

STADTGEMEINDE  
**SCHEIBBS**

POL.BEZ.  
SCHEIBBS

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES  
ÖRTLICHEN  
RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

**ERLÄUTERUNGS- UND UMWELTBERICHT  
EINSCHLIESSLICH  
PLANDARSTELLUNGEN**

**PLANVERFASSER:**

**DIPL. ING. KARL SIEGL**



INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND  
RAUMORDNUNG

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

GSCHWANDNERGASSE 26/2

1170 WIEN

tel.: 01 / 489 35 52

e-mail: raumplanung@siegl.co.at

**PLANZAHL:**

SBBS - FÄ 18 - 12046 - E  
WIEN, IM JULI 2021

**MITARBEIT:**

NORA LÖCHLI BSc  
THOMAS BRAMMER

**AUSFERTIGUNG FÜR**

- BÜRO
- GEMEINDE
- ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (ABT. RU7)

## Inhaltsverzeichnis

Alle Kapitel, die den „Umweltbericht“ betreffen, sind **gelb** markiert.

0. AKTUALISIERUNG DER DIGITALEN KATASTRALMAPPE .....	2
1. LAGEÜBERSICHT, ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN, UMSETZUNG VON EU- RICHTLINIEN.....	3
1.1. LAGEÜBERSICHT.....	3
1.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM .....	4
1.3. SEKTORALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM ÜBER DIE WINDKRAFTNUTZUNG IN NIEDERÖSTERREICH .....	4
1.4. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG – „SCREENING“ UND „SCOPING“ .....	4
1.5. „EUROPASCHUTZGEBIETE“ .....	9
1.6. SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN.....	9
2. BEHANDLUNG DER THEMEN „BAULANDBILANZ“ UND „NATURGEFAHREN“ IM SINNE §25(4) NÖ-ROG 2014 .....	11
1.2 BAULANDBILANZ VOR UND NACH DEN GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN .....	11
2.2 NATURGEFAHREN.....	12
3. PUNKTWEISE BEHANDLUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN .....	14
Änderungspunkt 1) Präzisierung der „Zentrenstruktur“ im Bereich des dicht bebauten Stadtgebietes - Festlegung einer „Zentrumszone“ .....	14
Änderungspunkte 2A und 2B) Neuordnung der „Siedlungserweiterungsgebiete“ - Wohnbauland- und „Gfrei“-Neuwidmung im Bereich „Teichweg – Weidenweg“ (KG.Scheibbsbach) bzw. „Herzog- Albrecht-Gasse - Nord“ (KG.Ginning).....	36
Änderungspunkt 3) Wohnbaulandneuwidmung „Rindt-Weg“ (KG.Brandstatt) - ENTFÄLLT.....	64
Änderungspunkt 4) Wohnbaulandneuwidmung „Hartbauer-Weg“ (KG.Scheibbsbach) .....	65
Änderungspunkt 5) Wohnbaulandneuwidmung / „Geb“-Streichung „Blassensteinweg“ (KG.Ginning) .....	70
Änderungspunkt 6) „Geb“-Neuwidmungen „Saffengraben“ (KG.Brandstatt).....	74
Änderungspunkt 7) Widmungszusatz „Standort (Sto)“ – „Geb SB18“ (KG.Scheibbsbach) .....	76
Änderungspunkt „K1“) Kenntlichmachung „Hinweisbereich Steinschlag“ (KG.Neustift) .....	78
Änderungspunkt „K2“) Kenntlichmachung „Gefahrenzonen Scheibbsbach“ (KG.Scheibbsbach)	79
4. PLANENTWÜRFE DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN .....	80
5. VERORDNUNGSTEXTENTWURF .....	81
6. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN.....	83



## **0. Aktualisierung der Digitalen Katastralmappe**

Die STG Scheibbs beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens, den Flächenwidmungsplan - sowie auch das „Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK)“ - gemäß den in diesem „Erläuterungs- und Umweltbericht“ behandelten Änderungspunkten abzuändern, wobei gleichzeitig auch jeweils die zu Grunde liegende DKM (Stand 10/2016) durch die DKM mit Stand 10/2019 ersetzt wird.

Die Inhalte des Flächenwidmungsplanes wurden in diesem Sinne im gesamten Gemeindegebiet überprüft und erforderlichenfalls geringfügig an die Inhalte der neuen DKM angeglichen (geringfügige Anpassungen bzw. Verschiebungen einzelner Widmungsfestlegungen aufgrund der geänderten Katastergrundlage). Es ergeben sich durch die Aktualisierung der DKM jedoch keine „inhaltlichen“ Abänderungen.



## 1. Lageübersicht, überörtliche Planungen, Umsetzung von EU-Richtlinien

### 1.1. LAGEÜBERSICHT

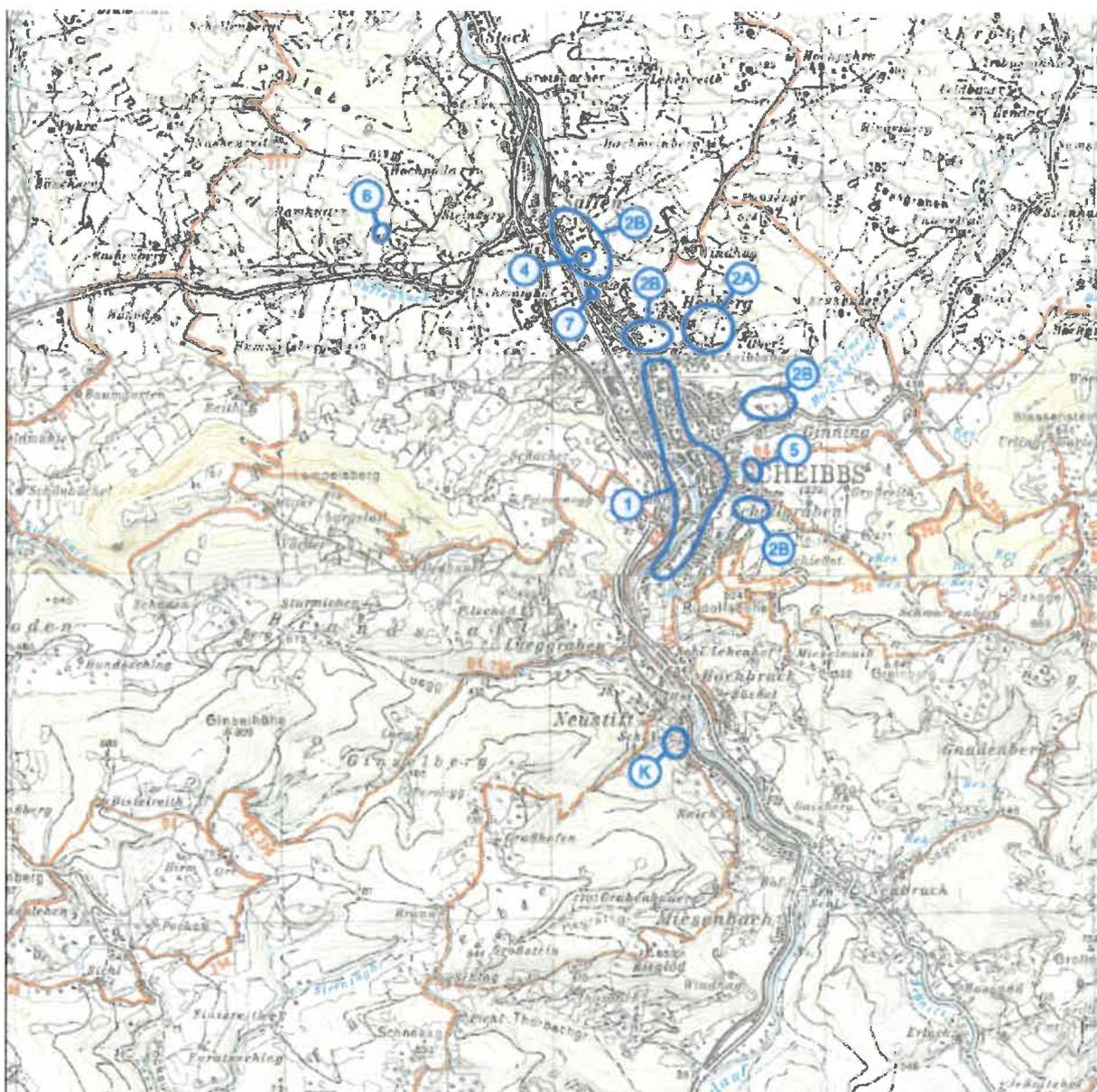


Abbildung: Ausschnitt aus der „Österreich Karte“ (ÖK 50)  
Blattnummern 54 und 72 - M 1 : 50.000



BEREICH DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



## **1.2. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM**

Die Stadtgemeinde Scheibbs liegt nicht im Geltungsbereich eines für die geplanten Abänderungen des Flächenwidmungsplanes bzw. Örtlichen Raumordnungsprogrammes relevanten Regionalen Raumordnungsprogrammes.

## **1.3. SEKTORALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM ÜBER DIE WINDKRAFTNUTZUNG IN NIEDERÖSTERREICH**

Die zum Gemeindegebiet von Scheibbs nächstgelegene „Zone für Windkraftanlagen“ gemäß „Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ“ (LGBI.Nr. 8001/1 idgF.) liegt über 20km nordöstlich des Gemeindegebietes (Nummer „MO 03“).

Hinsichtlich der gegenständlich geplanten Abänderungen sind aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen „Zonen für Windkraftanlagen“ demnach keine Widersprüche zu den Festlegungen dieses „Sektoralen Raumordnungsprogrammes“ feststellbar.

## **1.4. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG – „SCREENING“ UND „SCOPING“**

Aufgrund der Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. über die "Strategische Umweltprüfung" ist im Zuge eines Änderungsverfahrens auch eine Überprüfung vorzunehmen, ob sich durch die geplanten Änderungen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm "*erhebliche Umweltauswirkungen*" ergeben könnten.

### **Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“** **„Screening“**

Die Überprüfung der Notwendigkeit der Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ auf Basis der geplanten Änderungspunkte wurde bereits durchgeführt und seitens der STG Scheibbs mit Schreiben vom 15.02.2021 in Form der „*Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ („Screening“) inkl. Festlegung des Untersuchungsrahmens („Scoping“)*“ der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (Abt. RU1) des Amtes der NÖ-Landesregierung als Umweltbehörde gemäß NÖROG 2014 idgF. zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.



Diese Überprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Für die geplanten Änderungspunkte 2A und 2B ist aufgrund der Ergebnisse des „Screenings“ festzustellen, dass dadurch möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §25(4)Z.2 des NÖ-ROG 2014 nicht ausgeschlossen werden können und daher vertiefende Untersuchungen im Rahmen eines „Umweltberichtes“ durchzuführen sind.
- Für die geplanten Änderungspunkte 1, 3, 4 sowie 5, 6 und 7 ist aufgrund der Ergebnisse des „Screenings“ festzustellen, dass dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des §25(4)Z.2 NÖ-ROG 2014 idgF. zu erwarten sind.

→ „Scoping“ für die Änderungspunkte 2A und 2B

Das „Scoping“ – die Abgrenzung des „Untersuchungsrahmens“ – wurde aufgrund des Ergebnisses des „Screenings“ für die Änderungspunkte 2A und 2B ebenfalls im Zuge der oa. „Entscheidungsgrundlagen...“ durchgeführt.

Nach den Ergebnissen des „Screenings“ sollten die Auswirkungen dieser Änderungspunkte hinsichtlich „Lage“, „Siedlungsstruktur“ und „Bodenverbrauch“ näher untersucht werden.

Stellungnahmen des Amtes der NÖ-Landesregierung:

Die Amtssachverständige für Raumplanung und Raumordnung kommt in ihrer Stellungnahme vom 05.03.2021 (Z.: RU7-O-522/081-2020) - welche mit Schreiben der Abteilung RU1 vom 08.03.2021 (Z.: RU1-R-52/048-2021) übermittelt wurde - zum Schluss, dass die Aussagen zum „Screening“ „*als schlüssig bezeichnet werden können.*“ Der Untersuchungsrahmen wird als „*weitgehend schlüssig*“, jedoch als „*nicht vollständig*“ erachtet und ist hinsichtlich der Faktoren „*Naturgefahren*“, „*Orts- und Landschaftsbild*“ sowie „*Lage und Verkehrserschließung*“ zu ergänzen.

Gemäß der Stellungnahme der ASV der Abteilung RU7 ist weiters die Konsultationsliste hinsichtlich des Änderungspunktes 4 zu ergänzen (vgl. die nachfolgende - im Zuge der Erstellung der „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ ausgearbeitete - „Liste der Planungskonsultationen“ in aktualisierter Form).  
Anmerkung: Auf die entsprechenden Stellungnahmen der einzelnen Landesdienststellen wird bei der jeweiligen Änderungsbegründung im Abschnitt „3“ dieses Berichtes näher eingegangen.

<u>Dienststelle</u>		<u>Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten</u>
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderungspunkt 3 (Planungskonsultation am 18.02.2021)
Wildbach- und Lawinenerverbauung	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderungspunkt 2A (Planungskonsultation am 18.02.2021)
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderungspunkte 2A, 2B, 5 und 6 (Planungskonsultation am 18.02.2021) sowie Änderungspunkt 4 (Planungskonsultation am 15.03.2021)
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	
Welterbemanagement	<input type="checkbox"/>	
Straßenbauabteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderungspunkte 1 und 2B (Planungskonsultation am 18.02.2021)
Abteilung Landesstraßenplanung	<input type="checkbox"/>	
Keine Konsultation erforderlich	<input type="checkbox"/>	

Ergänzung des „Scopings“:

Seitens des Planverfassers wurde das dementsprechend ergänzte „Scoping“ mit Schreiben vom 19.03.2021 der Abteilung RU1 zur Stellungnahme übermittelt (→ siehe umseitig beiliegendes „Scoping“-Formular).

Gemäß der Stellungnahme der ASV der Abteilung RU7 vom 25.03.2021 – welche mit Schreiben der Abteilung RU1 vom 26.03.2021 übermittelt wurde - wird festgestellt, dass der „*Untersuchungsrahmen nunmehr als vollständig bezeichnet werden kann*“.

Anmerkung: Der „Umweltbericht“ für die Änderungspunkte 2A und 2B, als zentraler Bestandteil der „Strategischen Umweltprüfung“, wird im Sinne der Integration in das Raumordnungsverfahren nicht als eigenes Textdokument erstellt, sondern im Zuge des Auflageverfahrens in den gegenständlichen „Erläuterungsbericht“ integriert.

Der vorliegende „Erläuterungs- und Umweltbericht“ umfasst somit im Sinne einer gesamtheitlichen und umfassenden Betrachtungsweise alle entscheidungsrelevanten Aspekte zu den Planungsabsichten des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, sowie die auf Basis des erweiterten Untersuchungsrahmens („Scoping“) durchgeführten umweltrelevanten Erhebungen, Analysen und Bewertungen.

**Die Überschriften der einzelnen Abschnitte des „Umweltberichtes“ sind im Kapitel „3“ bei der Behandlung der Änderungspunkte 2A und 2B jeweils gelb unterlegt.**



## ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS („SCOPING“) IM SINNE §24 NÖ-ROG 2014

PLANUNGSABSICHTEN	AUSWIRKUNGEN ODER UNVERTRÄGLICHKEITEN	UNTERSUCHUNGEN die zur Abklärung erforderlich erscheinen	ERLÄUTERUNGEN (Detailierungsgrad, sonstige Hinweise)
Nr.	...werden untersucht hinsichtlich...	Untersuchungsinhalt bzw. Untersuchungsmethode	Betrifft SUP/ RV (Raumverträglichkeitsprüfung im Sinne des NÖ-ROG)
<p>Neuordnung der „Siedlungserweiterungsgebiete“ - Wohnbauland- und „Grei“-Neuwidmung im Bereich „Teichweg – Weidenweg“ (KG Scheibbsbach) bzw. „Herzog-Albrecht-Gasse - Nord“ (KG Ginning)</p> <p>Örtliches Entwicklungskonzept: Neufestlegung der „Siedlungserweiterungsgebiete“ mit den Nummern 5 („Teichweg – Weidenweg“) sowie 6 („H. Albrecht-Gasse - Nord“) bzw. teilweise Streichung des „Siedlungserweiterungsgebietes“ mit der Nummer 4 („Burgerhof“) bei gleichzeitiger Festlegung von entsprechenden „Realisierungsbedingungen“ für die „SEG-s“ mit den Nummern 5 und 6 bzw. Adaptierung der „Realisierungsbedingungen“ für die bestehenden</p>	<p>§ 14(2) NÖ-ROG 2014 idgF., insbesondere: • Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung • Entwicklung von Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur • Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung • Ermittlung des erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur und Sicherstellung durch geeignete Maßnahmen • Besondere Priorität für land- und forstwirtschaftlich wertvolle Flächen bei der Entwicklung des Gemeindegebietes</p> <p>Siedlungsstruktur Bodenverbrauch Naturgefahren Orts- und Landschaftsbild Lage und Verkehrserschließung</p>	<p>• Analyse und Bewertung der geplanten Siedlungsentwicklungsflächen inkl. deren Umsetzung in den Flächenwidmungsplan in Bezug zur Gesamtentwicklung des Gemeindegebietes unter besonderer Berücksichtigung der „Planungsrichtlinien“ gemäß NÖ-ROG 2014: o Innenentwicklung vor Außenentwicklung o effiziente Nutzung der Infrastruktur o Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung o Sicherstellung von grüner Infrastruktur o Sicherung land- und forstwirtschaftlich wertvoller Flächen</p> <p>• Analyse und Bewertung des Baulandbedarfes * Abklärung eventueller Konfliktpunkte im Hinblick auf Naturgefahren, Orts- und Landschaftsbild sowie Verkehrssicherheit</p>	<p>*) Der Detailierungsgrad und der Umfang der Untersuchungen wird der vorliegenden Aufgabenstellung sowie der jeweiligen Untersuchungsmethode angepasst</p> <p>*) Das Untersuchungsergebnis wird als „Umweltbericht“ im Rahmen des Erläuterungsberichtes zur Änderung des Örtl. Raumordnungsprogrammes dokumentiert.</p> <p>SUP</p>



GEPLANTE ÄNDERUNG DES  
ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES DER  
**STADTGEMEINDE SCHEIBBS**

-2-

PZ: SBBS – FÄ18 – 12046 – SUP

ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER „STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG“ – ERGÄNZUNG 03.2021

<p>„Siedlungserweiterungsgebiete“ Flächenwidmungsplan: Neuwidmung von „Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone 11 (BW-A11)“, „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“, „Grünland-Grüngürtel (GgÜ)“ mit der Funktionsbezeichnung „Abflussbereich für Niederschlagswässer“ sowie „Grünland-Freihaltfläche (Gfrei)“ mit der Zweckbezeichnung „Siedlungserweiterung“ - bzw. teilweise auch „Bauland-Wohngebiet (BW)“ - im Bereich „Teichweg – Weidenweg“ bzw. Neuwidmung von „Grünland-Freihaltfläche (Gfrei)“ mit der Zweckbezeichnung „Siedlungserweiterung“ im Bereich „H. Albrecht-Gasse - Nord“</p>				
---	--	--	--	--

**DIPL.ING. KARL SIEGL**  
INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2  
T 01 - 489 35 52 | E raumplanung@siegl.co



WIEN, IM MÄRZ 2021

Abänderungen gegenüber dem zur „SUP“ eingereichten Änderungsentwurf:

Änderungspunkte 2A und 2B:

\* Reduktion der Widmung „Grünland-Freihaltefläche – Siedlungserweiterung (Gfrei-1)“ am nördlichen Rand des Änderungspunktes 2A unter Berücksichtigung der topographischen Situation (Ausparung einer Geländekuppe aus der „Gfrei“-Widmung)

\* geringfügige Anpassung der Wohnbauland- bzw. „Gfrei“-Abgrenzung im Südosten des Änderungspunktes 2A entlang der gemäß Schreiben des Forsttechn.Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung vom 10.06.2021 (GZ: 109-B/Scheibbs/GZP-2021) neu festgelegten Gefahrenzone

\* Abänderung der näheren Bezeichnung der „Gfrei“-Widmung im Bereich des „Rutschgebietes“ im Westen des Siedlungserweiterungsgebietes (Änderungspunkt 2A) in Entsprechung der naturräumlichen Situation von „Siedlungserweiterung (-1)“ auf „Abstandssicherung Naturgefahren (-2)“

\* Festlegung der Widmung „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit dem Widmungszusatz „Siedlungserweiterung“ im Bereich der gemäß „Örtlichem Entwicklungskonzept“ bereits bestehenden Siedlungserweiterungsgebiete „Saffen“ (Nr. 1), „Heuberg“ (Nr. 2) und „Bürgerhofstraße“ (Nr. 4) gemäß Hinweis in der „SUP“-Begutachtung der ASV der Abteilung RU7 vom 05.03.2021 beim Änderungspunkt 2B

Damit sollen Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer ev.landwirtschaftlichen Nutzung der bestehenden Siedlungserweiterungsgebiete ausgeschlossen und somit die Siedlungserweiterungsgebiete auch langfristig abgesichert bzw. im Zusammenhang mit der Festlegung der „Gfrei“-Widmung im Bereich der nunmehr neu vorgesehenen Siedlungserweiterungsgebiete „Teichweg / Weidenweg“ (Nr. 5) und „Herzog-Albrecht-Gasse – Nord“ (Nr. 6) eine einheitliche Vorgangsweise gewählt werden.

\* Reduktion der Widmung „Grünland-Freihaltefläche – Siedlungserweiterung (Gfrei-1)“ auf einen Teilbereich der Parz.Nr. 50/1 (KG.Ginning) bzw. Neufestlegung der Widmung „Grünland-Freihaltefläche – Abstandssicherung Naturgefahren (Gfrei-2)“ im Bereich der Parz.Nrn. 50/1 und 55/1 (KG.Ginning) unter Berücksichtigung vorliegender Geologischer Begutachtungen bzw. der Festlegungen des „Gefahrenzonenplanes“ sowie entsprechende Übernahme in das „Örtliche Entwicklungskonzept“ bei Änderungspunkt 2B

\* Abänderung der Funktionsbezeichnung eines Teilbereiches des südlich der neu geplanten Widmung „Gfrei-1“ bestehenden „Ggü“ von derzeit „Immissionsschutz (-3)“ in „Erhaltung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes (-10)“ unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten bei Änderungspunkt 2B

\* Unterteilung der südlich an den Änderungspunkt 2B angrenzenden Wohnbauland-Aufschließungszone „BW-A8.2“ in die Teilbereiche „BW-A8.2.1“ und „BW-A8.2.2“, wobei die Freigabebedingungen für den Bereich der „BW-A8.2.2“ hinsichtlich der zukünftigen Verkehrserschließung bzw. -anbindung des neu vorgesehenen Siedlungserweiterungsgebietes adaptiert werden.

Änderungspunkt 3:

Die ursprünglich als Änderungspunkt 3 zur „Strategischen Umweltprüfung (SUP)“ eingereichten Widmungsänderungen im Bereich „Rindtweg“ (Wohnbaulanderweiterung bzw. Verkehrsflächen-Reduktion) werden im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens nicht zur öffentlichen Auflage gebracht.

Änderungspunkt 5:

Zusätzlich beabsichtigt die STG Scheibbs die beim Änderungspunkt 5 (KG.Ginning) geplante „BW“-Neuwidmung – im Sinne des §17(2) NÖ-ROG 2014 – als „befristetes“ Wohnbauland festzulegen, wobei – falls bis zum Ablauf der 7-jährigen Frist mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen wurde - wiederum die derzeit rechtskräftigen Widmungsfestlegungen („Geb“ bzw. „Glf“) als Folgewidmung eintreten. Gleichzeitig soll im

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



„Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)“ entlang der neu vorgesehenen Baulandabgrenzung eine „Siedlungsgrenze“ festgelegt werden.

- Unter Berücksichtigung des §25(4)Z.2 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. hat die Gemeinde anhand der Unterlagen des Planverfassers - aus den oben angeführten bzw. in der Änderungsbegründung im Kapitel „3“ diese „Erläuterungs- und Umweltberichtes“ angeführten Gründen - entschieden, dass auch diese - zusätzlich zu den ursprünglich zur „SUP“ eingereichten Unterlagen - geplanten Abänderungen zu keinen nennenswerten Änderungen bzw. Verschlechterung umweltrelevanter Aspekte führen, die im Zuge der „SUP“ zusätzlich zu prüfen wären.
- Die geplanten Abänderungen bilden auch keinen Rahmen für Projekte, die in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) aufgezählt sind.
- Aufgrund der großen Entfernung der geplanten Abänderungen zu „Europaschutzgebieten“ sind auch diesbezüglich keine negativen Auswirkungen feststellbar (vgl. Kapitel 1.5).



## **1.5. „EUROPASCHUTZGEBIETE“**

### **Bewertung der Änderungen im Hinblick auf „Europaschutzgebiete“**

Innerhalb des Gemeindegebietes der Stadtgemeinde Scheibbs sind keine Flächen von „Natura2000“-Festlegungen betroffen. Der geringste Abstand der geplanten Abänderungen zu den nächstgelegenen, von „Natura2000“-Festlegungen betroffenen Flächen („Natura2000“ - FFH-Gebiet Nr.19 („NÖ-Alpenvorlandflüsse“) im Bereich der Nachbargemeinde Purgstall) beträgt etwa 1,3km.

### **Planprüfung gemäß §2 NÖROG 2014 idgF.:**

Aufgrund der Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. über die **„Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten“** ist im Zuge eines Änderungsverfahrens in jedem Fall eine Überprüfung vorzunehmen, die die Verträglichkeit der geplanten Änderungen zum Flächenwidmungsplan / Örtlichen Raumordnungsprogramm im Hinblick auf die „Erhaltungsziele“ eines Europaschutzgebietes untersucht<sup>1</sup>.

Diese Überprüfung wurde bereits im Zuge der „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ im Februar 2021 durchgeführt und kommt zu folgendem Schluss:

*„Aufgrund der Art bzw. der Charakteristik der geplanten Widmungsänderungen sowie des großen Abstandes zu „Natura 2000“-Flächen sind keine „erheblichen Beeinträchtigungen“ von Europaschutzgebieten zu erwarten, sodass aus der Sicht der STG Scheibbs und des Planverfassers eine weitere vertiefende Untersuchung im Zuge der „Verträglichkeitsprüfung“ von Europaschutzgebieten entfallen kann.“*

## **1.6. SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN**

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Der südliche Teil des Gemeindegebietes der STG Scheibbs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ötscher – Dürrenstein“. Der geringste Abstand der geplanten Abänderungen zu diesem Landschaftsschutzgebiet beträgt (im Bereich des Änderungspunktes 5) etwa 2km.

Aufgrund der im gegenständlichen Fall geplanten Widmungsänderungen ergibt sich aus der Sicht des Planverfassers keine Relevanz im Hinblick auf naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich (Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete, Naturparks, Naturdenkmäler etc.).

### **Artenschutz**

Hinsichtlich der Änderungspunkte 1, 2 und 4 wird bereits im Zuge des „Screenings“ im Rahmen der gegenständlichen „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ festgestellt, dass durch die geplanten Abänderungen - auch im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) - keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

<sup>1</sup> vgl. §2(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.“*

### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Im Detail wird zu den Änderungspunkten Folgendes angemerkt:

Ad Änderungspunkt 1)

*Bei den von den geplanten Abänderungen (Zusatz „Handelseinrichtungen“ zur bestehenden „BK“-Widmung) betroffenen Flächen handelt es sich um überwiegend bebaute und großteils betrieblich genutzte Baulandflächen im Bereich des Stadtzentrums von Scheibbs. Die Bereiche stehen auch in keinem direkten, räumlichen Zusammenhang mit naturschutzfachlich höherwertigen Flächen. Aufgrund der bestehenden Nutzung und Bebauung handelt es sich um keine ökologisch bzw. naturräumlich besonders wertvolle Strukturen, sodass auch kein besonderer Stellenwert für Schutzobjekte gem. NÖ Artenschutzverordnung abgeleitet werden kann.*

Ad Änderungspunkte 2A und 2B)

*Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass aufgrund der in den Änderungsbereichen vorgesehenen Abänderung der Grünlandwidmungsart („Glf“ -> „Gfrei“) kein Widerspruch zu naturräumlichen Schutzvorgaben abgeleitet werden kann.*

*Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen, wobei lediglich im Bereich des Änderungspunktes 2A relevante Grünstrukturen in Form von einigen Einzelbäumen bzw. Gebüsch-Gruppen anzutreffen sind, sodass - im Hinblick auf die in diesem Bereich geplante Wohnbauland- bzw. Verkehrsflächenwidmung - kein besonderer Stellenwert für Schutzobjekte gem. NÖ Artenschutzverordnung abgeleitet werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der in diesem Bereich verlaufende bestockte Grabenbereich als naturschutzrelevante und erhaltenswürdige Struktur im Grünland verbleibt und durch die Widmungsfestlegung „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ abgesichert werden soll.*

Ad Änderungspunkt 4)

*Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche unmittelbar südlich des „Hartbauer-Weges“. Aufgrund der bestehenden Nutzung und der Bewirtschaftungsform sind im betreffenden Bereich keine ökologisch bzw. naturräumlich besonders wertvollen Grünstrukturen vorhanden, sodass auch kein besonderer Stellenwert für Schutzobjekte gem. NÖ Artenschutzverordnung abgeleitet werden kann.*

Auch hinsichtlich der gemäß „SUP“-Vorprüfung „geringfügigen“ Änderungspunkte 5, 6 und 7 können aufgrund der in den „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ begründeten „inhaltlichen Geringfügigkeit“ der Abänderungen relevante Auswirkungen im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ Artenschutzverordnung (LGBI.Nr. 5500/2 idgF.) ausgeschlossen werden.



## 2. Behandlung der Themen „Baulandbilanz“ und „Naturgefahren“ im Sinne §25(4) NÖ-ROG 2014

### 1.2 BAULANDBILANZ VOR UND NACH DEN GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN

Durch die gegenständlich geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan der STG Scheibbs ergeben sich folgende Abänderungen der Baulandflächenbilanz:

Änderungspunkt 2A – KG.Scheibbsbach: Neuwidmung von rund 1,02ha unbebautem „BW-A“

Änderungspunkt 4 – KG.Scheibbsbach: Neuwidmung von rund 0,16ha unbebautem „BW“

Änderungspunkt 5 – KG.Ginning: Neuwidmung von rund 0,06ha bebautem „BW“

Baulandflächenbilanz vor und nach der geplanten Änderung:

STG Scheibbs	BAULAND-WOHNGEBIET (BW)		BAULAND-KERNGEBIET (BK)		BAULAND-AGRARGEBIET (BA)		BAULAND-AGRARGEBIET - ohne Wohnnutzung (BA-w)		BETRIEBSGEBIET (BB)		INDUSTRIEGEBIET (BI)		SONDERGEBIET (BS)	
	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Stand der bebauten Flächen: März 2021														
<b>Baulandflächenbilanz VOR den geplanten Abänderungen</b>	80,06	17,32	17,41	1,75	0,79	0,13	0,00	0,00	15,00	2,27	4,32	0,00	16,62	1,56
<b>Abänderungen</b>	0,06	1,18												
<b>Baulandflächenbilanz NACH den geplanten Abänderungen</b>	80,12	18,50	17,41	1,75	0,79	0,13	0,00	0,00	15,00	2,27	4,32	0,00	16,62	1,56

Hinsichtlich der o.a. Abänderungen sind folgende Flächen für das Monitoring der Widmungsbeschränkung nach §3 Abs.4 NÖ-ROG 2014 in Evidenz zu halten:

- Neuwidmung von insgesamt 14.663m<sup>2</sup> unbebautem Wohnbauland einschließlich der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen [12.093m<sup>2</sup> (Änderungspunkt 2A) + 1.962m<sup>2</sup> (Änderungspunkt 4) + 608m<sup>2</sup> (Änderungspunkt 5)]

**Anmerkung:** Die Behandlung der Aspekte „Baulandverbrauch“ bzw. „Einwohnerentwicklung“ erfolgt im Rahmen des „Umweltberichtes“ bei den Änderungspunkten 2A und 2B im Kapitel „3“ der gegenständlichen Auflageunterlagen.



## 2.2 NATURGEFAHREN

Eine erste Überprüfung der geplanten Abänderungen im Hinblick auf „Naturgefahren“ wurde bereits im Zuge der „Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ durchgeführt (siehe dazu auch Kapitel 1.4 - „Strategische Umweltprüfung“).

Diese Überprüfung hat ergeben, dass nach den vorliegenden Unterlagen bzw. den im Flächenwidmungsplan eingetragenen Kenntlichmachungen bei den geplanten Änderungspunkten 1, 2B, 3, 4, 5, 6 und 7 keine relevanten Einschränkungen bzw. Gefährdungen aufgrund von „Naturgefahren“ (zB. Überflutungsgebiete, Gefahrenzonen, Hangwässer) zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Änderungspunktes 2A erfolgte im Rahmen der „SUP“ eine Planungskonsultation bei der zuständigen Abteilung des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung. Die betreffende Stellungnahme wird im Zuge der gegenständlichen Auflageunterlagen im Rahmen des „Umweltberichtes“ behandelt.

Ev. Einschränkungen/Gefährdungen durch „Geogene Gefahrenhinweise“ sind von dieser generellen Beurteilung hinsichtlich „Naturgefahren“ ausgenommen und werden im nachfolgenden Abschnitt behandelt.

Gemäß den amtsinternen Richtlinien sind "bei Flächenwidmungen die Gefahrenzonenkarten für Rutschungen und Stürze zu berücksichtigen", wobei in diesem Zusammenhang ein „Umkreis von mindestens 125m in alle Richtungen mit einbezogen werden muss“.

Bei der Überlagerung der geplanten Änderungsentwürfe zum Flächenwidmungsplan mit der "Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse" bzw. der „Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse“ zeigte sich, dass in diesem Sinne die geplanten Änderungspunkte 2A, 2B, 3, 5 und 6 von Gefahrenhinweisen durch „Rutschprozesse“ betroffen sind. Eine Plandarstellung der betreffenden – bereits auch zur „SUP“ eingereichten - Änderungsentwürfe wurde daher seitens des Planverfassers mit Schreiben vom 18.02.2021 der Abteilung „Allgemeiner Baudienst - Geologischer Dienst“ des Amtes der NÖ-Landesregierung mit der Bitte um Vorbegutachtung übermittelt.

Aufgrund der „SUP“-Begutachtung durch die ASV der Abteilung vom 05.03.2021 ist nachträglich auch hinsichtlich des Änderungspunktes 4 bei der betreffenden Dienststelle eine „Planungskonsultation“ erfolgt.

Anmerkung: Umseitig ist die Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 12.05.2021 beigelegt (Zl.: BD1-G-411/113-2011). Demgemäß sind hinsichtlich der geplanten Wohnbauland- bzw. Geb-Neuwidmungen keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich. Im Detail wird bei den entsprechenden Änderungspunkten auf die gegenständliche Stellungnahme eingegangen.





Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An  
Planungsbüro DI Karl Siegl  
z.H. Herrn Thomas Brammer  
Gschwandnergasse 26/2  
1170 Wien

Beilagen

BD1-G-411/113-2011  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: <a href="mailto:post.bd1geo@noel.gv.at">post.bd1geo@noel.gv.at</a>	
Fax: 02742/9005-15150	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: <a href="http://www.noel.gv.at">www.noel.gv.at</a>	- <a href="http://www.noel.gv.at/datenschutz">www.noel.gv.at/datenschutz</a>

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005	Durchwahl	Datum
o.Zl.	Dipl.-Ing. Michael Ber- tagnoli		14915	12. Mai 2021

Betrifft  
Scheibbs, Gemeindeberatung für Widmungsverfahren auf Grund der Hinweiskarten für  
geogenen Naturgefahren

Die Stadtgemeinde Scheibbs plant die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und hat im Wege des Ortsplaners um fachliche Stellungnahme zu den unten angeführten Änderungspunkten im Hinblick auf die geogene Gefahrenhinweiskarte ersucht:

**Zu Änderungspunkt 2A:** Grundstück Nr. 142/1 KG Scheibbsbach, Umwidmung in „Bauland-Wohngebiet“ und „Grünland-Freihaltefläche“.

Die Ausweisung von „Bauland-Wohngebiet“ ist entsprechend dem Gutachten des geologischen Dienst BD1-G-411/008-2007 vom 3. Jänner 2020 erfolgt, und bestehen daher keine Einwände dagegen.

Für eine spätere Umwidmung des mit der Widmung „Grünland-Freihaltefläche“ versehene Teil der gegenständlichen Fläche, der vom genannten Gutachten nicht umfasst ist, in „Bauland-Wohngebiet“, ist die Erstellung einer geologisch-geotechnischen Gutachtens mit Untergrundaufschlüssen notwendig.

**Zu Änderungspunkt 2B:** Grundstücke Nr. 52, 50/1 u. 51/1 KG Ginning, Umwidmung in „Grünland-Freihaltefläche“.

Für den östlich des Anwesens „Unterscheibbseck“ gelegenen Teil des Grundstücks Nr. 50/1 KG Ginning liegt ein für die Stadtgemeinde Scheibbs erstelltes geologisches Gutachten des geologischen Dienstes der Baudirektion, Zl. BD1-G-411/113-2011 vom 27. Februar 2019 auf Basis von Baggerschürfen vor.

Aus fachlicher Sicht bestehen gegen die Umwidmung der gegenständlichen Fläche in „Grünland-Freihaltefläche“ keine Einwände. Bei einer Umwidmung in „Bauland-Wohngebiet“ ist aber für den nicht vom o.a. Gutachten umfassten Bereich (Grundstücke Nr. 52 und 51/1 KG Ginning) ein geologisch-geotechnisches Gutachten mit Untergroundaufschlüssen erforderlich.

**Zu Änderungspunkt 3:** Grundstücke 1158 bzw. 1155 KG Brandstatt, Umwidmung in Bauland-Wohngebiet.

Nahezu ebene Fläche, die im Westen von der Bahnlinie im Süden durch einen Bach begrenzt wird. Der Tiefgang der im Bereich des Saffenbaches vorhandenen „Uferhöhlen“ wurde durch ein Vermessungsbüro vermessen und ein entsprechender Sicherheitsabstand in der Planung des Bauland-Wohngebietes eingeplant.

Geologisch wird der Untergrund aus teils zu Konglomeraten verfestigten Kiesen der Erlauf azgebaut.. Es ist im Sinne der NÖ Gefahrenhinweiskarte kein geologisch-geotechnisches Gutachten erforderlich.

**Zu Änderungspunkt 4:** Grundstück Nr. 1405 KG Scheibbsbach, Umwidmung in „Bauland-Wohngebiet“:

Die gegenständliche Fläche befindet sich im ebenen Talgrund der Großen Erlauf. Der Hangfuß des nach Nordosten ansteigenden Hanggeländes liegt mehr als 60 m entfernt. Geologisch wird der Untergrund aus Kiesen und Sanden der Erlauf (Niederterrasse, Würm), die zum Teil konglomeratisch verfestigt sind, aufgebaut.

Aus fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Umwidmung in „Bauland-Wohngebiet“. Die Vorlage eines geologisch-geotechnischen Gutachtens ist nicht erforderlich.

**Zu Änderungspunkt 5:** Grundstück Nr. 609/3 KG Ginning, Umwidmung in „Bauland-Wohngebiet“.

Das Grundstück befindet sich unmittelbar südlich des Blassensteinweges und befindet sich darauf ein als „Geb“ gewidmetes älteres, derzeit unbewohntes Gebäude.

Geologisch befindet sich das Grundstück in der NÖ Molassezone (Rogatsboden-Formation), die aus einer Wechsellagen von Tonmergel und Sandsteinlagen aufgebaut wird. Über dem festen Gestein, lagert eine erfahrungsgemäß bis zu mehrere Meter mächtige sandig-tonig-lehmige Witterschwarte. Im Gelände sind auf gegenständlichem Grundstück keine Anzeichen von Bodenbewegungen erkennbar. Auch das bestehende Gebäude und die unmittelbar östlich anschließenden Gebäude zeigen keine Schäden, die auf Hangbewegungen zurückzuführen sind.

Aus fachlicher Sicht ist für die geplante Umwidmung im vorgesehenen Ausmaß die Erstellung eines geologisch-geotechnischen Gutachtens mit Untergrundaufschlüssen nicht erforderlich.

**Zu Änderungspunkt 6:** Grundstücke Nr. .226 u. 1455 KG Brandstatt, Umwidmung zweier Gebäude in „Geb“ (BS43 und BS44).

Geologisch befindet sich die Gebäude im Bereich der NÖ Flyschzone, die aus einer Abfolge von Mergel und Sandsteinen aufgebaut wird. Über dem anstehenden Gestein lagert eine sandig-lehmige Witterschwarte.

Im Baugrundkataster sind im Nahbereich keine Einträge über Katastrophenschäden vorhanden. Auch im Gelände sind keine offensichtlichen Anzeichen von Bodenbewegungen zu beobachten. Die bestehenden Baulichkeiten zeigen auch keine Schäden, die darauf schließen lassen.

Für die Umwidmung ist die Vorlage eines geologisch-geotechnischen Gutachtens nicht erforderlich.

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Dipl.-Ing. B e r t a g n o l i



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.  
Hinweise finden Sie unter:

[www.noel.gv.at/amtssignatur](http://www.noel.gv.at/amtssignatur)

**\* KENNTLICHMACHUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

Im Zuge der Vorarbeiten zum gegenständlichen Änderungsverfahren wurde auch die Aktualität der Kenntlichmachungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes betreffend „Naturgefahren“ überprüft:

	<b>Stand der Kenntlichmachungen im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan</b>	<b>Datenbestand gem. NÖ Atlas (Abfrage 23.03.2021)</b>
<b>HQ100</b>	* Abflussuntersuchung II/III NÖ – Kleine und Große Erlauf, 2011 * Techn.Bericht – Herstellung der Hochwassersicherheit am Areal Neubruck südlich der Jeßnitz – Detailprojekt, Pöyry Engergy GmbH, 2015	Gefahrenzonenplan, Große Erlauf / Scheibbs, Abteilung WA3, 1995
<b>Gefahrenzonenplan</b>	Gefahrenzonenplan, Forsttechn.Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Revision 2014	Gefahrenzonenplan „gültig“

Da die Kenntlichmachung des Gefahrenzonenplanes des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan nach augenscheinlicher Überprüfung inhaltlich den Eintragungen im NÖ-Atlas entspricht und auch die HQ100-Anschlaglinien im Flächenwidmungsplan den aktuellsten Stand aufweisen, sind im Zuge dieses Änderungsverfahrens keine Anpassungen erforderlich.

Anmerkung: Die durch die kürzlich erfolgte Aktualisierung des Gefahrenzonenplanes im Bereich des Scheibbsbaches vorgenommene Neufestlegung von „gelben“ und „roten Gefahrenzonen“ wird bei Änderungspunkt „K2“ dieses Berichtes behandelt.



### **3. Punktweise Behandlung und Begründung der geplanten Abänderungen**

#### **Änderungspunkt 1) Präzisierung der „Zentrenstruktur“ im Bereich des dicht bebauten Stadtgebietes - Festlegung einer „Zentrumszone“**

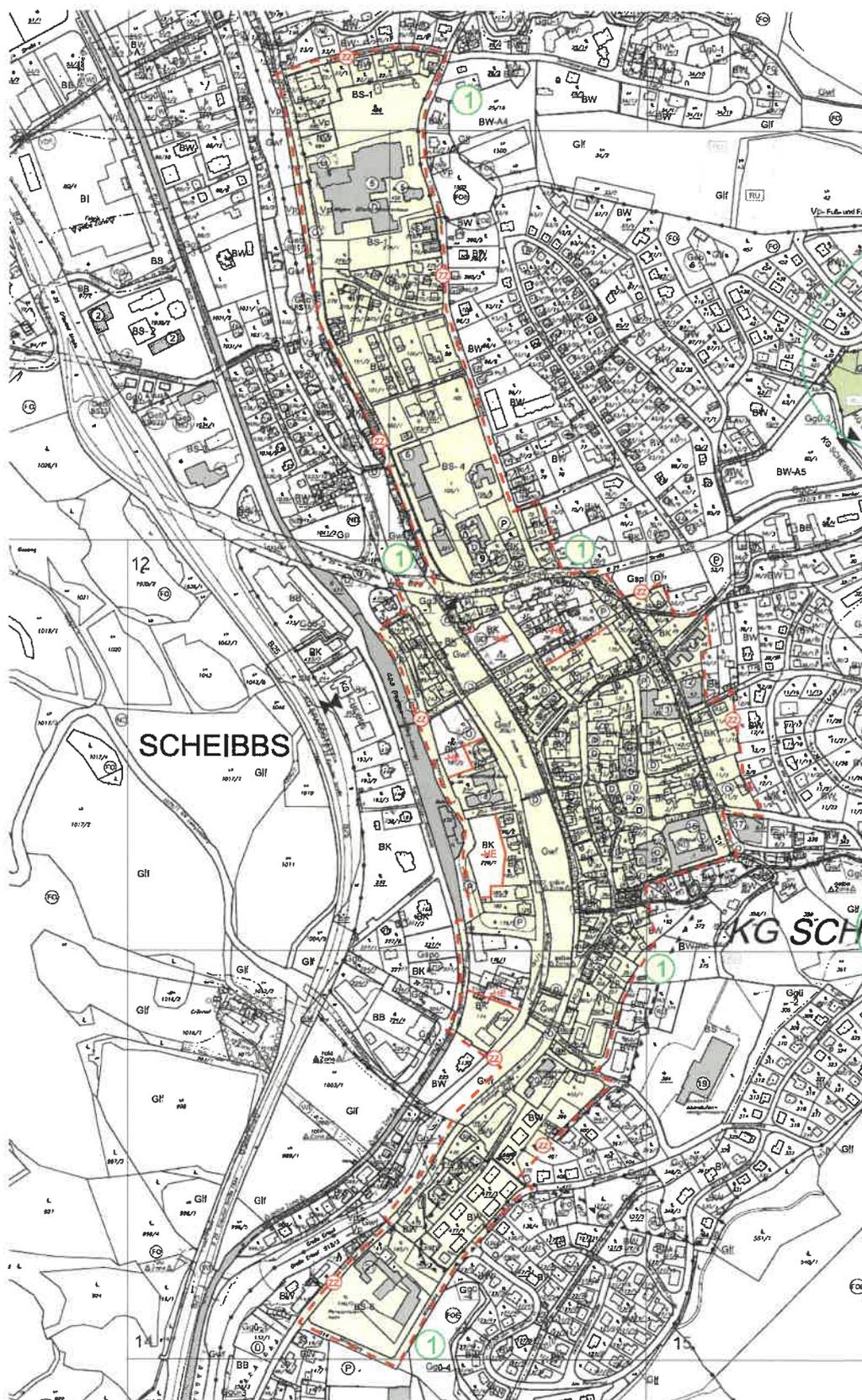
##### **LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst einerseits die - auf einer Strukturanalyse des Stadtbereiches von Scheibbs aufbauende - Abänderung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ (Präzisierung der „Zentrenstruktur“ im Hinblick auf die bestehenden Nutzungsstrukturen im Bereich des zentralen Stadtbereiches von Scheibbs) sowie andererseits die Festlegung einer „Zentrumszone“ in Teilen des zentralen Stadtbereiches von Scheibbs im Sinne des §14(2)Z.15 NÖ-ROG 2014 im Flächenwidmungsplan bei gleichzeitiger Ergänzung des Zusatzes „Handelseinrichtungen (-HE)“ in insgesamt 5 Teilbereichen von gewidmeten „BK“-Flächen innerhalb der „Zentrumszone“ im Norden bzw. Westen des unmittelbaren Stadtzentrums (Bereich „Bahnhofstraße – Hauptstraße – St.Georgener Straße“ bzw. „Bahnhofstraße – Erlafpromenade – Bahnhofplatz“).

Anmerkung: Die vorgesehene „Zentrumszone“ ist der „abgerundete Überlappungsbereich“ jener Flächen, die gemäß der, auf den folgenden Seiten detailliert angeführten Untersuchungen, eine „Zentrumszoneneignung“ aufweisen.



Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan



## AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

### Derzeit rechtskräftiges Örtliches Raumordnungsprogramm

Im Zuge der Erlassung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der STG Scheibbs (GR-Beschluss 25.06.2003; Rechtskraft 17.12.2003) wurde auch ein im Verordnungstext verankertes „Örtliches Entwicklungskonzept“ erstellt, in welchem auch die „Zentren- und Versorgungsstruktur“ behandelt bzw. berücksichtigt wurde und - dem damaligen Stand entsprechend – das „Stadtzentrum Scheibbs“ als „historischer Stadtkern und angrenzenden Gebieten mit gemischter Nutzungsstruktur“ bzw. die „Ortsteilzentren“ Heuberg und Neustift als „Ausbaustandorte“ dargestellt wurden (siehe nachfolgenden Planausschnitt bzw. Ausschnitt aus Legende).

Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“

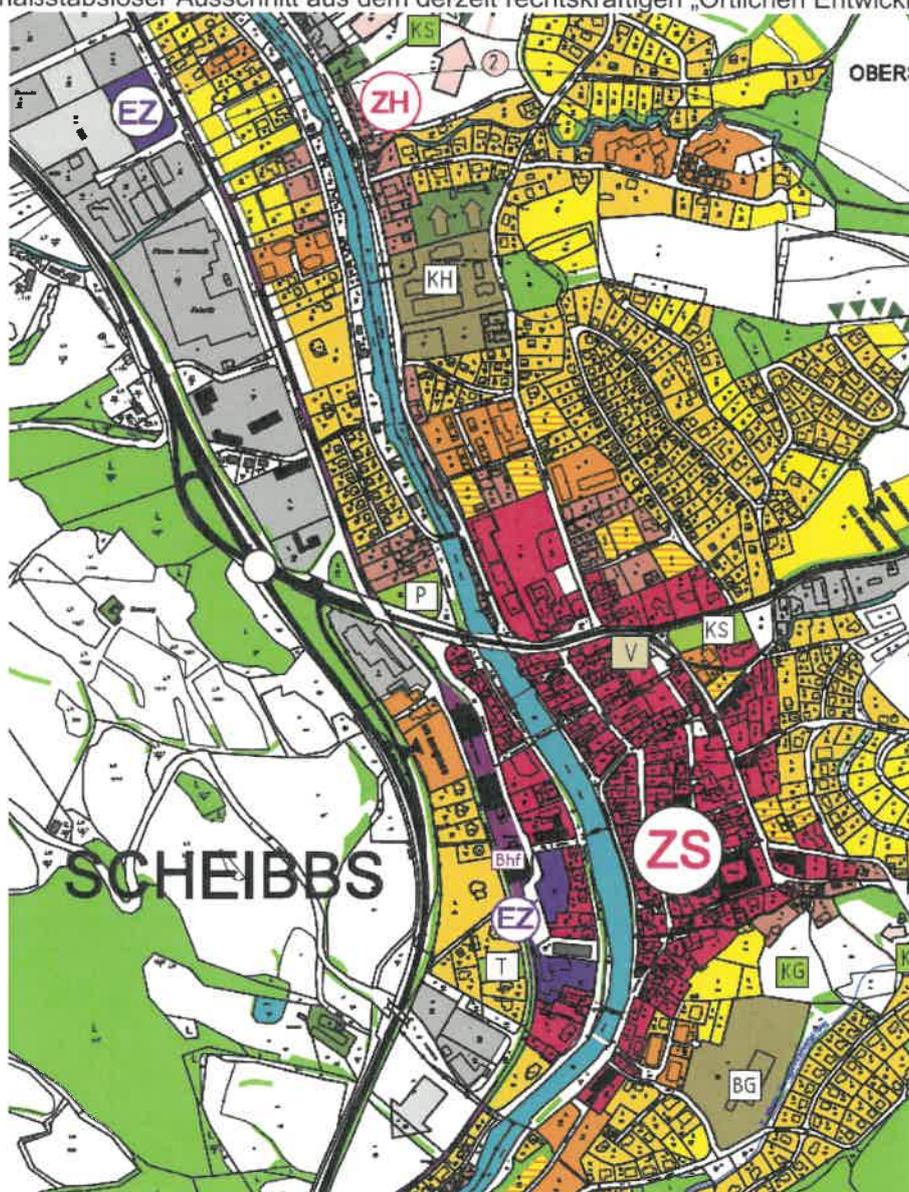


Abbildung: Ausschnitt aus der Legende des derzeit rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“

### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



## ZENTREN- UND VERSORGUNGSSTRUKTUR



### STADTZENTRUM SCHEIBBS

Historischer Stadtkern und angrenzende Gebiete mit gemischter Nutzungsstruktur

- zentrale, öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen
- Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe
- Wohnnutzung
- verdichteter Baubestand sowie verdichtete, mehrgeschoßige Bebauungsstrukturen



### ORTSTEILZENTRUM HEUBERG

Ausbaustandort im Zug einer möglichen Siedlungserweiterung für

- Öffentliche Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung
- Maßvoll verdichtete Wohnbebauung



### ORTSTEILZENTRUM NEUSTIFT

Ausbaustandort für Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung



### EINKAUFSZENTRUM BESTAND ("Hofer-Markt")



STANDORT-VARIANTEN BZW. AUSBAUSTANDORT FÜR EIN EINKAUFSZENTRUM IM BEREICH DES STADTZENTRUMS SCHEIBBS



EIGNUNGSFLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN (Z.B. VERANSTALTUNGSHALLE) EV. IN KOMBINATION MIT HANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSBETRIEBEN



WICHTIGE ÖFFENTLICHE UND SOZIALE EINRICHTUNGEN AUSSERHALB DES UNMITTELBAREN ZENTRUMSBEREICHES

PH PENSIONISTENHEIM

KH KRANKENHAUS SCHEIBBS

BG BUNDESOBERSTUFENREALGYMNASIUM

EH KINDERERHOLLUNGSHHEIM



FLÄCHENSICHERUNG FÜR EV. MITTEL- BIS LANGFRISTIGEN ERWEITERUNGSBEDARF



UNBEBAUTE SONDERGEBIETSBEREICHE

In diesem Zusammenhang wurde im Zuge der Erlassung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Verordnungstext folgendes „Leitziel“ definiert:

- *Leitziel des Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Scheibbs ist die Erhaltung und die weitere Entwicklung der strukturellen Stärken der Stadtgemeinde Scheibbs. Dabei ist insbesondere auf die Absicherung der hohen Wohn- und Lebensqualität, auf die Funktion der Stadtgemeinde Scheibbs als regionales Zentrum und auf die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.*

Im Hinblick auf die regionalen Beziehungen der STG Scheibbs als Bezirkshauptstadt wurden zusätzlich folgende „besonderen Ziele“ der Örtlichen Raumordnung verordnet:

- *Sicherung bzw. weitere Verbesserung der Standortqualitäten der Stadtgemeinde Scheibbs als regionales Zentrum für das "Ötscherland" bzw. das obere Erlaufal*
- *Weitere Stärkung der Funktion von Scheibbs als Wirtschafts- und Schulstandort mit regionaler Bedeutung, sowie als Zentrum für soziale und kulturelle Einrichtungen und übergeordnete Verwaltungseinrichtungen.*

Grundsätzlich ist dazu festzustellen, dass zum Zeitpunkt der Erlassung des ÖROP's der STG Scheibbs im Jahre 2003 aufgrund der damaligen Gesetzeslage noch keine Möglichkeit bestand, eine „Zentrumszone“ gemäß den erst seit der 14. Novelle des NÖ-ROG 1976 im Jahr 2005 geschaffenen rechtlichen Rahmenbedingungen festzulegen.

Demzufolge diente die Abgrenzung des „Stadtzentrums Scheibbs“ im „ÖEK“ als Grundlage für die Festlegung der Widmungsart „Bauland-Kerngebiet (BK)“ im Flächenwidmungsplan im Bereich des engeren, schon zum damaligen Zeitpunkt durch stark gemischte Nutzungsstruktur (betriebliche Nutzung <-> Wohnnutzung) geprägten Stadtzentrums.

#### Geänderte Rahmenbedingungen

Im Zuge einer aktuell durchgeführten Strukturanalyse des Stadtbereiches von Scheibbs stellte sich heraus, dass aus heutiger Sicht die siedlungsstrukturelle Bedeutung - insbesondere der an den Bereich des engeren Stadtzentrums angrenzenden Randbereiche mit gemischten Nutzungsstrukturen – im derzeit rechtskräftigen „ÖEK“ zu wenig gewürdigt wird.

So bestehen auch in nördlicher bzw. südlicher Fortsetzung des engeren Stadtzentrums (Richtung Norden entlang der „Eisenwurzestraße“ sowie der „Feldgasse“ bis zum „Ortsteilzentrum Heuberg“ bzw. Richtung Süden entlang der „Gaminger Straße“ und der „Erlafpromenade“) im Übergang zu den angrenzenden Wohnbaulandbereichen „zentralörtliche“ Nutzungsstrukturen, sodass die STG Scheibbs nunmehr eine – den derzeitigen Gegebenheiten entsprechende - Adaptierung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ beabsichtigt, durch welche die „Zentrenstruktur“ im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen unter Berücksichtigung der Ziele des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im Bereich des zentralen Stadtbereiches von Scheibbs präzisiert werden soll.

Demnach soll – in Entsprechung der im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens durchgeführten Erhebung der Nutzungsstrukturen (siehe die auf den nachfolgenden Seiten beiliegende Grundlagenforschung) – im „ÖEK“ neben dem eigentlichen „Stadtzentrum“ auch in Richtung Norden bzw. Süden angrenzende Flächen als „Mischbereich“ dargestellt werden. Diese zeigen bereits gemäß dem derzeit rechtskräftigen „ÖEK“ stark durchmischte Nutzungsstrukturen mit zentrumsrelevanten Einrichtungen (siehe nachfolgenden Planausschnitt bzw. Ausschnitt aus Legende aus dem Änderungsentwurf).

