

Die Marktgemeinde Zillingdorf 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 ZILLINGDORF
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
(GZ.: 3.910-26/01)**

AUFLISTUNG DER BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Zillingdorf beabsichtigt für die Katastralgemeinde Zillingdorf das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) abzuändern.

Der Entwurf umfasst folgende Änderungen:

Nr.	Änderung
1	Änderung Wohnbaulandkategorie von Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Kerngebiet (BK); Grdstk. Nr. 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209; KG Zillingdorf

Screening Formular 2

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der **Marktgemeinde Zillingdorf**

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)
 erstellt von **RaumRadar ZT GmbH** unter der Planzahl **3.910-26/01** am **08.04.2026**

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

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>

B: SUP obligatorisch durchzuführen

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>	SUP erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>	
C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich. 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich. 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> 1	

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.

2019/2023

Screening Formular 3

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle	(*) Verweis auf Tabelle 2)	Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	keine Zonen in der Region	nächste Zone im Norden in rund 6 km Entfernung in Pottendorf
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konfliktträchtigen Widmungen	Änderung innerhalb des Siedlungsgefüges
<i>Sonstige Unterlagen</i>		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft-keine relevanten Festlegungen	
Kleinregionales Rahmenkonzept	keines vorhanden	
Grundlagenforschung ÖROP	****	Relevante Grundlagenerhebung „Standorte landwirtschaftliche Betriebsstätten“ aktualisiert
Örtliches Entwicklungskonzept	keines vorhanden	
ÖROP-Verordnungstext	****	
Prüfung von Standortgefahren(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Gefahrenzonenplan WLW (GZP)	außerhalb von Einzugsgebieten	
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	ABU: keine Überlagerungen	
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	weiße Klasse	
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	weiße Klasse	
Hinweiskarte Hangwasser	keine Fließwege berührt	
Grundwasserstand	außerhalb dargestellter GW-Hochstände	
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	keine Überlagerung	
<i>Sonstige Quellen</i>		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	irrelevant, ABU/GZP vollständig	
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	kein Altstandort im Nahbereich	
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Einstufung	
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald(*)		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebietes	
Biosphärenpark	außerhalb eines Biosphärenparks	
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	
Europaschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	N2000-FFH-Gebiet "Feuchte Ebene - Leithaauen" außerhalb Siedlungsgebiet, rund 100m entfernt
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen(*)	keine relevanten Nutzungen	
www.laerminfo.at	keine Berechnungen im Nahbereich	

2019/2023

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 type="checkbox"/>	
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 (Welterbemanagement)	<input type="checkbox"/>	
Straßenbauabteilung	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Landesstraßenplanung	<input type="checkbox"/>	
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	<input type="checkbox"/>	
Keine Konsultation erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	<u> 1 </u>

Screening Formular 3

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen

Nr.	Änderungsmaßnahme	mögliche Auswirkungen (*) Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
ÄP 1	Änderung der Wohnbaulandkategorie von Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Kerngebiet (BK) Grdstk. Nr. 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209; KG Zillingdorf	Naturschutz und Wald(*):				
		- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Überlagerung von Schutzgebieten/Wald am Standort
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Relevanz durch Änderung der Wohnbaulandkategorie
		- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Relevanz durch Änderung der Wohnbaulandkategorie
		Standortgefahren(*):				
		- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Beeinträchtigungen am Standort
		- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Beeinträchtigungen für andere Standorte abzuleiten
		Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
		- Planungskonflikte(*)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Durch Änderung der Wohnbaulandkategorie soll ein Prozess der behutsamen Transformationen des Ortskerns gestartet werden, mit dem auf den Strukturwandel (Verringerung der Zahl der Landwirte) reagiert wird und aus Agrargebieten Kerngebiete werden sollen. Für diesen Standort liegt eine konkrete Anfrage vor. Auf diesem Standort befindet sich keine aufrechte Landwirtschaft.

					<p>Angrenzende Agrargebiete sollen sukzessive – auf Basis ihrer konkreten Nutzung und konkreten Planungsvorhaben in weiterer Zukunft einer Umwidmungsprüfung unterzogen werden. Eine großflächige Umwidmung in Kerngebiet ist nicht erwünscht, um eine schlagartige, unkontrollierbare Veränderung hintanzuhalten. Gleichzeitig sollen Grundlagen für die Änderung dargelegt werden, die in weiterer Folge allgemeinen Charakter haben.</p> <p>Eine ungebührliche Nutzungsintensivierung durch den Wegfall der Wohneinheitenbeschränkung, die für Agrargebiet vorliegt, nicht aber für Kerngebiet, ist durch die schmale Grundstückskonfiguration nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan soll geprüft werden, Bestimmungen festzulegen, die die Nachbarschaftskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen im Agrargebiet hintanhält.</p>
	- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine ortsunüblichen Lärmemissionen abzuleiten
	- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Auswirkungen abzuleiten
	- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	keine Auswirkungen abzuleiten
Verkehr:					
	- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Die Abwicklung des Verkehrs (Zufahrt) am Grundstück soll im überwiegenden Ausmaß über die Hauptstraße erfolgen. Das Grundstück ist an beiden Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden.
	- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Relevanz durch Änderung Baulandkategorie
	- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Relevanz durch Änderung Baulandkategorie

Kultur, Ästhetik:					
	- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Relevanz durch Änderung Baulandkategorie
	- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Ebene des Bebauungsplans sollen Regelungen geprüft werden, die dem Erhalt des Ortsbilds dienlich sind.
	- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Relevanz durch Änderung Baulandkategorie

Screening Formular 3

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen

Änderungsmaßnahmen	mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		positiv	nicht prüfrelevant	prüfrelevant	
ÄP1	Boden:				
	- Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Klima:				
	- Mikroklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Wasser:				
	- Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		



Änderungspunkt 1

Plannummer: 3.910-26/01

Stand: April 2026

Maßstab: 1:3.000

DKM Stand: © BEV 2012



RaumRadar ZT GmbH
Hofgartenstraße 11/12a
2120 Wolkersdorf/Weinviertel



Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 25 NÖ ROG

Gemäß § 25 Abs. 4, 3. Satz NÖ ROG 2014 wurden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. §25a NÖ ROG 2014 geprüft.

Diese Prüfung hat ergeben, dass das gegenständliche Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Zillingdorf (GZ: 3.910-26/01 vom April 2026) als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann.

Dies ergibt sich daraus, da

- nach erfolgter Prüfung der Kriterien für die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist und
- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen im Rahmen der Auflageunterlagen aktuell dokumentiert werden wird und
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht und
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, und sich aus der Änderung der Wohnbaulandwidmungsart keine Verschlechterungen hinsichtlich des Artenschutzes ableiten lassen
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt

Daher kann die Änderung des Flächenwidmungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Wolkersdorf, im April 2026

DI Michael Fleischmann

Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung