



EMRICH CONSULTING

RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 21. ÄNDERUNG

ENTWURF

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 21. ÄNDERUNG

ENTWURF

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Hans EMRICH, MSc
Dipl.-Ing. Martina REISENBICHLER
Ing. Ralf STIDL

Guntramsdorf, im Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Rechtstand	4
1.2	Überörtliche Vorgaben	4
1.3	Kurzdarstellung der Inhalte	6
1.4	Änderungsanlass.....	7
1.5	SUP-Screening.....	7
1.6	Grundlagenforschung	7
2	ÄNDERUNGSFÄLLE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES.....	25
2.1	Änderungsfall 1: Verschiebung einer öffentlichen Verkehrsfläche (KG Kleinengersdorf)	25
2.2	Änderungsfall 2: Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche - Parkplatz (KG Kleinengersdorf)	28
2.3	Kenntlichmachungen, Aktualisierungen, Sonstiges.....	33
3	FLÄCHENBILANZ.....	34
4	ZUSAMMENFASSUNG.....	44
5	ANHANG	45

Schwarz-Rot-Darstellungen - in DIN A3

- Änderungsfälle 1 und 2 – KG Bisamberg

Stellungnahmen der Abteilung BD4 zum SUP-Screening (DI Roman Löffler, vom 27.05.2026 sowie vom 23.06.2026)

Stellungnahmen der Abteilung BD1-N zum SUP-Screening (Mag. Claus Stundner, vom 20.05.2026 sowie vom 22.6.2026)

VERORDNUNG

KUNDMACHUNG



1 AUSGANGSSITUATION

1.1 *Rechtsstand*

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Bisamberg liegt in der Fassung der 18. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2023) vor. Die 19. und 20. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes haben ebenso bereits Rechtskraft erlangt, die 18. Änderung wurde jedoch zuletzt beschlossen.

Das Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Bisamberg liegt in der Fassung der Änderung im Zuge der 20. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vor.

Zeitgleich zur gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird auch eine Änderung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auflage gebracht (25. Änderung).

Rechtsstand

1.2 *Überörtliche Vorgaben*

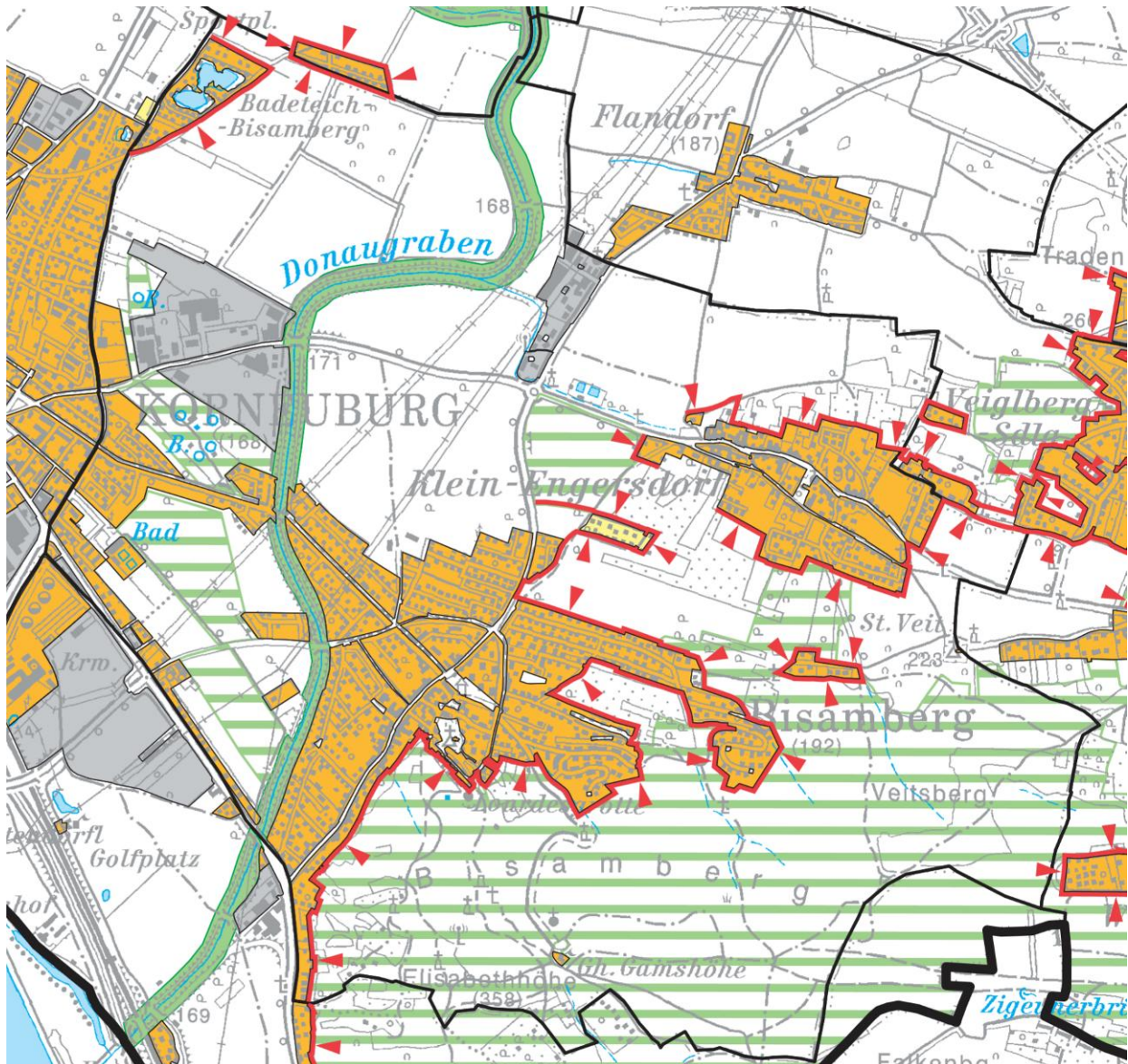
Die Marktgemeinde Bisamberg liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramm RegROP Nordraum Wien, LGBl. Nr. 23/2025 (siehe Abbildung 1) vor. Demgemäß ist annähernd das gesamte Ortsgebiet der Ortschaft Klein-Engersdorf abgesehen von zwei Ausparungen im Westen des Ortes von Siedlungsgrenzen umschlossen. Ebenso sind der außer Ortes liegende Siedlungskörper im Bereich der Salzstraße sowie die Bebauung rund um den Badeteich Bisamberg zur Gänze von Siedlungsgrenzen umhüllt. Im Bereich des Hauptortes Bisamberg wird die gesamte östliche Baulandgrenze von einer Siedlungsgrenze umgrenzt.

Weite Teile des Gemeindegebiets im Süd-Westen im Bereich des Bisambergs und des Veitsbergs und deren Ausläufern sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich und westlich des Hauptortes wie zum Beispiel die Fluren „Im Rohrfeld“ und „Im Setzfeld“ sind als erhaltenswerter Landschaftsteil ausgewiesen.

Mit dem Umgebungsbereich des Donaugrabens befindet sich von Norden nach Süden mäandrierend auch eine Uferzone im Gemeindegebiet.

RegROP Nordraum Wien

Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm Nordraum Wien - Bisamberg



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Nordraum Wien, LGBl. Nr. 23/2025.

In der Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich (NÖ SekRop Wind), LGBl. Nr. 47/2024 sowie in der Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich (NÖ SekRop PV), LGBl. Nr. 97/2020 sind im Gemeindegebiet keine Zonen zur Nutzung für Windkraft bzw. für Photovoltaikanlagen festgelegt.

Sektorale Raumordnungsprogramme

1.3 Kurzdarstellung der Inhalte

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bisamberg sollen im Zuge der 21. Änderung des ÖROPs folgende Änderungen vorgenommen werden:

Änderungsfälle

- 1) Geringfügige Verschiebung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Klein-Engersdorfer Hauptstraße und der Kreuzgasse und Anpassung der angrenzenden Flächen des Wohnbaulandes (KG Kleinengersdorf)
- 2) Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche-Parkplatz (Kreuzungsbereich Salzstraße / Waldstraße, KG Klein--Engersdorf)

Kenntlichmachungen: Weiters erfolgt die Aktualisierung der Kenntlichmachung der Regionalen Siedlungsgrenzen, eine Löschung nicht mehr vorhandener Naturdenkmäler in Klein-Engersdorf sowie eine Ausweisung von Bodendenkmalen gem. Auskunft des Bundesdenkmalamts. Aufgrund des Umstandes, dass es sich um Kenntlichmachungen aus anderen Gesetzesmaterien bezieht, wird zur besseren Übersicht auf eine Verortung verzichtet.

Abbildung 2: Lage der Änderungsfälle, KG Kleinengersdorf



Quelle: NÖ Atlas online, Abfrage vom 01.07.2026, eigene Bearbeitung

1.4 Änderungsanlass

Der Änderungsanlass der gegenständlichen Änderung liegt gemäß § 25 Abs. 1a Z. 1 NÖ ROG 2014 in der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes, sowie gemäß § 25 Abs. 1a Z. 3 NÖ ROG 2014, da sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des Flächenwidmungsplans zeigt, die klargestellt werden muss.

Änderungsanlass

1.5 SUP-Screening

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann.

In den raumordnungsfachlichen Stellungnahmen der Abteilung BD4 zum SUP-Screening (DI Roman Löffler vom 27.05.2026 sowie vom 23.06.2026 wird diese Einschätzung „als zutreffend erachtet.“

**BD4: Stellungnahmen
vom 27.5.2026 und
23.6.2026**

Im Zuge der naturschutzfachlichen Stellungnahmen der Abteilung BD1-N zum SUP-Screening (Mag. Claus Stundner vom 20.05.2026 sowie vom 22.6.2026; siehe vollständige Stellungnahmen im Anhang) wurde festgehalten: *„Diesem Prüfungsergebnis kann aus naturschutzfachlicher Sicht auf Basis des übermittelten Vorentwurfes zugestimmt werden. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bisamberg und seine Umgebung“ sind im Erläuterungsbericht zur Auflage begründete Aussagen zu den fünf im § 8 NÖ NSchG 2000 festgelegten Schutzgütern erforderlich.“*

**BD1-N: Stellungnahmen
vom 22.5.2026
und 22.6.2026**

1.6 Grundlagenforschung

1.6.1 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Bisamberg weist seit 1981 einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg auf und im Jahr 2025 eine Bevölkerungszahl von 4.875 Personen mit Hauptwohnsitz (01.01.2025, siehe Tabelle 1). Betrachtet man die Entwicklung des Bevölkerungszuwachses nach Ortschaften in den letzten 30 Jahren, so fällt besonders die Ortschaft Klein-Engersdorf

Bevölkerungs- entwicklung

mit einem beträchtlichen Zuwachs zwischen 1981 und 2011 auf. In dieser Zeit stieg die Bevölkerungszahl um rund 80 %. Auch im Hauptort Bisamberg stieg die Wohnbevölkerung im Vergleichszeitraum um rund 50%. Die Gesamtbevölkerung (Haupt- und Zweitwohnsitzfälle) stieg zwischen 2001 und 2012 um rund 17,8 %, was einem durchschnittlichen Wachstum von rund 16,2 % in 10 Jahren entspricht. Wobei die „Zweitwohnsitzer“ im Vergleichszeitraum sogar rund 50 % Zuwachs aufweisen.

Ausgehend von der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria 2050, in der für den Bezirk Korneuburg ein Bevölkerungswachstum von +15% vorhergesagt wird, ist ein weiterer Anstieg der Bevölkerung in Bisamberg absehbar, daher sind die Siedlungserweiterungsgebiete so angelegt, dass der Siedlungsraum kompakt gehalten werden kann und der Flächenverbrauch möglichst gering ausfällt.

Bevölkerungsprognose

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Marktgemeinde Bisamberg 1981-2025

Jahr	Bisamberg	Korneuburg
1981	2 934	61 385
1991	3 576	67 674
2001	4 001	76 212
2011	4 437	85 559
2021	4 819	91 861
2025	4 875	94 113

Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Volkszählungen, Registerzählung. Erstellt am 26.03.2026.

1.6.2 Baulandreserven und Bautätigkeit

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung wurden die Wohnbaulandreserven einer qualitativen Bewertung unterzogen. Die entsprechenden Plandarstellungen sind am Ende dieses Kapitels dargestellt.

Wohnbaulandreserven

Nach rechtskräftigem Flächenwidmungsplan sind in der Marktgemeinde Bisamberg 174,18 ha gewidmetes Wohnbauland ausgewiesen, wovon rund 42,70 ha bzw. 24,52% unbebaut sind.

In der Ortschaft Klein-Engersdorf besteht mit rund 41,48 % (15,9 ha) ein sehr hoher Anteil an Wohnbaulandreserven (unbebautes Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Bauland Agrargebiet), wobei diese Flächen überwiegend als Aufschließungszonen gewidmet sind

(9,22ha). Im Vergleich dazu weist der Hauptort Bisamberg mit 19,73 % Wohnbaulandreserven (26,8 ha) prozentual geringerer Reserven auf.

Laut Auskunft der Gemeinde ist jedoch ein großer Teil der Baulandreserven, die sich in Privatbesitz befinden, nicht verfügbar bzw. werden anders genutzt (33,67 ha bzw. 79%). Hierbei entfällt ein Großteil auf Grundstücke, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden (10,47 ha bzw. 25%), Flächen die landwirtschaftlich genutzt werden (15,91 ha bzw. 37%) und Grundstücke deren Eigentümer*innen nicht verkaufsbereit sind (6,4 ha bzw. 15%).

Ein kleiner Anteil wird für technische oder soziale Infrastruktur verwendet (0,33 ha bzw. 1%) oder wird als Erweiterungsfläche für bestehende Betriebe aufbehalten (0,30 ha bzw. 1%). Außerdem sind einige Grundstücke aufgrund naturräumlicher Beeinträchtigungen nur eingeschränkt bebaubar (6,85 ha bzw. 16%).

Lediglich für 0,77 ha bzw. 2% der Baulandreserven ist eine Verkaufsbereitschaft bekannt, wobei sich diese im Eigentum der Gemeinde (0,02 ha bzw. 0,1%) bzw. von Privatpersonen (rd. 0,75 ha bzw. 2%) befinden. Für einige Bauplätze liegt bereits eine Baubewilligung vor (1,22 ha bzw. 3%).

Ebenso befindet sich 0,19 ha und damit 0,4 % im Besitz von Bauträgern. Diese Grundstücke werden somit in den nächsten Jahren bebaut werden und die Baulandreserven reduzieren (41,50 ha bzw. 23,83% Wohnbaulandreserven).

Tabelle 2: Qualitative Bewertung der Wohnbaulandreserven Marktgemeinde Bisamberg

MARKTGEMEINDE BISAMBERG	Fläche in ha	%
Verfügbare Baulandreserven	0,77	2%
Gemeindeeigentum	0,02	0%
Verkaufsbereitschaft gegeben	0,75	2%
Kurzfristig absehbare Bebauung	1,41	3%
Baubewilligung eingereicht/erteilt	1,22	3%
Eigentum von Bauträgern	0,19	0,4%
Keine Verfügbarkeit	33,67	79%
Keine Verkaufsbereitschaft	6,40	15%
Nutzung für technische bzw. soziale Infrastruktur	0,33	1%
Andere private Nutzung	10,74	25%
Erweiterungsfläche für bestehende Betriebe	0,30	1%
Landwirtschaftliche Nutzung	15,91	37%
Eingeschränkte Bebaubarkeit	6,85	16%
Naturräumliche Beeinträchtigung	6,85	16%
Wohnbaulandreserven Bisamberg	42,70	100%

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der 18. Änderung ÖROP Marktgemeinde Bisamberg



Bautätigkeit

Wie in den folgenden Plandarstellungen ersichtlich ist, wurde in den letzten 10 Jahren in der Marktgemeinde Bisamberg rd. 8,75 ha der Wohnbaulandreserven bebaut. Davon entfallen 2,42 ha bzw. 27,7% auf verdichtete Wohnformen mit 137 Wohneinheiten. Hervorzuheben ist, dass zusätzliche Wohneinheiten verstärkt in bereits bebauten Bereichen und dabei vor allem in den Ortskernen von Bisamberg (insbesondere im Bereich des Projektes in der Frankegasse) und Klein-Engersdorf errichtet wurden. Auf 1,84 ha wurden 62 Wohneinheiten realisiert, für 0,48 ha liegt eine Bewilligung für 37 zusätzliche Wohneinheiten vor. In den Jahren 2022-2024 kam es zu einer temporären Reduktion der Bautätigkeit durch die Verordnung zweier Bausperren.

Zusätzlich zur bereits erfolgten Konsumation von Baulandreserven liegen Baubewilligungen für 11 weitere Grundstücke im Ausmaß von 1,05 ha vor. Das entspricht einem jährlichen Baulandkonsum von 0,98 ha. Gegenwärtig stehen 1,17 ha der Baulandreserven zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren nur ein kleiner Teil, der derzeit nicht verfügbaren Baulandreserven, mobilisiert werden kann. In der textlichen Verordnung des ÖROP der Marktgemeinde Bisamberg wurden gem. Z.S2 folgende Ziele festgelegt:

- Sicherung der Wohngemeinde Bisamberg als lebenswerte Wohn-gemeinde.
- Schaffung von geeigneten Flächen für Wohnen für die junge und ältere Generation.
- Festlegungen einer gezielten, geordnete Entwicklung von Einwoh-nerdichten.