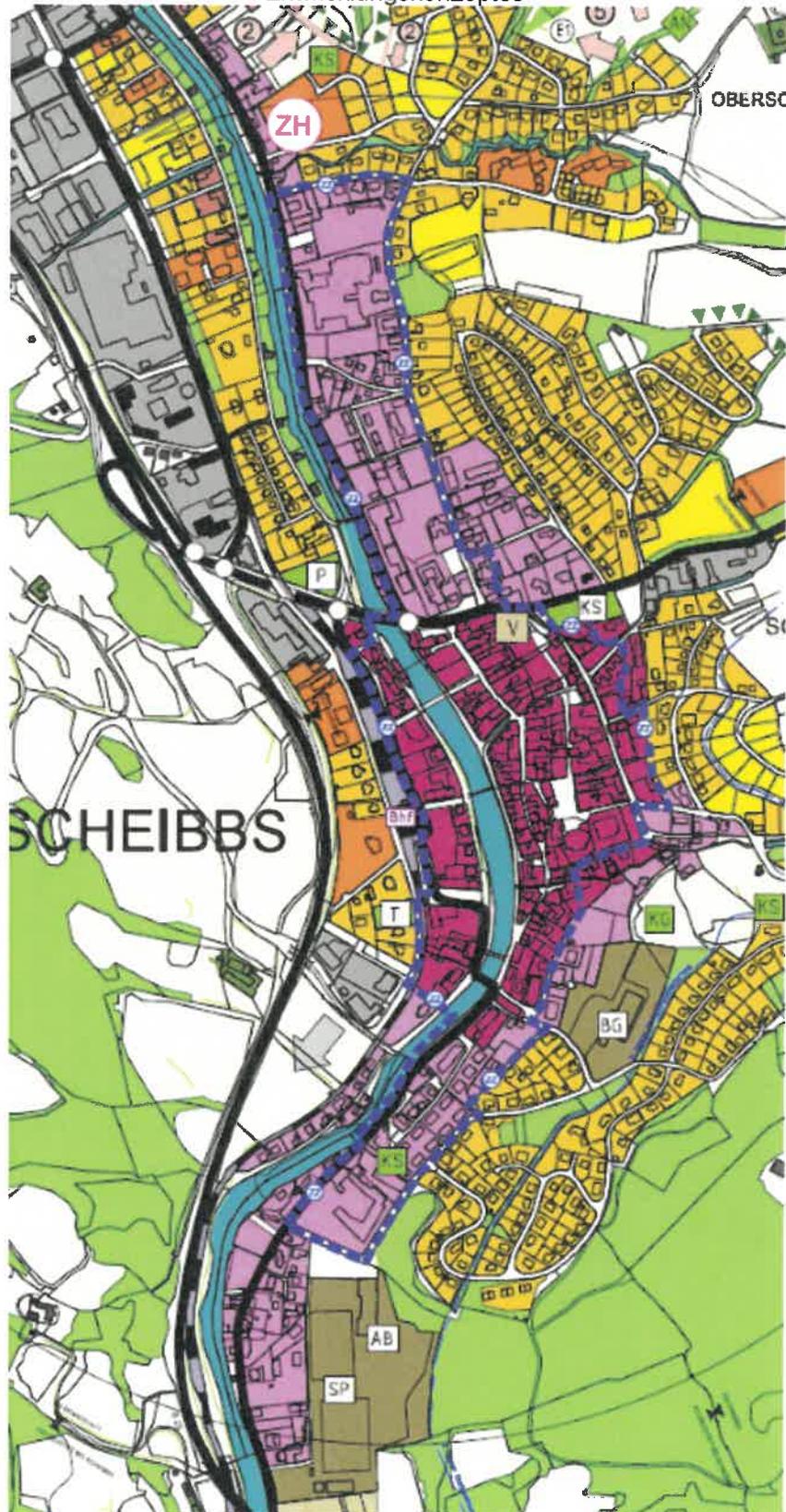
---

#### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus der geplanten Adaptierung des „Örtlichen  
Entwicklungskonzeptes“



**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSWANDNERGASSE 26/2



Abbildung: Ausschnitt aus der Legende der geplanten Adaptierung des „Örtlichen  
Entwicklungskonzeptes“

## ZENTREN- UND VERSORGUNGSSTRUKTUR

-  **STADTZENTRUM SCHEIBBS**
  - gemischte Nutzungsstruktur (zentrale, öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen, Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, verdichtete Wohnnutzung)
  - überwiegend bebaut – zukünftige Wohnnutzungen in verdichteten aber ortsbildverträglichen Bebauungsformen
  - Unterstützung der angestrebten Nutzungsstruktur durch entsprechende Maßnahmen des Bebauungsplanes (Verdichtung, geschlossene Bebauung)
  
-  **MISCHBEREICH**
  - Ergänzungsbereiche des eigentlichen Stadtzentrums
  - gemischte Nutzungsstruktur (Wohnnutzung in unterschiedlichen Dichteformen, Dienstleistungs-, Handels- und Kleingewerbebetriebe, öffentliche Einrichtungen)
  
-  **ZENTRUMSZONE SCHEIBBS**
  
-  **ORTSTEILZENTRUM HEUBERG**
  - Ausbaustandort im Zug einer möglichen Siedlungserweiterung für
  - Öffentliche Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung
  - Maßvoll verdichtete Wohnbebauung
  
-  **ORTSTEILZENTRUM NEUSTIFT**
  - Ausbaustandort für
  - Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung
  
-  **EIGNUNGSFLÄCHE FÜR ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN (Z.B. VERANSTALTUNGSHALLE) EV. IN KOMBINATION MIT HANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSBETRIEBEN**
  
-  **WICHTIGE ÖFFENTLICHE UND SOZIALE EINRICHTUNGEN AUSSERHALB DES UNMITTELBAREN ZENTRUMSBEREICHES**
  -  PENSIONISTENHEIM
  -  BUNDEKONFERENZREALGYMNASIUM
  -  KINDERLEHRLINGSHEIM
  
-  **FLÄCHENSICHERUNG FÜR EV. MITTEL- BIS LANGFRISTIGEN ERWEITERUNGSBEDARF**
  
-  **UNBEBAUTE SONDERGEBIETSBEREICHE**

In diesem Zusammenhang ist vorab weiters festzustellen, dass im Bereich der Stadt Scheibbs zur Zeit insgesamt 6 Handelsbetriebe als „Nahversorger“ bestehen, deren Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren - gemäß der Bestimmungen des §18 NÖ-ROG 2014 idgF. - derzeit mit 750m<sup>2</sup> beschränkt ist.

Aufgrund der Tatsache, dass unter den gegebenen Voraussetzungen die oa. Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogrammes aus dem Jahr 2003 nicht in vollem Umfang umsetzbar sind, hat die STG Scheibbs nunmehr - nahezu 20 Jahre nach der Erlassung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ - entschieden, die Möglichkeiten für die Festlegung einer „Zentrumszone“ im Sinne des §14(2)Z.15 NÖ-ROG 2014 bzw. die Ergänzung des Zusatzes „Handelseinrichtungen (-HE)“ im Bereich des Siedlungsgebietes zu überprüfen. Damit soll - im Sinne der bestehenden Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes - die Standortqualität der Stadt Scheibbs als Bezirkshauptstadt abgesichert bzw. weiter ausgebaut werden.

#### Siedlungs- bzw. Nutzungsstruktur sowie gesetzliche Rahmenbedingungen

Der Hauptsiedlungsraum der STG Scheibbs erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Großen Erlauf bzw. der „Eisenwurzestraße“/„Erlaufstraße“ sowie der „Gamingers-Straße“, wobei sich das historische Stadtzentrum, in welchem der überwiegende Anteil der wichtigsten öffentlichen und Versorgungseinrichtungen konzentriert ist, unmittelbar südlich der in Richtung Osten führenden Landesstraße B29 befindet (siehe umseitigen Luftbildausschnitt aus dem, auf der Homepage der NÖ-Landesregierung abrufbaren „NÖ Atlas“ - M 1:8.000).

\* Einzugsgebiet – Voraussetzungen für die Festlegung einer „Zentrumszone“:

Gemäß §14(2)Z.15 NÖ-ROG 2014 dürfen „Zentrumszonen“ „*nur innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden (...) bzw. (...) auch in Ortschaften oder Teilen davon mit mindestens 1.000 Einwohnern festgelegt werden, wenn in angrenzenden Ortschaften zumindest 800 Einwohner beheimatet sind*“.

Laut den vorliegenden statistischen Angaben (Quelle: Statistik Austria; <https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g32013.pdf>) waren im Jahr 2020 insgesamt 4.132 Einwohner als Hauptwohnsitzer in der gesamten STG Scheibbs gemeldet<sup>2</sup>.

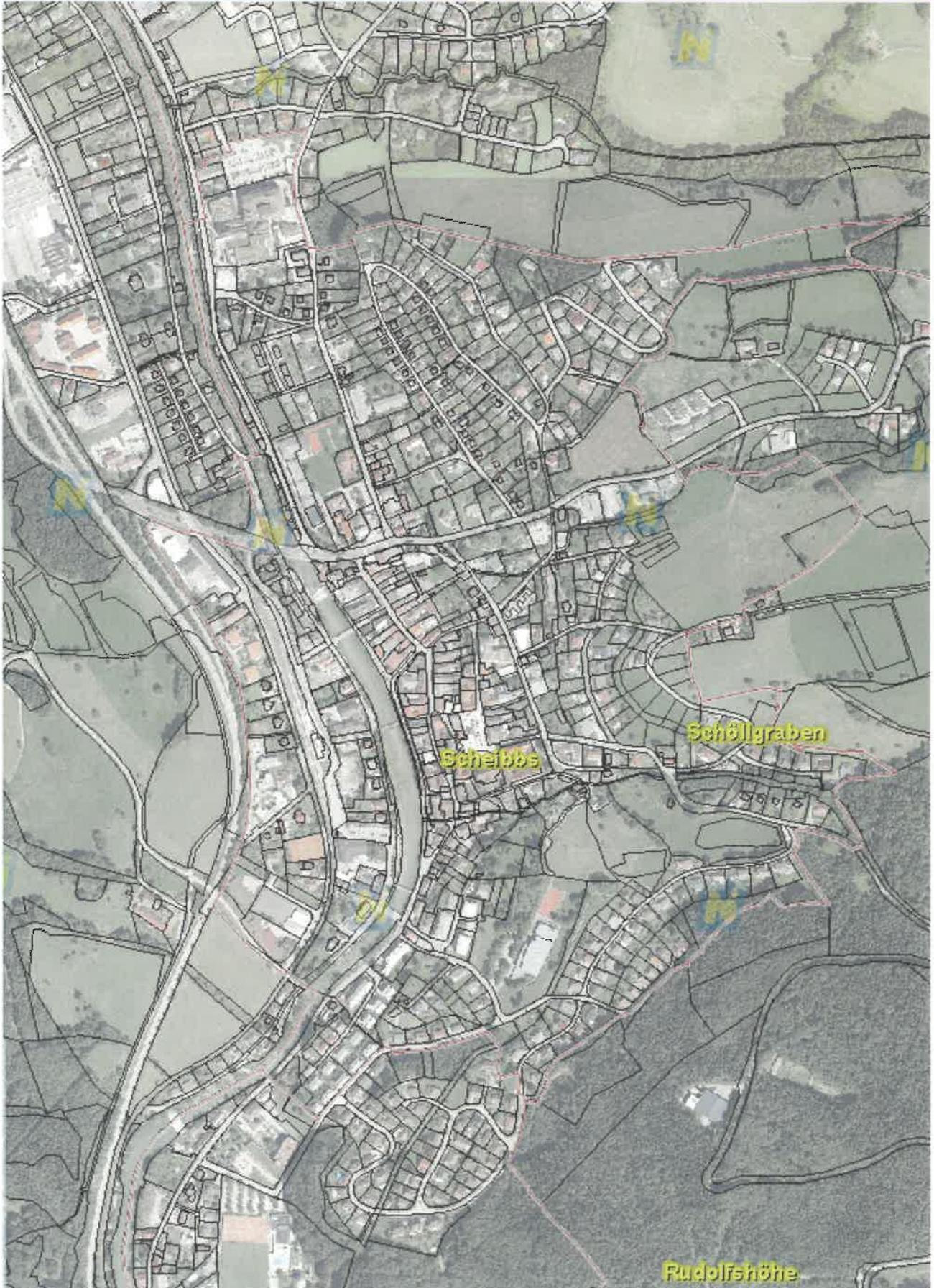
Gemäß der „Registerzählung vom 31.10.2011 - Bevölkerung nach Ortschaften“ (vgl. <https://www.statistik.at/blickgem/rg3/g32013.pdf>) waren laut Statistik Austria im Bereich des Hauptsiedlungsraumes entlang der „Eisenwurzestraße“/„Erlaufstraße“ sowie der „Gamingers-Straße“ (Ortschaften Brandstatt, Scheibbsbach bzw. Scheibbs) insgesamt 2.926 Einwohner (Hauptwohnsitze) registriert. Da diese Ortsbereiche eine zusammenhängende Siedlungseinheit darstellen, liegen die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer „Zentrumszone“ bezüglich der Mindesteinwohnerzahl von 1.800 Einwohnern in jedem Fall vor.

<sup>2</sup> Stand 05.02.2021 gemäß Auskunft der Gemeinde: Hauptwohnsitzer: 4.150 / Nebenwohnsitzer: 812

#### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2





Quellen: Land Niederösterreich, BEV

©Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 24.03.2021

\* Grundlagenerhebung für die Abgrenzung der „Zentrumszone“:

Um die geplante „Zentrumszone“ entsprechend abgrenzen zu können, wurde der Hauptsiedlungsraum der STG Scheibbs im Hinblick auf die gemäß §14(2)Z.15 NÖ-ROG 2014 erforderlichen Kriterien für eine „Zentrumszone“

- gute Verkehrsanbindung im individuellen und/oder öffentlichen Verkehrsnetz, welche auch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen zulässt,
- dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und
- Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z.B.: öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht

untersucht.

Diese Grundlagenerhebung wurde - unter Berücksichtigung des vom Amt der NÖ-Landesregierung im Jahr 2005 publizierten „Leitfaden zur Abgrenzung von Zentrumszonen“ - vorerst auf insgesamt 3 detaillierten Plandarstellungen ausgearbeitet und wird in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

Die Plandarstellungen im Maßstab 1:5.000 liegen den nachfolgenden Kapiteln – als „Entscheidungsgrundlagen für die Abgrenzung einer Zentrumszone“ gemäß §14(2)Z.15 NÖ-ROG 2014 – bei.



**VERKEHRSANBINDUNG**  
**- PLAN 1 -**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Untersuchungsbereich (Hauptsiedlungsraum der STG Scheibbs) - der Funktion von Scheibbs als Bezirkshauptstadt entsprechend - sowohl für den motorisierten Individualverkehr, als auch mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar bzw. sehr gut erschlossen ist.

**Straßennetz:**

Die Stadt Scheibbs ist durch die Landesstraßen „B25“, „B22“ und „B29“ in das regionale Straßennetz eingebunden, wobei die „B25“ westlich des Stadtgebietes von Scheibbs verläuft und der Straßenabschnitt im betreffenden Bereich den Charakter einer Umfahrungsstraße aufweist.

Über das Landesstraßennetz bestehen Verbindungen in die umliegenden Gemeinden (Purgstall, St.Georgen/Leys, Oberndorf/Melk, St.Anton/Jeßnitz, Gaming bzw. Reinsberg) bzw. weiter in Richtung Norden zur Westautobahn „A1“ und damit auch eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

**„B25“**

- nach Norden: Purgstall (bzw. weiter über Wieselburg zur „A1“)
- nach Süden: Gaming

**„B22“**

- nach Westen: Gresten (bzw. weiter nach Waidhofen/Ybbs)

**„B29“**

- nach Osten: St.Georgen/L. bzw. Oberndorf/M. (bzw. weiter über Mank nach Melk oder St.Pölten zur „A1“)

Anmerkung: Für die vorliegende Analyse wird - im Sinne des „Leitfadens zur Abgrenzung von Zentrumszonen“ des Amtes der NÖ-Landesregierung - die Annahme getroffen, dass eine „gute Verkehrsanbindung im individuellen Verkehrsnetz“ für jene Flächen vorliegt, die innerhalb eines 100m-Korridors von „Hauptverkehrs-, Verkehrs- oder Sammelstraßen“ liegen.



### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Das Hauptsiedlungsgebiet von Scheibbs wird entlang der Landesstraßen bzw. der „Eisenwurzstraße“ und der „Gamingerstraße“ durch zahlreiche regionale Buslinien erschlossen, sodass nur am nordöstlichen bzw. südöstlichen Stadtrand Siedlungsbereiche verbleiben, welche außerhalb eines Einzugsbereiches von 300m um die Haltestellen liegen (Siedlungsbereich „Hochweinbergweg – Scheibbsbachweg“ bzw. „Grünangergasse – Im Himmelreich“ sowie „Burgerhofstraße – Höhenweg – Am Burgerhof“).

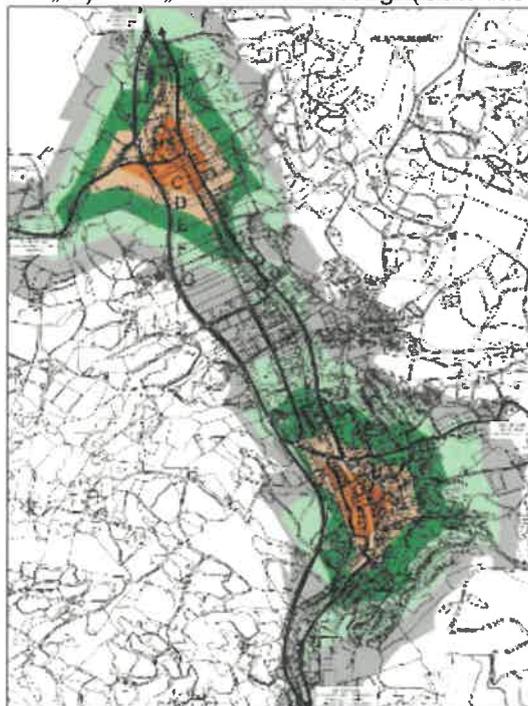
Im Hinblick auf die Verteilung der Bus-Haltestellen - insbesondere entlang der „Eisenwurzstraße“ und der „Gamingerstraße“ - kann festgestellt werden, dass der Hauptsiedlungsraum diesbezüglich sehr gut bzw. ausreichend versorgt ist (Anm.: Eine gute Versorgung wird angenommen, wenn sich der Bereich innerhalb des 300m Einzugsradius einer Bushaltestelle befindet.).

Das Siedlungsgebiet von Scheibbs wird zusätzlich durch die Bahnlinie Pöchlarn-Scheibbs erschlossen, wobei der Bahnhof Scheibbs den Endbahnhof darstellt und sich eine zusätzliche Bahnhaltestelle im Norden des Siedlungsbandes entlang der „Eisenwurzstraße“ im Siedlungsbereich „Saffen“ befindet, sodass auch diesbezüglich - insbesondere durch Überlappung mit den Einzugsbereichen von Bushaltestellen - die Versorgung des gesamten Siedlungsgebietes als „sehr gut“ bezeichnet werden kann (1.000m Einzugsbereich).

Durch Überschneidung der Bereiche mit guter Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und solcher mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann ein lückenlos **„zusammenhängender Bereich mit guter Verkehrsanbindung im individuellen und öffentlichen Verkehrsnetz“** ermittelt werden, der sich entlang der Landesstraßen **„B22“ und „B29“** sowie der **„Eisenwurzstraße“** und der **„Gaminger Straße“** bzw. der **„Rutesheimer Straße“** und der **„Lastenstraße“** erstreckt.

Anmerkung: Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Zuordnung der bestehenden „ÖV-Güteklassen“ im Siedlungsgebiet der Stadt Scheibbs.

Nach dieser Einteilung werden die Siedlungsbereiche ausgehend von der Bahnhaltestelle Saffen bzw. dem Bahnhof Scheibbs mit einer „sehr guten ÖV-Erschließung“ (Güteklasse „C“), „guten ÖV-Erschließung“ (Güteklasse „D“), „sehr guten Basiserschließung“ (Güteklasse „E“), „guten Basiserschließung“ (Güteklasse „F“) bzw. „Basiserschließung“ (Güteklasse „G“) klassifiziert.



### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



## **BEBAUUNGSDICHTE** **- PLAN 2 -**

Zur Abgrenzung jener Bereiche, die im gegenständlichen Untersuchungsgebiet „*dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich*“ aufweisen, werden in dieser Plandarstellung einerseits Geschosswohnbauten und sonstige verdichtete Bebauungsstrukturen (z.B. Reihenhäuseranlagen), welche mehr als 2 Wohneinheiten aufweisen, gesondert dargestellt.

In einem zweiten Schritt wurde die - gemäß den Festlegungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes - im Bereich der Wohnbaulandflächen ermittelte „Geschoßflächenzahl“ als Indikator zum Nachweis einer „*dichteren Baustrukturen als der Umgebungsbereich*“ herangezogen und die sich daraus ableitbaren „erhöhten Verdichtungsmöglichkeiten“ ebenfalls planlich dargestellt (Mindestgebäudehöhe „Bauklasse II“ und einerseits Bebauungsdichte zwischen 40% und 70% bzw. ab 80%).

Ergänzend sind auch „*Bereiche mit – zumindest vom Erscheinungsbild her – geschlossener Bebauung*“<sup>3</sup> in die betreffende Plandarstellung aufgenommen worden.

Anschließend wurden Baublöcke – bzw. entsprechend abgrenzbare Teilbereiche – die demgemäß zum überwiegenden Teil eine verdichtete Baustruktur oder zumindest - gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan - die Voraussetzungen dafür aufweisen, zu „*Bereichen mit verdichteter Wohnbebauung oder sonstigen dichteren Baustrukturen als der Umgebungsbereich*“ zusammengefasst, wobei dazwischenliegende, einzelne unbebaute Grundstücke - sowie auch innerhalb des Stadtzentrums bzw. zentrumsnah gelegene Sondergebietsflächen, welche durchwegs öffentliche Einrichtungen beherbergen - in diese Bereiche miteingeschlossen wurden.

Dadurch ergibt sich im Untersuchungsbereich einerseits östlich der Großen Erlauf zwischen dem „Ortsteilzentrum Heuberg“ am „Scheibbsbachweg“ im Norden und dem NÖ-Landespflegeheim am „Mittersteig“ im Süden ein **kompakter, zusammenhängender Bereich mit dichteren Bebauungsstrukturen**. Im nördlichen Anschluss an der „Eisenwurzestraße“ („Gießereihof“) bzw. östlich des Stadtzentrums an der „St.Georgener Straße“ („Herzog-Albrecht-Siedlung“) lassen sich zwei zusätzliche, kleinflächigere Teilbereiche mit derart „dichteren Baustrukturen als der Umgebungsbereich“ klassifizieren.

Weiters erfüllen auch einige Teilflächen entlang der Bahntrasse westlich der Großen Erlauf die erforderlichen Kriterien, welche eine Kategorisierung als „dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich“ rechtfertigen.

<sup>3</sup> Anmerkung: U.a. sind auch Häuserzeilen, die durch Torbögen verbunden sind als – vom Erscheinungsbild her – „geschlossen“ eingestuft worden.



**DURCHMISCHUNGSGRAD VON NUTZUNGEN**  
**- PLAN 3 -**

Um eine grobe Abgrenzung von Wohnbauland-Bereichen mit einem hohen „Durchmischungsgrad von Nutzungen“ zu ermöglichen, wurden alle im Hauptsiedlungsraum bestehenden, zentrumsrelevanten Nutzungen in den Kategorien

- öffentliche Einrichtungen, Kirchen, sonstige kulturelle Einrichtungen und Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Beherbergungs- und Gaststättenwesen
- Lebensmittelhandel
- sonstiger Einzel- und Großhandel
- soziale, medizinische Einrichtungen sowie
- sonstige Dienstleistungs- bzw. Gewerbebetriebe mit Dienstleistungscharakter

erhoben und dargestellt und mit den „bebauten und unbebauten Baulandbereichen“ überlagert.

Daraus können Bereiche, in denen eine deutlich höhere Durchmischung mit zentrumsrelevanten Nutzungen als in den umgebenden Wohnbereichen vorliegt, abgelesen werden.

Ähnlich wie bei den, in den vorangegangenen Kapiteln behandelten Plandarstellungen ergibt sich auch in dieser Kategorisierung entlang der „Eisenwurzestraße“ bzw. der „Feldgasse“ sowie im Bereich des historischen Stadtzentrums bzw. der „Gaminger Straße“ ein **zusammenhängender, „Nord-Süd - orientierter“ Bereich mit einer deutlich höheren Durchmischung mit „zentrumsrelevanten Nutzungen“**.



**„ÜBERLAGERUNG“ VON VERKEHRSANBINDUNG, BEBAUUNGSDICHTE BZW.  
DURCHMISCHUNGSGRAD VON NUTZUNGEN  
→ GROB- UND FEINABGRENZUNG DER „ZENTRUMSZONE“  
- PLAN 4 -**

Durch die Verschneidung der, aus den Plänen 1, 2 und 3 abgeleiteten Bereichsabgrenzungen ergibt sich jener Bereich (dunkelgelbe Flächen), in dem alle 3 Kriterien für die Ausweisung einer „Zentrumszone“ erfüllt sind.

Dieser Bereich kann somit als unmittelbare „Eignungsfläche für die Festlegung einer Zentrumszone“ definiert werden und bildet die **„Grobabgrenzung“ für eine mögliche „Zentrumszone“** im zentralen Siedlungsbereich von Scheibbs (siehe „Plan 4“).

**Feinabgrenzung der „Zentrumszone“** (Siehe hellblaue Umrandung auf dem nachfolgenden Planausschnitt aus dem „Plan 4“ bzw. auch „Zentrumszonen“-Abgrenzung im Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Kapitel „4“):

Bei der zuvor beschriebenen „Grobabgrenzung“ gemäß den im NÖ-ROG 2014 vorgesehenen „Eignungskriterien“ für die „Zentrumszone Scheibbs“, wurde keine Rücksicht auf bestehende Widmungsgrenzen oder eine baublockweise Abgrenzung genommen.

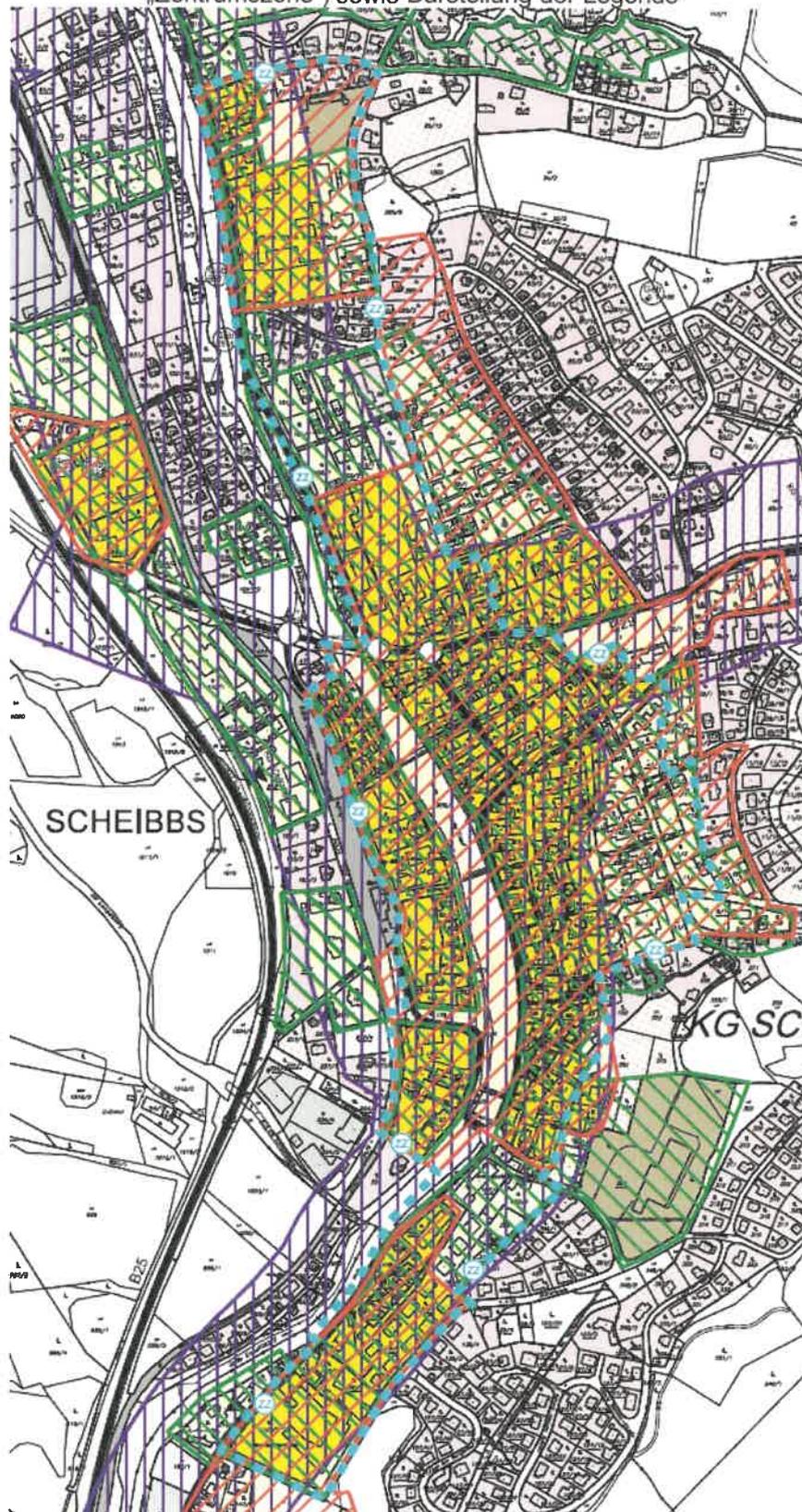
Daher wurde anschließend die, seitens des Planverfassers vorgenommene „Grobabgrenzung der Zentrumszone“ - in Zusammenarbeit mit der STG Scheibbs - im Detail mit dem eingangs erwähnten Ziel überprüft, einen kompakten, zusammenhängenden Bereich im zentralen Stadtbereich von Scheibbs als „Zentrumszone“ abzugrenzen, der alle Voraussetzungen für die Entwicklung einer „zeitgemäßen und qualitativ hochwertigen“ Nahversorgung für die Gemeinde, entsprechend den heutigen raumordnungsrechtlichen Bestimmungen aufweisen soll. Durch die „Zentrumszone“ sollen Bereiche, welche die angeführten Kriterien erfüllen, gestärkt werden, aber auch maßvolle und bedarfsangepasste Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung unterschiedlicher, spezifizierter Handelseinrichtungen für zentrumsrelevante Waren und Dienstleistungen – durch die Erfassung dazwischenliegender bzw. angrenzender unbebauter Bereiche – geschaffen werden, ohne dabei in Konflikt mit den Bestimmungen des §18 NÖ-ROG 2014 zu kommen.

Nach Absprache mit der STG Scheibbs ist eine „Abrundung“ der „Zentrumszone“ insbesondere zwischen „Feldgasse“ und „Eisenwurzestraße“, im Osten des historischen Stadtkerns sowie entlang der „Gaminger Straße“ – d.h. eine Zuordnung von gesamten Baublöcken mit homogener inneren Struktur zur „Zentrumszone“ – in folgenden Detailbereichen vorgesehen:

- „Bauland-Wohngebiets (BW)“- bzw. Sondergebiets-Bereiche (Krankenhaus bzw. Kindergarten) zwischen „Feldgasse“ und „Eisenwurzestraße“ im Norden der „Zentrumszone“
- „Bauland-Kerngebiets (BK)“ - Bereich im Südosten des historischen Stadtzentrums beidseits des „Gürtels“ zwischen „Flecknertorgasse“ und „Schöllgraben“ im Osten des zentralen Bereiches der „Zentrumszone“
- „Bauland-Wohngebiets (BW)“- bzw. „Bauland-Kerngebiets (BK)“-Bereich (Arbeitsmarktservice) östlich der „Gaminger Straße“ zwischen „Am Felsenkeller“, „Gartengasse“ und „Bürgerspitalgasse“ im Süden der „Zentrumszone“



Abbildung: maßstabloser Ausschnitt aus dem „Plan 4“ („Grob- und Feinabgrenzung der „Zentrumszone“) sowie Darstellung der Legende



**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



<b>LEGENDE</b>	
	BEREICHE MIT GUTEM DURCHMISCHUNGSGRAD UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	BEREICHE MIT VERDICHTETER WOHNBEBAUUNG ODER SONSTIGEN DICHTEREN BAUSTRUKTUREN ALS DER UMGEBUNGSBEREICH
	BEREICHE MIT GUTER VERKEHRSANBINDUNG IM INDIVIDUELLEN UND / ODER ÖFFENTLICHEN VERKEHRNETZ
<b>GROBABGRENZUNG DER ZENTRUMSZONE</b>	
	ALLE DREI KRITERIEN (DICHTERE BAUSTRUKTUREN, GUTE DURCHMISCHUNG, GUTE VERKEHRSANBINDUNG) VORHANDEN
	ZWEI DER DREI KRITERIEN (DICHTERE BAUSTRUKTUREN, GUTE DURCHMISCHUNG, GUTE VERKEHRSANBINDUNG) VORHANDEN
<b>FEINABGRENZUNG DER ZENTRUMSZONE GEMÄSS ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES</b>	
	
<b>SONSTIGE PLANINHALTE</b>	
	BEBAUTE WOHNBAULANDBEREICHE (BW, BA, BK)
	WOHNBAULANDRESERVEFLÄCHEN
	BEBAUTE SONDERGEBIETSBEREICHE
	UNBEBAUTE SONDERGEBIETSBEREICHE
	BETRIEBLICH GENUTZTE BEREICHE (BB ODER BI)
	BETRIEBLICHE BAULANDRESERVEFLÄCHEN (BB ODER BI)
STAND DER FLÄCHENWIDMUNG: 03/2021 STAND DER BEBAUTEN FLÄCHEN: 03/2021	

**Zusammenfassend** kann im Hinblick auf das Ergebnis der durchgeführten Grundlagenuntersuchung, welche auch die Grundlage für die Adaptierung bzw. Präzisierung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im Hinblick auf die „Zentrenstruktur“ der STG Scheibbs darstellt, festgestellt werden, dass die einleitend angeführten Kriterien für eine „Zentrumszone“ (nach §14(2)Z.15 NÖ-ROG 2014 idgF.), die für diese Festlegung gegeben sein müssen, für den nunmehr dafür vorgesehenen zentralen Siedlungsbereich der Stadt Scheibbs zutreffen. Mit der Festlegung der geplanten „Zentrumszone“ soll insbesondere die regionale Bedeutung der Stadt Scheibbs als Bezirkshauptstadt abgesichert bzw. weiter gestärkt und gleichzeitig auch die örtliche Bindung der gemeindeeigenen Kaufkraft bzw. der im Einzugsbereich von Scheibbs liegenden Ortschaften mit geringerer Zentralitätsstufe abgesichert und auch die Basis zur Schaffung neuer Arbeitsplätze im tertiären Sektor geschaffen werden.

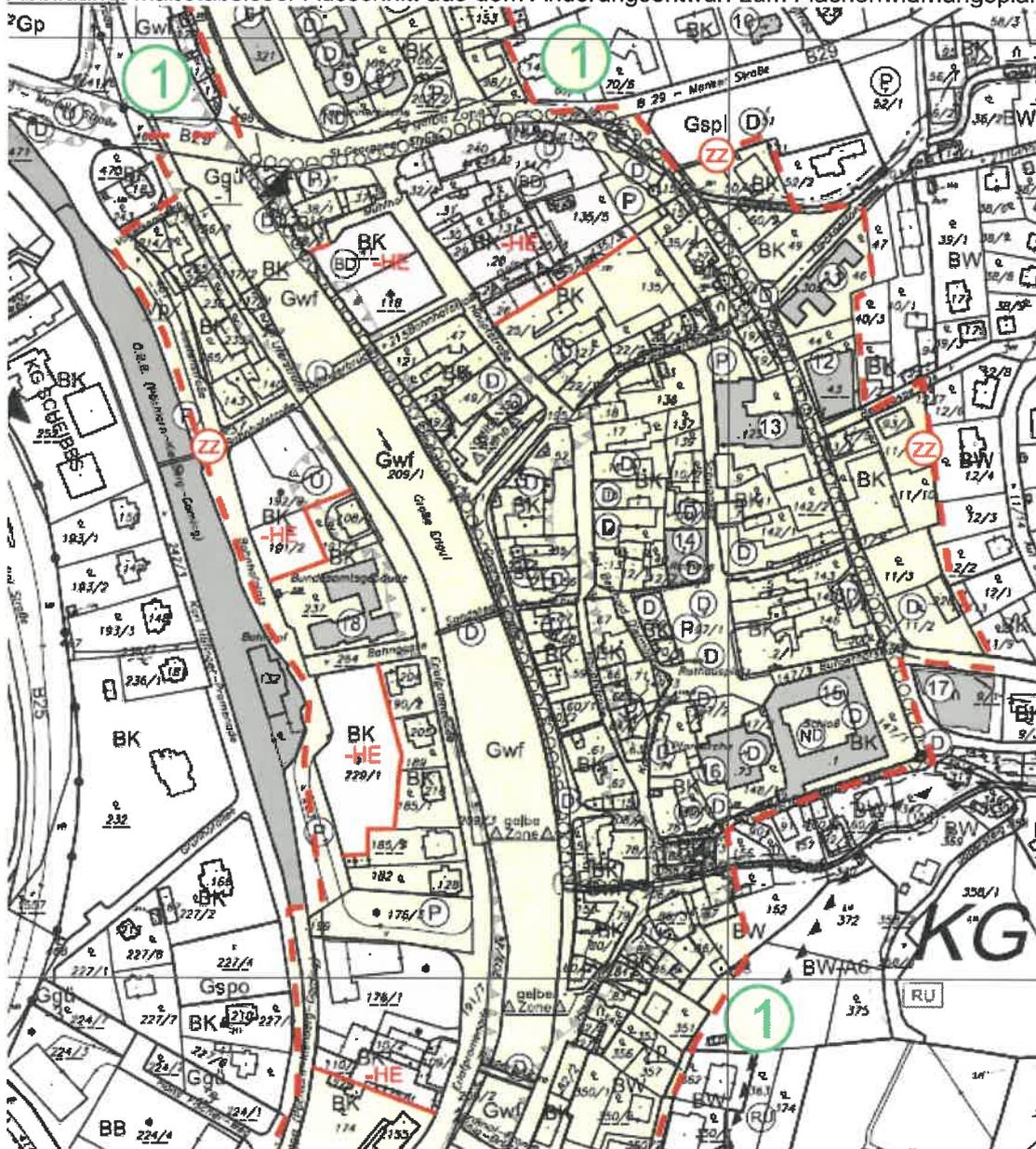
**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



\* geplante Abänderungen des Flächenwidmungsplanes innerhalb der „Zentrumszone“  
Im Zuge der geplanten Neufestlegung der „Zentrumszone“ beabsichtigt die STG Scheibbs weiters folgende Abänderungen im zentralen Stadtbereich vorzunehmen:  
Festlegung des Widmungszusatzes „-Handelseinrichtungen (-HE)“ in insgesamt 5 Teilbereichen von gewidmeten und zum Großteil bereits bebauten „BK“-Flächen innerhalb der „Zentrumszone“ im Norden bzw. Westen des unmittelbaren Stadtzentrums (Bereich „Bahnhofstraße – Hauptstraße – St.Georgener Straße“ bzw. „Bahnhofstraße – Erlafpromenade – Bahnhofplatz“) – siehe umseitigen Luftbildausschnitt aus dem, auf der Homepage der NÖ-Landesregierung abrufbaren „NÖ Atlas“ (M 1:2.500) bzw. rosa hinterlegte Flächen in der nachfolgenden Abbildung

Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan



**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2





Quellen: Land Niederösterreich, BEV

©Land Niederösterreich; Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:2.500 100 m

Druckdatum: 31.03.2021

### Ausgangssituation und Begründung der geplanten Änderungen

Die Festlegung einer „Zentrumszone“ (im Sinne der Bestimmungen des NÖ-ROG 2014 idgF.) ermöglicht an sich noch keine Nutzungsänderungen, sondern ist lediglich Voraussetzung für die zusätzliche Festlegung „Handelseinrichtungen“ (bei „BK“-Widmungen), welche die Errichtung von Handelsbetrieben ohne Beschränkung von Verkaufsflächen gestattet.

Durch die nunmehr geplante Neufestlegung des Zusatzes „Handelseinrichtungen (HE)“ für die betreffenden, als „Bauland-Kerngebiet (BK)“ ausgewiesenen Teilflächen der geplanten „Zentrumszone“ im unmittelbaren Stadtzentrum von Scheibbs sollen einerseits die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung (einschließlich bedarfsgerechter Erweiterungen) der in diesen Bereichen bereits bestehenden Handelsbetriebe<sup>4</sup> – Bereiche „A“, „B“ und „C“ auf dem umseitigen Luftbild) bzw. ev.zukünftiger Handelsbetriebe (Bereich der derzeit als Parkplatz bzw. Lagerplatz/Rangierfläche genutzten Parz.Nr. 229/1 bzw. Bereich des ehemaligen ADEG-Marktes auf den Parz.Nrn. 176/1 sowie 110/1, 110/2 und 109/1 – Bereiche „D“ und „E“ auf dem umseitigen Luftbild) geschaffen werden.

Die grundsätzliche Eignung des Bereiches als Standort für Handelseinrichtungen wurde im Zuge der Erstellung der auf den vorangegangenen Seiten dokumentierten „Entscheidungsgrundlagen“ zur Abgrenzung der „Zentrumszone“ festgestellt.

Die in den Bereichen „A“, „B“ und „C“ bereits z.T. seit Jahrzehnten bestehenden Handelsbetriebe bzw. Nahversorger haben sich als wesentlicher Bestandteil der Versorgungsinfrastruktur der STG Scheibbs etabliert und sollen nunmehr - wie erwähnt - durch die Festlegung „Handelseinrichtung (-HE)“ (auch im Hinblick auf zukünftige Erweiterungen) bau- und raumordnungsrechtlich, abgesichert werden.

FOTO 1 (Bereich „A“ bzw. „B“ - Aufnahmedatum 01.05.2021): Blick entlang der „Hauptstraße“ in Richtung Norden. Die beiden, nunmehr mit dem Widmungszusatz „-HE“ vorgesehenen Baublöcke sind am linken bzw. rechten Bildrand zu erkennen.



<sup>4</sup> „A“: SPAR, NKD; „B“: BIPA, C&A; „C“: BILLA, LIBRO

### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



FOTO 2 (Bereich „B“ - Aufnahmedatum 01.05.2021): Blick von der „L.Höfinger-Brücke“ in Richtung Nordosten auf den an der „Bahnhofstraße“ bzw. „Hauptstraße“ in der Widmung „BK“ gelegenen Baublock, im Bereich dessen nunmehr der Widmungszusatz „-HE“ vorgesehen ist.



