung von Verkehrsfläche-privat und Grünland-Parkanlage

#### Ausgangssituation und Beschreibung der Änderung

In Engelmansbrunn besteht ein Wohngebäude (Dorfstraße 30), welches im Eigentum eines neuen Nutzers ist. Die neuen Eigentümer beabsichtigen umfassende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen und die Errichtung eines gastronomischen Betriebes, sowie in weiterer Folge Angebote für Übernachtungsmöglichkeiten. Es handelt sich um eine Verlagerung eines Betriebes, der bereits im nahen Krems erfolgreich besteht.

*Abbildung 7: Ansicht des Gebäudebestandes (GoogleMaps StreetView).*



Aufgrund der dichten Bebauung des Grundstücks sowie des engen Straßenraumes im Ortskern von Engelmansbrunn bestehen im Umgebungsbereich keine bzw. nicht ausreichende Abstellflächen für Besucher und Gäste.

Um diese zu schaffen sowie Zufahrts-/Zugangsmöglichkeiten zu sichern und in weiterer Folge externe Aufenthaltsräume zu schaffen, sollen Verkehrsfläche-privat und Grünland-Parkanlage gewidmet werden.

#### *Umwidmung im Bereich Gst. 66, KG Engelmansbrunn*

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Parkanlage im Ausmaß von ca. 510m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet und Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-privat (Vertrag) im Ausmaß von ca. 870m<sup>2</sup>



### Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs. 1

- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes – Stammverordnung: Nachnutzung von Leerständen, Restrukturierung von agrarischen Ortsbereichen; Verbesserung des Angebots an Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in allen Ortschaften
- Zi 7 ... Vermeidung von Entwicklungsdefiziten: Vermeidung von Leerstand – Nachnutzung Gebäudebestand; konzentriertes geregeltes Parken ermöglichen; Aufwertung des Ortes durch infrastrukturelle Einrichtung, Erweiterung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

### Motivation und Interessensabwägung

Grundsätzlich ist die Schaffung eines ortsverträglichen touristischen Betriebes in der Gemeinde sehr zu begrüßen. Der Standort vereint in Zukunft ein gastronomisches Angebot für die einheimische Bevölkerung und Gäste sowie Übernachtungsmöglichkeiten. Laut Tourismusdestination ist das Angebot an Nächtigungsmöglichkeiten in der Gemeinde und Region nicht ausreichend. Zu einem qualitativ hochwertigen Tourismusbetrieb gehören qualitativ hochwertige Nebeneinrichtungen. Dazu zählen attraktive Outdoor-Zonen und geregelte Stellplatzmöglichkeiten für das Individualverkehrsmittel. In Summe ist die Verwirklichung der Maßnahme im öffentlichen Interesse der Gemeinde zur Stärkung der Strukturen im Bereich Tourismus und gesellschaftliche Infrastrukturen.

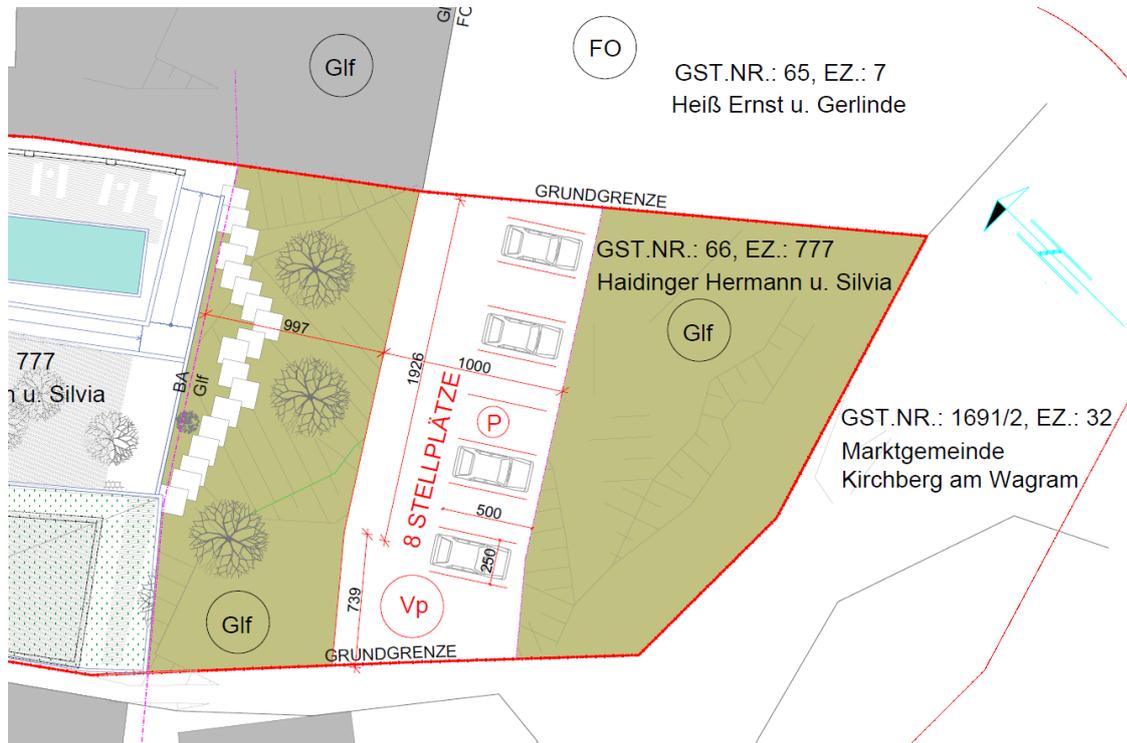
Die südlicher liegende Verkehrsfläche-privat soll einerseits als Zufahrtsstraße, andererseits als Parkplatz für den Gastronomie-/Beherbergungsbetrieb herangezogen werden. Die Zufahrt ist bereits gegeben und im Eigentum der Gemeinde. Der Weg wurde bisher von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt. Die nördliche Verkehrsfläche-privat stellt einen bestehenden Fußweg auch im Flächenwidmungsplan dar.

Um die Aufenthaltsqualität für die Gäste zu erhöhen werden im hinteren Bereich zwei Teilflächen als Grünland-Parkanlage ausgewiesen und gestaltet.



### Projektbeschreibung

Abbildung 8: Projektskizze.



Die Verkehrsfläche-privat hinter dem Gebäude soll als Parkplatz für 8 PKW genutzt werden. Die umliegenden Flächen mit der Widmung Grünland-Parkanlage zeigen sich als gestaltete Bereiche mit Bepflanzung sowie Sitzmöglichkeiten zum Verweilen für die Gäste.

Die Verkehrsfläche-privat – ausgehend von der öffentlichen Dorfstraße – dienen einerseits als Zufahrtsweg für die Gäste sowie als Bewegungsraum für diverse landwirtschaftliche Nutzer, andererseits führt ein schmaler Fußweg direkt entlang der Gebäude-/Grundstücksgrenze.

Abbildung 9: Verkehrsfläche für PKW



Fußgängerweg (GoogleMaps StreetView)





### Zielsetzungen

Das NÖ ROG 2014 bestimmt nachfolgende Ziele:

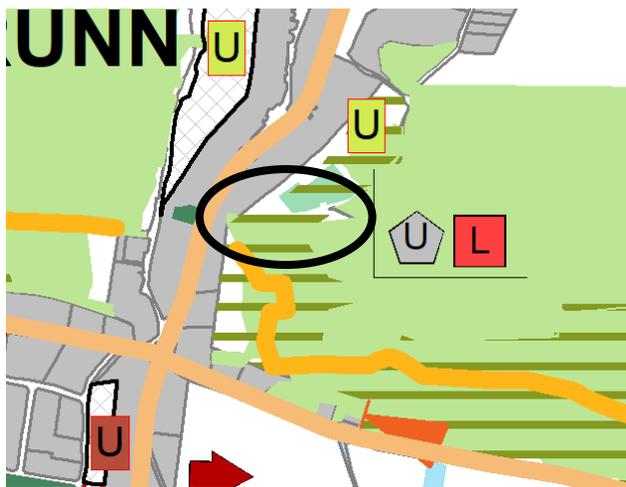
- Sicherung und Entwicklung der Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten
- Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft

Der Wortlaut der Verordnung sieht unter anderem folgendes vor:

- Nachnutzung von Leerständen
- Restrukturierung von agrarischen Ortsbereichen
- Verbesserung des Angebots an Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in allen Ortschaften
- Erweiterung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Abstimmung mit dem zu erwartenden Bedarf

Der Plan Entwicklungskonzept sieht in diesem Bereich keine planlich konkreten Festlegungen vor. Das „U“ kennzeichnet eine geplante Umstrukturierung – jedoch ist keine planlich konkrete Abgrenzung vorhanden. Die Wagramkante (knallorange) wird durch die Umwidmung nicht berührt.

Abbildung 10: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept. Schwarz = Änderungsbereich.

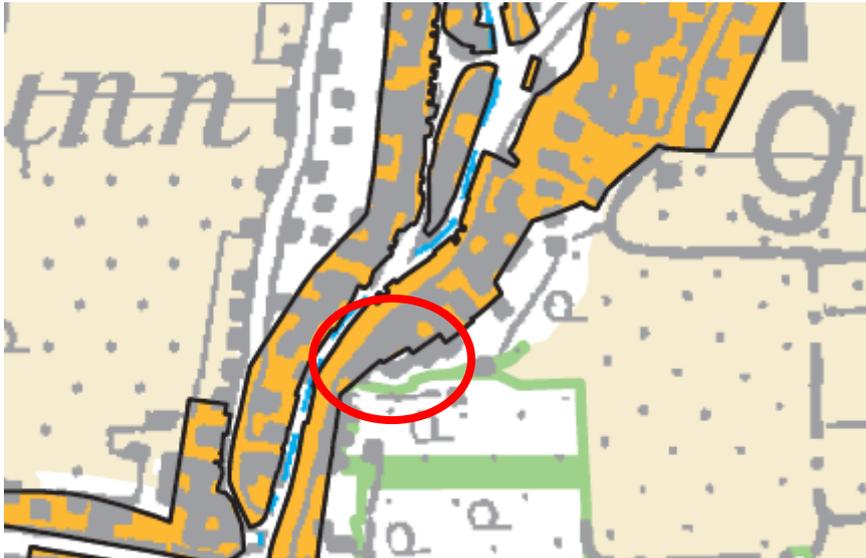


Die grün schraffierte Fläche weist auf einen Erhaltenswerten Landschaftsteil hin – jedoch wird hier noch auf das „alte“ Regionale Raumordnungsprogramm (Wien Umland Nordwest) verwiesen, welches mittlerweile außer Kraft ist und durch das RegROP Bezirk Tulln ersetzt wurde.

Dieses aktuelle RegROP weist zwar rund um Engelmannsbrunn einen Erhaltenswerten Landschaftsteil (grün schraffiert) bzw. auch einen Agrarischen Schwerpunkttraum (ocker) aus. Da der Verordnungsmaßstab bei 1:50.000 liegt und die Ortsbereiche-Baulandwidmung sich augenscheinlich etwas nach Westen verschoben hat, ist nicht genau auszumachen, ob der Änderungsbereich vom ELT überlagert ist.



Abbildung 11: Ausschnitt aus RegROP Bezirk Tulln.



Bei Betrachtung der vorliegenden Strukturen ist davon auszugehen, dass der Erhaltenswerte Landschaftsteil erst südlich des bestehenden Weges beginnt, da hier Weinbaufluren zu erkennen sind. Außerdem wurde von der Behörde kommuniziert, dass bei der Abgrenzung des ELT im Zuge der Leitplanung bzw. in weiterer Folge für die RegROPs auf Grundstücksgrenzen Rücksicht genommen wurde.

Abbildung 12: Orthophoto mit Grundstücksgrenzen (hellblau). Rot unterlegt = Änderungsbereich.



Jedenfalls handelt es sich bei der Widmung um eine standortbezogene Ausweisung. Die gastronomische/Beherbergungs-Einrichtung wird im bereits gegebenen Gebäudebestand umgesetzt; dieser befindet sich in bereits gewidmetem Bauland-Agrargebiet. Damit wird das Gebäude nachgenutzt und Leerstand vermieden. Dafür sind jedenfalls Stellplätze für die Besucher erforderlich. Der öffentliche Straßenraum von Engelmansbrunn verfügt zwar über einen



Gehsteig, jedoch keine ausgewiesenen Stellflächen entlang der Straße oder an einem konzentrierten Standort. Ein Parken entlang der Straße kann damit zu verkehrstechnischen Problemen – Einschränkung Verkehrsfluss und Sichtweite, erhöhte Unfallgefahr – führen und ist zu vermeiden. Das Gebäude selbst kann vorgelagert nur untergeordnet bzw. nicht ausreichend Parkplätze anbieten. Ein Abbruch des Gebäudebestandes, um den Parkraum hier zu vergrößern, würde eine Gefährdung des Ortsbildes bedeuten und erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Dementsprechend wurden im Umgebungsbereich Ausweich-Parkplätze gesucht, welche fußläufig erreichbar sind. Am Orthophoto wird ersichtlich, dass der gesamte Bereich Engelmansbrunn von dichter Bebauung geprägt ist bzw. Bereiche mit lockerer Bebauung im Privateigentum liegen und nicht für Park-Zwecke herangezogen werden können.

Hinter dem Gebäude/Grundstück anschließend zeigt sich eine freie, bereits vorgenutzte Fläche, welche sich für eine Parkplatznutzung anbietet. Ebenso besteht hier bereits eine Erschließungsstraße (Eigentum der Gemeinde). Somit ist die Wertigkeit des (möglicherweise hier ausgewiesenen) Erhaltenswerten Landschaftsteiles bereits durch anthropogene Vorprägung maßgeblich vermindert. Daher wurde diese Fläche für die angestrebte Zielsetzung – Schaffung von Abstellflächen für eine sozio-infrastrukturelle Einrichtung – herangezogen. Die Widmung widerspricht keinen überörtlichen Festlegungen.

Abbildung 13: Orthophoto mit Ansicht der Straßenverhältnisse.





### Verkehrliche Aspekte

Die Straßen/Wege sind bereits vorhanden und werden entsprechend genutzt. Bisher sind keine Probleme bzgl. Verkehrsfluss oder -sicherheit bekannt. Die Sichtweiten betragen mindestens 50m. Mit einer maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen.

Die Organisation des ruhenden Verkehrs wird geregelt und verbessert.

Aufgrund des Geländes zeigt sich hier bei der Vp für den motorisierten Verkehr im Höhenprofil eine Steigung von durchschnittlich  $6,1^\circ$ . Diese Steigung ist mit dem PKW bewältigbar. Die Vp für die Fußgänger zeigt eine ähnliche Steigung.

Abbildung 14: Höhenprofil südliche Vp.

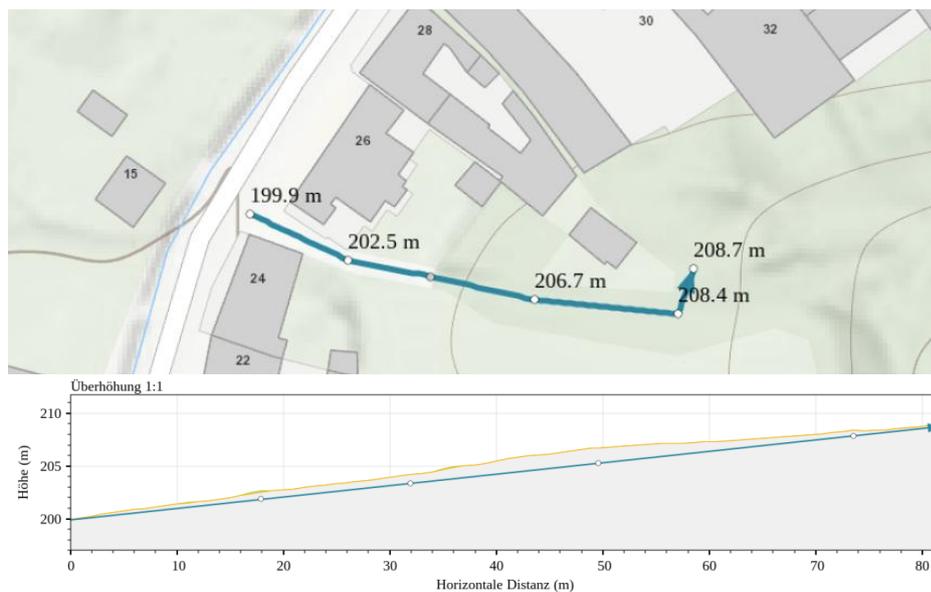
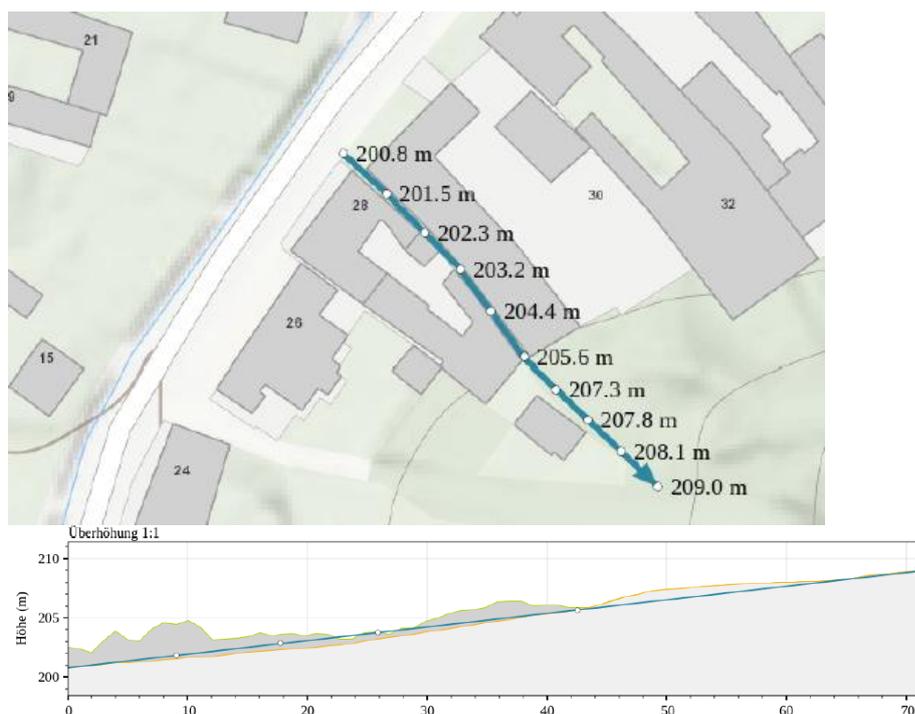


Abbildung 15: Höhenprofil nördliche Vp.





### Vertrag

Der östlichste Teil der Verkehrsfläche soll als Parkplatz genutzt werden. Um eine klimawandelangepasste Nutzung zu gewährleisten wird ein Vertrag abgeschlossen, demnach sinngemäß § 3 der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes Kirchberg am Wagram gelten. Damit werden die Regelungen, welche für Freiflächen festgesetzt sind, analog auf die Verkehrsfläche-privat umgelegt.



