

Die Marktgemeinde Alland 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 Alland

2534 Alland, Hauptstraße 176

Tel: 0 22 58/22 45, Fax: 0 22 58/24 24

E-Mail: [gemeindeamt@alland.gv.at](mailto:gemeindeamt@alland.gv.at), Web: [www.alland.at](http://www.alland.at)  
Bezirk Baden, Niederösterreich

Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
z. Hd. Frau Mag. Sonja Wozak  
Landhausplatz 1  
Haus 16  
3109 St. Pölten

Alland, am 23. Dezember 2025

**Betrifft:** Strategische Umweltprüfung – Screening – Dez. 2025, 23. Änderung des  
örtl. Raumordnungsprogrammes, Planzahl PZ: 7694-10/25, PZ: 7694-E-10/25

Sehr geehrte Frau Mag. Wozak!

Die Marktgemeinde Alland übermittelt Ihnen angefügt die betreffenden Unterlagen zur geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans. Der Datenupload auf den Landesserver wird nach dieser Zustellung umgehend erfolgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

.....  
Bürgermeister Stefan LOIDL

Amt der NÖ Landesregierung   
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1)

05. JAN. 2026

RU1 - 12-71057-2026  
Bearbeiter/in Wo. Beilagen

# STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG – Screening – Dez. 2025

23. Änderung des örtl. Raumordnungsprogrammes  
Planzahl PZ: 7694-10/25, PZ: 7694-E-10/25



## MARKTGEMEINDE ALLAND

### VERFASSER:

DI Hackl Thomas - Ingenieurbüro für Raumplanung  
2551 Enzesfeld - Pl. d. Menschenrechte 4  
Tel.: 0650 - 7308535  
Mail: [office@ortsplanung.at](mailto:office@ortsplanung.at)  
[www.ortsplanung.at](http://www.ortsplanung.at)



## Screening- Formular 1

An die  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
als Umweltbehörde gem. NÖ ROG 14  
Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

Dez. 2025

Betrifft: Marktgemeinde Alland

23. Änderung des Flächenwidmungsplanes

### Entscheidung über die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung

Die Marktgemeinde Alland beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan zu ändern. Entsprechende Vorentwürfe (erstellt von DI Thomas Hackl unter den Planzahlen PZ: 7694-10/25 (Flächenwidmungsplan) sowie PZ: 7694-E-10/25 (Entwicklungskonzept) liegen bereits vor. Hiermit erfolgt das Screening, welches auf den von der NÖ Landesregierung überarbeiteten Screening-Formularen basiert. Nach eingehender Untersuchung aller relevanten Kriterien hat die Marktgemeinde Alland entschieden, dass **eine** strategische Umweltprüfung bei der 23. Änderung des Flächenwidmungsplanes für die Änderungspunkte **EK3, EK4, EK5 (ÖEK) sowie 3 (FWP)** durchgeführt wird.

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



.....  
(Unterschrift Bürgermeister)  
Bürgermeister  
Stefan LOIDL  
2534 Alland

Beilagen:

- Untersuchungsergebnisse des Screenings

Hinweis: Bereits beurteilte und begutachtete Planänderungen im Rahmen der SUP-Begutachtung zur 21. Änderung laut folgender Kennzeichen sind in blauer Schriftfarbe dargestellt

Kennzeichen:

RU1-R-7/055-2023

RU7-O-7/134-2023

BD1-N-8007/023-2023

|                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|
| Übersicht der geplanten Änderungen im örtl. Raumordnungsprogramm: |
|-------------------------------------------------------------------|

23. Änderung, PZ: 7694-10/25:

Entwicklungskonzept:

**EK1** Festlegung einer Siedlungsabrundung im Bereich Lutterkordtgasse (Grst. 71/1 und 71/2, KG Glashütten)

**EK2** entfällt (ursprünglich Siedlungsabrundung Alland)

**EK3** Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Festlegung eines Entwicklungsgebietes - kurzfristig – Entwicklungsgebiet 1 (Maria Raisenmarkt) sowie Festlegung von Realisierungsbedingungen:

- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Schaffung von max. 1 Bauplatz mit max. 3 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.

**EK4** Ortsgebiet Maria Raisenmarkt - Festlegung einer Entwicklungsrichtung – langfristig (E2) sowie Festlegung von Realisierungsbedingungen:

Planungshorizont für die Entwicklungsrichtung – langfristig:

Festlegung von Realisierungsbedingungen:

- Geplante Widmung frühestens ab 2035
- Schaffung von max. 3 Bauplätzen mit max. 7 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.
- Vertragliche Regelung, dass keine Bauformen mit mehr als 4 Wohneinheiten umgesetzt werden.

- EK5** Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Änderung der Abgrenzung des Entwicklungsgebietes E3 – Änderung des Planungshorizontes – Ergänzung der Realisierungsbedingungen folgendermaßen (rot gekennzeichnet):
- Geplante Widmung frühestens ab 2030
  - Schaffung von max. 9 Bauplätzen mit max. 18 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.
  - Vertragliche Regelung, dass keine Bauformen mit mehr als 4 Wohneinheiten umgesetzt werden.
  - Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
  - Vertragswidmung entsprechend §17 NÖ ROG 2014 (Widmung nur bei Sicherstellung der Bebauung)

- EK6** Festlegung eines konkreten Entwicklungszieles für Maria Raisenmarkt – Stabilisierung der Einwohnerzahl/Vermeidung von Abwanderung

Flächenwidmungsplan:

- Pkt. 1** Baulandumlegung: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ (BA) in „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche“ (G-frei-R) und Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Bauland-Agrargebiet-Vertragswidmung“ (BA-V) im Bereich der Grst. 71/1 und 71/2, KG Glashütten (Lutterkordtgasse)

- Pkt. 2** Änderung der Zuordnung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb 57) sowie Ergänzung von Nutzungsbeschränkungen (im Bereich des Grst. 36 und 41, KG Schwechatbach. Nutzungsbeschränkungen: max. 20% Erweiterungsmöglichkeit der bebauten Fläche des bestehenden Hauptgebäudes, max. 6m Bebauungshöhe.

Hinweis: Sinngemäß geprüft - die Abweichungen führen zu keinen geänderten Umweltauswirkungen

- Pkt. 3** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“ (G-frei-1), „Bauland-Wohngebiet-Fristwidmung“ (BW-Frist) und Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) im Bereich der Grst. 192/6 und 194 und 483, KG Raisenmarkt

- Pkt. 4** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“ (G-frei-1) im Bereich des Grst. 227/1, KG Raisenmarkt

- Pkt. 5** Widmung von Grünland-Schutzhaus (Gsh) im Bereich des Grst. 12/2, KG Innerer Kaltenbergerforst
- Pkt. 6** Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb 102) im Bereich des Grst. 24, KG Glashütten
- Pkt. 7** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Verkehrsfläche-privat“ (Vp) im Bereich des Grst. 410/15, KG Alland
- Pkt. 8** Widmung von erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Standort (Änderung von Geb-101 in Geb-Standort 101) im Bereich des Grst. 249/2, KG Raisenmarkt
- Pkt. 9** Widmung von erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Standort (Änderung von Geb-5 in Geb-Standort 5) im Bereich des Grst. 94/5, KG Glashütten
- Pkt. 10** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche“ (G-frei-R) im Bereich der zusammenhängenden, unbebauten Bereiche in der Roten Wildbachgefahrenzone im Ortsgebiet von Maria Raisenmarkt

## Screening Formular 2

23. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Alland. Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP).

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

### A: kein Screening erforderlich – keine SUP

|                                                                                                                                           |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| • Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können | betroffene Änderungspunkte:<br><b>2, 4, 5, 6, 8**, EK6, 9**</b> |
| • Positive Umweltauswirkungen                                                                                                             | betroffene Änderungspunkte:<br><b>10</b>                        |
| • Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft                                                                | betroffene Änderungspunkte:                                     |

### B: SUP obligatorisch durchzuführen

|                                                                                                                            |                                                 |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| • Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)                           | betroffene Änderungspunkte:                     | SUP erforderlich |
| • Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete                                      | betroffene Änderungspunkte:                     |                  |
| <b>C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)</b>                                                                        |                                                 |                  |
| • Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.                 | betroffene Änderungspunkte:<br>EK3, EK4, EK5, 3 |                  |
| • Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich. | betroffene Änderungspunkte:<br>1*, 7, EK1       |                  |

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

\*) vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme d. Abt. Wasserwirtschaft **sowie einer Vereinbarkeit mit dem Bescheid zum Quellschutzgebiet der BH Baden**

\*\*) vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung

## Liste der Planungskonsultationen

| Dienststelle                                                   |                                     | Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)                 | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                     |
| Wasserrechtsabteilung (bei der jeweiligen BH)                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Pkt. 1: Bei der BH Baden wird der Bescheid zum Quellschutzgebiet eingesehen bzw. angefordert                                        |
| Wildbach- und Lawinenverbauung                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | Pkt. 8 – Geb-101 im Nahbereich der Gelben Zone<br>Pkt. 9 – Geb-5 im Bereich der Gelben Zone, im Nahbereich der Roten Zone<br>Pkt. 7 |
| Geologischer Dienst des Landes NÖ                              | <input checked="" type="checkbox"/> | EK3, EK4, EK5, Pkt. 3                                                                                                               |
| Abteilung Wasserbau                                            | <input type="checkbox"/>            | Pkt. 7                                                                                                                              |
| Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten, Referat Deponietechnik) | <input type="checkbox"/>            | Pkt. 7 – es liegt bereits eine Stellungnahme vor                                                                                    |
| Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)                       | <input type="checkbox"/>            | Pkt. 1 – es liegt bereits eine Stellungnahme vor                                                                                    |
| Verkehrsverbund Ostregion                                      | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                     |
| Militärkommando NÖ                                             | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                     |
| Welterbemanagement                                             | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                     |
| Straßenbauabteilung                                            | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                     |
| Abteilung Landesstraßenplanung                                 | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                     |
| Keine Konsultation erforderlich                                | <input type="checkbox"/>            |                                                                                                                                     |