FOTO 3 (Bereich „C“ - Aufnahmedatum 01.05.2021): Blick von der „L.Höfinger-Brücke“ in Richtung Südwesten auf den an der „Bahnhofstraße“ bzw. „Erlafpromenade“ in der Widmung „BK“ gelegenen Baulandbereich, im Bereich dessen nunmehr der Widmungszusatz „-HE“ vorgesehen ist.



Ergänzend dazu beabsichtigt die STG Scheibbs auch in den Bereichen „D“ und „E“ - durch die Festlegung des Widmungszusatzes „Handelseinrichtung (-HE)“ zum bereits bestehenden „BK“ – die Möglichkeit für die Ansiedlung von Handelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche über 750m<sup>2</sup> zu schaffen und somit den betreffenden, äußerst verkehrsgünstig gelegenen westlichen Bereich des Stadtzentrums im Umfeld des Bahnhofes hinsichtlich der Versorgungs-Infrastruktur weiter aufzuwerten.

FOTO 4 (Bereich „D“ - Aufnahmedatum 01.05.2021): Blick vom „Bahnhofsplatz“ entlang der „Lastenstraße“ in Richtung Süden auf den derzeit als Parkplatz bzw. Lagerplatz/Rangierfläche genutzten „BK“-Bereich.



FOTO 5 (Bereich „E“ - Aufnahmedatum 01.05.2021): Blick von der „Erlafpromenade“ in Richtung Westen auf den Bereich des ehem.ADEG-Marktes (Parz.Nr. 176/1, KG.Scheibbs).

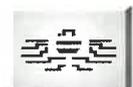


FOTO 6 (Bereich „E“ - Aufnahmedatum 01.05.2021): Blick entlang der „Erlafpromenade“ in Richtung Süden auf den in der Widmung „BK“ gelegenen Baulandbereich, im Bereich dessen nunmehr der Widmungszusatz „-HE“ vorgesehen ist.



**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Gemäß §25(4) NÖ-ROG 2014 idgF. kommt bei der Festlegung des Zusatzes „Handelseinrichtung“ der „Raumverträglichkeit hinsichtlich der Verkehrserfordernisse“ eine besondere Bedeutung zu.

Dazu ist aus der Sicht des Planverfassers bzw. der STG Scheibbs Folgendes anzumerken: Grundsätzlich ist festzustellen, dass trotz der in den betreffenden Änderungsbereichen (Zusatz der Festlegung „HE“ zum bestehenden „BK“) bereits bestehenden Nutzungsstruktur (große Anzahl von Handelsbetrieben in den beiden „BK“-Bereichen beidseits der „Hauptstraße“, bestehender Lebensmittelmarkt bzw. „Libro“-Markt mit Verkaufsflächen von derzeit rund 485m<sup>2</sup> bzw. 270m<sup>2</sup> südlich der „Bahnhofstraße“ bzw. diverse Dienstleistungsbetriebe im „BK“-Bereich südlich des Bahnhofes – lediglich der Bereich der Parz.Nr. 229/1 ist derzeit noch unbebaut und wird derzeit als Rangierfläche eines Transportunternehmens genutzt) durch die zukünftig mögliche Erweiterung der Verkaufsfläche von Handelsbetrieben im Rahmen des Widmungszusatzes „Handelseinrichtungen (HE)“ eine Zunahme der Kundenfrequenz im Stadtzentrum von Scheibbs grundsätzlich möglich ist bzw. durch diese Festlegung auch angestrebt wird.

Die betreffenden „HE“-Bereiche liegen einerseits im Norden der „Hauptstraße“ unmittelbar an der „St.Georgner Straße“ (B29) bzw. andererseits entlang der östlich der Bahntrasse verlaufenden innerstädtischen Verkehrsverbindung zwischen der B29 im Norden (Kreisverkehr „Lastenstraße – St.Georgner Straße“) und der B25 im Siedlungsbereich Neustift im Süden („Lastenstraße – Erlafpromenade – Kardinal Franz König-Brücke – Gäminger Straße“).

Im Hinblick auf die zukünftig durch die geplanten Widmungsänderungen bestehenden Möglichkeiten für die Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich von Handelseinrichtungen im zentralen Stadtbereich von Scheibbs wurde im Rahmen der „Strategischen Umweltprüfung (SUP)“ die zuständige Straßenbauabteilung im Rahmen einer „Planungskonsultation“ um fachliche Begutachtung hinsichtlich ev.sich dadurch ergebender Auswirkungen auf das regionale Straßennetz (insbesondere durch die zukünftig mögliche Frequenzerhöhung im Bereich des Kreisverkehrs „Lastenstraße – St.Georgner Straße“) ersucht.

In der Stellungnahme der Gruppe Straße (Abteilung Landesstraßenplanung) des Amtes der NÖ-Landesregierung vom 24.02.2021 (Zl: ST3-A-24/246-2021) wird lediglich auf die im Herbst 2020 begonnene Umsetzung eines Radwegprojekts entlang der B29 im betreffenden Bereich (km 40,940 – km 41,075) Bezug genommen, sodass seitens der STG Scheibbs bzw. des Planverfassers davon ausgegangen wird, dass aufgrund der geplanten Abänderungen des Flächenwidmungsplanes keine relevanten negativen Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrssituation im zentralen Stadtbereich von Scheibbs zu erwarten sind.

Aufgrund der oben angeführten Bestandssituation, der örtlichen Bedeutung der bereits bestehenden Lebensmittelmärkte, der generell günstigen verkehrsstrukturellen Lage der betroffenen Bereiche, sowie der bestehenden Leistungsreserven (auch für den ruhenden Verkehr) und den ausreichenden Straßenquerschnitten der unmittelbar betroffenen Verkehrsträger ist aus der Sicht der STG Scheibbs und des Planverfassers die geplante Festlegung des Zusatzes „Handelseinrichtung (HE)“ in den gegenständlichen Bereichen auch als raumverträglich hinsichtlich der Verkehrserfordernisse anzusehen.

**Änderungspunkte 2A und 2B) Neuordnung der „Siedlungserweiterungsgebiete“ insbesondere Wohnbauland- und „Gfrei“-Neuwidmung im Bereich „Teichweg – Weidenweg“ (KG.Scheibbsbach) bzw. „Herzog-Albrecht-Gasse - Nord“ (KG.Ginning)**

Dieses Kapitel enthält die Zielsetzung, Beschreibung, Begründung der geplanten Änderungen, sowie den „Umweltbericht“ zu jenen Themenkomplexen, die im „Scoping“ festgelegt wurden.

**AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

Der Stadtgemeinde Scheibbs kommt durch ihre Rolle als Bezirkshauptstadt und historisches sowie verwaltungstechnisches Zentrum des Bezirks Scheibbs eine wichtige zentralörtliche Bedeutung zu. Sie bildet den Endpunkt der „Erlaufalbahn“ und stellt neben ihrer Funktion als wirtschaftliches Zentrum auch den zentralen Bildungs- und Gesundheitsstandort der Region dar.

Naturgemäß ist die Rolle als Zentrum der Region mit einem relativ hohen Siedlungsdruck verbunden. Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch auf Grund der topografischen Situation bzw. der Lage an den Verkehrsbändern „Landesstraße B25“ und „Erlaufalbahn“ sowie z.T. auch aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von potentiellen Siedlungserweiterungsflächen, nur in sehr beschränktem Ausmaß gegeben.

Das Hauptsiedlungsgebiet von Scheibbs erstreckt sich in Nord-Süd Richtung entlang der Erlauf, der Stadtkern befindet sich in Tallage und wird im Westen sowie im Osten von Hängen der umliegenden Hügel (z.B. Ginselberg, Rudolphöhe, Gärtenberg etc.) begrenzt. Verdichtete Bebauung im Zentrumsbereich, größere Einfamilienhaussiedlungen vor allem im nördlichen und südöstlichen Anschluss und weitläufig über das Gemeindegebiet verteilte Streuhofsiedlungen bestimmen die Siedlungsstruktur der Stadtgemeinde. Im Westen wird das Siedlungsgebiet von der Bahntrasse bzw. der Umfahrungsstraße (Landesstraße B25), sowie z.T. auch den dazwischen liegenden Betriebs- bzw. Industriegebietsbereichen begrenzt. Im gesamten östlichen Bereich des Stadtrandes befindet sich ein zur „Rudolphöhe“ (524m) bzw. zum „Blassenstein“ (844m) ansteigender Höhenrücken der Flyschzone, welcher aus geologischer Sicht z.T. ausgesprochen problematisch ist (Rutschgebiete). Die Landesstraße B29 quert diesen Höhenrücken und stellt die Verbindung in Richtung Nordosten dar. Fast die Hälfte des Gemeindegebietes machen Waldflächen aus.

Eine zukünftige Siedlungserweiterung ist aufgrund der siedlungsstrukturellen bzw. naturräumlichen Gegebenheiten nur sehr begrenzt möglich. Im Zuge der im Jahr 2003 abgeschlossenen Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (GR-Beschluss 25.06.2003) wurden im „Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)“ der Gemeinde insgesamt 4 „Siedlungserweiterungsgebiete“ festgelegt, welche heute – mittlerweile 18 Jahre nach Verordnung des ÖEK's – auch z.T. bereits entwickelt (ca. 30%), großteils aber aufgrund mangelnder Verfügbarkeit, nach wie vor nicht umsetzbar.

Die Stadtgemeinde Scheibbs beabsichtigt demnach im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens eine Neuordnung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)“ aus dem Jahr 2003 festgelegten „Siedlungserweiterungsgebiete“. Geplant sind sowohl Neufestlegungen als auch Streichungen sowie Adaptierungen der bereits umgesetzten „Siedlungserweiterungsgebiete“.



Im Detail sind folgende Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes geplant:

- Örtliches Entwicklungskonzept: Neufestlegung der „Siedlungserweiterungsgebiete“ mit den Nummern 5 („Teichweg – Weidenweg“) sowie 6 („Herzog-Albrecht-Gasse - Nord“) bzw. teilweise Streichung des „Siedlungserweiterungsgebietes“ mit der Nummer 4 („Bürgerhof“) bei gleichzeitiger Festlegung von entsprechenden „Realisierungsbedingungen“ für die „Siedlungserweiterungsgebiete“ mit den Nummern 5 und 6 bzw. Adaptierung der „Realisierungsbedingungen“ für die bestehenden „Siedlungserweiterungsgebiete“
- Flächenwidmungsplan:
  - Neuwidmung von „Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone 11 (BW-A11)“, „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“, „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „Abflussbereich für Niederschlagswässer“ sowie „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit der Zweckbezeichnung „Siedlungserweiterung“ sowie „Abstandssicherung Naturgefahren“ und teilweise Neuwidmung von „Bauland-Wohngebiet (BW)“ im Bereich „Teichweg – Weidenweg“
  - Neuwidmung von „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit der Zweckbezeichnung „Siedlungserweiterung“ sowie „Abstandssicherung Naturgefahren“ und Abänderung der Funktionsbezeichnung eines Teilbereiches des südlich der neu geplanten Widmung „Gfrei-1“ bestehenden „Ggü“ von derzeit „Immissionsschutz (-3)“ in „Erhaltung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes (-10)“ im Bereich „Herzog-Albrecht-Gasse - Nord“ sowie Unterteilung der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnbauland-Aufschließungszone „BW-A8.2“ in die Teilbereiche „BW-A82.1“ und „BW-A8.2.2“
  - Festlegung der Widmung „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit dem Widmungszusatz „Siedlungserweiterung“ im Bereich der gemäß „Örtlichem Entwicklungskonzept“ bereits bestehenden Siedlungserweiterungsgebiete „Saffen“ (Nr. 1), „Heuberg“ (Nr. 2) und „Bürgerhofstraße“ (Nr. 4)

## **PLANUNGSZIELE**

Ziele der gegenständlichen Abänderungen sind v.a. die weitere Entwicklung der strukturellen Stärken der Stadtgemeinde Scheibbs im Sinne der „Ziele und Maßnahmen“ des rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogrammes, die Absicherung der hohen Wohn- und Lebensqualität durch ein bedarfsorientiertes Angebot an verfügbarem Wohnbauland und in Folge einer damit einhergehenden Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsrückgang seit den 1980er Jahren).

Anmerkung: Wie oben angeführt, ist im Verordnungstext des rechtskräftigen ÖROP's der Stadtgemeinde Scheibbs als Leitziel „*die Erhaltung und die weitere Entwicklung der strukturellen Stärken der Stadtgemeinde Scheibbs*“ definiert. Weiters ist Folgendes festgelegt: „*Dabei ist insbesondere auf die Absicherung der hohen Wohn- und Lebensqualität, auf die Funktion der Stadtgemeinde Scheibbs als regionales Zentrum und auf die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen zu achten.*“

Die Stadtgemeinde Scheibbs beabsichtigt daher im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens eine Neuordnung der „Siedlungserweiterungsgebiete“ vorzunehmen und im Sinne einer vorausschauenden und geordneten Siedlungs- und Einwohnerentwicklung unmittelbar verfügbare Wohnbaulandflächen im Ausmaß von rd. 1,02 ha auszuweisen („Bauland-Wohngebiet – Aufschließungszone 11 (BW-A11)“).

---

## **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



## **ABLAUF DER BISHERIGEN SUP-SCHRITTE**

- **Erstabschätzung der Umweltauswirkungen – SCREENING:**  
Die Überprüfung der Notwendigkeit der Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“ wurde bereits im Februar 2021 vorgenommen und führt bezüglich Änderungspunkt 2 zu folgendem Ergebnis:  
*Für die geplanten Änderungspunkte 2A und 2B ist aufgrund der Ergebnisse des „Screenings“ festzustellen, dass dadurch möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §25(4)Z.2 des NÖ-ROG 2014 nicht ausgeschlossen werden können und daher vertiefende Untersuchungen im Rahmen eines „Umweltberichtes“ durchzuführen sind. (→ dieser Punkt ist in Kapitel 1.4 näher ausgeführt).*
- **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens – SCOPING:**  
Das „Scoping“ – die Abgrenzung des „Untersuchungsrahmens“ – wurde aufgrund des Ergebnisses des „Screenings“ für die Änderungspunkte 2A und 2B ebenfalls im Zuge der „*Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer „Strategischen Umweltprüfung“*“ durchgeführt und nach einer Stellungnahme des Amtes der NÖ-Landesregierung bezüglich der im Umweltbericht zu behandelnden Aspekte erweitert (→ dieser Punkt ist in Kapitel 1.4 näher ausgeführt).  
Die im „Scoping“ definierten inhaltlichen Untersuchungen werden auf den nachfolgenden Seiten in der „Variantenanalyse“ aufgelistet und im Detail behandelt.



## **GRUNDLAGENERHEBUNGEN – BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSSTRUKTUR, BAULANDRESERVEN UND -BEDARF**

In der „Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Scoping)“ wurden u.a. siedlungsstrukturelle Themenbereiche für den Untersuchungsinhalt des „Umweltberichtes“ festgelegt. Im Folgenden soll als Grundlage dafür, die Bevölkerungs- und die Haushaltsentwicklung sowie die Baulandflächenbilanz genauer betrachtet werden. Alle Daten für diese Analyse wurden, wenn nicht anders angeführt der Homepage der Statistik Austria übernommen (Quelle: Statistik Austria; Ein Blick auf die Gemeinde; <http://www.statistik.at/blickgem/G0201/g32013.pdf>; Abfrage am 24.06.2021).

### **GRUNDLAGENERHEBUNG - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Die Bevölkerungsentwicklung der STG Scheibbs in den vergangenen Jahrzehnten stellt sich folgendermaßen dar:

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	3.076	100	29.974	100	1.077.232	100
1880	3.259	106	30.662	102	1.152.767	107
1890	3.489	113	31.250	104	1.213.471	113
1900	3.776	123	33.373	111	1.310.506	122
1910	4.061	132	35.325	118	1.425.238	132
1923	3.703	120	35.254	118	1.426.885	132
1934	3.720	121	35.711	119	1.446.675	134
1939	3.615	118	34.898	116	1.455.373	135
1951	4.047	132	35.759	119	1.400.471	130
1961	4.101	133	36.795	123	1.374.012	128
1971	4.445	145	38.996	130	1.420.816	132
1981	4.515	147	40.175	134	1.427.849	133
1991	4.389	143	40.528	135	1.473.813	137
2001	4.331	141	41.324	138	1.545.804	143
2011	4.199	137	41.020	137	1.614.693	150
2021	4.122	134	41.567	139	1.690.879	157

Aus der obigen Tabelle bzw. Grafik ist abzulesen, dass die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde seit dem Jahr 1939 bis zum Jahre 1981 durchwegs positiv verlaufen ist, seit dem Jahr 1981 aber doch ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen ist, welcher bis ins Jahr 2020 anhält.

Der Bevölkerungsrückgang ist auf eine negative Geburtenbilanz zurückzuführen, da die Wanderungsbilanz in den letzten Dekaden durchgehend positiv verläuft; oder anders gesagt: die an sich leicht positive Wanderungsbilanz der Stadtgemeinde Scheibbs konnte in den letzten Jahrzehnten die stark negative Geburtenbilanz nicht ausgleichen.

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk	
	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1981-1991				
insgesamt	-126	-2,8	353	0,9
durch Geburtenbilanz	-165	-3,7	1.779	4,4
durch Wanderungsbilanz	39	0,9	-1.426	-3,5
Veränderung 1991-2001				
insgesamt	-58	-1,3	796	2,0
durch Geburtenbilanz	-162	-3,7	1.219	3,0
durch Wanderungsbilanz	104	2,4	-423	-1,0
Veränderung 2001-2011				
insgesamt	-132	-3,0	-304	-0,7
durch Geburtenbilanz	-233	-5,4	530	1,3
durch Wanderungsbilanz	101	2,3	-834	-2,0

Ein gegensätzliches Bild zeigt sich auf Bezirksebene, hier steht eine positive Geburtenbilanz einer negativen Wanderbilanz gegenüber.

### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Eine Projektgruppe der „Uni Wien“ hat im Jahr 2020 im Rahmen einer Projektarbeit die diesbezüglichen Entwicklungen der Stadtgemeinde genauer untersucht und in einem Bericht mit dem Titel „Scheibbs Im Zentrum“ ausgewertet und der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung wurde eine Prognose anhand von 9 Szenarien erstellt, wobei ein „Korridor“ zwischen maximaler und minimaler Entwicklung – errechnet mittels verschiedener Methoden der Entwicklung der Wanderungs- und Geburtenbilanz – gebildet wurde. Diesen Berechnungen zufolge ergibt sich demnach bis zum Jahr 2035 ein relativ breites Spektrum für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, wobei im günstigsten Fall die Bevölkerungsabnahme gestoppt werden kann.

#### Bevölkerungsfortschreibung bis 2035 anhand von 9 Szenarien | Korridor der Entwicklung

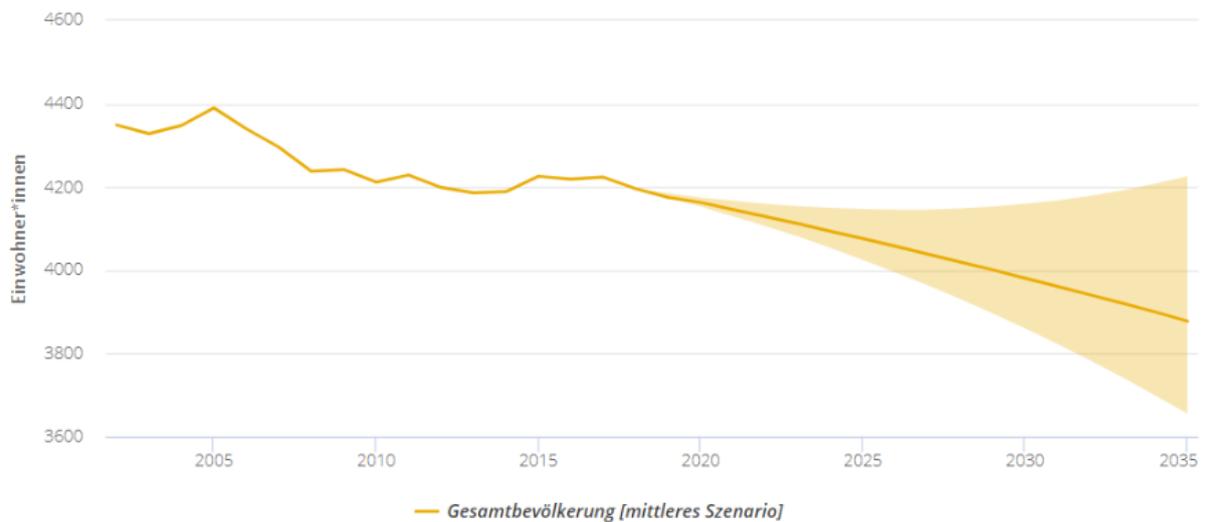


Abbildung: Diagramm aus dem Bericht „Scheibbs Im Zentrum“, Uni Wien; die „dunkelgelbe“ Linie zeigt eine lineare Abnahme, der „hellgelbe“ Bereich den „Korridor“ zwischen minimaler und maximaler Bevölkerungsentwicklung

Gemäß den aktuellen Entwicklungen ist jedenfalls eher von einer Abnahme der Bevölkerung auszugehen, sofern keine Maßnahmen zur Gegensteuerung getroffen werden. Bezüglich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist jedoch auch die Rolle der Stadt als Wirtschafts- und Verwaltungszentrum der Region nicht außer Acht zu lassen. Die ausgewerteten Daten im Bericht „Scheibbs Im Zentrum“ zeigen, dass gemäß Pendlerzahlen aus dem Jahr 2017, die Zahl der Einpendler jene der Auspendler deutlich übersteigt – die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen ist ein zuverlässiger „Pull-Faktor“ des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung.

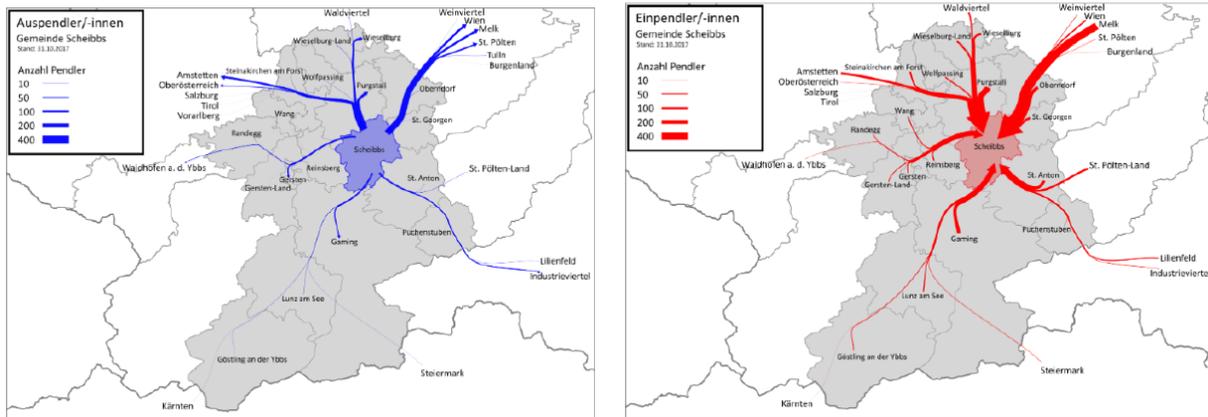


Abbildung: Diagramm aus dem Bericht „Scheibbs Im Zentrum“, Uni Wien; in „blau die AuspendlerInnen, in „rot“ die EinpenderInnen

Ein weiterer wichtiger Faktor liegt in der Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Siedlungsentwicklung – als Grundlage für eine weitere Verbesserung der Wanderungsbilanz der Stadtgemeinde und somit in Folge für eine positive Bevölkerungsentwicklung - auf der Ebene der Örtlichen Raumplanung.

Um der seit bereits 30 Jahren anhaltenden negativen Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken, ist also eines der vorrangigen Ziele der Stadtgemeinde Scheibbs, geeignete siedlungspolitische Maßnahmen zu setzen und verfügbares Wohnbauland bereitzustellen.

## GRUNDLAGENERHEBUNG – ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE UND BAUTÄTIGKEIT

Aufgrund der momentanen demografischen Entwicklung und einer veränderten Generationenstruktur verringern sich die Haushaltsgrößen enorm - die Haushaltsgröße

Haushalte	Gemeinde		
	2011	2001	Änd. %
Privathaushalte insg.	1.737	1.674	3,8
Haushalte mit 1 Person	642	564	13,8
Haushalte mit 2 Personen	474	430	10,2
Haushalte mit 3 Personen	237	256	-7,4
Haushalte mit 4 Personen	228	229	-0,4
Haushalte mit 5 u. m. Pers.	156	195	-20,0

entspricht dabei der Zahl der in einem Wohngebäude lebenden Personen. Österreichweit nimmt die Anzahl der Haushalte mit mehreren Generationen stark ab, gleichzeitig steigt die Zahl der „Singlehaushalte“ – laut Prognose wird die Haushaltsgröße auch in Zukunft weiter sinken und die Anzahl der Haushalte tendenziell steigen. Für die Stadtgemeinde Scheibbs schlägt sich

diese Entwicklung in der Anzahl der Privathaushalte in den letzten Jahren nieder. Die Daten für die „Haushalte nach Haushaltstyp bzw. -größe“ liegen für die Jahre 2001 und 2011 vor und entsprechen dem Trend der allgemeinen Zunahme der kleineren Haushalte (1 und 2 Personen Haushalte) sowie der Abnahme der größeren Haushalte (ab 3 Personen pro Haushalt).

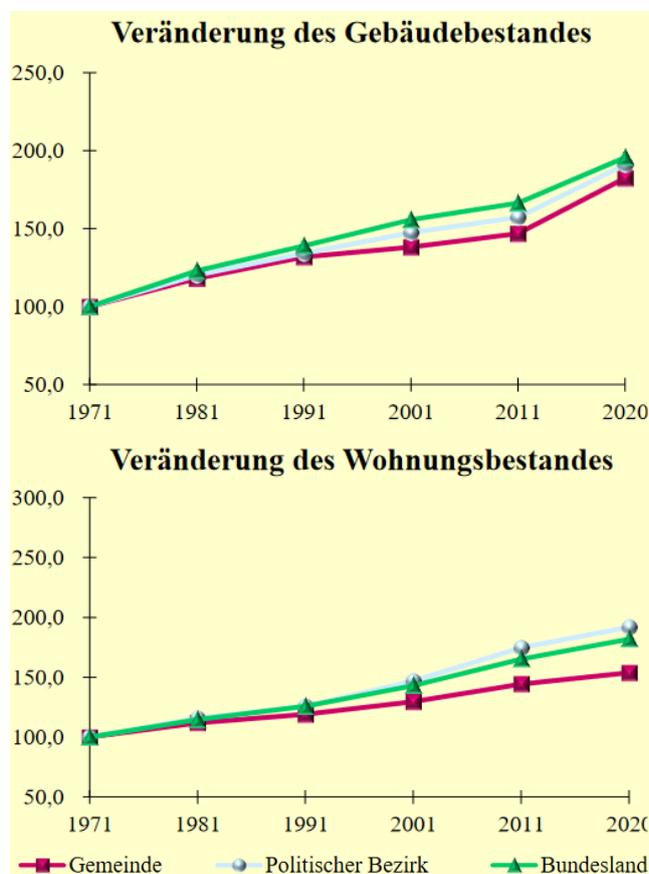
Damit in Zusammenhang steht der zu beobachtende Trend zu größeren Wohnflächen – also der Anzahl der m<sup>2</sup>-Nutzflächen pro Person. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt 2020 in Niederösterreich bei 50,9 m<sup>2</sup> - 2010 waren es noch 47,9 m<sup>2</sup>. In der Stadtgemeinde Scheibbs zeigt sich dies auch in der Anzahl der Wohnräume pro Bewohner von Hauptwohnsitzwohnungen - diese stieg in 10 Jahren von 2001 bis 2011 von 1,9 auf 2 Zimmer pro BewohnerIn an.

### DIPL.ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Kleinere Haushaltsgrößen bei einer gleichzeitig höheren Wohnfläche pro Person ergibt einen **erhöhten Raumbedarf**, welcher sich in der nachfolgenden Analyse des Gebäude- und Wohnungsbestandes sowie der Baulandflächen der Stadtgemeinde widerspiegelt.



Diese Entwicklung führte – trotz sinkender Einwohnerzahlen - zu einer stetig steigenden Anzahl an Wohnungen und auch an Gebäuden in der Stadtgemeinde Scheibbs. Seit den 1970er Jahre hält dieser Trend stetig an, wobei besonders in der letzten Dekade von 2011 bis 2020 die Anzahl der Gebäude am stärksten wächst. Lag der Gebäudebestand 2011 noch bei 1.326 Gebäuden im Gemeindegebiet Scheibbs, waren es 2020 bereits 1.647 – d.h. ein Zuwachs von 321 Wohngebäuden in 10 Jahren.

Die Anzahl der bewilligten Bauvorhaben seit 2016 zeigt ein ähnliches Bild: nach Auskunft der Stadtgemeinde wurden seit dem Jahr 2016 bis 2020 insgesamt 17 Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie 83 Wohneinheiten in verdichteter Bebauungsform bewilligt. Dazu kommt die Bewilligung zur Errichtung von 25 zusätzlichen Wohneinheiten auf bereits bebauten Grundstücken. In Summe wurden also in den 5 Jahren zwischen 2016 bis 2020 125 zusätzliche Wohneinheiten bewilligt, das sind im Durchschnitt 25 Wohneinheiten pro Jahr.

Zusätzlich werden bis zum Jahr 2022 seitens einer Wohnbaugenossenschaft weitere 71 Wohnungen in insgesamt 3 Bauabschnitten im Bereich des Siedlungserweiterungsgebietes „Heuberg“ errichtet (Anmerkung: das Projekt ist nicht Teil der Berechnungen).

## GRUNDLAGENERHEBUNG – BAULANDFLÄCHEN UND BEDARF

Für das gegenständliche Änderungsverfahren wurde eine aktuelle Baulandflächenbilanz des Gemeindegebietes von Scheibbs mit Stand März 2021 erstellt; die Plandarstellung der Flächenbilanz liegt dem Kapitel 2.1 bei.

Dabei ergab sich u.a., dass von den, im gesamten Gemeindegebiet rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandflächen im Ausmaß von rund 117,5 ha (bestehend aus den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Kerngebiet“) - rund 98,3 ha bebaut und rund 19,2 ha als unbebaut anzusehen sind. Davon sind 4,9 ha als Aufschließungszone „geparkt“ und derzeit nicht unmittelbar bebaubar. Der Anteil der unbebauten Wohnbaulandflächen beträgt rund 16,3% an den Gesamt-Wohnbaulandflächen und hat sich seit dem Jahr 2015 um rund 1,3% reduziert. Zum Zeitpunkt der Erlassung des ÖROP's im Jahr 2003 betrug der Anteil der unbebauten Wohnbaulandflächen noch ca. 21% der gesamt Wohnbaulandflächen und hat sich demnach deutlich verringert.

### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



GESAMTGEMEINDE:	SCHEIBBS							
	Nummer: 32013							
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland-Reserve	
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.-Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in %	(D)
Bauland-Wohngebiet (BW)	97,38	80,06	17,32	4,92	-	-	17,8	
Bauland-Kerngebiet (BK)	19,16	17,41	1,75	-	-	-	9,1	
Bauland-Agrargebiet (BA)	0,92	0,79	0,13	-	-	-	14,1	
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme</b>	<b>117,46</b>	<b>98,26</b>	<b>19,20</b>	<b>4,92</b>	-	-	<b>16,3</b>	
Bauland-Agrargebiet-ohne Wohnnutzung (BA-Hb)	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	17,27	15,00	2,27	-	-	-	13,1	
Bauland-Industriegebiet (BI)	4,32	4,32	-	-	-	-	-	-
Bauland-Sondergebiet (BS)	18,18	16,62	1,56	-	-	-	8,6	
<b>SUMME</b>	<b>157,23</b>	<b>134,20</b>	<b>23,03</b>	<b>4,92</b>	-	-	<b>14,6</b>	

Abbildung: Flächenbilanz rechtskräftiger Flächenwidmungsplan (Stand 03.2021)

Für die obenstehende Analyse der bewilligten Wohneinheiten (Grundlagenerhebung-Entwicklung der Haushalte) von 2016 bis 2020 ergab sich gemäß Auskunft der Gemeinde ein **Wohnbaulandverbrauch** von rund 2,4ha (Anm.: Die zusätzlichen 25 Wohneinheiten auf bereits bebauten Grundstücken sind nicht Teil dieser Berechnung), wobei in etwa die **Hälfte** dieser Fläche (rund 1,22ha) **auf Ein- bis Zweifamilienhausbebauung** entfällt (Anmerkung: diese Bauungsform beträgt nur etwa **ein Fünftel** der in diesem Zeitraum **neu geschaffenen Wohneinheiten**). **Es ergibt sich dadurch insgesamt ein durchschnittlicher Wohnbaulandverbrauch von knapp 0,5 ha pro Jahr.**

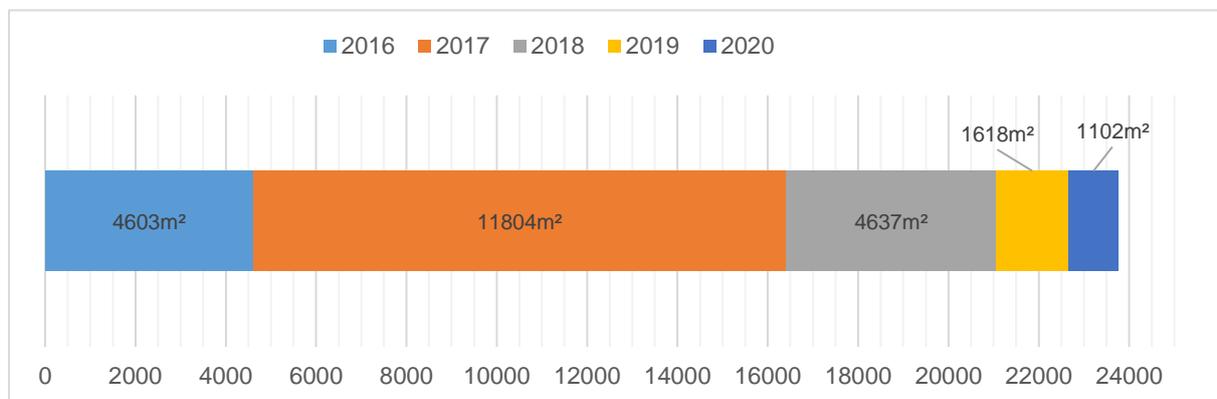


Abbildung: Darstellung der Gesamtfläche der erstmalig bebauten Wohnbaulandflächen in m² von 2016 bis 2020 (Quelle: Auskunft der Gemeinde, eigene Darstellung)

Die Darstellung der erstmalig bebauten Wohnbaulandflächen zeigt sowohl eine rege Bautätigkeit in den letzten 5 Jahren, als auch einen **Rückgang der erstmals bebauten Wohnbaulandflächen** vor allem in den Jahren **2019 und 2020**. Dies erklärt sich aus der im Folgenden näher ausgeführten **geringen Verfügbarkeit** und somit aus dem **knappen Angebot an bebaubaren Wohnbaulandflächen**.

### Erhebung der Verfügbarkeit

Die Stadtgemeinde Scheibbs hat im Mai 2021 die **Verfügbarkeit der bestehenden Siedlungserweiterungsgebiete** gemäß dem rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“ (derzeit in der Widmung „Glf“) **sowie** aller Baulandflächen innerhalb von **Aufschließungszonen erhoben**. Dazu wurden alle GrundeigentümerInnen der betroffenen Flächen **mittels Erhebungsblatt** kontaktiert, wobei sich die erfolgten Rückmeldungen jedoch auf ein eher geringes Ausmaß beschränken.

Bezüglich der **bestehenden Siedlungserweiterungsgebiete** gab es lediglich von GrundeigentümerInnen innerhalb des „SEG 1“ („Saffen“) einige Rückmeldungen (knapp 50%), wobei sich von diesen wiederum gut die Hälfte interessiert an einer Umwidmung zeigen, die andere Hälfte jedoch eine Umwidmung ablehnt. Hierzu ist festzuhalten, dass für **zwei Bauplätze** im Bereich der verfügbaren Flächen (Parz. Nr. 1405) innerhalb des „SEG 1“ im Zuge des gegenständlichen Verfahrens eine **Umwidmung in Wohnbauland** angestrebt wird (siehe **Änderungspunkt 4**).

Für alle weiteren „SEG's“ erfolgte keine Rückmeldung der GrundeigentümerInnen – mit Ausnahme einer negativen Rückmeldung innerhalb des „SEG 2“. Seitens der Stadtgemeinde Scheibbs und des Planverfassers wird daher davon ausgegangen, dass die nicht erfolgte Rückmeldung im Rahmen dieser Umfrage ebenfalls als „derzeit kein Interesse an der Entwicklung“ des jeweiligen SEG's zu werten ist.

Hinsichtlich der **bestehenden Bauland-Aufschließungszonen** ergab die Erhebung einen Rücklauf der GrundeigentümerInnen von etwa 60%, wobei davon wiederum knapp 80% derzeit kein Interesse an einer Bebauung oder Veräußerung äußerten. (Anmerkung: Die EigentümerInnen der Grundstücke innerhalb der **Aufschließungszone „BW-A8.2“** wurden nicht in die Erhebung miteinbezogen, eine **Verwertung steht** gemäß Auskunft der Gemeinde **mittelfristig bevor**).

### Bestehende Siedlungserweiterungsgebiete im ÖEK

In dem im Jahr 2003 verordneten „Örtlichen Entwicklungskonzept“ wurden - wie bereits erwähnt - insgesamt 4 „Siedlungserweiterungsgebiete“ festgelegt. Unter Anbetracht der zwischenzeitlichen Entwicklungen ist für diese Erweiterungsgebiete folgendes festzustellen:

**SEG 1 („Saffen“):** Auf Nachfrage bei den GrundeigentümerInnen ist der Großteil diese Flächen derzeit nicht verfügbar. Lediglich knapp 25% der GrundeigentümerInnen zeigten sich an Gesprächen über eine eventuelle Umwidmung interessiert. Eine gesamtheitliche Entwicklung dieses SEG's ist somit derzeit nicht umsetzbar. Somit ist die Entwicklung dieses, aus siedlungsstruktureller Sicht grundsätzlich sehr günstig gelegenen Siedlungserweiterungsgebietes (Lage in geologisch unbedenklichen Bereichen abseits der Verkehrsachsen) lediglich **in einzelnen Teilbereichen**, im **direkten Anschluss zu** bestehenden **Wohngebiet** mit bestehender Infrastruktur und Aufschließungsmöglichkeit (vgl. **Änderungspunkt 4**) vorstellbar bzw. **möglich**.

**SEG 2 („Heuberg“):** Dieses Erweiterungsgebiet ist **zu großen Teilen bereits umgesetzt** bzw. steht die Bebauung durch einen Wohnbauträger im Jahr 2022 bevor. Für die verbleibenden Flächen besteht derzeit keine Bereitschaft zur Umwidmung bzw. hat der Großteil der GrundeigentümerInnen nicht auf die Anfrage bezüglich Bereitschaft zur Umwidmung reagiert.

**SEG 3 („St. Georgner-Straße“):** Dieses Erweiterungsgebiet ist bereits **zur Gänze umgesetzt** und als Wohnbauland gewidmet – und zum Teil auch bereits bebaut - wobei Teile der Baulandflächen als **„Aufschließungszone“** gewidmet sind.

**SEG 4 („Burgerhof“):** Dieses Erweiterungsgebiet befindet sich teilweise in einem von Naturgefahren betroffenen Bereich („**Rutschgebiet**“), weshalb im gegenständlichen Verfahren der davon betroffene, **westliche Bereich** als „Siedlungserweiterungsgebiet“ **gestrichen** wird.

### DIPL.ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Von den betroffenen GrundeigentümerInnen der verbleibenden Fläche erfolgte keine Rückmeldung auf die Anfrage bezüglich Bereitschaft zur Umwidmung.

