

Die Marktgemeinde Niederhollabrunn 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:



# MARKTGEMEINDE NIEDERHOLLABRUNN

2004 Niederhollabrunn, Amtsweg 1  
Tel. 02269/2224

Land Niederösterreich Pol.Bez. Korneuburg  
email: gem@niederhollabrunn.gv.at

An das  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abt. RU1  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

Amt der NÖ Landesregierung  
Poststelle

- 8. Mai 2025

*RVA-R-G20/061-2025* Stempel  
Bearbeiter *Kau.* Beilagen *1*

Bezug  
GZ.745-03/25

Bearbeiter  
Stefanie Schörg

DW  
24

Datum  
05.05.2025

**Betrifft:**

MG Niederhollabrunn; Unterlagen zur Feststellung der Erforderlichkeit einer SUP  
GZ.745-03/25

Sehr geehrte Damen und Herren.

Im Anhang übermitteln wir Unterlagen über die Entscheidung der Notwendigkeit einer strategischen Umweltprüfung zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, GZ.745-03/25.

Für Rückfragen stehen wir gerne bereit und verbleiben mit dem Ersuchen um Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen,  
der Bürgermeister

Jürgen Duffek



*Weinviertel*



Marktgemeinde Niederhollabrunn

## Feststellung der Erforderlichkeit einer SUP (Strategischen Umweltprüfung)

### Projekt:

Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes  
Als Neudarstellung

Geschäftszahl **GZ.745-03/25**  
Datum 22.04.2025

**Auftraggeber** Marktgemeinde Niederhollabrunn  
Amtsweg 1  
2004 Niederhollabrunn

**Auftragnehmer**



[www.dieraumplaner.at](http://www.dieraumplaner.at)  
staatl. befugt. u. beeid. Ziviltechniker  
A - 3430 Tulln an der Donau  
Langenlebarnerstrasse 23



ARCHITEKTIN  
DIPL.-ING. ANITA MAYERHOFER  
3430 TULLN AN DER DONAU, LANGENLEBARNER STR.23  
TEL: +43/676/31129080  
MAIL: mayerhofer@dieraumplaner.at

SCREENING-FORMULAR 1

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

5.5.2025

.....  
(Datum)

Betrifft:  
**Marktgemeinde Niederhollabrunn**

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

**Entscheidung über die Notwendigkeit einer  
strategischen Umweltprüfung (SUP)**

Die Marktgemeinde Niederhollabrunn beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm (ÖROP) in der KG Niederhollabrunn, KG Niederfellabrunn, KG Bruderndorf und KG Haselbach abzuändern und neu darzustellen.

Ein Vorentwurf Geschäftszahl GZ 745-03/25 wurde von Architekturbüro Arch. DI Anita Mayerhofer, in 3430 Tulln/Donau, Langenlebarner Straße 23, erstellt und liegt den gegenständlichen Unterlagen bei.

Nach Abwägung der als relevant erkannten Kriterien hat die Marktgemeinde Niederhollabrunn entschieden, dass eine / keine / strategische Umweltprüfung bei der geplanten Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes durchgeführt wird und zwar:

Ä5) KG Niederhollabrunn  
Darstellung der Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP und Umwidmung von Glf auf Bauland-  
Agrargebiet (BA) im Bereich Gst.1588/1 sowie festlegen der Straßenbreite 8,5m

Diese Entscheidung sowie die zugrunde liegenden Unterlagen werden der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.



.....  
(Unterschrift des Bürgermeisters)

Beilage:

- Vorentwurf zur geplanten Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
- Screening Formular 2 und 3

Screening Formular 2

**Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Niederhollabrunn**

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

erstellt von **Architekturbüro DI Anita Mayerhofer, 3430 Tulln an der Donau**, unter der Planzahl **GZ 745-03/25** am **22.04.2025**

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

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können</li> </ul>	<p>betroffene Änderungspunkte:</p> <p>Ä4) KG Niederfellabrunn, Umwidmung von Gif auf Bauland-Agrargebiet (BA) zur Bestandsicherung</p> <p>Ä8) Wird nicht weiterverfolgt</p> <p>Ä9) KG Niederfellabrunn und KG Niederhollabrunn; Verkehrsflächenabtretung lt. Teilungsplan und Teilfreigabe BW-A6 (Gst.42/1)</p> <p>Ä10) KG Haselbach, Kennzeichnung Forstfläche (FO) gem. Waldfeststellung (Parz. 1641 und 1642)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft</li> </ul>	<p>betroffene Änderungspunkte:</p> <p>Ä3) KG Niederfellabrunn, Umwidmung Gfreis2 in BW, VÖ, Ggü-5 und Ggü-6 gem. ÖEK (wurde bereits im Zuge der Erstellung des ÖEKs SUP geprüft)</p> <p>Ä6) KG Niederhollabrunn, Umwidmung Gif in</p>

	<p>BA (Bauland-Agrargebiet) im Bereich Gst.365/1 und 365/2 gem. ÖEK (wurde bereits im Zuge der Erstellung des ÖEKs SUP geprüft)</p>	<p>betreffene Änderungspunkte: keine</p>	
<p>▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)</p> <p>▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete</p>	<p>betreffene Änderungspunkte: keine</p>		
<p><b>C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)</b></p>			
<p>▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.</p>	<p>betreffene Änderungspunkte:  <b>Ä5) KG Niederhollabrunn, Darstellung der Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP und Umwidmung von Glf auf Bauland-Agrargebiet (BA) im Bereich Gst.1588/1 sowie festlegen der Straßenbreite 8,5m</b></p>	<p>betreffene Änderungspunkte:  <b>Ä1) KG Niederfellabrunn, Schaffen einer Wohnzone durch Umwidmung BA und Glf in BW sowie festlegen BWN-2 für nachhaltige Bebauung mit Geschossflächenzahl 2</b>   <b>Ä2) KG Bruderndorf, widmen Aufschließungszone BA-A6 am östlichen Siedlungsrand</b>   <b>Ä7) KG Niederfellabrunn, widmen GI-Keller-gasse zur Bestandsicherung (keine Baulandwidmung)</b></p>	<p><b>SUP erforderlich</b></p>
<p>▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.</p>			

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

**Vertiefende Untersuchungen:**

Betreffend Ä5) Darstellung der Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP und Umwidmung von Gif auf BA (Gst.1588/1) sowie VÖ wurde festgestellt, dass mögliche Gefahren aufgrund von Rutsch- und/oder Sturzprozessen möglich sind. Gem. NÖ Atlas sind entsprechende Hinweise erkennbar, wobei eher davon ausgegangen wird, dass sich diese Hinweise auf Grünlandflächen entlang der nördlichen Wegparzelle beziehen. Es wird Kontakt mit Geologischem Dienst aufgenommen.

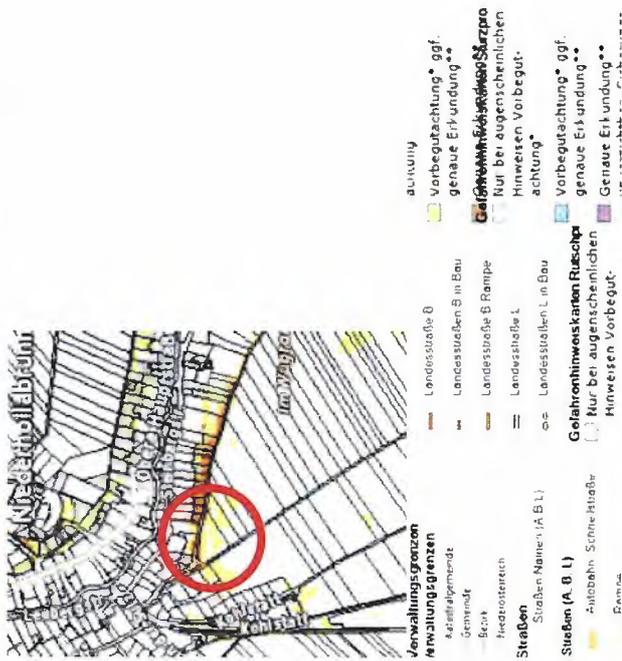


Abbildung 1 Ausschnitt aus der Gefahrenzonenkarte (NÖ Atlas)

**Änderung 1) KG Niederfellabrunn, Schaffen einer Wohnzone durch Umwidmung BA und Glf in BW sowie festlegen BWN-2 für nachhaltige Bebauung mit Geschossflächenzahl 2**

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Süden der Ortschaft Niederfellabrunn. Die Marktgemeinde Niederhollabrunn hat im Jahr 2021 ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) verordnet. Als wichtige Basisinformation für die im ÖEK (Örtliches Entwicklungskonzept) abgebildeten Entwicklungszonen wurden Ortschaften im Gemeindegebiet hinsichtlich ihrer Funktion unterteilt. Niederhollabrunn ist und bleibt Hauptort und soll entsprechend gestärkt und weiterentwickelt werden. Alle anderen Ortschaften werden als Orte mit Eigenentwicklung eingestuft. Je nach Ausstattung und Entwicklungsschwerpunkt wurde eine Kategorisierung der Ortschaften vorgenommen und die Hauptfunktion für Niederfellabrunn wurde „W,A“ festgelegt: Entwicklung für „W“ Wohnnutzung und „A“ Agrarnutzung. In der Plandarstellung örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für Niederfellabrunn folgende Zielsetzungen verortet:

