

Die Stadtgemeinde Zwettl beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

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

Das Ergebnis dieser Prüfung und die Begründung lauten wie folgt:

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

Zwettl-NÖ, am.....

Betrifft: Stadtgemeinde Zwettl
KG Bernhards, KG Jagenbach, KG Purken, KG Rosenau Dorf
325. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms
Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung

Die Gemeinde beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern.

Ein Vorentwurf (erstellt von Büro Dr. Paula ZT-GmbH unter der Zl. G25079/F325 am 18. August 2025) liegt bereits vor. Nach Abwägung der als relevant erkannten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, dass keine Strategische Umweltprüfung bei der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms durchgeführt wird.

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

.....
(Unterschrift des Bürgermeisters)

Beilagen:

- Untersuchungsergebnisse des Screenings
- Vorentwurf zur Änderung des Örtl. Raumordnungsprogramms (3 Plandarstellungen)

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

Stadtgemeinde Zwettl

KG Bernhards, KG Jagenbach, KG Purken, KG Rosenau Dorf

325. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms

GZ: G25079/F325 / Stand: 18. August 2025 / Planverfasser: Büro Dr. Paula ZT-GmbH

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

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können | <i>betroffene Änderungspunkte:</i> DKM-Anpassungen Geringfügige inhaltliche Änderungspunkte: ÄP2, ÄP3, ÄP4, ÄP5 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft | <i>betroffene Änderungspunkte:</i> - |

B: SUP obligatorisch durchzuführen (siehe Screening-Formular 3 und Scoping)

| | | |
|---|--|-------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) | <i>betroffene Änderungspunkte:</i> - | SUP erforderlich |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete | <i>betroffene Änderungspunkte:</i> - | |
| <h3>C: Screening erforderlich (siehe Screening-Formular 3 und Scoping)</h3> | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Screening-Ergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich. | <i>betroffene Änderungspunkte:</i> - | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Screening-Ergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich. | <i>betroffene Änderungspunkte:</i> ÄP1 | |

DKM-Anpassungen:

Gegenstand der 325. Änderung des Flächenwidmungsplans ist u.a. die Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die aktuelle DKM 10.2024 in den Ortsbereichen auf den Planblättern 12, 13, 20 und 21. Betroffen sind die Katastralgemeinden Bernhards, Jagenbach, Purken und Rosenau Dorf. Dabei kommt es zu geringfügigen Änderungen im Sinne einer Berichtigung des Flächenwidmungsplanes bzw. Anpassung an die aktuelle DKM.

Der Ortsbereich von Neusiedl ist ebenfalls auf dem Planblatt 21 umfasst, allerdings soll keine DKM-Anpassung im Rahmen der 325. Änderung des Flächenwidmungsplans durchgeführt werden, da

derzeit eine Vermessung der öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt wird und diese noch nicht vorliegend ist.

Die Katastralgemeinden Negers, Niederneustift, Rieggers und Unterrosenauerwaldhäuser liegen zum Teil noch auf den Planblättern 12, 13, 20 und 21, allerdings sind keine Ortsbereiche/Baulandwidmungen umfasst, weshalb keine DKM-Anpassungen erfolgen.

Die DKM-Anpassungen bilden keine inhaltlichen Änderungspunkte, sondern lediglich Anpassungen an aktuelle Plangrundlagen, die keine Änderung des Planungswillens der Gemeinde darstellen. Sie bilden bereits geänderte Zustände ab und sind daher von ihrem Inhalt so geringfügig, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt von vornherein ausgeschlossen werden können.

Geringfügige inhaltliche Änderungspunkte:

Folgende Änderungspunkte, die sich aus der Anpassung der Flächenwidmung an die DKM 10.2024 ergeben, sind vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

Ad. Änderungspunkt 2, Grundstück Nr. 1457/1, KG Jagenbach:

Geringfügige Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Wohngebiet (BW) in Anpassung an die Grundstücks- und Eigentümerstruktur

Ad. Änderungspunkt 3, Grundstück Nr. .109, KG Jagenbach:

Erstreckung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) anstatt der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) in Verlängerung einer bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) der Stadtgemeinde Zwettl

Ad. Änderungspunkt 4, Grundstücke Nr. 1566 und 1568/1, KG Jagenbach:

Geringfügige Erweiterung von Bauland Wohngebiet (BW) anstatt Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf)

Ad. Änderungspunkt 5, Grundstücke Nr. 136 und 366/1, KG Purken:

Geringfügige Erweiterung von Bauland Agrargebiet (BA) anstatt öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) sowie Umwidmung von Bauland Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) entsprechend eines vorliegenden Teilungsplans

Mit den Änderungen sind keine Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, da es sich um geringfügige Änderungen in Anpassung an den Bestand handelt. Durch die Umwidmungen ergeben sich keine wesentlich geänderten Nutzungsmöglichkeiten.

Das **Ziel der Erstabschätzung** laut Tabelle 1 und 2 besteht darin, zu prüfen, **ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich** sind. Wenn die Erstabschätzung ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen (= Durchführung einer SUP) in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

| Informationsquelle (*) Verweis auf Tabelle 2) | | Bemerkung |
|---|---|---|
| Prüfung von Planungskonflikten (*) | | |
| <i>NÖ Atlas</i> | | |
| Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ | Zonen im Gemeindegebiet | Keine Zonen im Nahbereich |
| FWP Nachbargemeinde(n) | ausreichender Abstand zu Gemeindegrenze | - |
| <i>Sonstige Unterlagen</i> | | |
| Regionales Raumordnungsprogramm | geprüft - keine relevanten Festlegungen | - |
| Kleinregionales Rahmenkonzept | keines erlassen | - |
| Grundlagenforschung ÖROP | vorhanden - keine relevanten Aussagen | - |
| Örtliches Entwicklungskonzept | vorhanden - relevante Aussagen | ÄP1: Umwidmung in Entwicklungsrichtung (Funktionale Zielsetzung, Lagegunst, Siedlungsabrundung) |
| ÖROP-Verordnungstext | vorhanden - keine relevanten Aussagen | Allgemeine Aussagen vorhanden |
| Prüfung von Standortgefahren(*) | | |
| <i>NÖ Atlas</i> | | |
| Gefahrenzonenplan WLW (GZP) | vorhanden - keine Überlagerungen | - |
| Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU) | vorhanden - keine Überlagerungen | - |
| Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse | weiße Klasse | - |
| Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse | weiße Klasse | - |
| Hinweiskarte Hangwasser | einzelne, kleine Fließwege berührt | ÄP1: untergeordnete Fließwege vorhanden |
| Grundwasserstand | keine Angaben im relevanten Raum | - |
| landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet | keine Überlagerung | ÄP1: angrenzend an Entwässerungsgebiet |
| <i>Sonstige Quellen</i> | | |
| www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt) | keine Hinweise zu erkennen | - |

| | | |
|---|--|--|
| Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul) | Altlast oder Verdachtsfläche im Nahbereich | ÄP1: angrenzend an Altstandort Tankstelle Hofbauer |
| e-Bodenkarte – Feuchtlage | keine Feuchtlage | ÄP1: mäßig trockene Wasserverhältnisse |
| Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald^(*) | | |
| Landschaftsschutzgebiet | Lage außerhalb eines Schutzgebiets | - |
| Biosphärenpark | außerhalb Biosphärenpark | - |
| Naturschutzgebiet | kein Schutzgebiet im Nahbereich | - |
| Europaschutzgebiet | kein Schutzgebiet im Nahbereich | - |
| Naturdenkmal | kein Naturdenkmal im Nahbereich | - |
| Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald | keine Überlagerung mit Wald | - |
| Prüfung von Nutzungskonflikten | | |
| bestehende Nutzungen ^(*) | keine relevanten Nutzungen | - |
| www.laerminfo.at | keine Berechnungen im Nahbereich | Maßnahmen außerhalb kritischer Lärmzonen |

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen

| Nr. | Änderungsmaßnahme | | | |
|---|---|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 1 | <p><u>Neukonfiguration der Aufschließungszone im Nordwesten von Jagenbach</u></p> <p>Im Nordwesten von Jagenbach befinden sich die Aufschließungszone Bauland Wohngebiet-Aufschließungszone 2 und 4 (BW-A2, BW-A4). Die Aufschließungszone BW-A2 war lange Zeit nicht verfügbar. Aufgrund dessen sowie der nach einer möglichen Freigabe nicht idealen landwirtschaftlichen Bewirtschaftbarkeit wurden die Aufschließungszone noch nicht freigegeben. Die Stadtgemeinde hat mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Nutzung der Aufschließungszone BW-A2 nun ein Konzept erarbeitet, um nach der Freigabe die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit aufrecht erhalten zu können. Entsprechend dieses Konzepts sollen die bestehenden Aufschließungszone neu konfiguriert werden.</p> <p>Aufgrund dessen soll auf den Grundstücken Nr. 3789, 3800/1, 3804/2, 3805/1, 3824 und 4066, KG Jagenbach, eine Umwidmung in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) durchgeführt, die Aufschließungszone BW-A8 und BW-A9 neu festgelegt und die bestehenden Widmungsgrenzen verschoben werden.</p> | | | |
| mögliche Auswirkungen <i>(*) Verweis auf die Tabelle 1)</i> | Bewertung der Auswirkungen | | | Begründung, Erläuterung, Nachweis |
| | (+) positiv | (0) keine, nicht prüfrelevant | (-) prüfrelevant | |
| Naturschutz und Wald | | | | |
| Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - |
| Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - |
| Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz bzw. auf Schutzobjekte zu erwarten, da die ggst. Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und keine sensiblen Strukturelemente vorhanden sind. |
| Standortgefahren(*) | | | | |
| Beeinträchtigung am Standort selbst | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Der Änderungsbereich ist angrenzend an einen Altstandort (Tankstelle Hofbauer), da es sich um eine Anpassung von bereits bestehendem Bauland handelt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Änderungsbereich ist angrenzend an eine Entwässerungsgenossenschaft. Die Ableitung wird im Rahmen der Bauführungen berücksichtigt und ggf. erneuert bzw. umgeleitet. |
| Beeinträchtigung für andere Standorte | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - |

| Menschliche Gesundheit und Sachwerte | | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| Planungskonflikte(*) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Im ÖEK der Stadtgemeinde Zwettl ist im Änderungsbereich eine Entwicklungsrichtung (Funktionale Zielsetzung, Lagegunst, Siedlungsabrundung) vorhanden. |
| Lärm | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - |
| sonstige Emissionen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - |
| Erholungsfunktion | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - |
| Verkehr | | | | |
| Verkehrsabwicklung/ MIV | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Die Verkehrserschließung wird zum derzeitigen Rechtsstand geändert und die Zufahrt zum Siedlungserweiterungsgebiet verlegt. Diese Zufahrt wurde seitens der Gemeinde bereits mit dem NÖ Straßendienst abgestimmt. Durch die ggst. Änderung ist eine geringfügige Verringerung des zukünftigen Verkehrsaufkommens zu erwarten. |
| Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Die nächste Bushaltestelle in Jagenbach (Jagenbach Abzw. Auberg) ist vom Änderungsbe- reich ca. 500 m entfernt. |
| Unfallgefahren/ Verkehrs- sicherheit | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | - |
| Kultur, Ästhetik | | | | |
| Erbe, Denkmal | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Es ist von keinen negativen Auswirkungen auf Denkmäler, das Orts- oder Landschaftsbild auszugehen. |
| Ortsbild | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Landschaftsbild | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

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

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen

| Änderungsmaßnahme | Mögliche Auswirkungen | Bewertung der Auswirkungen | | | Begründungen, Erläuterungen, Nachweise |
|---|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| | | (+) positiv | (0) keine, nicht prüfrelevant | (-) prüfrelevant | |
| ÄP1: BA → Vö BW → Glf, Vö BW-A2 → BW-A8, BW-A9, Vö BW-A4 → BW, BW-A8, BW-A9, Glf, Vö Vö → BW, Glf Ggü-EA → Glf, Vö | Boden | | | | |
| | Bodenverbrauch | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Bei der ggst. Änderung kommt es zur Verminderung des Baulands. Der Bodenverbrauch und der Versiegelungsgrad ist zukünftig daher geringer. |
| | Versiegelungsgrad | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Klima | | | | |
| | Mikroklima | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Es ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch die ggst. Änderung auszugehen. |
| | Wasser | | | | |
| | Stoffeintrag | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Es sind keine Auswirkungen auf den Stoffeintrag, die Erschöpfung sowie auf die Uferfreihaltung zu erwarten, es befindet sich kein Oberflächengewässer im Nahbereich. |
| | Erschöpfung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Uferfreihaltung | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

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

Tabelle 4: Liste der Planungskonsultationen

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