

Die Gemeinde Höflein an der Hohen Wand 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:

15. APR. 2026

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

RU1 R-265/018-2016
Bearbeiter/in SO. Beilagen

HÖFLEIN/H.W., am 13/04/26

Betrifft: Gemeinde Höflein an der Hohen Wand - Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes - **Entscheidung über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“**

Die Gemeinde Höflein an der Hohen Wand beabsichtigt das Örtliche Raumordnungsprogramm / Flächenwidmungsplan zu ändern. Ein Entwurf der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes (Planverfasser: Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien mit der Planzahl „HÖHW - FÄ19 - 12144 - SUP“, verfasst im April 2026) liegt bereits vor und wird anbei übermittelt.

Detailuntersuchungen sind der beiliegenden Mappe „Entscheidungsgrundlage über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung („Screening“) inklusive Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“)“ zu entnehmen.

A. Kurzbeschreibung der geplanten Änderungen

1) Rückwidmung „Am Erbstollen/B26“ - Unterhöflein

Rückwidmung von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „öffentlicher Verkehrsfläche (Vö)“ in „Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ aufgrund einer Überlagerung mit einer „gelben Gefahrenzone“ sowie geringfügige Verbreiterung eines bestehenden „Bauland-Wohngebietes (BW)“ sowie einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ außerhalb von Wildbachgefährdungszonen nördlich der „B26“ bzw. am „Erbstollen“ im Westen von Unterhöflein.

→ Da es sich um Rückwidmungen von Wildbach gefährdeten Flächen in siedlungsstrukturell ungünstiger Lage handelt, sind von vornherein keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2) Wohnbaulandarrondierung und Grüngürtelverlegung „Fichtengasse“ - Unterhöflein

Umwidmung von „Grünland – Grüngürtel - siedlungsgliedernd bzw. siedlungsbegrenzend (Ggü-1)“ in „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und von „Bauland-Agrargebiet (BA)“ in „Grünland – Grüngürtel - siedlungsgliedernd bzw. siedlungsbegrenzend (Ggü-1)“ und in „Bauland-Wohngebiet (BW)“ östlich des „Fichtenwegs“ im Westen von Unterhöflein.

→ Die Umweltauswirkungen dieses Änderungspunktes werden im „Screening“ (Kapitel 3) näher untersucht

3) Widmungsanpassungen „Bauhof“ – Unterhöflein

Widmungsabtausch zwischen „Bauland-Kerngebiet (BK)“, „privater Verkehrsfläche - Leitungstrasse (Vp-2)“ und „öffentlicher Verkehrsfläche (Vö)“ zur Anpassung an die aktuellen Parzellengrenzen und Nutzungen im Bereich des neuen Bauhofs im nördlichen Zentrum von Unterhöflein. Der neue Bauhof wird als „öffentliches Gebäude“ kenntlichgemacht.

→ Die Umweltauswirkungen dieses Änderungspunktes werden im „Screening“ (Kapitel 3) näher untersucht.

4) Wohnbaulandarrondierung „Neue Welt - Straße“ - Unterhöflein

Umwidmung von „Grünland – Grüngürtel - siedlungsgliedernd bzw. siedlungsbegrenzend (Ggü-1)“ in „Bauland-Kerngebiet (BK)“ nordwestlich der Volksschule im Zentrum von Unterhöflein.

→ Die Umweltauswirkungen dieses Änderungspunktes werden im „Screening“ (Kapitel 3) näher untersucht.

5) Naturstandsanpassung „Im Gristen“ – Unterhöflein

Umwidmung von „öffentlicher Verkehrsfläche (Vö)“ und „Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Bauland-Kerngebiet (BK)“ sowie Änderung der Verkehrsflächenwidmungsart von „öffentlicher Verkehrsfläche (Vö)“ in „private Verkehrsfläche (Vp)“ gemäß den tatsächlich gegebenen Verhältnissen an der „Steinfeldstraße (B26)“ im östlichen Zentrum von Unterhöflein.

→ Die Umweltauswirkungen dieses Änderungspunktes werden im „Screening“ (Kapitel 3) näher untersucht.