Ausgehend von den hohen Grundstückspreisen in Bisamberg ist davon auszugehen, dass der Trend zu verdichteten Wohnformen bestehen bleibt.

Aufgrund der beschriebenen Bevölkerungsprognose besteht trotz der Baulandreserven der Bedarf, genügend Bauland bereitzustellen bzw. verstärkt auf Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu setzen.

Tabelle 3: Bautätigkeit Wohnbauland der letzten 10 Jahre in der Marktgemeinde Bisamberg

Art	Anzahl Flächen	Gesamtfläche in m ²	in ha	Anzahl Wohneinheiten
Verdichtete Bebauung	18	24 221	2,42	137
Umgesetzte Nachverdichtung im Bestand	18	18 448	1,84	62
Bewilligte Nachverdichtung im Bestand	2	4 820	0,48	37
Wohnbebauung	79	60 392	6,04	109
Erfolgte umfassende Sanierung, Revitalisierungen bzw. Neubau	37	30 491	3,05	4
Erfolgte umfassende Sanierung, Revitalisierungen bzw. Neubau/ nur Sommerhaus ohne dauerhafte Wohnnutzung errichtet	6	1 236	0,12	
Bewilligte umfassende Sanierung, Revitalisierungen bzw. Neubau	2	1 010	0,10	0
Betriebliche Bebauung	2	2 839	0,28	0
Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung	11	10 475	1,05	15
SUMME	175	153 931	15,4	364

Quelle: Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg, Stand Juni 2026, eigene Auswertung.



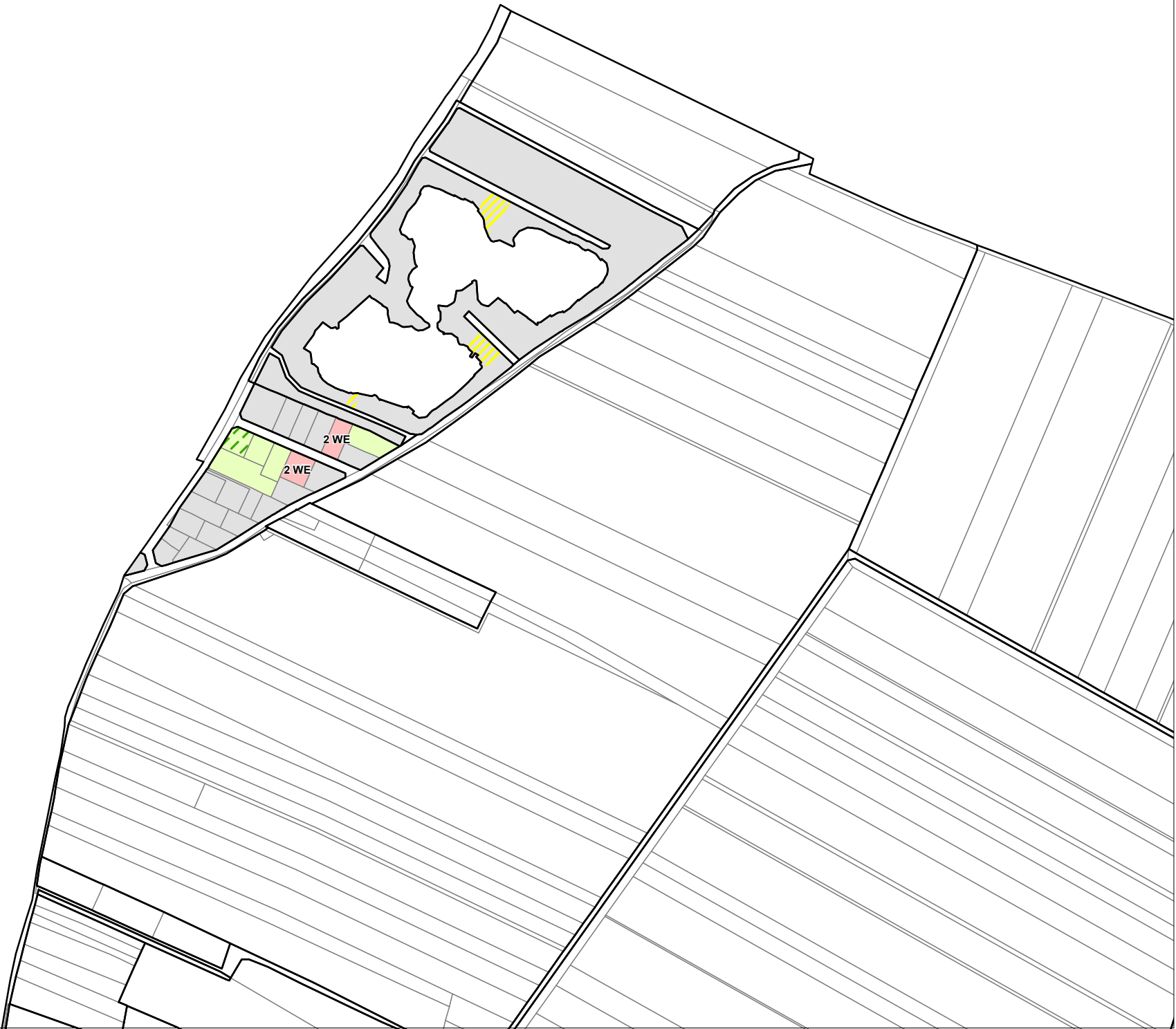
EMRICH CONSULTING

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAUTÄTIGKEIT - WOHNBAULAND DER LETZTEN 10 JAHRE

KG Bisamberg

- Verdichtete Wohnbebauung
- Wohnbebauung
- Betriebliche Bebauung
- Bewilligte, geplante oder umgesetzte Nachverdichtung im Bestand
- Erfolgte oder bewilligte umfassende Sanierungen, Revitalisierungen bzw. Neubau
- Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
- x WE** Anzahl der Wohneinheiten (>1 Wohneinheit pro Bauplatz)
- Wohnbauland unbebaut
- Wohnbauland bebaut
- Widmungsgrenzen
- Grundstücksgrenzen



Grundlagen: DKM 202510 (C) BEV, Land NÖ, Statistik Austria
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDR. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05 018 office@emrich.at www.emrich.at



EMRICH CONSULTING

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAUTÄTIGKEIT - WOHNBAULAND DER LETZTEN 10 JAHRE

KG Bisamberg

- Verdichtete Wohnbebauung
- Wohnbebauung
- Betriebliche Bebauung
- Bewilligte, geplante oder umgesetzte Nachverdichtung im Bestand
- Erfolgte oder bewilligte umfassende Sanierungen, Revitalisierungen bzw. Neubau
- Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
- Anzahl der Wohneinheiten (>1 Wohneinheit pro Bauplatz)
- Wohnbauland unbebaut
- Wohnbauland bebaut
- Widmungsgrenzen
- Grundstücksgrenzen

Grundlagen: DKM 202510 (C) BEV, Land NÖ, Statistik Austria
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



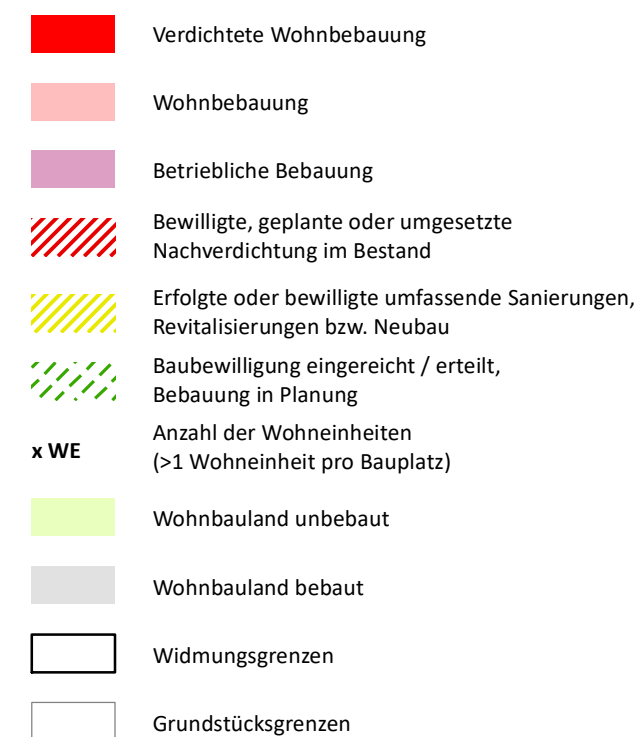
EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDR. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05 018 office@emrich.at www.emrich.at

**MARKTGEMEINDE
BISAMBERG**

**BAUTÄTIGKEIT - WOHNBAULAND
DER LETZTEN 10 JAHRE**

KG Bisamberg

Grundlagen: DKM 202510 (C) BEV, Land NÖ, Statistik Austria
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



EMRICH CONSULTING
RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05 018 office@emrich.at www.emrich.at





EMRICH CONSULTING

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAUTÄTIGKEIT - WOHNBAULAND DER LETZTEN 10 JAHRE

KG Bisamberg, KG Kleinengersdorf

-  Verdichtete Wohnbebauung
-  Wohnbebauung
-  Betriebliche Bebauung
-  Bewilligte, geplante oder umgesetzte Nachverdichtung im Bestand
-  Erfolgte oder bewilligte umfassende Sanierungen, Revitalisierungen bzw. Neubau
-  Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
-  **x WE** Anzahl der Wohneinheiten (>1 Wohneinheit pro Bauplatz)
-  Wohnbauland unbebaut
-  Wohnbauland bebaut
-  Widmungsgrenzen
-  Grundstücksgrenzen

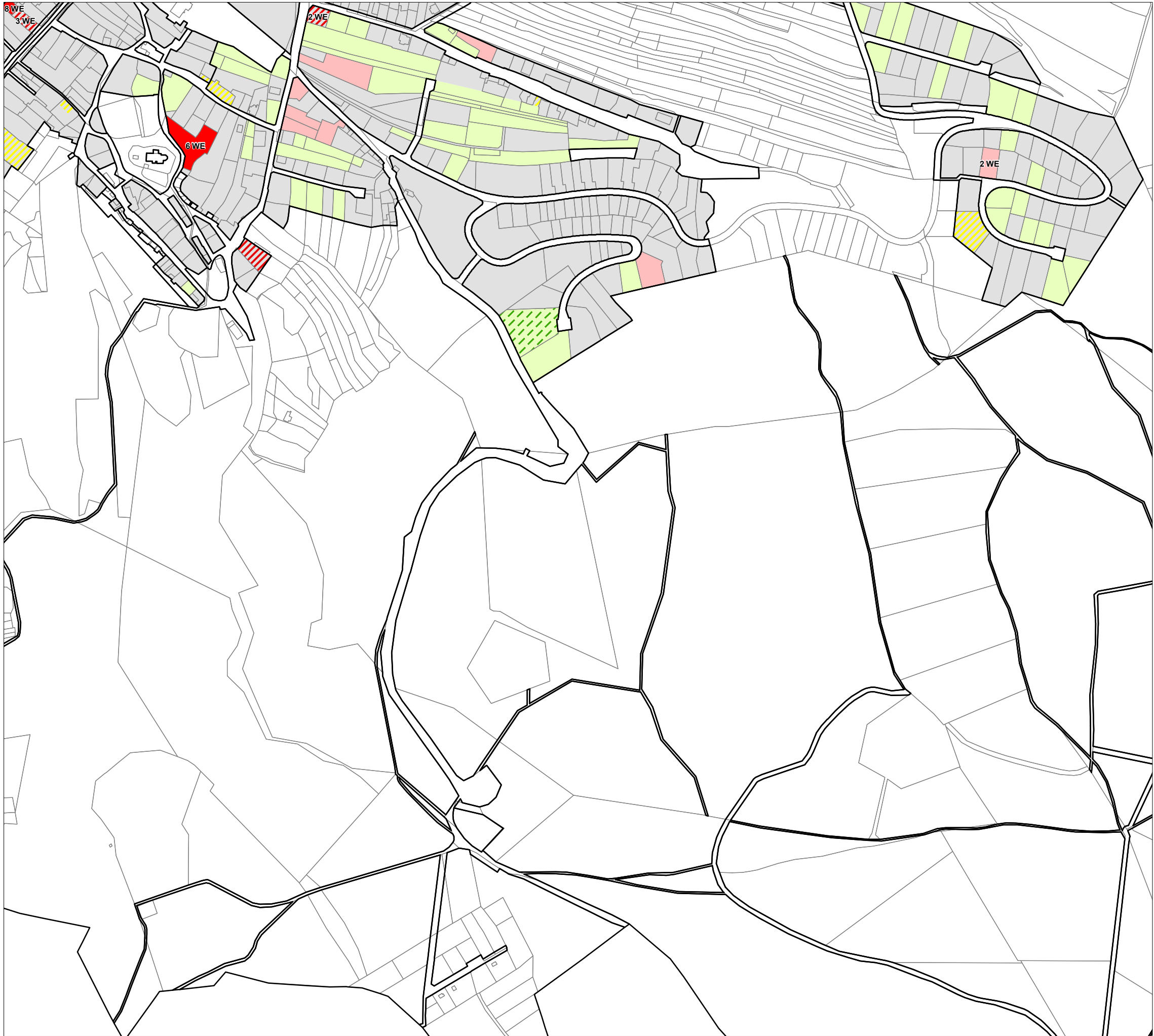
Grundlagen: DKM 202510 (C) BEV, Land NÖ, Statistik Austria
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026

N



EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDR. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5
T 05 05 018 office@emrich.at www.emrich.at



EMRICH CONSULTING

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAUTÄTIGKEIT - WOHNBAULAND DER LETZTEN 10 JAHRE

KG Bisamberg

-  Verdichtete Wohnbebauung
-  Wohnbebauung
-  Betriebliche Bebauung
-  Bewilligte, geplante oder umgesetzte Nachverdichtung im Bestand
-  Erfolgte oder bewilligte umfassende Sanierungen, Revitalisierungen bzw. Neubau
-  Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
-  Anzahl der Wohneinheiten (>1 Wohneinheit pro Bauplatz)
-  Wohnbauland unbebaut
-  Wohnbauland bebaut
-  Widmungsgrenzen
-  Grundstücksgrenzen

Grundlagen: DKM 202510 (C) BEV, Land NÖ, Statistik Austria
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026

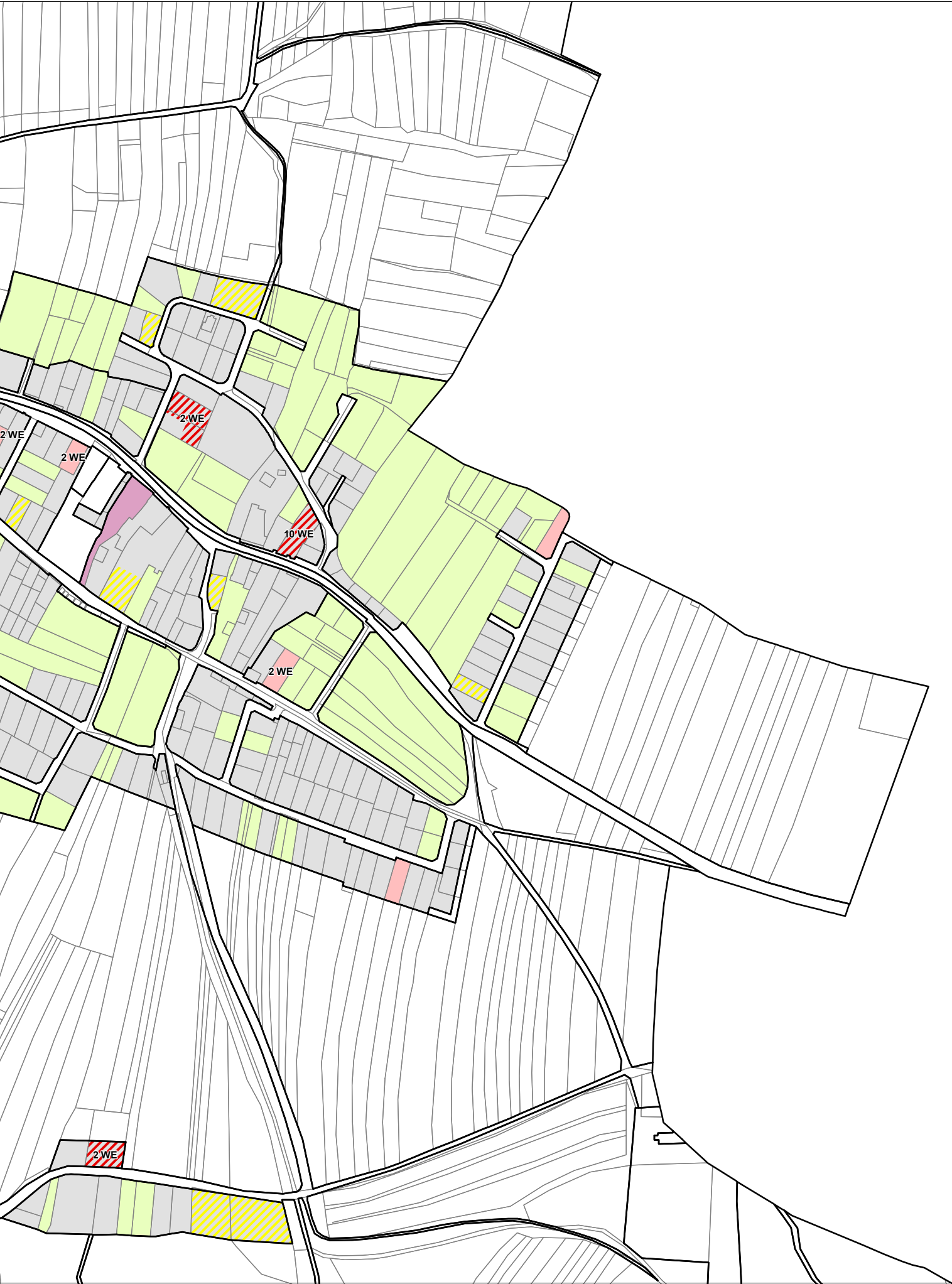
N



EMRICH CONSULTING
RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05 018 office@emrich.at www.emrich.at



EMRICH CONSULTING

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAUTÄTIGKEIT - WOHNBAULAND DER LETZTEN 10 JAHRE

KG Kleinengersdorf

-  Verdichtete Wohnbebauung
-  Wohnbebauung
-  Betriebliche Bebauung
-  Bewilligte, geplante oder umgesetzte Nachverdichtung im Bestand
-  Erfolgte oder bewilligte umfassende Sanierungen, Revitalisierungen bzw. Neubau
-  Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
-  Wohnbauland unbebaut
-  Wohnbauland bebaut
-  Widmungsgrenzen
-  Grundstücksgrenzen

x WE
Anzahl der Wohneinheiten
(>1 Wohneinheit pro Bauplatz)

Grundlagen: DKM 202510 (C) BEV, Land NÖ, Statistik Austria
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDR. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05 018 office@emrich.at www.emrich.at

1.6.3 Umweltzustand und Gefährdungen

Gemäß § 25 Abs. 4 fünfter Satz NÖ ROG 2014 ist unter anderem eine Gefährdung durch Naturgefahren (insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen) aktuell aufzuarbeiten und darzustellen.

