Knollconsult
Unternehmensgruppe

Örtliches Raumordnungsprogramm (ÖROP)
Änderung Flächenwidmungsplan 01/2025

Stadtgemeinde Hollabrunn

Erläuterungs- & Umweltbericht zur öffentlichen Auflage

KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH
Wien, Krems, Purbach
+43 1 2166091
office@knollconsult.at
www.knollconsult.at

Örtliches Raumordnungsprogramm (ÖROP) Stadtgemeinde Hollabrunn – Änderung Flächenwidmungsplan 01/2025

Erläuterungs- & Umweltbericht zur öffentlichen Auflage

Auftraggeber	**Stadtgemeinde Hollabrunn** Hauptplatz 1 2020 Hollabrunn
Auftragnehmer	**Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH** Roseggerstraße 4/2 3500 Krems an der Donau AUSTRIA T. +43 2732 76416 E. krems@knollconsult.at www.knollconsult.at
Bearbeitung	DI DI Jochen Schmid DI Marko Paulus DI Rainhard Süss
Projektnummer	ZT-25-015
Stand	März 2025

Inhalt

1 Einleitung 1

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens 1

1.2 Stand der örtlichen Raumplanung 1

1.3 Relevante Rechtsmaterien, Pläne und Programme 4

1.4 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass) 7

1.5 Hinweise zur Plandarstellung 7

1.6 Pflichtinhalte des Umweltberichts 8

2 Allgemeine Informationen zur Gemeinde 10

2.1 Bevölkerungsentwicklung 10

2.2 Flächenbilanz 13

2.3 Naturgefahren 13

2.3.1 HQ100 – Hochwasserabflussbereiche 13

2.3.2 Gefahrenzonenplan 14

2.3.3 Geogene Gefahrenhinweiskarte 15

2.3.4 Hangwasser 16

3 Erläuterung des Änderungspunktes 3: KG Hollabrunn, Anton Ehrenfried-Straße/Dreyhannweg, Widmungsänderung von BW, Glf, Vö und Ggü-Immissionsschutz in BWN-1,6 und Gfrei-S (F/B) . 18

3.1 Steckbrief 18

3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen 18

3.3 Änderung und Planungsziele 19

3.4 Untersuchungsgegenstand (Screening) und Untersuchungsrahmen (Scoping) 21

3.5 Umweltauswirkungen 26

3.5.1 Hochwasser 26

4 Maßnahmen zur Begegnung erheblich negativer Umweltauswirkungen 30

5 Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustandes 31

6 Nichttechnische Zusammenfassung Umweltauswirkungen 32

Abbildungsverzeichnis 33

Tabellenverzeichnis 34

Anhang 35

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Hollabrunn beabsichtigt die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan) entsprechend den Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

Im Zuge der Änderung 01/2025 des ÖROP erfolgt eine inhaltliche Änderung. Für diesen Änderungspunkt wird ein Umweltbericht erstellt.

Der gegenständliche Änderungspunkt war bereits im Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) 01/2023 der Stadtgemeinde Hollabrunn im Screening und Scoping enthalten. In der darauffolgenden öffentlichen Auflage (01/2023) ist dieser Änderungspunkt dann entfallen. Nun wird dieser Änderungspunkt im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) wieder aufgenommen und demnach erneut mit der Änderungspunkt-Nummerierung 3 bezeichnet.

ÄP Nr.	*Gst.-Nr.*	*Straße*	*Änderung Kurzbeschreibung*	*VO*	*Umwelt-bericht*
3	3614/2, 3608/3, 3616/3, 3622/1, 3622/2, 3622/3, 3625/1, 3625/3	Anton Ehrenfried-Straße/Dreyhann-weg, KG Hol-labrunn	Widmungsänderung von BW, Glf, Ggü-Immissionsschutz und Vö in BWN-1,6 und Gfrei-S	F/B	Ja

Tabelle 1: Übersicht der Änderungspunkte, Verfahren 01/2025, Stand: März 2025

1.2 Stand der örtlichen Raumplanung

Die nachfolgende Tabelle leistet einen Überblick über den aktuellen Stand der örtlichen Planungsinstrumente der Stadtgemeinde Hollabrunn. Außerdem zeigt die Tabelle für die jeweiligen örtlichen Planungsinstrumente eine Chronologie der in Rechtskraft getretenen Änderungsverfahren.

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	**Änderungspunkte beschlossen** *[Anzahl]*	**Datum Rechtskraft**
Örtliches Entwicklungskonzept		
-	derzeit in Erarbeitung	
Grundlagenerhebung		
Naturräumliche Gegebenheiten, Bevölkerungsentwicklung, Flächenbilanz	-	Stand: 2019-2023
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
1. rechtskräftiger FWPL	-	1970
Änderung 01/2017	3	29.08.2017
Änderung 02/2017	1	26.01.2018

Änderung 01/2018 Neudarstellung	1	23.10.2018
Änderung 02/2018	14	02.05.2019
Änderung 02/2019	8	15.02.2020
Änderung 02/2020	9	02.12.2020
Änderung 02/2020 (Nachtragsbeschluss)	1	05.10.2022
Änderung 01/2022	38	05.10.2022
Änderung 02/2022	1	16.09.2022
Änderung 01/2022 (Nachtragsbeschluss)	1	06.06.2023
Änderung 01/2023	7	06.02.2024
Änderung 01/2024	1	24.10.2024
Bebauungsplan (BBPL)		
TBBPL Hollabrunn, Raschala, Suttenbrunn		
Neuerstellung		1994
Überarbeitung		2006
Änderung 02/2017	1	28.02.2018
Änderung 02/2018 Neudarstellung	6	21.05.2019
Änderung 01/2019	1	12.10.2019
Änderung 02/2019	4	04.03.2020
Änderung 01/2020	6	15.07.2020
Änderung 02/2020	6	02.12.2020
Änderung 02/2020 (Nachtragsbeschluss)	1	21.10.2022
Änderung 01/2022	18	21.10.2022
Änderung 02/2022	1	04.10.2022
Änderung 03/2022	3	13.04.2023
Änderung 01/2023	2	13.10.2023

Änderung 01/2024	1	09.11.2024
TBBPL Altenmarkt im Thale		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
Änderung 01/2022	1	03.08.2022
TBBPL Enzersdorf im Thale		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
Änderung 02/2020	1	02.12.2020
TBBPL Kleinstetteldorf		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
TBBPL Weyerburg		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
TBBPL Breitenwaida Zentrum		
Neuerstellung (Verfahren 01/2017)		2018
TBBPL Breitenwaida Hausrucken		
Neuerstellung (Verfahren 01/2017)		2018
Änderung 02/2020	1	02.12.2020
Änderung 03/2020	1	05.01.2021
Änderung 01/2022	2	03.08.2022
TBBPL Katastralgemeinde Sonnberg		
Neuerstellung		13.04.2023

Tabelle 2: Stand der örtlichen Raumplanung der Stadtgemeinde Hollabrunn, Quelle: eigene Bearbeitung, Stand: März 2025

1.3 Relevante Rechtsmaterien, Pläne und Programme

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Inhalt und die Ziele von weiteren relevanten Rechtsmaterien, Plänen und Programmen. Dazu gehören insbesondere Richtlinien der Europäischen Union, Bundes- und Landesgesetze, sowie überörtliche Planungsinstrumente wie regionale und sektorale Raumordnungsprogramme.

Titel	**Letzte Änderung**	**Geltungsbereich Hollabrunn**	**Inhalt & Ziele**
Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtline)	2006/105/EG	Nein	-
Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)	2006/105/EG	Nein	-
NÖ Raumordnungsgesetz 2014	LGBl. Nr. 10/2024	Ja	*§ 1 Abs. 1 Z 1: Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallsgefahren* *relevante Ziele gemäß § 1 Abs. 2*
NÖ Naturschutzgesetz 2000	LGBl. Nr. 41/2023	Ja	*§ 1 Abs. 1: Der Naturschutz hat zum Ziel, die Natur in allen ihren Erscheinungsformen so zu erhalten, zu pflegen oder wiederherzustellen, dass*

			1. *ihre Eigenart und ihre Entwicklungsfähigkeit,* 2. *die ökologische Funktionstüchtigkeit der Lebensräume, die Vielfalt, der Artenreichtum und die Repräsentanz der heimischen und standortgerechten Tier- und Pflanzenwelt und* 3. *die Nachhaltigkeit der natürlich ablaufenden Prozesse* *regionstypisch gesichert und entwickelt werden; dazu gehört auch das Bestreben, die der Gesundheit des Menschen und seiner Erholung dienende Umwelt als bestmögliche Lebensgrundlage zu erhalten, wiederherzustellen oder zu verbessern.* *§ 1 Abs. 2: Die Erhaltung und Pflege der Natur erstreckt sich auf alle ihre Erscheinungsformen, gleichgültig, ob sie sich in ihrem ursprünglichen Zustand befinden oder durch den Menschen gestaltet wurden (Kulturlandschaft).*
regionale und sektorale Raumordnungsprogramme			
Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Hollabrunn	LGBl. Nr. 12/2025	Ja	*§ 3 Zielsetzungen* *1. Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und Minimierung der Inanspruchnahme des Bodens für Siedlungsentwicklung* *2. Sicherstellung der räumlichen Voraussetzung für eine nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Gewährleistung der Ernährungssicherheit* *3. Vermeidung von räumlichen Nutzungskonflikten* *4. Sicherstellung einer klimaverträglichen Raumplanung unter Bedachtnahme auf die Funktionen „Wohnen, Arbeiten, Freizeit sowie Versorgung und Mobilität“*

Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ	LGBl. 8001/1-0	Ja	*§ 2: Das Ziel dieses Raumordnungsprogrammes ist die Festlegung von Zonen, die die Aufstellung einer genügenden Anzahl von Windkraftanlagen ermöglicht, um die Ziele des NÖ Energiefahrplanes 2030 zu erreichen.*
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	LGBl. 8000/99-0	Nein	-
Sektorales Raumordnungsprogrammes für das Schulwesen	LGBl. 8000/29-1	Ja	*§ 1 Abs. 1: Allgemeine Ziele dieses Raumordnungsprogrammes sind:* *a) die Gewährleistung eines gleichmäßigen Bildungsangebotes;* *b) die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Schulwesens;* *c) die Ausrichtung des Schulwesens auf den gesellschaftlichen Bedarf, insbesondere den der Wirtschaft, an qualifizierten Arbeitskräften;* *[…]*
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe	LGBl. 8000/83-0	Ja	*§ 1: Bei der Gewinnung von grundeigenen mineralischen Rohstoffen sind folgende Grundsätze zu beachten:* – *die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen;* – *die Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen;* – *die Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für den jeweiligen Zweck und die Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen;* *[…]*
Sektorales Raumordnungsprogramm über	LGBl. Nr. 94/2022	Ja	*§ 1: Das Ziel dieses überörtlichen Raumordnungsprogrammes ist die Festlegung von mehr als 2 ha umfassenden*

Photovoltaikanlagen im Grünland in Niederösterreich			*Zonen für die Aufstellung von großflächigen Photovoltaikanlagen zur Erreichung der Ziele des Klima- und Energiefahrplanes 2020 bis 2030 auf den am besten dafür geeigneten Standorten.*

Tabelle 3: Relevante Rechtsmaterien, Pläne und Programme, Stand: März 2025

1.4 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 idgF. ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt. Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird. Die Anwendung auf das örtliche Raumordnungsprogramm/den Flächenwidmungsplan erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens in diesem Sinne, es wird bei den betreffenden Änderungspunkten auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 1496) festzustellen, dass der Verordnungsgeber „auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines ÖROP“ einen rechtswidrigen Flächenwidmungsplan korrigieren muss. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip) als Verpflichtung, eine rechtswidrige Verordnung beseitigen oder durch eine rechtmäßige ersetzen zu müssen. Bei den betroffenen Änderungspunkten wird auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz’sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

1.5 Hinweise zur Plandarstellung

Der Gesetzgeber hat mit der Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 97/2020, Beschluss vom 22.10.2020, die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idgF.) in den Widmungsarten Bauland Wohngebiete und Bauland Kerngebiete (§ 16 Abs. 1 Z 1 und Z 2 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020) auf 1 beschränkt. Ausnahmen bestehen gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020 bis zur Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan, spätestens aber bis zum 30.06.2028 für Bereiche, für die am 22.10.2020 ein Bebauungsplan besteht, der eine höhere Geschoßflächenzahl als 1 zulässt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit, für welche Bereiche die Anwendung der Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 aufgrund einer nach dem 22.10.2020 erfolgten Änderung der Widmungsart und/oder neuen Festlegung im Bebauungsplan nicht gilt, wurde im Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) folgendes aufgenommen:

Für die in Anhang 1 zur Verordnung aufgelisteten Grundstücke ist die Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 97/2020 betreffend die zulässige Geschoßflächenzahl nicht anzuwenden, da diese Grundstücke von einer Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan, die nach dem

22.10.2020 erfolgte, betroffen sind. Die Geschoßflächenzahl wurde für die in Anhang 1 zur Verordnung aufgelisteten Grundstücke geprüft und ist auf ≤1 beschränkt.

Unter Anhang 1 der Verordnung ist eine Auflistung aller Grundstücke angehängt, für die die Übergangsbestimmung gem. § 53 Abs. 15 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020 aufgrund einer Änderung der Widmungsart und/oder einer neuen Festlegung im Bebauungsplan nicht angewendet werden kann. Die zulässige Geschoßflächenzahl wurde für die betroffenen Grundstücke geprüft.

1.6 Pflichtinhalte des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der nachvollziehbaren Dokumentation der Strategischen Umweltprüfung. Er umfasst die Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des gegenständlichen Plans oder Programms entstehen können, sowie eine Beschreibung und Bewertung vernünftiger Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans oder Programms berücksichtigen.