- Ortszentrum stärken (Einrichtungen erhalten und sichern) – für Niederhollabrunn Kapelle und Feuerwehrstandort
- Baulandflächen für Wohnnutzung und Agrarnutzung
- Flächen für Freizeit, Erholung und Sportflächen erhalten - für Niederhollabrunn Angerbereich
- Grünlandbereich mit Hintauscharakter entlang der Baulandzeile Praunsbergstraße
- Widmungsanpassung nach Auslaufen der Nutzung – für Niederhollabrunn für bestehende Betriebsgebietsflächen entlang Praunsbergstraße
- Im Bereich des gegenständlichen Planungsgebietes sind die Johannes-Nepomuk-Straße und die Weinberggasse als Erschließungsstraßen festgelegt. Gem. ÖEK ist die Weinberggasse mit einer Liniensignatur „Ausbau der Verkehrsfläche gem. Erforderlichkeit“ festgelegt.
- Des Weiteren reichen viele Liegenschaften von der Johannes-Nepomuk-Straße bis zur Weinberggasse, wobei stellenweise nur entlang der Johannes-Nepomuk-Straße Baulandnutzung vorhanden ist und entlang der Weinberggasse Grünlandwidmung besteht. Im ÖEK sind diese Bereiche als „Umstrukturierungszone“ festgelegt. Die Zone U1 ist im Plan zum ÖEK näher beschrieben „Umstrukturierung, Entwicklung kompakter Siedlungseinheit, moderate Entwicklung im Sinne des Umgebungscharakters, bei Umsetzung der Umstrukturierung ist Hochwasserabfluss zu beachten“ und durch eine Flächensignatur wie folgt gekennzeichnet:
- Gem. Landschaftskonzept ist festgelegt, dass der Angerbereich zwischen Praunsbergstraße und Johannes Nepomuk-Straße zu sichern ist. Dieser Angerbereich bezieht sich auf den Grünraum entlang des Zuflusses Senningbach und ist in der Natur als gestalteter Naherholungsraum vorhanden.

Entlang der Johannes Nepomuk-Straße befand sich im Bereich der Liegenschaft Gst.80 bis vor einiger Zeit ein Kartoffelgroßhändler mit Transportunternehmen, welcher allerdings nicht mehr aktiv ist. Die Nachnutzung der Liegenschaft soll im Sinne nachhaltiger Bebauung ermöglicht werden und wird die Widmung BWN-2 geplant. Weiters eignet sich dieser Bereich aufgrund der Liegenschaftsgröße (Gst.80 und 82 sowie Nachbargrundstück 73 und 74) für ein Wohnprojekt mit mehreren Wohnungen und soll daher auch für die angeführten Gst. BWN-2 festgelegt werden.

Der von der geplanten Änderung betroffene Ortsbereich beinhaltet Baubestände, die für Wohnzwecke genutzt werden. Lediglich im Bereich Gst.80 besteht eine Betriebsbrache, welcher einer Neunutzung zugeführt



**Änderung 2) KG Bruderndorf, widmen Aufschließungszone BA-A6 am östlichen Siedlungsrand**

Die Flächen sind derzeit Glf (Grünland-Land-und Forstwirtschaft) gewidmet. Entlang der Ortsstraße bestehen Kellergebäude und sind Baulandflächen mit geringer Tiefe gewidmet. Die Baulandwidmung soll mit annähernd selber Tiefe wie nördlich und südlich weitergeführt werden. Es ist Verkehrsflächenanschluss sicherzustellen und sind Baulandsicherungsverträge für unbebaute Flächen erforderlich. Kanal, Wasser, Strom ist lt. Auskunft Gemeinde wirtschaftlich anzuschließen. Es soll eine Aufschließungszone gewidmet werden und als Freigabebedingung ein Parzellierungsentwurf in Abstimmung mit der Gemeinde vorgelegt werden.

- Erforderlich: Baulandsicherungsvertrag wird bis zur Beschlussfassung vorgelegt

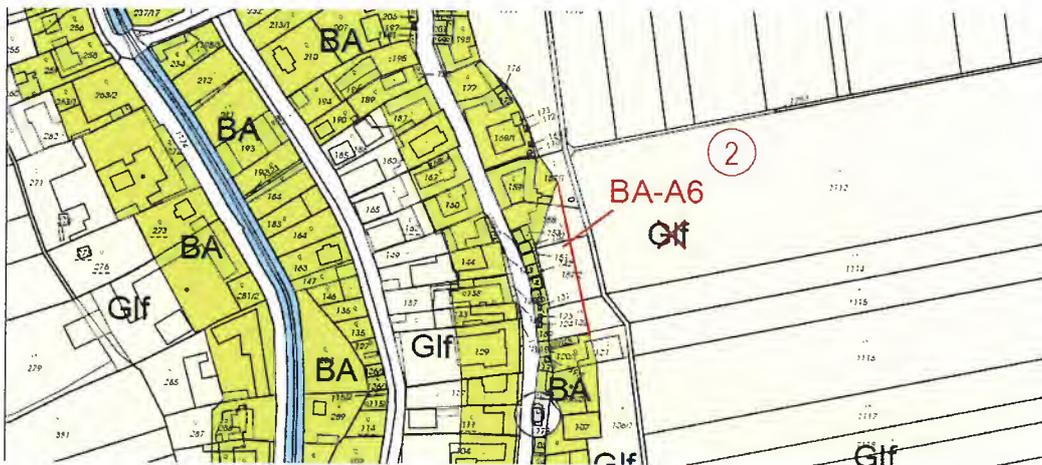


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf Ä2

**Änderung 3) KG Niederfellabrunn, Umwidmung Gfrei-S2 in BW, VÖ, Ggü-5 und Ggü-6 gem. ÖEK**

Im Nordosten der Ortschaft wurde im ÖEK eine Entwicklungszone für Wohnnutzung festgelegt. Bei Umsetzung der Entwicklungszone NF1 sind Bodendenkmal und Oberflächenabfluss zu beachten und keine Einzelausfahrten auf L1102 zulässig. Im Flächenwidmungsplan sind die von der Änderung betroffenen Flächen Gfrei-S2 festgelegt. Gemäß Legende bedeutet der Zusatz S2 „Freihaltung zur Flächensicherung der langfristigen Siedlungsentwicklung Etappe 2“.

Mit der Ausarbeitung von Unterlagen zur Gesamtüberarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde bereits im Jahr 2016 begonnen. Viele Erhebungsdaten und Grundlagen wurden im Zeitraum 2016-2018 durchgeführt und in den Grundlagen und Basisdaten dokumentiert. Im Erläuterungsbericht zu geplanten Änderungen im Zuge der digitalen Gesamtüberarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Datum 08.01.2020) wurde die Zielsetzung für die Festlegung Gfrei-S2 wie folgt beschrieben:

*Freihaltung von geplanten Siedlungsentwicklungsflächen für mittelfristige Baulanderweiterung. Der Umsetzungszeitraum wird frühestens in 10 - 15 Jahren in Angriff genommen, wobei eine Umsetzung von der Entwicklung vorangegangenen Baulanderweiterungsflächen abhängt und an das Eintreffen bestimmter Voraussetzungen geknüpft ist. Ausgewiesene Flächen stellen Varianten dar und werden nicht alle zeitnah umgesetzt. Ein Anspruch auf Umsetzung der ÖEK Zielsetzung besteht nicht.*

Die Beschlussfassung der Widmungsfestlegungen erfolgte im Jänner 2021. Man kann feststellen, dass die Umsetzung der geplanten Widmung im Rahmen der Gesamtüberarbeitung 5 Jahre in Anspruch genommen hat. Im Hinblick auf diese Tatsache, möchte die Gemeinde die Siedlungsentwicklung gem. ÖEK in nächster Zeit fortführen.

Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung wurde entlang der Straße die 1. Etappe gewidmet (2021) und Aufschließungszone BW-A1 festgelegt. Mittlerweile ist die Aufschließungszone freigegeben. Alle Grundstücke sind vergeben und werden bebaut (2025). Die Gemeinde möchte nun die nächste Etappe in Angriff nehmen, da seit der erstmaligen Planungsidee im Jahr 2016 bereits 9 Jahre vergangen sind.

Erfahrungsgemäß dauert es 1-2 Jahre, bis Parzellierung, Leitungen und Straßenbau geplant und realisiert werden. Ein Parzellierungsentwurf liegt bereits vor. Ebenso gibt es die Abstimmung mit Bundesdenkmalamt und eine Untersuchung der Überflutungsgefahr aufgrund von Oberflächenwasser. Die Gemeinde möchte rechtzeitig die Voraussetzung zur Weiterentwicklung schaffen und die zweite Etappe der Siedlungserweiterung in Angriff nehmen. Gfrei-S2 gewidmete Fläche werden BW, Vö sowie Ggü-5 und Ggü-6 gewidmet.

