

Die Marktgemeinde Gramatneusiedl 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
GRAMATNEUSIEDL

POL. BEZIRK
BRUCK A.D. LEITHA

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES
FLÄCHENWIDMUNGSPLANES / ÖRTL.
RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ÜBER DIE
DURCHFÜHRUNG EINER „STRATEGISCHEN
UMWELTPRÜFUNG“ ("SCREENING")
FESTLEGUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS
("SCOPING")

PLANVERFASSER:

**DI SUSANNE
HASELBERGER**



**INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
und RAUMORDNUNG**

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2
1170 WIEN

Tel.: 01/4893552

Email: raumplanung@haselberger.eu

PLANZAHL:

GRAM - FÄ8 - 12328 - SUP
WIEN, IM APRIL 2026

MITARBEITER:

DI ANDREAS EGER

AUSFERTIGUNG FÜR

- BÜRO
- GEMEINDE
- ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN	3
2. PLANDARSTELLUNGEN DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN	4
3. ÜBERPRÜFUNG DER NOTWENDIGKEIT EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG (SUP) - „SCREENING“ -.....	5
4. NATURVERTRÄGLICHKEIT, ARTEN- UND NATURSCHUTZ	17
4.1. Europaschutzgebiete	17
4.2. Artenschutz.....	19
5. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS („SCOPING“)	21
6. ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN	22
7. PLANUNGSKONSULTATIONEN.....	23
8. ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN – DIGITAL	24

1. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

1) Zentrumszone Gramatneusiedl

Erstmalige Festlegung einer „Zentrumszone (ZZ)“ im zentralen Ortsbereich von Gramatneusiedl beidseitig der L156 und L161

Die Festlegung der Zentrumszone erfolgt auf Basis des „*Leitfadens zur Abgrenzung von Zentrumszonen*“ und schafft lediglich die Möglichkeit nach §18 NÖ-ROG 2014 idGF. gewidmete Kerngebietsflächen mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ zu versehen und zieht keine unmittelbaren Auswirkungen nach sich.

→ Aus diesem Grund sind durch die Festlegung der Zentrumszone keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

2) Handelseinrichtung Hauptstraße

Festlegung des Zusatzes „Handelseinrichtungen (-HE)“ im Süden des zentralen Ortsbereiches von Gramatneusiedl an der L161 im Bereich der Parzellen 796/1, 796/5 und 797 innerhalb der neu vorgesehenen „Zentrumszone“ (→ siehe Punkt 1).

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

2. PLANDARSTELLUNGEN DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Örtliches Entwicklungskonzept

Die Plandarstellung der Kenntlichmachung der Zentrumszone im Räumlichen Entwicklungskonzept ist in "Schwarz-Rot" im Maßstab 1:5.000 ausgeführt (1 Blatt) und liegt auf der nächsten Seite bei.

Zur besseren Lesbarkeit wird die Änderung auch in Form einer Neudarstellung erstellt (1 Blatt, M 1:5.000).

Flächenwidmungsplan

Die Plandarstellung der geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan ist gemäß § 12 der NÖ-Planzeichenverordnung (LGBL. 8000/2 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführt (Maßstab 1:5.000 – 1 Blatt).

Anmerkung:

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens soll die dem derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zu Grunde liegende digitale Katastralmappe (DKM) mit Stand 04/2019 durch die DKM mit dem Stand 10/2025 ersetzt werden. Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes wurden in diesem Sinne im gesamten Gemeindegebiet überprüft und erforderlichenfalls an die Inhalte der neuen DKM angeglichen (geringfügige Anpassungen bzw. Verschiebungen einzelner Kenntlichmachungen und Widmungsfestlegungen aufgrund der geänderten Katastergrundlage). Die Anpassungen sind derart geringfügig, dass keine inhaltlichen Abänderungen durch diese DKM-Anpassung erfolgen.

MARKTGEMEINDE
GRAMATNEUSIEDL

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG
DES SIEDLUNGSSTRUKTUR- UND
ENTWICKLUNGSKONZEPTE**

PLANVERFASSER:

**DI SUSANNE
HASSELBERGER**



INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2
1170 Wien

Tel.: 01/4893552

Email: raumplanung@haselberger.eu

MASZSTAB

M 1 : 5.000

DKM-STAND: 10/2025



PLANZAHL:

