

Die Gemeinde Gresten-Land 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:

GEMEINDE

GRESTEN - LAND

POL. BEZIRK
SCHEIBBS

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES / ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER "STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG" ("SCREENING")

PLANVERFASSER:

**DI SUSANNE
HASSELBERGER**



**INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
und RAUMORDNUNG**

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2
1170 WIEN

Tel.: 01/4893552

Email: raumplanung@haselberger.eu

PLANZAHL:

**GREL - FÄ 16- 12719 - SUP
WIEN, IM JULI 2026**

MITARBEITER:

DI ANDREAS EGER

AUSFERTIGUNG FÜR

- ☐ BÜRO
- ☐ GEMEINDE
- ☐ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN	3
2. PLANDARSTELLUNGEN DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN	4
3. ÜBERPRÜFUNG DER NOTWENDIGKEIT EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG (SUP) - „SCREENING“ -	5
4. NATURVERTRÄGLICHKEIT, ARTEN- UND NATURSCHUTZ	14
4.1. Europaschutzgebiete	14
4.2. Artenschutz	17
5. ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN	20
6. PLANUNGSKONSULTATIONEN	21
7. ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN – DIGITAL	22
8. ANHANG.....	22

1. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

1) Wohnbaulanderweiterung – „Haselweg“

Erweiterung der bestehenden Wohnbaulandwidmung am „Haselweg“ durch Umwidmung von „Grünland- Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Bauland-Wohngebiet (BW)“ (0,53ha), „Grünland-Grüngürtel-Leitungsstrasse (Ggü-8)“ und „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“; Adaptieren der „gelben Gefahrenzone“ gemäß WLV-Stellungnahme vom 27.04.2026
Der Änderungsbereich liegt im Südosten von Gresten-Land an der Gemeindegrenze zur Marktgemeinde Gresten; KG Oberamt

→ Die Umweltauswirkungen dieses Änderungspunktes werden im Sinn des §25 Abs.4 Zi.4 NÖ-ROG 2014 idgF im „Screening“ (Kapitel 3) näher untersucht.

2) Hofstelle – „Grestenberg“

Neufestlegung einer „Hofstelle“ durch Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle (Gho)“ im Westen des Gemeindegebietes von Gresten-Land, am „Grestenberg“, in der Nähe der Gemeindegrenze zu Randegg, KG Schadneramt

→ Gemäß §25 Abs.4 Zi.2f NÖ-ROG 2014 idgF. kann bei einer Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle (Gho)“ eine strategische Umweltprüfung entfallen.

Anmerkung:

Da die Neuwidmung der Hofstelle an den Hofverband einer Landwirtschaft angrenzt und strukturell als Erweiterung des Hofverbandes zu werten ist, sind - unabhängig von den Festlegungen gemäß §25 Abs.4 Zi.2f NÖ-ROG 2014 - keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3) Erhaltenswerte Gebäude im Grünland – „Langreith“

Neufestlegung von 2 „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb)“ durch die Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ südlich der Hörhagmühle, im Nordwesten des Gemeindegebietes von Gresten-Land, KG Unteramt

Das Wirtschaftsgebäude (Geb U38) wird folgendermaßen eingeschränkt:

Einschränken des Verwendungszweckes auf „Wirtschaftsgebäude ohne Wohnnutzung“

→ Gemäß §25 Abs.4 Zi.2f NÖ-ROG 2014 idgF. kann bei einer Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ in „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)“ eine strategische Umweltprüfung entfallen.

Anmerkung:

Es ist die rechtliche Absicherung eines Wohngebäudes und des Wirtschaftsgebäudes einer ausgelaufenen Kleinlandwirtschaft, jeweils als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)“ unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §20 Abs.2 Zi.4 NÖ-ROG 2014 idgF. geplant. Da der Bereich seit mehr als 200 Jahren bebaut ist und nur die rechtliche Absicherung des Gebäudebestandes erfolgt, sind - unabhängig von den Festlegungen gemäß §25 Abs.4 Zi.2f NÖ-ROG 2014 - von vornherein keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2. PLANDARSTELLUNGEN DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

Flächenwidmungsplan

Die Plandarstellungen der geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan sind gemäß § 12 der NÖ-Planzeichenverordnung (LGBL. 8000/2 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführt (3 Blätter).

MARKTGEMEINDE GRESTEN

GEMEINDE
GRESTEN-LAND
KG. OBERAMT

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES**

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.: 1

PLANVERFASSER:

**DI SUSANNE
HASELBERGER**

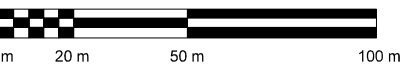


INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
und RAUMORDNUNG
Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL
Gschwandnergasse 26-28/2
1170 Wien
Tel.: 01/4893552
Email: raumplanung@haselberger.eu

MASSTAB

DKM-STAND: 04/2022

M 1 : 2.000



PLANZAHL:

**GREL - FÄ 16 - 12719 - SUP
WIEN, AM 16.07.2026**

AUSZUG AUS LEGENDE

BAULAND

BW WOHNGEBIET

GRÜNLAND

Glf LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Ggü GRÜNGÜRTEL
FUNKTIONSBEZEICHNUNG DES GRÜNGÜRTELS
-8 = LEITUNGSTRASSE

VERKEHRSFLÄCHEN

Vö ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

KENNTLICHMACHUNGEN VON ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN BZW. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN



ANSCHLAGSLINIE DES 100-JÄHRLICHEN HOCHWASSEREREIGNISSES

Außengrenze, innenliegende Inselausweisungen und Anschlagslinien auf
Gewässerflächen nicht dargestellt

Quelle:

* Abflussuntersuchung Ybbs im Teileinzugsgebiet Kleine Ybbs/Schwarze Ois
aus 2006, 2007

* Abflussuntersuchung Große und Kleine Erlauf aus 2011
Bezug: Amt der NÖ-Landesregierung, geoshop 01.2013

* "Ökopjekt Kleine Erlauf - Gewässerökologische Strukturverbesserungs-
maßnahmen" - Ingenieurbüro DI Perz aus 2015