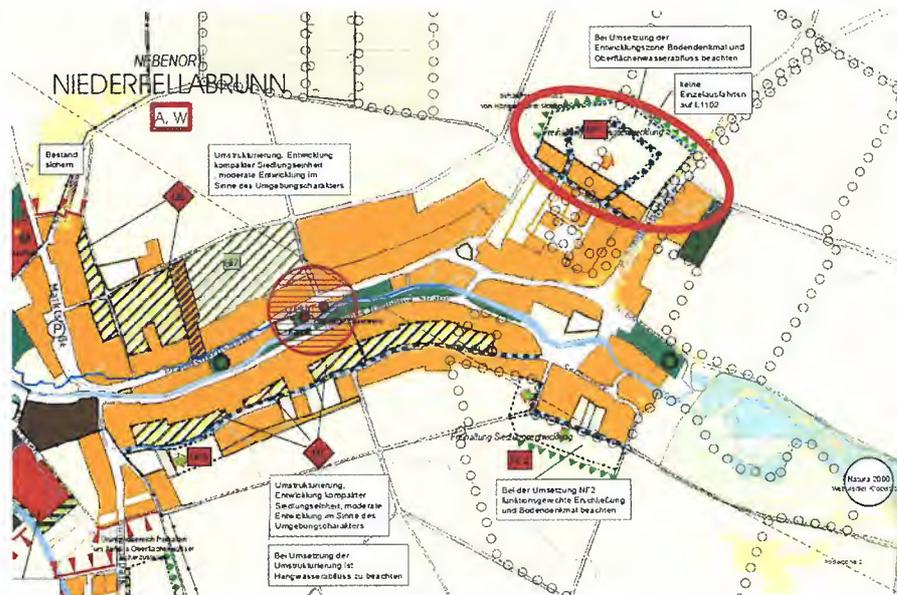


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem ÖEK



Abbildung 6 Entwicklungsetappen lt. Planurkunde GZ5985

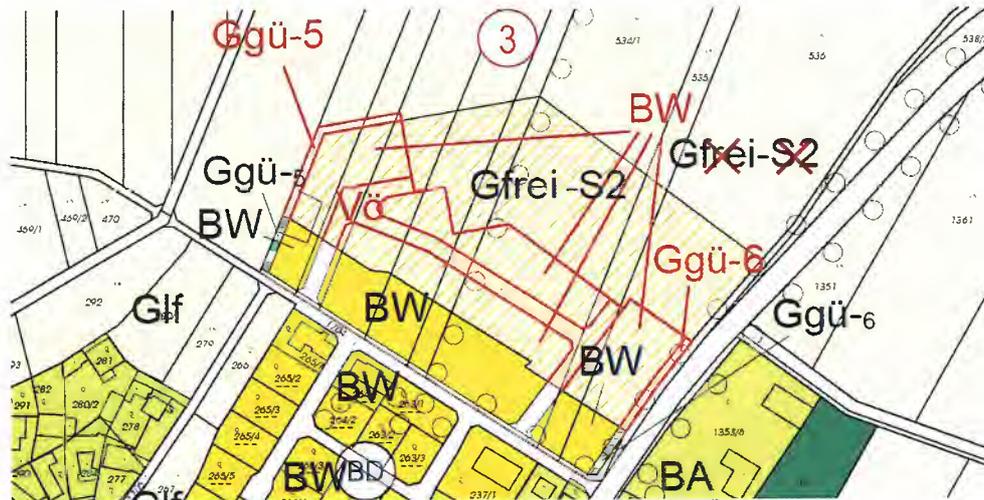


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Auflageentwurf Ä3

**Änderung 4) KG Niederfellabrunn, Umwidmung von Glf auf Bauland-Agrargebiet (BA) zur Bestandsicherung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich Gst.12 und 13, welche bereits mit Wohnhäusern bebaut sind. Die Baulandwidmung ist Bauland-Agrargebiet (BA) festgelegt und werden die Flächen von Osten erschlossen. Die gegenständlichen Flächen sind Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Im Südwesten verläuft der Niederfellabrunn Bach, wobei gem. NÖ Atlas keine Hochwasser- oder Überflutungsgefahr aufgrund Hangwasser besteht. Im Planungsgebiet bestehen Baubestände bzw. Gartennutzung. Eine Nutzung gem. der aktuellen Widmung Glf ist nicht vorhanden und wird auch nicht geplant. Im Rahmen der Änderung soll die Abgrenzung BA auf die bestehende Nutzung abgegrenzt werden. Es werden keine neuen Bauparzellen geschaffen. Mit der Änderung kann der Bestand langfristig gesichert werden. Es sind keine Verschlechterungen für Ortsbild oder Landschaftsbild zu erwarten.

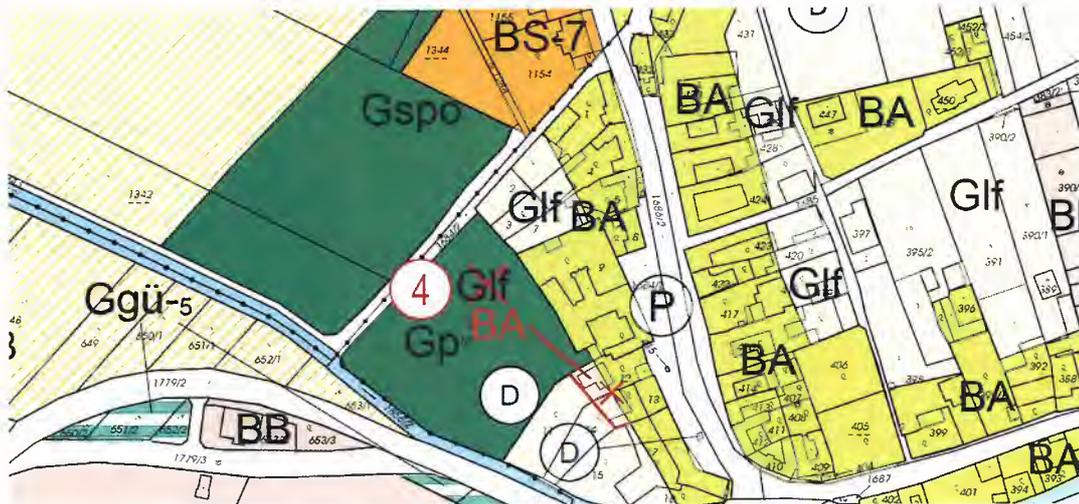
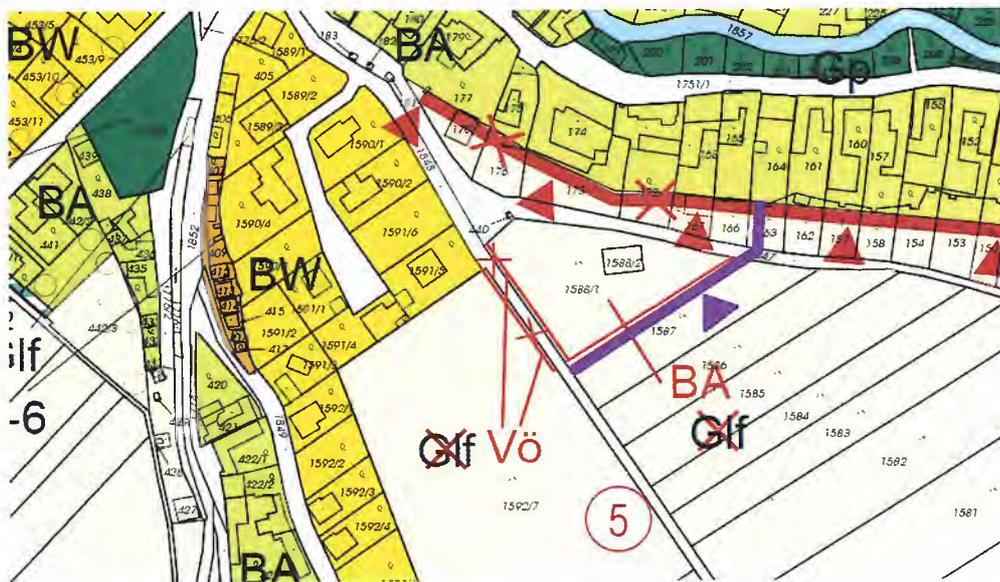


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Auflageentwurf Ä4

**Änderung 5) KG Niederhollabrunn, Darstellung der Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP und Umwidmung von Glf auf Bauland-Agrargebiet (BA) im Bereich Gst.1588/1 sowie festlegen der Straßenbreite 8,5m**

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Niederhollabrunn, im Bereich Gst.1588/1. Gem. NÖ ROG 2014 sind bei Maßnahmen der Raumplanung überregionale

Festlegungen zu beachten. Im gegenständlichen Bereich wurde die regionale Siedlungsgrenze neu festgelegt. Im Bereich Gst.166 bis 178 wurde die Siedlungsgrenze abgeändert und endet deren Verlauf auf Höhe Gst.163. Der Verlauf der Siedlungsgrenze folgt ab Gst.163 bis Gst.144 etc. der Baulandabgrenzung. Im Bereich Gst.163 führt die Siedlungsgrenze Richtung Süden und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze Gst.1587. Somit befinden sich Gst.166 bis 178 sowie Gst.1588/1 und 1588/2 innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsgrenze. Im Bereich Gst.1588/1 sowie Gst.1588/2 soll BA gewidmet werden. Zeitgleich soll die Verkehrsfläche im Bereich Gst.1848 auf 8,5m verbreitert werden. Im Planungsgebiet sind keine Gefährdungen aufgrund Hangwasser zu erwarten, die Flächen befinden sich nicht in Feuchtlage und sind keine Waldflächen oder Uferzonen vorhanden. Allerdings sind mögliche Geogene Gefahren näher zu prüfen. Glf gewidmete Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen Gst.166, 167, 172, 173, 176 und 177 sowie 178 verbleiben weiterhin in der Widmung Glf. Der Weg Gst.1847 bleibt unverändert Vö gewidmet.





**Änderung 9) KG Niederfellabrunn und KG Niederhollabrunn;  
Verkehrsflächenabtretung lt. Teilungsplan**

Die Gemeinde beobachtet laufend die Entwicklung im Gemeindegebiet um rechtzeitig Maßnahmen zu setzen. Im Bereich KG Niederfellabrunn (Gst.42/1) wird eine Verkehrsflächenabtretung lt. Teilungsplan umgesetzt. Im Bereich KG Niederhollabrunn (Gst.55 und Gst.69) werden ebenfalls Abtretungen von Flächen lt. Teilungsplan umgesetzt. Die Maßnahmen dienen der langfristigen Verbesserung der Verkehrssicherheit und stellen somit eine Maßnahme zur Umsetzung von Zielen gem. ÖEK dar. Negative Auswirkungen auf Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Teilfreigabe BW-A6 (Gst.42/1): Im Bereich der Aufschließungszone BW-A6 wurde vom Gemeinderat die Teilfreigabe Gst.42/1 beschlossen. Die Freigabebedingungen sind erfüllt. Im Rahmen der Änderung wird die Freigabe im Flächenwidmungsplan nachgeführt.

**Änderung 10) KG Haselbach, Kennzeichnung Forstfläche (FO) gem.  
Waldfeststellung (Parz.1641 und 1642)**

Es liegt ein Schreiben der BH Korneuburg, Fachgebiet Forstwesen, vom 02. August 2024 vor. Demnach wurden KG Haselbach im Bereich Gst.1641 und 1642 Waldflächen festgestellt. In einem übermittelten Lageplan ist die Flächenausdehnung ersichtlich. Im Flächenwidmungsplan wird die Kennzeichnung Forstfläche (FO) entsprechend dargestellt.

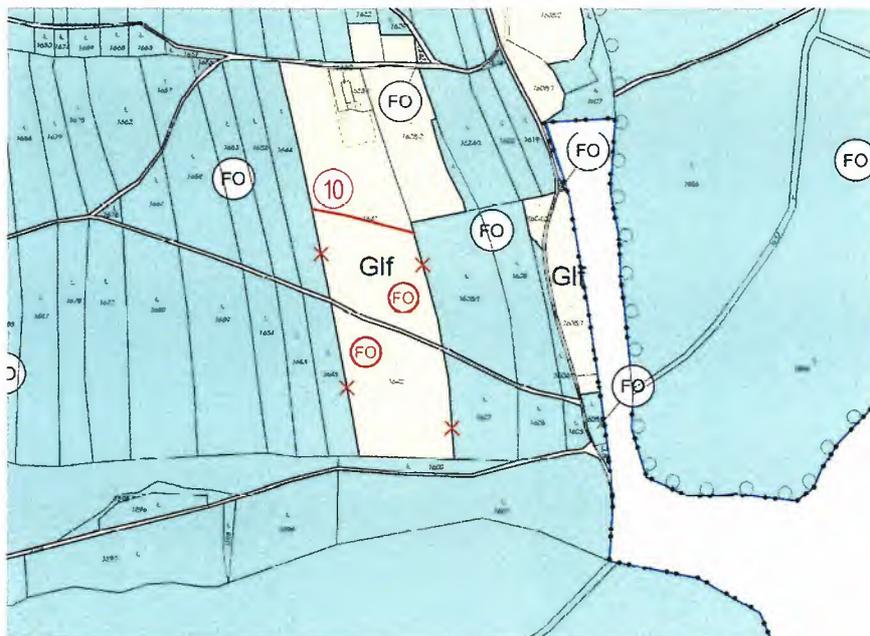


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem Auflageentwurf Ä10

Screening Formular 3

**Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen**

Informationsquelle	(*) Verweis auf Tabelle 2)	Bemerkung
<b>Prüfung von Planungskonflikten<sup>(*)</sup></b>		
<i>NÖ Atlas</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	Zonen in Nachbargemeinde	Im Gemeindegebiet selbst sind keine Zonen ausgewiesen  Änderungen fernab von Windkraftzonen im Gemeindegebiet Leitzersdorf
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konfliktträchtigen Widmungen	
<i>Sonstige Unterlagen</i>		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - relevante Festlegungen	Keine Konflikte erkennbar  Ä5) Im Planungsgebiet wurde die Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP neu festgelegt und wird im Flächenwidmungsplan entsprechend dargestellt  Ä7) südlich des Planungsgebietes besteht Siedlungsgrenze, es werden keine Baulandflächen gewidmet und daher kein Widerspruch
Kleinregionales Rahmenkonzept	keines vorhanden	
Grundlagenforschung ÖROP	vorhanden	Keine Widersprüche
Örtliches Entwicklungskonzept	geprüft und berücksichtigt	Ä1) innerörtliche Umstrukturierung lt. ÖEK und festlegen nachhaltige Bebauung entspricht Planungszielen  Ä3) dient der Umsetzung von Entwicklungsflächen gem. ÖEK  Ä6) Baulanderweiterung gem. ÖEK
ÖROP-Verordnungstext	geprüft und berücksichtigt	Ä2) kleinräumige Baulandabrundung, keine Konflikte zu ÖEK  Ä4) kleinräumige Baulandabrundung und keine Konflikte ÖEK erkennbar  Ä5) Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP dargestellt und BA Erweiterung innerhalb der Siedlungsgrenze

		<p>Ä7) Bestandsicherung von Kellergasse entspricht ÖEK</p> <p>Ä8) wird nicht weiterverfolgt</p> <p>Ä9) Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit entspricht ÖEK</p> <p>Ä10) Sicherung von Waldflächen stellt Zielsetzung gem. ÖEK dar und somit kein Widerspruch</p>
<b>Prüfung von Standortgefahren<sup>(*)</sup></b>		
<i>NÖ Atlas</i>		
Gefahrenzonenplan WLW (GZP)	außerhalb von Einzugsgebieten	
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	ABU: keine Überlagerungen	keine HQ 300, HQ 100 oder HQ30 Bereiche gegeben.
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	orange Klasse	<b>Ä5) Gefahr aufgrund geogener Gefahrenhinweiskarte möglich und wird näher untersucht!</b>
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	geprüft	<b>Ä5) Gefahr aufgrund geogener Gefahrenhinweiskarte möglich und wird näher untersucht!</b>
Hinweiskarte Hangwasser	keine Fließwege berührt	Nur kleinräumige Fließwege und keine Konflikte erkennbar.
Grundwasserstand	außerhalb dargestellter GW-Hochstär	Keine dargestellten Hochstände im gesamten Gemeindegebiet
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	keine Überlagerung	
<i>Sonstige Quellen</i>		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	keine Hinweise zu erkennen	Keine Hochwasserabflussbereiche in den Bereichen der Änderungspunkte
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	kein Altstandort im Nahbereich	Keine Überlagerung mit Altlasten
e-Bodenkarte – Feuchtlage	Mäßig trockene, gut versorgte od. mäßige Feuchtlage	<p>Keine Konflikte erkennbar bei Ä5) und Ä7) sowie Ä10)</p> <p>Ä1), Ä6) und Ä9) innerhalb der Ortschaft</p> <p>Ä2) Randlage, mäßig trockene Wasserverhältnisse</p> <p>Ä3) teilweise mäßige Feuchtlage, Entwässerungsgraben wird mit Widmung</p>

		Ggü sichergestellt Ä4) stellenweise mäßige Feuchtlage, allerdings werden keine neuen eigenständigen Bauparzellen geschaffen
<b>Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald<sup>(*)</sup></b>		
Landschaftsschutzgebiet	geprüft	Kein Landschaftsschutzgebiet im Planungsbereich
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	Es befindet sich kein Biosphärenpark im Gemeindegebiet
Naturschutzgebiet	geprüft	Kein Naturschutzgebiet betroffen
Europaschutzgebiet	geprüft	Das FFH Gebiet „Weinviertler Klippenzone überlagert mit Ä10) Ä10) stellt die Kenntlichmachung von Waldflächen gem. Waldfeststellung dar und somit keine Konflikte erkennbar Ä1 bis Ä9 außerhalb Natura-2000 Schutzgebieten
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	Keine Konflikte zu erwarten, da ausreichende Distanz zu Naturdenkmälern zB. Leeberg
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	geprüft	Die Änderungspunkte 1-9 sind von keinen Festlegungen des WEP (Waldentwicklungsplanes) betroffen. Ä10) stellt die Kenntlichmachung von Waldflächen gem. Waldfeststellung dar und somit keine Konflikte erkennbar
<b>Prüfung von Nutzungskonflikten</b>		
bestehende Nutzungen <sup>(*)</sup>	keine relevanten Nutzungen	Ä1) Derzeit werden Baubestände fast zur Gänze für wohnbauliche Zwecke genutzt. Auf Parzelle 80 und 88 befinden sich zwei Dienstleistungsbetriebe, welche allerdings keine Agrarnutzung darstellen. Ein ehemaliges Fuhrwerkunternehmen ist nicht mehr aktiv. Keine Konflikte mit Landwirtschaft oder Betrieben zu erwarten

		<p>Ä2) Keller entlang VÖ sind weiterhin nutzbar, keine Konflikte zu erkennen</p> <p>Ä3) Ggü zur Entwässerung und entlang L1102 wird festgelegt und Erschließung wird über neue Vö sichergestellt, keine Konflikte erkennbar</p> <p>Ä4) und Ä7) Maßnahmen zur Bestandsicherung</p> <p>Ä5) und Ä6) neue Baulandausweisung und keine Konflikte mit umliegenden Nutzungen zu erwarten.</p> <p>Ä9) innerörtliche Verkehrsflächenfestlegung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit</p>
www.laerminfo.at	außerhalb kritischer Lärmzonen	

Screening Formular 3

**Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen**

Nr.	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen (* Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
Ä1	KG Niederfellabrunn  Schaffen einer Wohnzone durch Umwidmung BA und Gif in BW sowie festlegen BWN-2 für nachhaltige Bebauung mit Geschoss- flächenzahl 2	Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Überlagerung
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Ausstrahlung zu erwarten.
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		Standortgefahren(*):				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fläche innerhalb des Ortsgebietes. Kleinräumige Fließwege stellen keine Gefährdung dar. Bisherige Nutzung als Betriebsstandort. Keine Ausweisung Altlast oder Deponie. Keine Konflikte erkennbar. Bisherige Grünlandbereiche werden in Baulandfläche BW eingebunden und sind keine Konflikte gegeben.
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keinen Beeinträchtigungen zu erwarten.
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
		- Planungskonflikte(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine negativen Auswirkungen		
- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine besondere Erholungsfunktion betroffen		
Verkehr:						
- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die bestehende Verkehrsfläche Weinberggasse wird stellenweise verbreitert. Es ist mit keinen Konflikten zu rechnen.		