GRAM - FÄ 8 - 12328 - REK
WIEN, IM APRIL 2026

LEGENDE

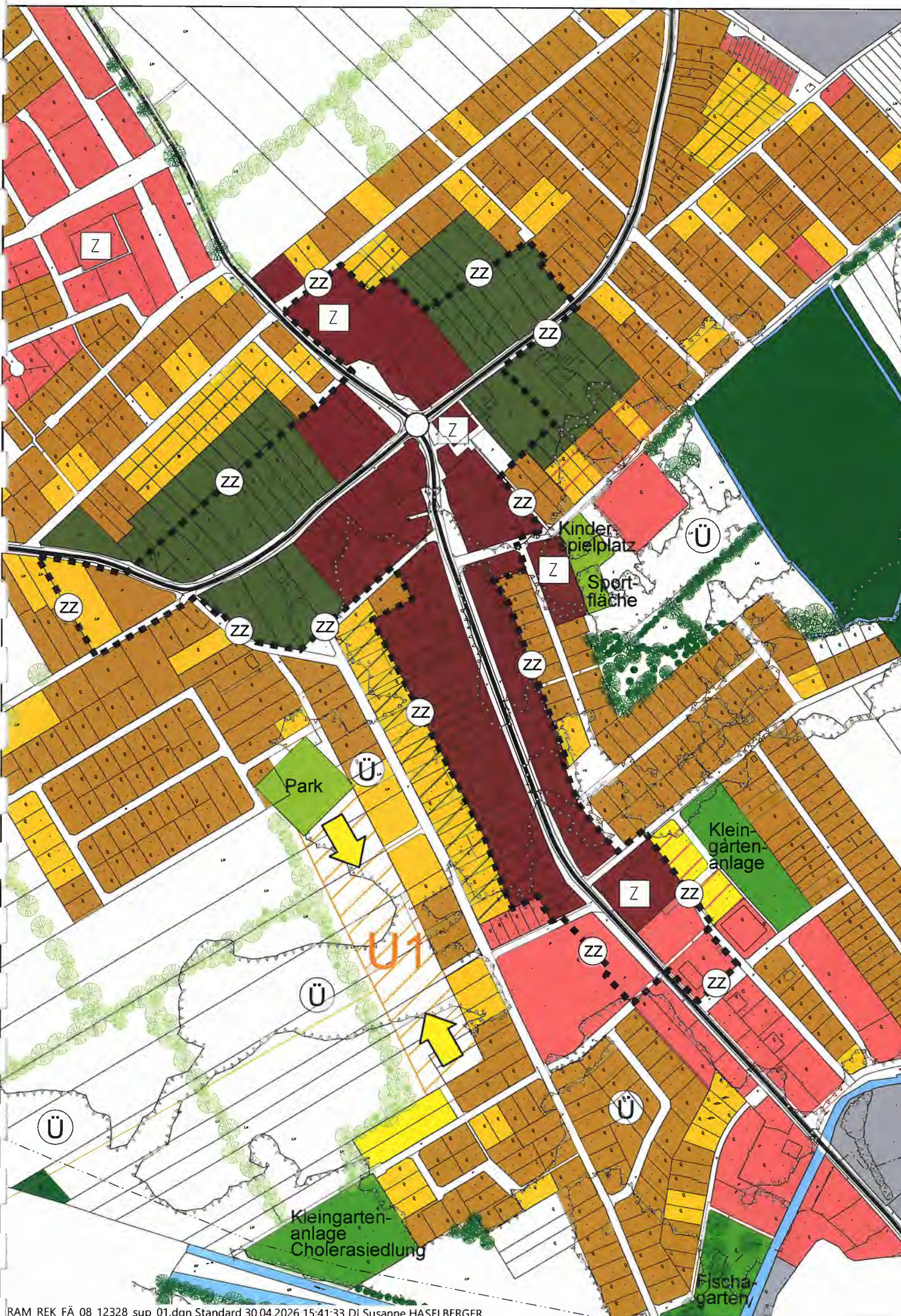
AUSZUG BZW. **ERGÄNZUNG**

SIEDLUNGSSTRUKTUR

ZENTRUMSZONE



POTTENDORF



LEGENDE

SIEDLUNGSSTRUKTUR

- ORTSZENTRUM GRAMATNEUSIEDL**
- Zentrale, öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen
- Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe
- Verdichtete Bebauungsformen
- Geschlossene Bauungsstruktur
- WICHTIGE ZENTRALE EINRICHTUNG - BESTAND**
- VERDICHTETE WOHNBEBAUUNG - BEBAUT**
- Geschlossener Wohnungsbau
- Reihenhausartige Bebauung
- VERDICHTETE WOHNBEBAUUNG - UNBEBAUT**
- LANDWIRTSCHAFTLICH STRUKTURIERTE ORTSBEREICHE**
- Zentrumsnähe
- Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt Wohnnutzung
- Überwiegend bebaut
- LANDWIRTSCHAFT ODER VERGLEICHBARE NUTZUNGEN/STRUKTUREN AUSSERHALB DES ORTSBEREICHES**
- WOHNGEBIET BEBAUT**
- Lockere bis mäßig verdichtete Bauungsstruktur
- Überwiegend bebaut
- WOHNGEBIET TEILWEISE BEBAUT/HAUSGÄRTEN**
- Lockere Bauungsstruktur
- teilweise bebaut bzw. Nutzung als Hausgärten
- WOHNGEBIET UNBEBAUT**
- WOHNGEBIET UNBEBAUT - AUFSCHLIESSUNGSZONEN**
- MITTEL- BIS LANGFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR WOHNGEBIETSBEREICHE**
- BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIET - BEBAUT**
- BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIET - UNBEBAUT**
- SIEDLUNGSGRENZE DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**
- ZENTRUMSZONE**

MARKTGEMEINDE
GRAMATNEUSIEDL

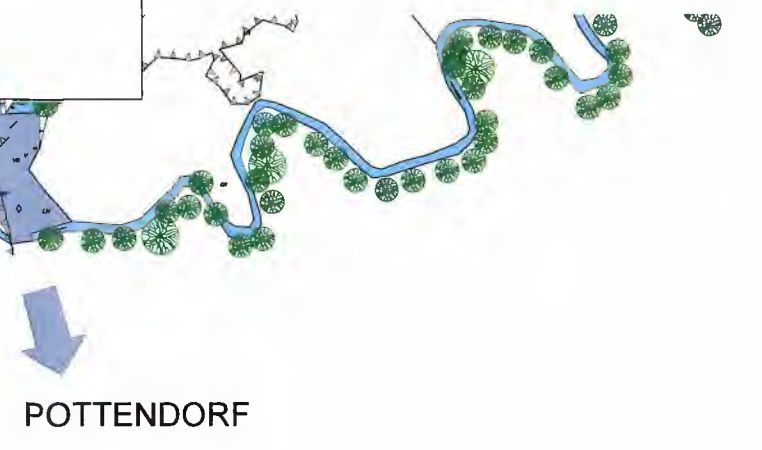
**ENTWURF ZUR
NEUDARSTELLUNG
DES SIEDLUNGSSTRUKTUR- UND
ENTWICKLUNGSKONZEPTE**

PLANVERFASSER:
**DI SUSANNE
HASSELBERGER**
INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
und RAUMORDNUNG
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
Gschwandnergasse 26-28/2
1170 Wien
Tel.: 01/4893552
Email: raumplanung@haselberger.eu



MASZSTAB DKM-STAND: 10/2025
M 1 : 5.000

PLANZAHL:
GRAM - FÄ 8 - 12328 - REK
WIEN, IM APRIL 2026



MARKTGEMEINDE
GRAMATNEUSIEDL

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES**

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.:

PLANVERFASSER:
**DI SUSANNE
HASSELBERGER**
INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
UND RAUMORDNUNG
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
Gschwandnergasse 26-28/2
1170 Wien
Tel.: 01/4893552
Email: raumplanung@haselberger.eu



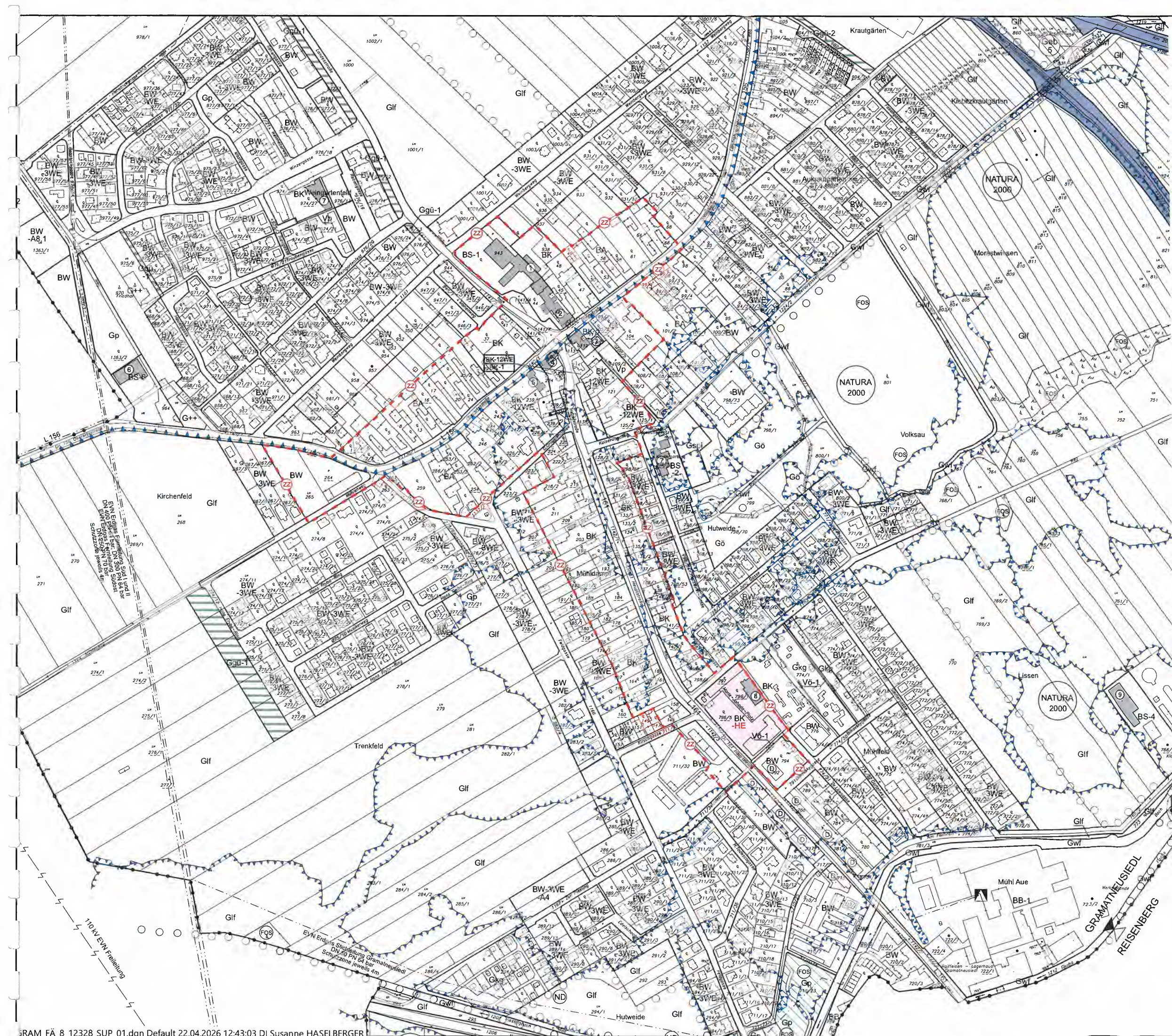
MASZSTAB DKM-STAND: 10/2025
M 1 : 5.000

0 m 50 m 100 m 200 m 300 m

PLANZAHL:
GRAM - FÄ 8 - 12328 - E
WIEN, IM APRIL 2026

LEGENDE
AUSZUG BZW. **ERGÄNZUNG**

- BAULAND**
- BK KERNGEBIET
-HE = HANDELS-EINRICHTUNGEN
 - ZZ - ZENTRUMSZONE
- SONSTIGE KENNTLICHMACHUNGEN
UND PLANZEICHEN**
- ÖFFENTLICHES GEBÄUDE,
ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
 - 8 - GEMEINDEZENTRUM



3. ÜBERPRÜFUNG DER NOTWENDIGKEIT EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG (SUP) - „SCREENING“ -

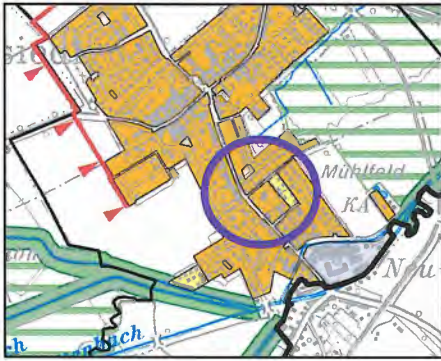
Das Ziel der Erstabschätzung anhand der nachfolgenden Tabellen 1, 2 und 3 ist abzuklären, ob nähere Untersuchungen zur Feststellung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich sind. Wenn die Erstabschätzung ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen (= Durchführung einer SUP in Form eines Umweltberichts) nicht erforderlich.