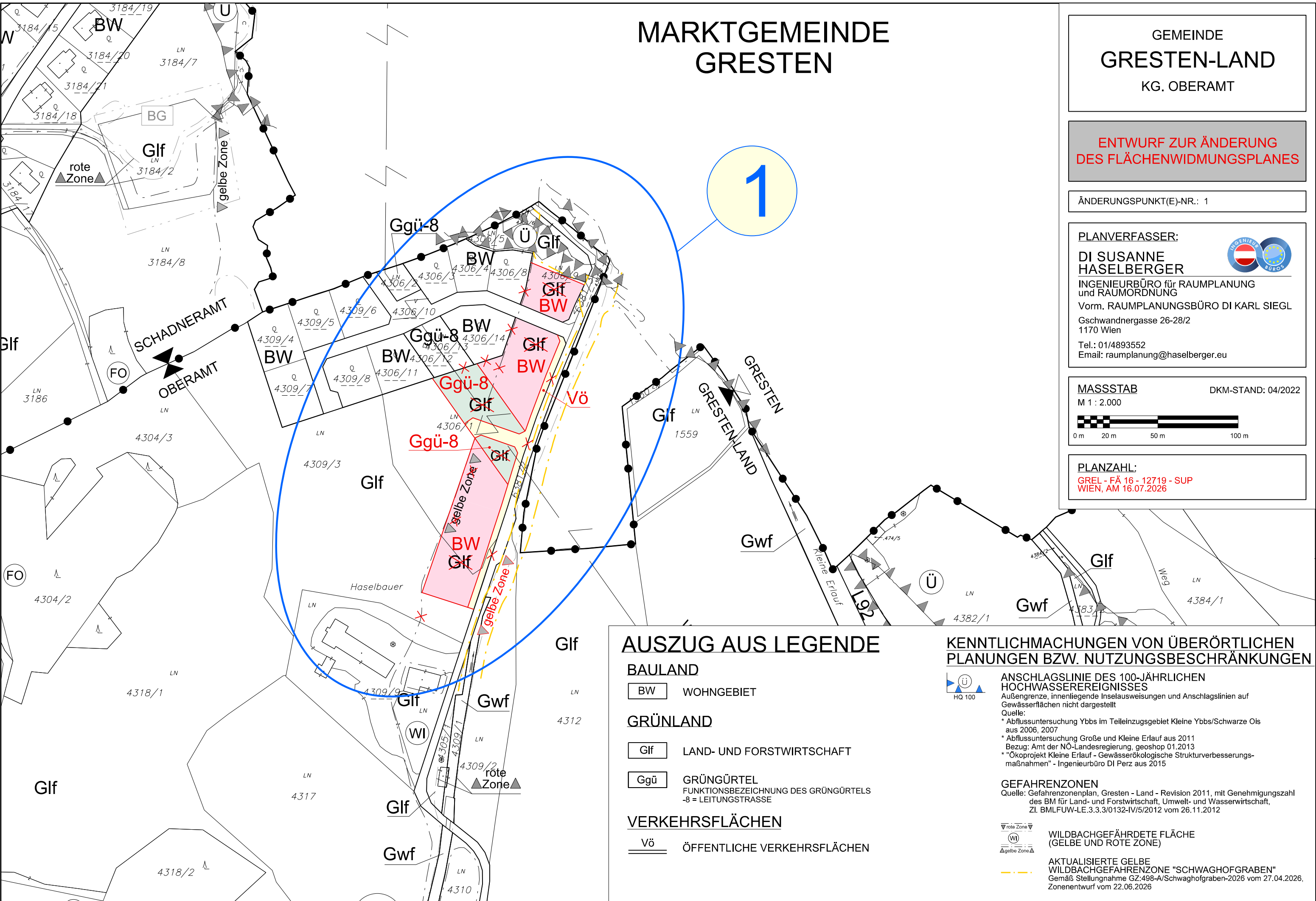
GEFAHRENZONEN

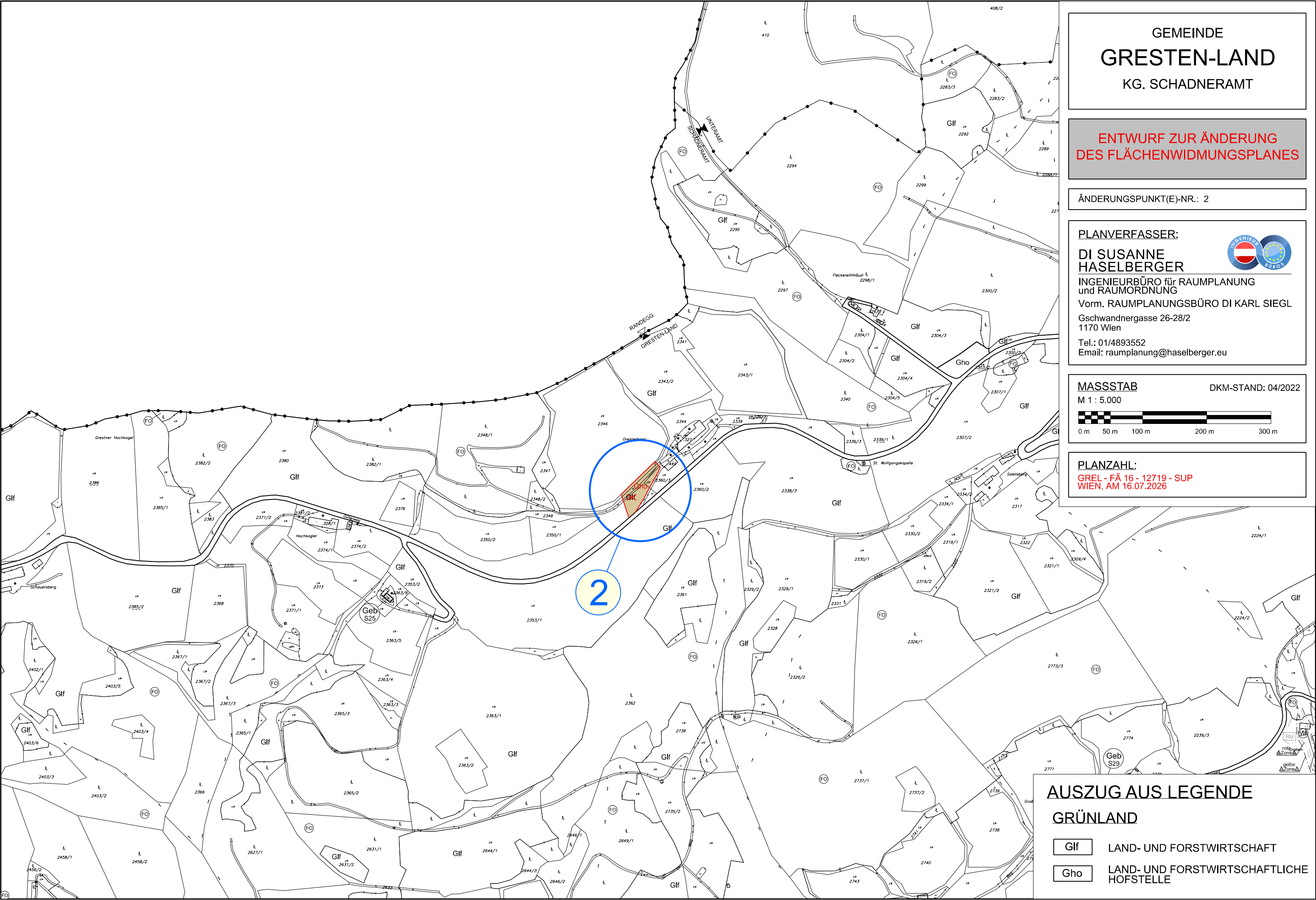
Quelle: Gefahrenzonenplan, Gresten - Land - Revision 2011, mit Genehmigungszahl
des BM für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft,
Zl. BMLFUW-LE.3.3.3/0132-IV/5/2012 vom 26.11.2012



WILDBACHGEFÄHRDETE FLÄCHE (GELBE UND ROTE ZONE)

**AKTUALISIERTE GELBE
WILDBACHGEFAHRENZONE "SCHWAGHOFGRABEN"**
Gemäß Stellungnahme GZ:498-A/Schwaghofgraben-2026 vom 27.04.2026,
Zonenentwurf vom 22.06.2026





GEMEINDE
GRESTEN-LAND
KG. SCHADNERAMT

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES**

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.: 2

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



MASSTAB DKM-STAND: 04/2022
M 1 : 5.000
0 m 50 m 100 m 200 m 300 m

PLANZAHL:
GREL - FÄ 16 - 12719 - SUP
WIEN, AM 16.07.2026

AUSZUG AUS LEGENDE
GRÜNLAND

- | | |
|------------|---|
| Glf | LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT |
| Gho | LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE
HOFSTELLE |

GEMEINDE
GRESTEN-LAND
KG. UNTERAMT

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNGSPUNKT(E)-NR.: 3

PLANVERFASSER:

**DI SUSANNE
HASSELBERGER**



INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
und RAUMORDNUNG

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2
1170 Wien

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

MASSTAB

DKM-STAND: 04/2022

M 1 : 5.000



PLANZAHL:

**GREL - FÄ 16 - 12719 - SUP
WIEN, AM 16.07.2026**

AUSZUG AUS LEGENDE

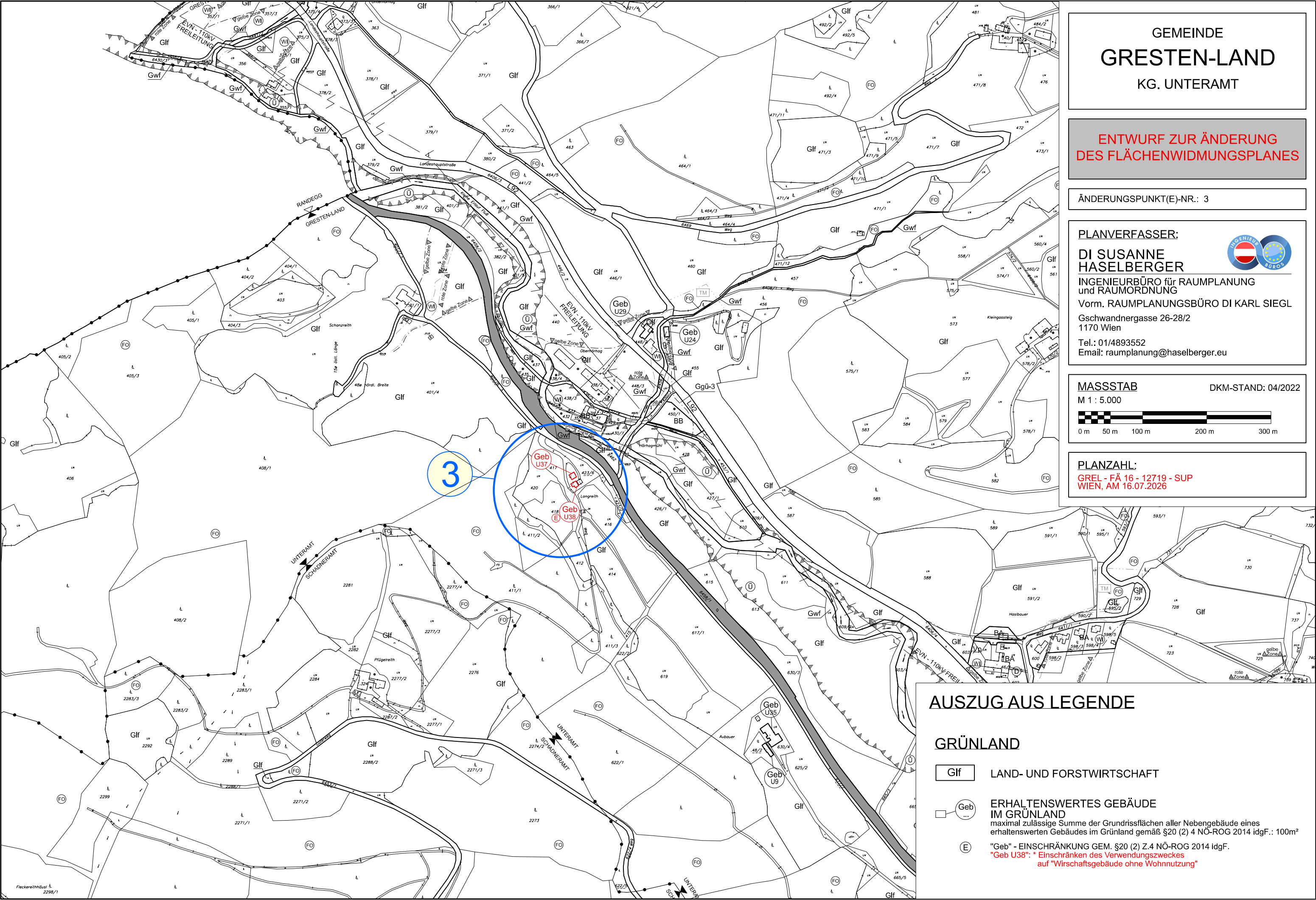
GRÜNLAND

Glif LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Geb ERHALTENSWERTES GEBÄUDE
IM GRÜNLAND

maximal zulässige Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eines
erhaltenswerten Gebäudes im Grünland gemäß §20 (2) 4 NÖ-ROG 2014 idgF.: 100m²

"Geb" - EINSCHRÄNKUNG GEM. §20 (2) Z.4 NÖ-ROG 2014 idgF.
"Geb U38": * Einschränkung des Verwendungszweckes
auf "Wirtschaftsgebäude ohne Wohnnutzung"



3. ÜBERPRÜFUNG DER NOTWENDIGKEIT EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG (SUP) - „SCREENING“ -

Das **Ziel der Erstabschätzung** anhand der nachfolgenden Tabellen 1, 2 und 3 ist abzuklären, **ob nähere Untersuchungen zur Feststellung erheblicher 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.

In der Kurzbeschreibung (Kapitel 1) wurde bereits angeführt, welche Änderungspunkte gescreent werden und für welche Änderungspunkte nach §25 Abs.4 Zi 2.f NÖ-ROG 2014 idgF. eine Strategische Umweltprüfung entfallen kann:

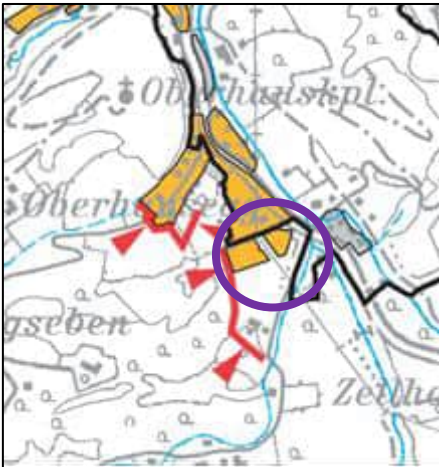
Änderungspunkte	Vorgangsweise Entscheidungsgrundlagen
1) Wohnbaulanderweiterung – „Haselweg“	Umweltauswirkungen im Sinne des §25 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF. nicht auszuschließen → Screening → Behandlung im Kapitel 3
2) Hofstelle – „Grestenberg“	keine Umweltauswirkungen im Sinne des §25 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF. → kein Screening erforderlich
3) Erhaltenswerte Gebäude im Grünland – „Langreith“	

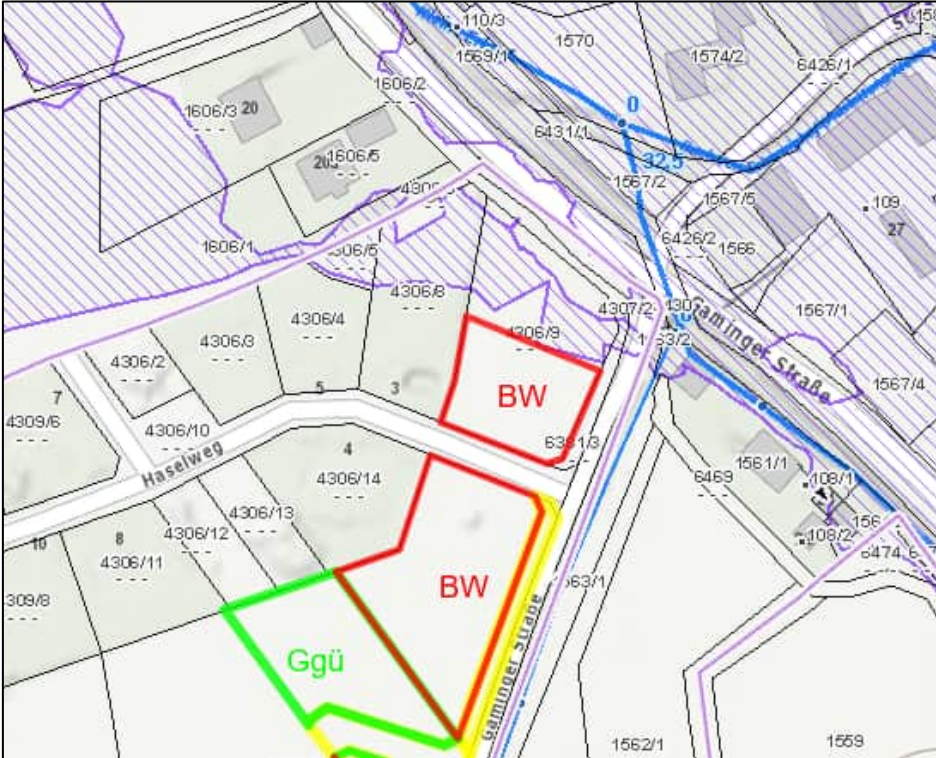
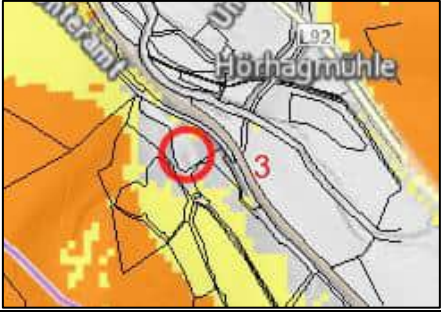
Anmerkung: Das folgende „Screening“ bezieht sich daher in erster Linie auf den Änderungspunkt 1.