				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Änderungsbereich innerhalb des Siedlungsgefüges und ÖV Anbindung bei bestehenden Bushaltestellen gegeben. Wege und Flächen sind fuß- und radläufig erreichbar.
				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar
				<b>Kultur, Ästhetik:</b>			
				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kein Vorkommen.
				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Das Planungsgebiet befindet sich im bereits ausgebauten Siedlungsbereich und werden Grünlandbereiche eingebunden. Südlich der Weinbergasse bereits Baulandnutzung. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erkennbar.
				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Fläche haben keinen Sichtbezug auf besonders sensible Naturräume. Die Fläche befinden sich im Siedlungsgefüge. Keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Nr.	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen (*) Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
Ä2	KG Bruderndorf widmen Aufschließungs- zone BA-A6 am östlichen Siedlungsrand	<b>Naturschutz und Wald(*)</b>				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Überlagerung
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Ausstrahlung zu erwarten.
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		<b>Standortgefahren(*)</b>				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Gefährdung aufgrund Geogener Gefahren erkennbar. Kellergebäude und -röhren werden erhalten. Kleinräumige Fließwege stellen keine Gefahr dar.
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keinen Beeinträchtigungen zu erwarten.
		<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b>				
		- Planungskonflikte(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine negativen Auswirkungen
		- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Erholungsfunktion betroffen
<b>Verkehr:</b>						
- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der geplante Baulandbereich ist über die Hauptstraße zu erschließen und ist der Anschluss funktionsgerecht herzustellen. Es ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.		
- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Bereich kommt innerhalb des Siedlungsgefüges zu liegen und sind vorhandene ÖPNV zu nutzen. Wege und Flächen sind fuß- und radläufig erreichbar.		

	- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar
	<b>Kultur, Ästhetik:</b>				
	- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kein Vorkommen.
	- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Das Planungsgebiet befindet sich im Übergang zu Agrarflächen. Kellergebäude entlang der Straße werden nicht beeinträchtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erkennbar.
	- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Fläche kommt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und besonders sensiblen Bereichen zu liegen. Die Flächen werden ins Bauland eingegliedert. Die Baulandtiefe wird laut umliegenden Baulandzeilen gewählt. Keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Nr.	Änderungsmaßnahme	mögliche Auswirkungen (*) Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN				Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant		
Ä5	KG Niederhollabrunn  Darstellung der Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP und Umwidmung von Gif auf Bauland-Agrargebiet (BA) im Bereich Gst. 1588/1 sowie festlegen der Straßenbreite 8,5m	<b>Naturschutz und Wald(*)</b> :					
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Überlagerung	
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Ausstrahlung zu erwarten.	
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.	
		<b>Standortgefahren(*)</b> :					
- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kleinräumige Fließwege stellen keine Gefährdung dar.  Im Nahbereich sind gelbe und orange Gefahrenklassen ausgewiesen. Die Ausweisung der Gefahrenklassen steht vermutlich in Zusammenhang mit Böschungsbereichen. Eine Planungskonsultation und eine genaue Erkundung werden durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbereich dokumentiert.			
- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keinen Beeinträchtigungen zu erwarten.			
<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b>							
- Planungskonflikte(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar. Agrarwege bleiben weiterhin nutzbar und befahrbar bzw. begehbar.			
- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.			
- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine negativen Auswirkungen			
- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zugang zum Weg bleibt unverändert bestehen. Keine Erholungsfunktion betroffen			

<b>Verkehr:</b>							
- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Straße wird auf 8,5m verbreitert. Es ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.			
- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Da es sich um eine kleinflächige Baulandabrundung handelt, ist kein weiterer Bedarf an ÖV Anbindungen nötig.			
- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar			
<b>Kultur, Ästhetik:</b>							
- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kein Vorkommen.			
- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Das Planungsgebiet grenzt an bebautes Bauland. Grünlandbereiche im Norden bleiben unverändert bestehen (Gst. 166-178). Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erkennbar.			
- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Fläche kommt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und besonders sensiblen Bereichen zu liegen. Die Flächen liegen in keiner exponierten Lage. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.			

Nr.	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen (*) Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
Ä7	KG Nieder- fellabrunn  widmen Gl- Kellergasse zur Bestand- sicherung	<b>Naturschutz und Wald(*)</b> :				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Überlagerung
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Ausstrahlung zu erwarten.
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		<b>Standortgefahren(*)</b> :				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Gefährdung aufgrund von Geogener Gefahrenhinweiskarte erkennbar. Nur kleine Fließwege und daher keine Gefahr aufgrund Hangwasser Keinen Beeinträchtigungen zu erwarten.
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte</b> :				
		- Planungskonflikte(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar. Maßnahme dient der Bestandssicherung.
		- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar.
		- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine negativen Auswirkungen
		- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte mit Erholungsfunktion erkennbar.
		<b>Verkehr</b> :				
		- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Agarweg weiterhin nutzbar. Keine Baulandwidmung geplant.
- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicht relevant		
- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Konflikte erkennbar		
<b>Kultur, Ästhetik</b> :						
- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kein Vorkommen.		
- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bestandsicherung von Keller und Presshäusern. Es sind keine negativen		

	- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auswirkungen auf das Ortsbild erkennbar. Die Fläche kommt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und besonders sensiblen Bereichen zu liegen. Es werden keine neuen Baufeldflächen gewidmet. Keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
--	-------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--

Screening Formular 3

**Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen**

Änderungsmaßnahmen	mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		positiv	nicht prüfrelevant	prüfrelevant	
<b>Boden:</b>					
- Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ä1) innerörtliche Umstrukturierung. Keine Neuwidmung in Randlage. Innerörtliche Grünflächen werden ins Bauland eingegliedert. Keine hochwertigen Ackerflächen getroffen. Ä2) Es erfolgt eine kleinflächige Baulandabrundlungen. Baulandtiefe wird so wie in der Umgebung festgelegt. Ä3) und Ä6) Siedlungserweiterung gem. ÖEK. Ä4) und Ä7) dient der Bestandsicherung. Ä9) betrifft Straßenflächen und sind keine Baulandflächen betroffen. Ä10) Kenntlichmachung von Waldflächen lt. Waldfeststellung. Keine Baulandflächen.
- Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Versiegelungsgrad wird im Vergleich zum Bestand nur geringfügig erhöht. Weiters wird auf die Auswirkungen zum Bodenverbrauch hingewiesen, die Ergebnisse einer Interessensabwägung werden im Erläuterungsbericht zur Änderung dargestellt.
<b>Klima:</b>					
- Mikroklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine relevanten Auswirkungen
- Schadstoffe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
<b>Wasser:</b>					
- Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
- Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Uferflächen betroffen

Unterschrift Ortsplaner:

Datum: 22.04.2025



**ARCHITEKTIN**  
**DIPL.-ING. ANITA MAYERHOFER**  
 3430 TULNZ/VIENNA/LANGENLEBARNER STR.23  
 TEL: +43 676 31125980  
 Mail: anita.mayerhofer@dierraumplaner.at

Unterschrift Bürgermeister:

Datum: 5.5.2025



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

5.5.2025  
.....  
(Datum)

Betrifft: Marktgemeinde Niederhollabrunn

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes als  
Neudarstellung

**Entscheidung über die Festlegung des Untersuchungs-  
rahmen bei der strategischen Umweltprüfung (SUP)**

Die Gemeinde beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm in der KG Niederhollabrunn, KG Niederfellabrunn, KG Bruderndorf und KG Haselbach zu ändern und neu darzustellen. Ein Vorentwurf (erstellt von Arch. DI Anita Mayerhofer, 3430 Tulln an der Donau, unter der Planzahl **GZ.745-03/25**) liegt bereits vor.

Nach eingehender Abschätzung aller relevanten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, dass **für Änderungspunkt 5**

*Darstellung der Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP und Umwidmung von Glf auf Bauland-  
Agrargebiet (BA) im Bereich Gst.1588/1 sowie festlegen der Straßenbreite 8,5m*

eine strategische Umweltprüfung durchgeführt wird. Für alle anderen Änderungspunkte wird keine strategische Umweltprüfung durchgeführt.