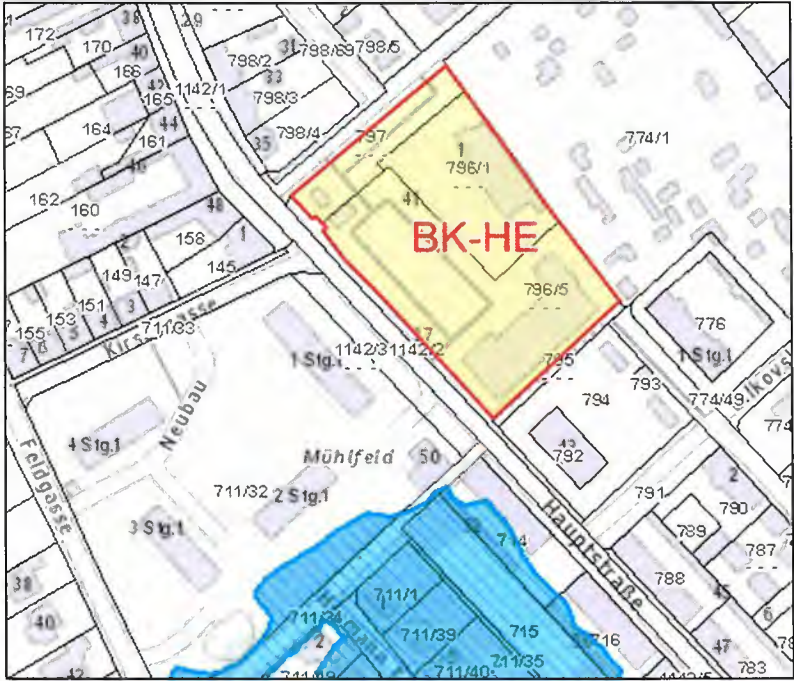

In der Kurzbeschreibung (Kapitel 1) wurde bereits angeführt, welche Änderungen gescreent werden und welche Änderungen von vornherein so geringfügig sind, dass kein Screening erforderlich ist.


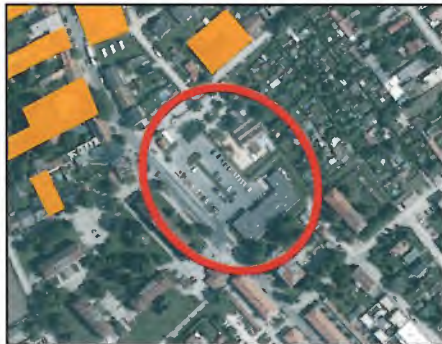
Änderungspunkte	Vorgangswise Entscheidungsgrundlagen
1) Zentrumszone Gramatneusiedl	keine Umweltauswirkungen im Sinne des §25 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF → kein Screening erforderlich
2) Handelseinrichtung Hauptstraße	Screening → Behandlung im Kapitel 3

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle		Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten		
<i>NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	keine Zonen in der Region	Die nächst gelegene Zone liegt ca. 1,6km südöstlich des Gemeindegebietes (IN 03) in Götzendorf an der Leitha und hat keinen Einfluss auf die Widmungsänderung.
FWP Nachbargemeinde(n)	Abstand zu Gde-Grenze ausreichend	

Sonstige Unterlagen		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - keine relevanten Festlegungen	Die geplante Handelseinrichtung liegt innerhalb der Baulandumhüllenden der Marktgemeinde Gramatneusiedl. Es ist kein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm erkennbar.
	 <p>Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Neunkirchen-Bucklige Welt</p>	
Kleinregionales Rahmenkonzept	keines vorhanden	Quelle: https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/region/kl_einregionen/KR_Rahmenkonzepte_042021.pdf Abfrage 25.03.2026
Grundlagenforschung ÖROP	vorhanden aber veraltet	Örtliches Raumordnungsprogramm mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.1999.
Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)	keines vorhanden	„Räumliches Entwicklungskonzept“ vorhanden
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden - relevante Aussagen	b) <u>Wirtschafts- und Versorgungsstruktur</u> 2. Sicherstellung der Grundversorgung der Gemeindebevölkerung mit Gütern- und Dienstleistungen, öffentlichen, sozialen und medizinischen Einrichtungen sowie Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
Prüfung von Standortgefahren		
Planausschnitte aus dem NÖ Atlas, Abfrage vom 25.03.2026		
Gefahrenzonenplan WLW (GZP)	noch kein GZP vorhanden	
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	ABU: keine Überlagerungen	

	 <p>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026</p>
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	weiße Klasse
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	weiße Klasse
Hinweiskarte Hangwasser	einzelne, kleine Fließwege berührt  <p>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026</p>

Grundwasserstand	GW-Hochstand <= 2 m unter Flur  Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026	
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	keine Überlagerung	
Sonstige Quellen		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	irrelevant, ABU/GZP vollständig	
Altstandorte und Ablagerungen (cadenza-Modul)	Altstandort im Nahbereich  Abfrage: Cadenza Web, 25.03.2026	Es ist zwar ein „Altstandort“ (VFNÖUKONT Dynamic-Commerz Handel- und Transport-Ges.m.b.H KG Gramatneusiedl) im Nahbereich, da es sich nur um die Ergänzung einer rechtskräftigen Baulandwidmung handelt, ist kein Widerspruch zu dieser Festlegung zu erwarten.
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Ausweisung in eBOD	
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets	nächst gelegenes Landschaftsschutzgebiet (Donau-March-Thaya-Auen) ist mindestens 9km von der Gemeindegrenze entfernt. Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026




Europaschutzgebiet	Schutzgebiet überlagert  <i>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026</i>	Vogelschutz- und FFH-Schutzgebietes Nr. 20: „Feuchte Ebene Leithaauen“ mindestens 200m entfernt; keine Unverträglichkeit aufgrund der rechtskräftigen Baulandwidmung; → siehe auch die näheren Ausführungen im Kapitel 4
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	<i>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026</i>
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen	relevante Nutzung am Standort	Der Änderungsbereich ist zum Großteil versiegelt und mit dem Gemeindezentrum und einem Nahversorger (BILLA) bebaut. Die bestehende Nutzung ist relevant, weil bereits eine Handelseinrichtung errichtet ist.
www.laerminfo.at	keine Berechnungen im Nahbereich	Quelle: https://maps.laerminfo.at Abfrage 25.03.2026