Der Umweltzustand der Gemeinde Bisamberg wird, wie auch in den SUP-Screening-Unterlagen (Dokumentation des Umweltzustandes) ausführlich dargestellt, generell als unbedenklich erachtet.

Der im Osten des Gemeindegebietes gelegene Bisamberg ist ein Ausläufer der Alpen und bildet zusammen mit dem Leopoldsberg und der Donau die Wiener Pforte, die den Bisamberg vom Wienerwald abtrennt. Der Bisamberg ist daher für die Marktgemeinde ein bedeutendes landschaftliches Element, wertvoller Naturraum und Naherholungsgebiet, welcher die landschaftliche Gliederung und die Entwicklung des Gemeindegebietes wesentlich bestimmt. Die Flächen um den Bisamberg sind aufgrund der landschaftsbildprägenden Bedeutung dieses Raumes als Landschaftsschutzgebiet „Bisamberg und seine Umgebung“ ausgewiesen, welches sich bis in die Ortsgebiete von Bisamberg und Klein-Engersdorf erstreckt. Weiters gibt es einige als Naturdenkmal ausgewiesene Bäume (eine Platane im Ortszentrum Bisamberg sowie eine Sommerlinde in der Kreuzgasse in Klein-Engersdorf). Zudem besteht das Natura 2000 FFH-Gebiet #15 „Bisamberg“.

Die Fläche der Gemeinde wird durch den Donaugraben in einen West- und Ostteil getrennt. Aufgrund seiner Lage und Ausformung ist der Donaugraben als landschaftsgliederndes Element zu bewerten. Der Donaugraben bietet vielen teils geschützten Tierarten Lebensraum und ist ein beliebtes Naherholungsgebiet der Bisamberger Bevölkerung.

Die Ebene östlich der Ortschaft Bisamberg ist durch eine ausgeräumte, ackerbaudominierte Landschaft mit technogener Überprägung durch die beiden Hochspannungsleitungen und die Betriebsgebiete gekennzeichnet.

In der **Gefahrenhinweiskarte für Sturzprozesse** (siehe Abbildung 3 sowie Abbildung 5) sind betroffene Bereiche an den westlichen Ausläufern des Bisambergs als auch eine minimale Fläche nördlich der Klein-Engersdorfer Hauptstraße ausgewiesen. In blauen Bereichen der Ge-

Umweltzustand

**Naturräumliche
Besonderheiten und
Schutzgebiete**

**Gefahrenhinweiskarte
Sturzprozesse**

Im Auftrag der Marktgemeinde Bisamberg

fahrenhinweiskarte bedarf es einer Vorbegutachtung und gegebenenfalls einer genauen Erkundung. In den violetten Bereichen ist eine genaue Erkundung unverzichtbar, Sicherungsmaßnahmen sind wahrscheinlich erforderlich.

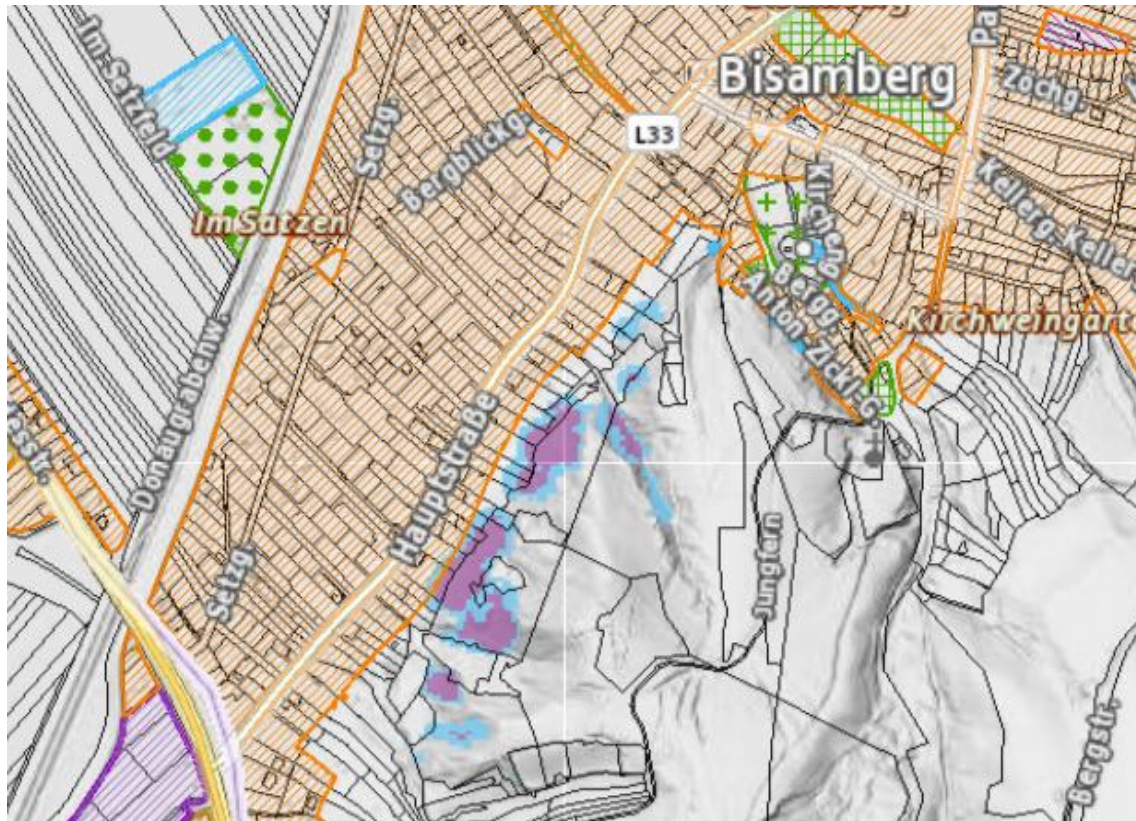
Aus Abbildung 4 geht hervor, dass davon auch Baulandbereich an der Hauptstraße betroffen sind. Die betreffenden Grundstücke sind im Bestand jedoch bereits bebaut.

Abbildung 3: Ausschnitt der Geogenen Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse – Bisamberg gesamt



Quelle: NÖ Atlas, Geogene Gefahrenhinweiskarte – Sturzprozesse abgefragt im Juni 2026

Abbildung 4: Ausschnitt der Geogenen Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse – Detail inkl. Bauland



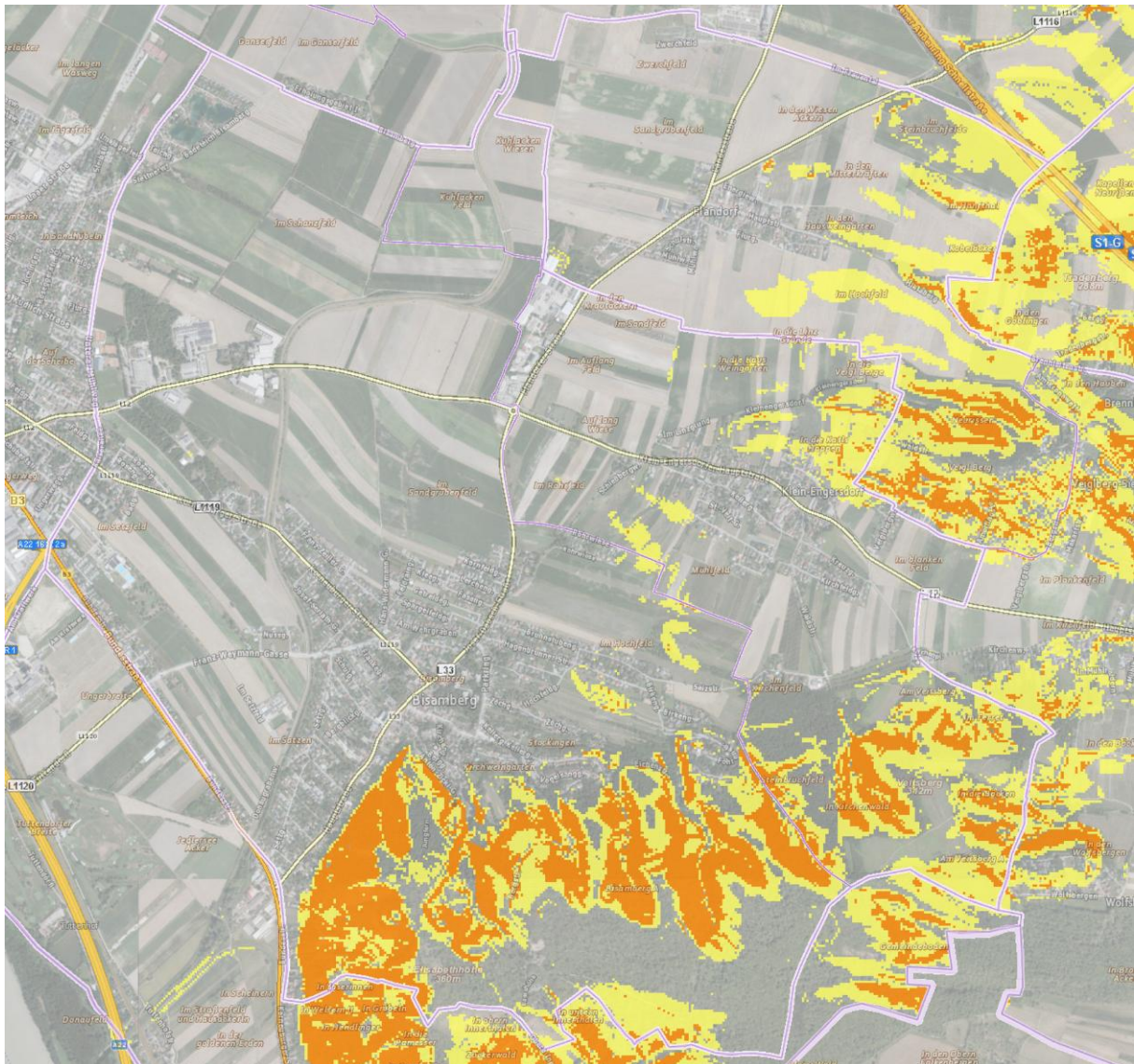
Quelle: NÖ Atlas, Geogene Gefahrenhinweiskarte – Sturzprozesse abgefragt im Juni 2026.

Laut der **Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse** (siehe Abbildung 5) sind vor allem im Süd-Osten des Gemeindegebietes weite Teile von möglichen Rutschungen entlang der Berghänge betroffen. Auch zwischen den Ortschaften Bisamberg und Klein-Engersdorf sowie nördlich von Klein-Engersdorf liegen Hinweise vor.

In gelben Bereichen der Gefahrenhinweiskarte bedarf es einer Vorbeurteilung und gegebenenfalls einer genauen Erkundung. In den orangefarbenen Bereichen ist eine genaue Erkundung unverzichtbar.

Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse

Abbildung 5: Geogene Gefahrenhinweiskarte - Rutschprozesse – Bisamberg gesamt



Quelle: NÖ Atlas, Geogene Gefahrenhinweiskarte – Rutschprozesse abgefragt im Juni 2026.

Da bei einigen unbebauten Baulandgrundstücken (Grstnr. 1202/1, 1207/2, 1260/23, 1119/32, 1119/30, 976/18, 970/31, 1132/12, 1132/61, 1132/49, 1132/43, 1132/76 und 1132/29 KG Bisamberg sowie Grstnr. 408/2, 319/4, 315, 314, 312, 311, 299, 310, 313, 317, 318, 294, 295/2, 286, 285, 292/1, 292/2, 290, 287/1, 287/2, 62/2, 296/4, 64/3, 64/2, 64/1, 63/1, 64/4, 63/2, 86/15, 86/12, 89, 92/2, 95, 96, 102, 104 und 94/4 KG Kleinengersdorf) auf eine Gefährdung durch Hangrutschung hingewiesen wird, ist vor Bebauung eine Stellungnahme des geologischen Dienstes oder eines privaten Sachverständigen für Geologie einzuholen.

Hinweis auf Rutschprozesse im Bauland

Im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind in der Marktgemeinde

Altlasten,

Bisamberg laut Abfrage im Juni 2026 weder Altablagerungen, Altstandorte noch Altlasten ausgewiesen

Verdachtsflächen

Auch laut Verdachtsflächenkataster des Landes NÖ keine Verdachtsflächen im Sinne des ALSAG ausgewiesen. Ebenso gibt es keine Verdachtsflächen auf Altablagerungen laut Altlastensanierungsgesetz.

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Fließgewässer. Der Engersdorfer Graben ist lediglich ca. 1,3 Kilometer lang und mündet in den donaugraben. Dieser durchquert das Gemeindegebiet von Nord nach Süd westlich des Ortes Bisamberg.

Fließgewässer

In der Marktgemeinde Bisamberg gibt es keine Hinweise durch Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinenverbauung. Ebenso finden sich keine Überflutungsbereiche der HQ30 oder HQ100-Zone. Jedoch befindet sich das gesamte Gemeindegebiete westlich des Donaugrabens und auch Teile östlich des Gewässerlaufes bis hin in den Ortsbereich Bisamberg in der 300-jährlichen Überflutungszone HQ300. Dies hat jedoch gemäß NÖ ROG keine weiteren Auswirkungen auf Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, außer dass gemäß §15 Abs. 2 die Widmung von Bauland-Sondergebiet mit Gefahrenpotential, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet nicht zulässig ist.

Hochwasserabfluss

Aufgrund der Topographie verlaufen Hangwässer im westlichen Gemeindegebiet durch das flache Relief vor allem in Nord-Süd-Richtung hin zur Donau, haben jedoch ein geringes Ausmaß. Im Osten der Gemeinde verlaufen Hangwässer, hauptsächlich in Gräben kommend, von Bisamberg und Veitsberg. Davon verlaufen einige auch durch das Ortsgebiet Bisamberg und Klein-Engersdorf.

Hangwasser

Im Gemeindegebiet sind keine Wildbacheinzugsgebiete und keine Gefahrenzonen gemäß Wasserrechtsgesetz vorhanden.

Wildbacheinzugsgebiete / Gefahrenzonen

Weite Teile des nordwestlichen Gemeindegebietes befinden sich in folgenden Wasserschutz,- bzw. Schongebieten:

Grundwasser

- Anlage-ID: N242011R3, Schutzgebiet evn wasser GesmbH KG Bisamberg Brunnen 1, 2, 2A und 3 KO-1162
- Anlage-ID: N9384517R3, Schutzgebiet SG Brunnen IV, NÖSIWAG, RBT, Bisamberg
- Anlage-ID: N232411R3, Schongebiet Bisamberg, Langenzersdorf KO-1724

In Bisamberg gibt es keine großen Betriebs- oder Industrieanlagen, die besonders hohe Lärmimmissionen verursachen. Einzig von einem Betonstahlbetrieb im Betriebsgebiet in der KG Kleinengersdorf sind Lärmemissionen nicht auszuschließen. Weiters gibt es keine Anlagen, die eine Geruchsbelästigung verursachen würden.

Lärmbelastungen sind in Bisamberg überwiegend an den Hauptverbindungen aufgrund des Verkehrsaufkommens zu beobachten. Dabei ist die durch Bisamberg verlaufende Landeshauptstraße L 33 mit 4.000-7.000 Kfz DTV am stärksten belastet. Auf www.laerminfo.at gibt es zu den Verkehrswegen in Bisamberg keine Auskunft.

Sonstige Störungen

1.6.4 Infrastruktur

Verkehrsanbindung

Technische Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Bisamberg ist mit der Bahn gut erreichbar (Nordwestbahn S3/S4 – halbstündlich bzw. stündlich; die S3 verkehrt werktags tagsüber viertelstündlich), allerdings liegt die Haltestelle Bisamberg im Gemeindegebiet von Langenzersdorf und damit ca. 2,5km vom Ortszentrum Bisamberg entfernt. Das Gemeindegebiet wird ausschließlich mit Buslinien versorgt (Linie 850, 853, 830, 831 sowie 533), größtenteils entlang der Hauptverkehrswege durch das Gemeindegebiet. Dabei hat die Linie 850 die größte Bedeutung. An Werktagen verkehren ca. 35 Busse pro Fahrtrichtung mit einem Kursintervall von 30 Minuten. Die Haltestellen sind den Plandarstellungen „Erreichbarkeit – Grundversorgung“ zu entnehmen. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Wien über Korneuburg nach Stockerau.

Motorisierter Individualverkehr

- Hauptverkehrsstraßen - regionale Landesstraßen: L 12 Kleinengersdorfer Straße, L 33, L 1119 Korneuburger Straße
- Anschluss an die A22 über den Knoten Korneuburg-Ost und die Landesstraße B 3

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Marktgemeinde Bisamberg erfolgt über die EVN Wasser – die Gemeinde ist somit gut mit Trinkwasser ver-

sorgt.

Abwasserbeseitigung

Das Kanalnetz in Bisamberg wurde im Jahr 2019 im Auftrag der Gemeinde digitalisiert. Dabei konnte festgestellt werden (Team Kernstock, 2020), dass keine Kapazitätsengpässe vorliegen. Es zeigt sich v.a. in der bereichsweisen Betrachtung sowohl beim Einzugsbereich des Pumpwerks Franz-Weymann-Gasse als auch des Pumpwerks Oberer Biberweg ein Auslastungsgrad von weniger als 70%. Auch die geplanten Siedlungserweiterungen sind als unproblematisch zu betrachten.

Ein höherer Auslastungsgrad des Kanalsystems liegt im Siedlungsbereich "Kaiserallee" an der Grenze zu Korneuburg vor. Hier befindet sich ein Anschluss an den Abwasserverband von Korneuburg im Mischsystem.

In der Marktgemeinde Bisamberg befinden sich folgende soziale Einrichtungen:

- Volksschule: Gebäude aus dem Jahr 1911, Sanierung und Erweiterung 2004/2005: 10 Klassen mit Schülertreff (Nachmittagsbetreuung)
- Gemeindeamt
- Postpartner
- Freiwillige Feuerwehren
- Musikschule
- ein acht-gruppiger (neu errichtet im Jahr 2010, KG Bisamberg) und ein zweigruppiger Kindergarten (Errichtung 2002, Erweiterung 2025, KG Kleinengersdorf)
- Kleinkindergruppe
- Gesundheitszentrum
- Therapiezentrum
- Generationenhaus

Besonders die Volksschule und die Kindergärten stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung, da großteils Jungfamilien zuziehen und damit der Bedarf an Betreuungs- und Ausbildungsplätzen für die Kinder steigt. Bei einem weiteren Wachstum der Bevölkerung in der Gemeinde Bisamberg könnte die soziale Infrastruktur demnächst an ihre Grenzen stoßen. Dabei ist Errichtung und Erhalt eine wesentliche finanzielle Belastung für Gemeinden.

Soziale Infrastruktur

2 ÄNDERUNGSFÄLLE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

2.1 Änderungsfall 1: ***Verschiebung einer öffentlichen Verkehrsfläche (KG Kleinengersdorf)***

2.1.1 Ausgangssituation

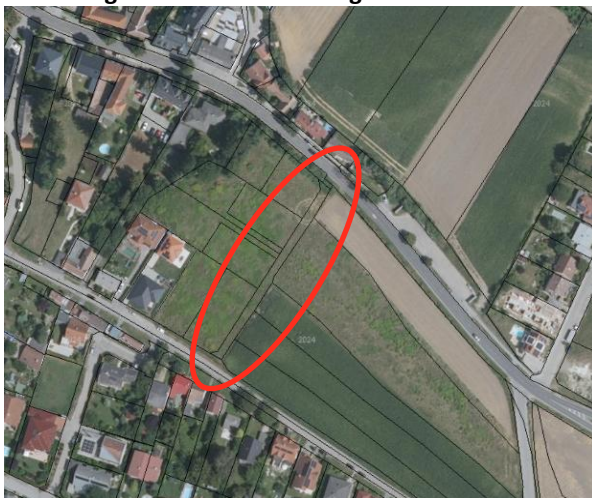
Im Osten der KG Kleinengersdorf befindet sich zwischen der Kleinengersdorfer Hauptstraße und der Kreuzgasse in Nordost-Südwest-Richtung eine als Verkehrsfläche öffentlich (Vö) gewidmete Verbindungsstraße (Grstnr. 300/1). Die Situation im Naturstand ist in Abbildung 6 dargestellt.

Im Westen grenzen noch unbebaute Grundstücke (Grstnr. 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9, 300/11) mit der Widmung Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten (BW-2WE) an, im Osten befindet sich die Aufschließungszone Bauland Wohngebiet BW-2WE-A7. Die bestehenden Widmungen sowie die geplante Änderung sind in Abbildung 7 dargestellt.

Die Verkehrsfläche ist im Flächenwidmungsplan ausgewiesen, im Naturstand jedoch noch nicht existent. Es liegt nun eine Straßenplanung vor, durch die für die genannten Liegenschaften im Osten die Bebaubarkeit durch Errichtung einer entsprechenden Erschließungsstraße ermöglicht werden soll. Die Aufschließungszone soll noch nicht freigegeben werden.

**Räumliche Situation /
Festlegungen im Flächenwidmungsplan**

Abbildung 6: ÄF1 – Naturstand gemäß Luftbild



Quelle: NÖ Atlas, Abfrage vom 30.06.2026

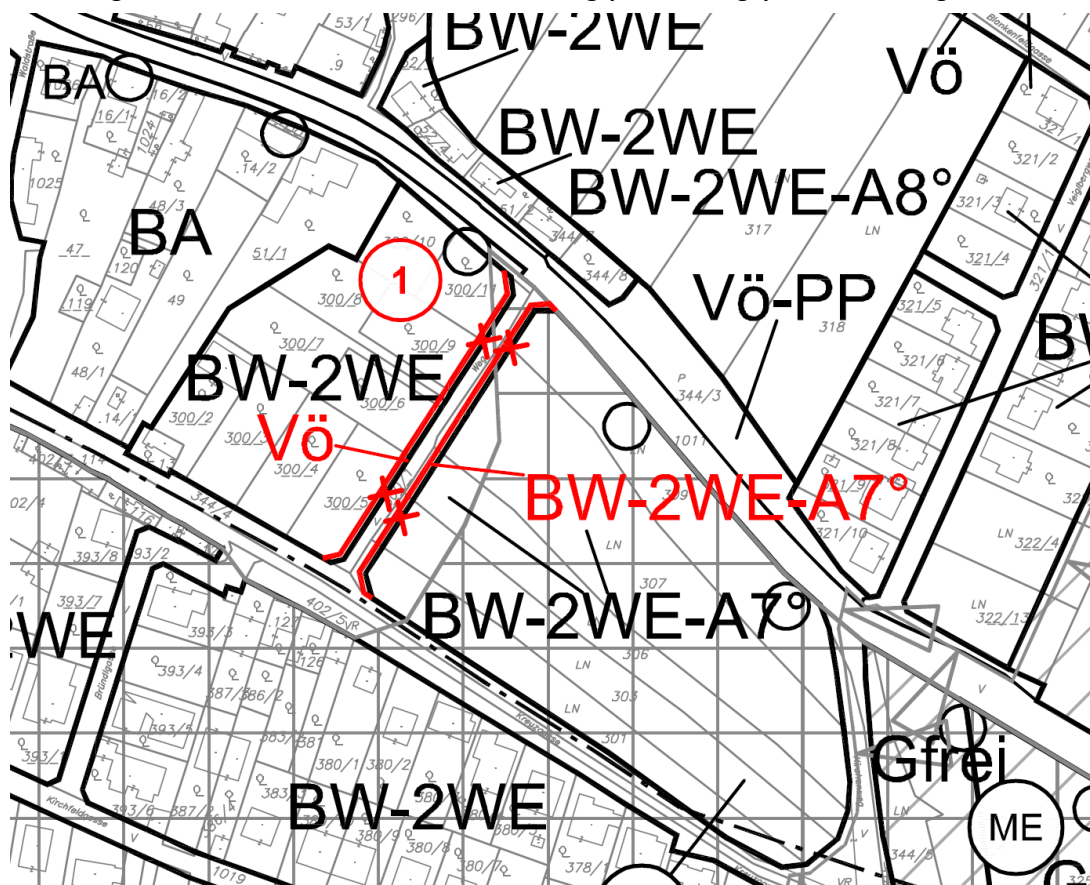
Im Bebauungsplan (25. Änderung) erfolgen entsprechende Anpassungen, bzw. wird auch ein Verbot von Ein- und Ausfahrten erlassen. Bei der Bearbeitung hat sich eine Unschärfe des Flächenwidmungsplanes von den Anforderungen des Detailprojekts gezeigt. Daher soll eine Anpassung des Flächenwidmungsplanes erfolgen.

2.1.2 Geplante Änderung

Zur Anpassung an die Straßendetailplanung soll die Verkehrsfläche öffentlich um 2 Meter nach Westen verschoben werden. Die notwendigen Teilflächen der Liegenschaften Grstnr. 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9, 300/11, KG Kleinengersdorf, werden von den betroffenen Liegenschaftseigentümern abgetreten. Die Flächenwidmung soll an das vorliegende Straßenbauprojekt angepasst werden.

Geplante Änderung

Abbildung 7: ÄF1 – Rechtsstand des Flächenwidmungsplanes und geplante Änderung



Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Bisamberg, eigene Bearbeitung

2.1.3 Zielsetzung

Mit der gegenständlichen Änderung soll eine Abstimmung auf eine Detailplanung erfolgen und der Flächenwidmungsplan entsprechend an-

Intention

gepasst werden. Im Bebauungsplan (25. Änderung) erfolgen entsprechende Anpassungen, bzw. wird auch ein Verbot von Ein- und Ausfahrten erlassen. Bei der Bearbeitung hat sich eine Unschärfe des Flächenwidmungsplanes von den Anforderungen des Detailprojekts gezeigt.

Die gegenständliche Anpassung der Widmungsgrenzen zwischen Verkehrsfläche öffentlich und Bauland Wohngebiet-2WE bzw. Bauland Wohngebiet-A7-2WE erfolgt gemäß § 25 Abs. 1a Z. 3 NÖ ROG 2014, da sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des Flächenwidmungsplans zeigt, die klargestellt werden muss.

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Die gegenständliche Fläche befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserabflussgebietes oder einer Gefahrenzone. Sie ist nicht als Flächen mit Altlasten ausgewiesen und weist auch keine sonstigen Standortgefahren auf.

Es erfolgt durch die Anpassung keine Veränderung am Naturstand. Es sind auch keine Beeinträchtigungen für andere Standorte zu erwarten.

Die betreffende Fläche liegt am Rand des Landschaftsschutzgebiet Bisamberg. Da es sich beim gegenständlichen Änderungsfall um eine kleinflächige Adaptierung innerhalb bestehender Baulandflächen handelt, werden erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sowie den Artenschutz als nicht möglich erachtet. Auch in der Cadenza-Art.17 Funddatenbank finden sich keine Hinweise auf geschützte Arten im betreffenden Bereich. Die Außengrenze des Natura2000 FFH-Gebiet liegt über 600 m entfernt. Ausstrahlwirkungen werden als nicht möglich erachtet.

Es sind keine Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild bzw. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu erwarten, da die Umwidmung eine geringfügige Anpassung bestehender Verkehrs- und Baulandflächen darstellt und keine Sichtachsen verändert werden bzw. keine archäologischen Fundstätten odgl. vorhanden sind.

Hinsichtlich der Schutzgüter gemäß § 8 Naturschutzgesetz 2000 (das Landschaftsbild, der Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder Eigenart der Landschaft, der Charakter des betroffenen Landschafts-

Änderungsanlass

Mögliche Gefährdungen / Standortgefahren

Naturschutz / Artenschutz

Orts- und Landschaftsbild / kulturelle Erbe

Schutzgüter gemäß § 8 Naturschutzgesetz 2000

raumes) wird aus den oben angeführten Punkten bzw. der geringfügigen Änderung innerhalb des Baulandbestandes keine Beeinträchtigung erkannt.

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept ist der gegenständliche Bereich sowie die umliegenden Flächen mit der Funktion „Wohnen, Agrarische Nutzung (Bauland)“ versehen. Auch die betreffende Straße ist sichtbar. Aufgrund der integrierten Lage und der geringfügigen Änderung ist von keinen Planungskonflikten auszugehen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassung werden keine Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur als möglich erachtet. Die Verkehrsabwicklung wird durch die geplante Umwidmung nicht verändert.

Es werden keine neuen Bauplätze geschaffen, sondern es erfolgt lediglich die Anpassung von Grundstücksgrenzen. Insofern erscheint für diese Flächen der Abschluss von Baulandsicherungsverträgen als nicht erforderlich.

2.1.5 Maßnahmen

Teilflächen der Grundstücke Grstnr. 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9 und 300/11, KG Kleinengersdorf, werden von Bauland Wohngebiet mit der Einschränkung auf 2 Wohneinheiten je Grundstück (BW-2WE) zu Verkehrsfläche öffentlich (Vö) umgewidmet.

Teilflächen der Grundstücke Grstnr. 301, 303, 306, 307 und 309, KG Kleinengersdorf, werden von Verkehrsfläche öffentlich (Vö) zu Bauland Wohngebiet Aufschließungszone A7 mit der Einschränkung auf 2 Wohneinheiten je Grundstück (BW-2WE-A7) umgewidmet.

Die Baulandfläche wird im Zuge der Änderung nicht verändert.

2.2 Änderungsfall 2:

Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche - Parkplatz (KG Kleinengersdorf)

2.2.1 Ausgangssituation

Südlich des Siedlungsbereichs von Klein-Engersdorf befindet sich der Kreuzungsbereich Salzstraße / Waldstraße in der KG Kleinengersdorf (siehe Abbildung 8). Östlich davon liegt der Siedlungsbereich „Im

Festlegungen im Entwicklungskonzept / Planungskonflikte

Auswirkungen auf die soz. u. techn. Infrastruktur

Flächenverfügbarkeit

Anpassung der Widmungsgrenzen von Vö, BW-2WE und BW-2WE-A7

Räumliche Situation / Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Kirchfeld“ entlang der Salzstraße am Fuße des Bisambergs.

Aufgrund der günstigen Lage wird dieser Bereich von zahlreichen Wandernden als Ausgangspunkt für Ausflüge auf den Bisamberg genutzt. Um das geordnete Abstellen von PKW zu ermöglichen und die Erreichbarkeit des beliebten Freizeitziels Bisamberg zu unterstützen, soll im südlichen Bereich der Grst. Nr. 402/6 und 1014/3 ein privater Parkplatz der Gemeinde errichtet werden. Zuletzt wurde die Fläche auch als temporäre Baustelleneinrichtung genutzt, wie auch aus dem Luftbild erkennbar ist.

Die betreffende Fläche ist gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan (siehe Abbildung 9) derzeit als Grünland Freihaltefläche - Landschaftsschutz (Gfrei-L) gewidmet.