Beiliegende Unterlagen werden der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

  
.....  
(Unterschrift des Bürgermeisters)

Beilage:

Vorentwurf zur geplanten Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes  
Untersuchungsergebnis Screening

**ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS LT. SCREENING**

<b>PLANUNGSABSICHTEN</b> Der <b>Marktgemeinde Niederhollabrunn</b> lt. vorliegendem Vorentwurf zur Änderung des örtlichen <b>Raumordnungsprogrammes als Neudarstellung</b>  Planverfasser: Arch. DI Anita Mayerhofer, 3430 Tulln a.d. Donau,  Projektnummer: GZ.745-03/25 Datum: 22.04.2025	<b>AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN</b>	<b>UNTERSUCHUNGEN</b> die zur Abklärung erforderlich scheinen	<b>ERLÄUTERUNGEN</b> (Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen, sonstige Hinweise)		
<b>NR.</b> <b>Was wird festgestellt</b> (muss nicht ausgefüllt werden, wenn bereits Screening-Liste vorliegt)	<b>Werden vermutet hinsichtlich</b>	<b>Relevante Schutzvorgaben</b>	<b>Was wird untersucht?</b>	<b>Methode der Untersuchung</b>	<b>Betrifft SUP RVP</b>
<b>5</b> KG <b>Niederhollabrunn</b> Darstellung der <b>Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP und Umwidmung von Gif auf Bauland-Agrargebiet (BA) im Bereich Gst.1588/1 sowie festlegen der Straßenbreite 8,5m</b>	Mögliche Rutschprozesse gem. Geogene Gefahrenhinweiskarte	Vorgaben gem. NÖ ROG: Bereiche mit Rutsch- od. Sturzgefährdungen dürfen nicht Bauland gewidmet werden	vermeiden möglicher Gefahr aufgrund Rutsch- od. Sturzprozessen	Konsultation Abt. Geologie zur Einholung eine Stellungnahme	Das Untersuchungsergebnis wird im Umweltbericht dokumentiert  SUP

Unterschrift Ortsplaner  
 Datum 22.04.2025

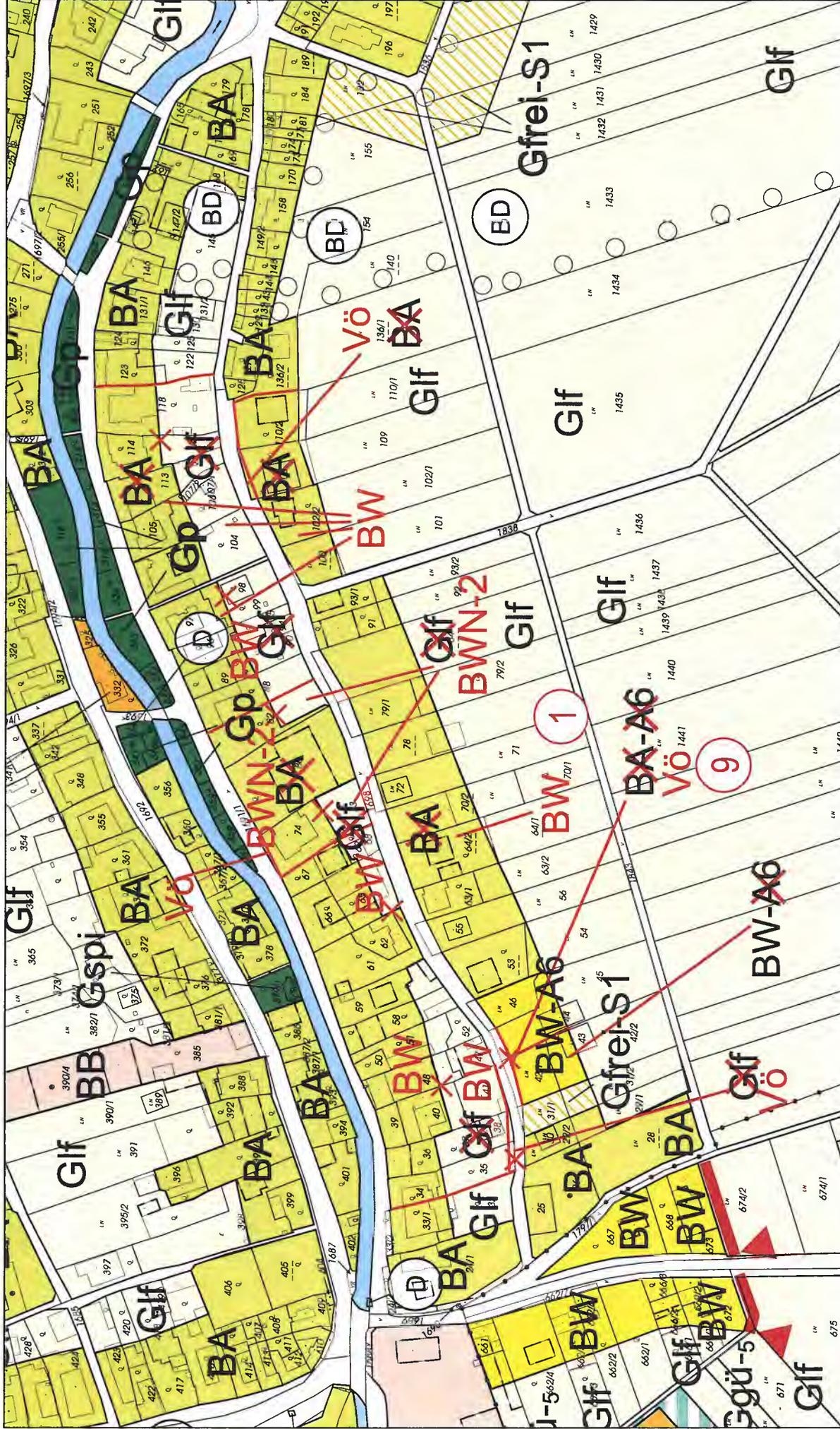


Arch. DI Anita Mayerhofer  
 staatl. befugt. u. beeid. Ziviltechniker  
 A - 3430 Tulln an der Donau  
 Langenlebarner Strasse 23

# Marktgemeinde Niederhollabrunn KG Niederfellabrunn

GZ.745-03/25

- Ä1) Schaffen einer Wohnzone durch Umwidmung BA und Gif in BW sowie festlegen BWN-2 für nachhaltige Bebauung mit Geschossflächenzahl 2
- Ä9) Verkehrsflächenabtretung und Teilfreigabe BW-A6 (Gst.42/1)



Planverfasser: Arch. DI Anita Mayerhofer  
staatl. befugter u. beeideter Ziviltechniker  
Langenlebarner Straße 23  
3430 Tulln an der Donau