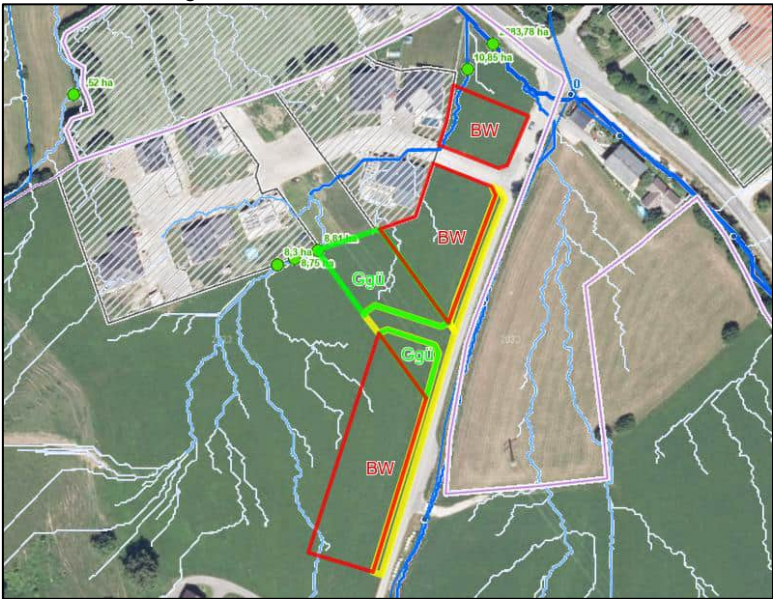
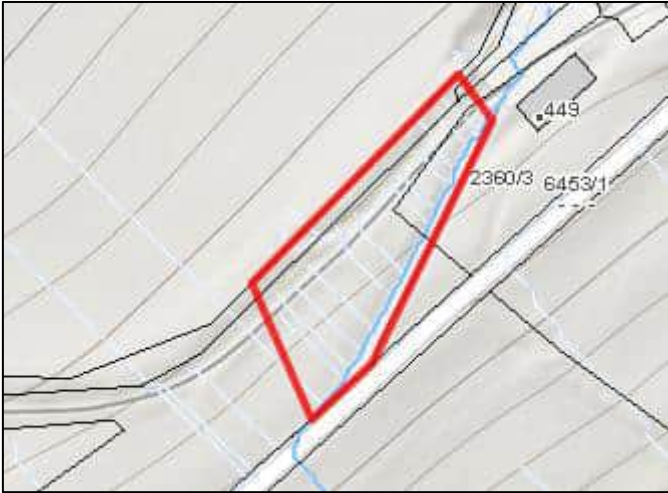
Es wird in den folgenden Untersuchungen auf die anderen Änderungspunkte dann Bezug genommen, wenn die Prüfung relevanter Planungsgrundlagen aus der Sicht der Gemeinde sowie des Planverfassers sinnvoll erscheint (z.B. Naturverträglichkeit, Artenschutz, geogene Gefahrenhinweise, Hangwässer...).

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informations- quelle		Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten		
<i>NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	keine Zonen in der Region	Mindestabstand des Gemeindegebietes von 35km zur nächstgelegenen Zone
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konfliktträchtigen Widmungen	Die Wohnbaulanderweiterung wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche von der Nachbargemeinde getrennt.

Sonstige Unterlagen		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - keine relevanten Festlegungen 	In der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Raum Amstetten Süd-Scheibbs, LGBl. Nr. 8/2025, werden keine Festlegungen getroffen. Die südlich vom Änderungsbereich verortete Siedlungsgrenze wird nicht überschritten → es liegt kein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm vor
Kleinregionales Rahmenkonzept	geprüft - keine relevanten Festlegungen	Änderungen im Einklang mit dem kleinregionalen Rahmenkonzept „Kleines Erlauftal“, das die „Siedlungsentwicklung“ auf die „Auffüllung und Verdichtung der Standorträume Gresten / Gresten-Land sowie Steinakirchen / Wolfpassing und Randegg“ lenkt.
Grundlagenforschung ÖROP	keine vorhanden	
Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)	keines vorhanden	
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden aber veraltet	Gemeinderatsbeschluss 16.06.1978
Prüfung von Standortgefahren		
NÖ Atlas, Abfrage vom 16.07.2026		
Gefahrenzonenplan WLW (GZP)	GZP: keine Überlagerungen 	Aktualisierte Zonenfestlegung aufgrund der Retentionsmaßnahmen im Schwaghofgraben → daher Flächen nicht mehr wildbachgefährdet (→ siehe dazu die WLW-Stellungnahme im Anhang: GPZ 4306/9, KG 22023 Oberamt; Zonenrücknahmen Wildbach Gelb; Schwaghofgraben nach Fertigstellung einer Geländeadaptierung). Die geplante Wohnbaulanderweiterung liegt außerhalb von Gefahrenzonen.

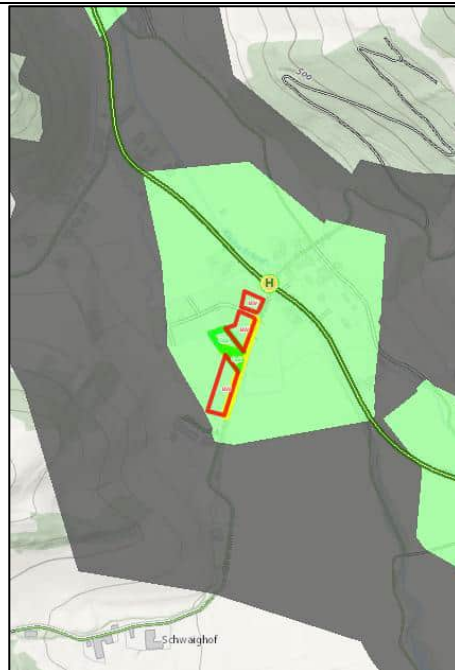
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	ABU: keine Überlagerungen der geplanten Baulandwidmungen  Quelle: NÖ-Atlas, Abfrage 16.07.2026
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	gelbe und orange Klasse <u>Änderungspunkt 2:</u>  <u>Änderungspunkt 3:</u>  <u>Änderungspunkt 1 -</u> Wohnbaulanderweiterung – „Haselweg“ - weiße Klasse Beim <u>Änderungspunkt 2</u> – Hofstelle „Grestenberg“ - kommt es zu Überlagerungen mit der gelben bzw. orangen Klasse. Beim <u>Änderungspunkt 3</u> - Erhaltenswerte Gebäude im Grünland – „Langreith“ - liegen gelbe Klassen im Nahbereich. → Aus diesem Grund erfolgt für die Änderungspunkte 2 und 3 die Konsultation des geologischen Dienstes (→ siehe „Liste der Planungskonsultationen“ im Abschnitt „6“ dieses Berichtes); Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse weiße Klasse

Hinweiskarte Hangwasser	Änderungspunkt 1: große Fließwege berührt; Fließwege nur in Randbereichen; Anmerkung: bestehende Bebauung bei Ausweisung der Fließwege vermutlich noch nicht berücksichtigt  Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026 Änderungspunkt 2: kleine Fließwege kumulieren sich an der Widmungsgrenze (Straßenrand) 	
Grundwasserstand	keine Angaben im relevanten Raum	
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	keine Überlagerung	
Sonstige Quellen		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	irrelevant, ABU/GZP vollständig	
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	Altstandort im Nahbereich	2 „Altstandorte“ im Nahbereich auf dem Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gresten: • Holzwarenproduktion Kral Julius, Karl KG Ybbsbachamt

		• Autolackiererei Preuler Richard KG Ybbsbachamt Da der Mindestabstand ca. 50m beträgt und die Kleine Erlauf die Wohnbaulanderweiterung von den Altstandorten trennt, ist kein Widerspruch zu dieser Festlegung zu erwarten.
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Feuchtlage	
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets <i>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026</i>	nächst gelegenes Landschaftsschutzgebiet (Ötscher-Dürrenstein) ist mindestens 600m entfernt. Aufgrund der Art der Widmungsänderung (Arrondierung eines bestehenden Baulandköpers im untergeordneten Ausmaß) und des Abstandes von zumindest 600m zum Landschaftsschutzgebiet ist die Verträglichkeit mit den Festlegungen des Landschaftsschutzgebietes gegeben.
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	<i>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026</i>
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	<i>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026</i>
Europaschutzgebiet	 kein Schutzgebiet im Nahbereich <i>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026</i>	Vogelschutz- und FFH-Schutzgebiet Nr. 3: „Ötscher-Dürrenstein“ mindestens 2,2km entfernt; keine Unverträglichkeit aufgrund der großen Entfernung; → siehe auch die näheren Ausführungen im Kapitel 4
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	<i>Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026</i>
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen	keine relevanten Nutzungen	Nutzung als Wirtschaftswiese (<i>Mähwiese/ -weide mit 3 und mehr Nutzungen</i> gemäß INSPIRE Agrar-Atlas, Abfrage: 29.06.2026) Hochspannungsfreileitung
www.laerminfo.at	keine Berechnungen im Nahbereich	<i>Quelle: https://maps.laerminfo.at Abfrage 16.07.2026</i>

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen

mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
	positiv	nicht relevant	relevant	
<u>1) Wohnbaulanderweiterung – „Haselweg“</u>				
Naturschutz und Wald				
- Überlagerung von Schutzgebieten/Wald	☐	☒	☐	keine Überlagerung mit Waldflächen keine Überlagerung mit Europaschutzgebiet keine Hinweise auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2-0) im Bereich der Baulandneuwidmung → siehe auch Tabelle 1 bzw. "Naturverträglichkeitsprüfung" in Kapitel 4.1. dieses Berichtes → siehe bzgl. "Artenschutz" Kapitel 4.2.
- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald	☐	☒	☐	
- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	☐	☒	☐	
Standortgefahren:				
- Beeinträchtigung am Standort selbst	☐	☒	☐	→ siehe Tabelle 1 keine Beeinträchtigung am Standort erkennbar.
- Beeinträchtigung für andere Standorte	☐	☒	☐	keine Beeinträchtigung für andere Standorte erkennbar
Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
- Planungskonflikte	☐	☒	☐	keine Planungskonflikte zu erwarten.
- Lärm	☐	☒	☐	keine Beeinträchtigungen erkennbar
- sonstige Emissionen	☐	☒	☐	keine sonstigen Emissionsquellen im Nahbereich
- Erholungsfunktion	☐	☒	☐	keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
Verkehr:				
- Verkehrsabwicklung/MIV	☐	☒	☐	Die Erschließung erfolgt über den Haselweg, der in einer Breite von 8,5m ausgebaut wird. Es ist keine zusätzliche Ausfahrt auf die Landesstraße notwendig. Es sind durch die Neuwidmung von ca. 5000m² Wohnbauland, das entspricht in der Gemeinde Gresten-Land in etwa 6 Bauplätzen, keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	☐	☒	☐	 Der Änderungsbereich wird gemäß NÖ-Atlas als „ländlich, gute Basiserschließung“ kategorisiert („Güteklasse F“). Die Bushaltestelle an der L92 grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich, es ist kein Bedarf an einer zusätzlichen Haltestelle gegeben. Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026
- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	☐	☒	☐	→ siehe Verkehrsabwicklung, keine Gefahr für Verkehrssicherheit erkennbar
Kultur, Ästhetik:				
- Erbe, Denkmal	☐	☒	☐	keine relevanten Kriterien, da nach den Eintragungen des derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes bzw. sonstigen allgemein zugänglichen Unterlagen keine diesbezüglichen Festlegungen (z.B. „Bodendenkmäler“, Gebäude unter Denkmalschutz) bekannt sind.
- Ortsbild	☐	☒	☐	Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers, der von Einfamilienhäusern in Gresten-Land und betrieblicher Nutzung im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gresten geprägt wird;
- Landschaftsbild	☐	☒	☐	

			Da auch im Erweiterungsbereich Einfamilienhausbebauung geplant ist und die Entwicklung über einen Bebauungsplan gelenkt wird, sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.  <i>Abb.: Das Luftbild verdeutlicht die umgebende Bebauungsstruktur: Quelle: NÖ Atlas, Abfrage 16.07.2026</i> Der Änderungspunkt liegt im Siedlungsgebiet von Gresten-Land. Es sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild feststellbar.
--	--	--	---

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen - Screening Formular 3

mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
	positiv	nicht prüf- relevant	prüf- relevant	
1) Wohnbaulanderweiterung – „Haselweg“				
Boden:				
- Bodenverbrauch	☐	☒	☐	Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen in Summe ca. 0,5ha an „Bauland-Wohngebiet“ neu gewidmet werden. Durch die Festlegung eines Bebauungsplanes soll die bestehende Ein- bis Zweifamilienhausstruktur weitergeführt werden. Mit der Dichtefestlegung „MBF“ ist die maximale bebaubare Fläche mit 250m² plus 10% der Bauplatzgröße gedeckelt, d.h., dass bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von 900m² ca. 1/3 bebaut werden darf. Da die letzte größere Baulandneuwidmung 2019 erfolgte (an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzende Wohnbaulandwidmung „Haselbauer“) und diese Widmungsfläche mittlerweile zur Gänze bebaut ist, scheinen der Baulandverbrauch und der Versiegelungsgrad in dieser Größenordnung vertretbar.
- Versiegelungsgrad	☐	☒	☐	
Klima:				
- Mikroklima	☐	☒	☐	Aufgrund der vorherrschenden Geländebeziehungen sowie des Inhaltes der angestrebten Änderungen sind bezüglich „Klima“ keine kumulativen Auswirkungen zu erwarten.
Wasser:				
- Stoffeintrag	☐	☒	☐	Der Änderungsbereich ist mit einer kommunalen Wasserversorgung und einer kommunalen Abwasserentsorgung (Kanal) ausgestattet. Die Kapazitäten der Trinkwasserversorgung und der Kläranlage sind nach Auskunft der Gemeinde Gresten-Land vom 21.07.2026 für die Baulandneuwidmung ausreichend. Hinsichtlich Stoffeintrag und Erschöpfung sind daher keine kumulativen Auswirkungen zu erwarten.
- Erschöpfung	☐	☒	☐	
- Uferfreihaltung	☐	☒	☐	Von den Änderungen sind keine Wasserflächen betroffen.

4. NATURVERTRÄGLICHKEIT, ARTEN- UND NATURSCHUTZ

4.1. EUROPASCHUTZGEBIETE

Gemäß EU- FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie wurden durch die NÖ-Landesregierung „Europaschutzgebiete“ verordnet (vgl. „Verordnung über die Europaschutzgebiete“, LGBl.Nr. 33/2020). In den betreffenden „Schutzgebieten“ sind bestimmte „Schutzgegenstände“ (Lebensraumtypen bzw. Tier- und Pflanzenarten), „Erhaltungsziele“ und „notwendige Erhaltungsmaßnahmen“ festgelegt.