Abbildung 8: ÄF2 – Naturstand gemäß Luftbild



Quelle: NÖ Atlas, Abfrage vom 30.06.2026

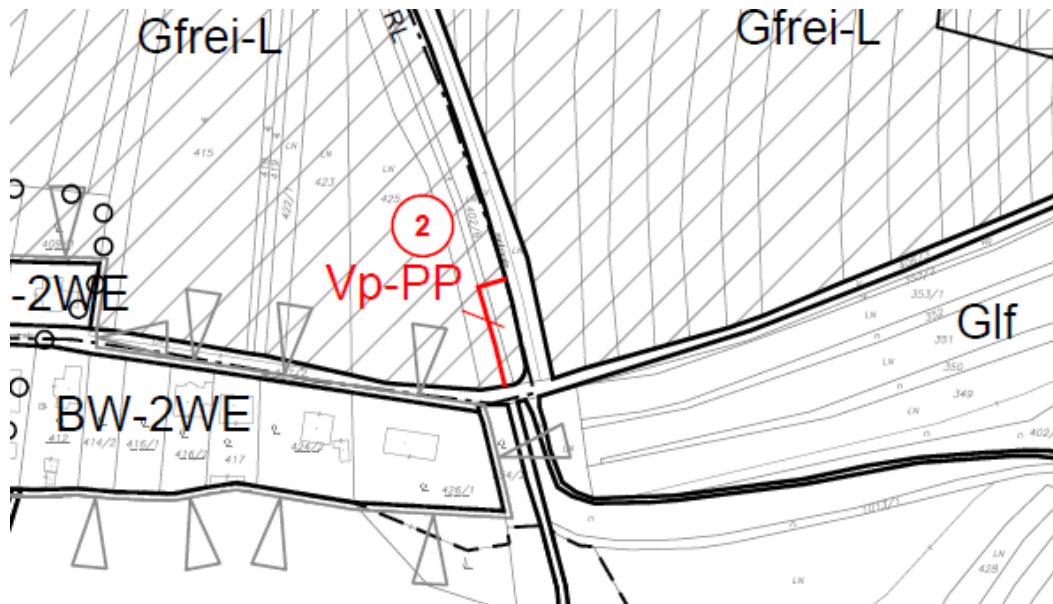
2.2.1 Geplante Änderung

Zu Bereitstellung eines Parkplatzes ist vorgesehen, eine rund 510 m² große Teilfläche der Grundstücke Grstnr. 402/6 und 1014/3, KG Kleingengsdorf, von Grünland Freihaltefläche -Landschaftsschutz (Gfrei-L) in Verkehrsfläche privat – Parkplatz (Vp-PP) umzuwidmen.

Durch die Festlegung als privater Parkplatz der Gemeinde bleibt es möglich, die Nutzung bei Bedarf zu regeln oder einzuschränken.

Geplante Änderung

Abbildung 9: ÄF2 – Rechtsstand des Flächenwidmungsplanes und geplante Änderung



Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Bisamberg, eigene Bearbeitung

2.2.2 Zielsetzung

Mit der gegenständlichen Änderung soll eine geordnete Erschließung eines Naherholungsgebietes erfolgen und somit die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit verbessert werden.

Intention

Dies entspricht auch dem Örtlichen Entwicklungskonzept, worin in den Zielen Z.E1, Z.E7 und Z.V1 folgendes verordnet wurde:

Ziele des ÖROP

- Z.E1: Sicherung der Funktion des Bisamberges als wichtigster Freizeit- und Naherholungsraum,
- Z.E7: Touristische Weiterentwicklung der Marktgemeinde als Naherholungsgebiet und Tagesausflugsgebiet und Forcierung der touristischen Vermarktung.
- Z.V1: Entwicklungen im Individualverkehr mit dem Ziel der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Die gegenständliche Umwidmung von Gfrei-Landschaftsschutz (Gfrei-L) zu Verkehrsfläche privat-Parkplatz (Vp-PP) dient gemäß § 25 Abs. 1a Z. 1 NÖ ROG 2014 der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes.

Änderungsanlass

2.2.3 Örtliche Gegebenheiten

Die gegenständliche Fläche befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserabflussgebietes oder einer Gefahrenzone. Sie ist

Mögliche Gefährdungen /

nicht als Flächen mit Altlasten ausgewiesen und weist auch keine sonstigen Standortgefahren auf. Entlang der Waldstraße verläuft ein Fließwege von Hangwasser (1-10 ha) Richtung Norden / Klein-Engersdorf. In der Natur besteht jedoch auch ein Einlaufgitter zur Ableitung dieser Wässer. Für die gegenständliche Fläche bzw. die beabsichtigte Nutzung wird keine wesentliche Gefährdung erkannt.

Es sind aus der beabsichtigten Nutzung auch keine Beeinträchtigungen für andere Standorte zu erwarten.

Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept ist im gegenständlichen Bereich die Funktion „*Freihaltefläche für landschaftsbildprägende Bereiche*“ vorgesehen. Die Festlegung erstreckt sich äußerst großflächig zwischen den Ortschaften Bisamberg und Klein-Engersdorf. Zudem ist eine „*Landwirtschaftliche Vorrangzone gem. RegROP*“ kenntlich gemacht. Ebenso sind im unmittelbaren Umfeld „*Wanderwege*“ dargestellt.

Die Darstellung der Wanderwege lässt auf die relevante Erholungsfunktion des Bisambergs schließen. Insofern wird der Errichtung eines Parkplatzes als sinnvolle Ergänzung zur Nutzung des Erholungspotenzials erachtet.

Hinsichtlich der „*Freihaltefläche für landschaftsbildprägende Bereiche*“ wird festgehalten, dass dieser Bereich einen schmalen Streifen zwischen Baumreihen einnimmt, und er somit aus der Distanz nicht sichtbar ist und somit keine landschaftsprägende Funktion erfüllt. Aufgrund der geringen Größe von rund 500 m² wird keine relevante Auswirkung erwartet.

Zur „*Landwirtschaftlichen Vorrangzone gem. RegROP*“ wird festgehalten, dass dieser schmale Streifen entlang der Waldstraße keine wesentliche landwirtschaftliche Funktion erfüllt. Im Inspire Agraratlas ist für die betreffende Fläche auch gar keine landwirtschaftliche Nutzung kartiert. Zudem ist gemäß der aktuellen Fassung des **Regionalem Raumordnungsprogramm (RegROP) Nordraum Wien**, LGBl.Nr. 23/2025, Anlage 14 - Blatt 41 Deutsch Wagram SÜD in diesem Bereich keine *Landwirtschaftlichen Vorrangzone* bzw. *Agrarischer Schwerpunktraum* festgelegt. Die Festlegung im Entwicklungskonzept stammt demnach aus einer überholten Fassung des RegROP.

Standortgefahren

Festlegungen im Entwicklungskonzept / Planungskonflikte

Durch die geplanten Umwidmungen erfolgt eine Reduzierung von Nutzungskonflikten, da durch die Schaffung von PKW-Abstellflächen die umliegenden Straßenräume entlastet werden und ein geordnetes Abstellen an einem zentralen Platz erfolgt. Insofern ist die Umwidmung positiv zu bewerten.

Nutzungskonflikte

Die Verkehrsabwicklung erfolgt über die Salzstraße Richtung Bisamberg (Westen) und die Waldstraße in Richtung Klein-Engersdorf (Norden). Die betreffenden Straßen sind zwar relativ schmal, es bestehen jedoch Ausweichmöglichkeiten. Die Waldstraße ist bevorzugt zu nutzen. Aufgrund der kleinflächigen Ausdehnung und der zu erwartend geringen Nutzungsintensität des Parkplatzes wird die Zufahrtssituation als ausreichend erachtet.

Verkehrsabwicklung

Die Lage des Parkplatzes ist rund 100 m von der Natura2000 FFH-Außengrenze entfernt. Aufgrund dieser Distanz und der geringfügigen Ausdehnung des Parkplatzes, wird von keiner relevanten Ausstrahlung auf das Natura2000-Gebiet bzw. dessen Schutzgüter ausgegangen. Zuletzt war der künftige Parkplatz als Baustelleneinrichtung genutzt. Auch daher wird auf der gegenständlichen Fläche das Vorhandensein artenschutzrechtlich bedeutender Arten ausgeschlossen. Zudem ist durch die geringe Ausdehnung und die Lage im Nahbereich an ökologisch hochwertige Flächen (Natura2000-Gebiet, Waldflächen, Baumreihen) von keiner relevanten Zerstörung von potenziellen Lebensräumen auszugehen, da ausreichend Flächen im Umfeld bestehen. Auch in der Cadenza-Art.17 Funddatenbank finden sich keine Hinweise auf geschützte Arten im betreffenden Bereich.

Naturschutz / Artenschutz

Auch erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sind aufgrund der geringen Flächenausdehnung nicht zu erwarten. Zudem befinden sich Baumreihen und Waldflächen im unmittelbaren Anschluss, und daher ist auch von keiner relevanten Sichtbarkeit der Fläche auszugehen-

Es sind keine Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild bzw. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu erwarten, da Fläche kaum einsehbar ist, und auch keine Fundstätten odgl. im Umfeld liegen.

**Orts- und Landschaftsbild /
kulturelle Erbe**

Hinsichtlich der Schutzgüter gemäß § 8 Naturschutzgesetz 2000 (das Landschaftsbild, der Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit oder

**Schutzgüter gemäß
§ 8 Naturschutzgesetz
2000**

Eigenart der Landschaft, der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes) wird aus den oben angeführten Punkten bzw. der geringfügigen Flächenausdehnung, der geringen Sichtbarkeit, und der nicht festgestellten ökologischen Funktion der Fläche keine Beeinträchtigung erkannt.

Die betreffende Fläche steht im Eigentum der Gemeinde und ist somit für die beabsichtigte Nutzung verfügbar.

Flächenverfügbarkeit

2.2.4 Maßnahmen

Teilflächen der Grundstücke Grstnr. 402/6 und 1014/3, KG Kleingengsdorf, werden von Gfrei-Landschaftsschutz (Gfrei-L) zu Verkehrsfläche privat-Parkplatz (Vp-PP) umgewidmet. Das Flächenausmaß beträgt rund 510 m².

**Umwidmung von
Gfrei-L zu Vp-PP**

2.3 Kenntlichmachungen, Aktualisierungen, Sonstiges

Es erfolgt die Aktualisierung der Kenntlichmachung der Regionalen Siedlungsgrenzen gemäß RegROP Nordraum Wien - LGBL Nr. 23/2025 im Flächenwidmungsplan, eine Löschung nicht mehr vorhandenen Naturdenkmälern in Klein-Engersdorf, sowie eine Kenntlichmachung von Bodendenkmalen gem. Auskunft des Bundesdenkmalamts.

**Siedlungsgrenzen,
Naturdenkmäler,
Bodendenkmäler**

Nachdem es sich dabei um Kenntlichmachungen rechtskräftiger Festlegungen aus andere Gesetzesmaterien bezieht, erfolgt keine Darstellung in Rot. Dies dient auch der besseren Lesbarkeit der Plandarstellung.

Keine Rotdarstellung

3 FLÄCHENBILANZ

In der Gemeinde Bisamberg sind insgesamt 219,35 ha Bauland gewidmet. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens kommt es zu einer geringfügigen Änderung des Gesamtausmaßes an Flächen, die Baulandfläche der KG Kleinengersdorf wird im Zuge der Adaptierungen um rund 19 m² verringert.

Tabelle 4 Flächenbilanz der Marktgemeinde Bisamberg gesamt vor der Änderung (in ha)

FLÄCHENBILANZ DER MARKTGEMEINDE BISAMBERG							
nach rechtskräftigem Flächenwidmungsplan							
gem. § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014							
Gemeinde: Bisamberg		ÖSTAT Nummer:		31201			
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland- reserve in % (D)
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland - Wohngebiet	141,81	101,64	40,17	14,57	-	-	28,33
Bauland - Kerngebiet	21,30	19,78	1,52	-	-	-	7,16
Bauland - Agrargebiet	7,45	6,44	1,01	-	-	-	13,53
Bauland - Erhaltenswerte Ortsstruktur	3,62	3,62	-	-	-	-	-
Zwischensumme:	174,18	131,48	42,70	14,57	-	-	24,52
Bauland - Sondergebiet	7,45	7,45	-	-	-	-	-
Bauland - Betriebsgebiet	18,44	5,35	13,09	-	-	-	70,99
Bauland - Industriegebiet	19,27	14,54	4,74	-	-	-	24,57
Zwischensumme:	45,17	27,34	17,83	-	-	-	39,47
SUMME:	219,35	158,82	60,53	14,57	-	-	27,60
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude				ha			
(A)	Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4		(C)	Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 3			

Quelle: Flächenbilanz berechnet auf Basis der 18. Änderung ÖROP, eigene Berechnungen

Tabelle 5 Flächenbilanz der Marktgemeinde Bisamberg gesamt nach der Änderung (in ha)

FLÄCHENBILANZ DER MARKTGEMEINDE BISAMBERG nach der 20. Änderung des Flächenwidmungsplans gem. § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014							
Gemeinde: Bisamberg		ÖSTAT Nummer: 31201					
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland- reserve in % (D)
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland - Wohngebiet	141,81	101,64	40,17	14,57	-	-	28,33
Bauland - Kerngebiet	21,30	19,78	1,52	-	-	-	7,16
Bauland - Agrargebiet	7,45	6,44	1,01	-	-	-	13,53
Bauland - Erhaltenswerte Ortsstruktur	3,62	3,62	-	-	-	-	-
Zwischensumme:	174,18	131,48	42,70	14,57	-	-	24,52
Bauland - Sondergebiet	7,45	7,45	-	-	-	-	-
Bauland - Betriebsgebiet	18,44	5,35	13,09	-	-	-	70,99
Bauland - Industriegebiet	19,27	14,54	4,74	-	-	-	24,57
Zwischensumme:	45,17	27,34	17,83	-	-	-	39,47
SUMME:	219,35	158,82	60,53	14,57	-	-	27,60
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude				ha			
(A)	Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4		(C)	Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 3			
(B)	befristetes Bauland, gem. § 17 Abs. 2		(D)	(unbebaute Fläche/gesamte Fläche)*100			

Quelle: Flächenbilanz berechnet auf Basis der 21. Änderung ÖROP, eigene Berechnungen



Tabelle 6 Flächenbilanz der KG Kleinengersdorf vor der Änderung (in ha)

FLÄCHENBILANZ DER MARKTGEMEINDE BISAMBERG nach rechtskräftigem Flächenwidmungsplan gem. § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014							
Katastralgemeinde: Kleinengersdorf		KG Nummer: 11027					
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland- reserve in %
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland - Wohngebiet	28,06	13,95	14,11	9,22	-	-	50,29
Bauland - Kerngebiet	2,82	2,04	0,78	-	-	-	27,62
Bauland - Agrargebiet	7,45	6,44	1,01	-	-	-	13,53
Zwischensumme:	38,33	22,43	15,90	9,22	-	-	41,48
Bauland - Sondergebiet	0,40	0,40	-	-	-	-	-
Bauland - Betriebsgebiet	1,07	1,07	-	-	-	-	-
Bauland - Industriegebiet	5,82	4,86	0,96	-	-	-	16,54
Zwischensumme:	7,29	6,33	0,96	-	-	-	13,20
SUMME:	45,62	28,76	16,86	9,22	-	-	36,96
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude				ha			
(A) Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4				(C) Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 3			
(B) befristetes Bauland, gem. § 17 Abs. 2				(D) (unbebaute Fläche/gesamte Fläche)*100			

Quelle: Flächenbilanz berechnet auf Basis der 18. Änderung ÖROP, eigene Berechnungen

Tabelle 7 Flächenbilanz der KG Kleinengersdorf nach der Änderung (in ha)

FLÄCHENBILANZ DER MARKTGEMEINDE BISAMBERG nach der 20. Änderung des Flächenwidmungsplans gem. § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014							
Katastralgemeinde: Kleinengersdorf		KG Nummer: 11027					
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland- reserve in %
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland - Wohngebiet	28,06	13,95	14,11	9,22	-	-	50,29
Bauland - Kerngebiet	2,82	2,04	0,78	-	-	-	27,62
Bauland - Agrargebiet	7,45	6,44	1,01	-	-	-	13,53
Zwischensumme:	38,32	22,43	15,90	9,22	-	-	41,48
Bauland - Sondergebiet	0,40	0,40	-	-	-	-	-
Bauland - Betriebsgebiet	1,07	1,07	-	-	-	-	-
Bauland - Industriegebiet	5,82	4,86	0,96	-	-	-	16,54
Zwischensumme:	7,29	6,33	0,96	-	-	-	13,20
SUMME:	45,61	28,76	16,86	9,22	-	-	36,96
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude				ha			
(A) Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4				(C) Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 3			
(B) befristetes Bauland, gem. § 17 Abs. 2				(D) (unbebaute Fläche/gesamte Fläche)*100			

Quelle: Flächenbilanz berechnet auf Basis der 21. Änderung ÖROP, eigene Berechnungen

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAULANDBILANZ

BLATT 01

BAULANDBILANZ

bebaut ungebaut

		Wohngebiet
		Kerngebiet
		Agrargebiet
		Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen
		Sondergebiet
		Betriebsgebiet
		Industriegebiet
		Aufschließungszone

QUALITATIVE BEWERTUNG DER BAULANDRESERVEN

Verfügbare Baulandreserven

-  Verkaufsbereitschaft bekannt
-  Gemeindeeigentum

Kurzfristig absehbare Bebauung

-  Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
-  Eigentum von Bauträgern (einschl. Genossenschaften)

Keine Verfügbarkeit

-  Keine Verkaufsbereitschaft
-  Nutzung für technische / soziale Infrastruktur
-  Andere private Nutzung (Garten, Parkplatz ...)
-  Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe
-  Landwirtschaftliche Nutzung