**Änderungsmaßnahme: Pkt. 1, EK1:** Baulandumlegung: Umwidmung von BA in Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche (G-frei-R) und Umwidmung von Glf in Bauland-Agrargebiet-Vertragswidmung (BA-V) im Bereich der Lutterkordtgasse

| mögliche Auswirkungen<br>(*) Verweis auf die Tabelle 1) | BEWERTUNG DER<br>AUSWIRKUNGEN |                            |                   | Begründungen, Erläuterungen,<br>Nachweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | Positive<br>Wirkung           | nicht<br>prüf-<br>relevant | Prüf-<br>relevant |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Naturschutz und Wald(*):                                |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Überlagerung von<br>Schutzgebieten/Wald(*)            |                               |                            | X                 | Gesamtes Gemeindegebiet<br>überlagert mit Landschaftsschutz-<br>und Natura 2000 Gebieten. Es ist<br>ein Flächenausgleich mit<br>geringfügiger<br>Baulandveränderung<br>vorgesehen. Aufgrund der<br>Geringfügigkeit sind keine<br>nachteiligen Auswirkungen zu<br>erwarten.<br><br>Bereich mit <b>Quellschutzgebiet<br/>Lutterkordtquelle</b> , WVA Alland<br>938 BN überlagert. Eine<br>Konsultation wird veranlasst. Der<br>Bescheid der BH zum<br>Quellschutzgebiet ist einzusehen. |
| - Ausstrahlung auf<br>Schutzgebiete/Wald(*)             |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Schutzobjekte außerhalb von<br>Schutzgebieten         |                               | X                          |                   | Lage innerhalb des<br>Siedlungsbereiches,<br>Geringfügigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Standortgefahren(*):                                    |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Beeinträchtigung am Standort<br>selbst                |                               | X                          |                   | Keine Gefährdung durch WLV-<br>Gefahrenzonen, Hochwasser u.<br>Hangwasser feststellbar. Kein<br>Geogenes<br>Gefährdungspotenzial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| - Beeinträchtigung für andere<br>Standorte              |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Menschliche Gesundheit und Sachwerte:                   |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Planungskonflikte(*)                                  |                               | X                          |                   | Widmung im Anschluss von<br>Bauland-Agrargebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Lärm                                                  |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - sonstige Emissionen                                   |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Erholungsfunktion                                     |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Verkehr:                                                |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Verkehrsabwicklung/MIV                                |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Potenzial für<br>ÖPNV/Umweltverbund                   |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| -<br>Unfallgefahren/Verkehrssicherheit                  |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kultur, Ästhetik:                                       |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Erbe, Denkmal                                         |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Ortsbild                                              |                               | X                          |                   | Lage im zusammenhängenden<br>Ortsbereich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| - Landschaftsbild                                       |                               |                            | X                 | Lage im<br>Landschaftsschutzgebiet.<br>Aufgrund des<br>Siedlungsanschlusses und der<br>Geringfügigkeit erscheint ein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |  |  |  |                                                                                                                  |
|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | Umweltbericht nicht erforderlich.<br>Eine Darstellung der<br>Landschaftsbild-auswirkungen<br>erfolgt im Bericht. |
|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Pkt. 3** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“ (G-frei-1), „Bauland-Wohngebiet-Fristwidmung“ (BW-Frist) und Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) im Bereich der Grst. 192/6 und 194 und 483, KG Raisenmarkt

Korrespondierend mit

**EK3** Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Festlegung eines Entwicklungsgebietes - kurzfristig

**EK4** Ortsgebiet Maria Raisenmarkt - Festlegung einer Entwicklungsrichtung- langfristig

| mögliche Auswirkungen<br>(*) Verweis auf die Tabelle 1) | BEWERTUNG DER<br>AUSWIRKUNGEN |                            |                   | Begründungen, Erläuterungen,<br>Nachweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | Positive<br>Wirkung           | nicht<br>prüf-<br>relevant | Prüf-<br>relevant |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Naturschutz und Wald(*):                                |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| - Überlagerung von<br>Schutzgebieten/Wald(*)            |                               |                            | X                 | MÄHWIESE/-WEIDE ZWEI<br>NUTZUNGEN (G) im Bereich der<br>geplanten Baulandwidmung Pkt.<br>3<br><br>MÄHWIESE/-WEIDE DREI UND<br>MEHR NUTZUNGEN (G) (intensive<br>Grünlandnutzung) im Bereich der<br>geplanten Festlegung Grünland-<br>Freihaltefläche-<br>Siedlungsentwicklung sowie<br>nördlich davon                                                                                      |
| - Ausstrahlung auf<br>Schutzgebiete/Wald(*)             |                               | X                          |                   | Es sind angesichts der<br>bestehenden Nutzungen und<br>naturräumlichen Strukturen im<br>Wesentlichen die<br>Überlagerungswirkungen mit dem<br>FFH-Gebiet von Relevanz                                                                                                                                                                                                                     |
| - Schutzobjekte außerhalb von<br>Schutzgebieten         |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Standortgefahren(*):                                    |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| - Beeinträchtigung am Standort<br>selbst                |                               |                            | X                 | Im nördlichen Randbereich des<br>Planungsbereiches EK4 und<br>minimal im Bereich EK3 sind<br>geringfügig gelbe Hinweise in der<br>Geogenen Gefahrenhinweiskarte<br>ersichtlich, Die Einholung einer<br>Konsultation des Geologischen<br>Dienstes wird empfohlen.<br>Gefährdungen durch Wildbäche<br>oder erhebliche Hangwässer sind<br>aufgrund der Grundlagenkarten<br>nicht zu vermuten |



|                                              |  |   |  |                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|--|---|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Beeinträchtigung für andere Standorte      |  | X |  |                                                                                                                                                                  |
| <b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b> |  |   |  |                                                                                                                                                                  |
| - Planungskonflikte(*)                       |  | X |  | Lage im direkten Anschluss an Siedlungsgebiet ohne störende Emissionsquellen.                                                                                    |
| - Lärm                                       |  | X |  |                                                                                                                                                                  |
| - sonstige Emissionen                        |  | X |  |                                                                                                                                                                  |
| - Erholungsfunktion                          |  | X |  |                                                                                                                                                                  |
| <b>Verkehr:</b>                              |  |   |  |                                                                                                                                                                  |
| - Verkehrsabwicklung/MIV                     |  | X |  | Keine Schwierigkeiten der Verkehrsabwicklung durch zusätzlich max. 4 Bauplätze zu erwarten.                                                                      |
| - Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund           |  | X |  | Lage im Nahbereich einer Bushaltestelle (~150m Distanz) sowie in der ÖV-Gütekategorie F, was der höchsten Erschließungsqualität in Maria Raisenmarkt entspricht. |
| - Unfallgefahren/Verkehrssicherheit          |  | X |  |                                                                                                                                                                  |
| <b>Kultur, Ästhetik:</b>                     |  |   |  |                                                                                                                                                                  |
| - Erbe, Denkmal                              |  | X |  |                                                                                                                                                                  |
| - Ortsbild                                   |  | X |  | Lage im direkten Anschluss an Siedlungsgebiet                                                                                                                    |
| - Landschaftsbild                            |  | X |  | Lage im direkten Anschluss an Siedlungsgebiet. Eine Erläuterung im Planungsbericht und planerische Berücksichtigung etwaiger Auswirkungen erscheint ausreichend. |

**EK5** Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Änderung der Abgrenzung des Entwicklungsgebietes  
E3 – Änderung des Planungshorizontes – Ergänzung der Realisierungsbedingungen

| mögliche Auswirkungen<br>(*) Verweis auf die Tabelle 1) | BEWERTUNG DER<br>AUSWIRKUNGEN |                            |                   | Begründungen, Erläuterungen,<br>Nachweise                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | Positive<br>Wirkung           | nicht<br>prüf-<br>relevant | Prüf-<br>relevant |                                                                                                                                                                                                                                 |
| Naturschutz und Wald(*):                                |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                 |
| - Überlagerung von<br>Schutzgebieten/Wald(*)            |                               | X                          |                   | MÄHWIESE/-WEIDE ZWEI<br>NUTZUNGEN (G) im Bereich der<br>geplanten Änderung. Aufgrund<br>der geringfügigen<br>Neuabgrenzung der bisherigen<br>Festlegung sind keine zusätzlich<br>erheblichen Umweltauswirkungen<br>zu erwarten. |
| - Ausstrahlung auf<br>Schutzgebiete/Wald(*)             |                               | X                          |                   | Aufgrund der geringfügigen<br>Neuabgrenzung der bisherigen<br>Festlegung sind keine zusätzlich<br>erheblichen Umweltauswirkungen<br>in Bezug auf nahegelegene<br>Schutzgüter zu erwarten.                                       |
| - Schutzobjekte außerhalb von<br>Schutzgebieten         |                               | X                          |                   | Aufgrund der geringfügigen<br>Neuabgrenzung der bisherigen                                                                                                                                                                      |

|                                              |  |   |   |                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------|--|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              |  |   |   | Festlegung sind keine zusätzlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.                                                                                                           |
| <b>Standortgefahren(*):</b>                  |  |   |   |                                                                                                                                                                                        |
| - Beeinträchtigung am Standort selbst        |  |   | X | Im westlichen Randbereich sind geringfügig gelbe Hinweise in der Geogenen Gefahrenhinweiskarte ersichtlich, Die Einholung einer Konsultation des Geologischen Dienstes wird empfohlen. |
| - Beeinträchtigung für andere Standorte      |  | X |   |                                                                                                                                                                                        |
| <b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b> |  |   |   |                                                                                                                                                                                        |
| - Planungskonflikte(*)                       |  | X |   | Lage im direkten Anschluss an Siedlungsgebiet ohne störende Emissionsquellen.                                                                                                          |
| - Lärm                                       |  | X |   |                                                                                                                                                                                        |
| - sonstige Emissionen                        |  | X |   |                                                                                                                                                                                        |
| - Erholungsfunktion                          |  | X |   |                                                                                                                                                                                        |
| <b>Verkehr:</b>                              |  |   |   |                                                                                                                                                                                        |
| - Verkehrsabwicklung/MIV                     |  | X |   | Keine veränderte Verkehrsabwicklung durch die Neukonfiguration des Entwicklungsgebietes zu erwarten                                                                                    |
| - Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund           |  | X |   | Keine Veränderung durch die Neukonfiguration des Entwicklungsgebietes zu erwarten                                                                                                      |
| - Unfallgefahren/Verkehrssicherheit          |  | X |   | Keine Veränderung durch die Neukonfiguration des Entwicklungsgebietes zu erwarten                                                                                                      |
| <b>Kultur, Ästhetik:</b>                     |  |   |   |                                                                                                                                                                                        |
| - Erbe, Denkmal                              |  | X |   |                                                                                                                                                                                        |
| - Ortsbild                                   |  | X |   | Lage im direkten Anschluss an Siedlungsgebiet                                                                                                                                          |
| - Landschaftsbild                            |  | X |   | Lage im direkten Anschluss an Siedlungsgebiet. Keine Veränderung durch die Neukonfiguration des Entwicklungsgebietes zu erwarten                                                       |