Darstellung: Flächenwidmung und DKM

Datum: 22.04.2025

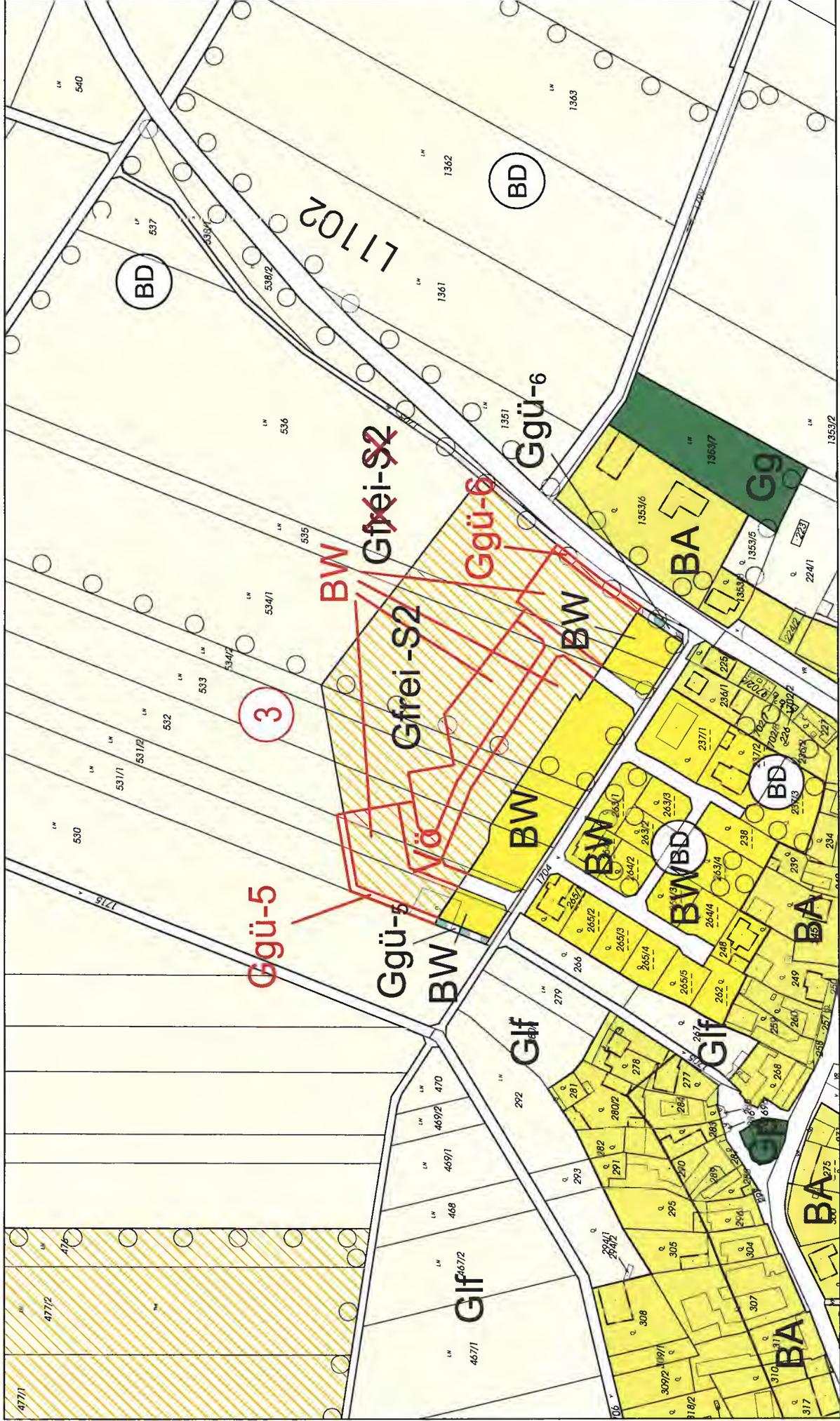
MASSTAB:  
1:2 000





**Marktgemeinde Niederhollabrunn**  
**KG Niederfellabrunn**  
GZ.745-03/25

Ä3) Umwidmung Gfrei-S2 ir BW sowie Vö und Ggü-5 und Ggü-6 gem. ÖEK



MASSTAB: 1:2 000  
0 10 20 40 60 80 Meter

Darstellung: Flächenwidmung und DKM

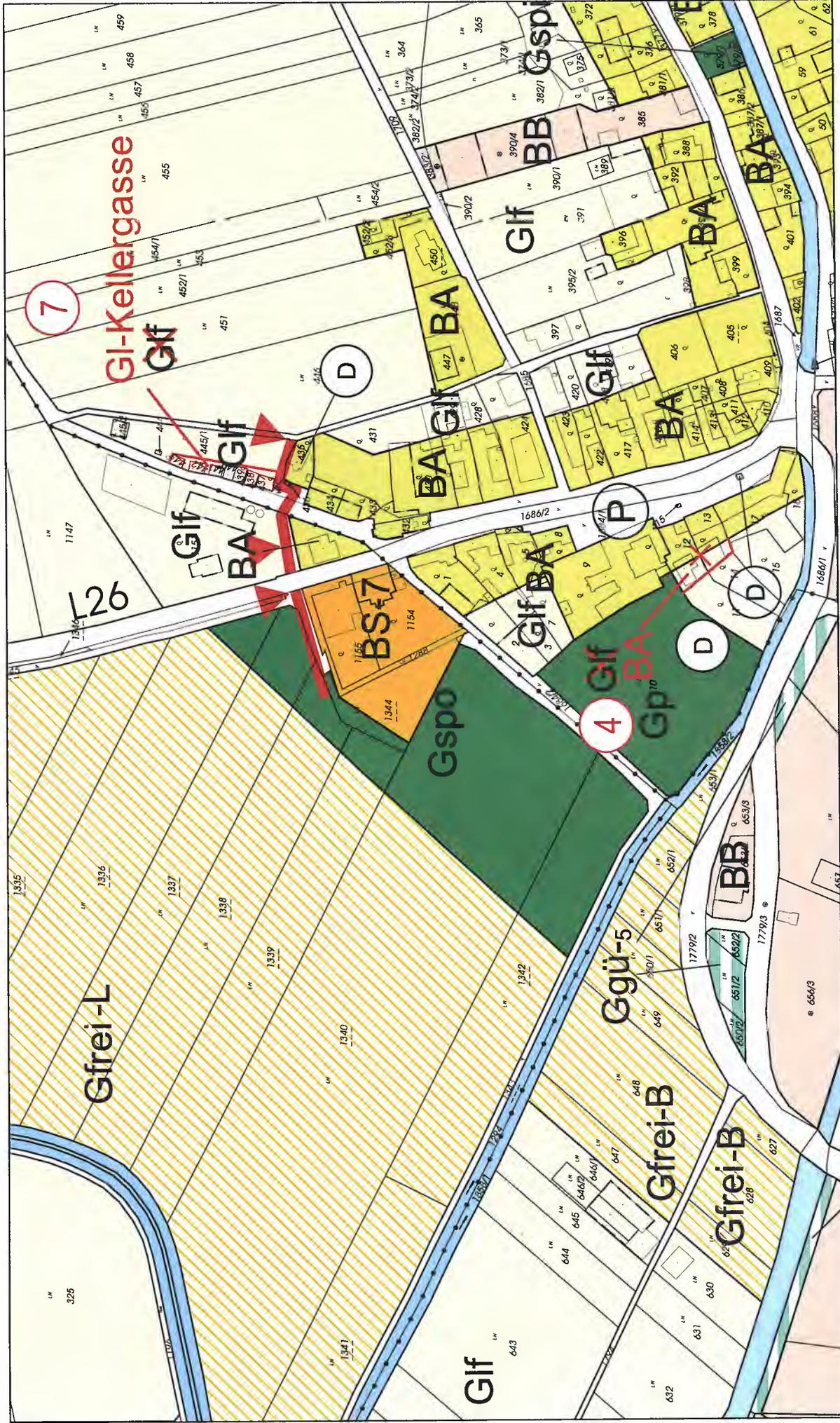
Datum: 22.04.2025

Planverfasser: Arch. DI Anita Mayerhofer  
staatl. befugter u. beideter Ziviltechniker  
Langenlebarner Straße 23  
3430 Tulln an der Donau

**Marktgemeinde Niederhollabrunn**  
**KG Niederfollabrunn**

GZ.745-03/25

- Ä4) Umwidmung von Gif auf BA zur Bestandsicherung
- Ä7) widmen GI-Kellergasse zur Bestandsicherung



Darstellung: Flächenwidmung und DKM

Planverfasser: Arch. DI Anita Mayerhofer  
 staatl. befugter u. beeideter Ziviltechniker  
 Langenlebarner Straße 23  
 3430 Tulln an der Donau

MASSTAB: 1:2 000  
 0 10 20 40 60 80 Meter

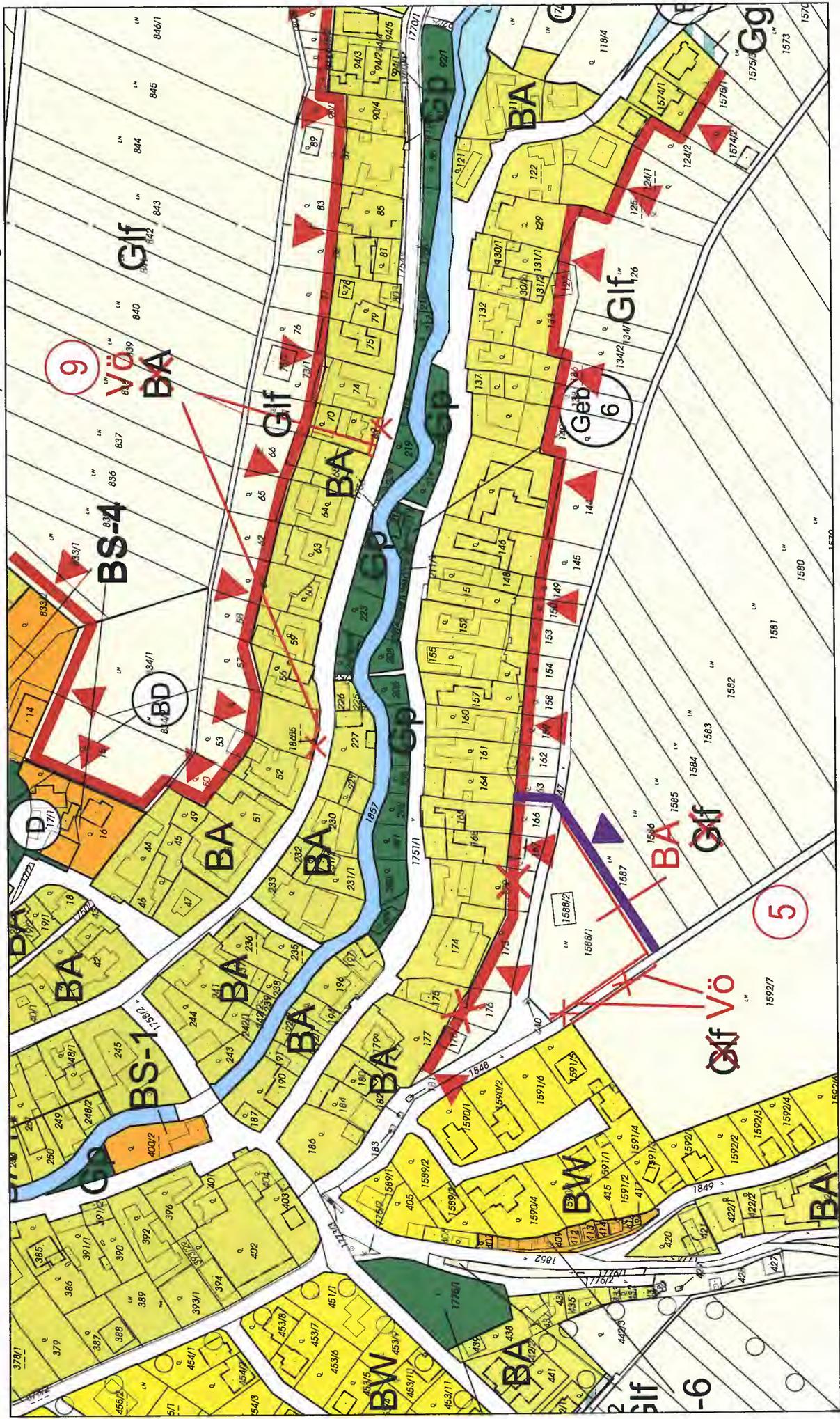
Datum: 22.04.2025

# Marktgemeinde Niederhollabrunn KG Niederhollabrunn

GZ.745-03/25

Ä5) Darstellung der Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP  
(violett dargestellt) und Umwidmung von Gif auf BA  
(Gst.1588/1) sowie VÖ