Die Vorgaben zu den Inhalten eines Umweltberichts gem. Artikel 5 Abs. 1 nach Maßgabe von Artikel 5 Abs. 2 und 3 der SUP-Richtlinie werden wie folgt umgesetzt:

a. eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans oder Programms sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen

   → siehe Kapitel 1.3 Relevante Rechtsmaterien, Pläne und Programme

b. die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms

   → hinsichtlich der relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes siehe Kapitel 3.4 Untersuchungsgegenstand (Screening) und Untersuchungsrahmen (Scoping)

   → hinsichtlich der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms siehe Kapitel 3.5 Umweltauswirkungen

c. die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

   → siehe Kapitel 3.4 Untersuchungsgegenstand (Screening) und Untersuchungsrahmen (Scoping)

d. sämtliche derzeitigen für den Plan oder das Programm relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf Gebiete mit einer speziellen Umweltrelevanz beziehen, wie etwa die gemäß den Richtlinien 79/409/EWG und 92/43/EWG ausgewiesenen Gebiete

   → hinsichtlich der relevanten Umweltprobleme siehe Kapitel 3.4 Untersuchungsgegenstand (Screening) und Untersuchungsrahmen (Scoping)

   → hinsichtlich der gemäß den Richtlinien 79/409/EWG und 92/43/EWG ausgewiesenen Gebiete siehe Kapitel 1.3 Relevante Rechtsmaterien, Pläne und Programme

e. die auf internationaler oder gemeinschaftlicher Ebene oder auf der Ebene der Mitgliedstaaten festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan oder das Programm von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans oder Programms berücksichtigt wurden

   → siehe Kapitel 1.3 Relevante Rechtsmaterien, Pläne und Programme

f. die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (einschließlich sekundärer, kumulativer, synergetischer, kurz-, mittel- und langfristiger, ständiger und vorübergehender, positiver und negativer Auswirkungen), einschließlich der Auswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der

archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren

→ siehe Kapitel 3.5 Umweltauswirkungen

g. die Maßnahmen, die geplant sind, um erheblich negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern und so weit wie möglich auszugleichen

→ siehe Kapitel 4 Maßnahmen zur Begegnung erheblich negativer Umweltauswirkungen

h. eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

→ siehe Kapitel 3.5 Umweltauswirkungen

i. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung gemäß Artikel 10

→ siehe Kapitel 5 Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustandes

j. eine nichttechnische Zusammenfassung der oben beschriebenen Informationen

→ siehe Kapitel 6 Nichttechnische Zusammenfassung Umweltauswirkungen

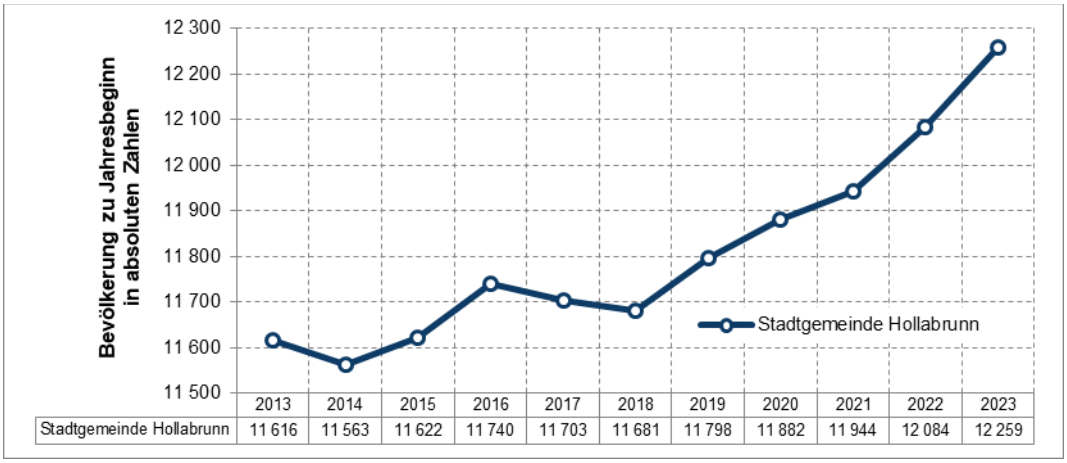
Es gab im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.

2 Allgemeine Informationen zur Gemeinde

Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme sind gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 idgF. *„…jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.“*

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Zum Stichtag 1. Jänner 2023 konnte die Stadtgemeinde Hollabrunn eine Bevölkerung von 12.259 Personen verzeichnen. Im Jahr 2013 waren es noch 11.616 EinwohnerInnen. Die Bevölkerung Hollabrunns ist in den letzten zehn Jahren somit um 5,5 % bzw. um 0,54 % pro Jahr angestiegen. In absoluten Zahlen entspricht dieses Wachstum einem Zuzug von mehr als 60 EinwohnerInnen pro Jahr bzw. von insgesamt 643 EinwohnerInnen in den vergangenen zehn Jahren (siehe Abbildung 1). Die Stadtgemeinde Hollabrunn kann somit als Zuzugsgemeinde beschrieben werden.



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stadtgemeinde Hollabrunn	11 616	11 563	11 622	11 740	11 703	11 681	11 798	11 882	11 944	12 084	12 259

Abbildung 1: Bevölkerungsstand der Stadtgemeinde Hollabrunn im Betrachtungszeitraum 2013-2023 mit 1. Jänner als Stichtag; Daten für den 1.1.2023 waren zur Zeit der Erstellung der Grafik von der Statistik Austria als „vorläufige Daten“ ausgewiesen, Quelle: STATcube – Statistik Austria: Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 2002, eigene Darstellung

Ein Blick auf die räumliche Verteilung der Bevölkerung zeigt eine starke Konzentration der Bevölkerung in der Katastralgemeinde Hollabrunn (siehe Abbildung 2). 7.379 Hauptwohnsitze verzeichnete die KG Hollabrunn zum Stichtag 1. Jänner 2023. Damit weist die KG Hollabrunn einen prozentualen Anteil von ca. 60 % an der Gesamtbevölkerung der Stadtgemeinde auf, bei einem Flächenanteil der KG von 9,3 % an der Gemeindefläche. Die in Abbildung 2 dargestellte Bevölkerungsverteilung basiert auf Daten des Meldeamts der Stadtgemeinde Hollabrunn. Unter dem Begriff „Bevölkerung“ ist in diesem Fall die Anzahl der gemeldeten Hauptwohnsitze (HWS) zu verstehen. Aufgrund der unterschiedlichen Datenquelle weicht die in Abbildung 2 dargestellte Gesamtbevölkerung von jener in Abbildung 1 leicht ab.

Die Bandbreite der Bevölkerungsveränderung aufgeschlüsselt nach Katastralgemeinden (siehe Abbildung 3) beläuft sich auf -12,7 % (KG Wolfsbrunn) bis +30,7 % (KG Mariathal). Die hohe Bandbreite von etwa 43 Prozentpunkten ist mitunter auf die niedrigen Grundgesamtheiten der Ortschaften rückzuführen, wodurch bereits eine geringe Änderung in absoluten Zahlen einer starken prozentuellen Veränderung entspricht. Im Zeitraum 2013 bis 2023 verzeichneten 17 der 23 Katastralgemeinden eine positive Bevölkerungsveränderung. In fünf Katastralgemeinden fiel die Bevölkerungsveränderung negativ aus. In der KG Gaisberg gibt es keine der Wohnnutzung zugeschriebenen Flächen, weshalb es hier keine Wohnbevölkerung gibt.

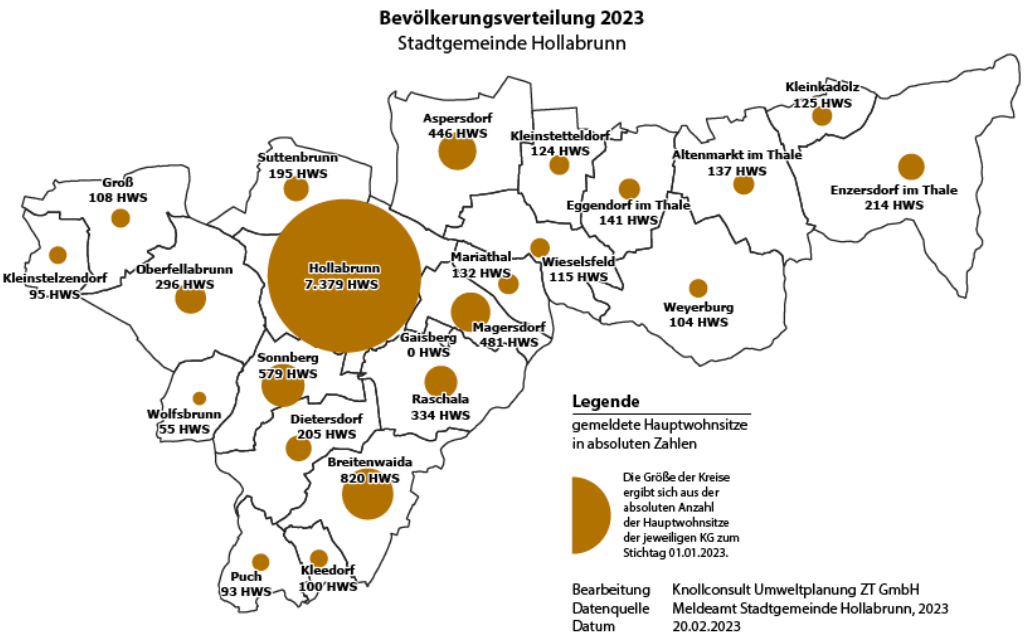


Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung (gemeldete Hauptwohnsitze) innerhalb der Stadtgemeinde Hollabrunn, Quelle: Meldeamt Stadtgemeinde Hollabrunn 2023, eigene Darstellung

Die kartographische Darstellung der Bevölkerungsveränderung im Zeitraum von 2013 bis 2023 zeigt eine Achse, an der die Stadtgemeinde ein moderates bis starkes Wachstum erfahren hat (siehe Abbildung 3). Die Achse erstreckt sich von der Katastralgemeinde Kleedorf im Süden, über die zentral gelegenen Katastralgemeinden Raschala, Hollabrunn und Magersdorf bis zur Katastralgemeinde Aspersdorf im Norden. Die Achse liegt an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden S3 Weinviertler Schnellstraße und der Bahntrasse der ÖBB, welche eine Verbindung nach Wien mit etwa einer Stunde Fahrtzeit anbietet.

Die Aufschlüsselung der Bevölkerungsveränderung nach Komponenten belegt, dass das Bevölkerungswachstum der Stadtgemeinde überwiegend auf die Binnenwanderung innerhalb Österreichs rückzuführen ist (siehe Abbildung 4). Dementsprechend machen sich Jahre, in denen der positive Binnenwanderungssaldo weniger stark ausgeprägt ist, in der Bevölkerungsentwicklung bemerkbar. Die Bevölkerungsrückgänge zu Jahresbeginn 2014, 2017 und 2018 (siehe Abbildung 1) resultieren aus den Bevölkerungswanderungssalden der Jahre 2013, 2016 und 2017. Konkret waren die Auslöser 2013 der gering positive Binnenwanderungssaldo, sowie 2016 und 2017 die vergleichsweise hohen Abwanderungssalden ins Ausland, sowie die moderat positiven Bevölkerungswanderungssalden (siehe Abbildung 4).

Werden die Bevölkerungsdaten der Statistik Austria für den Zeitraum 2013 bis 2023 in einen regionalen Vergleich gesetzt, so zeigte die Stadtgemeinde Hollabrunn ein Bevölkerungswachstum von +5,5 % und lag damit hinter dem Wachstum des Landes Niederösterreich mit +6,2 %. Der politische Bezirk Hollabrunn wies mit einer Wachstumsrate von etwa +3,8 % im selben Zeitraum eine geringere Zunahme als die Stadtgemeinde auf.

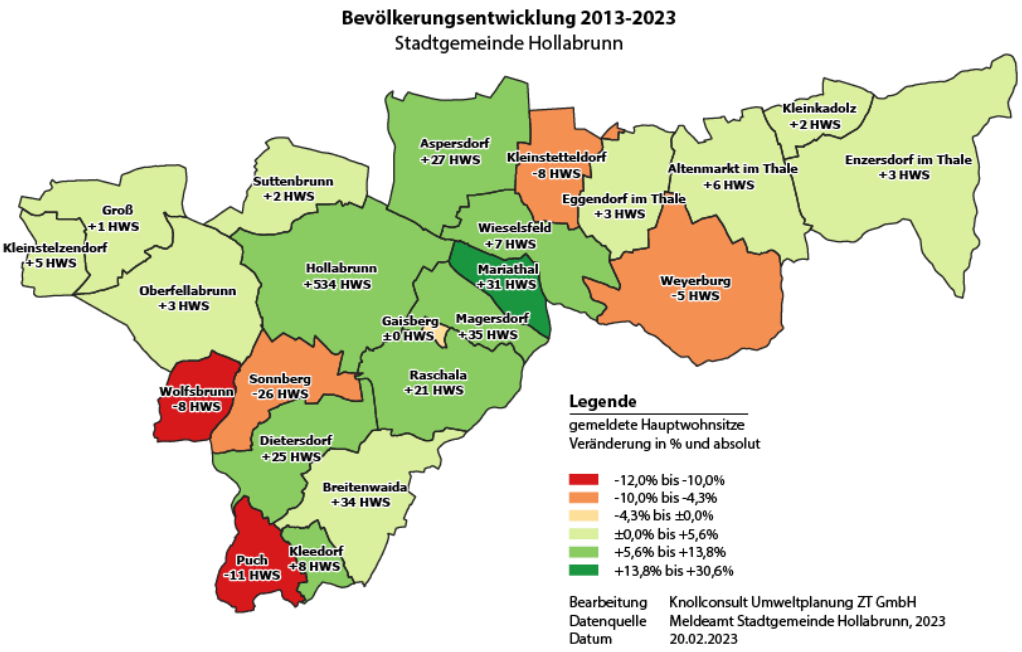


Abbildung 3: Kartographische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013-2023, Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, eigene Darstellung

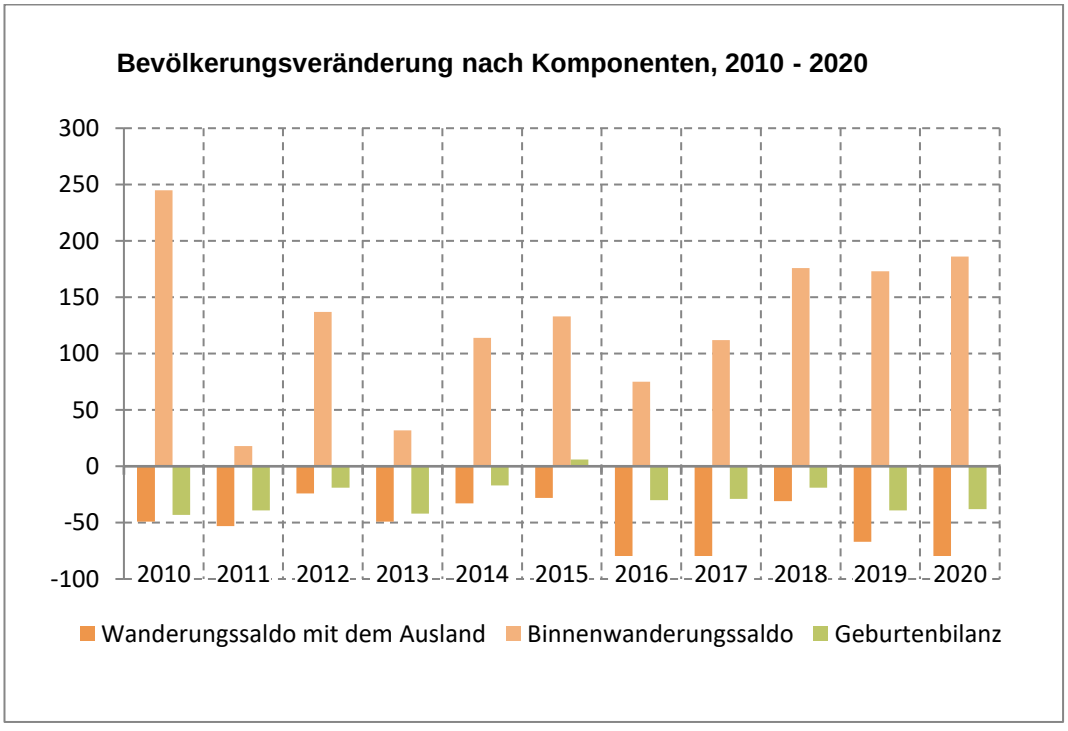


Abbildung 4: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten der Stadtgemeinde Hollabrunn im Betrachtungszeitraum 2010-2020, Quelle: Statistik Austria 2021, online abgerufen am 21.06.2021, eigene Darstellung

Zieht man nun die Regionalprognose der ÖROK aus dem Jahr 2014 heran, so soll sich die Bevölkerungszunahme sowohl im Land Niederösterreich als auch im Weinviertel und im Bezirk Hollabrunn in den nächsten Jahren und insbesondere ab dem Jahr 2030 nochmal verstärken. Außerdem wird eine Zunahme der Bevölkerung im Pensionsalter prognostiziert,

wobei bis 2030 die Altersgruppe der 65- bis 84-jährigen am stärksten anwachsen soll (Niederösterreich: +3,6 %). Der Rückgang des Anteils der erwerbsfähigen Personen (20-64 Jahre) in der Altersverteilung ist für den Bezirk Hollabrunn stärker prognostiziert (-6,7 %), als für das Weinviertel (-6,5 %) und das Land Niederösterreich (-4,6 %). Der Anteil der unter 19-Jährigen an der Bevölkerung wird bis 2030 voraussichtlich konstant bleiben.

Gemäß ÖROK Regionalprognose werden die Privathaushalte zunehmen, wobei Ein-Personenhaushalte bis 2030 im Land Niederösterreich um ca. +22 % steigen werden und Mehrpersonenhaushalte um +8 %. Im Bezirk Hollabrunn ist diese Umverteilung von Mehr- zu Einpersonenhaushalten stärker ausgeprägt. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum könnte dieser demographische Wandel in der Stadtgemeinde Hollabrunn stärker als im Landesschnitt auftreten.

2.2 Flächenbilanz

In der Stadtgemeinde Hollabrunn sind mit Stand des Beschlusses 01/2024 (Datum Rechtskraft: 24.10.2024) rund 556 ha als Wohnbauland gewidmet. Zuzüglich der Bauland-Widmungsarten Agrargebiet-Hintausbereich, Betriebsgebiet, Industriegebiet und Sondergebiet ergibt sich für die Stadtgemeinde eine gewidmete **Baulandfläche von 754 ha**. Im Vergleich dazu, beläuft sich die gesamte Gemeindefläche auf rund 15.248 ha (152,48 km²).

In Summe **sind von 753,50 ha gewidmeter Baulandfläche 14,14 % unbebaut**. Die Baulandreserven im Wohnbauland belaufen sich auf 11,86 % (Erhebung Baulandreserven Stadtgemeinde Hollabrunn, Stand: April 2022). Werden die Flächenbilanzen der einzelnen Katastralgemeinden herangezogen, so weisen 19 KGs Baulandreserven unter 20 % und 3 KGs Baulandreserven über 20 % auf. Die Katastralgemeinde Gaisberg ist nicht bebaut und findet daher auch keine Erwähnung in der Flächenbilanz. Die geringsten Baulandreserven weisen die Katastralgemeinden Sonnberg, Raschala und Wolfsbrunn auf (unter 10 % des gewidmeten Baulandes). Die meisten Baulandreserven verzeichnen die Katastralgemeinden Breitenwaida und Weyerburg (über 25 % des gewidmeten Baulandes).

Eine ausführliche Aufstellung der Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 aller Katastralgemeinden als auch der Stadtgemeinde gesamt ist Anhang 2 zu entnehmen.

2.3 Naturgefahren

2.3.1 HQ100 – Hochwasserabflussbereiche

Die Stadtgemeinde Hollabrunn ist stellenweise von möglichen Hochwässern betroffen. Die nachfolgende Darstellung zeigt die von 30-, 100- sowie 200-jährlichen Hochwässern potenziell betroffenen Gebiete. Diese Informationen können über das interaktive Kartenportal HORA (Natural Hazarad Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) online abgerufen werden (zu finden unter: http://hora.gv.at/). Es ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen des HORA ausschließlich auf Modellrechnungen beruhen. Die Informationen können somit mit einer relativ hohen Wahrscheinlichkeit von der bestehenden Hochwassergefahr abweichen. Da allerdings seitens des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung nicht für alle Gewässerläufe Daten bezüglich der Hochwassergefahr in der Stadtgemeinde Hollabrunn zur Verfügung stehen, wird trotzdem auf das interaktive Kartenportal verwiesen.

Bei den Hochwasserangaben handelt es sich um Erwartungswerte, welche mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten werden. Es handelt sich hierbei somit nicht ausschließlich um Bemessungswerte, sondern um möglichst wahrscheinliche Daten.

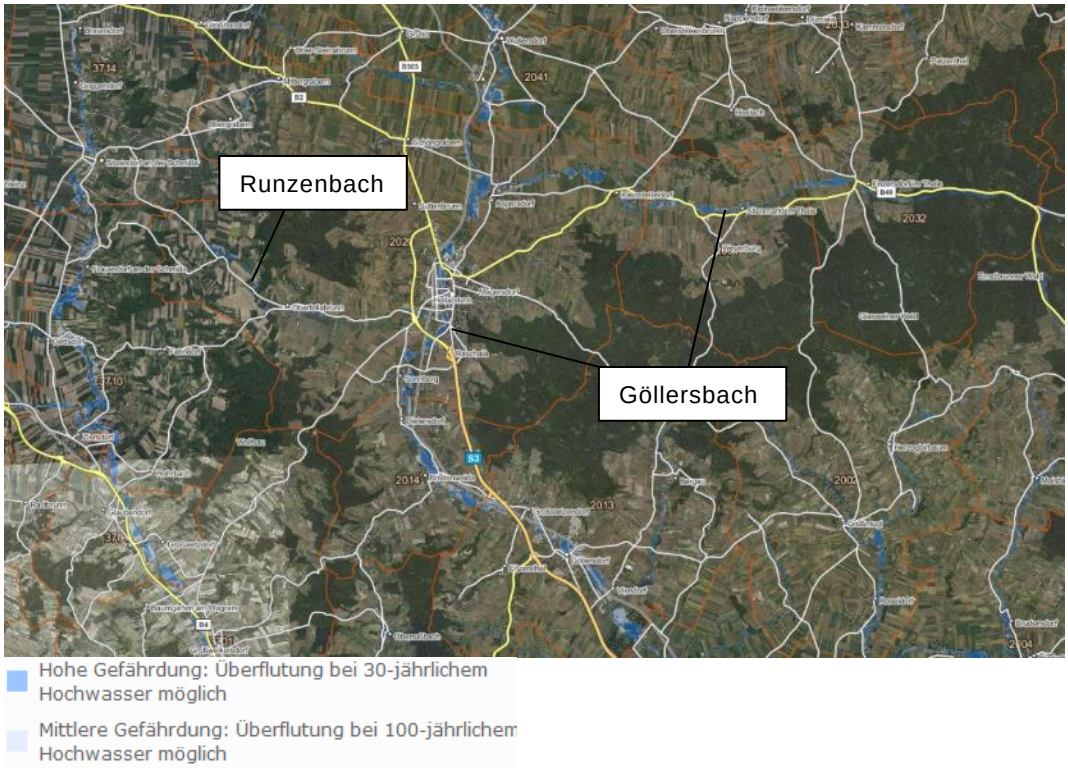


Abbildung 5: Hochwasserzonierung in Hollabrunn, Quelle: HORA, Stand: Juli 2019

Die Hochwassergefahr in Hollabrunn geht von den beiden Hauptfließgewässern Runzenbach und Göllersbach aus. Für den Göllersbach liegt ein Gefahrenzonenplan vor (siehe Kapitel 2.3.2). Im Bereich des Runzenbachs sind mögliche Überflutungsgebiete kleinflächig ausgewiesen. Diese sind vor allem im Westen der Gemeinde, in den Katastralgemeinden Groß und Kleinstelzendorf vorzufinden.

2.3.2 Gefahrenzonenplan

2.3.2.1 Rote Gefahrenzonen (Flussbau)

Als **rote Gefahrenzonen** sind jene Flächen gekennzeichnet, *„die durch* (...) *bestimmte Bemessungsereignisse mittlerer Wahrscheinlichkeit derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.“* (vgl. § 8 Abs. 1 WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung, BGBl. II Nr. 145/2014).

2.3.2.2 Gelbe Gefahrenzonen (Flussbau)

„*Als **gelbe Gefahrenzonen** sind alle übrigen durch* (...) *bestimmte Bemessungsereignisse mittlerer Wahrscheinlichkeit gefährdeten Überflutungsflächen auszuweisen, in denen unterschiedliche Gefährdungen geringeren Ausmaßes oder Beeinträchtigungen der Nutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke auftreten können oder Beschädigungen von Bauobjekten und Verkehrsanlagen möglich sind.“* (vgl. § 8 Abs. 1 WRG-Gefahrenzonen-planungsverordnung, BGBl. II Nr. 145/2014).

2.3.2.3 Rot-gelb schraffierte und blaue Funktionsbereiche

Funktionsbereiche werden im Gefahrenzonenplan ausgewiesen, *„wenn im betrachteten Einzugsgebiet Abfluss- und Rückhalteräume für Gewässer aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, der Charakteristik des Einzugsgebietes und des flussmorphologischen Gewässertyps für einen schadlosen Ablauf von Hochwasserereignissen bedeutsam sind, und wenn Flächen für Zwecke späterer schutzwasserwirtschaftlicher Maßnahmen benötigt werden.“* (vgl. § 10 Abs. 1 WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung, BGBl. II Nr. 145/ 2014).

*„**Rot-gelb schraffierte Funktionsbereiche** umfassen Überflutungsflächen, die einzeln oder als Summe für den Hochwasserabfluss bedeutsam sind oder ein wesentliches Potenzial zur Retention von Hochwasser oder zur Verzögerung des Hochwasserabflusses aufweisen oder durch deren Verlust als Abfluss- oder Rückhalteräume eine Erhöhung der hochwasserbedingten Schadenswirkungen zu erwarten ist.“* (vgl. § 10 Abs. 2 WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung, BGBl. II Nr. 145/ 2014).

*„Als **blaue Funktionsbereiche** sind Flächen auszuweisen, die für Zwecke späterer schutzwasserwirtschaftlicher Maßnahmen, für die bereits Planungen vorliegen, benötigt werden, für die Aufrechterhaltung der Funktion solcher Maßnahmen benötigt werden oder einer besonderen Art der Bewirtschaftung für die Aufrechterhaltung der Funktion solcher Maßnahmen bedürfen.“* (vgl. § 10 Abs. 3 WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung, BGBl. II Nr. 145/ 2014).

Im Gemeindegebiet von Hollabrunn sind für den Göllersbach und den Kleinen Göllersbach gelbe und rote Gefahrenzonen sowie rot-gelb schraffierte und blaue Funktionsbereiche ausgewiesen. Das Überflutungsgebiet der gelben Gefahrenzone (entspricht HQ100) sowie die rote Gefahrenzone sind im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

Für alle weiteren Gewässerläufe im Gemeindegebiet der die Stadtgemeinde Hollabrunn liegt derzeit kein Gefahrenzonenplan vor.

2.3.3 Geogene Gefahrenhinweiskarte

Im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) muss mithilfe der Raumordnung *„die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten (…) gewährleistet werden“* (§1, Zif. 1, Abs.1). Laut diesem Landesgesetz dürfen Flächen, die rutsch-, bruch-, steinschlag-, wildbach- oder lawinengefährdet sind, nicht als Bauland gewidmet werden.

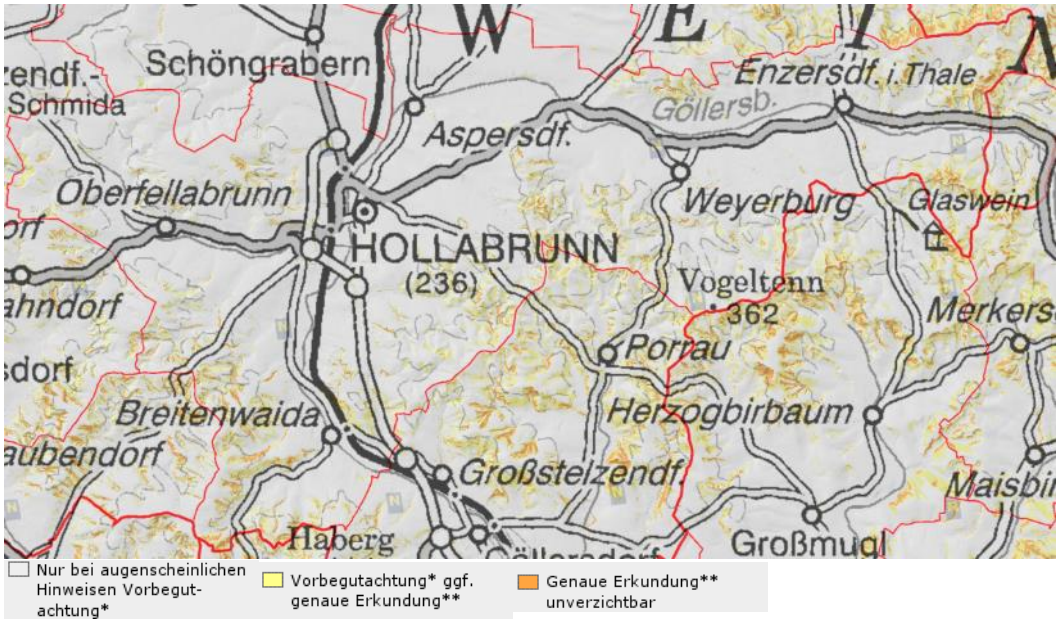


Abbildung 6: Geogene Gefahrenhinweiskarte – Rutschprozesse, Quelle: NÖ Atlas, Stand: Juli 2019

Die geogene Gefahrenhinweiskarte wird seitens des Amtes der NÖ Landesregierung erstellt und gibt Aufschluss über mögliche Rutsch- und Sturzgefahren im Bundesland. In Hollabrunn wurden zahlreiche Flächen als „von möglichen Rutschungen bedroht“ vermerkt, diese sind in der nachstehenden Abbildung verortet. Vor allem entlang der südlichen Gemeindegrenze ziehen sich von Osten gen Westen einige großflächige Gefahrenbereiche, welchen zum Teil

eine hohe Wahrscheinlichkeit für das Auftreten einer Gefährdung zuzuordnen ist. Im Speziellen die Katastralgemeinden Enzersdorf im Thale, Weyerburg, Wieselsfeld, Magersdorf, Raschala, Breitenwaida, Kleedorf, Puch, Dietersdorf, Wolfsbrunn und Kleinstelzendorf müssen bei Planungen jene Ausweisungen berücksichtigen. Auch im Nordwesten der Katastralgemeinde Hollabrunn wurden mehrere großflächige Bereiche unter Bezug möglicher Rutschprozesse in der Hinweiskarte vermerkt (siehe Abbildung 6).

Die Gefahrenhinweiskarte „Sturzprozesse“ gibt flächendeckend Auskunft über den Grad der Gefährdung durch Steinschlag und Felssturz. In Hollabrunn wurden im NÖ Atlas (Stand: Juli 2019) keine diesbezüglichen Gefährdungen festgehalten.

2.3.4 Hangwasser

Unter Hangwässern kann grundsätzlich eine Art Hochwasser verstanden werden, deren Entstehung nicht auf Bäche oder Flüsse, sondern auf den flächenhaften Abfluss von Oberflächengewässern infolge von Niederschlag oder Schmelzwasser in sonst trockenen Einzugsgebieten zurückgehen. Vor allem Starkregenereignisse tragen zum Auftreten von Hangwässern bei (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2016).

Der nachfolgende Kartenausschnitt gibt einen groben Überblick über die Fließwege von Hangwässern innerhalb der Stadtgemeinde Hollabrunn. Es handelt sich um eine sehr vereinfachte Darstellung, die basierend auf dem digitalen Höhenmodell generiert wurde und somit weder die Niederschlagsmenge noch die Bodeneigenschaften oder Oberflächenrauheit berücksichtigt.

Durch intensive Niederschläge kann es zu hohen Abflüssen aus meist landwirtschaftlich genutzten Hangflächen kommen. Die Folge sind meist Schäden durch Erosion, Wasser und Schlamm (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2017).

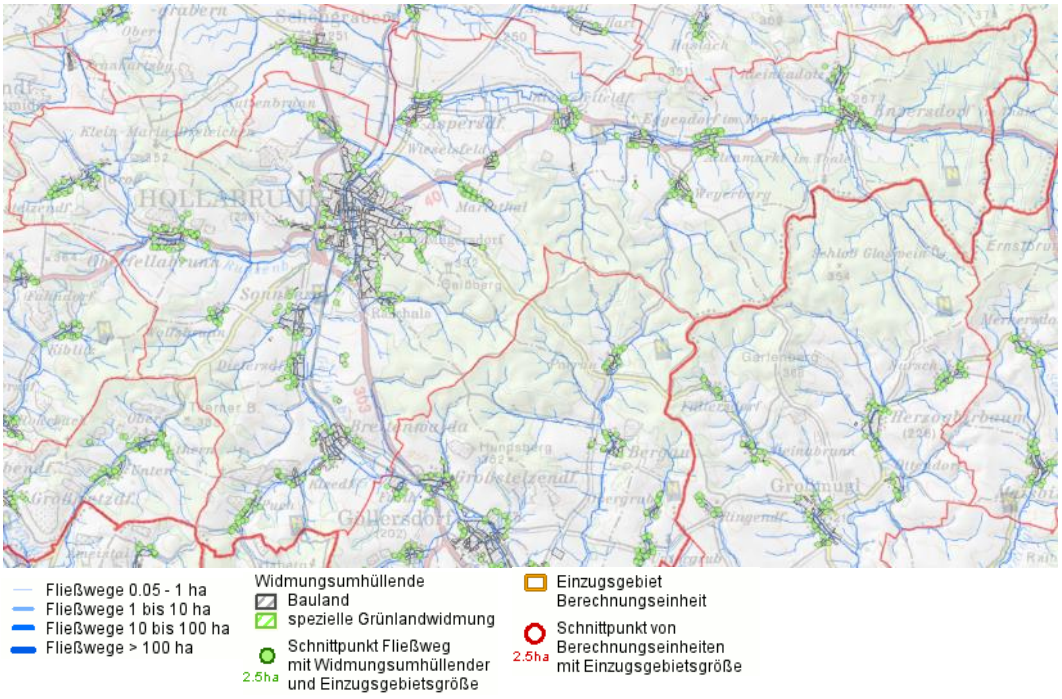


Abbildung 7: Gefahrenhinweiskarte Hangwasser-Gefahren; Quelle: NÖ Atlas, Stand: Juli 2019

Die Fließwege der Gefahrenhinweiskarte Hangwässer ziehen sich ausgehend von den bestehenden Fließgewässern Gmoosbach, Feldmühlbach, Timmelbach, Runzenbach, Göllersbach, Wolfsbrunner Bach, Puchbach und Pfläßmühlbach sowie zahlreichen Gräben über das gesamte Gemeindegebiet. Straßen aber auch bepflanzte Hänge bieten durch das Relief der Stadtgemeinde die notwendigen Voraussetzungen zur Bildung jener Hangwässer,

welche sich folglich bis in die Ortskerne erstrecken. Innerhalb den Katastralgemeinden Sonnberg, Breitenwaida, Hollabrunn, Magersdorf und Enzersdorf im Thale wurden mehrere Flächen mit speziellen Grünlandwidmungen versehen.

3 Erläuterung des Änderungspunktes 3:
KG Hollabrunn, Anton Ehrenfried-Straße/Dreyhannweg, Widmungsänderung von BW, Glf, Vö und Ggü-Immissionsschutz in BWN-1,6 und Gfrei-S (F/B)

3.1 Steckbrief

Grundstücke:	KG Hollabrunn, Gst.-Nr. 3614/2, 3608/3, 3616/3, 3622/1, 3622/2, 3622/3, 3625/1, 3625/3 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblatt:	8
Bestand:	BW, Glf, Ggü-Immissionsschutz, Vö
Planung:	BWN-1,6, Gfrei-S
Bilanz (§ 6 Abs. 3 Z2 NÖ ROG):	keine Relevanz
Änderungsanlass:	Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK Hollabrunn 2040); Änderungsanlass gemäß § 25 Abs. 1 Z 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024

Plandarstellung:

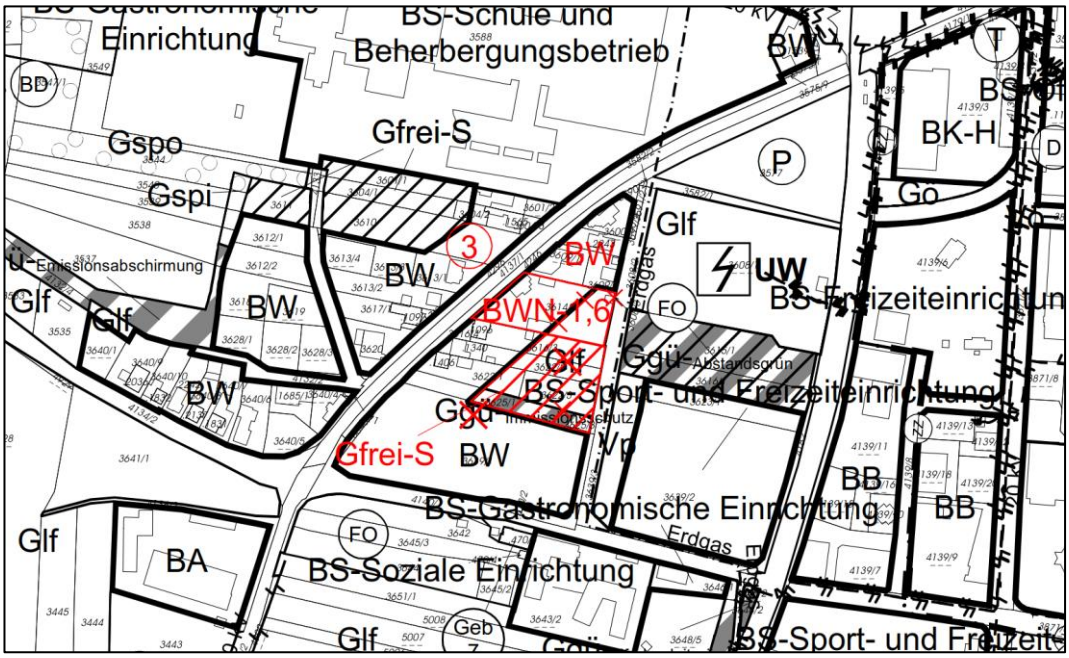


Abbildung 8: Plandarstellung des Änderungspunktes 3; Maßstab 1:5.000; Quelle: eigene Darstellung; 05.03.2025

3.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich liegt im Südwesten der Stadt Hollabrunn zwischen der Anton Ehrenfried-Straße und dem Dreyhannweg (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Lage und Umgebung des Änderungspunktes 3 (rote Umrahmung); ohne Maßstabsangabe; Quelle: basemap.at Luftbild; abgerufen am 19.02.2025

Die vom Änderungspunkt 3 betroffenen Grundstücke in der KG Hollabrunn sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 24.10.2024) als Bauland Wohngebiet (BW), Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf), sowie als Grünland Grüngürtel-Immissionsschutz (Ggü-Immissionsschutz) gewidmet. Im westlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Wohnhaus, ein baufälliger Holzschuppen, sowie Hausgärten. Der östliche Bereich der Fläche befinden sich ebenso Hausgärten sowie vereinzelt Gartenhütten bzw. -schuppen. Eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorzufinden.

Der gegenständliche Bereich ist nördlich und südlich durch Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) begrenzt. Am westlichen und östlichen Rand des gegenständlichen Bereichs verlaufen Verkehrsflächen (Widmung Vö), wodurch ein Anschluss an eine öffentliche Straße für den gegenständlichen Bereich vorhanden ist. Im näheren Umfeld der betroffenen Grundstücke sind weitere Wohngebiete (Widmung BW), Freihalteflächen für die Siedlungsentwicklung (Widmung Gfrei-S), sowie einige Flächen mit der Widmung Bauland Sondergebiet (Widmungsarten BS-Sport- und Freizeiteinrichtung, BS-Schule und Beherbergungsbetrieb, BS-Soziale Einrichtung) zu finden. Östlich der Fläche, nur durch die Straße von den gegenständlichen Grundstücken getrennt, befinden sich ein Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Abstandsgrün (Widmung Ggü-Abstandsgrün) auf dem Forst kenntlich gemacht ist, sowie ein Umspannwerk auf einer Fläche, die als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet ist. Östlich davon verläuft die Trasse der Nordwestbahn.

3.3 Änderung und Planungsziele

Wie in Kapitel 2.1 dargestellt, verzeichnete die Stadtgemeinde Hollabrunn in den vergangenen 10 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 5,5 %, wobei die KG Hollabrunn zu jenen Katastralgemeinden gehört, die ein überdurchschnittlich starkes Wachstum erfahren haben

(siehe Abbildung 3). Mittlerweile wohnen ca. 60 % der Gesamtbevölkerung der Stadtgemeinde in der KG Hollabrunn. Der Stadtgemeinde ist es ein Anliegen, das Bevölkerungswachstum in der KG Hollabrunn auch in Zukunft zu fördern. Eine Maßnahme in diesem Sinne ist die schrittweise Zurverfügungstellung von Bauland. Neben der Ausweisung neuer Baulandflächen soll auch die langfristige Sicherung von potenziellen Siedlungserweiterungsflächen sowie die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in gut erschlossenen Gebieten, in denen bereits eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zur Verfügung steht, erfolgen.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Hollabrunn, dem GEK Hollabrunn 2040, welches im Rahmen der Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramm (Änderungsverfahren 01/2023; Auflagebeginn: 14.07.2023) zur öffentlichen Auflage gebracht wurde, ist die Intention das Bevölkerungswachstum auch in Zukunft zu fördern in Form von unterschiedlichen Leitsätzen und Zielen verankert. Der Leitsatz zur Forcierung einer geordneten Entwicklung besagt mitunter, dass die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung gestellt wird und dass verdichtete Wohnbauprojekt nur dort entstehen sollen, wo bereits eine hohe Versorgungsqualität und eine gute Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr und den nicht-motorisierten Verkehr gegeben ist. Zudem sind jene Bereiche des gegenständlichen Änderungspunktes, die als Glf bzw. als Ggü-Immissionsschutz gewidmet sind, im GEK Hollabrunn 2040 als Potenzialfläche für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Potenzialflächen stellen Bereiche dar, die aufgrund ihrer räumlichen Lage grundsätzlich für eine zukünftige Erweiterung von Wohnbauland geeignet wären und deren allfällige, an dem lokalen Bedarf orientierte Entwicklung aufgrund ihrer räumlichen Lage mit den weiteren Zielen des GEK Hollabrunn 2040 vereinbar erscheint. Potenzialflächen sind somit als mögliche Alternativen für eine Siedlungserweiterung zu verstehen, ihre Grundverfügbarkeit ist noch nicht sichergestellt.

Im GEK Hollabrunn 2040 wurden zudem mögliche Nachverdichtungspotenziale im aktuellen Bebauungsbestand im Stadtgebiet von Hollabrunn geprüft, insbesondere in den definierten Teilräumen, in denen die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen als Zielsetzung festgelegt ist. Für die Überprüfung wurden die entsprechenden Baublöcke und dort vorhandenen Grundstückskonfigurationen sowie der derzeitige Gebäudebestand auf ihre Eignung für eine Nachverdichtung untersucht. Im GEK Hollabrunn 2040 wird für den Bereich zwischen Aumühlgasse, Anton Ehrenfried-Straße und Dreyhannweg ein „derzeit hohes Nachverdichtungspotenzial“ festgestellt.

Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich befindet sich nur etwa 300 m Fußweg von der nächsten Nahversorgungseinrichtung (Supermarkt) entfernt. Die Entfernung zum Bahnhof Hollabrunn, wo auch der Busbahnhof und weitere Bushaltestellen zu finden sind, beträgt knapp über 500 m. Auch der Hauptplatz liegt in fußläufiger Distanz zu den betroffenen Grundstücken (ca. 800 m). Zusätzlich aufgewertet wird die Lage durch die im Umfeld vorhandenen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (bspw. HTL Hollabrunn in einer Entfernung von 100 m) und den Umstand, dass in der Nachbarschaft gerade der neue Schulcampus entsteht. Da angrenzend an die betroffenen Grundstücke bereits (Wohn)bauland zu finden ist, handelt es sich bei den mit diesem Änderungspunkt angestrebten Widmungsfestlegungen nicht um eine Entwicklung nach Außen, sondern um eine Schaffung von Wohnraum in einer gut versorgten Lage. Dadurch entspricht der gegenständliche Änderungspunkt sowohl dem Bestreben der Stadtgemeinde Hollabrunn zur Förderung des Bevölkerungswachstums in der KG Hollabrunn als auch den im GEK Hollabrunn 2040 festgelegten Zielen.

Im Rahmen dieses Änderungspunktes soll das Grundstück mit der Gst. Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, das im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 24.10.2024) als Bauland Wohngebiet (BW) bzw. als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet ist und das Grundstück mit der Gst. Nr. 3608/3, KG Hollabrunn, das als Verkehrsfläche (Vö) gewidmet ist, in Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) umgewidmet werden. Diese Festlegung ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben mit einer höheren Dichte als in der Widmung BW. Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 NÖ

ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 muss die Geschoßflächenzahl in Wohngebieten für nachhaltige Bebauung größer als 1 sein. Im gegenständlichen Fall wird eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl von 1,6 festgelegt, um eine effiziente Bebauung sicherstellen zu können. Damit soll auch gleichzeitig eine Obergrenze der baulichen Ausnutzung gewährleistet werden.

Das Grundstück mit der Gst. Nr. 3608/3, KG Hollabrunn, hat eine Fläche von lediglich ca. drei Quadratmetern. Durch die geplante Umwidmung in Bauland würde dieses Grundstück zu nicht bebaubarem Bauland werden, was insbesondere nach § 10 Abs. 2 NÖ BO LGBl. Nr. 09/2024 nicht zulässig wäre. Daher erfolgt vor Beschlussfassung eine Zusammenführung mit dem Grundstück mit der Gst. Nr. 3614/2, KG Hollabrunn.

Nach den aktuellen Rahmenbedingungen könnten die betroffenen Grundstücke Gst. Nr. 3614/2 und 3608/3, beide KG Hollabrunn, da diese voraussichtlich bei einem 100-jährlichen Hochwasser überflutet werden könnten (vgl. Kapitel 3.5), nach § 15 Abs. 3 Z 1 NÖ ROG LGBl. Nr. 10/2024 nicht als Bauland gewidmet werden, bis diese Gefährdung beseitigt ist oder sichergestellt wird, dass diese durch entsprechende Maßnahmen in Zukunft erfolgt.

Nach §15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG LGBl. Nr. 10/2024 gibt es für Flächen eine Ausnahme von § 15 Abs. 3 Z 1, wenn diese innerhalb eines geschlossenen Ortsgebiets liegen, und zudem der Grad der Gefährdung nicht so hoch ist, dass die ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre.

Da sich die betroffenen Flächen innerhalb des geschlossenen Ortsgebiets befinden und Maßnahmen vorgesehen sind (siehe Kapitel 3.5 und 4), die mit verhältnismäßig hohem Aufwand möglich sind und eine ständige Benützung ermöglichen würden, können die betroffenen Bereiche in Bauland umgewidmet werden.

Die weiteren von diesem Änderungspunkt betroffenen Grundstücke (Gst.-Nr. 3616/3, 3622/1, 3622/2, 3622/3, 3625/1 und 3625/3) sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 24.10.2024) als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. als Grünland Grüngürtel-Immissionsschutz (Ggü-Immissionsschutz) gewidmet. Für diese Grundstücke soll die Widmungsart Grünland Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung (Gfrei-S) festgelegt werden. Dadurch wird der Bereich langfristig für eine künftige Siedlungserweiterung gesichert und von jeglicher Bebauung freigehalten (Potenzialfläche für die Siedlungsentwicklung gemäß GEK Hollabrunn 2040). Je nach Bedarf und Verfügbarkeit kann die Fläche zukünftig für eine Baulandwidmung in Betracht gezogen werden. Die als Glf gewidmeten Flächen werden aktuell nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt, beim Großteil der Flächen handelt es sich um Hausgärten. Die Umwidmung von Glf in Gfrei-S dient außerdem der Reduktion potenzieller Nutzungskonflikte zwischen einer landwirtschaftlichen Nutzung und den angrenzenden Wohngebieten. Dadurch, dass im Bereich des gegenständlichen Änderungspunktes kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr besteht und die Flächen derzeit und auch in absehbarer Zeit nicht landwirtschaftlich genutzt werden, verliert auch der Grüngürtel, der dem Immissionsschutz dient, seinen ursprünglichen Zweck und soll als Gfrei-S festgelegt werden.

3.4 Untersuchungsgegenstand (Screening) und Untersuchungsrahmen (Scoping)

Die nachfolgende Tabelle 4 beinhaltet das Screening und Scoping, das bereits im Mai 2023 an die Umweltbehörde RU1 übermittelt wurde. Dieses schätzt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ein und gibt an, welchen Untersuchungsrahmen, welche Untersuchungstiefe und welche Methodik für weitererführende Untersuchungen erforderlich sind. Das Screening und Scoping ist bereits abgeschlossen. Die Ergebnisse werden hier nochmal angeführt.

Prüfgegenstände	Erläuterung	Untersuchungsrahmen/-tiefe und Methodik
AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEVÖLKERUNG		
Naturgefahren		
Hochwasser und Hangwasser Wildbach- und Lawinengefährdung	Hochwasser: Der gegenständliche Bereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen des Göllersbachs. Da für den Runzenbach keine entsprechende Abflussuntersuchung vorliegt, sind laut Stellungnahme der Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung vom 27.03.2023 (siehe Anhang 5) die Ergebnisse der HORA-Studie heranzuziehen. Laut HORA-Studie liegt ein Teil der von diesem Änderungspunkt betroffenen Fläche im 100-jährlichen Abflussbereich des Runzenbaches, weshalb vertiefende Untersuchungen anzustellen sind. Hangwasser: Mehrere Fließwege mit einem Einzugsbereich von bis zu 1 ha verlaufen über den ggst. Bereich. Zwei Fließwege mit einem Einzugsbereich von 1-10 ha verlaufen zentral in Nord-Süd-Richtung über den ggst. Bereich. Aufgrund des geringfügigen Ausmaßes der Hangwässer sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.	Stellungnahme/Gutachten zur Überprüfung des Hochwasserrisikos im Hinblick auf den Runzenbach
Rutsch-, Bruch-, Steinschlaggefährdung Grundwasserniveau Tragfähigkeit des Untergrundes	Laut einem geotechnischen Gutachten der GB ZT GmbH für Bautechnik und Bauingenieurwesen vom 21.04.2023 (siehe Anhang 6) ist die Bebaubarkeit des gegenständlichen Bereichs aus geotechnischer Sicht, bei vollständiger Berücksichtigung der im entsprechenden Gutachten angeführten Hinweise, gegeben. Eine Gefährdung durch Grundwasser oder aufgrund der Bodenverhältnisse kann bei Beachtung der im vorliegenden Gutachten angeführten Hinweise ausgeschlossen werden. In den Gefahrenhinweiskarten des NÖ Atlas zu Rutsch- und Sturzprozessen liegt die ggst. Fläche in der weißen Klasse.	-
Anthropogene Gefahren		
Verkehrssicherheit	Laut einer verkehrstechnischen Untersuchung der Schneider Consult ZT GmbH vom 11.05.2023 zum ggst. Änderungspunkt sind aufgrund der geplanten Widmungsänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs zu erwarten (siehe Anhang 7). Im Dreyhannweg sind laut der ggst. Untersuchung aufgrund der geringen Fahrbahnbreite (Naturstand) zwei Ausweichbereiche freizuhalten. Die öffentliche Verkehrsfläche weist allerdings eine Breite von über 12 m auf, weshalb keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.	-
Betriebliche Sicherheit	Da es in der Stadtgemeinde Hollabrunn keine Seveso-Betriebe gibt, sind keine erheblich negativen Auswirkungen im	-

	Hinblick auf die betriebliche Sicherheit zu erwarten.	
Altablagerungen und Altstandorte	Es kommt auf der ggst. Fläche zu einer teilweisen Überlagerung mit einem Altstandort (VFNÖUKONT Hainzl Leopold, Zimmerei KG Hollabrunn). Laut Stellungnahme des Fachbereichs Altlasten und Verdachtsflächen der Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der NÖ Landesregierung vom 10.05.2023 ist bei der geplanten Widmungsänderung mit keiner Beeinträchtigung durch den ggst. Altstandort auszugehen (siehe Anhang 8). Es gibt seitens Abteilung Wasserwirtschaft somit keine Einwände gegen die ggst. Widmungsänderung. Da für den Altstandort keine Untergrunderkundung stattgefunden hat, gibt die Stellungnahme hinsichtlich zukünftig geplanter Baumaßnahmen allgemeine Hinweise zur Nachnutzung von Altstandorten.	-
Menschliche Nutzungen		
Wohnnutzung Erholungs- und Freizeiteinrichtungen Gewerbe- und Industriebetriebe Dienstleistungsbetriebe Soziale Einrichtungen	Da es sich bei einem Teilbereich der ggst. Fläche bereits um ein Wohngebiet handelt, entspricht die geplante Änderung zumindest teilweise der bereits bestehenden Nutzung. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten. Hinsichtlich anderer menschlicher Nut-zungen (Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, soziale Einrichtungen) sind aufgrund des zu erwartenden Anstiegs der lokalen Bevölkerung gegebenenfalls positive Auswirkungen zu erwarten. Da im näheren Umfeld lediglich vereinzelt Betriebsflächen zu finden sind, sind aufgrund der gegenständlichen Änderung hinsichtlich der menschlichen Nutzung Gewerbe und Industrie keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.	-
Landwirtschaft Forstwirtschaft	Ein Teilbereich der ggst. Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Grünland Land- und Forstwirtschaft festgelegt. Die geplante Widmungsänderung dient mitunter auch der Nutzungsentflechtung und der Reduktion des Konfliktpotenzials zwischen einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung. Allerdings wird die Fläche nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt (Hausgärten), weshalb keine erheblich negativen Auswirkungen aufgrund des ggst. Änderungspunktes zu erwarten sind.	-
Jagd und Fischerei Rohstoffe Landesverteidigung Heilvorkommen Energieerzeugung und -transport	Die ggst. Fläche hat im Hinblick auf die Prüfgegenstände Jagd und Fischerei, Rohstoffe, Landesverteidigung, Heilvorkommen, sowie Energieerzeugung und -transport keine besondere Bedeutung, weshalb keine erheblich negativen Auswirkungen aufgrund des ggst. Änderungspunktes zu erwarten sind.	-
Mobilität	Laut einer verkehrstechnischen Untersuchung der Schneider Consult ZT GmbH	-

	vom 11.05.2023 zum ggst. Änderungspunkt sind aufgrund der geplanten Widmungsänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs zu erwarten (siehe Anhang 7). Im Dreyhannweg sind laut der ggst. Untersuchung aufgrund der geringen Fahrbahnbreite zwei Ausweichbereiche freizuhalten (siehe Prüfgegenstand Verkehrssicherheit). Aufgrund der zentralen Lage des ggst. Bereichs (fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums, des Bahnhofs Hollabrunn und weiterer ÖV-Haltestellen, von Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, etc.) weist der Standort ein hohes Potenzial für den Umweltverbund auf.	
Ver- und Entsorgung	Aufgrund der Kleinräumigkeit der geplanten Änderungen und der Lage angrenzend an bestehendes Siedlungsgebiet bewegen sich die Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung in einem unerheblichen Rahmen.	-
AUSWIRKUNGEN AUF DIE MENSCHLICHE GESUNDHEIT		
Immissionen und Emissionen		
Lärm	Der ggst. Bereich liegt laut lärminfo.at außerhalb der kritischen Lärmzonen der S3 Weinviertler Schnellstraße. Laut einer schalltechnischen Untersuchung der JIRA ZT & SV GmbH vom 12.04.2023 (siehe Anhang 9) werden die für eine Baulandwidmung geltenden Lärmemissionswerte im ggst. Bereich unterschritten. Das gilt sowohl für die von der S3 Weinviertler Schnellstraße als auch die von der Bahntrasse ausgehenden Lärmemissionen. Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich somit keine Vorbehalte im Hinblick auf den ggst. Änderungspunkt.	-
Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung Erschütterungen Licht	Aufgrund der Lage angrenzend an bestehendes Siedlungsgebiet und der geplanten ortsüblichen Nutzung, sind hinsichtlich der Prüfgegenstände Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung, Erschütterungen, sowie Licht keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten.	-
Beschattung		
Beschattung	Aufgrund der geplanten Widmungsänderung ist mit einem Anstieg der Dichte im ggst. Bereich zu rechnen. Allerdings kann davon ausgegangen werde, dass sich die Verdichtung, wie in den Zielen des ÖEK verankert, in einem maßvollen Rahmen bewegt, weshalb keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zusätzlich sollen verträgliche Gebäudehöhen über Festlegungen im Bebauungsplan sichergestellt werden. Die entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan werden im Zuge der Änderung des Teilbebauungsplanes KG Hollabrunn, Suttenbrunn und Raschala definiert und zur öffentlichen Auflage gebracht.	-

AUSWIRKUNGEN AUF DIE BIOLOGISCHE VIELFALT UND LANDSCHAFT		
Habitate und Arten		
Lebensräume Fauna und Flora	Da der ggst. Bereich einerseits bebaut ist und andererseits als Hausgärten genutzt wird, ist davon auszugehen, dass die Fläche keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Fauna und Flora aufweist. Dementsprechend sind in diesem Zusammenhang keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.	-
Landschaft		
Landschaftsbild Erholungswert Ökologische Funktionstüchtigkeit Schönheit und Eigenart der Landschaft Charakter des Landschaftsraumes	Aufgrund der Lage der ggst. Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.	-
AUSWIRKUNGEN AUF DIE ABIOTISCHEN UMWELTFATOREN		
Wasser		
Oberflächenwasser	Aufgrund der Lage der ggst. Fläche abseits von Gewässerläufen und stehenden Gewässern sind keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.	-
Grundwasser	Laut einem geotechnischen Gutachten der GB ZT GmbH für Bautechnik und Bauingenieurwesen vom 21.04.2023 (siehe Anhang 6) ist die Bebaubarkeit des gegenständlichen Bereichs aus geotechnischer Sicht, bei vollständiger Berücksichtigung der im entsprechenden Gutachten angeführten Hinweise, gegeben. Eine Gefährdung durch Grundwasser oder aufgrund der Bodenverhältnisse kann bei Beachtung der im vorliegenden Gutachten angeführten Hinweise ausgeschlossen werden. Im Bereich der ggst. Fläche gibt es keine wasserrechtlichen Schutz- oder Schongebiete.	-
Boden		
Boden	Aufgrund der geplanten Widmungsänderung und der damit einhergehenden Steigerung der Dichte, ist ein Anstieg der Bodenversiegelung im ggst. Bereich zu erwarten. Da der ggst. Bereich allerdings ein geringes Flächenausmaß aufweist, wird sich die zusätzliche Bodenversiegelung in einem unerheblichen Rahmen bewegen. Jener Bereich der als Gfrei-S gewidmet werden soll ist als Sicherstellung einer langfristigen Entwicklungsoption für Wohnbauland zu verstehen.	-
Luft und Klima		
Makroklima Lokales Klima und Frischluftversorgung	Aufgrund des geringen Flächenausmaßes des ggst. Änderungspunktes sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.	-
AUSWIRKUNGEN AUF SACH- UND KULTURGÜTER		
Sachgüter		

Sachgüter	Die vom ggst. Änderungspunkt betroffenen Flächen werden im Bestand teilweise als Hausgärten genutzt. In diesem Zusammenhang sind auch einige Sachgüter (in Form von z.B. Gartenhütten) auf den Flächen zu finden. Nachdem die vorhandenen Sachgüter keinen Schutzstatus (z.B. Denkmalschutz) genießen und ihnen aufgrund keiner anderwärtigen Festlegungen eine Erhaltenswürdigkeit zugesprochen werden kann, ist davon auszugehen, dass am Erhalt der bestehenden Sachgüter kein übergeordnetes öffentliches Interesse besteht. Folglich und aufgrund des geringen Ausmaßes des Eingriffs, bewegt sich die Auswirkung des geplanten Änderungspunktes hinsichtlich der Sachgüter in einem unerheblichen Rahmen.	-
Kulturelles Erbe		
Ortsbild	Aufgrund der beabsichtigten Nutzung, die der Umgebung entspricht und der beabsichtigten Festlegungen im Bebauungsplan ist von keinen erheblich negativen Auswirkungen auf das Ortsbild auszugehen. Die entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan werden im Zuge der Änderung des Teilbebauungsplanes KG Hollabrunn, Suttenbrunn und Raschala definiert und zur öffentlichen Auflage gebracht.	-
Kulturgüter	Vom ggst. Änderungspunkt sind keine Denkmäler oder sonstige Kulturgüter betroffen.	-
Archäologie	Es kommt auf der ggst. Fläche zu keiner Überlagerung mit einem Bodendenkmal.	-

Tabelle 4: Screening und Scoping zum Änderungspunkt 3

3.5 Umweltauswirkungen

Folgend werden voraussichtliche Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des gegenständlichen Änderungspunktes entstehen können, beschrieben. Es werden jene Schutzobjekte bzw. Prüfgegenstände behandelt, für die im Rahmen des Scopings festgestellt wurde, dass vertiefende Untersuchungen anzustellen sind. Die Auswahl dieser Schutzobjekte bzw. Prüfgegenstände wurde mit der Umweltbehörde abgestimmt.

3.5.1 Hochwasser

Gemäß dem Screening und Scoping (vgl. Kapitel 3.4) ist ein Prüfgegenstand des betreffenden Änderungspunktes, der zu problematischen Umweltauswirkungen führen könnte, Hochwasser.

Der nächstgelegene Vorfluter ist der Runzenbach, welcher von westlicher Richtung, südlich des Untersuchungsgebietes, Richtung Osten fließt und in Hollabrunn in den Göllersbach mündet. Der gegenständliche Bereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen des Göllersbachs. Da für den Runzenbach keine entsprechende Abflussuntersuchung vorliegt, sind laut Stellungnahme der Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung vom 27.03.2023 (siehe Anhang 4) die Ergebnisse der HORA-Studie heranzuziehen.

Gemäß HORA (Natural Hazard Overwiev & Risk Assessment), Karte Hochwasserrisikozonierung (siehe Abbildung 10), wird für das gegenständliche Grundstück überwiegend eine „Mittlere Gefährdung – Überflutung bei 100-jährlichen Hochwasser möglich“ ausgewiesen. Westlich davon wird für einen kleinen Bereich der betroffenen Fläche eine „Niedrige

Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich“ ausgewiesen. Für die restlichen Bereiche im Westen bzw. Südwesten sind keine Kategorien ausgewiesen. In jüngster Vergangenheit, im August 2024, kam es außerdem auf dem gegenständlichen Grundstück zu Überflutungen. Aufgrund dieser Gefährdungssituation wurde eine gutachterliche Stellungnahme eines Kulturtechnikers eingeholt.

Abbildung 10: HORA (Natural Hazard Overwiev & Risk Assessment), Karte Hochwasserrisikozonierung; Rote Umrandung: betroffene Flächen; Dunkelblau: Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich; Hellblau: Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich; Gelb: Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich; Rosa Linie: Gewässerzuständigkeit. Quelle: BML (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft), abgerufen am 25.02.2025

Die Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker-GmbH bewertete in seinem Gutachten (ds/sh/089-25 vom 07. 02. 2025; siehe Anhang 4) die Hochwassersituation wie folgt: *„Im August 2024 gab es Überflutungen im Westen von Hollabrunn, auch aufgrund Ausuferungen des Runzenbaches und des Motzkegrabens. Aufgrund von beobachteten Überlastfällen zweier Retentionsbecken in diesen Bereichen lässt sich das Ereignis vom August 2024 laut Angabe der Abteilung Wasserbau der NÖ Landesregierung in die Größenordnung eines HQ100 einordnen. Die durch die Abteilung Wasserbau sowie durch die Stadtgemeinde Hollabrunn beobachteten Uberflutungsflächen waren im gegenständlichen Bereich gut vergleichbar mit den HORA- Überflutungsflächen.“*

Somit ist sowohl laut den vorliegenden Berechnungen (HORA) als auch laut Beobachtungen der Stadtgemeinde Hollabrunn der Runzenbach der Ursprung von Überflutungen des Projektgrundstückes. Demzufolge ist der vom Änderungspunkt betroffene Bereich vom 100-jährlichen Hochwasser betroffen.

Weiteres gab der Kulturtechniker an*: „Durch die Abteilung Wasserbau der NÖ Landesregierung wurde kürzlich die Erstellung eines Gefahrenzonenplanes für den Runzenbach in Auftrag gegeben. Diese wird laut Angabe der Fachabteilung ca. 2-3 Jahre dauern. Erst mit Vorliegen dieser Gefahrenzonenplanung sind die oben angeführten Grundlagen genauer überprüfbar“.*

3.5.1.1 Trendvariante

Bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Änderungspunktes ist zu erwarten, dass die betroffenen Flächen, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 24.10.2024) als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet sind, weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würden. Im Rahmen der bestehenden Flächenwidmung wäre gegebenenfalls auch die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden auf den Flächen möglich. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bodens auf den Flächen könnte hinsichtlich des Prüfgegenstandes Hochwasser, je nach landwirtschaftlicher Nutzungsart, eine Veränderung des Umweltzustandes nach sich ziehen, etwa durch eine eingeschränkte Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens. Auch die Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden könnte hinsichtlich des Prüfgegenstandes Hochwasser negative Veränderungen des Umweltzustandes nach sich ziehen, sei es z.B. durch den Verlust von Retentionsraum oder durch die Einschränkung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens infolge der Bodenversiegelung. Es kann ohne entsprechende Maßnahmen nicht im Vorhinein sichergestellt oder ausgeschlossen werden, dass sich der Umweltzustand hinsichtlich des Prüfgegenstandes Hochwasser nicht negativ verändert.

Weiteres ist bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Änderungspunktes zu erwarten, dass auf den betroffenen Flächen, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 24.10.2024) als Bauland Wohngebiete (BW) gewidmet sind, weiterhin im Rahmen der einerseits gegebenen Widmungsbestimmungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes und andererseits der gegebenen Bebauungsbestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Haupt- und/oder Nebengebäude für Zwecke der Wohnnutzung errichtet werden würden. Auf den betroffenen Grundstücken ist aufgrund einer Bausperre nach § 26 Abs. 2 lit. b NÖ ROG LBGl. Nr. 10/2024 in den von der Bausperre betroffenen Flächen eine Bebauung nicht zulässig. Die Bebauung mit Haupt- oder Nebengebäuden könnte hinsichtlich des Prüfgegenstandes Hochwasser negative Veränderungen des Umweltzustandes nach sich ziehen, sei es z.B. durch den Verlust von Retentionsraum oder durch die Einschränkung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens infolge der Bodenversiegelung. Es kann ohne entsprechende Maßnahmen nicht im Vorhinein sichergestellt oder ausgeschlossen werden, dass sich der Umweltzustand hinsichtlich des Prüfgegenstandes Hochwasser nicht negativ verändert.

3.5.1.2 Auswirkungen des Planungsvorhabens

Aus der Stellungnahme der Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung vom 27.03.2023 (siehe Anhang 5) kam hervor, dass vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer möglichen Umwidmung bzw. Bebaubarkeit anzustellen sind. Die Stadtgemeinde Hollabrunn hat diesbezüglich ein Gutachten eines Ziviltechniker Büros für Bauingenierwesen, Kulturtechnik und Wasserwirtschaft in Auftrag gegeben. Das Gutachten von der Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker-GmbH vom 07.02.2025 (ds/sh/089-25) (siehe Anhang 4) kommt ebenfalls zum Schluss, dass der Runzenbach der Ursprung im Falle von Überflutungen des Projektgrundstückes ist und für den Untersuchungsbereich eine Hochwasserrisikozonierung aus dem Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA) vorliegt:

„Der Wasserspiegel in diesem Bereich beim 100-jährlichen Ereignis lässt sich aufgrund der vorliegenden Höhendaten (Lage- und Höhenplan, übermittelt durch den Projektanten Maurer & Partner sowie Laserscan, Abfrage über NÖ-Atlas) in Zusammenschau mit dem HORA-Lageplan auf ca. 222, 70 - 222, 80 m ü.A. verorten.“ Gemäß dem Gutachten von der Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker-GmbH sollten folgende Maßnahmen und Empfehlungen getroffen werden:

Durch eine Anhebung des Geländes oder durch eine dichte Einfriedungsmauer aus Stahlbeton kann die Hochwassersicherheit des Grundstückes hergestellt werden. Die erforderliche Höhe des Geländes bzw. der Einfriedung kann daher mit zumindest 223,10 m ü.A. angegeben werden, da zur ermittelten Wasserspiegelhöhe von 222,70 - 222,80 m U. A. noch ein Freibord von 30 cm addiert werden sollte. *„Im Falle der Wahl einer dichten Einfriedung muss diese geschlossen um das Grundstück verlaufen, soweit die Geländehöhe von 223,*

10 m ü.A. unterschritten wird. Für die mobilen Hochwasserschutz-Elemente ist eine Betriebsordnung und regelmäßige Wartung erforderlich."

Es wird weiteres empfohlen, nach dem Vorliegen eines Gefahrenzonenplanes für den Runzenbach die ermittelte maßgebliche Höhe zu überprüfen. Im Zuge der Ausführung kann erforderlichenfalls die Höhe der Einfriedung noch angepasst werden bzw. ist ein nachträgliches Erhöhen der Mauerkrone denkbar.

Auf Basis des Ergebnisses der vorliegenden Untersuchungen wird folgende Vorgehensweise für den betroffenen Bereich des Änderungspunktes im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans vorgesehen:

- Verankerung der Maßnahmenvorschläge für eine hochwassersichere Bebauung des Grundstücks mit der Gst. Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, in den Bebauungsvorschriften gem. § 30 Abs. 2 Z 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 (siehe mehr im Erläuterungsbericht zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans 01/2025).
    - Zum Schutz vor Hochwasser sind entweder eine Geländeerhöhung oder eine Einfriedungsmauer vorgesehen, um bestehende oder geplante Bauwerke vor Hochwasserschäden zu sichern. Eine Geländeerhöhung verhindert direkte Überflutungen, während eine Einfriedungsmauer als Barriere dient. Diese Maßnahmen sollen nur dort umgesetzt werden, wo tatsächlich Gebäude errichtet werden, um Retentionsraum und Versickerungsflächen zu erhalten. Zufahrten und Zugänge bleiben durch temporäre Schutzmaßnahmen wie mobile Hochwasserschutzelemente möglich. Deren Nutzung wird begrenzt, um eine übermäßige Ausdehnung zu verhindern, und sie müssen eine Mindesthöhe aufweisen sowie regelmäßig gewartet werden.
- planliche Verortung des Geltungsbereichs der nunmehr in den Bebauungsvorschriften zu regelnden „naturgefahrenangepassten Bebauung" im Bereich der Gst.-Nr. 3614/2, KG Hollabrunn
    - Die Flächenschraffur weist auf die vorliegende Gefährdung und damit verbundene allfällige Beeinträchtigungen der ständigen Benützung für Siedlungszwecke hin. Gleichsam wird damit die Ausnahmeregelung gem. § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr 10/2024 kenntlichgemacht (siehe mehr im Erläuterungsbericht zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans 01/2025).

Durch diese Ergänzung der Bebauungsbestimmungen soll außerdem sichergestellt sein, dass die Umsetzung dieser Maßnahmen im Rahmen des Bauverfahrens erfolgen kann. Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Maßnahmen, deren Umsetzung durch Verordnung des Bebauungsplans sichergestellt wird, sind betreffend Hochwasser keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4 Maßnahmen zur Begegnung erheblich negativer Umweltauswirkungen

Gemäß den Ausführungen zu den Umweltauswirkungen sind unter Bedachtnahme der folgenden genannten Maßnahmen, keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Änderungspunktes 3 zu erwarten. Folgende Maßnahmen und Empfehlungen dazu sind bei dem Änderungspunkt 3 angeführt bzw. nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

- Sicherstellung der Maßnahmen über Ergänzung einer Regelung der Bebauungsvorschriften nach § 30 Abs 2 Z 25 NÖ ROG 2014 idgF. LGBl. Nr 10/2024 (siehe mehr im Erläuterungsbericht zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 01/2025).
- Ergänzung eines flächigen Hinweises in der Plandarstellung des Bebauungsplans für einen Geltungsbereich „naturgefahrenangepasste Bebauung“, der die Ausnahmeregelung gem. § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr 10/2024 kenntlichmacht (siehe mehr im Erläuterungsbericht zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans 01/2025).

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Maßnahmen, deren Umsetzung durch Verordnung des Bebauungsplans sichergestellt wird, sind betreffend Hochwasser keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5 Maßnahmen zur Überwachung des Umweltzustandes

Laut § 13 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 haben Gemeinden „als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. […]“

Die Überwachung des Umweltzustandes könnte daher innerhalb eines gemeinsamen Monitorings mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (ÖROP) erfolgen. Da durch Realisierung der Änderungspunkte keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine (sonstigen) Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen vorgesehen.

6 Nichttechnische Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Beim Änderungspunkt 3 geht es um die Umwidmung einer Fläche für die Errichtung eines Wohnbauvorhabens auf einer teils unbebauten Fläche (Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft und Bauland Wohngebiete). Aufgrund der Art der geplanten Umwidmung und der Gegebenheiten im Bereich des Standortes konnten in einer ersten Betrachtung (Screening/Scoping) erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Es wurden daher für den SUP-Prüfgegenstand Hochwasser vertiefende Untersuchungen angestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen ergaben, dass Maßnahmen erforderlich sind, um die Umweltauswirkungen zu beseitigen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch Verordnung des Bebauungsplans sichergestellt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind betreffend Hochwasser keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsstand der Stadtgemeinde Hollabrunn im Betrachtungszeitraum 2013-2023 mit 1. Jänner als Stichtag; Daten für den 1.1.2023 waren zur Zeit der Erstellung der Grafik von der Statistik Austria als „vorläufige Daten“ ausgewiesen, Quelle: STATcube – Statistik Austria: Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 2002, eigene Darstellung 10
Abbildung 2: Bevölkerungsverteilung (gemeldete Hauptwohnsitze) innerhalb der Stadtgemeinde Hollabrunn, Quelle: Meldeamt Stadtgemeinde Hollabrunn 2023, eigene Darstellung 11
Abbildung 3: Kartographische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013-2023, Quelle: Stadtgemeinde Hollabrunn, eigene Darstellung 12
Abbildung 4: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten der Stadtgemeinde Hollabrunn im Betrachtungszeitraum 2010-2020, Quelle: Statistik Austria 2021, online abgerufen am 21.06.2021, eigene Darstellung 12
Abbildung 5: Hochwasserzonierung in Hollabrunn, Quelle: HORA, Stand: Juli 2019 14
Abbildung 6: Geogene Gefahrenhinweiskarte – Rutschprozesse, Quelle: NÖ Atlas, Stand: Juli 2019 15
Abbildung 7: Gefahrenhinweiskarte Hangwasser-Gefahren; Quelle: NÖ Atlas, Stand: Juli 2019 16
Abbildung 8: Plandarstellung des Änderungspunktes 3; Maßstab 1:5.000; Quelle: eigene Darstellung; 05.03.2025 18
Abbildung 9: Lage und Umgebung des Änderungspunktes 3 (rote Umrahmung); ohne Maßstabsangabe; Quelle: basemap.at Luftbild; abgerufen am 19.02.2025 19
Abbildung 10: HORA (Natural Hazard Overwiev & Risk Assessment), Karte Hochwasserrisikozonierung; Rote Umrandung: betroffene Flächen; Dunkelblau: Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich; Hellblau: Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich; Gelb: Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich; Rosa Linie: Gewässerzuständigkeit. Quelle: BML (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft), abgerufen am 25.02.2025 27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Änderungspunkte, Verfahren 01/2025, Stand: März 2025 1
Tabelle 2: Stand der örtlichen Raumplanung der Stadtgemeinde Hollabrunn, Quelle: eigene Bearbeitung, Stand: März 2025 3
Tabelle 3: Relevante Rechtsmaterien, Pläne und Programme, Stand: März 2025 7
Tabelle 4: Screening und Scoping zum Änderungspunkt 3 26

Anhang

Anhang 1: Entwurf des Verordnungstextes

Anhang 2: Flächenbilanz Stadtgemeinde Hollabrunn – Stand: öffentliche Auflage 01/2025

Anhang 3: Auflageentwurf des Änderungspunkts als Schwarz/Rot-Darstellung im Maßstab 1:5.000 (Format DIN A3)

Anhang 4 zu Änderungspunkt Nr. 3: Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker-GmbH; GZ: ds/sh/089-25; 07.02.2025

Anhang 5: zu Änderungspunkt Nr. 3: Stellungnahme der Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung; GZ: WA3-WB4-8/038-2023; 27.03.2023

Anhang 6: zu Änderungspunkt Nr. 3: Geotechnisches Gutachten; GZ: 2023-050; 21.04.2023

Anhang 7: zu Änderungspunkt Nr. 3: verkehrstechnische Untersuchung von Schneider Consult Ziviltechniker GmbH; Projekt: 23089; 11.05.2023

Anhang 8: zu Änderungspunkt Nr. 3: Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der NÖ Landesregierung; GZ: WA2-A-113/024-2023; 10.05.2023

Anhang 9: zu Änderungspunkt Nr. 3: schalltechnische Untersuchung vom 12.04.2023

F L Ä C H E N B I L A N Z

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Gemeinde: **Hollabrunn**
Nummer: 31022

	gesamt: in ha:	**bebaut:** in ha:	**unbebaut:** in ha:	davon: Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	**Bauland-Reserve** in % (D)
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	223,69	187,06	36,62	1,73	0,00	0,00	16,37
Bauland-Kerngebiet	48,24	47,27	0,97	0,00	0,00	0,00	2,02
Bauland-Agrargebiet	283,85	255,56	28,29	0,00	0,00	0,00	9,97
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	555,78	489,89	65,89	1,73			11,86
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich	44,05	25,37	18,68	0,00	0,00	0,00	42,41
Bauland-Betriebsgebiet	68,75	54,05	14,70	0,00	0,00	0,00	21,38
Bauland-Industriegebiet	8,93	7,55	1,38	0,00	0,00	0,00	15,48
Bauland-Sondergebiet	75,97	70,07	5,91	0,00	0,00	0,00	7,78
Summe:	753,50	646,93	106,57	1,73			14,14

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Vermerk: befristetes Bauland (B) und Vertragsbauland (C) derzeit nicht erhoben
Ersteller: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
Stand: Beschluss AE 01/2025, 06.03.2025
Art der Ermittlung: digital, Stand BLR: April 2022

(A):	Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4
(B):	befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1
(C):	Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2
(D):	(unbebaut/gesamt) * 100

F L Ä C H E N B I L A N Z

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

Katastralgemeinde: **Hollabrunn**
Nummer: 9028

	gesamt: in ha:	**bebaut:** in ha:	**unbebaut:** in ha:	davon: Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	**Bauland-Reserve** in % (D)
Wohnbauland:							
Bauland-Wohngebiet	147,49	127,42	20,08	0,49	0,00	0,00	13,61
Bauland-Kerngebiet	48,24	47,27	0,97	0,00	0,00	0,00	2,02
Bauland-Agrargebiet	1,58	1,58	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.							
WBL-Zwischensumme:	197,31	176,27	21,05	0,49			10,67
Bauland-Agrargebiet Hintausbereich							
Bauland-Betriebsgebiet	63,28	48,83	14,45	0,00	0,00	0,00	22,83
Bauland-Industriegebiet	8,93	7,55	1,38	0,00	0,00	0,00	15,48
Bauland-Sondergebiet	55,83	53,78	2,06	0,00	0,00	0,00	3,68
Bauland-Einkaufszentrum							
Summe:	325,36	286,43	38,94	0,49			11,97

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	

Vermerk: befristetes Bauland (B) und Vertragsbauland (C) derzeit nicht erhoben

Ersteller: Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH

Stand: Beschluss AE 01/2025, 06.03.2025

Art der Ermittlung: digital, Stand BLR: April 2022

(A):	Aufschließungszonen gem. § 16 Abs. 4
(B):	befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1
(C):	Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2
(D):	(unbebaut/gesamt) * 100

Örtliches Raumordnungsprogramm Stadtgemeinde Hollabrunn

Flächenwidmungsplan - Änderung 01/2025

Auflageentwurf - Schwarz/Rot-Darstellung
Ausschnitt DIN A3, Mappenblatt 8
PZ: 25-015/FLWP/201-01/2025

Stand: 05.03.2025
Maßstab: 1:5 000
Bearbeitung: DI Marko Paulus

N

KNOLL CONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

1020 Wien, Obere Donaustraße 59
+43 1 2166091 | office@knollconsult.at
www.knollconsult.at

INGENIEURGEMEINSCHAFT UMWELTPROJEKTE
ZIVILTECHNIKER-GMBH FÜR BAUINGENIEURWESEN,
KULTURTECHNIK UND WASSERWIRTSCHAFT

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
DIPL.-ING. PETER KLEIN (KT/WW)
DIPL.-ING. (FH) GÜNTHER HAHN (BW)
DIPL.-ING. ANTON VANEK (KT/WW)
A-1200 WIEN, WEHLISTRASSE 29/ STIEGE 1
TELEFON: +43 (1) 523 24 10
TELEFAX: +43 (1) 523 24 10 - 29
E-MAIL: OFFICE@IUP.AT
HOMEPAGE: WWW.IUP.AT
BANKVERBINDUNG: SPARKASSE LANGENLOIS
BIC: SPLSAT21
IBAN: AT02 2023 0000 0014 1929
UID-NR.: ATU50723506

Stadtgemeinde Hollabrunn
Hauptplatz 1
2020 Hollabrunn

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSER ZEICHEN	DATUM
		ds/sh/089-25	07. Februar 2025

BETREFF
WHA auf Grundstück Nr. 3614/2, KG Hollabrunn

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden übermitteln wir unsere Stellungnahme zum o.a. Projekt:

Fragestellung

Auf dem Grundstück 3614/2, KG Hollabrunn, wird derzeit ein Wohnbauprojekt geplant. Ein Bereich im Osten des Grundstückes ist noch als Grünland gewidmet. Die Stadtgemeinde Hollabrunn strebt diesbezüglich eine Umwidmung als Bauland an. Der größere Teil des Grundstücks westlich entlang der Anton Ehrenfried-Straße ist bereits Bauland gemäß vorliegendem Flächenwidmungsplan. Zum Schutz vor Hochwasser ist vom Projektanten eine Einfriedungsmauer geplant. Im Bereich der Garagenzufahrt bzw. des Gehweg-Einganges sollen mobile Hochwasserschutz-Elemente installiert werden. Gesucht ist die erforderliche Mindesthöhe der Einfriedung bzw. der Hochwasserschutz-Elemente.

Grundlagen

Der nächstgelegene Vorfluter ist der Runzenbach, welcher von westlicher Richtung, südlich des Untersuchungsgebietes, Richtung Osten fließt und in Hollabrunn in den Göllersbach mündet. Sowohl laut den vorliegenden Berechnungen (HORA) als auch laut Beobachtungen (Stadtgemeinde Hollabrunn) ist der Runzenbach der Ursprung im Falle von Überflutungen des Projektgrundstückes.

Für den Untersuchungsbereich liegt eine Hochwasserrisikozonierung aus dem Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA) vor. Demzufolge ist das gegenständliche Grundstück vom 100-jährlichen Hochwasser betroffen. Der Wasserspiegel

in diesem Bereich beim 100-jährlichen Ereignis lässt sich aufgrund der vorliegenden Höhendaten (Lage- und Höhenplan, übermittelt durch den Projektanten Maurer & Partner sowie Laserscan, Abfrage über NÖ-Atlas) in Zusammenschau mit dem HORA-Lageplan auf ca. 222,70 – 222,80 m ü.A. verorten.

Im August 2024 gab es Überflutungen im Westen von Hollabrunn, auch aufgrund Ausuferungen des Runzenbaches und des Motzkegrabens. Aufgrund von beobachteten Überlastfällen zweier Retentionsbecken in diesen Bereichen lässt sich das Ereignis vom August 2024 laut Angabe der Abteilung Wasserbau der NÖ Landesregierung in die Größenordnung eines HQ_{100} einordnen. Die durch die Abteilung Wasserbau sowie durch die Stadtgemeinde Hollabrunn beobachteten Überflutungsflächen waren im gegenständlichen Bereich gut vergleichbar mit den HORA-Überflutungsflächen.

Durch die Abteilung Wasserbau der NÖ Landesregierung wurde kürzlich die Erstellung eines Gefahrenzonenplanes für den Runzenbach in Auftrag gegeben. Diese wird laut Angabe der Fachabteilung ca. 2-3 Jahre dauern. Erst mit Vorliegen dieser Gefahrenzonenplanung sind die oben angeführten Grundlagen genauer überprüfbar.

Gutachten und Empfehlungen

Die Hochwassersicherheit des Grundstückes kann durch eine Anhebung des Geländes oder durch eine dichte Einfriedungsmauer aus Stahlbeton hergestellt werden. In beiden Fällen sollte zur oben ermittelten Wasserspiegelhöhe von 222,70 – 222,80 m ü.A. noch ein Freibord von 30 cm addiert werden. Dadurch wird den Unsicherheiten der Datenlage und der Höhengenauigkeit Rechnung getragen. Die erforderliche Höhe des Geländes bzw. der Einfriedung kann daher mit zumindest **223,10 m ü.A.** angegeben werden.

Im Falle der Wahl einer dichten Einfriedung muss diese geschlossen um das Grundstück verlaufen, soweit die Geländehöhe von 223,10 m ü.A. unterschritten wird. Für die mobilen Hochwasserschutz-Elemente ist eine Betriebsordnung und regelmäßige Wartung erforderlich.

Es wird empfohlen, die hier ermittelte maßgebliche Höhe nach Vorliegen des erwähnten Gefahrenzonenplanes zu überprüfen. Erforderlichenfalls kann dann im Zuge der Ausführung die Höhe der Einfriedung noch angepasst werden bzw. ist ein nachträgliches Erhöhen der Mauerkrone denkbar.

Mit freundlichen Grüßen

INGENIEURGEMEINSCHAFT
UMWELTPROJEKTE
ZIVILTECHNIKER GMBH FÜR BAUINGENIEURWESEN
KULTURTECHNIK U. WASSERWIRTSCHAFT
1200 Wien, Wehlistraße 29/1
Telefon (01) 523 24 10, Fax -29 DW

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Wasser - Abteilung Wasserbau
Regionalstelle Weinviertel
2130 Mistelbach, Gewerbeschulgasse 2

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Firma
Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
z.H. DI Julia Pechhacker
Roseggerstraße 4/2
3500 Krems an der Donau

Beilagen

WA3-WB4-8/038-2023
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.wa3weinviertel@noel.gv.at
Fax: 02572/9025-10652 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

- Bezug	BearbeiterIn	(0 25 72) 9025 Durchwahl	Datum
	Dipl.-Ing. Thomas Rögner	10663	27. März 2023

Betrifft
Stadtgemeinde Hollabrunn - Konsultation Änderungsverfahren Flächenwidmungsplan in Anton-Ehrenfried-Strasse

Seitens der Abteilung Wasserbau wird zu den Fragen wie folgt mitgeteilt:

Kann das vorliegende Gefährdungspotenzial die geplante Nutzung maßgeblich beeinträchtigen?

Ja, eine Abflussuntersuchung für den Runzenbach liegt nicht vor, weshalb die HORA-Studie als Grundlage heranzuziehen ist. Demnach liegt ein Teil der geplanten Änderung im 100-jährlichen Abflussbereich des Runzenbaches.

• *Können durch die geplante Nutzung die Abfluss- bzw. Retentionsverhältnisse maßgeblich verändert werden (sodass andere Schadwirkungen ausgelöst werden)?*

Nein.

• *Besteht ein Konfliktpotenzial mit geplanten Hochwasser-Schutzmaßnahmen?*

Nein.

• *Besteht ein Konfliktpotenzial mit sonstigen geplanten wasserbaulichen Maßnahmen (allfällige Renaturierungsmaßnahmen und dergleichen)?*

Nein.

• *Gibt es sonstige Hinderungsgründe für das Widmungsvorhaben?*

Nein.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. R ö g n e r

SCHNEIDER CONSULT
ZIVILTECHNIKER GMBH

HOLLABRUNN

STADTGEMEINDE HOLLABRUNN

FLÄCHENWIDMUNG
für eine Änderung Glf in BWN
und eine Wohnhausanlage
Anton-Ehrenfried-Straße

VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

BERICHT

Projekt: **23089**

Krems/D., **11.05.2023**

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

		Seite
1.	Unterlagen	2
2.	Allgemeines	3
3.	Beschreibung des Bestandes	5
4.	Verkehrstechnik	7
4.1.	Zukünftige Nutzung	7
4.2.	Verkehrstechnische Beurteilung	8
5.	Zusammenfassung	10
6.	Abbildungen	11

1. Unterlagen

/1/ Auszug Lageplan WHA – Umwidmung FWP; Stand Feb 2023
Verfasser: Architekten Maurer und Partner

/2/ Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau, RVS
Verfasser: Österreichische Forschungsgemeinschaft für Straße und Verkehr

/3/ Verkehrs- und Umwelttechnische Richtlinien für Garagenprojekte, Stand: November 2011
Verfasser: Rosinak&Partner ZT GmbH im Auftrag der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion der Stadt Wien

2. Allgemeines

Gegenstand des vorliegenden Berichtes ist die Beurteilung des nachstehend angeführten Umwidmungsvorhabens im Hinblick auf den Fachbereich Verkehrstechnik.

Vorhaben: Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans im Bereich der Anton Ehrenfried-Straße in der Stadtgemeinde Hollabrunn auf Bauland Wohnen für die Errichtung einer Wohnhausanlage im Ausmaß von ca. 50 Wohneinheiten

Abbildung 2-1: Übersichtskarte

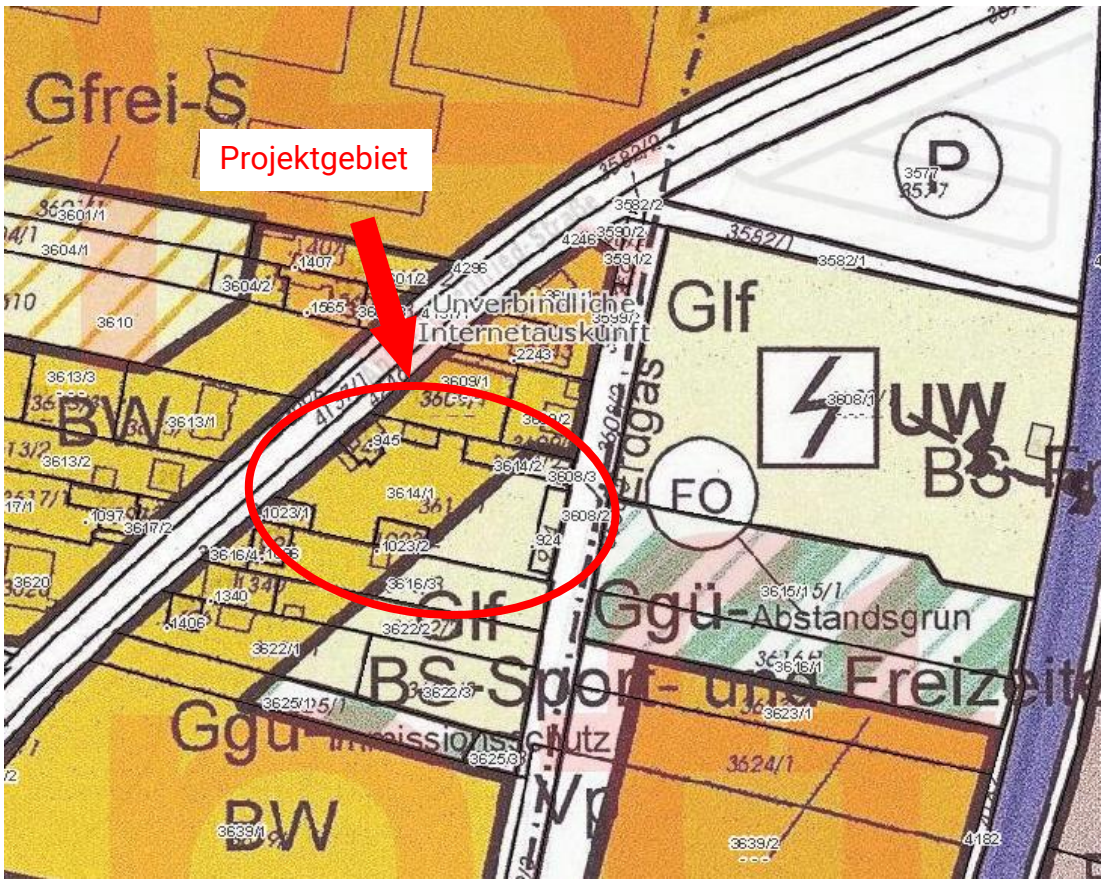


Abbildung 2-2: Auszug Flächenwidmungsplan – Stand 05.05.2023 (NÖ Atlas)

3. Beschreibung des Bestandes

Der Standort für das neu geplante Wohnhausprojekt /1/ befindet sich im Südwesten von Hollabrunn zwischen der L27 Anton Ehrenfried Straße sowie dem Dreyhannweg.
Die zukünftige Erschließung der WHA erfolgt über den Dreyhannweg. Eine Zufahrt von der Landesstraße L27 ist nicht angedacht.
Der Dreyhannweg mündet ca. bei L-km 22,2 mittels Linksabbiegestreifen in die L27 ein. Die Anbindung dient hauptsächlich als Zufahrt zu der Park+Ride-Anlage.
Der Dreyhannweg verläuft in weiter folge entlang dem Umspannwerk und der Wohnbebauung in Richtung Süden. Der bestehende Weg ist mit einer Breite von ca. 3,5m befestigt ausgeführt. Ein Begegnungsfall von zwei PKW ist aufgrund der Breite nicht bzw. nur im Bereich von Ausweichen/Parkstreifen möglich. Am gesamten Dreyhannweg ist derzeit ein Fahrverbot ausgenommen Anrainer, Radfahrer und Zustelldienste verordnet.

Am südlichen Ende des Dreyhannweges mündet dieser in die Aumühlgasse ein. Der Dreyhannweg soll zukünftig als „Verkehrsberuhigte“ Straße in die 30km/h Zone integriert werden.

Abbildung 3-1: Dreyhannweg

Abbildung 3-2: Anbindung Dreyhannweg und P+R-Anlage an die L29

Gemäß Stadtgemeinde Hollabrunn wird ab April 2023 der Dreyhannweg saniert. Für die Erschließung des Parkplatzes der Tennishalle ist ab der Kreuzung der Aumühlgasse bis zur Parkplatzeinfahrt am nördlichen Ende des Grundstückes 3639/2 die Errichtung einer asphaltierten Fahrbahn mit ca. 4,5 m Breite vorgesehen. Zwischen der Parkplatzeinfahrt und der Einfahrt Umspannwerk ist weiterhin eine Fahrbahnbreite von 3,50 m vorgesehen.
Da am Dreyhannweg noch Versorgungseinrichtungen (Kanal, Wasser, …) erforderlich wären, handelt es sich derzeit nur um ein Provisorium.

4. Verkehrstechnik

4.1. Zukünftige Nutzung

Für die Flächenwidmungsänderung /1/ soll das bestehende Grünland Glf mit dem bestehenden Bauland-Wohnen vereint und umgewidmet werden.
Auf dem neuen Grundstück soll eine Wohnhausprojekt entstehen.
Siehe nachstehende Lageskizze:

Abbildung 4-1: Lageskizze WHA neu

Gemäß derzeitiger Planung soll die Zufahrt über den Dreyhannweg in eine Tiefgarage erfolgen.

Im Zuge der Umwidmung soll das Bauland-Wohnen mit einer Geschoßflächenanzahl von 2,0 anstelle der Bebauungsdichte von 40% gewidmet werden.
Gemäß der Bebauungsstudie sollen ca. 50 WE entstehen.

4.2. Verkehrstechnische Beurteilung

Für die gegenständliche **neue Wohnhausanlage** wird in Anlehnung an die Verkehrs- und Umwelttechnische Richtlinie für Garagenprojekte (VURG) /3/ eine zukünftige äußere Verkehrserschließung der Wohnverbauung abgeschätzt.
Aufgrund der Nahlage zu Nahversorgern (ca. 300 bis 800m Fußweg) sowie der guten Nahlage zum Bahnhof Hollabrunn (ca. 800m Fußweg) wird ein MIV-Anteil von 70% herangezogen.
Folgende nachstehende Kennwerte für die Abschätzung werden herangezogen:

- Zahl der Wohneinheiten 50 WE
- Haushaltsgröße: 2,0 Personen/WE
- MIV-Anteil 60%
- Gesamtwege pro Person und Tag: 2,5 Wege/Person und Tag

In Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird auf der sicheren Seite liegend der Abminderungsfaktor Besetzungsgrad nicht berücksichtigt.

Demnach ergibt sich eine zukünftige zusätzliche Verkehrserzeugung von

50 [WE] x 2,0 [Personen/WE] x 2,5 [Wege/Person und Tag] =
250 [Wege/Tag].

250 [Wege/Tag] x 0,7 [MIV-Anteil] =
175 [Kfz-Fahrten/Tag].

In Anlehnung an die VURG /3/ errechnet sich eine Spitzenstundenverteilung von ca. 12 % in der Morgenspitze im Zeitraum von 06:30 Uhr bis 08:30 Uhr sowie 10% in der Abendspitze im Zeitraum von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Daraus kann eine maximale zusätzliche Verkehrsbelastung (12%) auf den Straßenzug Dreyhannweg bzw. in weitere Folge auf die L27 von ca. **20 Kfz-Fahrten/Spitzenstunde** abgeleitet werden.

Aufgrund der geringen zusätzlichen verkehrlichen Erzeugung von ca. 20 Kfz-Fahrten / Spitzenstunde hat die Umwidmung von Grünland auf Bauland Wohnen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Zuge des Dreyhannweges.

Da der Dreyhannweg jedoch nur eine Fahrbahnbreite von 3,5m besitz, sind mindestens zwei Ausweichbereiche mit einer Breite von mind. 4,5m und mit einer Länge von ca. 12m freizuhalten, um einen Begegnungsfall zweier PKW sicherzustellen. Dies ist derzeit im Bereich des Grundstückes 3609/2 sowie am Grundstück 3591/2 gegeben. Die beiden Ausweichen sich von parkenden Autos freizuhalten.

5. Zusammenfassung

Für die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Zuge einer neu geplanten Wohnhausanlage soll für ca. 50 Wohneinheiten ein Teil des Grünlands in Bauland-Wohnen umgewidmet werden.
Die Erschließung der neuen Wohnsiedlung erfolgt über den Dreyhannweg, welcher als Siedlungsstraße mit einem verordneten Fahrverbot verkehrsberuhigt geführt wird. Die Fahrbahnen weisen im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 3,5m auf, welche keinen Begegnungsfall PKW-PKW zulässt. Es sind daher mindestens zwei Ausweichbereiche mit einer Breite von mind. 4,5m und mit einer Länge von ca. 12m freizuhalten, um einen Begegnungsfall zweier PKW sicherzustellen. Dies ist derzeit im Bereich des Grundstückes 3609/2 sowie am Grundstück 3591/2 gegeben. Die beiden Ausweichen sich von parkenden Autos freizuhalten.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von **ca. 175 Kfz-Fahrten/Tag** bzw. max. **20 PKW/Spitzenstunde** sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Zuge des Dreyhannweges bzw. der L27 Anton Ehrenfried Straße zu erwarten.

Krems, im Mai 2023 Martin Becker

6. Abbildungen

Abbildung 2-1:	Übersichtskarte	3
Abbildung 2-2:	Auszug Flächenwidmungsplan – Stand 05.05.2023 (NÖ Atlas)	4
Abbildung 3-1:	Dreyhannweg	5
Abbildung 3-2:	Anbindung Dreyhannweg und P+R-Anlage an die L29	6
Abbildung 4-1:	Lageskizze WHA neu	7

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Wasser
Abteilung Wasserwirtschaft
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An die
Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
z.H. DI Julia Pechhacker
Obere Donaustraße 59
1020 Wien

Beilagen

WA2-A-113/024-2023
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.wa2@noel.gv.at UID: ATU37165802
Fax 02742- 9005-14090 Bürgerservice 02742-9005-9005
Internet: http://www.noe.gv.at – www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
-	Dipl.-Ing. Wolfgang Vychytil	14557	10. Mai 2023

Betrifft
Stadtgemeinde Hollabrunn, örtliche Raumplanung, Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes, Grst. 3614/1, 3616/3, 3622/2, 3622/3, 3622/1, 3609/1, u.a., KG Hollabrunn;
Planungskonsultation Referat Altlasten

Stellungnahme des ASV für Altlasten und Verdachtsflächen

Die Stadtgemeinde Hollabrunn plant die Änderung ihres Flächenwidmungsplanes in der KG Hollabrunn. Diese sieht eine **Umwidmung** der Grundstücke .924, .945, .1023/2, 3609/1, 3614/1 und 3614/2, 3616/3, 3622/1, 3622/2, 3622/3, 3625/1 und 3625/3, KG Hollabrunn (dzt. als Bauland Wohngebiet (**BW**) und Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet) in **BW-„Nachhaltige Bebauung“ (BWN) und Grünland „Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“ (Gfrei-S)** vor.

Seitens des örtlichen Raumplaners der Gemeinde, der „Knollconsult Umweltplanung ZTGmbH“ wird mit E-Mail vom 20.03.2023 um Stellungnahme ersucht, ob …

- der Altstandort die Nutzung der geplanten Widmung beeinträchtigen kann?
- durch eine widmungsgemäße Nutzung die künftige Sanierung des Altstandorts / der Altablagerung verhindert oder maßgeblich erschwert werden kann?

Befund:

Die geplante Umwidmungsfläche überlagert den erfassten Altstandort „Hainzl Leopold, Zimmerei“ auf Gst. 3614/1, 3614/2, .924, .945, .1023/1 und .1023/2, KG Hollabrunn. Von diesem soll der westliche Teil die Widmung BWN und der östliche Teil die Widmung Gfrei-S erhalten.

Die Zimmerei wurde zwischen 1909 bis 1973 als Gewerbebetrieb mittlerer Größe geführt. Es wurden keine Hinweise erhoben, dass auf dem Standort Imprägnierungen oder Spritzlackierungen größeren Umfanges durchgeführt worden sind.

Die von dem Altstandort überlagerten Grundstücke besitzen in der westlichen Hälfte bereits seit längerem eine Wohnnutzung mit großem, parkähnlichem Garten. Die östliche Hälfte weist einen waldähnlichen Charakter auf.

Mit Schreiben vom 6.10.2016 wurde uns vom Umweltbundesamt mitgeteilt, dass der Altstandort „Hainzl Leopold“ eine Erstabschätzung des Gefährdungspotenzials durchgeführt worden war und bei diesem Altstandort aufgrund der bisher erhobenen betrieblichen Tätigkeiten vor 1989 nicht anzunehmen ist, dass der Untergrund erheblich verunreinigt ist und erhebliche Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder die Umwelt ausgehen.

Gutachten:

Die Branche „Zimmerei“ wurde zwar im NÖ Altlasten-Erfassungsprojekt SEAST miterfasst, es ist jedoch meist von keiner nennenswerten Umwelteinwirkung (Boden, Grundwasser) durch die Tätigkeiten dieser Branche auszugehen. Ausgenommen hiervon sind Betriebe mit einer Holz-Nachbehandlung (z.B. Imprägnierung).

Eine Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den Altstandort ist daher auszuschließen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass ja die geplante Widmung – bis auf die Unterkategorie – ja bereits besteht. Insbesondere die Widmung „Gfrei-S“ lässt ohnehin keine höherwertige Nutzung zu.

Da keine Untersuchungen zum Altstandort mehr geplant sind, kann auch kein Konflikt zur geplanten Widmung entstehen.

Zusammengefasst ist seitens des Fachbereiches „Altlasten und Verdachtsflächen“ mit keiner Beeinträchtigung der bereits vorhandenen bzw. geplanten „BW“-Nutzung sowie der geplanten Umwidmung innerhalb der Grünland-

Kategorie durch den ehemaligen Altstandort auszugehen. Nachdem für den Altstandort keine Untergrunderkundung stattgefunden hat, wird hinsichtlich zukünftig geplanter Baumaßnahmen auf die allgemeinen Hinweise zur Nachnutzung von Altstandorten verwiesen (s.u.), die sich an die Baubehörde richten.

Es gibt somit seitens des Fachbereiches „Altlasten und Verdachtsflächen“ keine Einwände gegen die geplante Umwidmung.

Nutzungs-Hinweise:

- Bei allfälligen Aushubarbeiten kann verunreinigtes Aushubmaterial anfallen. Das Aushubmaterial muss dann entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen untersucht, gegebenenfalls behandelt und entsorgt werden.
- In Zusammenhang mit allfälligen zukünftigen Bauvorhaben bzw. der Befestigung von Oberflächen muss die Art der Ableitung der Niederschlagswässer eingehend untersucht werden. Eine erhöhte Mobilisierung von Schadstoffen und ein erhöhter Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch Versickerungen muss ausgeschlossen werden.
- Ist am Standort Grundwasser vorhanden, so kann eine Beeinträchtigung der Qualität durch den Altstandort nicht ausgeschlossen werden. Falls das Grundwasser nach der Umwidmung in irgendeiner Art genutzt werden soll, so ist dieses zuvor zu untersuchen um festzustellen, ob es für die jeweils vorgesehene Nutzung geeignet ist. Der Parameterumfang der Untersuchung ist dabei durch ein fachlich befugtes Labor in Hinblick auf die Vornutzung des Standortes festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Dipl.-Ing. V y c h y t i l