**Pkt. 7** Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Verkehrsfläche-privat (Vp) im Bereich des Grst. 410/15, KG Alland

| mögliche Auswirkungen<br>(*) Verweis auf die Tabelle<br>1) | BEWERTUNG DER<br>AUSWIRKUNGEN |                            |                   | Begründungen, Erläuterungen,<br>Nachweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | Positive<br>Wirkung           | nicht<br>prüf-<br>relevant | Prüf-<br>relevant |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Naturschutz und Wald(*):                                   |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Überlagerung von<br>Schutzgebieten/Wald(*)               |                               | X                          |                   | Überlagert mit Landschaftsschutz-<br>und Natura 2000 Gebieten.<br><br>Die Fläche befindet sich innerhalb<br>des funktional zusammenhängenden<br>Ortsgebietes von Alland und ist nach<br>einem Lokalausweis teilweise als<br>Holzlagerplatz u. Abstellfläche für LKW<br>genutzt. Es ist kein Baumbestand<br>vorhanden und der Boden ist stark<br>verdichtet. Der Hochwasserdamm<br>bleibt von der Umwidmung<br>unberührt. Durch die Umwidmung tritt<br>keine Verschlechterung im Sinne der<br>Natura 2000 Schutzziele oder der Ziele<br>des NÖ Naturschutzgesetzes ein. |
| - Ausstrahlung auf<br>Schutzgebiete/Wald(*)                |                               | X                          |                   | Lage innerhalb des Ortsgebietes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Schutzobjekte außerhalb<br>von Schutzgebieten            |                               | X                          |                   | Es sind keine Grünstrukturen betroffen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Standortgefahren(*):                                       |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Beeinträchtigung am<br>Standort selbst                   |                               |                            | X                 | Keine WLIV-Gefahrenzonen und<br>Geogene Gefährdungsbereiche<br>betroffen. Auch mit den<br>Hochwasserlinien des neuen<br>Abflussprojektes ist keine<br>Überlagerung gegeben. Eine nähere<br>diesbezügliche Prüfung sollte jedoch<br>im Rahmen des Erläuterungsberichtes<br>thematisiert werden. Ein<br>Umweltbericht ist hierzu nicht<br>erforderlich.                                                                                                                                                                                                                  |
| - Beeinträchtigung für<br>andere Standorte                 |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Menschliche Gesundheit und Sachwerte:                      |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Planungskonflikte(*)                                     |                               | X                          |                   | Wohnbauland angrenzend, Lage im<br>zusammenhängenden Ortsgebiet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Lärm                                                     |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - sonstige Emissionen                                      |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Erholungsfunktion                                        |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Verkehr:                                                   |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Verkehrsabwicklung/MIV                                   |                               | X                          |                   | Anschluss an das öffentliche Gut<br>vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| - Potenzial für<br>ÖPNV/Umweltverbund                      |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Unfallgefahren/<br>Verkehrssicherheit                    |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kultur, Ästhetik:                                          |                               |                            |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - Erbe, Denkmal                                            |                               | X                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                   |  |   |  |                                                                                                                  |
|-------------------|--|---|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Ortsbild        |  | x |  | Lage im zusammenhängenden Ortsgebiet                                                                             |
| - Landschaftsbild |  | x |  | Lage im zusammenhängenden Ortsgebiet, es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. |

Anm.: Der Änderungspunkt 7 liegt am Ufer der Schwechat. Für diese gibt es neue Abflussuntersuchungen. Eine mögliche Beeinträchtigung wird im Auflageverfahren thematisiert.

### Screening Formular 3

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen der 23. Änderung

| mögliche<br>Auswirkungen<br>(*) Verweis auf die<br>Tabelle 1) | BEWERTUNG DER<br>AUSWIRKUNGEN |                           |                   | Begründungen, Erläuterungen,<br>Nachweise                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | Positive<br>Wirkung           | nicht<br>prüfrelev<br>ant | Prüf-<br>relevant |                                                                                                                                                                               |
| Boden:                                                        |                               |                           |                   |                                                                                                                                                                               |
| - Bodenverbrauch                                              | X (Pkt 10)                    |                           | X                 | Prüfrelevant für die Punkte EK3, EK4, EK5 und 3<br><br>Die Auswirkungen werden in Hinblick auf den Erhalt und den Schutz hochwertiger landwirtschaftlicher Böden abgeschätzt. |
| -Versiegelungsgrad                                            | X (Pkt 10)                    |                           | X                 | Prüfrelevant für die Punkte EK3, EK4, EK5 und 3                                                                                                                               |
| Klima:                                                        |                               |                           |                   |                                                                                                                                                                               |
| - Mikroklima                                                  |                               | X                         |                   | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten                                                                                                                                    |
| Wasser:                                                       |                               |                           |                   |                                                                                                                                                                               |
| - Stoffeintrag                                                | X (Pkt 10)                    | X                         |                   | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten                                                                                                                                    |
| - Erschöpfung                                                 |                               | X                         |                   | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten                                                                                                                                    |
| - Uferfreihaltung                                             | X (Pkt 10)                    | X                         |                   | Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten                                                                                                                                    |

Enzesfeld, Alland, 16. Dezember 2025

#### Ingenieurbüro für Raumplanung – DI Hackl Thomas

Platz der Menschenrechte 4/3/5, 2551 Enzesfeld

Tel.: 0650-7308535

Email: [office@ortsplanung.at](mailto:office@ortsplanung.at)

Web: [www.ortsplanung.at](http://www.ortsplanung.at)

## Scoping- Formular 1

An die  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
als Umweltbehörde gem. NÖ ROG 76  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

Dez. 2025

Betrifft: Marktgemeinde Alland

23. Änderung des Flächenwidmungsplanes

### **Entscheidung über die Festlegung des Untersuchungsrahmens bei der strategischen Umweltprüfung**

Die Marktgemeinde Alland beabsichtigt den Flächenwidmungsplan zu ändern. Ein entsprechender Vorentwurf (erstellt vom Ingenieurbüro für Raumplanung, DI Thomas Hackl, unter den Planzahlen: PZ: 7694-10/25, PZ: 7694-E-10/25) liegt bereits vor. Nach eingehender Abschätzung aller relevanten Kriterien hat die Marktgemeinde Alland entschieden, welche Untersuchungen im Zuge der nötigen strategischen Umweltprüfung durchgeführt werden.

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

  
.....  
(Unterschrift Bürgermeister)  
Stefan LOIDL  
2534 Alland

Beilagen:

- Matrix zur Abgrenzung des Untersuchungsrahmens
- Planbeilage

## Scoping- Formular 2 – Matrix zur Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

| PLANUNGSABSICHTEN<br>der Marktgemeinde Alland<br>It. vorliegendem Entwurf zur<br>21. Änderung des örtlichen<br>Raumordnungsprogrammes<br>Planverfasser: DI Thoms Hackl<br>Plannummer: PZ: 7694-10/25,<br>PZ: 7694-E-10/25 |                                                                                                                                                                                                                                        | AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                  | UNTERSUCHUNGEN<br>die zur Abklärung erforderlich scheinen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ERLÄUTERUNG<br>(Detaillierungsgrad und<br>Umfang der<br>Untersuchungen, sonstige<br>Hinweise)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pkt.                                                                                                                                                                                                                      | was wird festgelegt                                                                                                                                                                                                                    | Sind nicht<br>auszuschließen<br>hinsichtlich                                                                                                                                            | relevante<br>Schutzvorgaben                                                                                                                                                                                                                      | was wird untersucht?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Methode                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| EK3,<br>EK4,<br>EK5<br>(ÖEK)<br><br>Pkt. 3<br>(FWP)                                                                                                                                                                       | ÖEK:<br>Entwicklungs-<br>gebiete für<br>Siedlungs-<br>erweiterungen in<br>Maria Raisenmarkt<br><br>FWP:<br>Widmung von ca.<br>750m² Bauland-<br>Wohngebiet sowie<br>Grünland-<br>Freihaltfläche –<br>teilweise<br>Umsetzung des<br>ÖEK | Artenschutz und<br>Schutzgebiete<br><br>Standort-<br>beeinträchtigungen<br>aufgrund Hinweisen in<br>der geogenen<br>Gefahrenhinweiskarte<br><br>Bodenverbrauch<br><br>Bodenversiegelung | NÖ<br>Raumordnungsgesetz<br><br>NÖ Naturschutzgesetz<br><br>NÖ Artenschutzver-<br>ordnung<br><br>Europaschutzgebiete<br><br>Regionales<br>Raumordnungs-<br>programm<br><br>Biosphärenpark<br>Wienerwald<br><br>Hochwertige Böden<br>(BEAT, eBod) | Einschätzung der<br>Auswirkungen auf das<br>FFH-Gebiet sowie<br>Vogelschutzgebiet<br><br>Einschätzung der<br>Auswirkungen auf Tiere,<br>Pflanzen und<br>Lebensräume<br>(Artenschutz)<br><br>Umweltauswirkungen<br>auf den<br>Bodenverbrauch und<br>die Bodenversiegelung,<br>v.a. im Hinblick auf den<br>Schutz wertvoller lw.<br>Böden<br><br>Standort eignung<br>hinsichtlich<br>Rutschprozessen | Einschätzung der potenziellen<br>naturräumlichen Belastungen durch<br>einen Sachverständigen für Naturschutz,<br>gegebenenfalls durch eine<br>Naturverträglichkeitserklärung, bezogen<br>auf den Artenschutz und das FFH- und<br>Vogelschutzgebiet sowie die<br>ökologische Funktionstüchtigkeit gem.<br>NÖ Naturschutzgesetz<br><br>Berücksichtigung der Ergebnisse der<br>geologischen Begutachtung<br><br>Prüfung im Hinblick auf die Schönheit,<br>Eigenart, Erholungswert und<br>Charakteristik der Landschaft.<br><br>Überarbeitung des Entwicklungs-<br>konzeptes im Teilbereich M. Raisenmarkt<br>inkl. Variantenuntersuchung<br>inkl. Analyse der Baulandreserven<br>inkl. Erhebung der Bauäufigkeit zwischen<br>2011 und 2024 (STATATLAS)<br>inkl. Untersuchung der Verfügbarkeiten<br>der Baulandreserven | Die im<br>Landschaftsschutzgebiet<br>relevanten Schutzgüter<br>gemäß § 8 NÖ NSchG<br>2000 sind bei sämtlichen<br>Untersuchungen zu<br>berücksichtigen.<br><br>Für den Teilbereich M.<br>Raisenmarkt erfolgt eine<br>Neuordnung der<br>Siedlungsplanung unter<br>Berücksichtigung der<br>Bestimmungen des<br>Bebauungsplanes und<br>der Zielsetzungen des<br>örtlichen Raumordnungs-<br>programmes bezüglich<br>Siedlungsentwicklung |

## ANHANG:

Hinweis: Bereits beurteilte und begutachtete Einschätzungen zur Naturschutzrelevanz im Rahmen der SUP-Begutachtung zur 21. Änderung laut folgender Kennzeichen sind in blauer Schriftfarbe dargestellt

Kennzeichen:

RU1-R-7/055-2023

BD1-N-8007/023-2023

### Übersicht der Festlegungen nach Umweltauswirkungen und Naturschutzrelevanz:

#### Begründung für die Naturschutzrelevanz - allgemein:

Sämtliche Planungen sind überlagert mit dem Vogelschutzgebiet Wienerwald-Thermenregion sowie mit dem FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion. Die Planungsflächen überlagern auch zur Gänze mit dem Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Eine Prüfung im Hinblick auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Erholungswert der Landschaft, ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, Schönheit oder Eigenart der Landschaft und Charakter des betroffenen Landschaftsraumes ist gegebenenfalls erforderlich, sofern es sich nicht um unerhebliche Änderungen handelt. Auch der Artenschutz ist zu berücksichtigen.

