

Die Marktgemeinde Wullersdorf beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

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

Das Ergebnis dieser Prüfung und die Begründung lauten wie folgt:

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

Wullersdorf, am 14.04.2026

Betrifft: Gemeinde Wullersdorf
36. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms
Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung

Die Gemeinde beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern.

Ein Vorentwurf (erstellt von Büro Dr. Paula ZT-GmbH unter der ZI. 26064/F36 am 7. April 2026) liegt bereits vor. Nach Abwägung der als relevant erkannten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, dass keine Strategische Umweltprüfung bei der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms durchgeführt wird.

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



Richard Hof

(Unterschrift des Bürgermeisters)

Beilagen:

- Untersuchungsergebnisse des Screenings
- Vorentwurf zur Änderung des Örtl. Raumordnungsprogramms (1 Plandarstellung)

PRÜFUNG DER NOTWENDIGKEIT ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG (SUP)

Gemeinde Wullersdorf

36. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms

GZ: 26064 / Stand: 7. April 2026 / Planverfasser: Büro Dr. Paula ZT-GmbH

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

A: kein Screening erforderlich – eine SUP kann jedenfalls entfallen

§ 25 (4) Z. 2 NÖ ROG 2014

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungen zur Umsetzung eines verordneten Entwicklungskonzepts, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> 1¹
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungen zur Festlegung der Widmungsarten Grünland Windkraftanlage (Gwka) oder Grünland Photovoltaikanlage (Gpv) in einer von der überörtlichen Raumordnung ausgewiesenen Zone 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungen zur Anpassung an tatsächlich bestehende rechtmäßige Nutzungen 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltauswirkungen bleiben entweder unverändert oder potentielle negative Umweltwirkungen werden verringert 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung der Widmungsart von Bauland Betriebsgebiet (BB) in Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB) oder von Bauland Industriegebiet (BI) in Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet (BVB) 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung zur Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in eine der folgenden Widmungsarten: Grünland Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle (Gho), Grünland Grüngürtel (Ggü), Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb), Grünland Spielplatz (Gspi), Grünland Friedhof (G++), Grünland Ödland, Ökofläche (Gö), Grünland Wasserfläche (Gwf), Grünland Freihaltefläche (Gfrei), Grünland Kellergasse (Gke) 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -

¹ das Entwicklungskonzept BB Hetzmannsdorf wurde in das ÖEK integriert und als Ziel/Maßnahme verordnet

**B: kein Screening erforderlich – eine SUP kann unter Voraussetzungen entfallen
§ 25 (4) Z. 3 NÖ ROG 2014**

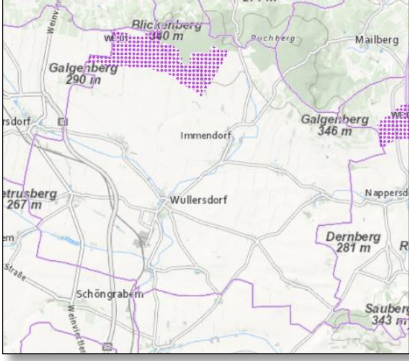
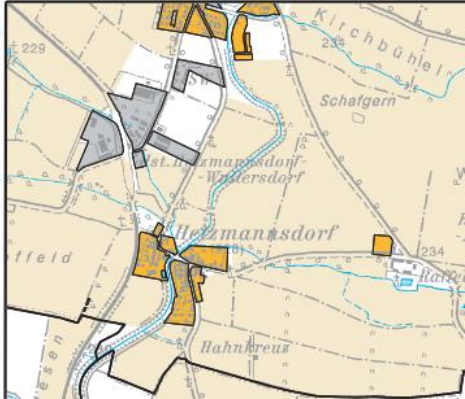
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderung zur Erweiterung einer bereits rechtswirksam festgelegten Flächenwidmung unter folgenden Voraussetzungen: <ul style="list-style-type: none"> a) das Flächenausmaß der Erweiterung beträgt maximal 1 Hektar, b) die Fläche liegt außerhalb naturschutzrechtlich festgelegter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Europaschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark) c) hochwertige landwirtschaftliche Böden sowie bestockte Flächen (Wald, Lebensräume) werden nicht in Anspruch genommen, d) die Fläche liegt außerhalb raumordnungsrechtlich festgelegter Gebiete (erhaltenswerter Landschaftsteil, agrarischer Schwerpunktraum, Zonen für Windkraft- oder Photovoltaikanlagen) und e) zwischen Wohnbauland, Sondergebiet mit Schutzbedarf oder Widmungen für Erholungseinrichtungen einerseits und bestehenden, geplanten oder raumordnungsrechtlich zulässigen Störungsquellen andererseits wird ein Abstand von zumindest 300 m eingehalten. 	<p><i>betreffene Änderungspunkte:</i> Flächenausmaß der Erweiterung beträgt mehr als 1 ha</p>
--	--

**C: SUP jedenfalls durchzuführen (siehe Screening-Formular 3 und Scoping)
§ 25 (4) Z. 1 NÖ ROG 2014**

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (2011/92/EU) 	<p><i>betreffene Änderungspunkte:</i> -</p>	<p>SUP erforderlich</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete 	<p><i>betreffene Änderungspunkte:</i> -</p>	
<p>D: Screening erforderlich (siehe Screening-Formular 3 und Scoping) § 25 (4) Z. 4 NÖ ROG 2014</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screening-Ergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich. 	<p><i>betreffene Änderungspunkte:</i> -</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screening-Ergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich. 	<p><i>betreffene Änderungspunkte:</i> 1</p>	

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.

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle (*) Verweis auf Tabelle 2)		Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten (*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	Zonen im Gemeindegebiet	 <p>Zone WE 01</p>
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konfliktträchtigen Widmungen	-
Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ	keine Zonen im Gemeindegebiet	-
<i>Sonstige Unterlagen</i>		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - keine relevanten Festlegungen	<p>Anlage 10 - Blatt 23 Hadres SÜD</p> 
Kleinregionales Rahmenkonzept	keines erlassen	-
Grundlagenforschung ÖROP	vorhanden - keine relevanten Aussagen	ÖEK Erstreckung in Ausarbeitung
Örtliches Entwicklungs-konzept	vorhanden - relevante Aussagen	ÖEK Erstreckung in Ausarbeitung
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden - relevante Aussagen	ÖEK Erstreckung in Ausarbeitung

Prüfung von Standortgefahren(*)		
NÖ Atlas		
Gefahrenzonenplan (WLV)	nicht geprüft	-
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	vorhanden - keine Überlagerungen	GZP Göllersbach
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	gelbe Klasse	 <p>Ablagerungen und Abgrabungen innerhalb eines bestehenden Betriebsgeländes > dennoch Planungskonsultation zur Abstimmung</p>
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	weiße Klasse	-
Hinweiskarte Hangwasser	einzelne, kleine Fließwege berührt	 <p>Ableitungssystem wird bei Betriebserweiterung mitgeplant</p>
Grundwasserstand	keine Angaben im relevanten Raum	-
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	keine Überlagerung	
Sonstige Quellen		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	nicht geprüft	-

Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	keine Altlast oder Verdachtsfläche im Nahbereich	-
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Feuchtlage	trocken bis mäßig trocken
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald^(*)		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets	kein Landschaftsschutzgebiet in Wullersdorf
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	kein Biosphärenpark in Wullersdorf
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	kein Naturschutzgebiet in Wullersdorf
Europaschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	kein Natura 2000 in Wullersdorf
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	-
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	-
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen ^(*)	keine relevanten Nutzungen	keine Nutzungskonflikte zu erwarten
www.laerminfo.at	nicht geprüft	-

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen

Nr.	Änderungsmaßnahme			
1	<p>Mit dem Ziel der räumlichen Konzentration von Betrieben sowie dem Erhalten und Sichern bestehender Betriebe, welche sich vergrößern möchten, hat die Gemeinde Wullersdorf im Rahmen der 31. Änderung Flächen gemäß ÖEK als Gfrei-B gewidmet. Hierfür wurde das „Entwicklungskonzept Betriebsgebiet“, welches bereits für die 24. Änderung als Grundlage diente, aktualisiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.</p> <p>Ebenso wurden im Zuge der 31. Änderung 2 ha Bauland Betriebsgebiet (BB) gewidmet, die bereits verwertet bzw. bebaut wurden. Demnach konnten gemäß NÖ ROG §3 (4) ein weiteres Mal 2 ha Bauland Betriebsgebiet (BB-A1) im Rahmen der 33. Änderung gewidmet werden.</p> <p>Aufgrund der Erweiterungsabsichten eines bestehenden Betriebes, welcher sich durch eine Neuübernahme vergrößern und modernisieren möchte, beabsichtigt die Gemeinde Wullersdorf das Grstk.Nr. 1606, KG Grund von Gfrei-B in BB umzuwidmen.</p> <p><i>Anmerkung: Da die Erweiterung von einem am 14. Dezember 2023 bestehenden Betrieb erfolgt, gilt gemäß NÖ ROG, §18b die 2 ha Beschränkung nicht.</i></p>			
mögliche Auswirkungen (*) Verweis auf die Tabelle 1)	Bewertung der Auswirkungen			Begründung, Erläuterung, Nachweis
	(+) positiv	(0) keine, nicht prüf- relevant	(-) prüf- relevant	
Naturschutz und Wald				
Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Von der geplanten Umwidmung sind keine Natura 2000 Gebiete und keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Waldflächen werden ebenfalls nicht berührt. Naturräumliche Besonderheiten oder Erholungsflächen der Gemeinde werden somit nicht beeinträchtigt
Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Standortgefahren(*)				
Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der südwestliche Teil des Grundstückes ist als gelbe Klasse ausgewiesen > Planungskonsultation
Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Menschliche Gesundheit und Sachwerte				
Planungskonflikte(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen durch Umwidmung, da ausreichend Abstand zu den Siedlungsgebieten gegeben ist bzw. Erweiterung innerhalb einer bestehenden Betriebs-/Gewerbezone statt findet
Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verkehr				
Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Im Falle einer Zusätzlich notwendigen Zu- und Abfahrt wird diese ebenfalls an der L 1068 erfolgen. An der Landesstraße 1068 befinden sich schon mehrere Betriebserschließungen und es sind zum Teil schon Geschwindigkeitsbeschränkungen vorhanden, sodass zusätzliche Anbindungen eher keine neuen Gefahren- u. Konfliktpunkte darstellen.
Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Kultur, Ästhetik				
Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	im Bereich bestehender Betriebsgebietsflächen (Vorbelastung)
Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	im Bereich bestehender Betriebsgebietsflächen (Vorbelastung)

Anm.: (+),(0)... unerhebliche Auswirkungen, keine SUP erforderlich; (-)... erhebliche Auswirkungen, SUP erforderlich

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen

Änderungs- maßnahme	Mögliche Auswirkungen	Bewertung der Auswirkungen			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		(+) positiv	(0) keine, nicht prüf- relevant	(-) prüf- relevant	
ÄP1 Gfrei-B > BB	Boden				
	Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mehrverbrauch an Boden gegeben
	Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Versiegelungsgrad im Vergleich zum Dauersiedlungsraum unerheblich
	Klima				
	Mikroklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Auswirkungen durch Umwidmungen
	Wasser				
	Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Gewässer unmittelbar betroffen, keine Beeinträchtigungen durch Umwidmungen;
	Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Anm.: (+),(0)... unerhebliche Auswirkungen, keine SUP erforderlich; (-)... erhebliche Auswirkungen, SUP erforderlich

Tabelle 4: Liste der Planungskonsultationen

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input type="checkbox"/>	
Wildbach- und Lawinenverbauung	<input type="checkbox"/>	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input checked="" type="checkbox"/>	ÄP 1
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	
Welterbe – kulturelles Erbe	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Landesstraßenplanung	<input type="checkbox"/>	
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	<input type="checkbox"/>	
Keine Konsultation erforderlich	<input type="checkbox"/>	