Eingeschränkte Bebaubarkeit

-  Naturräumliche Beeinträchtigung

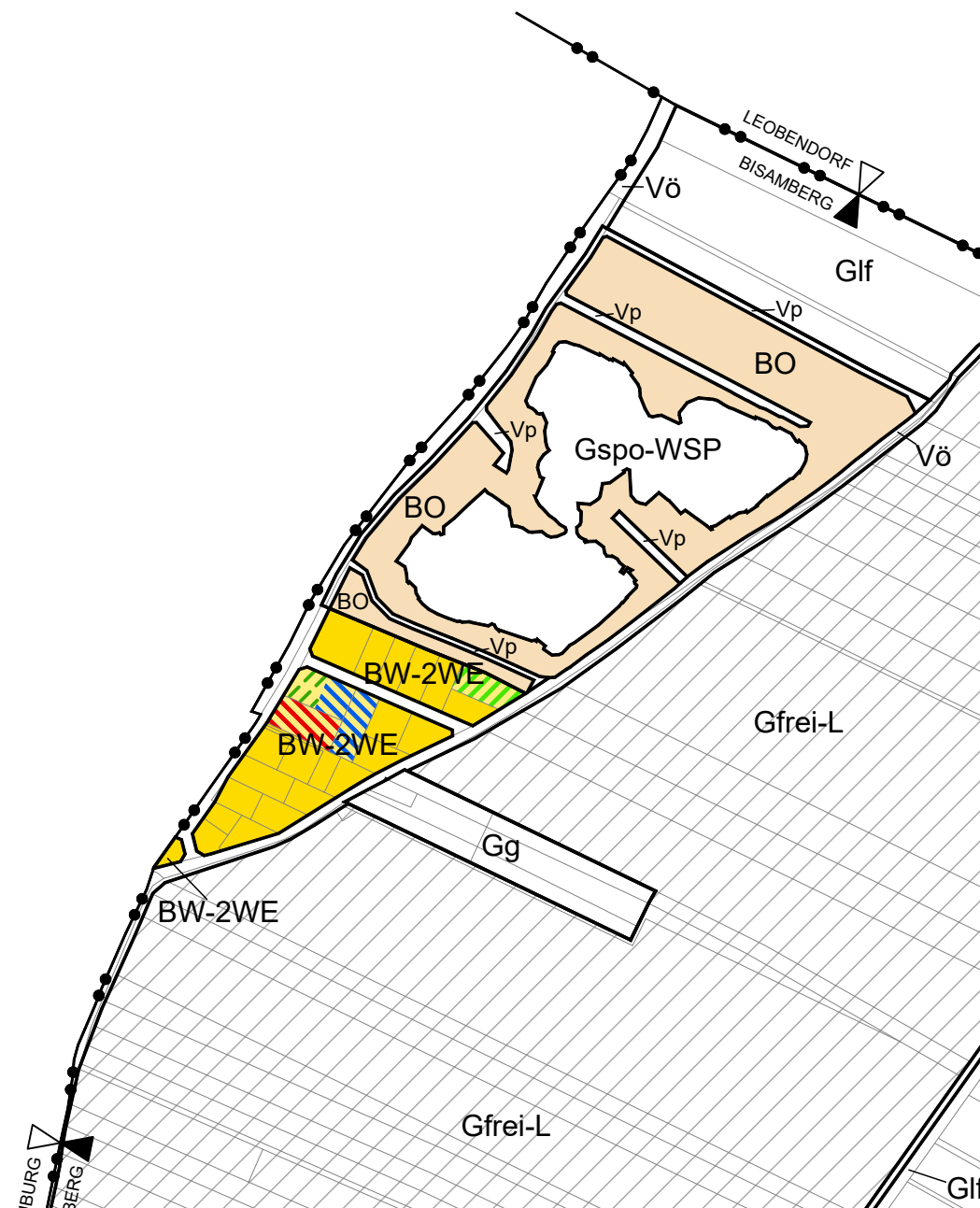
Grundlagen: DKM 202410 (C) BEV, Land NÖ
18. Änderung Flächenwidmung
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026

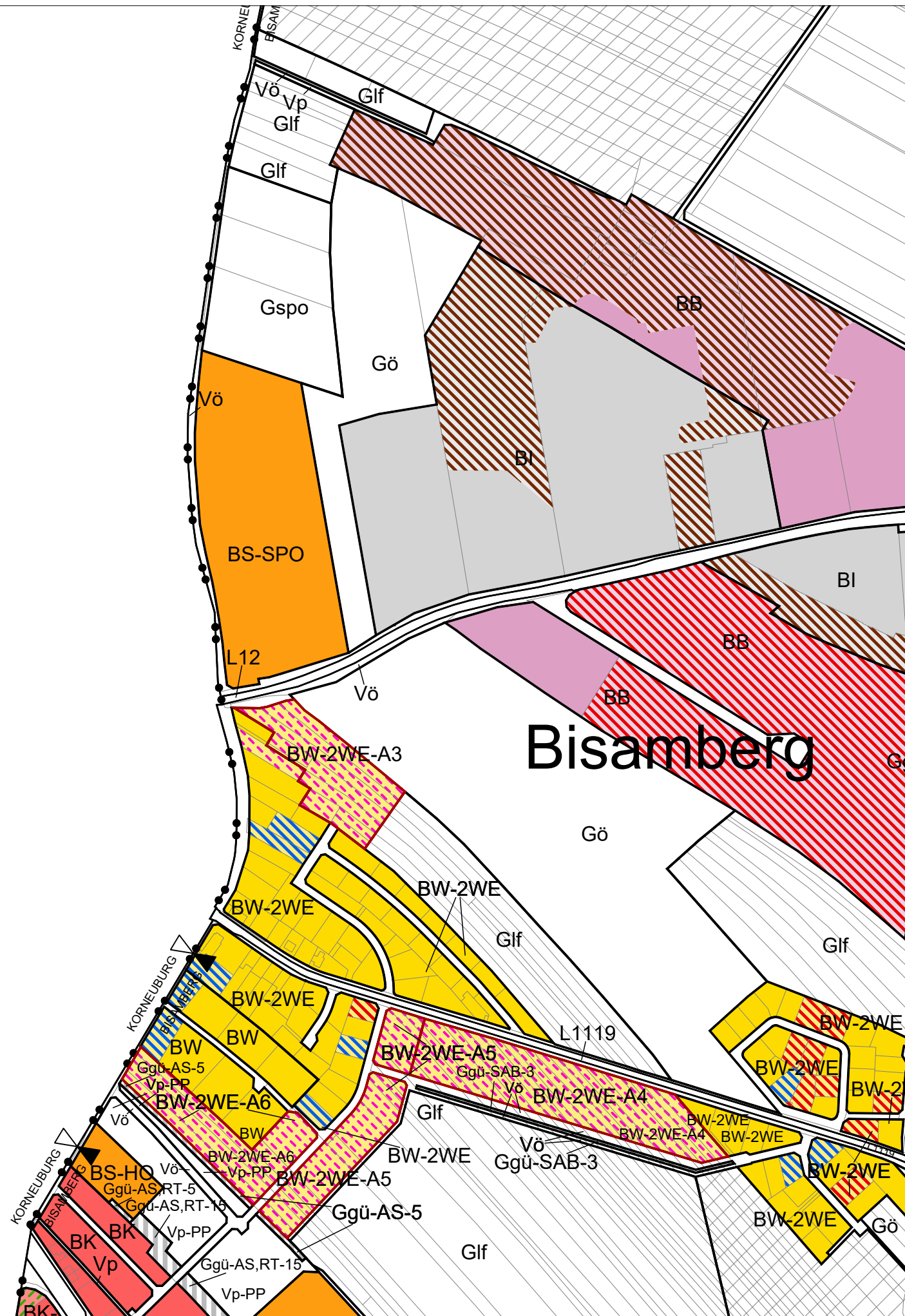


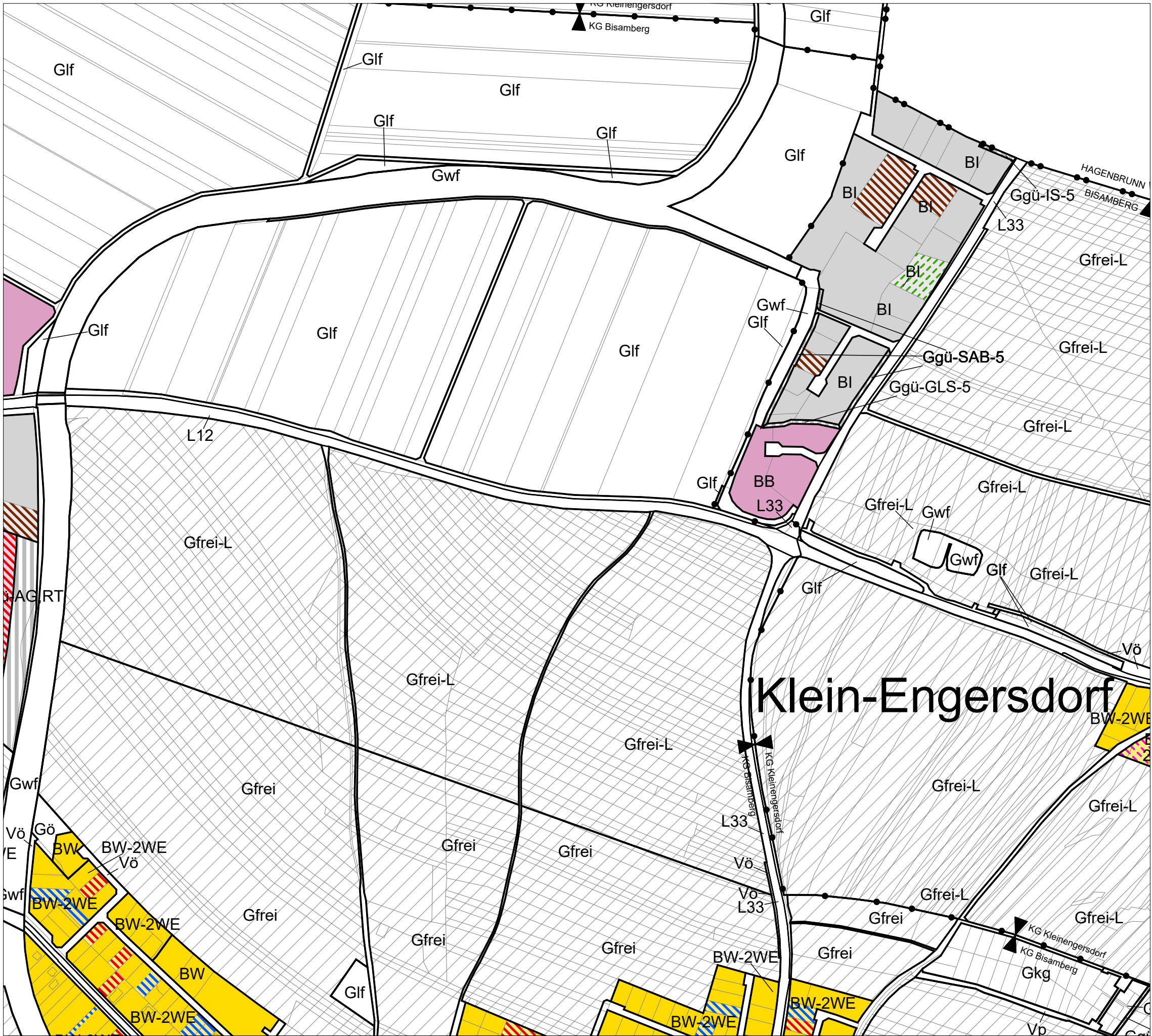
EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05018 office@emrich.at www.emrich.at







MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAULANDBILANZ

BLATT 03

BAULANDBILANZ

bebaut	unbebaut	
		Wohngebiet
		Kerngebiet
		Agrargebiet
		Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen
		Sondergebiet
		Betriebsgebiet
		Industriegebiet
		Aufschließungszone

QUALITATIVE BEWERTUNG DER BAULANDRESERVEN

Verfügbare Baulandreserven	
	Verkaufsbereitschaft bekannt
	Gemeindeeigentum
Kurzfristig absehbare Bebauung	
	Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
	Eigentum von Bauträgern (einschl. Genossenschaften)
Keine Verfügbarkeit	
	Keine Verkaufsbereitschaft
	Nutzung für technische / soziale Infrastruktur
	Andere private Nutzung (Garten, Parkplatz ...)
	Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe
	Landwirtschaftliche Nutzung
Eingeschränkte Bebaubarkeit	
	Naturräumliche Beeinträchtigung

Grundlagen: DKM 202410 (C) BEV, Land NÖ
18. Änderung Flächenwidmung
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburggasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05018 office@emrich.at www.emrich.at

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAULANDBILANZ

BLATT 04

BAULANDBILANZ

bebaut	unbebaut
	 Wohngebiet
	 Kerngebiet
	 Agrargebiet
	 Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen
	 Sondergebiet
	 Betriebsgebiet
	 Industriegebiet
	 Aufschließungszone

QUALITATIVE BEWERTUNG DER BAULANDRESERVEN

Verfügbare Baulandreserven

-  Verkaufsbereitschaft bekannt
-  Gemeindeeigentum

Kurzfristig absehbare Bebauung

-  Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
-  Eigentum von Bauträgern (einschl. Genossenschaften)

Keine Verfügbarkeit

-  Keine Verkaufsbereitschaft
-  Nutzung für technische / soziale Infrastruktur
-  Andere private Nutzung (Garten, Parkplatz ...)
-  Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe
-  Landwirtschaftliche Nutzung

Eingeschränkte Bebaubarkeit

-  Naturräumliche Beeinträchtigung

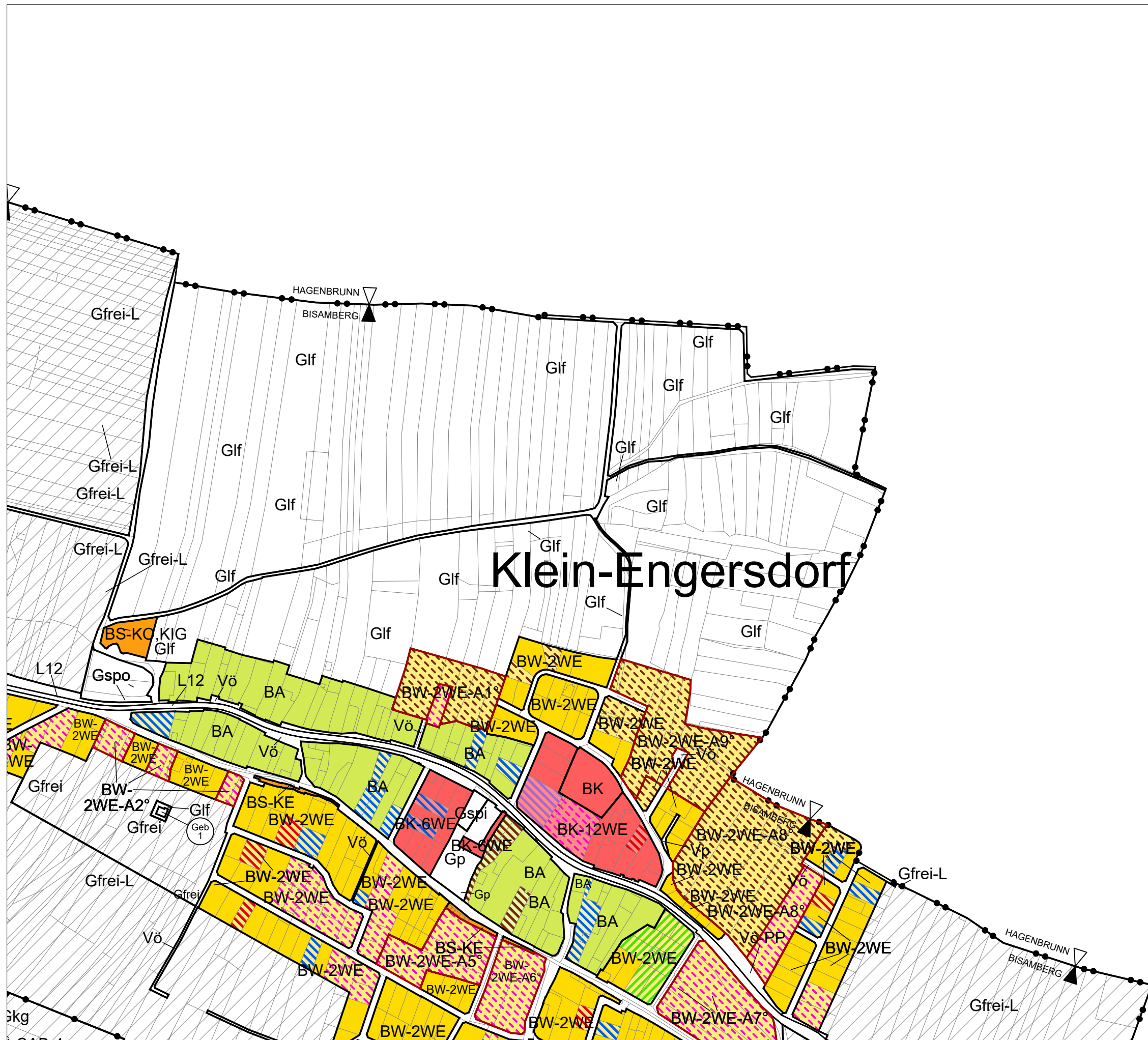
Grundlagen: DKM 202410 (C) BEV, Land NÖ
18. Änderung Flächenwidmung
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026