In der Folge werden die einzelnen Planänderungen im Hinblick auf deren Naturschutzrelevanz eingeschätzt.

#### Begründung für die Naturschutzrelevanz – einzelne Planänderungen:

##### Entwicklungskonzept:

EK1 Festlegung einer Siedlungsabrundung im Bereich Lutterkordtgasse (Grst. 71/1 und 71/2, KG Glashütten)

##### Umweltauswirkungen und Naturschutzrelevanz:

Die gesamte Gemeinde Alland und somit auch das Grundstück ist als Natura 2000 Vogelschutzgebiet sowie Natura 2000 FFH-Außengrenze gekennzeichnet. Es handelt sich um eine geringfügige Flächenerweiterung, direkt angrenzend an bestehendes Bauland innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Baumbestand nördlich der Siedlungsabrundung bleibt vom Vorhaben unberührt. Es ist daher keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten.

##### Auswirkungen auf das FFH-Gebiet:

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der relativ geringen Flächeninanspruchnahme von gärtnerisch genutzten Wiesenflächen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

##### Artenschutz

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der relativ geringen Flächeninanspruchnahme von gärtnerisch genutzten Wiesenflächen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

##### ökologische Funktionstüchtigkeit gem. NÖ Naturschutzgesetz

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

##### Orts- und Landschaftsbild

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet zu erwarten

##### Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft.

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet zu erwarten

### **EK3** Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Festlegung eines Entwicklungsgebietes -kurzfristig - Entwicklungsgebiet 1 (Maria Raisenmarkt)

Das geplante Entwicklungsgebiet (Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Entwicklungsgebiet 1) liegt vollständig innerhalb des FFH-Gebietes „Wienerwald-Thermenregion“ und befindet sich unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand.

Laut INSPIRE Agraratlas sind im Bereich des geplanten Entwicklungsgebietes Mähwiesen/-weiden mit zwei Nutzungen (G) ausgewiesen. Dieser Grünlandtyp weist eine mäßige Nutzungsintensität auf und stellt keinen prioritären FFH-Lebensraumtyp dar. Dennoch besitzt er eine grundsätzliche Funktion als Offenlandlebensraum innerhalb des FFH-Gebietes.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Siedlung nicht zu erwarten, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nördlich angrenzend befinden sich Mähwiesen/-weiden mit drei und mehr Nutzungen (G), die einer intensiven Grünlandbewirtschaftung zuzuordnen sind. Diese Flächen weisen keine strukturgebenden Elemente wie Bäume oder Sträucher auf und besitzen daher eine vergleichsweise geringe naturschutzfachliche Wertigkeit. Eine wesentliche Funktion als Lebensraum für geschützte oder störungsempfindliche Arten ist hier nicht anzunehmen.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsnähe sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld werden die zu erwartenden Störeffekte für das FFH-Gebiet als gering bis mäßig eingestuft. Eine signifikante Beeinträchtigung der maßgeblichen Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ist bei angepasster Planung nicht zu erwarten.

#### Artenschutz

Das Entwicklungsgebiet umfasst überwiegend mäßig bis intensiv genutztes Grünland ohne strukturgebende Elemente (keine Bäume, Sträucher oder Hecken), dies in einem Ausmaß von ca. 750m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen Habitatvielfalt und der bereits vorhandenen Störwirkungen durch die angrenzende Siedlung ist kein wesentliches Vorkommen streng geschützter oder störungsempfindlicher Arten zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen betreffen vor allem häufige, an Offenland und Siedlungsrand angepasste Arten (z. B. allgemein verbreitete Vogel- und Kleinsäugerarten). Erhebliche Beeinträchtigungen von Populationen geschützter Arten sind nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten, können jedoch im Einzelfall jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf den Artenschutz als gering eingestuft, sofern eine angepasste Bau- und Umsetzungsphase (z. B. zeitliche Berücksichtigung der Brutperiode) erfolgt.

#### ökologische Funktionstüchtigkeit gem. NÖ Naturschutzgesetz

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, siehe auch Ausführungen zum Artenschutz

#### Orts- und Landschaftsbild

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage am Siedlungsrand zu erwarten

#### Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft.

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Geringfügigkeit der Planung zu erwarten

**EK4** Ortsgebiet Maria Raisenmarkt - Festlegung einer Entwicklungsrichtung –  
Entwicklungsgebiet E2 – langfristig

#### Umweltauswirkungen und Naturschutzrelevanz:

Das Entwicklungsgebiet E2 liegt innerhalb des FFH-Gebietes „Wienerwald-Thermenregion“ und befindet sich im Siedlungsrandbereich. Betroffen sind laut INSPIRE Agraratlas überwiegend Mähwiesen/-weiden mit drei und mehr Nutzungen (G), die einer intensiven Grünlandnutzung zuzuordnen sind. Diese Flächen weisen keine strukturgebenden Elemente wie Bäume oder Sträucher auf und besitzen daher eine vergleichsweise geringe naturschutzfachliche Wertigkeit.

Aufgrund der bereits bestehenden Störeinflüsse durch die angrenzende Siedlung sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer vorbelasteten Ausgangssituation auszugehen. Die geplante langfristige Entwicklungsrichtung betrifft ein begrenztes Flächenausmaß von ca. 1.950 m<sup>2</sup> (3 Bauplätze; gemeinsam mit Entwicklungsgebiet 1 insgesamt 4 Bauplätze).

Unter Berücksichtigung des geringen Flächenumfanges und der fehlenden hochwertigen Lebensraumstrukturen sowie der Störungen durch die Siedlungsnähe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten. Mögliche indirekte Störeffekte (z. B. durch Lärm, Licht oder erhöhte Nutzung) werden als gering eingestuft.

#### Artenschutz

Das Entwicklungsgebiet umfasst intensiv genutztes Grünland (Mähwiese/-weide mit drei und mehr Nutzungen) ohne strukturgebende Elemente wie Bäume oder Sträucher. Aufgrund der geringen Habitatqualität, der bestehenden Störeinflüsse durch die angrenzende Siedlung sowie des kleinen Flächenausmaßes (ca. 1.950 m<sup>2</sup>) ist kein relevantes Vorkommen streng geschützter oder störungsempfindlicher Arten zu erwarten.

Mögliche Betroffenheiten beschränken sich auf häufige, wenig spezialisierte Offenland- und Siedlungsrandarten. Erhebliche Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten, können jedoch in Einzelfällen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insgesamt werden die

Auswirkungen auf den Artenschutz als gering eingestuft, insbesondere bei angepasster zeitlicher Umsetzung der Maßnahmen.

ökologische Funktionstüchtigkeit gem. NÖ Naturschutzgesetz

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, siehe auch Ausführungen zum Artenschutz

Orts- und Landschaftsbild

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage am Siedlungsrand zu erwarten. Die Bebauungsbestimmungen des Bebauungsplanes stellen Bebauungsformen mit einer Bauplatzfläche von 250m<sup>2</sup> je Wohneinheit sicher. Hierdurch sind keine großvolumigen Bauformen möglich. Insgesamt kann eine Wohnbebauung mit max. 7 Wohneinheiten realisiert werden, erwartungsgemäß maximal 3 Einfamilienhäuser oder 3 Doppelhäuser. Unter diesen Rahmenbedingungen sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft.

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Geringfügigkeit der Planung zu erwarten. Die umsetzbaren Bauformen führen zu keiner Beeinträchtigung der Schönheit, Eigenart, des Erholungswertes oder der Charakteristik der Landschaft.

**EK5**

Ortsgebiet Maria Raisenmarkt – Änderung der Abgrenzung des  
Entwicklungsgebietes E3 – Änderung des Planungshorizontes

Umweltauswirkungen und Naturschutzrelevanz:

Auswirkungen auf das FFH-Gebiet:

Es sind keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Planungssituation zu erwarten.

Auswirkungen auf den Artenschutz:

Das Gebiet befindet sich innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen und grenzt direkt an das bestehende Ortsgebiet an. Es sind keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Planungssituation zu erwarten.

ökologische Funktionstüchtigkeit gem. NÖ Naturschutzgesetz

Es sind keine erheblichen Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Planungssituation zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet.

Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft.

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet.

**EK6** Festlegung eines konkreten Entwicklungszieles für Maria Raisenmarkt – Stabilisierung der Einwohnerzahl/Vermeidung von Abwanderung

Umweltauswirkungen und Naturschutzrelevanz:

Durch die Festlegung von Entwicklungszielen zur Bevölkerungsentwicklung kann keine direkte Naturschutzrelevanz bzw. negative Umweltauswirkungen abgeleitet werden.

## Flächenwidmungsplan:

- Pkt. 1      Baulandumlegung: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ (BA) in „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche“ (G-frei-2) und Umwidmung von „Grünland Land und Forstwirtschaft“ (Clf) in „Bauland-Agrargebiet-Vertragswidmung“ (BA-V) im Bereich der Grst. 71/1 und 71/2, KG Glashütten (Lutterkordtgasse)

Blick auf das Planungsgebiet (Baulandwidmung) Richtung Osten mit Umwidmungsbereich (gelb)



Bereich der Rückwidmung (entlang der link ersichtlichen Verkehrsfläche, Quelle: street view)



Es ist ein Flächenausgleich mit geringfügiger Baulandveränderung vorgesehen. Aufgrund der Geringfügigkeit sind keine nachteiligen Auswirkungen (betrifft sämtliche Schutzgüter) zu erwarten.

Die neue Baulandfläche betrifft einen Bereich, der funktional und hinsichtlich seiner Nutzung dem Siedlungsgebiet zuzuordnen ist. Der Baumbestand nördlich der Baulandfläche bleibt von der Baulandwidmung ausgespart.

Gleichzeitig mit der Neuwidmung wird ein Baumbestand im Bereich eines Hochwasserabflussbereiches als Freihaltefläche gesichert. Die Gesamtbilanz ist daher im Sinne des Naturschutzes als positiv einzuschätzen, da ein wertvoller Baumbestand zusätzlich gesichert wird.

#### Zusammenfassung der Einschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

##### Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet:

Unerheblich, da Teil des Siedlungsgebietes und vorbelastet. Zudem handelt es sich um eine geringfügige Baulanderweiterung im Zusammenhang mit einer Rückwidmung.