Ä9) Straßenabtreu69ng Vö im Bereich Gst.55 und Gst.69



Planverfasser:  
Arch. DI Anita Mayerhofer  
staatl. befugter u. beideter Ziviltechniker  
Langenlebarner Straße 23  
3430 Tulln an der Donau

Darstellung: Flächenwidmung und DKM

Datum: 22.04.2025

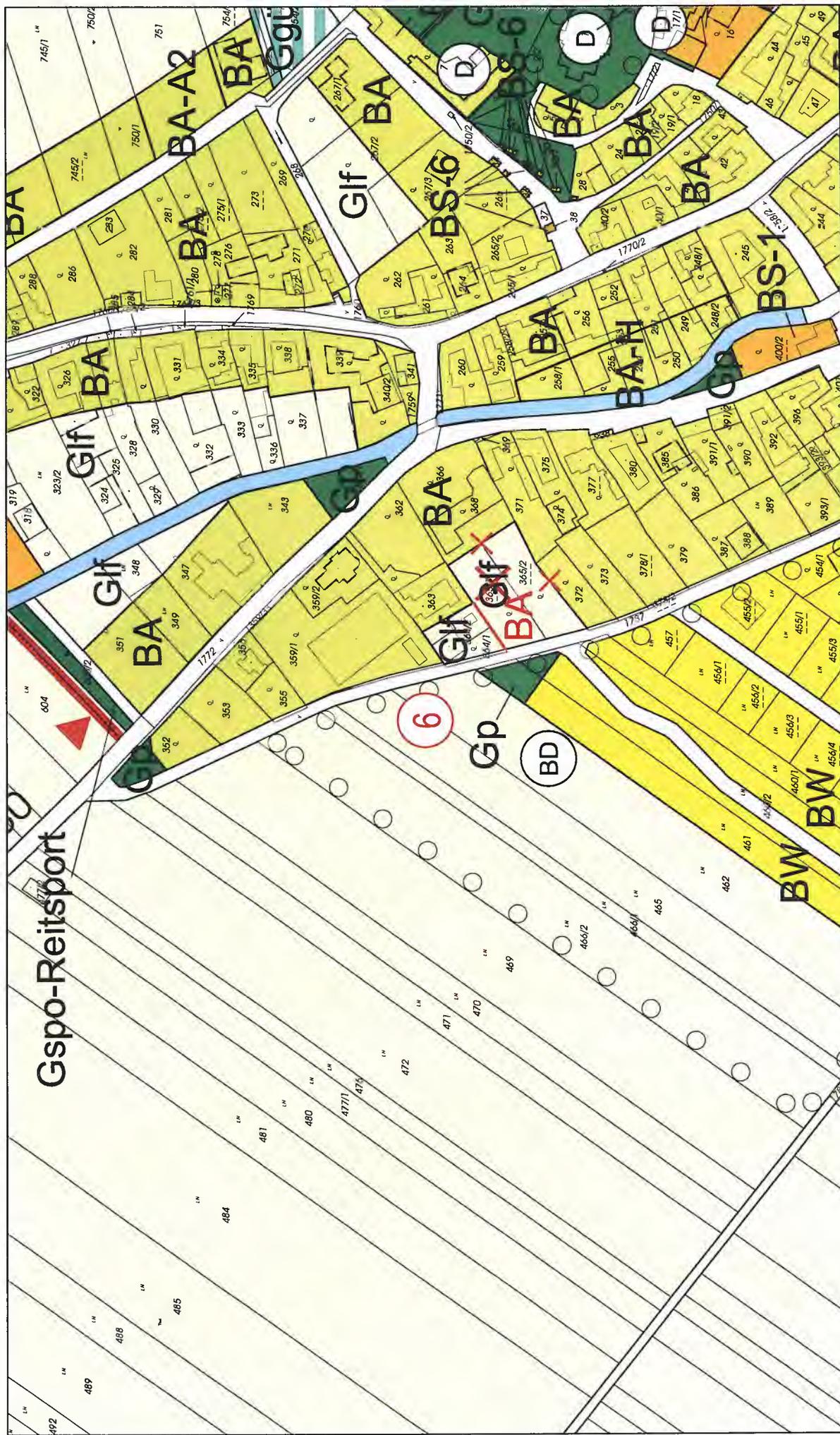


MASSTAB:  
**1:2 000**

**Marktgemeinde Niederhollabrunn**  
**KG Niederhollabrunn**

GZ.745-03/25

Ä6) Umwidmung Gif in BA em. ÖEK im Bereich  
Gst.365/1 und 365/2



Planverfasser: Arch. DI Anita Mayerhofer  
staatl. befugter u. beeideter Ziviltechniker  
Langenlebarner Straße 23  
3430 Tulln an der Donau

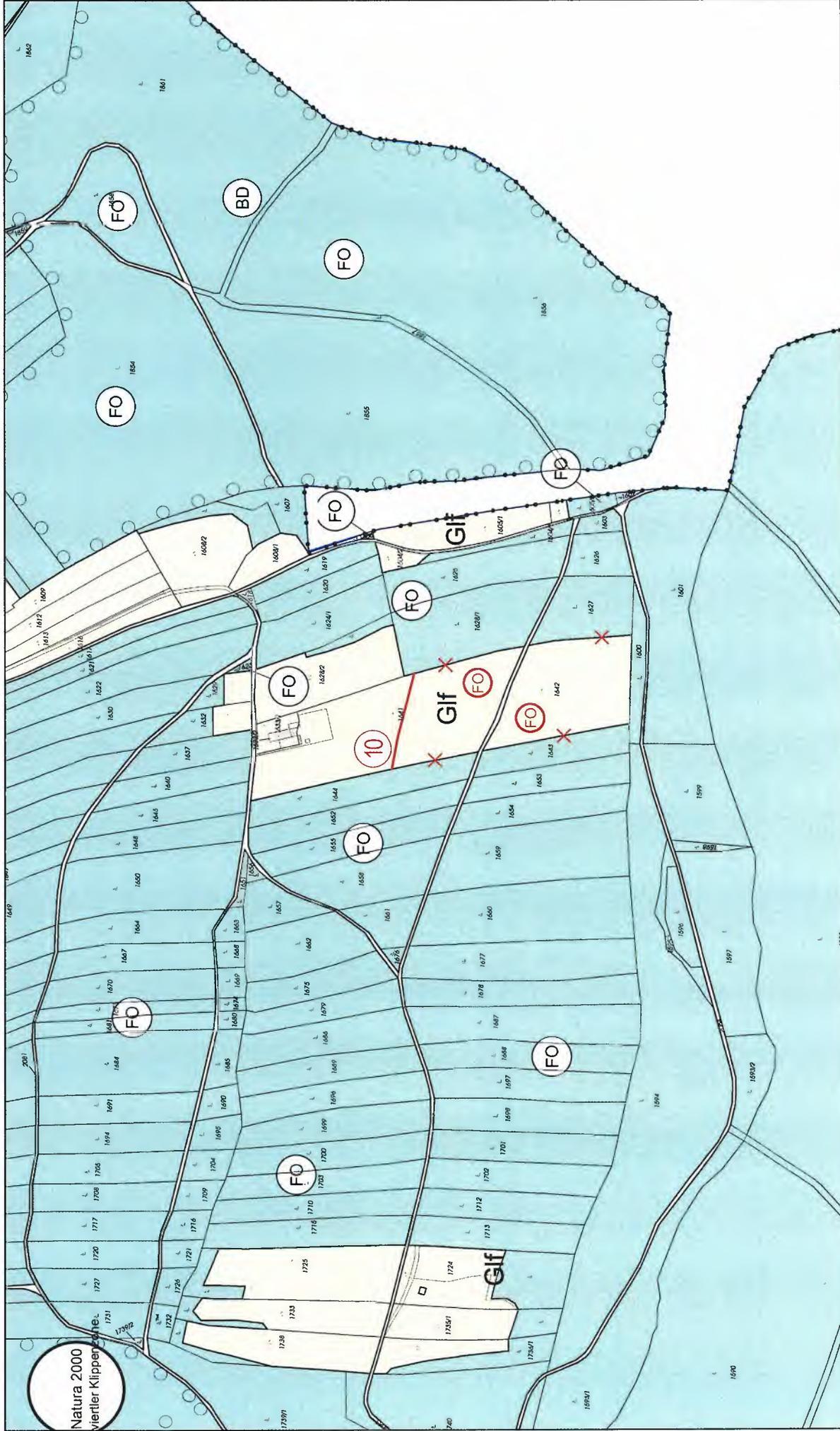
Darstellung: Flächenwidmung und DKM

Datum: 22.04.2025

MASSTAB: 1:2 000  
0 10 20 40 60 80 Meter

**Marktgemeinde Niederhollabrunn**  
**KG Haselbach**  
GZ.745-03/25

Ä10) Kennzeichnung von Forstflächen im Bereich  
Gst.1641 und 1642 gem. Waldfeststellung



MASSTAB: **1:3 000**  
0 15 30 60 90 120 Meter

Darstellung: Flächenwidmung und DKM

Planverfasser: Arch. DI Anita Mayerhofer  
staatl. befugter u. beideter Ziviltechniker  
Langenlebarner Straße 23  
3430 Tulln an der Donau

Datum: 22.04.2025