Verträglichkeitsprüfung gemäss § 2 NÖ-ROG 2014

Aufgrund der geltenden Bestimmungen gemäß NÖ-ROG 2014 idgF. über die „*Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten*“ ist im Zuge eines Änderungsverfahrens in jedem Fall eine Untersuchung der Verträglichkeit der geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan / Örtlichen Raumordnungsprogramm mit den Erhaltungszielen des Europaschutzgebietes vorzunehmen¹.

Hinsichtlich der geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes kann Folgendes festgestellt werden:

Eine Teilfläche im Süden des Gemeindegebietes von Gresten-Land liegt im Bereich des Natura 2000-Gebietes Nr. 3 – „Ötscher-Dürrenstein“ (→ siehe Darstellung auf der nächsten Seite).

Die 3 Änderungspunkte liegen außerhalb des Europaschutzgebietes.

Der geringste Abstand der 3 geplanten Änderungspunkten zu den nächstgelegenen von Natura 2000-Festlegungen betroffen Flächen im Süden des Gemeindegebietes beträgt 2,2km (Änderungspunkt 1).

¹ vgl. § 2 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.: „Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen.“

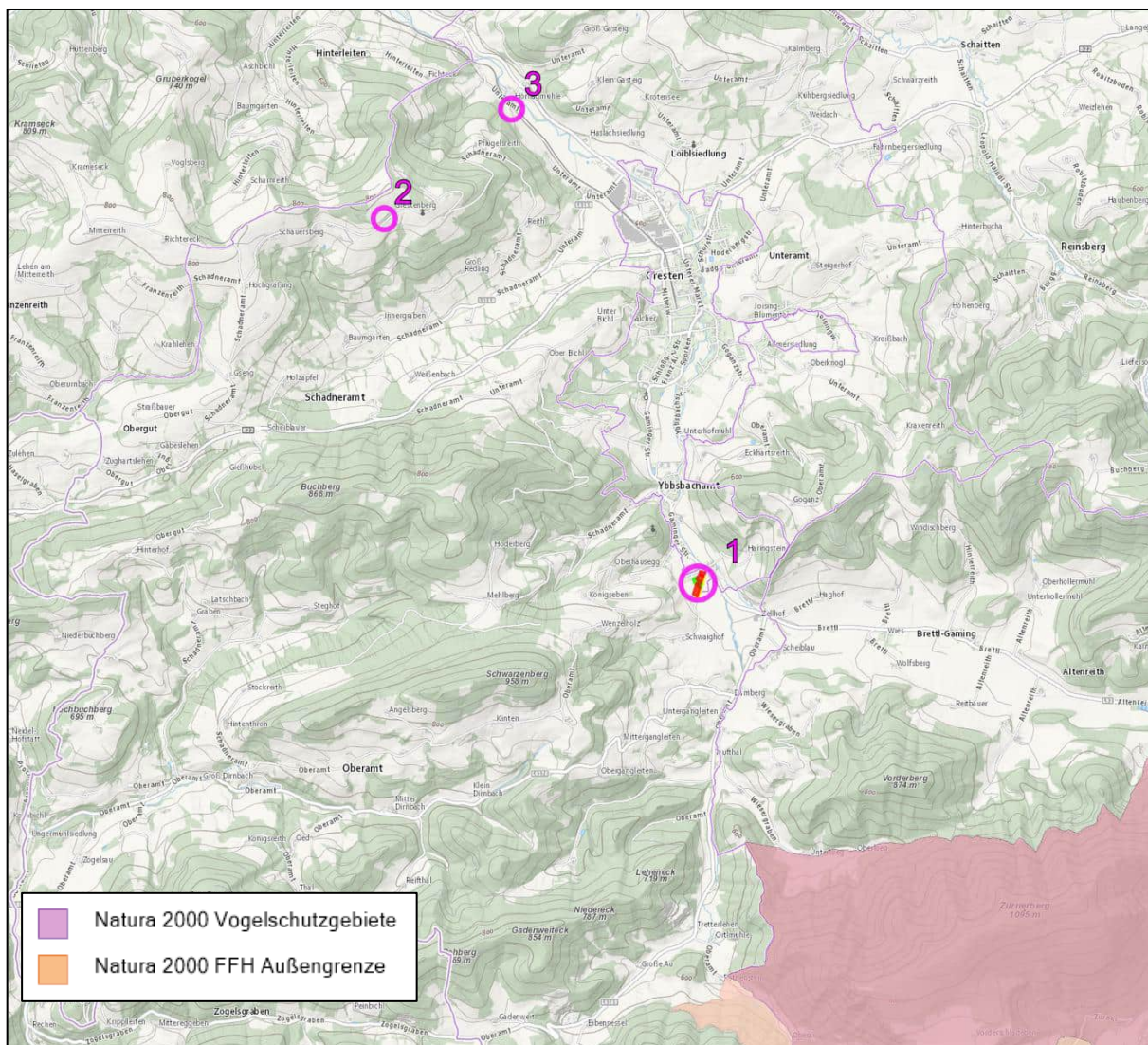


Abbildung: maßstabslose Darstellung der geplanten Änderungspunkte und des Europaschutzgebietes „Ötscher-Dürrenstein“ gemäß Vogelschutz- und FFH-Richtlinie“; Quelle: NÖ-Atlas, Abfrage 16.07.2026

DOKUMENTATION ÜBER AUSSTRAHLUNGS- UND ÜBERLAGERUNGSWIRKUNG

Auf dem nachfolgenden Datenblatt werden die geplanten Änderungspunkte entsprechend zusammenfassend dokumentiert.

NATURA 2000 - „VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG“

gem. § 2 NÖ-ROG 2014 idgF. (Planprüfung)

Änderungspunkte: Laufende Nummer lt. Kapitel 1 „Kurzbeschreibung der geplanten Änderungspunkte“	Lage zu Europaschutz- gebiet; betroffenes Gebiet	Beurteilung: Überlagerungswirkung auf Schutzobjekte oder Ausstrahlungswirkung auf Schutzobjekte	beigelegte Prüfunterlagen, Anmerkungen
1 Wohnbauland- erweiterung – „Haselweg“	Lage der 3 Änderungspunkte außerhalb des Natura 2000 –FFH- und Vogelschutzgebietes Nr. 3 – „Ötscher- Dürrenstein“	keine Überlagerungs- wirkung auf Schutzobjekte	Aufgrund der Lage der Änderungspunkte im Streusiedlungsgebiet und außerhalb des Europaschutzgebietes (Mindestabstand 2,2km) bzw. der Art der Änderungen sind die Auswirkungen auf „Natura 2000“ Festlegungen als so geringfügig einzustufen, dass eine weitere vertiefende Untersuchung im Zuge der Verträglichkeitsprüfung von Europaschutzgebieten entfallen kann, weil keine „erheblichen Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes“ vorliegen.
2 Hofstelle – „Grestenberg“		keine Ausstrahlungs- wirkung auf Schutzobjekte	
3 Erhaltenswerte Gebäude im Grünland – „Langreith“			

Zusammenfassend werden aus Sicht des Planverfassers und der Gemeinde Gresten-Land durch die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes keine erheblich negativen Beeinträchtigungen eines Europaschutzgebietes im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014 idgF. verursacht. Für die geplanten Änderungspunkte sind daher keine weiterführenden Untersuchungen im Rahmen der „Naturverträglichkeitsprüfung“ erforderlich.

4.2. ARTENSCHUTZ

Änderungs- punkte	Bewertung im Hinblick auf Artenschutz
1 Wohnbauland- erweiterung – „Haselweg“	 <i>Abbildung: Ausschnitt aus dem NÖ-Atlas mit dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes</i> Die Wohnbaulandneuwidmung schließt an bebautes Wohnbauland an. Der Bereich unter der Hochspannungsfreileitung wird als „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ abgesichert. Der Änderungsbereich wird als Futterwiese intensivlandwirtschaftlich genutzt (<i>Mähwiese/ -weide mit 3 und mehr Nutzungen</i> gemäß INSPIRE Agrar-Atlas, Abfrage: 29.06.2026). → Aufgrund der Bewirtschaftungsform sind im Bereich der Baulandneuwidmung keine ökologisch bzw. naturräumlich wertvollen Grünstrukturen vorhanden. → Daraus kann abgeleitet werden, dass kein negativer Einfluss auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung vorliegt.