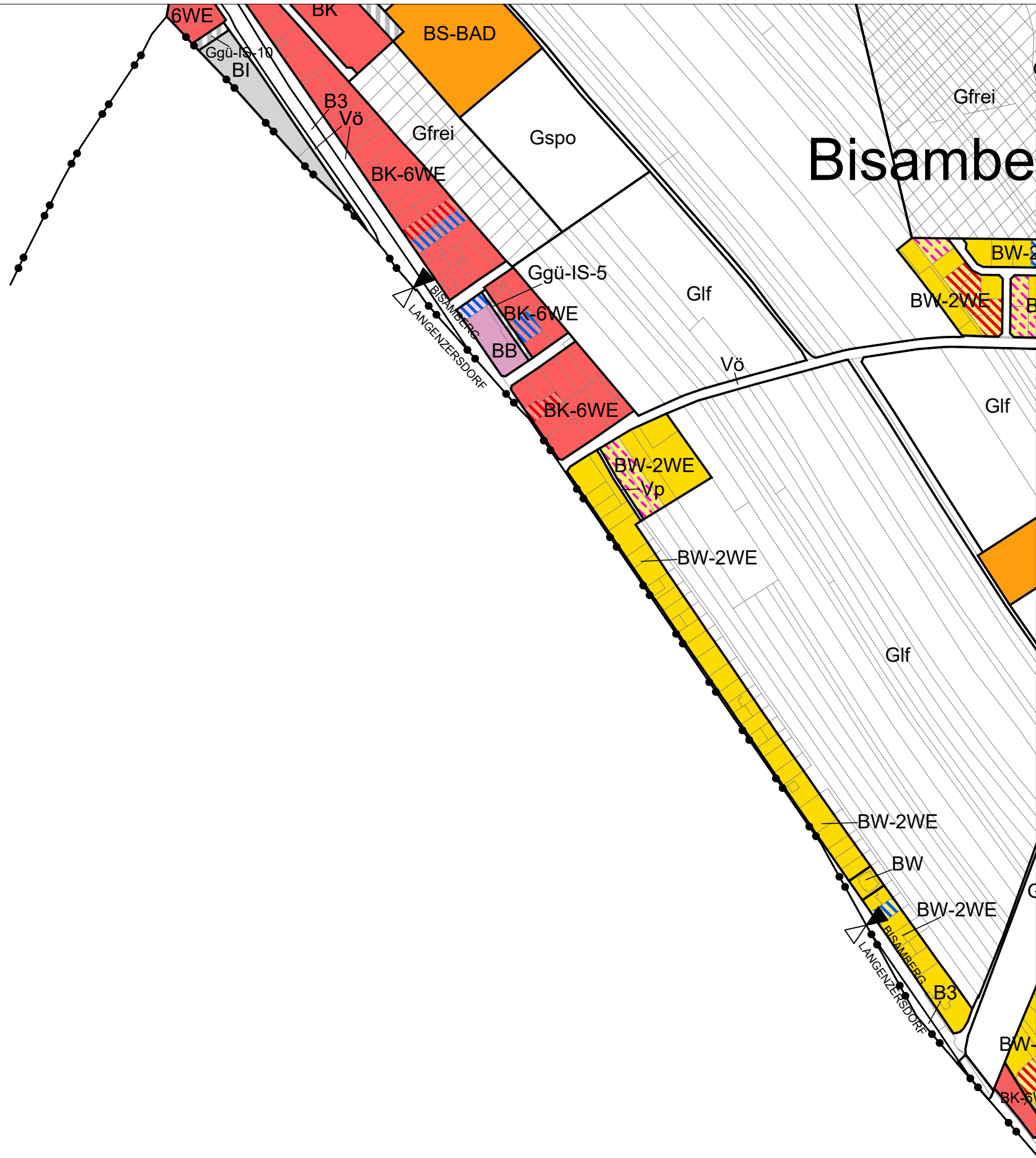


EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburggasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05018 office@emrich.at www.emrich.at





MARKTGEMEINDE
BISAMBERG

BAULANDBILANZ

BLATT 05

BAULANDBILANZ

bebaut	unbebaut	
		Wohngebiet
		Kerngebiet
		Agrargebiet
		Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen
		Sondergebiet
		Betriebsgebiet
		Industriegebiet
		Aufschließungszone

QUALITATIVE BEWERTUNG DER BAULANDRESERVEN

Verfügbare Baulandreserven	
	Verkaufsbereitschaft bekannt
	Gemeindeeigentum
Kurzfristig absehbare Bebauung	
	Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
	Eigentum von Bauträgern (einschl. Genossenschaften)
Keine Verfügbarkeit	
	Keine Verkaufsbereitschaft
	Nutzung für technische / soziale Infrastruktur
	Andere private Nutzung (Garten, Parkplatz ...)
	Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe
	Landwirtschaftliche Nutzung
Eingeschränkte Bebaubarkeit	
	Naturräumliche Beeinträchtigung

Grundlagen: DKM 202410 (C) BEV, Land NÖ
18. Änderung Flächenwidmung
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



EMRICH CONSULTING
RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05018 office@emrich.at www.emrich.at



BAULANDBILANZ

BLATT 06

BAULANDBILANZ

bebaut unbebaut

		Wohngebiet
		Kerngebiet
		Agrargebiet
		Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen
		Sondergebiet
		Betriebsgebiet
		Industriegebiet
		Aufschließungszone

QUALITATIVE BEWERTUNG DER BAULANDRESERVEN

Verfügbare Baulandreserven

Verkaufsbereitschaft bekannt
Gemeindeeigentum

Kurzfristig absehbare Bebauung

 Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
 Eigentum von Bauträgern (einschl. Genossenschaften)

Keine Verfügbarkeit

-  Keine Verkaufsbereitschaft
-  Nutzung für technische / soziale Infrastruktur
-  Andere private Nutzung (Garten, Parkplatz ...)
-  Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe
-  Landwirtschaftliche Nutzung

Eingeschränkte Bebaubarkeit

 **Naturräumliche Beeinträchtigung**

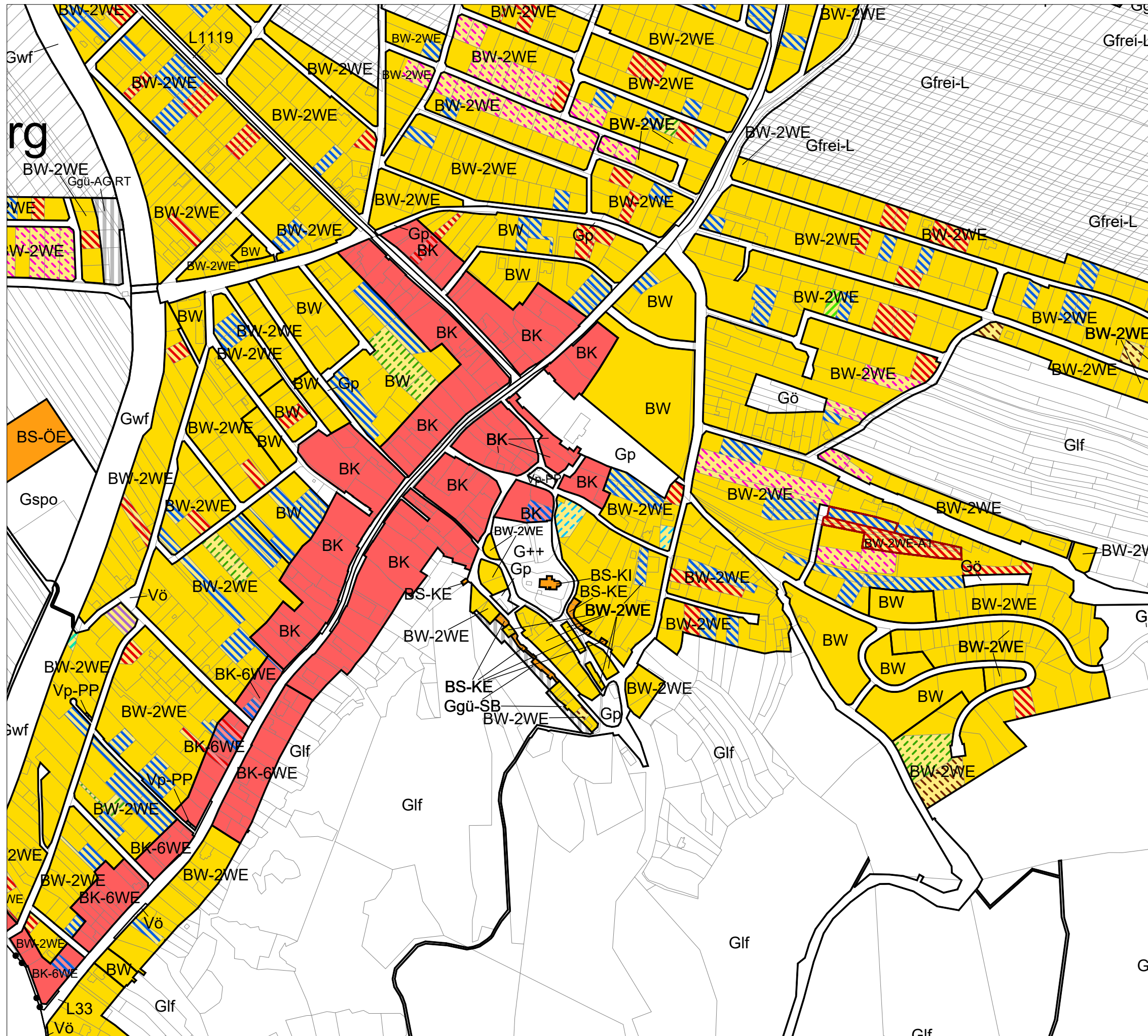
Grundlagen: DKM 202410 (C) BEV, Land NÖ
 Maßstab: 1:5.000
 Proj.Nr.: BIS2601
 Stand: Juli 2026

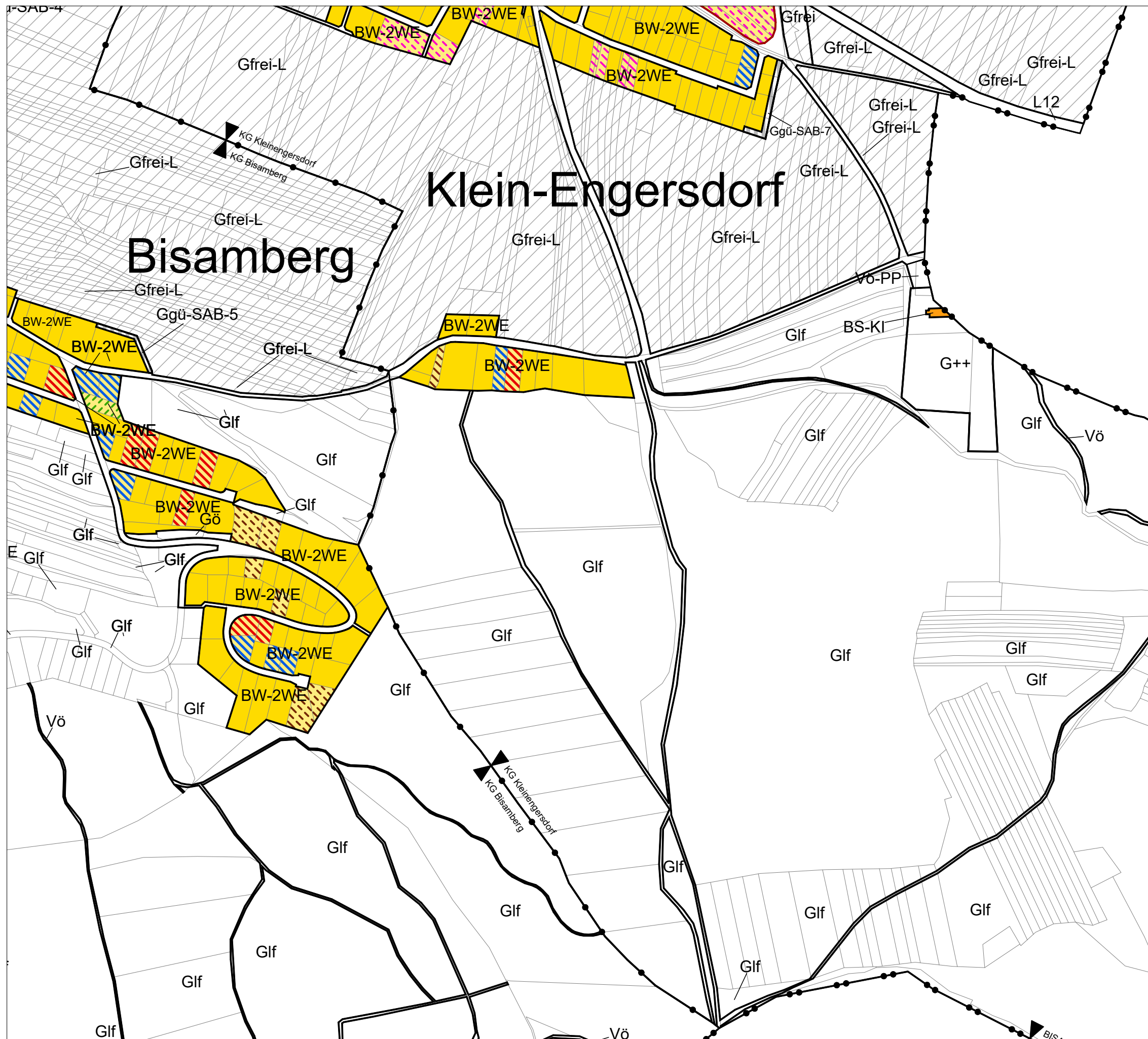


EMRICH CONSULTING
RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburgergasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05018 office@emrich.at www.emrich.at





MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAULANDBILANZ

BLATT 07

BAULANDBILANZ

bebaut unbaut

		Wohngebiet
		Kerngebiet
		Agrargebiet
		Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen
		Sondergebiet
		Betriebsgebiet
		Industriegebiet
		Aufschließungszone

QUALITATIVE BEWERTUNG DER BAULANDRESERVEN

Verfügbare Baulandreserven

- Verkaufsbereitschaft bekannt
- Gemeindeeigentum

Kurzfristig absehbare Bebauung

- Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
- Eigentum von Bauträgern (einschl. Genossenschaften)

Keine Verfügbarkeit

- Keine Verkaufsbereitschaft
- Nutzung für technische / soziale Infrastruktur
- Andere private Nutzung (Garten, Parkplatz ...)
- Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe
- Landwirtschaftliche Nutzung

Eingeschränkte Bebaubarkeit

- Naturräumliche Beeinträchtigung

Grundlagen: DKM 202410 (C) BEV, Land NÖ
18. Änderung Flächenwidmung
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburggasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05018 office@emrich.at www.emrich.at

MARKTGEMEINDE BISAMBERG

BAULANDBILANZ

BLATT 08

BAULANDBILANZ

bebaut	unbebaut	
		Wohngebiet
		Kerngebiet
		Agrargebiet
		Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen
		Sondergebiet
		Betriebsgebiet
		Industriegebiet
		Aufschließungszone

QUALITATIVE BEWERTUNG DER BAULANDRESERVEN

Verfügbare Baulandreserven

-  Verkaufsbereitschaft bekannt
-  Gemeindeeigentum

Kurzfristig absehbare Bebauung

-  Baubewilligung eingereicht / erteilt, Bebauung in Planung
-  Eigentum von Bauträgern (einschl. Genossenschaften)

Keine Verfügbarkeit

-  Keine Verkaufsbereitschaft
-  Nutzung für technische / soziale Infrastruktur
-  Andere private Nutzung (Garten, Parkplatz ...)
-  Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe
-  Landwirtschaftliche Nutzung