##### Auswirkungen auf das FFH-Gebiet:

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der relativ geringen Flächeninanspruchnahme von gärtnerisch genutzten Wiesenflächen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zudem besteht ein Ausgleich durch die Rückwidmung von geschütztem Baumbestand.

##### Artenschutz

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der relativ geringen Flächeninanspruchnahme von gärtnerisch genutzten Wiesenflächen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Zudem besteht ein Ausgleich durch die Rückwidmung von geschütztem Baumbestand.

##### Ökologische Funktionstüchtigkeit gem. NÖ Naturschutzgesetz

siehe oben

##### Orts- und Landschaftsbild

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet zu erwarten. Positive Auswirkungen durch die Rückwidmung.

##### Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft.

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der Vorbelastung zu erwarten. Positive Auswirkungen durch die Rückwidmung.

**Pkt. 2** Änderung der Zuordnung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb 57) sowie Ergänzung von Nutzungsbeschränkungen (im Bereich des Grst. 36 und 41, KG Schwechatbach. Nutzungsbeschränkungen: max. 20% Erweiterungsmöglichkeit der bebauten Fläche des bestehenden Hauptgebäudes, max. 6m Bebauungshöhe.

#### Naturschutzrelevanz:

Es sind keine Auswirkungen (betrifft Vogelschutz, FFH-Gebiet, Artenschutz, ökolog. Funktionstüchtigkeit) aufgrund der Geringfügigkeit durch die Sicherung eines Baubestandes zu erwarten.

Es wird im Rahmen der öffentlichen Auflage geprüft, inwieweit eine Beschränkung des Bauvolumens im Sinne des Landschaftsschutzes erforderlich ist. (betrifft die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft). Folgende Abbildungen zeigen eine Nahansicht Richtung Westen sowie eine Mittelsichtbeziehung Richtung Osten (mit optischer Vergrößerung). Ein Umweltbericht ist aufgrund der standortbezogenen Planung (keine sinnvollen Standortalternativen) jedoch nicht erforderlich. Die Prüfung kann im Rahmen des Erläuterungsberichtes zum Umwidmungsverfahren erfolgen.



**Pkt. 3** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“ (G-frei-1), „Bauland-Wohngebiet-Fristwidmung“ (BW-Frist) und Verkehrsfläche-öffentlich (Vö) im Bereich der Grst. 192/6 und 194 und 483, KG Raisenmarkt

Siehe Ausführungen zu EK 3 und EK 4

**Pkt. 4** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“ (G-frei-1) im Bereich des Grst. 227/1, KG Raisenmarkt

#### Naturschutzrelevanz:

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen (betrifft Vogelschutz, FFH-Gebiet, Artenschutz, ökologische Funktionstüchtigkeit) durch die Widmung einer Freihaltefläche zu erwarten.

Es sind auch keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen einer mittelfristigen Siedlungserweiterung wurden bereits im Zuge der Erlassung des Entwicklungskonzeptes geprüft.

**Pkt. 5** Widmung von Grünland-Schutzhaus (Gsh) im Bereich des Grst. 12/2, KG Innerer Kaltenbergerforst

#### Naturschutzrelevanz:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen (betrifft Vogelschutz, FFH-Gebiet, Artenschutz, ökolog. Funktionstüchtigkeit) aufgrund der Geringfügigkeit durch die Sicherung eines Baubestandes zu erwarten.

Durch die Widmung Grünland-Schutzhaus sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft zu erwarten. Das Gebäude liegt im ebenen Bereich und ist gut sichtgeschützt.

**Pkt. 6** Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb 102) im Bereich des Grst. 24, KG Glashütten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen (betrifft Vogelschutz, FFH-Gebiet, Artenschutz, ökolog. Funktionstüchtigkeit) aufgrund der Geringfügigkeit durch die Sicherung eines Baubestandes zu erwarten.

Durch die Widmung erhaltenswertes Gebäude im Grünland sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft zu erwarten.

**Pkt. 7** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Verkehrsfläche-privat“ (Vp) im Bereich des Grst. 410/15, KG Alland

Die Fläche befindet sich innerhalb des funktional zusammenhängenden Ortsgebietes von Alland und ist nach einem Lokalausweis teilweise als Holzlagerplatz u. Containerabstellfläche genutzt. Es ist kein Baumbestand vorhanden und der Boden ist stark verdichtet. Der Hochwasserdamm bleibt von der Umwidmung unberührt. Durch die Umwidmung tritt keine Verschlechterung im Sinne der Natura 2000 Schutzziele oder der Ziele des NÖ Naturschutzgesetzes ein.

Zusammenfassung der Einschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet:

Unerheblich, da Teil des Siedlungsgebietes und stark vorbelastet

Auswirkungen auf das FFH-Gebiet:

Keine Schutzgüter feststellbar

Artenschutz

Keine Schutzgüter oder Habitate feststellbar, es sind aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten

ökologische Funktionstüchtigkeit gem. NÖ Naturschutzgesetz

Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, aufgrund der Vorbelastungen

Orts- und Landschaftsbild

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet zu erwarten

Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft.

Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der Vorbelastung zu erwarten

**Pkt. 8** Widmung von erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Standort (Änderung von Geb-101 in Geb-Standort 101) im Bereich des Grst. 249/2, KG Raisenmarkt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen (betrifft Vogelschutz, FFH-Gebiet, Artenschutz, ökolog. Funktionstüchtigkeit) aufgrund der Geringfügigkeit durch die Sicherung eines Baubestandes zu erwarten.

Durch die Beschränkung aufgrund der Bestimmungen zur Geb-widmung (Geb-Standort) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft zu erwarten. Das geplante Geb liegt in keinem offenen, unbelasteten Landschaftsbereich, sondern innerhalb des Siedlungsgebietes.

**Pkt. 9** Widmung von erhaltenswertes Gebäude im Grünland – Standort (Änderung von Geb-5 in Geb-Standort 5) im Bereich des Grst. 94/5, KG Glashütten

Es sind keine erheblichen Auswirkungen (betrifft Vogelschutz, FFH-Gebiet, Artenschutz, ökolog. Funktionstüchtigkeit) aufgrund der Geringfügigkeit durch die Sicherung eines Baubestandes zu erwarten.

Durch die Beschränkung aufgrund der Bestimmungen zur Geb-widmung (Geb-Standort) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Schönheit, Eigenart, Erholungswert und Charakteristik der Landschaft zu erwarten. Das geplante Geb liegt in keinem offenen, unbelasteten Landschaftsbereich, sondern innerhalb des Siedlungsgebietes.

**Pkt. 10** Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ (Glf) in „Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche“ (G-frei-R) im Bereich der zusammenhängenden, unbebauten Bereiche in der Roten Wildbachgefahrenzone im Ortsgebiet von Maria Raisenmarkt

Aufgrund der Sicherung von Retentionsbereichen und gänzlichem Freihalten von Bebauung sind durchgehend positive oder zumindest keine nachteiligen Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter der Europaschutzgebiete sowie des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Enzesfeld-Lindabrunn, Alland, 16.12.2025

### **Ingenieurbüro für Raumplanung – DI Hackl Thomas**

Platz der Menschenrechte 4/3/5, A-2551 Enzesfeld

Tel.: 0650-7308535 |

Email: [office@ortsplanung.at](mailto:office@ortsplanung.at) |

Web: [www.ortsplanung.at](http://www.ortsplanung.at)



# 23.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

## SCREENING - MARKTGEMEINDE ALLAND

Änderungspunkt: EK1

Dezember 2025

Blattschnittübersicht:



0 25 50 75 100 m



DKM-Stand: 2025; Plannummer: 7694-E-10/25; Maßstab: 1:2.000

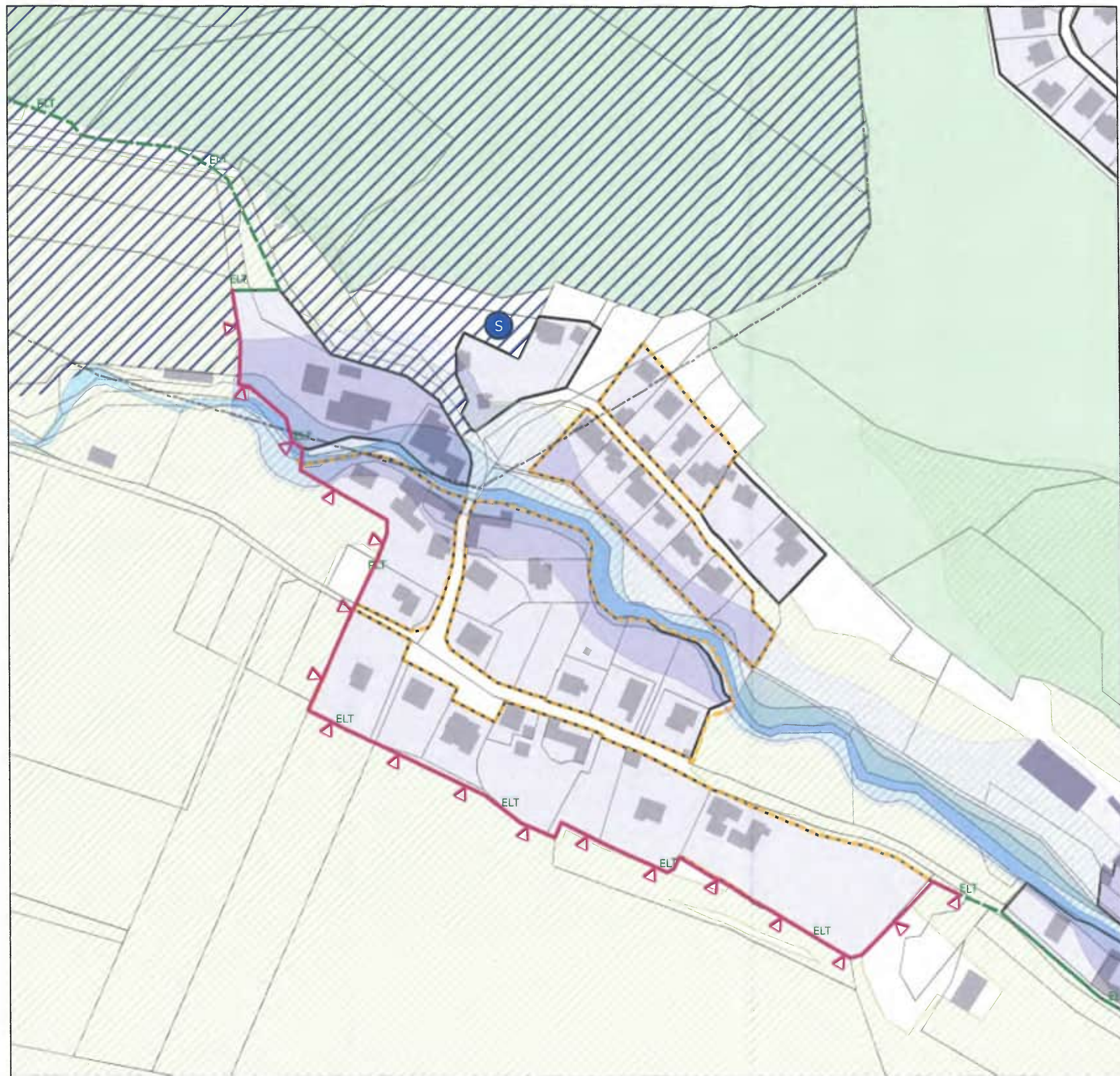
### Legende

- Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Wohnbauland (Stand 2023)
- Wald
- Rote Zone Wildbach
- Gelbe Zone Wildbach
- Wasserschutzgebiet
- Untersuchungsgebiet Offenlandflächen  
(Quelle Biosphärenpark Wienerwald) -  
Widmung von Freihalteflächen und/oder  
Offenlandflächen angestrebt
- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in  
Bauland-Wohngebiet angestrebt
- Siedlungsgrenzen \*
- Erhaltenswerter Landschaftsteil \*
- Siedlungsabrundung

\* gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden  
- LGBl. Nr. 9/2025

Planverfasser:

DI Thomas Hackl -  
Ingenieurbüro (Beratende Ingenieure) f. Raumplanung  
2551 Enzesfeld, Tel.: +43-650-7308535  
mail: office@ortsplanung.at  
web: www.ortsplanung.at



# 23.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes

## SCREENING - MARKTGEMEINDE ALLAND

Änderungspunkt: EK3 - EK6

Dezember 2025

Blattschnittübersicht:



0 25 50 75 100 m



DKM-Stand: 2025; Plannummer: 7694-E-10/25; Maßstab: 1:2.000

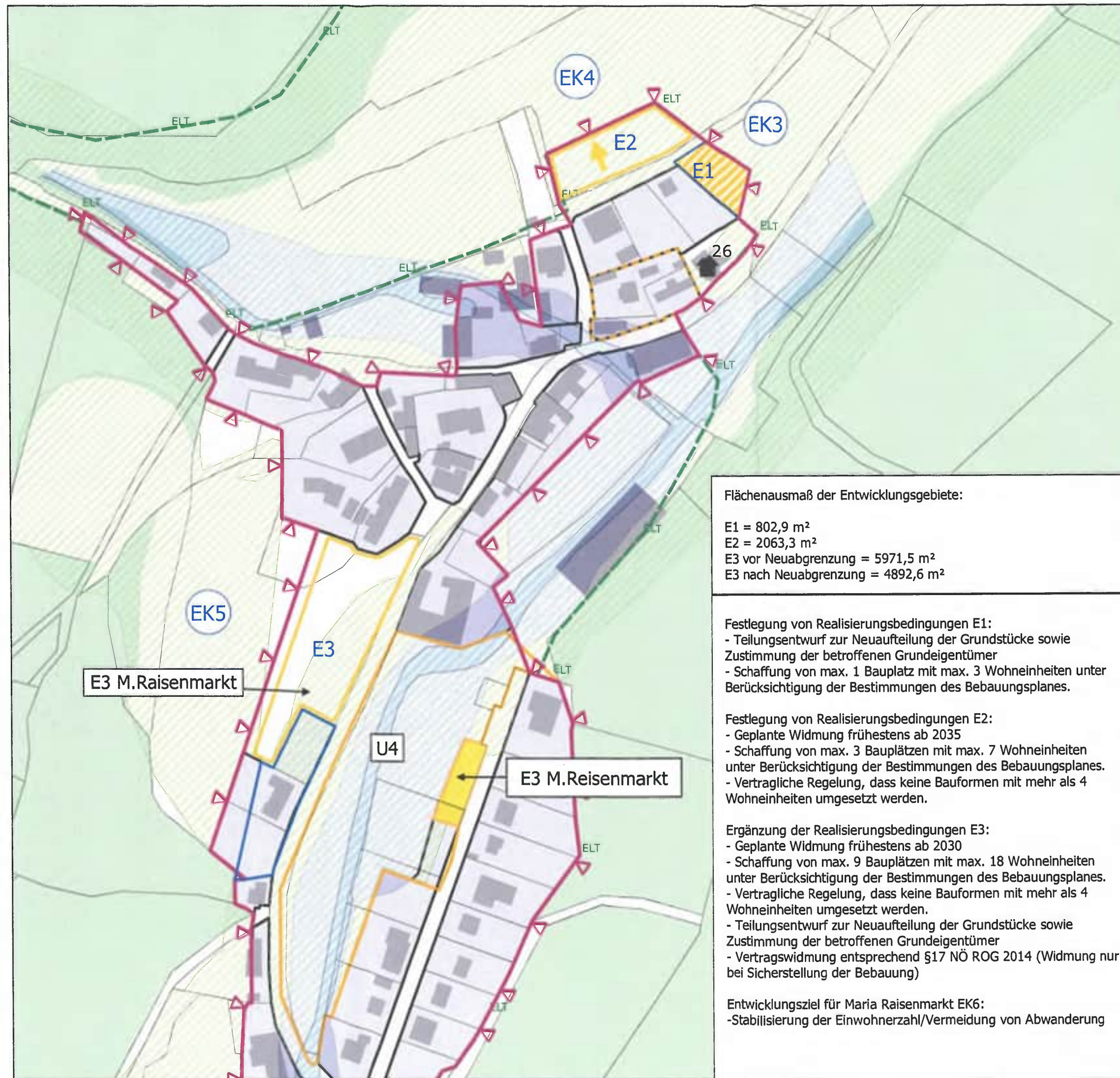
### Legende

- Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Wohnbauland (Stand 2023)
- Rote Zone Wildbach
- Gelbe Zone Wildbach
- Siedlungsgrenzen \*
- Erhaltenswerter Landschaftsteil \*
- Untersuchungsgebiet Offenlandflächen (Quelle Biosphärenpark Wienerwald) - Widmung von Freihalteflächen und/oder Offenlandflächen angestrebt
- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet angestrebt
- Geb-widmungen
- Entwicklungsrichtung langfristig
- Entwicklungsgebiet kurzfristig
- Rücknahme des Entwicklungsgebietes E3

\* gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden - LGBl. Nr. 9/2025

Planverfasser:

DI Thomas Hackl -  
Ingenieurbüro (Beratende Ingenieure) f. Raumplanung  
2551 Enzesfeld, Tel.: +43-650-7308535  
mail: office@ortsplanung.at  
web: www.ortsplanung.at



### Flächenausmaß der Entwicklungsgebiete:

E1 = 802,9 m<sup>2</sup>  
E2 = 2063,3 m<sup>2</sup>  
E3 vor Neuabgrenzung = 5971,5 m<sup>2</sup>  
E3 nach Neuabgrenzung = 4892,6 m<sup>2</sup>

### Festlegung von Realisierungsbedingungen E1:

- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Schaffung von max. 1 Bauplatz mit max. 3 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.

### Festlegung von Realisierungsbedingungen E2:

- Geplante Widmung frühestens ab 2035
- Schaffung von max. 3 Bauplätzen mit max. 7 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.
- Vertragliche Regelung, dass keine Bauformen mit mehr als 4 Wohneinheiten umgesetzt werden.

### Ergänzung der Realisierungsbedingungen E3:

- Geplante Widmung frühestens ab 2030
- Schaffung von max. 9 Bauplätzen mit max. 18 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes.
- Vertragliche Regelung, dass keine Bauformen mit mehr als 4 Wohneinheiten umgesetzt werden.
- Teilungsentwurf zur Neuaufteilung der Grundstücke sowie Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer
- Vertragswidmung entsprechend §17 NÖ ROG 2014 (Widmung nur bei Sicherstellung der Bebauung)

### Entwicklungsziel für Maria Reisenmarkt EK6:

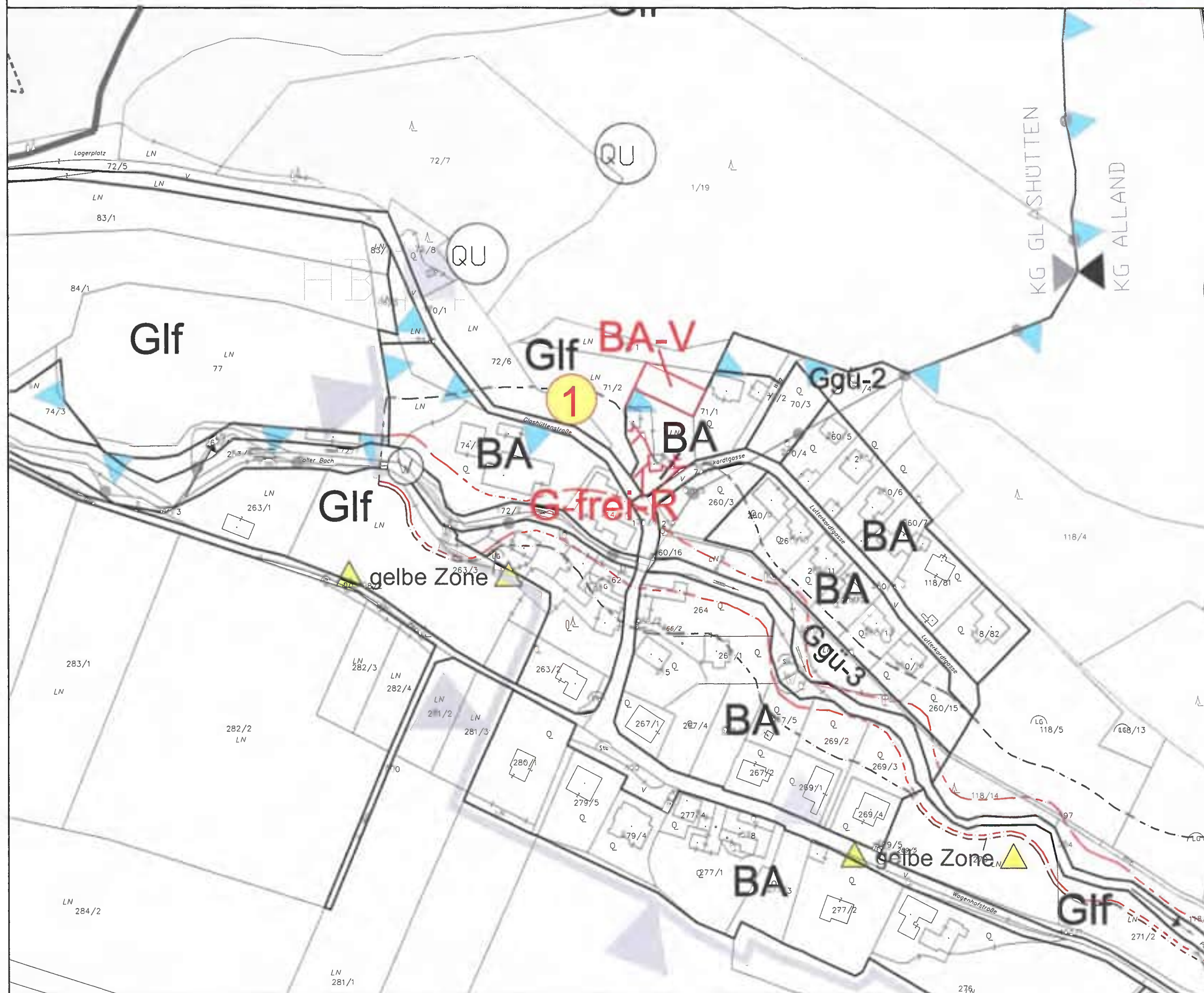
- Stabilisierung der Einwohnerzahl/Vermeidung von Abwanderung

# GEMEINDE ALLAND

## 23. ÄNDERUNG DES ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES



Punkt 1



Plangrundlage: Ausschnitt aus dem digitalen Flächenwidmungsplan  
rote Farbdarstellung = Änderung zum derzeitigen Rechtsstand

- Gfrei-R** Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche
- V** Vertragsraumordnung

M 1:2000



SCREENING - Aktualisierung - erfolgte SUP-Begutachtung mit Zahl RU7-O-7/134-2023, Bezug zu: RU1-R-7/055-2023, 20.4.2023

PZ.: 7694-10/25  
Enzesfeld, Dezember 2025

PLANVERFASSER:

**HACKL**  
PROJEKTMANAGEMENT  
RAUMPLANUNG

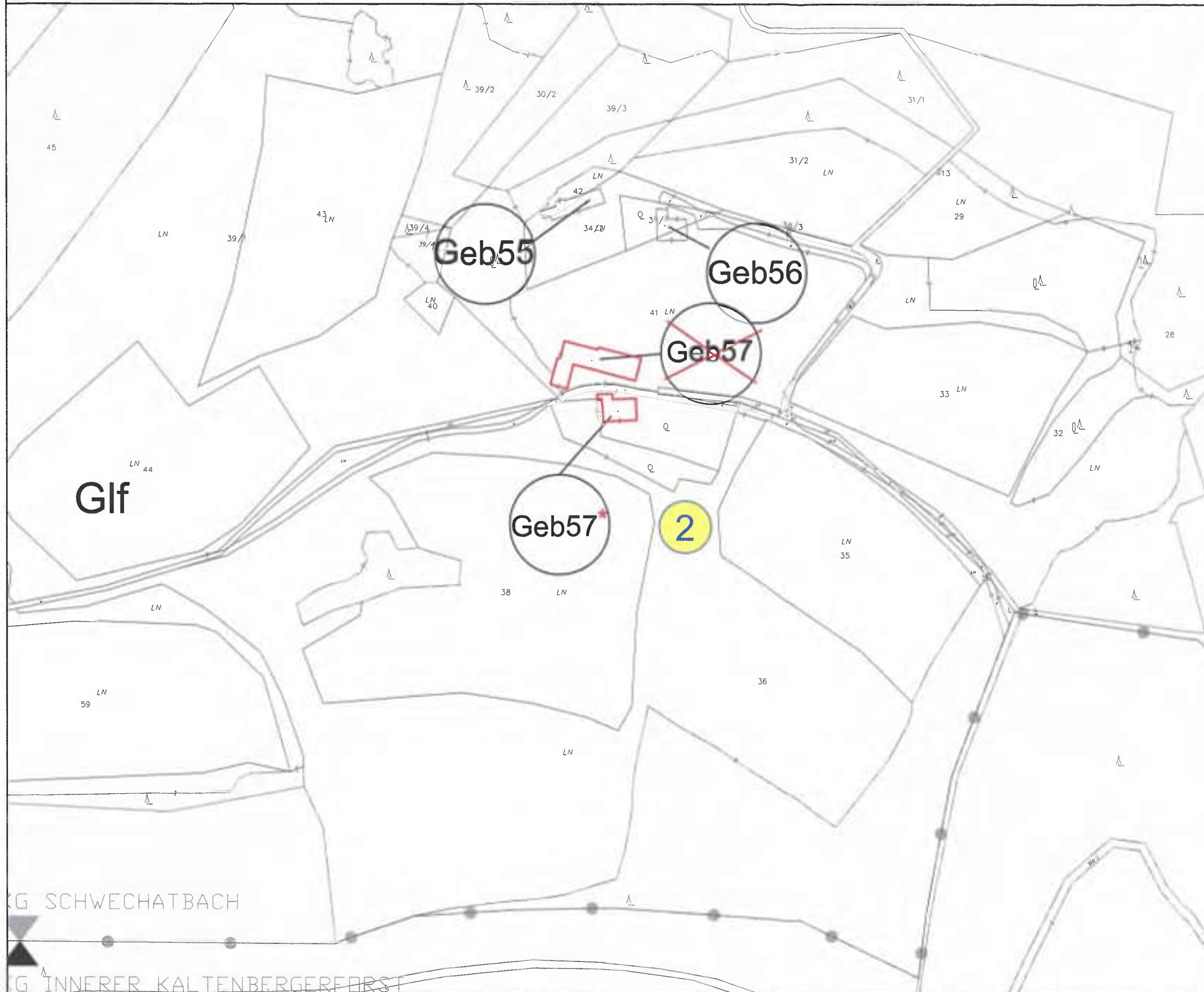
**DIPL. ING. THOMAS HACKL**  
INGENIEURBÜRO (Beratende Ingenieure) RAUMPLANUNG  
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN TEL: 0650/730 85 35

# GEMEINDE ALLAND

## 23. ÄNDERUNG DES ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES



### Punkt 2



Plangrundlage: Ausschnitt aus dem digitalen Flächenwidmungsplan  
rote Farbdarstellung = Änderung zum derzeitigen Rechtsstand

#### \*Nutzungsbeschränkungen

- Maximal 20% Erweiterungsmöglichkeit der bebauten Fläche des bestehenden Hauptgebäudes
- Maximal 6m Bebauungshöhe

M 1:2000



SCREENING - Aktualisierung - erfolgte SUP-Begutachtung mit Zahl RU7-O-7/134-2023, Bezug zu: RU1-R-7/055-2023, 20.4.2023

PZ.: 7694-10/25  
Enzesfeld, Dezember 2025

PLANVERFASSER:

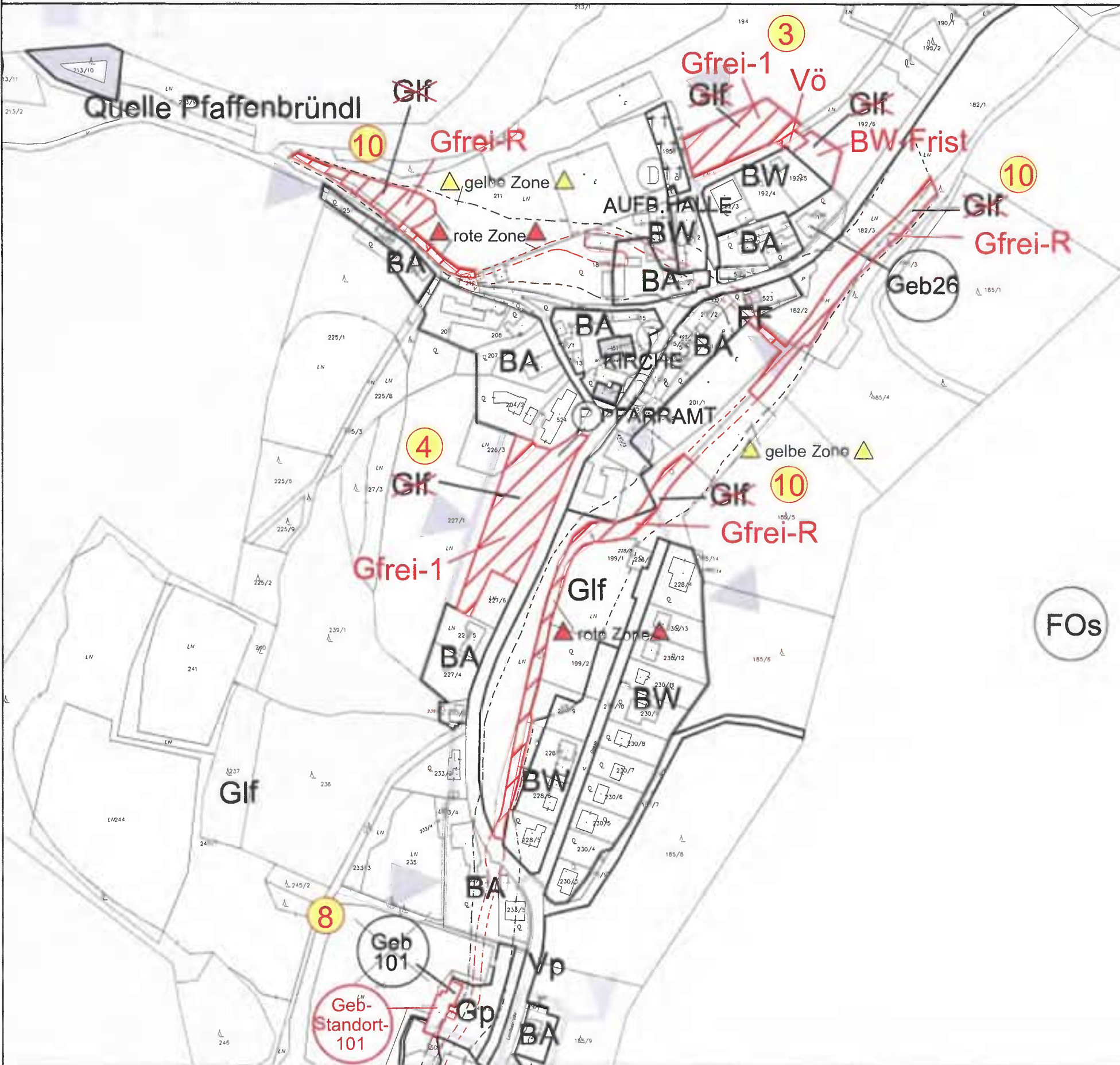
**HACKL**  
PROJEKTMANAGEMENT  
RAUMPLANUNG

**DIPL. ING. THOMAS HACKL**  
INGENIEURBÜRO (Beratende Ingenieure) RAUMPLANUNG  
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN TEL: 0650/730 85 35

GEMEINDE ALLAND  
23. ÄNDERUNG DES ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES



Punkt 3, 4, 8, 10



Plangrundlage: Ausschnitt aus dem  
digitalen Flächenwidmungsplan  
rote Farbdarstellung = Änderung  
zum derzeitigen Rechtsstand

- Gfrei-1** Grünland-Freihaltefläche-  
-Siedlungsentwicklung
- Gfrei-R** Grünland-Freihaltefläche-  
-Retentionsfläche
- BW-Frist** Bauland-Wohnen-befristete-  
-Widmung (5 Jahre ab  
Rechtskraft der Umwidmung)
- Geb Standort** Erhaltenswertes Gebäude  
im Grünland (Standort)

M 1:3000

SCREENING

PZ.: 7694-10/25  
Enzesfeld, Dezember 2025

PLANVERFASSER:

**HACKL**  
PROJEKTMANAGEMENT  
RAUMPLANUNG

**DIPL. ING. THOMAS HACKL**  
INGENIEURBÜRO (Beratende Ingenieure) RAUMPLANUNG  
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN TEL: 0650/730 85 35

# GEMEINDE ALLAND

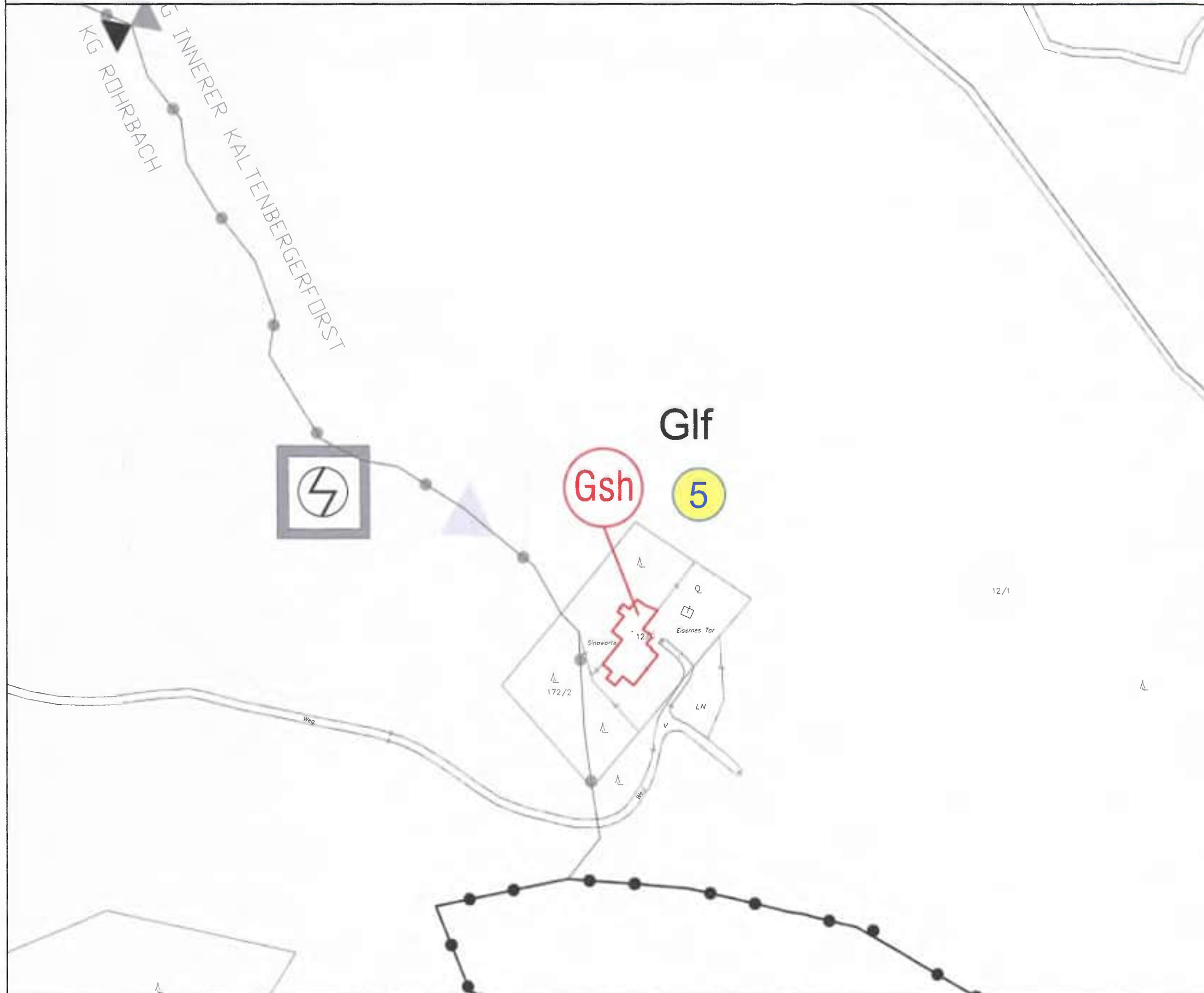
## 23. ÄNDERUNG DES ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES



Punkt 5

Plangrundlage: Ausschnitt aus dem digitalen Flächenwidmungsplan  
rote Farbdarstellung = Änderung zum derzeitigen Rechtsstand

**Gsh** Grünland-Schutzhaus



M 1:2000



SCREENING

PZ.: 7694-10/25  
Enzesfeld, Dezember 2025

PLANVERFASSER:

**HACKL**  
PROJEKTMANAGEMENT  
RAUMPLANUNG  
**DIPL. ING. THOMAS HACKL**  
INGENIEURBÜRO (Beratende Ingenieure) RAUMPLANUNG  
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN TEL: 0650/730 85 35

GEMEINDE ALLAND  
23. ÄNDERUNG DES ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES



Punkt 6



Plangrundlage: Ausschnitt aus dem  
digitalen Flächenwidmungsplan  
rote Farbdarstellung = Änderung  
zum derzeitigen Rechtsstand

**Geb102** Erhaltenswertes Gebäude  
im Grünland

M 1:2000



SCREENING

PZ.: 7694-10/25  
Enzesfeld, Dezember 2025

PLANVERFASSER:

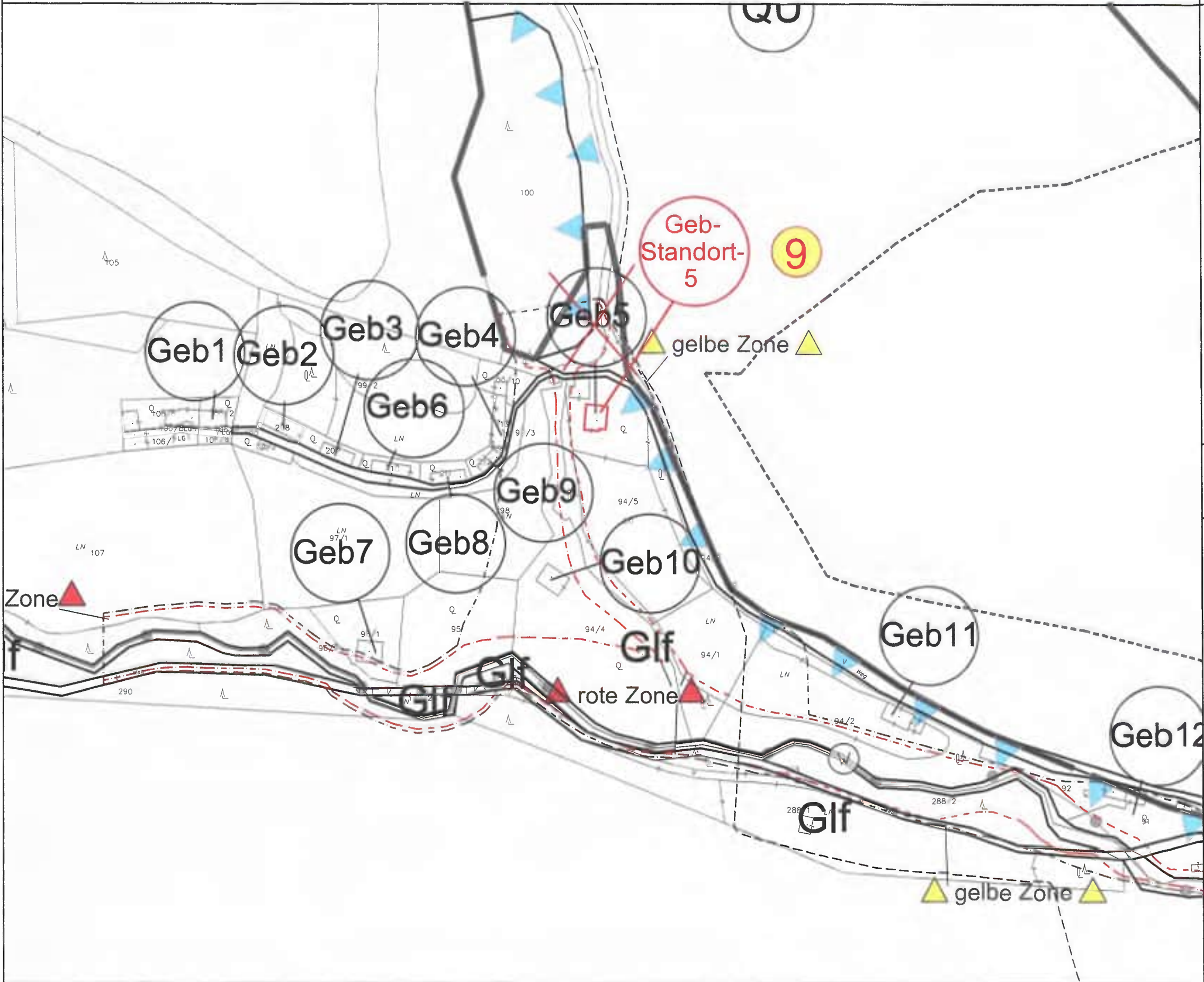
**HACKL**  
PROJEKTMANAGEMENT  
RAUMPLANUNG  
**DIPL. ING. THOMAS HACKL**  
INGENIEURBÜRO (Beratende Ingenieure) RAUMPLANUNG  
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN TEL: 0650/730 85 35



GEMEINDE ALLAND  
23. ÄNDERUNG DES ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES



Punkt 9



Plangrundlage: Ausschnitt aus dem digitalen Flächenwidmungsplan  
rote Farbdarstellung = Änderung zum derzeitigen Rechtsstand

**Geb Standort** Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Standort)

M 1:2000



SCREENING

PZ.: 7694-10/25  
Enzesfeld, Dezember 2025

PLANVERFASSER:

**HACKL**  
PROJEKTMANAGEMENT  
RAUMPLANUNG

**DIPL. ING. THOMAS HACKL**  
INGENIEURBÜRO (Beratende Ingenieure) RAUMPLANUNG  
2551 ENZESFELD-LINDABRUNN TEL: 0650/730 85 35