2

Hofstelle –
„Grestenberg“



Abbildung: Ausschnitt aus dem NÖ-Atlas mit dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

Wie auf dem Planausschnitt oben ersichtlich, betrifft die Änderung eine Fläche, die an den Hofverband angrenzt und diese Struktur erweitert. Der Änderungsbereich wird zum Großteil als Futterwiese intensivlandwirtschaftlich genutzt, wird jedoch im INSPIRE Agrar-Atlas, Abfrage: 20.07.2026, nicht klassifiziert. Der Randbereich im Norden umfasst eine Böschung am Übergang von der Straße zur nordwestlich angrenzenden Futterwiese. Im Süden reicht die Widmung bis zur Hofzufahrt. Die Birkenreihe im Südosten wird ebenfalls in die Hofstellenwidmung eingefasst.

→ Aufgrund der Bewirtschaftungsform sind im Bereich der Baulandneuwidmung keine ökologisch bzw. naturräumlich wertvollen Grünstrukturen vorhanden.

→ Daraus kann abgeleitet werden, dass kein negativer Einfluss auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung vorliegt.

3

Erhaltenswerte
Gebäude im
Grünland –
„Langreith“

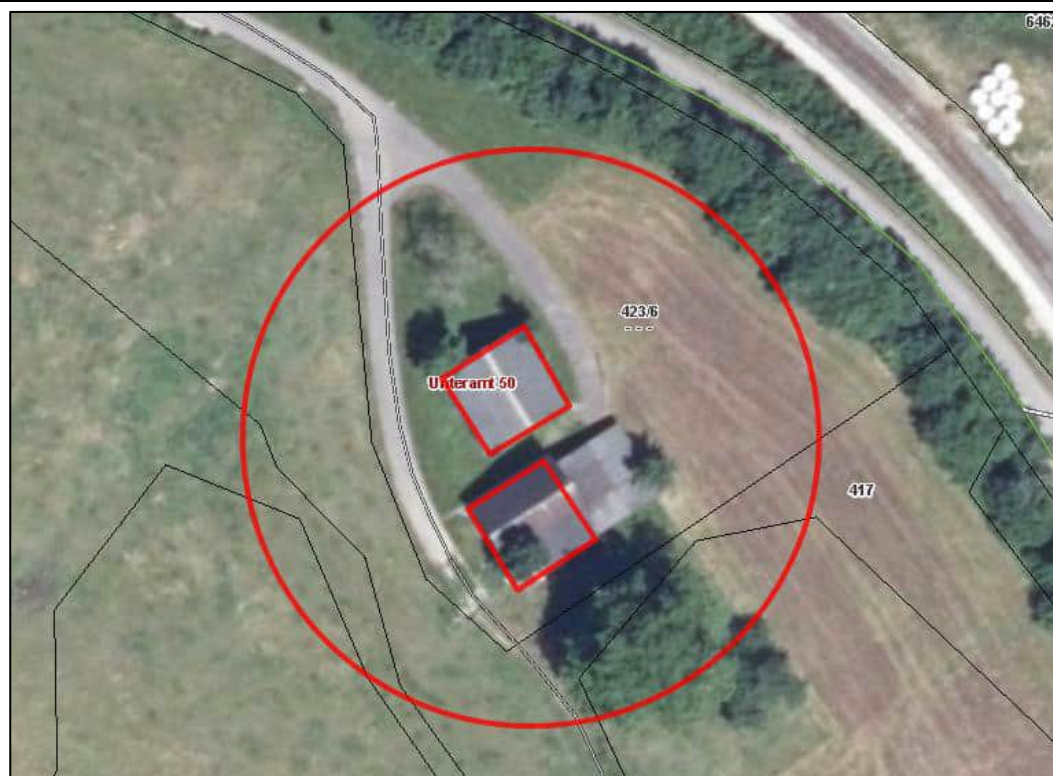


Abbildung: Ausschnitt aus dem NÖ-Atlas mit Hervorhebung der beiden Gebs

Es ist die Ausweisung von 2 bestehenden Hauptgebäuden (nördlich: Wohnhaus, südlich: Wirtschaftsgebäude) als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ zur baurechtlichen Absicherung geplant. Es besteht kein direkter räumlicher Zusammenhang mit naturschutzfachlich höherwertigen Flächen, es sind nur Gebäudeflächen und keine ökologisch bzw. naturräumlich wertvollen Strukturen betroffen.

→ Daraus kann abgeleitet werden, dass kein negativer Einfluss auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung vorliegt.

Zusammenfassend sind bei allen 3 Änderungspunkten keine negativen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2-0) zu erwarten.

5. ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

Änderungspunkte im Sinne des §25(4)Z.2 des NÖ-ROG 2014 idgF. – Vorlage der Abschätzung über die Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP-Screening) kann entfallen	<u>betroffene Änderungspunkte:</u> 2 - Hofstelle – „Grestenberg“ 3 - Erhaltenswerte Gebäude im Grünland – „Langreith“
Änderungspunkte im Sinne des §25(4)Z.3 des NÖ-ROG 2014 idgF. – Vorlage der Abschätzung über die Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP-Screening) kann entfallen	<u>betroffene Änderungspunkte:</u> -

B: SUP obligatorisch durchzuführen

▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (2011/92/EU)	<u>betroffene Änderungspunkte:</u> -	SUP erforderlich
▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete	<u>betroffene Änderungspunkte:</u> -	
C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)		
▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des §25(4)Z.4, NÖ-ROG 2014 idgF., möglich – weitere Untersuchungen erforderlich	<u>betroffene Änderungspunkte:</u> -	

6. PLANUNGSKONSULTATIONEN

Gemeinde Gresten-Land

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes

Planzahl: GREL – FÄ16 - 12719 - SUP, verfasst im Juli 2026

PLANUNGSKONSULTATIONEN

im Zuge der Entscheidung über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“.

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	☐	
Wildbach- und Lawinenverbauung	☐	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	☒	<i>Änderungspunkte 2 und 3: Konsultation am 22.07.2026</i>
Abteilung Wasserbau – WA3	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten) – WA2	☐	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser) – WA2	☐	
Verkehrsverbund Ostregion	☐	
Militärkommando NÖ	☐	
Welterbe - kulturelles Erbe	☐	
Abteilung Landesstraßenplanung	☐	
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	☐	
Keine Konsultationen erforderlich	☐	

7. ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN – DIGITAL

Die vorliegenden „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung““ inkl. der Plandarstellungen werden unter dem folgenden Dateinamen zur Gänze in der „Fabasoft-Cloud“ des Amtes der NÖ-Landesregierung in digitaler Form bereitgestellt:

Haselberger_ Gresten-Land_OeROP_16_Aenderung_SUP_GREL_Fae_16_12719.zip

8. ANHANG

GPZ 4306/9, KG 22023 Oberamt; Zonenrücknahmen Wildbach Gelb; Schwaghofgraben nach Fertigstellung einer Geländeadaptierung, Stellungnahme WLW vom 27.04.2026

Gebietsbauleitung Niederösterreich West
melk@die-wildbach.at

DI Georg Dichlberger

georg.dichlberger@die-wildbach.at
+43 2752 52614-15
Fax +43 52614-22
Josef Adlmanseder-Straße 4, 3390 Melk

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der
Geschäftszahl an melk@die-wildbach.at zu richten.

