

Die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Sofern bei einer Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist.

Das Ergebnis dieser Prüfung und die Begründung lauten wie folgt:



Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
als Umweltbehörde gem. NÖ-ROG 2014  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

Bearbeiter: Ing. Mst. Julia Teucher  
Tel.: 02723/8242-16 DW  
E-Mail: julia.teucher@hofstetten-gruenau.gv.at

Hofstetten-Grünau, 11. November 2025

Betrifft: Marktgemeinde Hofstetten-Grünau - Änderung des Örtlichen

Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes

**Entscheidung über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“**

Die Marktgemeinde Hofstetten-Grünau beabsichtigt das Örtliche Raumordnungsprogramm bzw. den Flächenwidmungsplan zu ändern. Ein Entwurf der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes (Planverfasser: Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien mit der Planzahl „HOGR - FÄ2 - 12491 - SUP“, verfasst im Oktober 2025) liegt bereits vor und wird anbei übermittelt.

#### A. Kurzbeschreibung der geplanten Abänderungen

##### 1) Teillumsetzung Siedlungserweiterungsgebiet „Kammerhof Süd“

*Umwidmung von „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Bauland-Wohngebiet (BW)“, „Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A3)“, „öffentliche Verkehrsflächen (Vö)“ sowie „Grünland – Grüngürtel (Ggö)“ mit der Funktionsbezeichnung „siedlungsgliedernd“ (-6)“ bzw. teilweise Rückwidmung von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „Grünland – Grüngürtel (Ggö)“ mit der Funktionsbezeichnung „siedlungsgliedernd“ (-6)“ im Bereich des im rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)“ festgelegten Siedlungserweiterungsgebietes „Kammerhof Süd“ im Süden des Ortsbereiches von Kammerhof westlich der „Wilhelmsburger Straße“ (L5190)*

Für die geplante Wohnbauland-Aufschließungszone soll folgende Freigabebedingung festgelegt werden, sodass - ausgehend von der bestehenden Verkehrsanbindung an die L5190 - eine etappenweise Bebauung des gegenständlichen Siedlungserweiterungsgebietes erreicht werden kann:

- Erteilung von Baubewilligungen für zumindest 60% jener Bauplätze, der südlich der „BW-A3“ liegenden Baulandflächen

Anmerkung: Das gegenständliche, im rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)\* festgelegte „Siedlungserweiterungsgebiet“ wurde im Zuge der SUP-geprüften und im Jahr 2009 abgeschlossenen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2009) festgelegt und auch seitens des Amtes der NÖ Landesregierung im Zuge der Genehmigung als umweltverträglich eingestuft. Die im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten „Realisierungsbedingungen“ für das gegenständliche „Siedlungserweiterungsgebiet“

- gemeinsames Parzellierungskonzept der Grundeigentümer
- Herstellung einer funktionsgerechten Verkehrserreichung
- Einhalten eines Grüngürtels zum Bach im Norden
- Abschätzung der Lärmerregung durch das E-Werk am Bach sowie ggf. Einhaltung eines entsprechenden Abstandes

werden im Rahmen der nunmehr geplanten Teilumsetzung des südlichen Teiles des „Siedlungserweiterungsgebietes“ entsprechend berücksichtigt.

-> Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Abänderung die Teilumsetzung einer im bereits „SUP“-geprüften „Örtlichen Entwicklungskonzept“ vorgesehenen Maßnahme im Rahmen der Siedlungserweiterung darstellt und durch die Detailplanung insbesondere auch auf die vorgegebenen „Realisierungsbedingungen“ Rücksicht genommen wird, sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 2) „Geb“-Neuausweisung „Aigelsbach“

Ausweisung eines derzeit in der Widmungsart „Grünland - Land- und Forstwirtschaft (GI)“ befindlichen Wohngebäudes im Bereich der Parz.Nr. 549 (KG.Aigelsbach) als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb“ (laufende Nummer „99“)

### 3) „Geb“-Korrektur „Mainburg“

Korrektur der Bebauungseinschränkung im Bereich des bestehenden „Geb“s“ mit der Nummer „58“ im Bereich der Parz.Nr. 223/3 (KG.Mainburg) aufgrund einer vorliegenden Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 21.09.2023 („keine Erweiterung Richtung Süden“ anstatt „keine Erweiterung Richtung Süden oder Osten“)

## B. SUP - „Screening“

Unter Berücksichtigung des §25(4)Z.2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 hat die Gemeinde demnach anhand der Unterlagen des Planverfassers entschieden, dass die geplanten Änderungen im Bereich des Änderungspunktes 1 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bereits im Rahmen der Erlassung des rechtskräftigen „ÖEK's“ in ausreichender Tiefe vorgeprüft wurden, sodass keine „Strategische Umweltprüfung“ bzw. kein diesbezügliches „Screening“ durchzuführen ist.

Die geplanten Änderungspunkte 2 und 3 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sind inhaltlich und vom Umfang her hinsichtlich ihrer Auswirkungen als so geringfügig zu bezeichnen, dass ebenfalls keine „Strategische Umweltprüfung“ bzw. kein diesbezügliches „Screening“ durchzuführen ist.

Bei den geplanten Abänderungen sind auch keine „erhebliche kumulative Auswirkungen“ zu erwarten.