Eingeschränkte Bebaubarkeit

-  Naturräumliche Beeinträchtigung

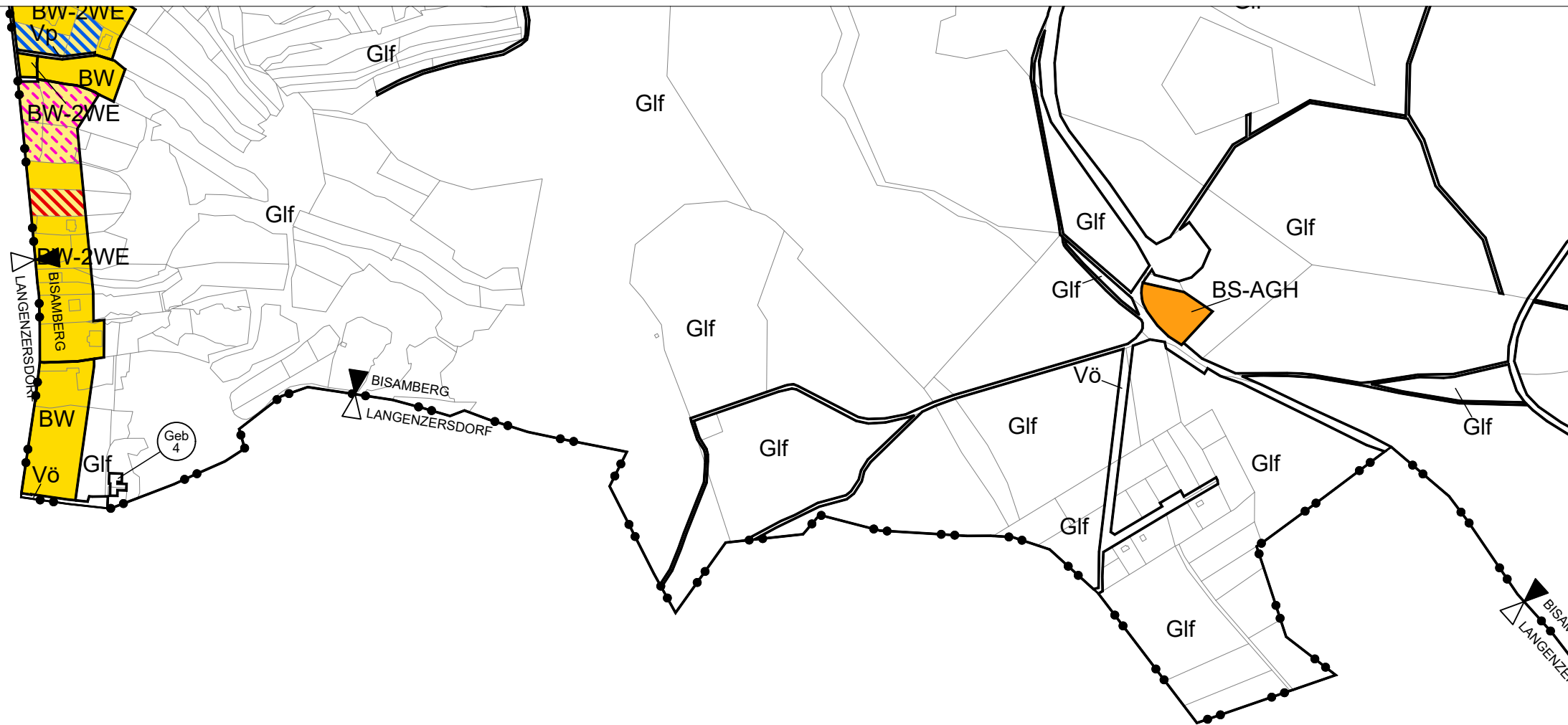
Grundlagen: DKM 202410 (C) BEV, Land NÖ
18. Änderung Flächenwidmung
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



EMRICH CONSULTING RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburggasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05018 office@emrich.at www.emrich.at



4 ZUSAMMENFASSUNG

Das digitale örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Bisamberg wird aufgrund der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (gemäß § 25 Abs. 1a Z. 1 NÖ ROG 2014), und da sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des Flächenwidmungsplans zeigt, die klargestellt werden muss (gemäß § 25 Abs. 1a Z. 3 NÖ ROG 2014), geändert.

Die Baulandreserve wird im Zuge der Änderung nicht verändert.

In der KG Kleinengersdorf erfolgt die Verlegung einer Straßenfläche sowie die Ausweisung eines Parkplatzes.

Weiters erfolgt eine Aktualisierung von Kenntlichmachungen aus anderen Rechtsmaterien.

Änderungsanlass

Baulandreserve

KG Kleinengersdorf

Aktualisierung von Kenntlichmachungen

Guntramsdorf, am 07.07.2026



.....
Dipl.-Ing. Martina Reisenbichler

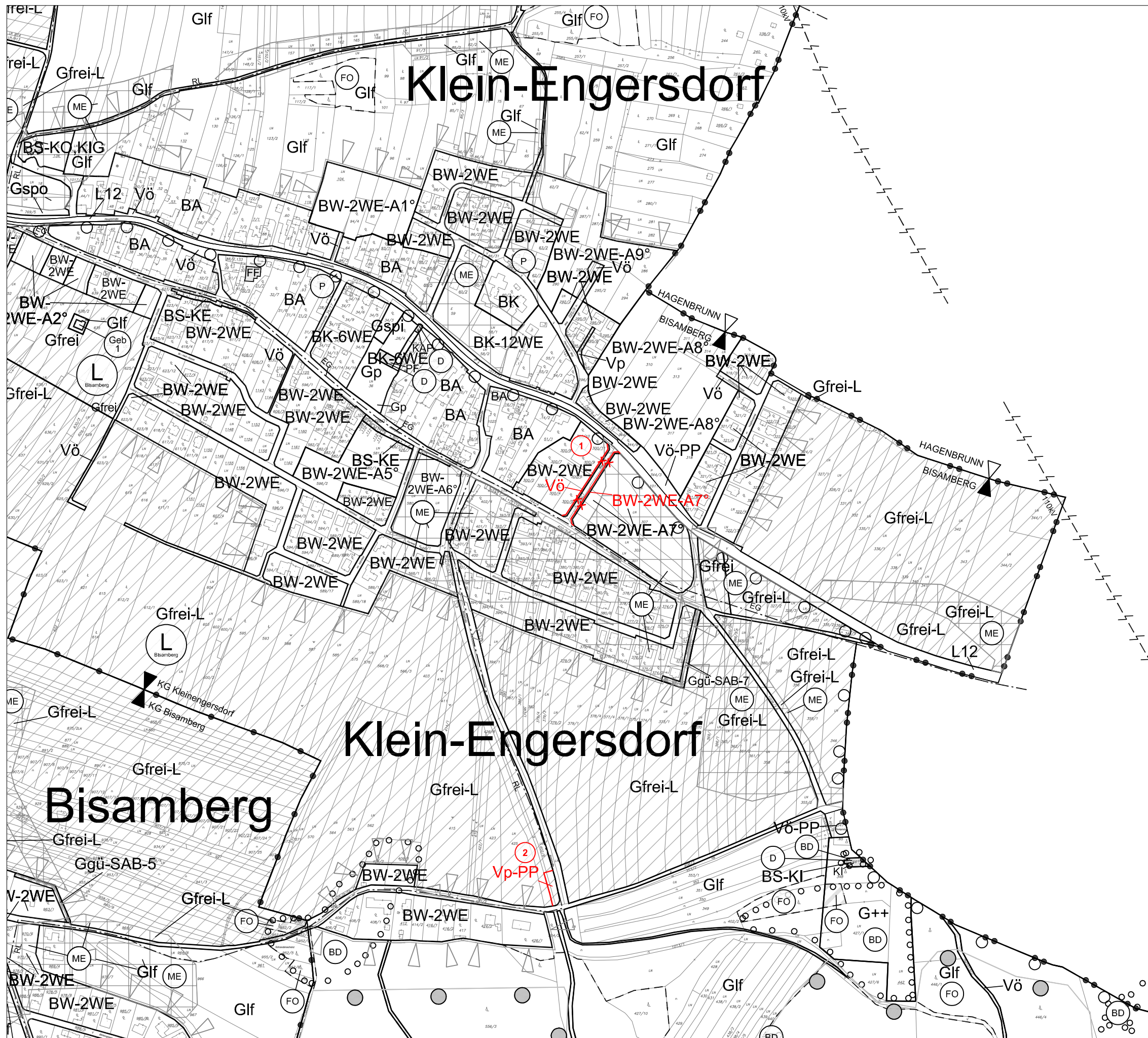
Emrich Consulting ZT-GmbH

5 ANHANG

VERZEICHNISSE

Abbildung 1: Regionales Raumordnungsprogramm Nordraum Wien - Bisamberg.....	5
Abbildung 2: Lage der Änderungsfälle, KG Kleinengersdorf	6
Abbildung 4: Ausschnitt der Geogenen Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse – Bisamberg gesamt	19
Abbildung 5: Ausschnitt der Geogenen Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse – Detail inkl. Bauland.....	20
Abbildung 6: Geogene Gefahrenhinweiskarte - Rutschprozesse – Bisamberg gesamt	21
Abbildung 7: ÄF1 – Naturstand gemäß Luftbild	25
Abbildung 8: ÄF1 – Rechtsstand des Flächenwidmungsplanes und geplante Änderung	26
Abbildung 9: ÄF2 – Naturstand gemäß Luftbild	29
Abbildung 10: ÄF2 – Rechtsstand des Flächenwidmungsplanes und geplante Änderung	30
Plan 1: Bautätigkeit Wohnbauland der letzten 10 Jahre - KG Bisamberg	12
Plan 2: Bautätigkeit Wohnbauland der letzten 10 Jahre - KG Bisamberg	13
Plan 3: Bautätigkeit Wohnbauland der letzten 10 Jahre - KG Bisamberg	14
Plan 4: Bautätigkeit Wohnbauland der letzten 10 Jahre - KG Bisamberg, KG Kleinengersdorf	15
Plan 5: Bautätigkeit Wohnbauland der letzten 10 Jahre - KG Bisamberg	16
Plan 6: Bautätigkeit Wohnbauland der letzten 10 Jahre - KG Bisamberg	17
Plan 7 Baulandbilanz Blatt 1.....	36
Plan 8 Baulandbilanz Blatt 2.....	37
Plan 9 Baulandbilanz Blatt 3.....	38
Plan 10 Baulandbilanz Blatt 4.....	39

Plan 11 Baulandbilanz Blatt 5.....	40
Plan 12 Baulandbilanz Blatt 6.....	41
Plan 13 Baulandbilanz Blatt 7.....	42
Plan 14 Baulandbilanz Blatt 8.....	43
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Marktgemeinde Bisamberg 1981-2025.....	8
Tabelle 2: Qualitative Bewertung der Wohnbaulandreserven Marktgemeinde Bisamberg.....	9
Tabelle 3: Bautätigkeit Wohnbauland der letzten 10 Jahre in der Marktgemeinde Bisamberg.....	11
Tabelle 4 Flächenbilanz der Marktgemeinde Bisamberg gesamt vor der Änderung (in ha).....	34
Tabelle 5 Flächenbilanz der Marktgemeinde Bisamberg gesamt nach der Änderung (in ha).....	34
Tabelle 6 Flächenbilanz der KG Kleinengersdorf vor der Änderung (in ha).....	35
Tabelle 7 Flächenbilanz der KG Kleinengersdorf nach der Änderung (in ha).....	35



MARKTGEMEINDE BISAMBERG

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

21. ÄNDERUNG ENTWURF

KG Kleinengersdorf
Änderungsfälle 1 u. 2

— Rechtsstand
— Änderung

Grundlagen: DKM 202410 (C) BEV, Land NÖ
Maßstab: 1:5.000
Proj.Nr.: BIS2601
Stand: Juli 2026



EMRICH CONSULTING
RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

1040 Wien, Schaumburggasse 11/5
2353 Guntramsdorf, DDR. J. Weinbacher-Straße 2g
4020 Linz, Dimmelstraße 14/5

T 05 05018 office@emrich.at www.emrich.at



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Beilagen
BD4-OR-56/001-2026 -
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd4@noel.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
RU1-R-56/065-2026	Dipl.-Ing. Roman Löffler	14773	27. Mai 2026

Betrifft
Bisamberg, 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Schreiben vom 13. Mai 2026 die Abschätzung der Gemeinde zur Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt. Die Unterlagen wurden von der Emrich Consulting ZT-GmbH ausgearbeitet.

Die Abschätzung der Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass der Änderungspunkt voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben wird und daher kein Umweltbericht erstellt wird.

Auf Basis einer Sichtung der vorgelegten Unterlagen, ohne Durchführung eines Lokalau-genscheins und ohne zusätzliche Untersuchungen, können die Aussagen dieser Abschät-zung als schlüssig bezeichnet werden. Das Ergebnis wird nach dem derzeitigen Grundla-gen- und Erhebungsstand als zutreffend erachtet.

Die beabsichtigten Konsultationen mit anderen Planungsstellen sind vollständig.

Dipl.-Ing. L ö f f l e r
ASV für örtliche Raumordnung



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

Beilagen

BD4-OR-56/001-2026

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd4@noel.gv.at

Bürgerservice: 02742/9005-9005

Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

02742/9005-

Bezug

Bearbeitung

Durchwahl

Datum

RU1-R-56/065-2026

Dipl.-Ing. Roman Löffler

14773

23. Juni 2026

Betrifft

Bisamberg, 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Schreiben vom 1. Juni 2023 die Abschätzung der Marktgemeinde Bisamberg zur Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen mit dem Ersuchen um Stellungnahme übermittelt. Die Unterlagen wurden von der Emrich Consulting ZT-GmbH ausgearbeitet.

Die Abschätzung der Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass alle Änderungspunkte voraussichtlich weder einzeln noch kumulativ erhebliche negative Umweltauswirkungen ergeben werden und daher kein Umweltbericht erstellt wird.

Auf Basis einer Sichtung der vorgelegten Unterlagen, ohne Durchführung eines Lokalau-genscheins und ohne zusätzliche Untersuchungen, können die Aussagen dieser Abschät-zung als schlüssig bezeichnet werden. Das Ergebnis wird nach dem derzeitigen Grundla-gen- und Erhebungsstand als zutreffend erachtet.

Die Angaben zu den Planungskonsultationen sind vollständig.

Dipl.-Ing. L ö f f l e r

ASV für örtliche Raumordnung



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD1-N-8056/024-2026 Beilagen
--
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1-naturschutz@noel.gv.at Bürgerservice: 02742/9005-9005 Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
RU1-R-56/065-2026	Mag. Claus Stundner	15369	20. Mai 2026

Betrifft
Marktgemeinde Bisamberg, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Die Marktgemeinde Bisamberg teilt mit, dass hinsichtlich der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes keine strategische Umweltprüfung durchgeführt wird.

Gegenstand der 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Bisamberg ist der Änderungspunkt 1, der demnach eine geringfügige Verschiebung einer Vö-Festlegung in der KG Klein-Engersdorf umfasst.

Es besteht eine Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bisamberg und seine Umgebung“. Die geringfügige Verlagerung der Vö-Festlegung nach Westen löst aus fachlicher Sicht nicht das Erfordernis zur Durchführung einer strategische Umweltprüfung aus. Im Erläuterungsbericht zur Auflage ist allerdings (ergänzend zu den Ausführungen in der übermittelten SUP-Prüfung) eine Abschätzung von Auswirkungen auf die fünf im § 8 NÖ NSchG 2000 genannten Schutzgüter vorzunehmen.

Hinweis: Im übermittelten Schwarz-Rot-Plan (BIS2601_25AeBeB_Entwurf_20260507) wird der Änderungspunkt 1 der 25. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zugeordnet.

Ergeht an:

1. NÖ Umweltanwaltschaft, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Mag. S t u n d n e r
Amtssachverständiger für Naturschutz



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht

BD1-N-8056/024-2026 Beilagen
--
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1-naturschutz@noel.gv.at Bürgerservice: 02742/9005-9005 Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug	Bearbeitung	02742/9005- Durchwahl	Datum
RU1-R-56/065-2026	Mag. Claus Stundner	15369	22. Juni 2026

Betrifft
Marktgemeinde Bisamberg, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Die Marktgemeinde Bisamberg teilt mit, dass hinsichtlich der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Ergänzung Änderungspunkt 2, Festlegung Vp-PP) keine strategische Umweltprüfung durchgeführt wird.

Diesem Prüfungsergebnis kann aus naturschutzfachlicher Sicht auf Basis des übermittelten Vorentwurfes zugestimmt werden. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Bisamberg und seine Umgebung“ sind im Erläuterungsbericht zur Auflage begründete Aussagen zu den fünf im § 8 NÖ NSchG 2000 festgelegten Schutzgütern erforderlich.

Ergeht an:

1. NÖ Umweltschutz, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten
mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme

Mag. S t u n d n e r
Amtssachverständiger für Naturschutz

MARKTGEMEINDE BISAMBERG
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
21. ÄNDERUNG

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bisamberg hat in seiner Sitzung am folgende Verordnung beschlossen:

VERORDNUNG

zur 21. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

§ 1 Flächenwidmungsplan

Aufgrund des § 25 Abs. 1a Z. 1 und Z. 3 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird hiermit der Flächenwidmungsplan für die Marktgemeinde Bisamberg, in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.09.2023 (18. Änderung) dahingehend abgeändert, dass für die, in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungen bzw. Nutzungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungen bzw. Nutzungen festgelegt werden.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von Dipl.-Ing. Hans Emrich, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellungen, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung der NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Bisamberg, am.....

.....
Dipl.-Ing. Johannes Stuttner
Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am:

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

21. ÄNDERUNG

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bisamberg beabsichtigt, das geltende Örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Gemäß § 24 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird öffentlich kundgemacht, dass der Entwurf zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Bisamberg durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

vom bis

im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.

Gemäß § 24 Abs. 7 des NÖ ROG 2014 ist jedermann berechtigt innerhalb der Auflagefrist zum vorliegenden Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Rechtzeitig eingelangte Stellungnahmen sind bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch auf ihre Berücksichtigung.

Bisamberg, am

.....
Dipl.-Ing. Johannes Stuttner
Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am:

Die ordnungsgemäße Kundmachung wird bestätigt: