

Die Stadtgemeinde Scheibbs beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

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

Das Ergebnis dieser Prüfung und die Begründung lauten wie folgt:



Amt der NÖ Landesregierung  
Poststelle

12. Nov. 2025

STADT SCHEIBBS, RATHAUSPLATZ 1,  
3270 SCHEIBBS, ÖSTERREICH

*RV1 - R-522/056-2025* Stempel  
Bearbeiter *Lam* Beilagen 2

AMTSSTUNDEN:

MO + MI 8-12 Uhr // DI 8-12 Uhr u. 13.30-18 Uhr  
DO 8-12 Uhr u. 13.30-16 Uhr // FR 8-13 Uhr

An die  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
als Umweltbehörde gem. NÖ-ROG 2014  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

Ihre Nachricht vom: --  
GZ: RU1-R-522/  
Bearbeitet von: Ing. Nestelberger, DW 50  
Aktenzeichen: 031-3/421

Scheibbs, am 06.11.2025

Betrifft: Stadtgemeinde Scheibbs - Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes /  
Flächenwidmungsplanes  
Entscheidung über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“

Die Stadtgemeinde Scheibbs beabsichtigt das Örtliche Raumordnungsprogramm bzw. den Flächenwidmungsplan abzuändern.  
Ein Entwurf der geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes (Planverfasser: DI Susanne Haselberger, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien; Planzahl PZ: SBBS - FÄ21 - 12739 - SUP; verfasst im November 2025) liegt bereits vor und wird anbei übermittelt.

#### A. Kurzbeschreibung der geplanten Abänderungen

##### Änderungspunkt 1: geringfügige Korrektur der Verkehrsflächenabgrenzung „Burgerhofstraße“ (KG.Scheibbs)

Umwidmung von „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ in „Bauland-Wohngebiet (BW)“ bzw. „Grünland-Grüngürtel – Siedlungsgliedernde und -begrenzende Bedeutung (Ggü-2)“ im Bereich von bereits bebauten Flächen an der „Burgerhofstraße“ (Parz.Nrn. 8 bzw. 205/2)

Anmerkung: Der geplante Änderungsbereich umfasst eine mit einem Einfamilienhaus samt angeschlossener Garage bebaute Liegenschaft an der „Burgerhofstraße“. Gemäß den derzeit rechtkräftigen Festlegungen verläuft die Widmungsgrenze zwischen „BW“ und „Vö“ quer durch das mit Baubescheid vom 04.04.1979 genehmigte Garagengebäude. Im Zuge einer Neuvermessung des gegenständlichen Grundstückes soll nunmehr die Baulandabgrenzung geringfügig verschoben und an den Naturstand angepasst werden, wobei gleichzeitig ein Teil der westlich anschließenden Straßenböschung als „Ggü“ ausgewiesen werden soll. Es ergeben sich aus der Sicht der Gemeinde durch die geringfügige Abänderung weder eine

Verschlechterung der Erschließungsqualität angrenzender Baulandflächen noch nachteilige Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Zuge der „Burgerhofstraße“.

-> Aufgrund der dadurch gegebenen „Geringfügigkeit“ sind - unter der Annahme, dass auch seitens des Geologischen Dienstes kein Hinderungsgrund für die geplante Abänderung festgestellt wird (Anm.: Eine entsprechende Planungskonsultation ist bereits erfolgt.) - keine relevanten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Änderungspunkt 2: geringfügige Korrektur der Verkehrsflächenabgrenzung „Neustift“ (KG.Neustift bei Scheibbs)

Geringfügige Verschiebung der „Vp“-Abgrenzung im Bereich einer bestehenden Erschließungsstraße im Osten des Ortsbereiches von Neustift bei Scheibbs (Umwidmung eines lediglich zwischen 0,6m und 1,0m breiten Grundstücksstreifens im Bereich der Parz.Nrn. 205/5 bzw. 255/11 und 255/6, welcher bereits Teil der Verkehrsfläche ist und den Verkehrsrand darstellt, von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „private Verkehrsfläche (Vp)“)

-> Aufgrund der dadurch gegebenen „Geringfügigkeit“ sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Änderungspunkt 3: geringfügige Korrektur der Verkehrsflächenabgrenzung „Dreimärkterstraße“ (KG.Neustift bei Scheibbs)

Geringfügige Verschiebung der „Vö“-Abgrenzung im Bereich des Baubestandes eines Gastgewerbebetriebes an der „Dreimärkterstraße“ bzw. der ehem.Bahntrasse Scheibbs-Kienberg/Gaming (Umwidmung von „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ in „Bauland-Wohngebiet (BW)“ im Bereich der Parz.Nrn. 264/1 und .40/1 bzw. von „öffentliche Verkehrsfläche – Eisenbahn (Vö-Eisenbahn)“ in „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ im Bereich der Parz.Nr. 519/1)

Anmerkung: Durch die geplante geringfügige Verschiebung der Verkehrsflächen-Widmung im Verlauf der „Dreimärkterstraße“ um max. rund 1,5m in Richtung Osten soll der Bestand eines Gastgewerbebetriebes abgesichert werden, wobei die geplante Baulandabgrenzung – aufbauend auf einer Naturstandsaufnahme – die bestehende Einfriedungsmauer des in erhöhter Lage an der „Dreimärkterstraße“ gelegenen Gastgartens berücksichtigt.

Es ergeben sich aus der Sicht der Gemeinde durch die geringfügige Abänderung (Bestandsanpassung bzw. geringfügige Verkehrsflächenaufweitung in Richtung Osten) weder eine Verschlechterung der Erschließungsqualität angrenzender Baulandflächen noch nachteilige Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Zuge der „Dreimärkterstraße“.

-> Aufgrund der dadurch gegebenen „Geringfügigkeit“ sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Änderungspunkt 4: „Geb“-Neuwidmung „Oberstein“ (KG.Scheibbsbach)

Ausweisung eines im Streusiedlungsgebiet der KG.Scheibbsbach derzeit in der Widmungsart „Grünland - Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ befindlichen Gebäudes im Bereich der Parz.Nr. 1098/1 (KG.Scheibbsbach) als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)“ (laufende Nummer „SB36“)

-> Aufgrund der dadurch gegebenen „Geringfügigkeit“ sind - unter der Annahme, dass auch seitens des Geologischen Dienstes kein Hinderungsgrund für die geplante Abänderung festgestellt wird (Anm.: Eine entsprechende Planungskonsultation ist bereits erfolgt.) - keine relevanten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Anmerkung: Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens soll die dem derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zugrunde liegende DKM durch eine DKM jüngeren Datums (Stand: 04/2025) ersetzt werden. Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes wurden in diesem Sinne im gesamten Gemeindegebiet überprüft und erforderlichenfalls an die Inhalte der neuen DKM angeglichen. Es erfolgen keine inhaltlichen Änderungen durch diese Anpassung.

## **B. Überprüfung „Screening“-Erfordernis**

Unter Berücksichtigung des §25(4)Z.2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 hat die Gemeinde anhand der Unterlagen des Planverfassers daher entschieden, dass die geplanten Abänderungen des Flächenwidmungsplanes inhaltlich und/oder vom Umfang her hinsichtlich ihrer Auswirkungen als so geringfügig zu bezeichnen sind, dass keine „Strategische Umweltprüfung“ bzw. kein diesbezügliches „Screening“ durchzuführen ist. Bei den geplanten Abänderungen sind auch keine „erheblich kumulativen Auswirkungen“ zu erwarten.

## **C. Anhänge I und II der UVP-Richtlinie**

Die geplanten Abänderungen bilden keinen Rahmen für Projekte, die in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) aufgezählt sind.

## **D. Überprüfung der Auswirkungen auf Europaschutzgebiete bzw. den Artenschutz**

### **\* Europaschutzgebiete:**

Innerhalb des Gemeindegebietes der Stadtgemeinde Scheibbs sind keine Flächen von „Natura2000“-Festlegungen betroffen. Der geringste Abstand der nächstgelegenen, von „Natura2000“-Festlegungen betroffenen Flächen („Natura2000“ - FFH-Gebiet Nr.19 („NÖ-Alpenvorlandflüsse“)) im Bereich der Nachbargemeinde Purgstall beträgt rund 300m zur Gemeindegrenze im Norden der STG Scheibbs. Die Flächen des VS-Gebietes Nr. 3 („Ötscher-Dürrenstein“) im Bereich der Nachbargemeinde Gaming befinden sich in einem Mindestabstand von rund 1,5km zur Gemeindegrenze im Süden der STG Scheibbs.

Unter Berücksichtigung der im Abschnitt A. beschriebenen „Geringfügigkeit“ der geplanten Änderungen bzw. aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sowie der Art der nachfolgend angeführten Widmungsänderungen

- \* Änderungspunkte 1, 2 und 3: geringfügige Verschiebungen der Bauland- bzw. Verkehrsflächenabgrenzungen im Osten der Stadt Scheibbs bzw. im Ortsbereich von Neustift bei Scheibbs
- \* Änderungspunkt 4: Ausweisung eines im Streusiedlungsgebietes der KG.Scheibbsbach bestehenden Gebäudes als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)“

wird aus Sicht der Gemeinde davon ausgegangen, dass keine „voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen“ von Europaschutzgebieten im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014 - auch nicht durch „Ausstrahlungseffekte“ - zu erwarten sind.

### **\* Artenschutz:**

Die Nutzungsstrukturen in den betreffenden Änderungsbereichen stellen sich derzeit folgendermaßen dar:

- Änderungspunkt 1: Teilbereich einer bereits mit einem Wohn- bzw. Nebengebäude bebauten Liegenschaft an der „Burgerhofstraße“ (Anm.: Ein Teil der angrenzenden, teilweise bestockten Straßenböschung soll nunmehr als „GgÜ“ ausgewiesen werden.)
- Änderungspunkt 2: Verkehrsrand einer bereits bestehenden Erschließungsstraße ohne

relevante Grünstrukturen

Änderungspunkt 3: bestehender Gastgarten eines Gastgewerbebetriebes bzw. Verkehrsrand entlang der „Dreimärkterstraße“ ohne relevante Grünstrukturen

Änderungspunkt 4: Gebäudebestand im Bereich einer ehem.landwirtschaftlichen Betriebsstätte

Hinsichtlich der gegenständlichen, gemäß „SUP“-Vorprüfung „geringfügigen“ Änderungspunkte können aus den oben angeführten Gründen bzw. aufgrund der Lage sowie des Umfanges der geplanten Abänderungen auch relevante Auswirkungen im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBI.Nr. 5500/2 idgF.) ausgeschlossen werden.

### **E. Zusammenfassende Beurteilung**

Die Entscheidung, dass somit für die geplanten Abänderungen keine weiteren Untersuchungen im Zuge der SUP und auch weitere „Planungskonsultationen“ nicht erforderlich sind, sowie die zu Grunde liegende Plandarstellungen werden der „Umweltbehörde“ zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

Mit besten Grüßen



Mag. David Pöcksteiner  
BÜRGERMEISTER



#### BEILAGEN:

- Plandarstellung „Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes“ (3 Blatt; M 1:5.000)
- „Screening“-Formular inkl. Liste der Planungskonsultationen

ERGEHT AN: Anschrift

DI Susanne Haselberger, per e-mail: [raumplanung@haselberger.eu](mailto:raumplanung@haselberger.eu)  
Akt

STADTGEMEINDE  
SCHEIBBS  
KG. SCHEIBBS

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.: 1

PLANVERFASSER:

DI SUSANNE  
HASELBERGER



INGENIEURBÜRO für RAUMLANPLANUNG  
und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMLANPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL  
Gschwandnergasse 26-28/2  
1170 Wien

Tel.: 01/4893552  
Email: raumplanung@haselberger.eu

MASZSTAB

M 1:5.000

DKM 04/2025



PLANZAHL:

SBBS - FA21 - 12739 - SUP  
WIEN, IM NOVEMBER 2025

LEGENDE

FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

BAULAND

WOHNGEBIEKT

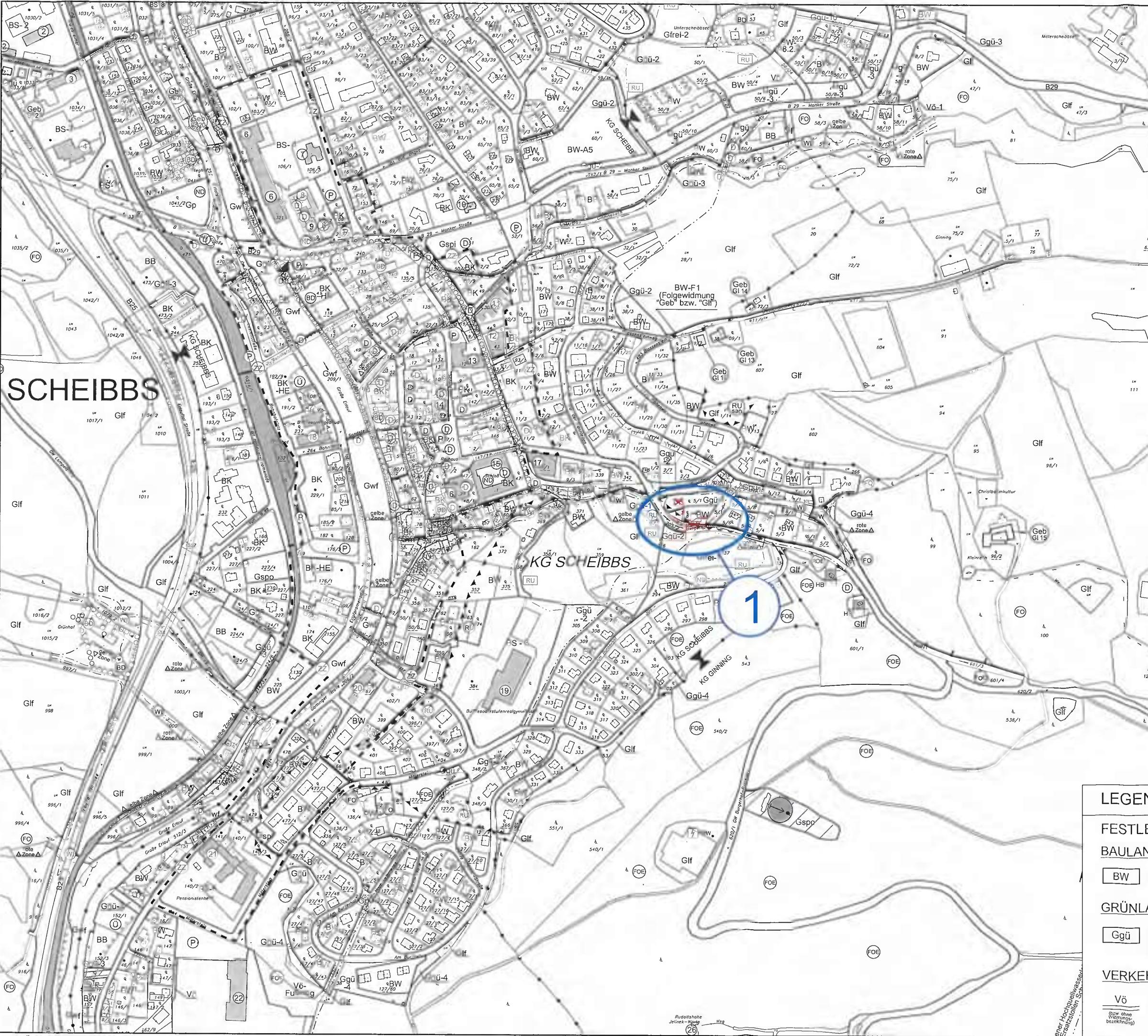
GRÜNLAND

GRÜNGÜRTEL

FUNKTIONSBEZEICHNUNG DER GRÜNGÜRTEL:  
-2 = SIEDLUNGSGLIEDERnde BZW. BEGRENZende BEDEUTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN IM SIEDLUNGSGBIET  
UND/BZW. ERSCHLIESSUNGSGEWEDE IM GRÜNLAND  
(VERKEHRSFLÄCHEN DER GEMEINDE)



STADTGEMEINDE  
SCHEIBBS

KG. NEUSTIFT BEI SCHEIBBS

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.: 2 und 3

PLANVERFASSER:

DI SUSANNE  
HASELBERGER



INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG  
und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL  
Gschwandnergasse 26-28/2  
1170 Wien

Tel.: 01/4893552  
Email: raumplanung@haselberger.eu

MASZSTAB

M 1 : 5.000

DKM 04/2025



PLANZAHL:

SBBS - FÄ21 - 12739 - SUP  
WIEN, IM NOVEMBER 2025

LEGENDE

FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

BAULAND

**BW** WOHNGEBIET

VERKEHRSFLÄCHEN

**Vö** ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN IM SIEDLUNGSGEBIET  
(bzw. ohne  
Wiederaus-  
bezeichnung)

**Vp** PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN



STADTGEMEINDE  
SCHEIBBS  
KG. SCHEIBBSBACH

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG  
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.: 4

PLANVERFASSER:  
DI SUSANNE  
HASELBERGER



INGENIEURBÜRO für RAUMLANPLUNGS  
und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMLANPLUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2  
1170 Wien

Tel.: 01/4893552  
Email: raumplanung@haselberger.eu

MASZSTAB

M 1:5.000

DKM 04/2025



PLANZAHL:

SBBS - FÄ21 - 12739 - SUP  
WIEN, IM NOVEMBER 2025

4

KG SCHEIBBSBACH

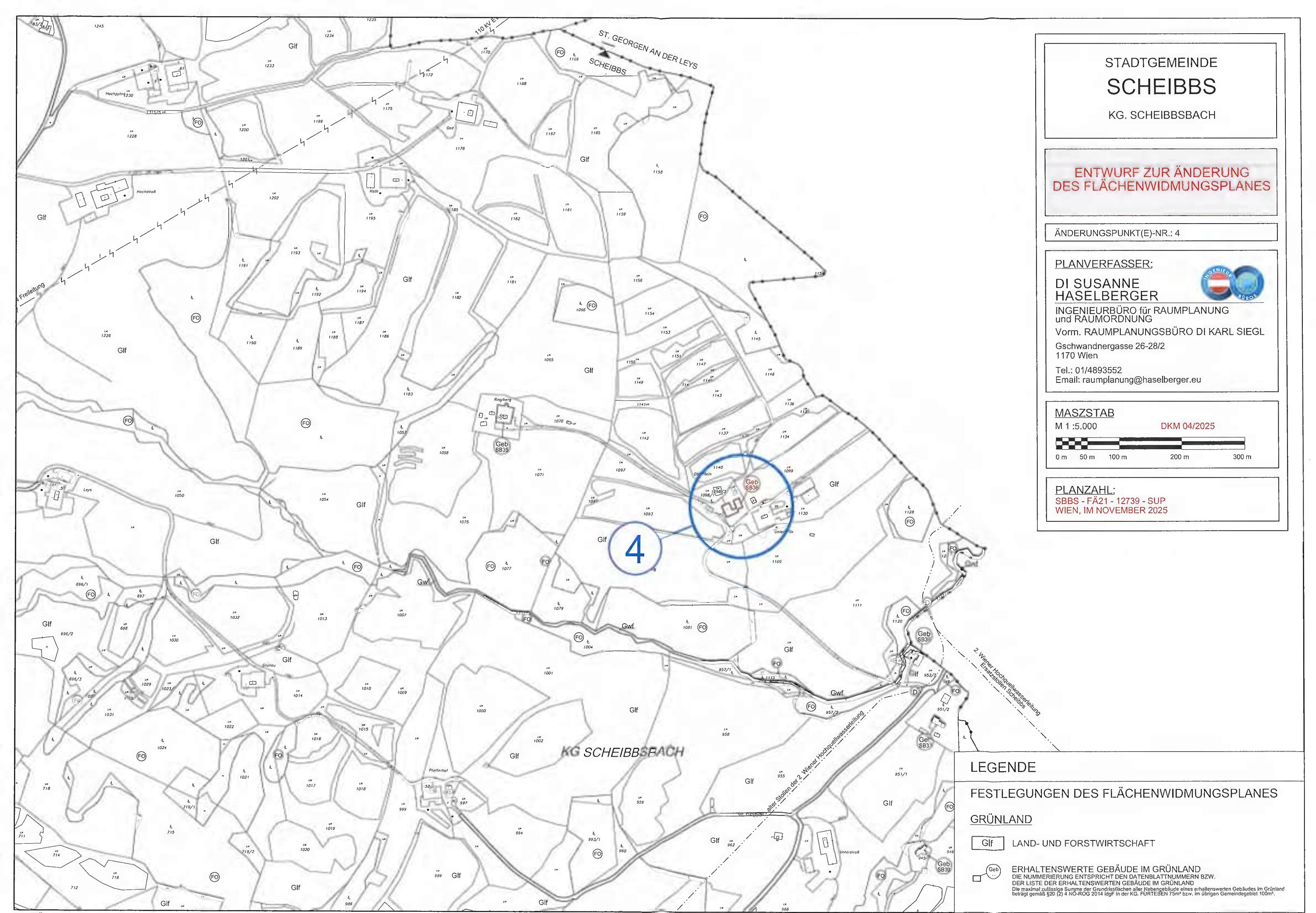
LEGENDE

FESTLEGUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

GRÜNLAND

Glf LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM GRÜNLAND  
DIE NUMMERIERUNG ENTSPRICHT DEN DATENBLATTNUMMERN BZW.  
DER LISTE DER ERHALTENSWERTEN GEBÄUDE IM GRÜNLAND.  
Die maximal zulässige Größe der Grünflächen aller Nutzungsbauten einer erhaltenen Gebäude im Grünland  
beträgt gemäß §20 (2) 4 NO-ROG 2014 idgF in der KG. FÜRTEBEN 75m<sup>2</sup> bzw. im übrigen Gemeindegebiet 100m<sup>2</sup>.



**Stadtgemeinde Scheibbs****Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes**

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) - erstellt von *DI Susanne Haselberger, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, 1170 Wien* unter der Planzahl *SBBS – FÄ21 – 12739* - SUP im November 2025

**Zu der im beiliegenden Entwurf dargestellten Abänderung des Flächenwidmungsplanes wird festgestellt:**

**A: kein Screening erforderlich – keine SUP**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderungspunkte vom Inhalt und/oder Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können</li> </ul>	<b>betroffene Änderungspunkte:</b> 1, 2, 3 und 4
<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft</li> </ul>	<b>betroffene Änderungspunkte:</b> -

**B: SUP obligatorisch durchzuführen**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG)</li> </ul>	<b>betroffene Änderungspunkte:</b> -
<ul style="list-style-type: none"> <li>Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete</li> </ul>	<b>betroffene Änderungspunkte:</b> - <b>SUP erforderlich</b>

**C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich.</li> </ul>	<b>betroffene Änderungspunkte:</b> -
<ul style="list-style-type: none"> <li>Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich.</li> </ul>	<b>betroffene Änderungspunkte:</b> -

LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input type="checkbox"/>	
Wildbach- und Lawinenverbauung	<input type="checkbox"/>	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input checked="" type="checkbox"/>	ÄP 1 und ÄP4
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	
Militärrkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	
Welterbe – kulturelles Erbe	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Landesstraßenplanung	<input type="checkbox"/>	
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	<input type="checkbox"/>	
Keine Konsultation erforderlich	<input type="checkbox"/>	