### Weitere Aspekte

Die Straßen/Wege bestehen bereits, auch die Parkplatzfläche ist augenscheinlich bereits vor-genutzt und keine natürliche Fläche mehr. Ebenso ist teilweise der Grünland-Parkanlage-Bereich geschottert. Die süd-östliche Gp-Fläche ist mit Bäumen bestockt, zeigt eine Hangneigung auf und soll laut Projektkonzept auch weiterhin in diesem Zustand verbleiben. Daher ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen auf Natur-/Artenschutz zu erwarten sind.

Abbildung 16: Orthophoto mit Darstellung Änderungsbereich (rot).





### *Kriterien § 25a Abs 1*

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind: NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung; Baulandreserven aktualisiert)
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht – ERFÜLLT
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist – ERFÜLLT
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland und 2ha Betriebsgebiet übersteigt – NICHT RELEVANT (keine Baulandwidmung)

### **Übersicht**

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen und geplanten Nutzung. Die bereits bestehenden Wege sollen abgesichert werden, ein neuer Parkplatz wird errichtet – diese werden als Verkehrsfläche-privat gewidmet. Zum Verweilen der Kunden wird eine Grünland-Parkanlage gewidmet und gestaltet. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung wird kein zusätzliches Bauland gewidmet. Tatsächlich wird die Baulandmenge reduziert, da ein Teil als Vp gewidmet wird.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut § 25a Abs 1 sind gegeben.



## 5 FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderungen ergibt sich folgende neue Flächenbilanz:

### Marktgemeinde Kirchberg/Wagram

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	63,25	53,99	9,26	0,00	0,00	0,71	14,6
Bauland-Kerngebiet	21,40	20,59	0,81	0,00	0,00	0,00	3,8
Bauland-Agrargebiet	127,60	120,06	7,54	0,07	0,00	0,00	5,9
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>212,25</b>	<b>194,64</b>	<b>17,62</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,71</b>	<b>8,3</b>
Bauland-Betriebsgebiet	10,96	9,03	1,93	0,00	0,00	0,00	17,6
Bauland-Industriegebiet	15,92	13,55	2,37	0,00	0,00	0,00	14,9
Bauland-Sondergebiet	17,82	8,44	9,38	0,00	0,00	0,00	52,7
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>44,70</b>	<b>31,01</b>	<b>13,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30,6</b>
<b>SUMME:</b>	<b>256,95</b>	<b>225,65</b>	<b>31,30</b>	<b>0,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,71</b>	<b>12,2</b>

### KG Kirchberg/Wagram

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	28,04	25,64	2,40	0,00	0,00	0,00	8,6
Bauland-Kerngebiet	13,13	12,77	0,36	0,00	0,00	0,00	2,8
Bauland-Agrargebiet	1,45	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>42,62</b>	<b>39,86</b>	<b>2,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6,5</b>
Bauland-Betriebsgebiet	0,34	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,78	2,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>3,11</b>	<b>3,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
<b>SUMME:</b>	<b>45,73</b>	<b>42,97</b>	<b>2,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6,0</b>



KG Engelmannsbrunn

	gesamt	bebaut:	unbebaut:	davon:			Bauland-
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	Reserve
				(A)	(B)	(C)	in %
				(D)			
Bauland-Wohngebiet	2,67	2,54	0,13	0,00	0,00	0,00	4,9
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	19,14	18,03	1,11	0,00	0,00	0,00	5,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 1:</b>	<b>21,80</b>	<b>20,57</b>	<b>1,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5,7</b>
Bauland-Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme 2:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>SUMME:</b>	<b>21,80</b>	<b>20,57</b>	<b>1,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5,7</b>



## 6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

---

Durch die geplante Umwidmung entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen.

Kirchberg, 03.04.2025

*Für die  
Marktgemeinde Kirchberg/Wagram*

*Bgm. Franz Aigner  
Marktplatz 6, 3470 Kirchberg am Wagram  
(für die Erstellerin)*

*Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung*

*Fn 416.995d, LG. St. Pölten  
DI Margit Aufhauser-Pinz  
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12  
T: +43 (0)699 19228413,  
E: office@kommunaldialog.at,  
H: www.kommunaldialog.at  
(für die fachliche Ausarbeitung)*



## 7 ANLAGE

---

Bestätigungen über das Vorliegen der Voraussetzungen nach §25a Abs. 1 NÖ ROG 2014

Projektbeschreibung – Gastronomiebetrieb Kirchberg

Verkehrstechnische Stellungnahme – Gastronomiebetrieb Kirchberg

Planausschnitte: Flächenwidmungsplan – Entwurf

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen – Entwurf

**Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands**

Kirchberg am Wagram, ÖROP 1975, 32. Änderung  
 Änderungspunkte 1 (Vp), 2 (Vp), 3 (Vp, Gp)

<b>Voraussetzung</b>	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt <input type="checkbox"/> Untersuchung nicht möglich/zweckmäßig
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt <input type="checkbox"/> Untersuchung nicht möglich/zweckmäßig

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin: .....

Siegel und Unterschrift

# STELLUNGNAHME Nr. 01

zur Beurteilung der Auswirkungen des Umwidmungsvorhabens  
aus verkehrstechnischer Sicht

## 1 Allgemeines

### 1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Büro Kommunalialog Raumplanung GmbH plant für die Marktgemeinde Kirchberg am Wagram im Bereich eines bestehenden Parkplatzes für das Freibad die Widmungsänderung von Grünland-Sportstätte (Gspo) in Verkehrsfläche-privat (Vp). Im Vorfeld der Verfahrenseinleitung zur Widmungsänderung muss unter anderem auch die Auswirkung der Widmungsfestlegung auf die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrsnetzes geprüft werden. Es ist die Beantwortung folgender gutachterlicher Fragestellungen erforderlich:

Werden durch die zukünftige Widmung "Vp" samt der widmungskonformen Nutzung als Parkplatz mit Nebeneinrichtungen (Speisekiosk)

- die übergeordnete Verkehrsfunktion der Landesstraße
- die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz, insbesondere des Kreisverkehrs
- die Verkehrssicherheit und -flüssigkeit des umgebenden Straßennetzes

beeinträchtigt?

Wenn ja, welche Maßnahmen sind erforderlich, um diese Beeinträchtigungen zu verhindern.

### 1.2 Bewilligungswerber

Marktgemeinde Kirchberg am Wagram

Marktplatz 6

A-3470 Kirchberg am Wagram

### 1.3 Ortsangaben

Republik	Österreich
Bundesland	Nr. 3 Niederösterreich
Politischer Bezirk	Nr. 321 Tulln
Politische Gemeinde	Nr. 32114 Kirchberg am Wagram
Katastralgemeinde	Nr. 20018 Kirchberg am Wagram
Grundstück	Nr. 62/4, EZ 248

## 2 Bestandsverhältnisse

Auf dem zu untersuchenden Grundstück befinden sich das Freibad der Marktgemeinde samt zugehörigen Grünanlagen und einem Parkplatz im Südwesten des Areals. Bisher ist der Parkplatz in der Widmung Grünland-Sportstätte integriert und dient den Besuchern des Freibades als Stellplatz, die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Parkplatzerschließung erfolgt über die südlich angrenzende Landesstraße L 14 mit der lokalen Bezeichnung „Kremser Straße“, unmittelbar östlich der Kreisverkehrsanlage der L 14 mit der L 46 „Passauer Straße“ (lok. Bez. nördlich des KV) bzw. „Neustifter Straße“ (lok. Bez. südlich des KV).

Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über einen ca. 20 m breiten Überfahrbereich. Die Zufahrt von der L 14 erfolgt jeweils über Mischfahrstreifen, eigene Abbiegefahrstreifen sind nicht vorhanden. Der

Straßenquerschnitt der L 14 besteht im Projektbereich aus einer zweistreifigen Fahrbahn, einer überfahrbaren gepflasterten Mittelinsel zur Trennung der Zu- und Ausfahrt des Kreisverkehrs und beidseitigen Gehsteigen, welche teilweise auf Fahrbahnniveau abgesenkt sind. Die höchstzulässige Fahrgeschwindigkeit beträgt am gegenständlichen Abschnitt der L 14 50 km/h.

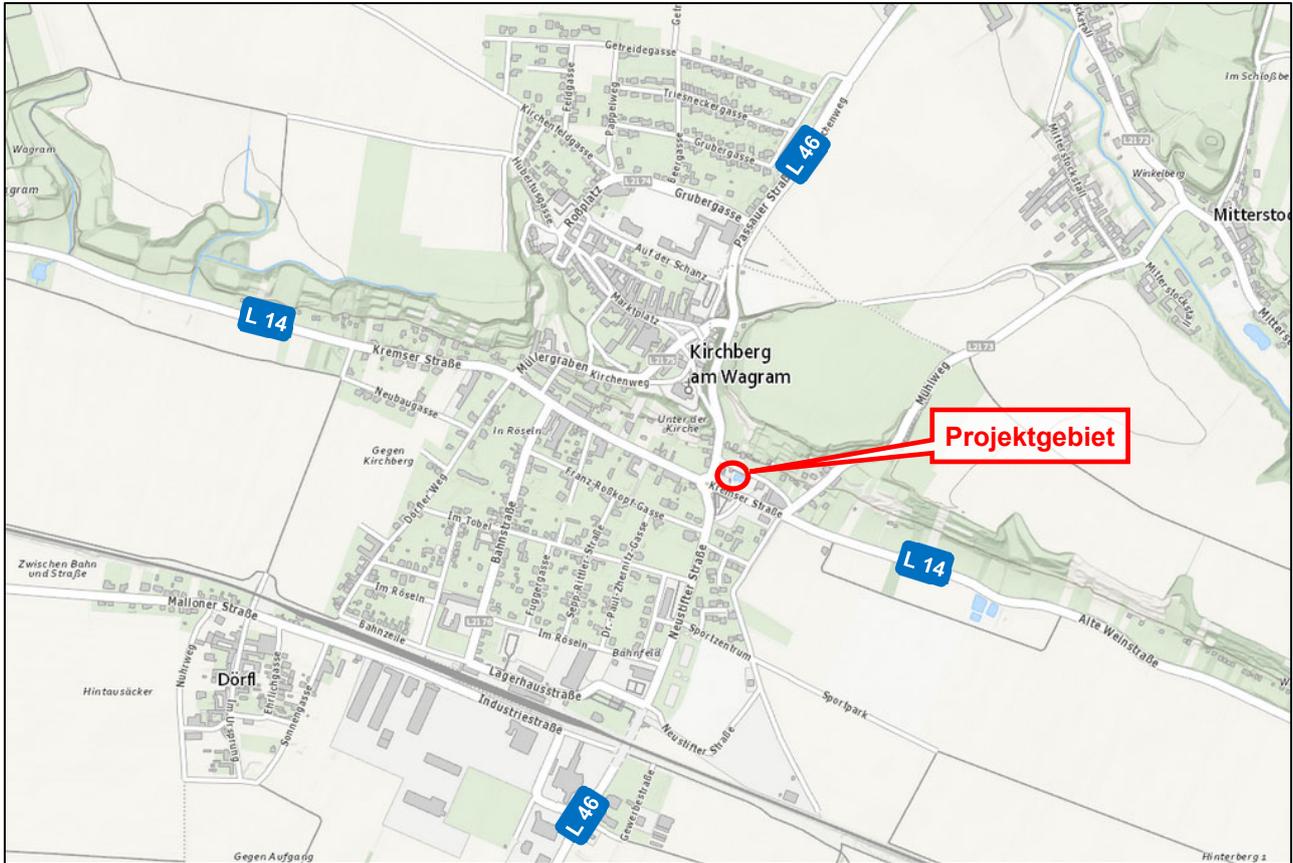


Abbildung 1: Übersicht (Quelle: NÖ Atlas)

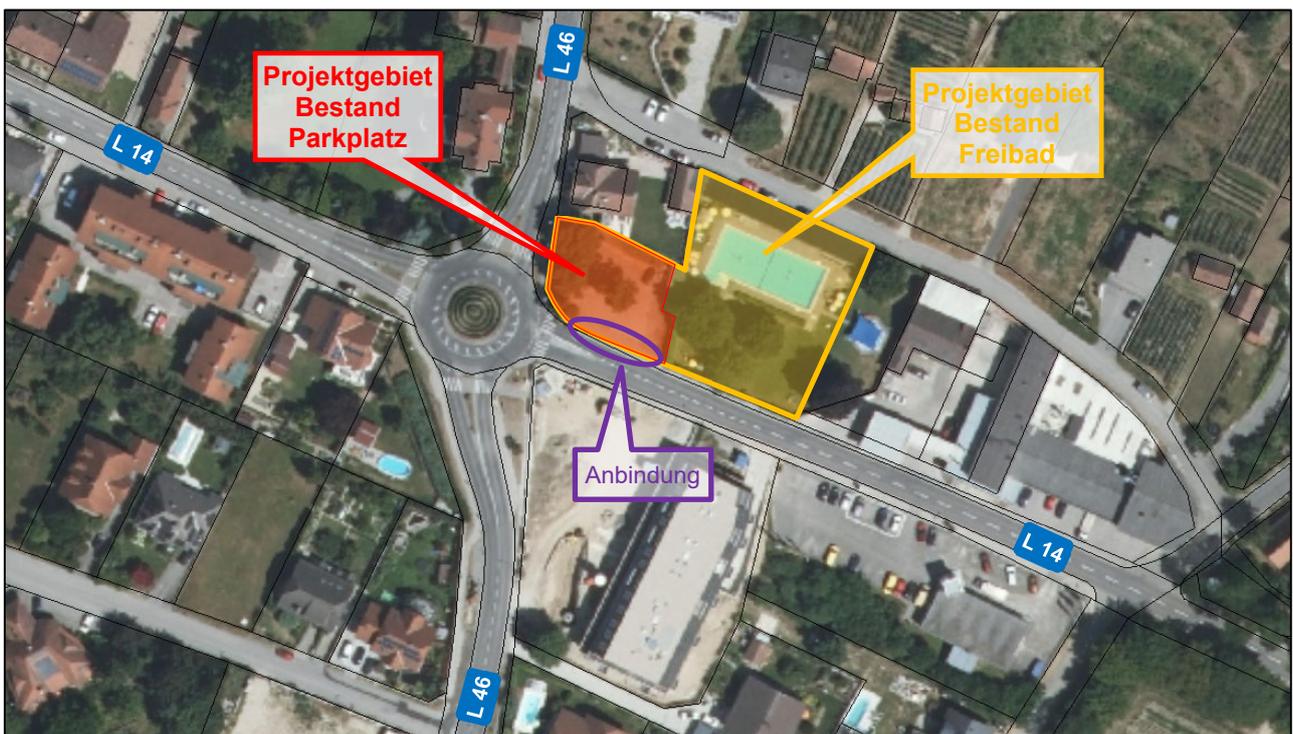


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: NÖ Atlas)

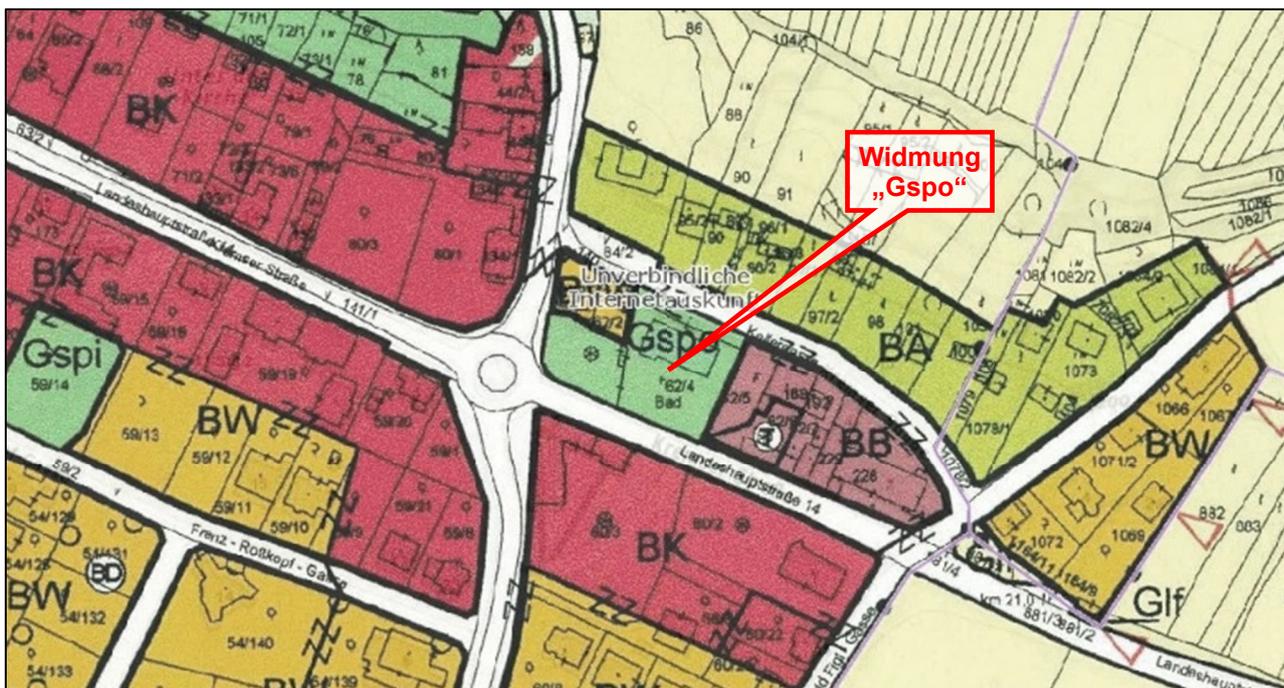


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan (Quelle: NÖ Atlas)

Der Parkplatz ist als Schotterfläche ausgeführt, Fahrgassen oder Stellplatzeinteilungen sind nicht markiert bzw. definiert, sondern erfolgt die Aufstellung der Kfz nach freiem Platzangebot am Areal, wobei von einem gewissen Gewöhnungseffekt der Nutzer ausgegangen werden kann.



Abbildung 4: Fotos Bestandsnutzung (Quelle: Google StreetView, Befahrung Oktober 2024)

### 3 Projektvorhaben

Im Sinne multifunktionaler Nutzungen von versiegelten Flächen soll der Parkplatz zukünftig ganzjährig benutzt werden können und nicht nur während der Freibadsaison. Zudem soll neben dem Parkplatz auch ein kleines Nebengebäude mit einem Verkaufskiosk errichtet werden. Hierfür ist die Widmung Verkehrsfläche-privat erforderlich, die Widmungsänderung soll nur für jenen Teil des Grundstücks Nr. 62/4 erfolgen, der auch als Parkplatz genutzt wird, dies betrifft ca. 690 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich durch das Umwidmungsvorhaben demnach im Wesentlichen nur eine Änderung der Widmung, nicht aber der Nutzung. Die verkehrsmäßige Erschließung verbleibt wie im Bestand, es sind keine baulichen Änderungen im Bereich der Anbindung vorgesehen.

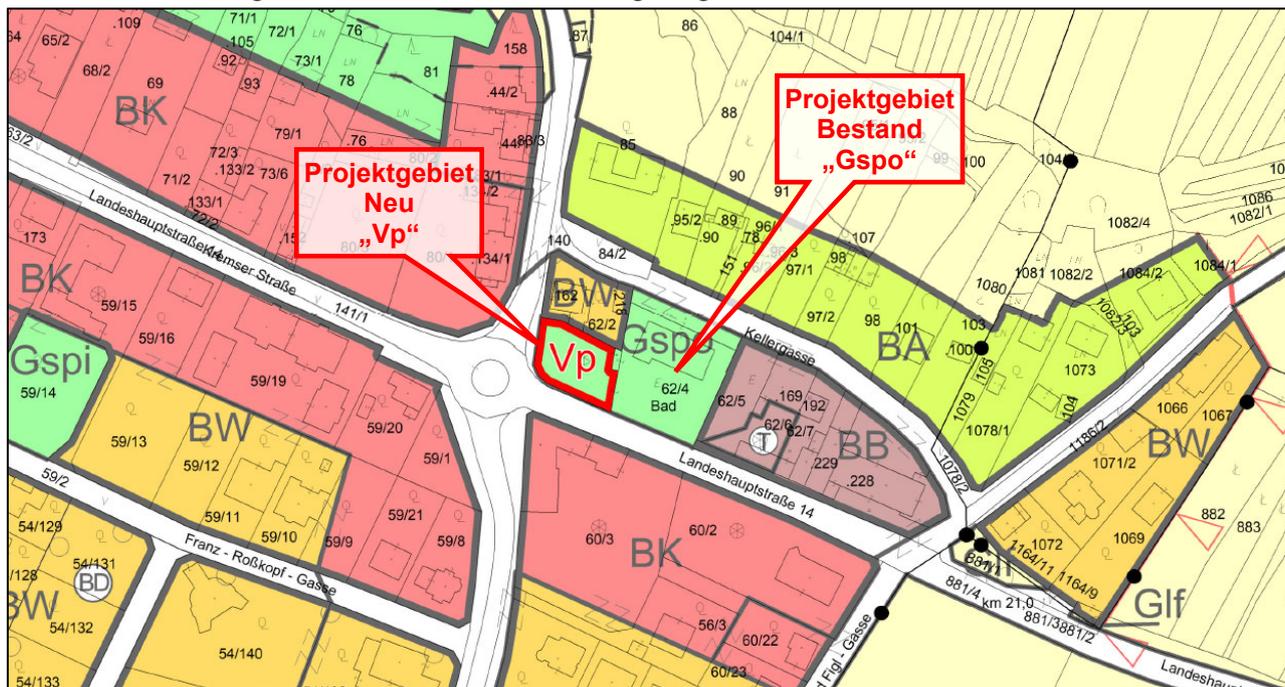


Abbildung 5: Vorabzug Teilungsvorschlag (Quelle: Vermessung Schubert ZT GmbH)

### 4 Verkehrstechnische Stellungnahme

Aufgrund der geplanten Widmungsänderung sind die dadurch verursachten verkehrlichen Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz abzuschätzen und hinsichtlich deren Verkehrsverträglichkeit zu bewerten.

Die Flächenwidmung wird im NÖ Raumordnungsgesetz geregelt, zu den projektspezifischen Fragestellungen und der Widmungskategorie Verkehrsfläche-privat (Vp) ist folgendes relevant:

#### NÖ Raumordnungsgesetz:

##### **§ 14, Flächenwidmungsplan**

[...]

(2) Bei der Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne sind folgende Planungsrichtlinien einzuhalten:

1. Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.

2. Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.

[...]

5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass

- unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,
- die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird,
- die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und
- keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.

Wenn eine funktionsgerechte Anbindung erst durch zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz erreicht werden kann, so ist die Umsetzung dieser Maßnahmen möglichst flächensparend sicherzustellen. Die Verkehrsauswirkungen dürfen die zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen und für die jeweilige Straßenkategorie nicht unverhältnismäßig sein. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro Baulandfläche und Tag zu beschränken.

[...]

### § 19 Verkehrsflächen

(1) Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Sofern die Verkehrsflächen nicht ausdrücklich als private festgelegt sind, sind sie als öffentliche anzusehen.

(2) Erforderlichenfalls können die Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung (Fuß-, Rad-, Reit-, Spielwege, Übungsplätze, Tankstellen, Abstellanlagen, Park-and-Ride-Anlagen, Raststätten, Einrichtungen für den Straßendienst, Bahnhöfe u. dgl.) im Flächenwidmungsplan näher bezeichnet und damit auf diesen Zweck eingeschränkt werden.

(3) Auf Verkehrsflächen dürfen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn diese für eine Nutzung gemäß Abs. 1 oder 2 erforderlich sind. Darüber hinaus dürfen auch Kleinbauten (Telefonzellen, Wartehäuschen, Verkaufskioske, Werbeanlagen u. dgl.), Auf- und Abgänge bzw. Ein- und Ausfahrten (überdachte bzw. eingehaute Stiegenanlagen, Aufzüge u. dgl.) in Verbindung mit öffentlich zugänglichen unterirdischen Bauwerken (Tiefgaragen, Stationen von öffentlichen Verkehrsmittel u. dgl.), Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen, u. dgl.), Anlagen für die alternative Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen) sowie vorübergehend (saisonal beschränkt) Veranstaltungsbetriebsstätten (Anlagen für Theateraufführungen, Eislaufplätze u. dgl.) errichtet werden. Dabei darf die Summe allfälliger Verkaufsflächen nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> betragen und ist § 18 Abs. 4 sinngemäß anzuwenden.

Aus den oben ersichtlichen Bestimmungen (v.a. § 14 Abs. 2 lit. 1 und 2) ist ersichtlich, dass eine erweiterte Nutzung über das ganze Jahr durchaus sinnvoll ist und den Grundsätzen der Flächenwidmung entspricht. Ebenso ist die Errichtung einer kleinen Nebeneinheit (Verkaufskiosk) mit der angestrebten Widmung verträglich. Die an unser Büro herangetragenen Fragestellungen bzw. auch jene des § 14 Abs. 2 lit. 5 werden nachfolgend behandelt:

- **Wird durch die zukünftige Widmung "Vp" samt der widmungskonformen Nutzung als Parkplatz mit Nebeneinrichtungen (Speisekiosk) die übergeordnete Verkehrsfunktion der Landesstraße beeinträchtigt?**

Nein, die Verkehrsfunktion der Landesstraße L 14 wird durch die geplante Umwidmung nicht beeinträchtigt. Wie auch im Bestand erfolgt eine Anbindung des Parkplatzes an diese Landesstraße, welche noch dazu baulich unverändert bleibt. Es werden keine zusätzlichen Anbindungen errichtet oder Maßnahmen durch die Umwidmung hervorgerufen, die einen Einfluss auf die übergeordnete Funktion der Landesstraße haben.

- **Wird durch die zukünftige Widmung "Vp" samt der widmungskonformen Nutzung als Parkplatz mit Nebeneinrichtungen (Speisekiosk) die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz, insbesondere des Kreisverkehrs beeinträchtigt?**

Die Kiosknutzung über das gesamte Jahr wird zu einer geringen Neuverkehrserzeugung im Tagesverkehr führen, durch die Lagegunst ist allerdings ein großer Anteil an Nutzern, die im Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Fahrrad bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln) verkehren, zu erwarten, hier vor allem Fußgänger und Fahrradfahrer. Es ist aufgrund der bestehenden Nutzung von keinen unzulässigen bzw. erheblichen nachteiligen Änderungen des Verkehrsaufkommens auf dem Projektareal zu rechnen. Auf den Gesamtverkehr im Jahresdurchschnitt wird sich die Widmungsänderung schon allein aufgrund der ganzjährigen Nutzung im Vergleich zur bestehenden Nutzung (etwa im Zeitraum Mai bis September) auswirken. Im täglichen Verkehrsaufkommen ist jedoch mit etwa denselben Verkehrsstärken wie in den Sommermonaten im Bestand zu rechnen, das umliegende Straßennetz und vor allem auch die Kreisverkehrsanlage ist für das entsprechende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert und wird die Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung als gegeben angenommen. Es erfolgt keine neue Anbindung an umliegende Straßenzüge, weshalb durch die Umwidmung keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

- **Wird durch die zukünftige Widmung "Vp" samt der widmungskonformen Nutzung als Parkplatz mit Nebeneinrichtungen (Speisekiosk) die Verkehrssicherheit und -flüssigkeit des umgebenden Straßennetzes beeinträchtigt?**

Hinsichtlich der Anbindung des Parkplatzes an die Hauptfahrbahn der L 14 wird auf die Bestandsituation verwiesen. Der Abstand zum Kreisverkehr der L 14 mit der L 46 beträgt, gemessen vom westlichen Rand der Anbindung, bis zur Kreisfahrbahn etwa 8 m und bis zum Schutzweg etwa 4 m. Diese Abstände sind als nicht ideal und gering einzustufen, die Anbindung stellt jedoch die Bestandssituation dar und wird daher hinsichtlich der Eignung nicht erneut beurteilt. Aufgrund des zu erwartenden leicht steigenden Verkehrsaufkommens durch eine zusätzliche Kiosknutzung ist vor allem auch mit einer anderen tageszeitlichen Verteilung des Verkehrs am Projektareal zu rechnen, wobei hier von einer gleichmäßigen Verteilung im Tagesverlauf ausgegangen wird und keine ausgeprägten Verkehrsspitzen wie etwa bei einer Supermarktnutzung erwartet werden. Der gegenständliche Untersuchungsraum weist ein sehr geringes Unfallgeschehen auf, im Zeitraum 2013 bis 2023 wurde gem. Unfalldatenbank der Statistik Austria nur ein Unfall mit Personenschaden (im Kreisverkehr) aufgenommen, durch die Widmungsänderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit zu erwarten.

Bei der Zufahrt zum Grundstück wird, vor allem für linksabbiegende Fahrzeuge in den Verkehrsspitzen, mit geringfügig längeren Wartezeiten auf eine Zeitlücke zum Abbiegen und eine damit einhergehende Verlängerung des Rückstaus zu rechnen sein, der aufgrund des geringen Abstandes auch bis zur Kreisverkehrsanlage zurückreichen kann. Bezüglich der Flüssigkeit des Verkehrs werden durch die Umwidmung, unter Berücksichtigung der Bestandsnutzung, jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet.

- **Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann.**

Die Verkehrsanbindung stellt den Bestand dar und wird nicht verändert, aufgrund der Lagegunst im Ortsgebiet ist für die zusätzliche Kiosknutzung mit einem hohen Anteil an Fußgänger- und Fahrradverkehr zu rechnen. Der Modal-Split der Parkplätze ist aufgrund der Nutzungsart nicht in den Umweltverbund zu überführen und wird dem Bestand ähneln.

- **Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird.**

Die Verkehrsanbindung stellt den Bestand dar und wird nicht verändert, anhand der Grundstücksgeometrie und Lage ist keine Verbesserung der Verkehrserschließung möglich. Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit sind nicht bekannt und werden durch die Widmungsänderung auch zukünftig nicht erwartet.

- **Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird.**

Die Verkehrsanbindung stellt den Bestand dar und wird nicht verändert, die übergeordnete Funktion der Landesstraße wird nicht beeinträchtigt, siehe dazu auch weiter oben.

- **Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.**

Die Verkehrsanbindung stellt den Bestand dar und wird nicht verändert, es sind keine unzumutbaren Störungen anderer Nutzungen zu erwarten.

#### Fazit:

Projektgegenständlich, ausschließlich auf die Nutzung bezogen, kann gesagt werden, dass eine Widmungsänderung der Projektliegenschaft zu keiner unzulässigen Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation führen wird. Es ist etwa mit demselben Tagesverkehrsaufkommen wie im Bestand zu rechnen, allerdings ausgedehnt auf das gesamte Jahr statt nur in der Freibadsaison. Zusammenfassend kann aus verkehrstechnischer Sicht festgehalten werden, dass die bestehenden Straßenanlagen rund um das Untersuchungsgebiet für das derzeitige Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert sind. Die geringen zu erwartenden Neuverkehrsmengen durch die geplante Umwidmung bzw. Nutzungserweiterung sind als unbedenklich und, den örtlichen Gegebenheiten entsprechend, verträglich anzusehen. Es sind keine verkehrstechnischen Probleme durch den Neuverkehr der Widmungsänderung absehbar und sind demnach keine Maßnahmen im öffentlichen Straßennetz ableitbar bzw. erforderlich.

Es wird demnach attestiert, dass die geplante Umwidmung aus verkehrstechnischer Sicht weiterverfolgt werden kann, es sind dadurch, und vor allem unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse, keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsgeschehens zu erwarten.

St. Pölten, im Februar 2025

Zentrum für  
Arbeitssicherheit,  
Umwelt & Betriebs-  
anlagenrecht



Projektbeschreibung

# Aufstellung eines Fast Food Containers (Badkantine)

**Remzi Okumuş**

Kremser Straße Parz. 62/4  
3470 Kirchberg am Wagram

© Adobe Stock



Sachbearbeiter:

Ing. Gerhard Wiesinger  
+43 699 / 18 25 73 23  
[wiesinger@topsicher.at](mailto:wiesinger@topsicher.at)



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



## Projektbeschreibung

Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

# 1 Allgemeine Angaben zur Betriebsanlage

## 1.1 Antragsteller

Remzi Okumuş

Wagramblick 8

3465 Unterstockstall

## 1.2 Standort

Die Betriebsanlage (Foodtruck) soll in der Marktgemeinde Kirchberg am Wagram auf GST.Nr 62/4 EZ.: 248 KG 20018 Kirchberg am Wagram aufgestellt werden. Die Adresse lautet auf Kremser Straße Parz. 62/4; 3470 Kirchberg am Wagram

Die Grundeigentümerin ist die Marktgemeinde Kirchberg am Wagram, 3470 Kirchberg am Wagram

Für den gegenständlichen Standort liegt ein Mietvertrag (Bestandsvertrag) vor.

## 1.3 Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan ist das Grundstück als Grünland-Sport ausgewiesen.

## 1.4 Bestehende Genehmigungen

Derzeit bestehen keine anlagenrechtlichen Bewilligungen.

## 1.5 Umfang der Einreichung

### Errichtung eines Fast-Food-Trucks

Der Gastgewerbebetrieb wird auf dem vorgenannten Grundstück, auf dem von der Marktgemeinde Kirchberg am Wagram vorgegebenen Bereich abgestellt.

Die neue Betriebsablage wird neben der bestehenden Kantine abgestellt.

## Projektbeschreibung

Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

### Errichtung eines Gastgartens

Zwischen Fast-Food-Truck und bestehender Kantine ist ein Freibereich vorhanden. In diesem werden 2 Stehpulte aufgestellt. Insgesamt sind 8 Verabreichungsplätze vorgesehen.

## 2 Angaben zur Betriebsweise

### 2.1 Bezeichnung des Betriebes

Die Etablissementbezeichnung steht noch nicht fest.

### 2.2 Betriebsart des Betriebes

Es wird ein Gastgewerbebetrieb (freies Gewerbe) mit 8 Verabreichungsplätzen (zum Genuss von Speisen und Getränken bestimmte Plätze) ausgeführt. Der Betrieb dient zur Verabreichung von Speisen in einfacher Art und den Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen.

Der Betrieb wird als Selbstbedienungsbetrieb geführt.

Im Serviceumfang ist auch eine Hauszustellung, der im Betrieb angebotenen Speisen und Getränke enthalten.

### 2.3 Betriebszeit, Sperrzeit

Für den Betrieb gilt die NÖ Sperrzeitenverordnung 1995 (Aufsperrstunde 5 Uhr, Sperrstunde 24 Uhr).

Die derzeit geplanten Öffnungszeiten sind Montag bis Sonntag von 10:00 Uhr bis 21:00 Uhr. Es wird kein Sperrtag festgelegt.

Die Betriebszeit beginnt um eine halbe Stunde vor der Öffnungszeit und endet eine halbe Stunde nach der Öffnungszeit.

### 2.4 Speisen- und Getränkeangebot

Das Speisenangebot teilt sich wie folgt auf.

## Projektbeschreibung

### Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

Es werden überwiegend türkische Gerichte (Kebap, Döner, etc.), Pizzen und Burgerangeboten, daneben werden auch Pommes Frites und Nachspeisen angeboten. Insgesamt wird ein kleines Speisenangebot geführt. Täglich werden ca. 100 Essen zubereitet.

Dazu werden kalte und warme Getränke verabreicht und zum Verkauf angeboten.

### 2.5 Musikdarbietung

Es ist keine Musikdarbietung über Hintergrundmusik hinausgehend vorgesehen. Bei der Wiedergabeanlage handelt es sich um haushaltsübliche Geräte (Radio, etc.), die mit einer maximalen Schallemission von  $L_{Aeq}$  von 58 db(A) betrieben werden.

## 3 Betriebsräume und Flächen

### 3.1 Foodtruck

Im Foodtruck ist sowohl die Zubereitung als auch die Ausgabe der Speisen und Getränke untergebracht.,

Die Speise- und Getränkeausgabe erfolgt über ein Schiebefenster. Davor ist ein Pult zur Speise und Getränkeaufgabe vorhanden.

### 3.2 Sonstige wesentliche Betriebsräume

Die bestehende Kantine dient zur Lagerung und zur Aufbewahrung der zur Reinigung erforderlichen Geräte und Betriebsmittel.

In diesem Kantinegebäude wird auch die Teigzubereitung für die Pizzen erfolgen.

### 3.3 Gäste WC-Anlage

Es ist keine Gäste-WC Anlage vorgesehen.

## Projektbeschreibung

Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

# 4 ArbeitnehmerInnenschutz

## 4.1 Zahl der im Betrieb Beschäftigten

Das Unternehmen beschäftigt 1 Person.

## 4.2 Arbeitsräume

### Größe, Höhe und Lage der Arbeitsräume, der sonstigen Betriebs-, Aufenthalts- und Lagerräume

Dies ist im Einreichplan dargestellt.

### Luftraum

Der Luftraum ist für alle Arbeitsplätze größer als 18m<sup>3</sup>.

### Fußboden, Wände und Decken

Es wird ein Bodenbelag (Fliesen) verlegt. Im Bereich der Zubereitung wird dieser in der Rutschhemmungsklasse R11 (DIN51150) ausgeführt. Die Wände und Decken entsprechen den hygienischen Anforderungen.

## 4.3 Sicherung der Flucht

### Ausgänge, Verkehrs- und Fluchtwege

Ausgänge

Der Ausgang ist im Einreichplan ersichtlich

Verkehrswege

Die Verkehrswege sind im Einreichplan ersichtlich. Breite der Verkehrswege beträgt 1,0 m.

Fluchtwege.

Die Verkehrswege sind gleichzeitig auch die Fluchtwege. Demnach sind auch die erforderlichen Breiten gesichert. Die max. Fluchtweglänge ist unter 40 m.

## Projektbeschreibung

### Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

#### **Fluchtwegkennzeichnung, Sicherheitsbeleuchtung**

Der Fluchtweg ist mit selbstleuchtenden Orientierungshilfen versehen, die Situierung der Leuchten ist im Einreichplan dargestellt.

Die Sicherheitsbeleuchtung wird entsprechend der OVE E 8101 Teil 5-56 und Teil 7-718; OVE-Richtlinie R 12-2; OIB-Richtlinie 2 und Erläuternde Bemerkungen OIB Richtlinie 2 hergestellt. Die Ausführung der „Sicherheitsbeleuchtung für Fluchtwege“ erfolgt nach ÖNORM EN 1838 Abschnitt 4.2 und ÖVE/ÖNORM EN 50172 Abschnitt 4.3. Die Autonomiezeit der Leuchten beträgt 1 h. Die Leuchten sind in Dauerschaltung ausgeführt. Gemäß OIB-Richtlinie 2 Tabelle 6 sind keine erhöhten Forderungen an die Sicherheitsbeleuchtung erforderlich. Die Kennzeichnung erfolgt gemäß Kennzeichnungsverordnung (KennV BGBl. II 101/1997) bzw. nach ÖNORM EN ISO 7010:2020.

#### **4.4 Sanitäre Vorkehrungen und Sozialeinrichtungen**

##### **4.4.1 Aufenthaltsräume**

Im Lager (ehemalige Kantine) wird ein Aufenthaltsbereich eingerichtet.

##### **4.4.2 Umkleidemöglichkeit**

Im Lager (ehemalige Kantine) ist eine Umkleidemöglichkeit vorhanden. Für jeden Dienstnehmer ist ein eigener versperrbarer zweiteiliger Kleiderkasten vorhanden.

##### **4.4.3 Waschgelegenheit, Waschräume**

Im Foodtruck ist eine Waschgelegenheit vorhanden.

##### **4.4.4 Toiletten**

Für die Beschäftigten ist im Badbereich eine Toilette vorhanden. Für diese Toilette ist eine Zustimmungserklärung des Badbetreibers vorhanden.

##### **4.4.5 Trinkwasser**

Die Entnahme von Trinkwasser ist im Foodtruck möglich.

##### **4.4.6 Koch- und Kühleinrichtung**

Vom Betreiber werden dem Dienstnehmer Getränke und Speisen beigelegt.

#### **4.5 Einsatz von Reinigungs- und Desinfektionsmittel**

##### **Art, Menge und Beschaffenheit der eingesetzten gefährlichen Stoffe**

Gefährliche Stoffe werden für die Desinfektion eingesetzt. Dabei werden jährlich maximal 30 kg Desinfektionsmittel verbraucht.

## Projektbeschreibung

### Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

Für die Geschirr- und Besteckreinigung wird das Spülmittel direkt an die Maschine angeschlossen. Für den Wechsel der Reinigungsbehälter werden die entsprechenden Persönlichen Schutzausrüstungen zur Verfügung gestellt.

Zur Unterhaltsreinigung der Betriebsstätte werden ausschließlich ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel verwendet. Für das Reinigungspersonal stehen dafür die erforderlichen persönlichen Schutzausrüstungen zur Verfügung.

### Stofffreisetzungen

Für Arbeiten mit gefährlichen Arbeitsstoffen (Reinigung- und Desinfektion) werden die erforderlichen Persönlichen Schutzausrüstungen bereitgehalten. Für die gefährlichen Stoffe sind die Sicherheitsdatenblätter im Betrieb vorhanden und können jederzeit eingesehen werden.

Durch die eingesetzten Stoffe kommt es zu keiner Freisetzung von Stoffen über den Grenzwerten der Grenzwertverordnung 2021(GKV 2021) BGBl. II 253/2001 i.g.F. (BGBl. II 156/2021)..

## 4.6 Lagerung

### Lagerung von Getränken

Die Getränke werden im Getränkekühlschrank (Lager) und im Ausgabebereich gelagert.

### Lagerung von Lebensmitteln

Lebensmittel werden im Zubereitungsbereich sowie in Kühleinrichtungen im Lager gelagert.

### Lagerung von Reinigungsmitteln

Die zum Betrieb erforderlichen Reinigungsmittel werden im Lager gelagert.

### Lagerung von Abfällen

Die Lagerung der Abfälle erfolgt neben der Kantine. Für die Gäste wird im Außenbereich ein Behälter für die Speisereste, ein Behälter für die Getränkedosen und ein Behälter für den Restmüll aufgestellt.

Es fallen keine Gefährlichen Abfälle an. Anfallende Problemstoffe werden möglichst schnell der Problemstoffsammlung zugeführt.

Die Abfallwirtschaft ist im Abfallwirtschaftskonzept dargelegt.

## Projektbeschreibung

Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

### 4.7 Schutzmaßnahmen gegen Absturz, Gase, Dämpfe, Staub, Lärm, Erschütterungen und sonstige Beeinträchtigungen am Arbeitsplatz

#### Lärm

Im gesamten Arbeitsbereich ist mit einem mittleren Dauerschallpegel zwischen 65 und 75 db(A) zu rechnen.

#### Verbrennungen und Verbrühungen

Für die Kocharbeiten werden die entsprechenden Schutzkleidungen bereitgehalten.

#### Schnittverletzungen

Bei Arbeiten, bei denen Schnittverletzungen auftreten können werden PSA zur Verfügung gestellt.

## 5 Geräteinsatz und Technische Einrichtungen

Für alle angeführten Geräte und Maschinen liegt eine CE-Konformitätserklärung vor.

Bei allen Kühlgeräten sind die Kältemittelmengen unterhalb von 1,5 kg. Alle Geräte sind steckerfertige Anlagen.

### 5.1 Geräteinsatz Küche Zubereitung

In der Zubereitung werden nachstehende Geräte eingesetzt.

Nr.	Geräteart	Fabrikat	Spez. Leistung	Anschluss-leistung in kW	Anmerkung
1	Elektro Pizzaofen	ggm PDZ 430	4+4*33 cm	11,2	Temperatur 400°C
2	Elektro Pita Ofen	ggm SMJ30D	2 Grillroste	3,6	Timer 1-15 min
3	Geschirrspüler	ggm GS340PM-EK	Spüldauer 480 Sekunden, 8 Körbe / Std	3,9	Klarspültemperatur 85°C, Wasserverbrauch 2,6 l

## Projektbeschreibung

### Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

4	Getränkekühl-schrank	Tecnodom	440 l	0,305	Kältemittel R 290, (95 g)
5	Kühlpult	ggm KUF1476DN	Nutzvolumen 135 L	0,17	R290
6	Grillplatte	ggm EGK75	730 mm x 500 mm x 230 mm	4,3	Glatte Grillplatte
7	Induktionsfritteuse	IFBZ8	8 Liter	3,25	
8	Mikrowelle	ggm MWM3410	34 l	1	
9	Kühlschrank	ggm KSJ650ND	Nutzinhalt 700 l	0,305	R290
12	Pizzakühltisch mit Aufsatzvitrine	ggm POG147ND AGG143ND	Nutzvolumen 368 l	0,4	0,078 kg R290
13	Gyrosgrill	POTIS E2	Fleischgewicht 60 kg	5,2	
14	Gyrosgrill	POTIS E2	Fleischgewicht 60 kg	5,2	
EIS	Speiseeisvitrine	Combi Steel Curacao	10 * 5 Ltr. 454 L Bruttoinhalt	0,5	R290

Tabelle 1: Geräteeinsatz

Zusätzlich zu den vor angeführten Geräten werden noch Kleingeräte mit elektrischem Antrieb verwendet.

## 5.2 Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung der Küche erfolgt über einen Untertischboiler (10l).

Das Warmwasser für die Handspüle wird über eine berührungslose Armatur in ein Handwaschbecken abgegeben.

## 5.3 Werbeschild

Auf dem Dach des Foodtrucks wird ein beidseitig hinterleuchtetes Werbeschild (240 cm \* 50 cm \* 8 cm) angebracht. Das Werbeschild ist sturmsicher am Dach verankert.

An der Vorderseite werden 2 hinterleuchtete Steckschilder sturmsicher montiert

## Projektbeschreibung

### Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

Diese vor angeführte Werbebeleuchtung wird täglich während der Öffnungszeit des Lokals betrieben. Die Leuchtreklame wird dabei vormittags nach Erreichen einer Helligkeitsschwelle von über 150 lx ausgeschaltet. Eine Einschaltung der Leuchtreklame erfolgt nachmittags bei Erreichen einer Helligkeitsschwelle von unter 200 Lux. Die gesamte Betriebszeit ist somit jahreszeitabhängig.

## 6 Hygiene

### 6.1 HACCP Konzept

Für die Hygiene wird ein HACCP Konzept erstellt. Dieses Konzept enthält die erforderlichen Überwachungen (Eigenkontrolle mit Aufzeichnungen, Abweichungsdokumentation Wareneingang und Temperatur, Personalschulung (gesundheitliche Anforderungen), Hygieneschulung Personal)

### 6.2 Schädlingsbekämpfung

Zur Schädlingsbekämpfung wird ein Schädlingsmonitoring durchgeführt. Im Bereich der Lebensmittellagerung werden Fallen für Motten und Ameisen aufgestellt. Ebenso werden Nagerfallen aufgestellt.

### 6.3 Reinigungs- und Desinfektionsplan

Für den Zubereitungs- sowie den Schankbereich wird ein Reinigungs- und Desinfektionsplan erstellt. Dieser enthält die erforderlichen Maßnahmen für Arbeiten mit Lebensmitteln.

## Projektbeschreibung

Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

# 7 Belichtung, Beleuchtung, Klima und Lüftung

## 7.1 Belichtung

Die natürliche Belichtung wird durch Fensterflächen (Größe siehe Einreichplan) erreicht.

Raum	Art	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Belichtung		Sichtverbindung	
			[m <sup>2</sup> ]	[%]	[m <sup>2</sup> ]	[%]
Imbiss		14,96	5,72	38,2	5,72	38,2
	Ausgabefenster Parkplatz 4,22 m * 1,00 m	4,22	4,22		4,22	
	Ausgabefenster Bad 1,50 m * 1,00 m	1,5	1,5		1,5	

Tabelle 2: Belichtung der Arbeitsräume.

## 7.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt über LED-Lampen- und Akzentleuchten. Die Beleuchtungsstärke ist entsprechend der Norm EN 12464 „Beleuchtung von Arbeitsstätten“ ausgeführt.

## 7.3 Beheizung

Im Bereich des Arbeitsplatzes wird ein Infrarotstrahler montiert.

## 7.4 Lüftung

Für den Küchenbereich ist sowohl eine Zuluft- als auch eine Abluftanlage vorgesehen. Die Anlagen sind im Lüftungsplan dargestellt.

Zuluft

Die Frischluft wird über dem Foodtruck angesaugt, über Filter (Filterklasse ISO 16890: ePM10 85%), Vorwärmer (elektrisch, 6 kW) und Ventilator (Luftleistung 2000 m<sup>3</sup>/h) als Zuluft eingeblasen. Die Anlage wird mit Schalldämpfer ausgeführt.

## Projektbeschreibung

### Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

#### Abluft

Über den Brat- und Grillbereich wird eine Dunstabzugshaube, die mit leicht zu reinigenden Fettabscheideeinrichtungen (Prallflächenfettfilter) ausgestattet ist, montiert. Über einen Filter (**Filterklasse ISO 16890: ISO Coarse 60%**) und einem am Dach situierten Ventilator (Luftleistung von 2000 m<sup>3</sup>/h), der schwingungsfrei und schalldämmend aufgestellt ist, wird die Luft angesaugt und über Dach ins freie geblasen.

Die Anlage wird mit einem Leerkasten und einem Filterkasten (Filterklasse ISO 16890: ePM1 60% / ePM10 60%) ausgeführt, in diesem kann ein Aktivkohlefilter eingebaut werden. Sollte bei den Anrainern eine Geruchsbelästigung auftreten, kann ein Aktivkohlefilter eingebaut werden.

## 8 Heizungsanlage

Es ist keine Heizungsanlage vorgesehen. Die Beheizung erfolgt über die Zuluftanlage.

## 9 Brandschutzmaßnahmen

### 9.1 Bauliche Brandschutzmaßnahmen

#### Brand- und Rauchabschnitte

Die Betriebsanlage stellt einen Brandabschnitt dar.

#### Flucht- und Angriffswege

Die Fluchtwege aus der Betriebsanlage führen auf Freiflächen vor dem Gebäude. Dieses ist an die öffentliche Straße angebunden.

#### Aufschließung für die Feuerwehr

Die Zufahrt der Feuerwehr erfolgt von der Landesstraße auf die Betriebsanlage. Zuständige Feuerwehr ist die FF Kirchberg am Wagram.

#### Löschwasserversorgung und Löschwasserrückhaltung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung.

## Projektbeschreibung

Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

Eine Rückhaltung des Löschwassers ist nicht vorgesehen.

### Brandschutztechnisch maßgebliche Bauweisen, Konstruktionen, Baustoffe und Ausstattungsmaterialien

Die Ausstattungsmaterialien entsprechen den Anforderungen der Norm ÖNORM EN 13501 und sind mit sehr begrenztem oder begrenztem Beitrag zum Brand (B, C), schwach qualmend (s1) und nicht tropfend (d0) ausgeführt.

## 9.2 Technische Brandschutzmaßnahmen

### Erste und erweiterte Löschhilfe

Die Betriebsanlage entspricht der Kategorie „geringe Brandgefährdung“. Es kann mit Bränden der Brandklasse A, B gerechnet werden. Für die Betriebsanlage sind laut TRVB 124 F als minimales Löschvermögen insgesamt 21A und 144 B erforderlich, dies wäre ein 6 l Schaumlöscher.

Als erste und erweiterte Löschhilfe werden die erforderlichen Handlöschgeräte aufgestellt. Die Kennzeichnung der Aufstellungsorte erfolgt normgemäß.

Aufstellungsort	Brandklasse	Tragbare Löscher
Foodtruck	A, B, F	6 l Fettbrandlöscher
Lager (Kantine)	A, B	6l Schaumlöscher

## 9.3 Erste Hilfe-Maßnahmen

Im Foodtruck ist ein Erste Hilfe Kasten Größe I (ÖNORM Z1020) aufgestellt.

## Projektbeschreibung

Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

# 10 Umwelttechnische Unterlagen (Emission von Luftschadstoffen, Lärm)

## 10.1 Emissionen an Luftschadstoffen

### Emissionen aus der Heizungsanlage

Aus der Heizungsanlage werden keine Luftschadstoffe emittiert.

### Emissionen aus dem Zubereitungsbereich

Aus der Küche werden Luftschadstoffe emittiert. Die bei Zubereitungsvorgängen entstehenden Riechstoffe, Fettdünste, Wrasen (Schwaden) sowie Wasserdampf werden über eine Dunstabzugshaube erfasst und über einen Prallblechabscheider vorgereinigt. Danach wird die Abluft (2.000 m<sup>3</sup>/h) über einen Abluftventilator ins Freie geführt. Die Ausblasung (dm 250 mm) erfolgt am Dach in ca. 3,5 m Höhe. Die Ausblasgeschwindigkeit beträgt dabei 7,9 m/s. Der flächenbezogene Luftvolumenstrom bezogen auf den gesamten Küchenbereich beträgt dabei 133 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>\*h.

## 10.2 Lärm

Die Betriebszeit ist im Punkt 2.3 festgelegt.

Der in den Betriebsräumen entstehende Schallpegel ist im Kapitel Arbeitnehmerschutz beschrieben.

Der maximalen Schalldruckpegel an der Fortluft- und Frischöffnung beträgt 48 dB(A) in 1 m Entfernung. Die nächstliegende Öffnung (Fenster) von der Fortluftöffnung ist in 18 m Entfernung.

# 11 Verkehr

Die Zufahrt zur Betriebsstätte erfolgt von der Kremser Straße.

Die Getränke- sowie die Lebensmittelanlieferung erfolgt einmal täglich durch das betriebseigene Fahrzeug.

Täglich ist mit ca. 60 Anfahrten zu rechnen.

## Projektbeschreibung

**Remzi Okumuş**

3470 Kirchberg am Wagram

Für den Betrieb werden die Parkplätze vor dem Foodtruck genutzt. Dieser Parkplatz wird auch vom Arbeitnehmer genutzt.

## 12 Wasserversorgung und Abwasser

### 12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung.

### 12.2 Betriebliche Abwasserbeseitigung

#### Sanitärabwässer

Die in der Betriebsanlage entstehenden Sanitärabwässer sind haushaltsähnlich und werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

#### Betriebsabwässer

In der Betriebsanlage fällt betriebliches Abwasser durch die Spülvorgänge an. Dieses wird ungereinigt in den öffentlichen Kanal geleitet. Durchschnittlich fällt täglich ca. 0,5 m<sup>3</sup> Abwasser an.

### 12.3 Oberflächenwasserableitungen

Die Oberflächenwässer werden direkt am Grundstück versickert.

## Projektbeschreibung

Remzi Okumuş

3470 Kirchberg am Wagram

# 13 Abfallwirtschaftskonzept

## 13.1 Abfallrelevante Darstellung, Auflistung und Verbleib

Abfallart	SN gem. ÖN S 2100	Anfallsort	Menge (kg/Jahr)	Sammlung	Entsorgung/Verwertung
Ungefährliche Abfälle					
Weißblechdosen	35105	Betrieb	50	Altstoffbehälter	kommunal
Weißglas	31468	Betrieb	100	Altstoffbehälter	kommunal
Buntglas	31468	Betrieb	100	Altstoffbehälter	kommunal
Verpackungsmaterial und Kartonagen	91201	Betrieb	850	Altpapierbehälter	kommunal
Altpapier/Papier/Pappe	18718				
Restmüll	91101	ges. Betriebsanlage	1.400	Restmülltonne	kommunal
Leichtfraktion (Kunststoffe, Verbundstoffe)	91 207	Betrieb	500	Gelber Sack	kommunal
Altspeisefett	12302	Betrieb	800	10 l Behälter	Lieferant
Gefährliche Abfälle					

Für die oben genannten Altstoffe sowie für Restmüll stehen die entsprechenden Container der kommunalen Entsorgung (Marktgemeinde Kirchberg am Wagram), die entsprechend dem Abfuhrplan abgeholt werden, zur Verfügung. Die übrigen Altstoffe werden an den öffentlichen Mistplätzen entsorgt.

## 13.2 Vorkehrungen zur Erfüllung der Verpflichtung gemäß Tiermaterialengesetz

Abfälle, die tierische Nebenprodukte beinhalten (wie z.B. folgende Abfälle zur biologischen Verwertung: SN 92402 Küchen- u. Speiseabfälle, die tierische Speisereste enthalten, SN 92403 Speiseöle und -fette, Fettabscheiderinhalte; tierisch oder tierische Anteile enthaltend,

## Projektbeschreibung

**Remzi Okumuş**

3470 Kirchberg am Wagram

SN 92404 ehemalige Lebensmittel tierischer Herkunft) werden einem befugten Entsorger nach dem Tiermaterialengesetz übergeben. Es wurde eine schriftliche Vereinbarung mit einem Entsorger abgeschlossen. Dieser ist für die Übernahme der entsprechenden nicht gefährlichen Abfallart gemäß Tiermaterialengesetz und gemäß AWG befugt.

## 14 Anlagen

Einreichplan mit Geräteaufstellung

Berechnung Luftmenge Küchenlüftung