An die
Gemeinde Gresten-Land

Friedhofgasse 4
3264 Gresten

Geschäftszahl: 498-A/Schwaghofgraben-2026

Ihr Zeichen:

**GPZ 4306/9, KG 22023 Oberamt; Zonenrücknahmen Wildbach Gelb;
Schwaghofgraben nach Fertigstellung einer Geländeadaptierung,
Stellungnahme WLW**

Melk, 27. April 2026

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!
Sehr geehrte Damen und Herrn!

Zu Ihrer schriftlichen Anfrage per mail vom 8.4.2026 und nach Durchführung eines
Lokalaugenscheines am 16.4.2026 teilt die Dienststelle folgendes mit:

Sachverhalt

Die in der Stellungnahme „Teilanpassung_WG_Unterlauf_Schwaghofgraben.pdf“ vom
7.3.2025 bzw. im Aktenvermerk zur Besprechung am 14.3.2025 beschriebenen baulichen
Geländeadaptierung wurden nun in ausreichendem Umfang umgesetzt.

Schlussfolgerungen

Aus wildbachfachlicher Sicht und im öffentlichen Interesse am Schutz vor Naturgefahren kann
seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung, GBL NÖ West eine Zonenadaptierung im
Mündungsbereich des Schwaghofgraben wie folgt durchgeführt werden:

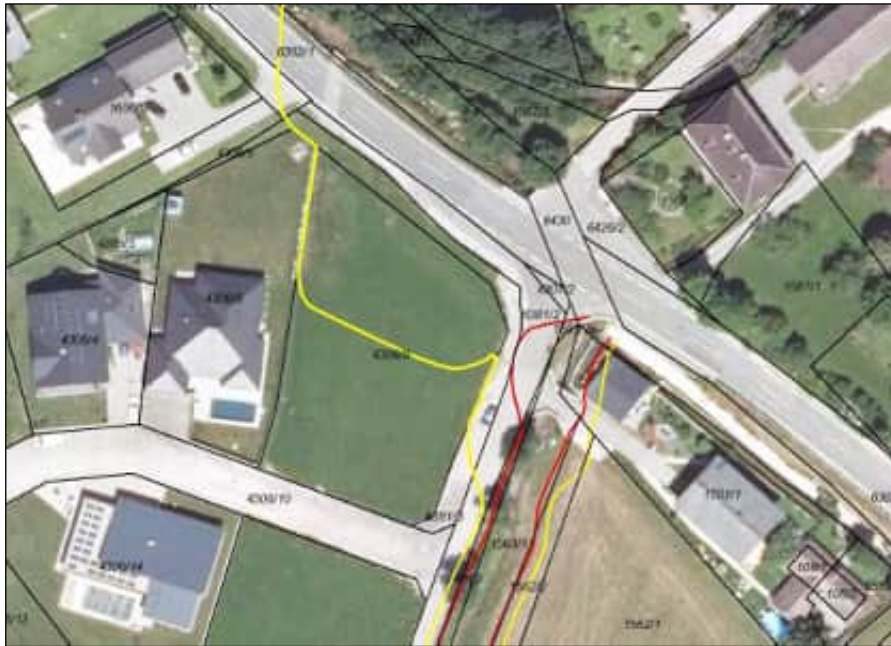


Abbildung 1: Zurückgenommene Gelbe Wildbachgefahrenzonen des Schwaghofgraben nach fertiggestellter Geländeadaptierung.

Auf Grund der ablenkenden Wirkung (durch die lineare Geländeadaptierung) auf den HW-Abfluss im Bereich des orographisch linken Vorlandes wird seitens der Dienststelle somit die Gelbe Wildbachgefahrenzone des Schwaghofgraben auf der Grundparzelle 4306/9 zurückgenommen. Die Einarbeitung erfolgt im Zuge der nächsten Revision des Gefahrenzonenplanes. Für die Gutachtentätigkeit der Dienststelle wird jedoch bereits die adaptierte Zonenausweisung berücksichtigt.

Anmerkung: An dieser Stelle wird angemerkt, dass nach entsprechender Widmung und möglichen zukünftigen baulichen Maßnahmen zwingend darauf zu achten ist, dass das derzeitige Geländeniveau der beschriebenen linearen Geländeadaptierung zu erhalten ist. Mögliche Einfahrten, Gartenore usw. sind Ostseitig entsprechend zu beurteilen bzw. dürfen durch diese kein Geländeabsenkungen vollzogen werden, um die ablenkende Wirkung dauerhaft zu gewährleisten.

Mit besten Grüßen!


 DI Eduard Kotzmaier
 (Gebietsbauleiter)

Fotobeilage:

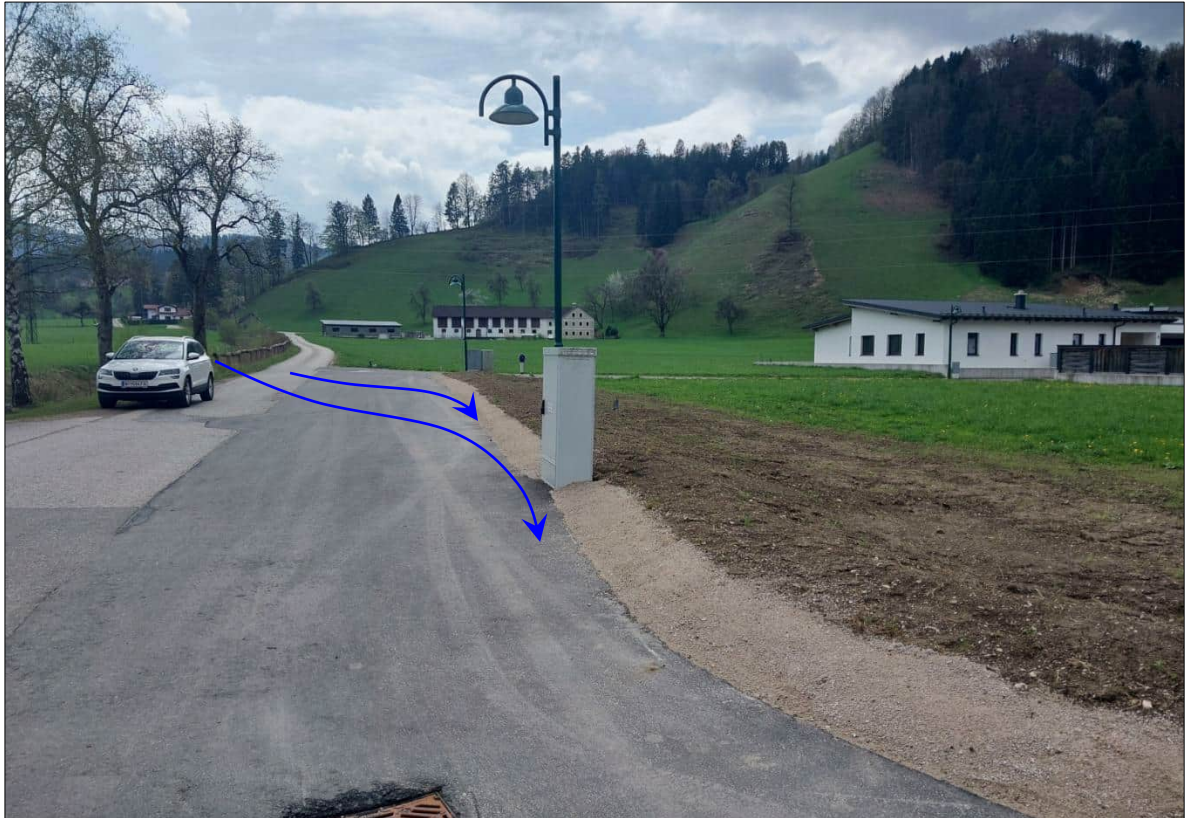


Abbildung 2: Blick Richtung Südwesten zur Geländeadaptierung (Stand: 16.4.2026)



Abbildung 3: Blick Richtung Nordosten zur Geländeadaptierung (Stand: 16.4.2026)



Abbildung 4: Detailansicht der Anschüttung (Geländeadaptierung) (Stand: 16.4.2026)