## C. Auswirkungen auf Europaschutzgebiete bzw. Artenschutz

Ad Änderungspunkt 1:

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des entlang der Pielach festgelegten „Natura2000 – FFH-Gebietes Nr. 19 „NÖ-Alpenvorlandflüsse“, wobei die betreffenden Flächen in einem Abstand von zumindest 100m abgesetzt von der Pielach bzw. dem nördlich verlaufenden Werkskanal liegen und durch Erschließungsstraßen („Teichhof“ bzw. „Pielachweg“) von den Gewässerläufen getrennt sind. Östlich der L5190 befindet sich in einer Entfernung von zumindest 50m zum Änderungsbereich das „Natura2000 – Vogelschutzgebiet Nr. 19 „Pielachtal“ (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus dem NÖ-Atlas mit Darstellung der „Natura2000“-Gebiete auf Grundlage des Luftbildes („hellrosa“: FFH-Gebiet; „violet“: Vogelschutzgebiet)).



Die MGM Hofstetten-Grünau geht davon aus, dass durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen im geplanten Änderungsbereich (intensiv landwirtschaftliche Nutzung (Anbau von Wintergerste laut Abfrage im „InspireAgrarAtlas“)) bzw. die gleichzeitig vorgesehenen randlichen Grüngürtel-Festlegungen, durch welche die Vernetzung der Grünlandflächen im Umfeld des Pielach-Flusses abgesichert bzw. Leitstrukturen im Anschluss an das Siedlungsgebiet für bestehende Schutzobjekte (insbesondere Amphibien) geschaffen und vertraglich abgesichert werden, keine voraussichtlich erheblich negativen Beeinträchtigungen – insbesondere von „Erhaltungszielen“ - des Europaschutzgebietes im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014 idgF. verursacht werden.

Im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBI. 5500/2 idgF.) ist festzustellen, dass einerseits aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen im Bereich der geplanten Wohnbauland- bzw. Verkehrsflächen (intensiv-landwirtschaftliche Nutzung – s.o.) bzw. andererseits aufgrund der geplanten Festlegung der Widmung „Grünland-Grüngürtel (GgÜ)“ mit der Funktionsbezeichnung „siedlungsgliedernd (-6)“ und der somit gewährleisteten Absicherung von entsprechenden siedlungsbezogenen Freiflächen - keine negativen Auswirkungen auf diesbezügliche Schutzgüter zu erwarten sind.



Foto (Aufnahmedatum 08.07.2025): Blick in Richtung Nordwesten vom bestehenden, westlich der „Wilhelmsburgerstraße“ (L5190) befindlichen Verkehrsflächenansatz („Koppelweg“) auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereich (Parz. Nrn. 94/1 bzw. 93).

#### Ad Änderungspunkte 2 und 3:

Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb der im Gemeindegebiet festgelegten „Natura2000“-Gebiete (Abstand der betreffenden Wohngebäude („Geb's“) zumindest 300m zum Schutzgebiet). Die Gemeinde hat daher anhand der Unterlagen des Planverfassers festgestellt, dass durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes keine voraussichtlich erheblich negativen Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014 idgF. verursacht werden.

Im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBI. 5500/2 IdgF.) ist aus der Sicht der Gemeinde festzustellen, dass durch die geplanten Abänderungen (ÄP2: Absicherung des Bestandes eines Wohngebäudes durch die Widmung „Geb“; ÄP3: teilweise Streichung der Bebauungseinschränkung im Anschluss an ein bestehendes „Geb“) - keine negativen Auswirkungen auf diesbezügliche Schutzgüter zu erwarten sind.

#### D. Anhänge I und II der UVP-Richtlinie

Die geplanten Änderungen bilden keinen Rahmen für Projekte, die in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) aufgezählt sind.

#### E. Zusammenfassung bzw. Schlussfolgerung

Die Entscheidung, dass somit für die geplanten Abänderungen keine weiteren Untersuchungen im Zuge der SUP erforderlich sind, wird der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

Bgm. Arthur Rasch

#### Beilagen:

- Plandarstellung „Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes“ (M 1:5.000; 2 Blatt)
- „Screening“-Formular inkl. Liste der Planungskonsultationen



## Marktgemeinde Hofstetten-Grünau

### Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächennutzungsplanaus

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) - erstellt von Ingenieurbüro OI Zusammen Hesselberger, 1170 Wien unter der Planzahl HOGR-FÄ2 - 12451 - SUP im Oktober 2025

Zu der im beiliegenden Entwurf dargestellten Änderung des Flächennutzungsplanaus wird festgestellt:

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

- Änderungspunkte vom Inhalt und/oder Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können
- Änderungen im Rahmen eines OFK bereits in ausreichender Höhe vorgenommen

#### B: SUP obligatorisch durchzuführen

<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhang I und II der SUP Richtlinie (55/2017/EU)</li> <li>Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Umweltanliegen</li> </ul>	<p><b>betroffene Änderungspunkte:</b></p> <p>AP2 (Geb. Neuwidmung Algetshof); AP3 (Geb.-Korrektur Mainburg); AP4 (Teilumsetzung Siedlungsverleiterungsgebiet „Kommerhof Süd“)</p> <p><b>SUP erforderlich</b></p>
<p><b>C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Screening ergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt müssen durch weitere Untersuchungen ergründet werden</li> <li>Screening ergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten - weitere Untersuchungen nicht erforderlich</li> </ul>	<p><b>betroffene Änderungspunkte:</b></p> <p>AP2 (Geb. Neuwidmung Algetshof); AP3 (Geb.-Korrektur Mainburg); AP4 (Teilumsetzung Siedlungsverleiterungsgebiet „Kommerhof Süd“)</p>

## LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle	Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten	
Bezirkstorfinspektion bei der jeweiligen BH	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
W Wasser- und Lawinenverbauung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiterhe - kulturelles Erbe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abteilung Landesstraßenplanung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keine Konsultation erforderlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>