6) Wohnbaulandneuwidmung „Kirchbüchlweg“ - Unterhöflein

Umwidmung von „Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Bauland-Wohngebiet (BW)“, „Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A2 und BW-A3)“, „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ und „Grünland – Grüngürtel - siedlungsgliedernd bzw. siedlungsbegrenzend (Ggü-1)“ sowie Streichung der „erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb)“ mit den Nrn. 31, 32a und 32b am südöstlichen Ortsrand von Unterhöflein zwischen „Kirchbüchlweg“ und „B26“. Folgende Freigabebedingungen werden für die geplanten „Aufschließungszone“ festgelegt:

Für die Aufschließungszone „BW - A2“ (KG Unterhöflein):

- * Vorliegen eines Teilungsplanentwurfes für zumindest 6 Bauplätze mit einer schriftlichen Verpflichtungserklärung der Grundeigentümer:innen zur Umsetzung des Teilungsentwurfes
- * Vorliegen von Baubewilligungen für Hauptgebäude für zumindest 60% jener Bauplätze, die aus der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 312 geschaffen wurden
- * Vorliegen eines Baulandmobilisierungsvertrages zwischen der Gemeinde Höflein und den Grundeigentümer:innen
- * Einhaltung der Grenzwerte gem. Lärmschutzverordnung (LGBl. 8000/4-0) durch entsprechende Maßnahmen.

Für die Aufschließungszone „BW - A3“ (KG Unterhöflein):

- * Vorliegen eines Teilungsplanentwurfes für zumindest 4 Bauplätze mit einer schriftlichen Verpflichtungserklärung der Grundeigentümer:innen zur Umsetzung des Teilungsentwurfes
- * Erteilung von Baubewilligungen für Hauptgebäude von zumindest 60% jener Bauplätze, die aus der östlich angrenzenden Aufschließungszone „BW-A2“ geschaffen wurden
- * Vorliegen eines Baulandmobilisierungsvertrages zwischen der Gemeinde Höflein und den Grundeigentümer:innen

→ Die Umweltauswirkungen dieses Änderungspunktes werden im „Screening“ (Kapitel 3) näher untersucht.

→ Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) des Umweltberichts erfolgt im beiliegenden „Scoping“-Formular (Kapitel 6).

7) Rückstufung als Aufschließungszone „Neue Welt Straße“ - Oberhöflein

Festlegung einer „Aufschließungszone (A4)“ im Bereich einer zentralen größeren Wohnbaulandreservefläche („Bauland-Wohngebiet (BW)“) mit folgenden Freigabebedingungen:

- * Vorliegen eines mit der Gemeinde Höflein abgestimmten Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes für den gesamten Bereich der Parzellen Nrn. 74 und 78
- * Vorliegen eines auf das Parzellierungskonzept abgestimmten Teilungsplanentwurfes für die als „Bauland-Wohngebiet (BW)“ gewidmeten Flächen mit einer schriftlichen Verpflichtungserklärung der Grundeigentümer:innen zur Umsetzung des Teilungsentwurfes
- * Vorliegen eines Baulandmobilisierungsvertrages zwischen der Gemeinde Höflein und den Grundeigentümer:innen

Es handelt sich um eine seit Langem unbebaute Wohnbaulandreservefläche, für die auch keine Verfügbarkeit absehbar ist.

→ Da es sich um eine Rückstufung von bestehendem Wohnbauland in eine Aufschließungszone handelt, sind von vornherein keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8) Baulandabtausch „Neue Welt Straße“ – Oberhöflein

Geringfügiger Widmungsabtausch zwischen „Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ und „Bauland-Wohngebiet (BW)“ zur Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuellen Parzellengrenzen an der „Neue Welt Straße“ sowie Festlegung einer „privaten Verkehrsfläche (Vp)“ zur Absicherung einer möglichen zukünftigen Anbindung an den „Laubweg“ im Nordosten von Oberhöflein.

→ Da es sich um geringfügige Anpassungen an die Parzellengrenzen handelt, sind von vornherein keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9) Naturstandsangepassung „Hubertusgasse“ – Zweiersdorf

Anpassung der Baulandabgrenzung an den Gebäudebestand bzw. die Grundstücksgrenze durch Erweiterung des „Bauland-Wohngebietes (BW)“ um ca. 20m² an der „Hubertusgasse“ am südwestlichen Ortsrand von Zweiersdorf.

→ Da es sich um eine geringfügige Anpassung an den Naturstand handelt, sind von vornherein keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

10) Baulandabtausch „Hubertusgasse“ - Zweiersdorf

Geringfügige Baulandarrondierung und Widmungsabtausch zwischen „Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ und „Bauland-Agrargebiet (BA)“ zur Erfassung des Gebäudebestandes und der Zufahrt (in Summe ca. 120 m²) sowie zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen am Gebäudebestand an der „Hubertusgasse“ im Südwesten der Ortschaft Zweiersdorf.

→ Da es sich um eine geringfügige Baulandarrondierung im Hofverband handelt, bei der keine neuen Bauparzellen geschaffen werden, sind von vornherein keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

11) Naturstands Anpassung Wendeplatz „Leitergrabenweg“ - Zweiersdorf

Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ und umgekehrt gemäß der tatsächlichen Lage des bestehenden Wendeplatzes am Ende des „Leitergrabenweges“ im Norden der Ortschaft Zweiersdorf.

→ Da es sich um eine geringfügige Anpassung an den Naturstand handelt, sind von vornherein keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

K) Aktualisierung der Kenntlichmachung von „öffentlichen Gebäuden“

Für den Kindergarten (Parz. 676, KG. Unterhöflein) sowie für den Bauhof (Parz. Nr. 690, KG. Unterhöflein) der Gemeinde erfolgte kürzlich eine Neuerrichtung an einem neuen Standort. Die „öffentlichen Gebäuden“ Nr. 1 und Nr. 3 werden demzufolge im Flächenwidmungsplan aktualisiert.

→ Da es sich lediglich um die Aktualisierung von Kenntlichmachungen handelt, sind von vornherein keine negativen Umweltauswirkungen gegeben.

B. Entscheidung über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“

Unter Berücksichtigung des §25(4) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 hat die Gemeinde Höflein an der Hohen Wand anhand der Unterlagen des Planverfassers Folgendes entschieden:

Für die geplanten Änderungspunkte 1, 7, 8, 9, 10 und 11 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ist gemäß §25(4)Z.2 keine „Strategische Umweltprüfung“ bzw. kein diesbezügliches „Screening“ durchzuführen.

Für die geplanten Änderungspunkte 2, 3, 4 und 5 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ist aufgrund der Ergebnisse des „Screenings“ - im Sinne des §25(4)Z.4 des NÖ-ROG 2014 - festzustellen, dass durch die geplanten Abänderungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Weiters ist für den geplanten Änderungspunkt 6 aufgrund des Ergebnisses des „Screenings“ festzustellen, dass dadurch möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §25(4)Z.2 des NÖ-ROG 2014 i.d.g.F. nicht ausgeschlossen werden können und daher vertiefende Untersuchungen im Rahmen eines „Umweltberichtes“ durchzuführen sind.

Das Ergebnis des „Screenings“ sowie die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“) sind im Kapitel 3 bzw. 6 der beiliegenden „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ dokumentiert.

C. Anhänge I und II der UVP-Richtlinie

Die geplanten Abänderungen bilden keinen Rahmen für Projekte, die in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie (2011/92/EU) aufgezählt sind.

D. Auswirkungen auf Europaschutzgebiete, NÖ Artenschutzverordnung

Das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Höflein an der Hohen Wand liegt im „Natura 2000“- FFH-Gebiet Nr. 12 „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg - Rax“. Das nordöstliche Gemeindegebiet wird zusätzlich vom „Natura 2000“-Vogelschutzgebiet „Nordöstliche Randalpen“ überlagert.

Alle Änderungspunkte liegen somit innerhalb des FFH-Gebietes Nr. 12. Die Änderungspunkte 5 und 11 liegen auch innerhalb des Vogelschutzgebietes Nr. 12.

Die Gemeinde Höflein an der Hohen Wand hat anhand der Unterlagen des Planverfassers festgestellt, dass aufgrund der Art und der Größenordnung der Änderungen sowie unter Berücksichtigung der zu den Änderungspunkten 4 und 6 durchgeführten Naturverträglichkeitsuntersuchung für alle geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes keine erheblich negativen Beeinträchtigungen im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014 idgF. zu erwarten sind.

Das Ergebnis ist im Kapitel 4 der „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung („Screening“)“ dokumentiert.

Weiters sind aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. der Art und des Umfangs der geplanten Abänderungen sowie der Lage im Siedlungsgebiet und ebenfalls unter Berücksichtigung der zu den Änderungspunkten 4 und 6 durchgeführten Naturverträglichkeitsuntersuchung keine negativen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2-0) zu erwarten. Diese Untersuchungen sind ebenfalls im Kapitel 4 der „Entscheidungsgrundlagen ...“ dokumentiert.

E. Zusammenfassung, Schlussfolgerung bzw. weitere Vorgangsweise

Die Entscheidung, dass für den geplanten Änderungspunkt 6 weitere Untersuchungen im Zuge der SUP erforderlich sind (Erstellung eines Umweltberichtes) wird der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.



13/04/26

(Datum, Unterschrift Bürgermeister)

Beilagen:

- Mappe - „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung („Screening“) inklusive Abgrenzung des Untersuchungsrahmens („Scoping“)“ – (3-fach)