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen

mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
	positiv	nicht relevant	relevant	
2) Handelseinrichtung Hauptstraße				
Naturschutz und Wald				
- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Überlagerung mit Waldflächen keine Überlagerung mit Europaschutzgebiet → siehe auch Tabelle 1 bzw. "Naturverträglichkeitsprüfung" in Kapitel 4.1. dieses Berichtes → siehe bzgl. "Artenschutz" Kapitel 4.2.
- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Standortverfahren:				
- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Beeinträchtigung am Standort erkennbar.
- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Beeinträchtigung für andere Standorte erkennbar
Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
- Planungskonflikte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Änderungsbereich ist mit dem Gemeindezentrum und einem Nahversorger (BILLA) bebaut. Da bereits eine Bebauung mit einem Handelsbetrieb besteht, sind keine Planungskonflikte erkennbar.
- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Beeinträchtigungen erkennbar
- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine sonstigen Emissionsquellen im Nahbereich, die über die ortsübliche Nutzung hinausgehen
- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Zusatz „Handelseinrichtung“ der rechtskräftigen Kerngebietswidmung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.
Verkehr:				
- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Die Erschließung erfolgt über die L161, die Kreuzung mit der L156 und mit der L4043 sind jeweils ca. 500m entfernt. Von der L161 führt von Norden kommend, ein Linksabbiegestreifen zum bestehenden Billa-Parkplatz.

			<p>Abb.: schematische Verkehrserschließung der Handelseinrichtung</p> <p>Hinsichtlich der Thematik „Verkehrsabwicklung/MIV“ ist festzustellen, dass trotz der in den betreffenden Änderungsbereichen (Zusatz der Festlegung „HE“ zum bestehenden „BK“) bereits bestehenden Nutzungsstruktur (Gemeindezentrum, Nahversorger) im Änderungsbereich durch die zukünftig mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche von Handelsbetrieben eine Zunahme der Kundenfrequenz zu erwarten ist. Aus diesem Grund wird der Themenbereich „Verkehr“ im Zuge eines Umweltberichtes vertiefend behandelt. Aufgrund der Lage an der Landesstraße wird zusätzlich die Abteilung Landesstraßenplanung konsultiert (→ siehe „Liste der Planungskonsultationen“ im Kapitel „7.“)</p>
--	--	---	--

<p>- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Gramatneusiedl ist ein Bahnknotenpunkt mit einer großzügigen P&R Anlage und einer leistungsfähigen Zugverbindung nach Wien. Der unmittelbare Bahnhofsbereich befindet sich daher gemäß NÖ-Atlas, Abfrage: 25.03.2026, auch innerhalb der ÖPNV-Güteklasse „A“ („Hochstrangige ÖV-Erschließung“). Der Änderungsbereich wird als „städtisch/ländlich, gut erschlossen“ kategorisiert („Güteklasse D“). Die Bushaltestelle an der L161 („Gramatneusiedl Gemeindezentrum“) grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich.</p>
<p>- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>An der L161 befindet sich ein Fußgängerübergang mit Zebrastreifen und Mittelinsel im Änderungsbereich.</p>  <p>Abb.: Linksabbieger von der L161 zum BILLA; Foto 20.04.2026</p> <p>Da sich die Handelseinrichtung auf einem geraden Abschnitt der Landesstraße 161 im Ortsgebiet befindet, sind auch im Fall einer Zunahme des Verkehrs keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit durch die</p>

GEPLANTE ÄNDERUNG DES
ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES/FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER
MARKTGEMEINDE GRAMATNEUSIEDL
ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER „STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG“

-13-

PZ: GRAM-FÄ8-12328-SUP

				geplante Umwidmung zu erwarten (→ siehe auch „Verkehrsabwicklung/MIV“).	Pkt.
Kultur, Ästhetik:					
- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine relevanten Kriterien, da nach den Eintragungen des derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes bzw. sonstigen allgemein zugänglichen Unterlagen keine diesbezüglichen Festlegungen (z.B. „Bodendenkmäler“) bekannt sind. Die südlich angrenzenden „Marienthalhäuser“ beidseitig der Landesstraße sind von der Widmungsänderung nicht betroffen.	
- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Bereich liegt am Rand des Ortszentrums von Gramatneusiedl und ist mit großvolumigen Baukörpern (Billa, Gemeindezentrum) bebaut.	
- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

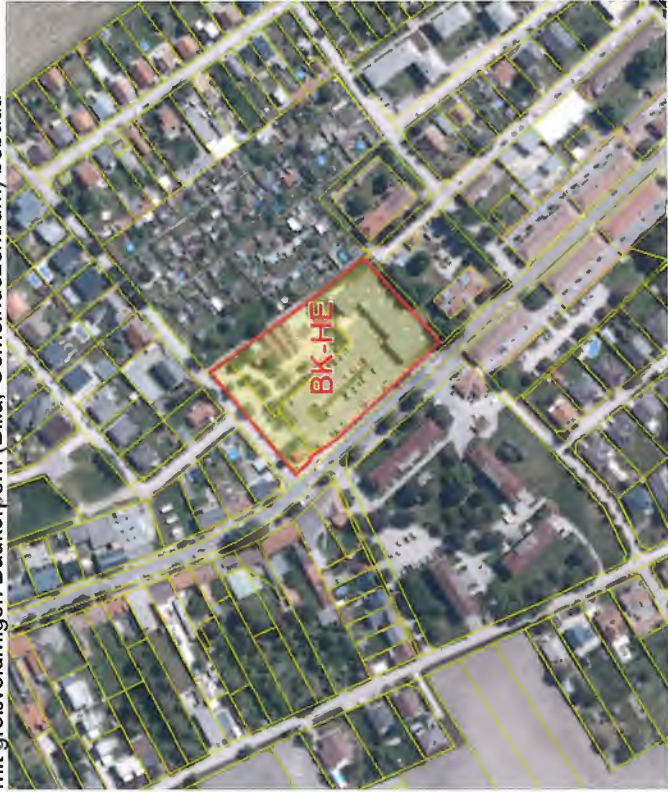


Abb.: Das Luftbild verdeutlicht die Bebauungsstruktur. Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 25.03.2026



GEPLANTE ÄNDERUNG DES
 ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES/FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER
MARKTGEMEINDE GRAMATNEUSIEDL
 ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER „STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG“

-14-

PZ: GRAM-FÄ8-12328-SUP


				<p>An der Landesstraße ist gegenüber der geplanten Handelseinrichtung ein Geschloßwohnbau aus der Mitte des 20. Jahrhunderts situiert. Weiter südlich prägen die denkmalgeschützten „Marienthalhäuser“ das Ortsbild entlang der Landesstraße.</p> <p>Im Osten grenzen eine ehemalige Kleingartenanlage und im Norden freistehende Einfamilienhäuser an den Änderungsbereich.</p> <p>An der Landesstraße im Norden ist noch die historische Bebauungsstruktur mit geschlossener Straßenrandbebauung erkennbar.</p> <p>→ Da der Änderungsbereich bereits mit einem Handelsbetrieb bebaut ist, bleibt die Wirkung auf das Ortsbild unverändert.</p> <p>Der Änderungspunkt liegt im zentralen Ortsbereich von Gramatneusiedl. Es sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild feststellbar.</p>
--	--	--	--	--



DI SUSANNE HASELBERGER
INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG und RAUMORDNUNG
 Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
 1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26-28/2
 Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@haselberger.eu

WIEN, IM APRIL 2026

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen - Screening Formular 3

mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
	positiv	nicht prüf-relevant	prüf-relevant	
2) Handelseinrichtung Hauptstraße				
Boden:				
- Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Zusatz „Handelseinrichtung“ hat keinen Einfluss auf Bodenverbrauch bzw. Versiegelungsgrad, weil es sich um eine rechtskräftig gewidmete Kerngebietsfläche handelt, die zum größten Teil bebaut und versiegelt ist (→ siehe auch die Abbildung auf Seite 20).
- Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
 <p>Abb.: Blick von Westen auf den Änderungsbereich, der bereits zum Großteil versiegelt ist; Foto 20.04.2026</p>				

Klima:			
- Mikroklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wie schon oben erwähnt, ist der Änderungsbereich mit einem Nahversorger und dem Gemeindezentrum bebaut und zum Großteil versiegelt. Aus den Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus der Änderung ergeben (keine Verkaufsflächenbeschränkung bei Handelseinrichtungen), ergeben sich aufgrund der Bestandssituation keine relevanten negativen klimatischen Auswirkungen (insbesondere im Hinblick auf „Durchlüftung“) gegenüber der jetzigen Nutzungssituation. Es wird daher auch bezüglich „Klima“ von keinen kumulativen Auswirkungen ausgegangen.			
Wasser:			
- Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Änderungsbereich ist mit einer kommunalen Wasserversorgung und einer kommunalen Abwasserentsorgung (Kanal) ausgestattet. Die Kapazitäten der Trinkwasserversorgung und der Kläranlage sind nach Auskunft der Gemeinde Gramatneusiedl vom 22.04.2026 für eine Erhöhung der Verkaufsflächen ausreichend. Hinsichtlich Stoffeintrag und Erschöpfung sind daher keine kumulativen Auswirkungen zu erwarten.			
- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Von den Änderungen sind keine Wasserflächen betroffen.			



4. NATURVERTRÄGLICHKEIT, ARTEN- UND NATURSCHUTZ

4.1. EUROPASCHUTZGEBIETE

Gemäß EU- FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie wurden durch die NÖ-Landesregierung „Europaschutzgebiete“ verordnet (vgl. „Verordnung über die Europaschutzgebiete“, LGBl.Nr. 33/2020). In den betreffenden „Schutzgebieten“ sind bestimmte „Schutzgegenstände“ (Lebensraumtypen bzw. Tier- und Pflanzenarten), „Erhaltungsziele“ und „notwendige Erhaltungsmaßnahmen“ festgelegt.

Verträglichkeitsprüfung gemäss § 2 NÖ-ROG 2014

Aufgrund der geltenden Bestimmungen gemäß NÖ-ROG 2014 idGF. über die „Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten“ ist im Zuge eines Änderungsverfahrens in jedem Fall eine Untersuchung der Verträglichkeit der geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan / Örtlichen Raumordnungsprogramm mit den Erhaltungszielen des Europaschutzgebietes vorzunehmen¹.

Hinsichtlich der geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes kann Folgendes festgestellt werden:

Die Marktgemeinde Gramatneusiedl hat Anteil am NATURA 2000 Gebiet 20 „*Feuchte Ebene Leithaauen*“ gemäß Vogelschutz- und FFH-Richtlinie. Die Gebietsabgrenzung umfasst das Siedlungsgebiet der Ortschaft Gramatneusiedl im Osten und Süden und den „Ortsteil Gramatneusiedl“.

Die beiden Änderungspunkte liegen außerhalb des Europaschutzgebietes.

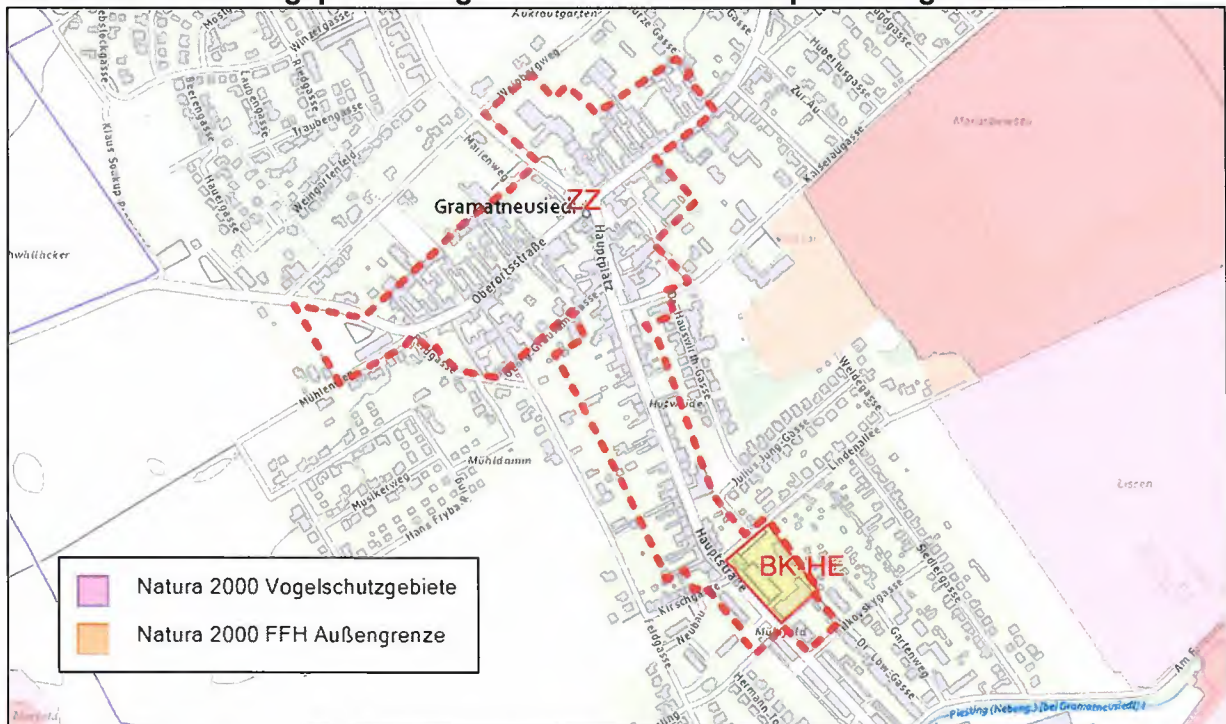


Abbildung: maßstabslose Darstellung der geplanten Zentrumszone und des Zusatzes „Handelseinrichtungen“ (rot) und des Europaschutzgebietes Nr. 20 „*Feuchte Ebene Leithaauen*“ gemäß Vogelschutz- und FFH-Richtlinie“; Quelle: NÖ-Atlas, Abfrage 25.03.2026

¹ vgl. § 2 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idGF.: „Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen.“

DOKUMENTATION ÜBER AUSSTRAHLUNGS- UND ÜBERLAGERUNGSWIRKUNG

Auf dem nachfolgenden Datenblatt werden die geplanten Änderungspunkte entsprechend zusammenfassend dokumentiert.

NATURA 2000 - „VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG“

gem. § 2 NÖ-ROG 2014 idgF. (Planprüfung)

Änderungspunkte: Laufende Nummer lt. Kapitel 1 „Kurzbeschreibung der geplanten Änderungspunkte“	Lage zu Europaschutz- gebiet; betroffenes Gebiet	Beurteilung: Überlagerungswirkung auf Schutzobjekte oder Ausstrahlungswirkung auf Schutzobjekte	beigelegte Prüfunterlagen, Anmerkungen
1 Zentrumszone Gramatneusiedl	Lage der beiden Änderungspunkte außerhalb des Natura 2000 –FFH- und Vogelschutzgebietes Nr. 20 „ <i>Feuchte Ebene Leithaauen</i> “	keine Überlagerungs- wirkung auf Schutzobjekte	Aufgrund der Lage der Änderungspunkte außerhalb des Europaschutzgebietes und im Siedlungsgebiet und zum Großteil bebauten Bauland bzw. der Art der Änderungen sind die Auswirkungen auf „Natura 2000“ Festlegungen als so geringfügig einzustufen, dass eine weitere vertiefende Untersuchung im Zuge der Verträglichkeitsprüfung von Europaschutzgebieten entfallen kann, weil keine „erheblichen Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes“ vorliegen.
2 Handelsein- richtung Hauptstraße		keine Ausstrahlungs- wirkung auf Schutzobjekte	

Zusammenfassend werden aus Sicht des Planverfassers und der Marktgemeinde Gramatneusiedl durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes keine erheblich negativen Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014 idgF. verursacht. Für die geplanten Änderungspunkte sind daher keine weiterführenden Untersuchungen im Rahmen der „Naturverträglichkeitsprüfung“ erforderlich.

4.2. ARTENSCHUTZ

1

Zentrumszone
Gramatneusiedl

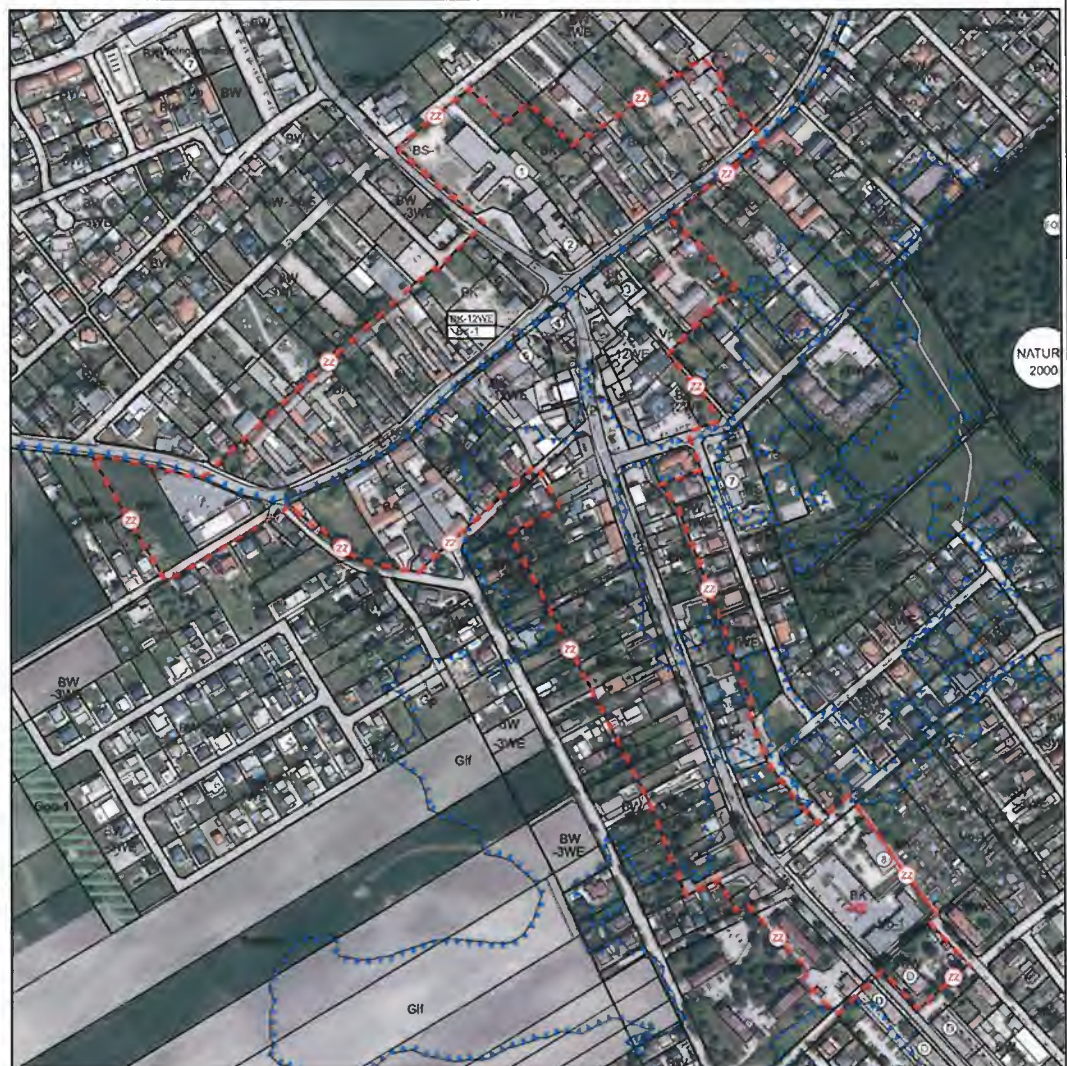


Abbildung: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Darstellung der Zentrumszone

Der Änderungspunkt 1 umfasst nur die Festlegung der Zentrumszone. Die Zentrumszonenfestlegung zieht keine unmittelbaren Auswirkungen nach sich, sondern schafft lediglich die Möglichkeit nach §18 NÖ-ROG 2014 idgF. gewidmete Kerngebietsflächen mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ zu versehen. Da weiters die geplante Zentrumszone auf größtenteils bebauten Baulandflächen im zentralen Ortsbereich von Gramatneusiedl festgelegt wird, besteht kein direkter räumlicher Zusammenhang mit naturschutzfachlich höherwertigen Flächen. Es ist von keinem negativen Einfluss auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung auszugehen.

2

Handelseinrichtung
Hauptstraße



Abbildung: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Darstellung des Zusatzes Handelseinrichtung

Wie auf dem Planausschnitt oben ersichtlich, betrifft die Änderung nur eine bebaute und zum größten Teil versiegelte Fläche mit der rechtskräftigen Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ im Ortszentrum von Stetten.
Der Zusatz „Handelseinrichtung (HE)“ hat keinen Einfluss auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung.

Zusammenfassend sind bei beiden Änderungspunkten keine negativen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2-0) zu erwarten.

5. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS („SCOPING“)

PLANUNGSABSICHTEN der <u>Marktgemeinde Gramatneusiedl</u> lt. vorliegendem Entwurf zur Änderung des ÖROP's / Flächenwidmungsplanes Planverfasser: Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, 1170 Wien Planzahl: GRAM – FÄ8 – 12328 – SUP Datum des Planes: April 2026	
Änderungspunkt 2): Handelseinrichtung Hauptstraße	
AUSWIRKUNGEN oder UNVERTRÄGLICHKEITEN	
werden untersucht hinsichtlich	UNTERSUCHUNGEN zur Abklärung
Rechtlich relevante Schutzvorgaben	Untersuchungsmethoden
<ul style="list-style-type: none"> o Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und -einrichtungen o Sicherstellung der Verkehrssicherheit 	<ul style="list-style-type: none"> • Abschätzung der Verkehrsauswirkungen der geplanten Änderung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Straßeninfrastruktur • Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung auf der L161 und der L156 • Auswirkungen auf den Anbindeknoten und auf die Knoten L161/L156 und L161/L4043
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> → Stellungnahme Verkehrsplaner → Konsultation Landesstraßenplanung
	ERLÄUTERUNGEN
	Detaillierungsgrad
	Textliche Beschreibung und Analyse



6. ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte im Sinne des §25(4)Z.2 des NÖ-ROG 2014 idgF. – Vorlage der Abschätzung über die Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP-Screening) kann entfallen ▪ Änderungspunkte im Sinne des §25(4)Z.3 des NÖ-ROG 2014 idgF. – Vorlage der Abschätzung über die Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP-Screening) kann entfallen 	<u>betroffener Änderungspunkt:</u> 1 - Zentrumszone Gramatneusiedl <u>betroffene Änderungspunkte:</u> -
--	---

B: SUP obligatorisch durchzuführen

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (2011/92/EU) ▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete 	<u>betroffene Änderungspunkte:</u> - <u>betroffene Änderungspunkte:</u> -	SUP erforderlich
<h3>C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)</h3> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich 	<u>betroffener Änderungspunkt:</u> 2 - Handelseinrichtung Hauptstraße <u>betroffene Änderungspunkte:</u> -	



7. PLANUNGSKONSULTATIONEN

Gemeinde Gramatneusiedl

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes

Planzahl: GRAM – FÄ8 - 12328 - SUP, verfasst im April 2026

PLANUNGSKONSULTATIONEN

im Zuge der Entscheidung über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“.

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input type="checkbox"/>	
Wildbach- und Lawinenverbauung	<input type="checkbox"/>	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserbau – WA3	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten) – WA2	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser) – WA2	<input type="checkbox"/>	
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	
Welterbe - kulturelles Erbe	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Landesstraßenplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Änderungspunkt 2; Konsultation am 30.04.2026</i>
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	<input type="checkbox"/>	
Keine Konsultationen erforderlich	<input type="checkbox"/>	

8. ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN – DIGITAL

Die vorliegenden „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ inkl. der Plandarstellungen werden unter dem folgenden Dateinamen zur Gänze in der „Fabasoft-Cloud“ des Amtes der NÖ-Landesregierung in digitaler Form bereitgestellt:

Haselberger_Gramatneusiedl_OeROP_8_Aenderung_SUP_GRAM_Fae_8_12328.zip