Somit kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass der Großteil der in „Siedlungserweiterungsgebieten“ befindlichen Flächen zur Zeit nicht verfügbar ist, da kein Interesse seitens der GrundeigentümerInnen an einer Umwidmung kundgetan wurde. In einigen „Siedlungserweiterungsgebieten“ (**SEG3 zur Gänze bzw. SEG2 teilweise**) ist seit der Erlassung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ bereits eine **Neuwidmung von Wohnbaulandflächen** und damit eine entsprechende Umsetzung **erfolgt**. Der westliche Teilbereich des **SEG4** liegt innerhalb von **Naturgefahren** betroffenen Flächen.

### Erhebung des Wohnbaulandbedarfs

Basierend auf den Entwicklungen der letzten Jahre und der vorangegangenen, detaillierten Analyse kann für die Stadtgemeinde Scheibbs folgende rechnerische Prognose abgegeben werden (Anmerkung: Die Berechnung bezieht sich auf die Bautätigkeiten der letzten 5 Jahre siehe Punkt: Grundlagenerhebung – Entwicklung der Haushalte und Bautätigkeit bzw. Baulandflächen und Bedarf):

Bedarf Wohnungen	<b>25 Wohneinheiten pro Jahr</b>
<b>Bedarf Nachverdichtung</b>	<b>5 Wohneinheiten pro Jahr</b>
Somit Bedarf an Wohnungen in unbebauten Bereichen	<b>20 Wohneinheiten pro Jahr</b>
Bedarf Wohnbauland (nach Baubewilligungen)	<b>0,5 ha pro Jahr</b>



Nach Auskunft der Gemeinde ist die Nachfrage nach vor allem Einfamilienhaus-Grundstücken weit höher als der rein rechnerisch ermittelte Bedarf, die junge Bevölkerung weicht zum Teil in die Nachbargemeinden (z.B. Oberndorf, St. Georgen etc.) aus. Durch die kaum gegebene Verfügbarkeit von Wohnbaulandflächen ergibt sich ein **„Angebotsdefizit“**, deshalb ist die Stadtgemeinde bestrebt durch geeignete siedlungspolitische Maßnahmen und der **Bereitstellung von kurz- bis mittelfristig verfügbarem Wohnbauland** dieser Entwicklung entgegenzusteuern.

### Bedarfsdeckung

Ein Teilbereich des geplanten **„Siedlungserweiterungsgebietes 5“** soll in der Größenordnung von rd. **1,02 ha** unmittelbar als **Wohnbauland-Aufschließungszone „BW-A11“** werden, wobei zusätzlich rd. 0,18 ha an Verkehrsflächen für die Erschließung benötigt werden.

Die geplante Umwidmung ist als Reaktion auf die – auch durch den Mangel an verfügbaren Wohnbauland bedingte - anhaltende negative Bevölkerungsentwicklung als kurzfristige Planungsmaßnahme der Gemeinde anzusehen. Es entspricht somit die geplante Wohnbauland-Neuausweisung dem laufenden **Verbrauch** an Wohnbaulandflächen in der Gemeinde in einem Zeitraum von ca. **2-3 Jahren**, wobei eine Entwicklung in Form einer **Einfamilienhausbebauung** geplant ist.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>, ergeben sich im betreffenden Bereich ca. **12 -13 Einzel-Bauplätze**. Dies entspricht dem oben ermittelten theoretischen Bedarf für der Neuschaffung von Wohnungen in unbebauten Bereichen von weniger als einem Jahr.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bodenverbrauch in der beabsichtigten Größenordnung - unter Berücksichtigung der Bedarfs- bzw. Verfügbarkeitssituation – für eine Gemeinde in der Größenordnung von Scheibbs als Bezirkshauptstadt, durchaus als gerechtfertigt anzusehen ist. Zudem ist die Stadtgemeinde Scheibbs kurz- bzw. mittelfristig bestrebt, dem negativen Bevölkerungstrend entgegenzuwirken und diesen durch ein Angebot an verfügbarem Wohnbauland zu stabilisieren bzw. in eine positive Entwicklung umzukehren.

### DIPL.ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Es wird daher in Bezug auf die Größenordnung der nunmehr geplanten Wohnbauland-Neuausweisung von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgegangen.

Wie bereits oben erläutert, wurde die Baulandflächenbilanz planlich dargestellt und ist diesem Bereich im Kapitel 2.1 beigelegt.

## **PLANUNGSVARIANTEN**

Gemäß „Scoping“ werden mögliche Umweltauswirkungen bzgl. den Themen

- *Siedlungsstruktur*
- *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*
- *Effiziente Nutzung der Infrastruktur*
- *Bodenverbrauch*
- *Verfügbarkeit*
- *Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung*
- *Naturgefahren*
- *Orts- und Landschaftsbild*
- *Sicherstellung grüner Infrastruktur*
- *Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Flächen*
- *Lage und Verkehrserschließung*

untersucht.

Nach §4(6)Z.8 NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. besteht die generelle Anforderung, im Rahmen der Erstellung eines „Umweltberichtes“ Varianten zum geplanten Vorhaben zu entwickeln und zu bewerten.

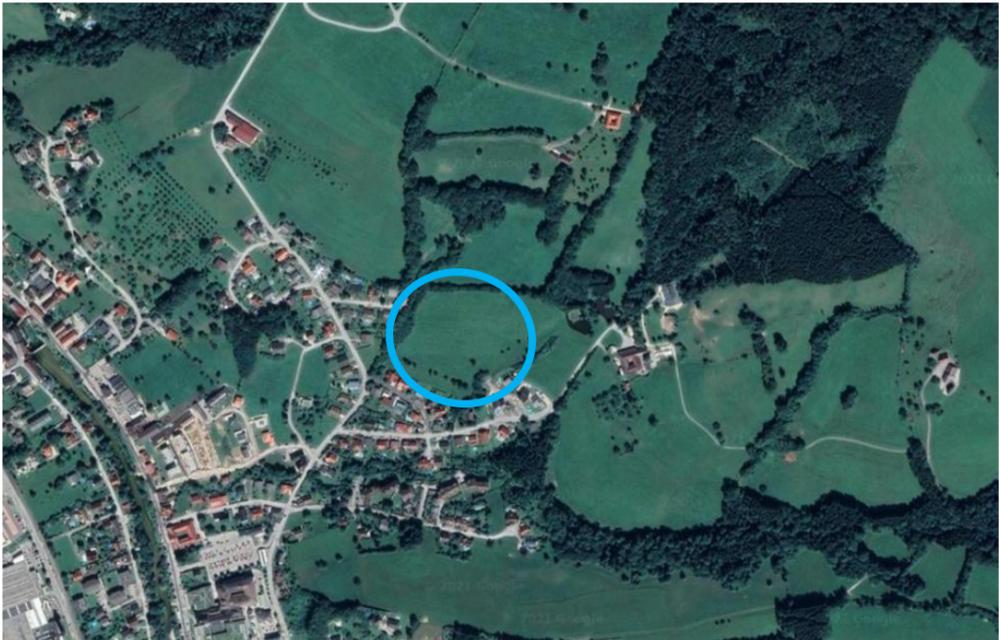
„*Wo aber auch solche Varianten von vornherein unrealistisch sind, wäre es sinnlos, solche als reine Fiktion zu entwickeln*<sup>1</sup>.“ Die auf den nachfolgenden Seiten im Detail untersuchte „Variante 1“ behandelt die Neuordnung aller im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten „Siedlungserweiterungsgebiete“. Da eine Bewertung von zusätzlichen, rein hypothetischen Varianten aufgrund der besonderen strukturellen Verhältnisse der STG Scheibbs (Emissionen durch Straßen- bzw. Schienenverkehr am westlichen Stadtrand, geologische Problematik am gesamten östlichen Stadtrand) nicht sinnvoll erscheint, soll dem lediglich die derzeit gegebene Situation als „Nullvariante“ gegenübergestellt werden.

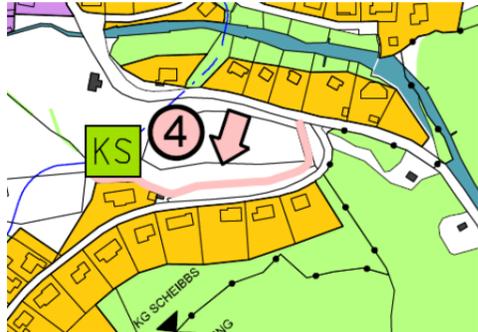
Nachfolgend werden die beiden Varianten gemäß den definierten Themen tabellarisch aufbereitet, um einen direkten anschaulichen Vergleich zu ermöglichen. Auf Grund der Relevanz für die Zielerreichung werden die *Erreichung des Planungszieles* und die *Verfügbarkeit* der betroffenen Flächen ebenfalls behandelt.

---

<sup>1</sup> siehe Abt. Raumordnung und Regionalpolitik, Amt der NÖ Landesregierung (2005): *Leitfaden zur strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖ Raumordnungsgesetz*



	V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
<p><b>Siedlungsstruktur</b></p>	<p>Aufgrund der siedlungsstrukturellen bzw. naturräumlichen sowie topografischen Gegebenheiten ist eine kurz- bis mittelfristige Siedlungserweiterung nur sehr beschränkt möglich. Die (im Jahr 2003 im ÖEK festgelegten) bestehenden Siedlungserweiterungsgebiete sind zum Teil bereits entwickelt bzw. wurde auf Nachfrage bei den GrundeigentümerInnen festgestellt, dass kaum Interesse an einer Entwicklung gegeben ist und somit für viele grundsätzlich geeignete Flächen keine Verfügbarkeit gegeben ist (siehe dazu auch Seite 44f). Die Gemeinde hat sich die Bereitstellung von ausreichend verfügbarem Wohnbauland zum Ziel gesetzt um u.a. dem negativen Bevölkerungstrend entgegenzuwirken.</p>	<p>2A) Das geplante <u>SEG 5</u> liegt im Nordosten der Stadt Scheibbs im Anschluss an bestehendes Wohnbauland. Es ist eine etappenweise Umsetzung des geplanten „Siedlungserweiterungsgebietes“ vorgesehen, dessen Abgrenzung sich an den im ÖEK im Anschluss bereits bestehenden „örtlichen Siedlungsgrenzen“ orientiert. Das Änderungsgebiet schließt an drei Seiten an Wohnbauland an (Anmerkung: im Südosten und Nordwesten durch Grüngürtel getrennt) und eine Umsetzung ergibt – gesamtheitlich betrachtet – einen geschlossenen Siedlungsraum mit einer klaren Abgrenzung nach Norden hin.</p> <p>Aufgrund der Flächengröße wird zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung der bestehende Bebauungsplan, im Zuge eines parallel zur öffentlichen Auflage gebrachten Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan – der Umgebungsstruktur entsprechend - erweitert.</p> <p>Das „Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für den gesamten Bereich“ ist auch als eine der Freigabebedingungen für die „Aufschließungszone“ BW-A11“ festgelegt.</p>  <p>Folgendes Luftbild zeigt die Lage im bzw. zum Siedlungsverband im Anschluss an eine Einfamilienhausbebauung. Im Norden des geplanten SEG 5 bildet ein bestockter Bereich eine natürliche Abgrenzung als Übergang zum Streusiedlungsgebiet.</p>  <p>Quelle: © google.com 2021</p> <p>2B) Die im ÖEK festgelegten „Siedlungserweiterungsgebiete“ SEG1 und SEG2 bleiben – soweit dies die noch unbebauten Flächen betrifft - in ihrer bisherigen Form bestehen. Der Bereich des SEG3 ist bereits zur Gänze als Wohnbauland gewidmet.</p>

	V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
		<p>Der westliche Teilbereich des <u>SEG 4</u> wird aufgrund bestehender Naturgefahren (Hinweisbereich „Rutschung“) gestrichen, der verbleibende östliche Teilbereich kann siedlungsstrukturell als „Lückenschluss“ angesehen werden, da im Norden und Süden bebaute Baulandflächen angrenzen.</p>  <p>Das im Zuge der nunmehrigen Abänderung geplante <u>SEG 6</u> liegt östlich des Stadtzentrums im Anschluss an das Siedlungsgebiet der Stadt Scheibbs. Das Siedlungserweiterungsgebiet weist im südlichen bzw. teilweise auch im östlichen Bereich einen Anschluss an bestehende Baulandflächen auf. Um zukünftig einen homogenen Siedlungsabschluss zu gewährleisten, wird im ÖEK eine örtliche Siedlungsgrenze – als Verbindung der im Osten und Westen bereits bestehenden Siedlungsgrenzen – gezogen:</p>   <p>Quelle: © google.com 2021</p>

	V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
<p><b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b></p> 	<p>Wie die aktuelle Baulandflächenbilanz zeigt, sind der engere Stadtkern und sein näheres Umfeld bereits überwiegend bebaut, <b>vereinzelte Baulandreserven</b> sind <b>vorhanden, kurzfristig jedoch nicht verfügbar</b>.</p> <p>Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens wird u.a. auch eine Präzisierung der „Zentrenstruktur“ im Bereich des dicht bebauten Stadtgebietes bzw. die Festlegung einer „Zentrumszone“ vorgenommen (siehe Änderungspunkt 1), wobei für den eigentlichen Bereich der „Zentrumszone“ – den rechtlichen Vorgaben entsprechend - Flächen mit einem entsprechenden „Nutzungsmix“ (Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Wohnen) im engeren Stadtzentrum von Scheibbs vorgesehen sind und somit eine <b>weitere Innenentwicklung gestärkt</b> wird.</p> <p>Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von zentral gelegenen und auch ev. leerstehenden bzw. „nachzuverdichtenden“ Wohnbauflächen lässt sich deren weitere „Innenentwicklung“ <b>aus heutiger Sicht nur bedingt umsetzen</b> (Anm.: In jüngster Vergangenheit wurde jedoch eine im unmittelbaren Stadtzentrum an der „Hauptstraße“ gelegene Liegenschaft (ehem. Gasthaus/Hotel) revitalisiert und mit einem zeitgemäßen Nutzungsmix ausgestattet.), sodass in Zukunft der Fokus verstärkt auf die an den engeren Stadtbereich angrenzenden Flächen zu legen ist.</p>	<p>Die nunmehr neu vorgesehenen „Siedlungserweiterungsgebiete“ befinden sich im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen, jeweils im Nahbereich des Stadtzentrums von Scheibbs (Luftlinienentfernung jeweils rd. <b>800m zum Kreuzungsbereich „Hauptstraße – St. Georgener Straße“</b>).</p> <p>Im Hinblick auf die Lage im bzw. zum Siedlungsverband von Scheibbs kann deren Umsetzung als zukünftiges Siedlungsgebiet durchaus als eine <b>Maßnahme im Sinne einer „Innenentwicklung“</b> der Stadt Scheibbs in zentrumsnahen Bereich bezeichnet werden, wodurch auch der Baulanddruck auf dezentral gelegenen Flächen verringert wird.</p> 
<p><b>effiziente Nutzung der Infrastruktur</b></p>	<p>„Nullvariante“ (keine Änderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt zu keinen relevanten Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur, bzw. sind die Auswirkungen vergleichbar mit jenen der „Variante 2“.</p>	<p>2A) Der Bereich des Änderungspunktes 2A, welcher an drei Seiten an bereits bebautes Bauland anschließt, kann über den „Teichweg“ an die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen angeschlossen werden. Die Abwässer der STG Scheibbs werden - gemeinsam mit den Abwässern der Gemeinden Purgstall und St.Anton/Jeßnitz - in der im Jahr 2007 eröffneten „Verbandskläranlage Erlaufthal“ in Purgstall entsorgt. Gemäß den vorliegenden Informationen sind die Kapazitäten der Kläranlage ausreichend dimensioniert (<b>ausreichende EGW-Reserven für Scheibbs</b>).</p> <p>Auch die öffentliche Wasserversorgung ist über die in den angrenzenden Erschließungsstraßen bereits bestehenden Trinkwasserleitungen gewährleistet, wobei die <b>Kapazitäten der kommunalen Trinkwasserversorgung ausreichend</b> sind.</p> <p>Anmerkung: Für die Aufschließungszone (BW-A11) wird u.a. folgende Freigabebedingung festgelegt: <i>„Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der ordnungsgemäßen Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung und einer funktionsgerechten, verkehrstechnischen Erschließung“</i></p> <p>Ein im Süden der Parz.Nr. 142/1 befindlicher privater Brunnen verbleibt auch nach den geplanten Abänderungen im Grünland und wird durch die Aufweitung der Widmungsfestlegung „Ggü-9“ abgesichert.</p> <p>2B) Im gegenständlichen Verfahren werden die betreffenden Flächen mittels der Widmung „Gfrei“ abgesichert, um eine Umsetzung dieses im ÖEK geplanten SEG's langfristig zu ermöglichen. <b>Details zur Infrastruktur</b> sind <b>im Zuge eines etwaigen zukünftigen Umwidmungsverfahrens zu klären</b>. Da sich das geplante SEG 6 im Anschluss an bestehendes Bauland  det, ist jedoch auch für diesen Bereich <b>von einer problemlosen Weiterführung der bestehenden Infrastruktur auszugehen</b>.</p> <p>Hinsichtlich der Kapazitäten der Wasserver- und Abwasserentsorgung gelten die obenstehenden Ausführungen bei Punkt 2A.</p> <p>Im östlichen Bereich des geplanten SEG 6 verläuft in großer Tiefe der alte <b>Stollen der 2. Wr. Hochquellwasserleitung</b>, welcher jedoch bereits stillgelegt ist und <b>auch zukünftig nicht mehr für die Wasserversorgung herangezogen</b> wird.</p>

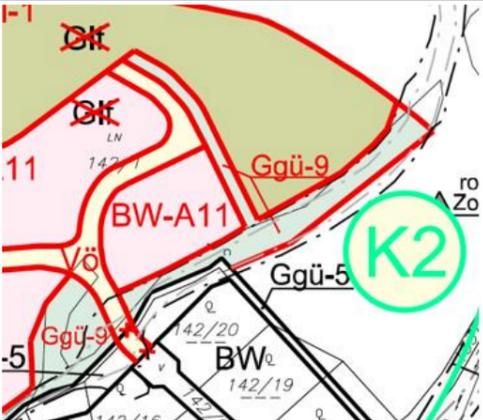


	V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
<p><b>Bodenverbrauch</b></p>	<p>„Nullvariante“ (keine Änderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) hat keine von der Variante 2 abweichenden Einflüsse auf den Bodenverbrauch.</p> 	<p>2A) Bereich „E1“: Die geplante Ausweisung der Wohnbauland-Aufschließungszone BW-A11 umfasst eine Fläche im Ausmaß von rd. <b>1,02 ha</b>. Für die innere Erschließung ist zusätzlich die Widmung „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ im Ausmaß von rd. <b>0,18 ha</b> vorgesehen. Eine baldige Verwertung der betreffenden Grundstücke wird im Sinne der „Vertragsraumordnung“ (vgl. §17 NÖ-ROG) mit entsprechenden Verträgen sichergestellt und eine <b>Baulandhortung</b> somit <b>nicht ermöglicht</b>.</p> <p>Bereich „E2“: Der nördliche Bereich wird als „Gfrei-1“ für eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung freigehalten; dieses Flächenausmaß beträgt rund <b>0,96 ha</b>. Eine der Realisierungsbedingungen für die Neuschaffung von Wohnbauland im betreffenden Bereich lautet: <i>Ausrichtung des Erschließungs-, Parzellierungs- und Baukonzeptes auf eine lockere bis mäßig verdichtete Bebauung mit einer Geschosflächenzahl (GFZ) &lt; 1,0</i></p> <p>Auf die Thematik „Bodenverbrauch“ wird in der entsprechenden Grundlagenerhebung ab Seite 42 dieses Berichtes im Detail eingegangen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bodenverbrauch in der beabsichtigten Größenordnung - unter Berücksichtigung der Bedarfs- bzw. Verfügbarkeitssituation – für eine Gemeinde in der Größenordnung und zentralörtlichen Stufe von Scheibbs durchaus gerechtfertigt anzusehen ist.</p> <p>2B) Der Änderungspunkt 2B umfasst unmittelbar keine Baulandneuwidmungen. Die zukünftig für die Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche des SEG 6 im Ausmaß von rund <b>1,1 ha</b> wird im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „Gfrei“ und der näheren Bezeichnung „Siedlungserweiterung“ abgesichert. Auch diesbezüglich wird auf die entsprechende Grundlagenerhebung ab Seite 42 dieses Berichtes verwiesen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Änderung des ÖEKs wird auch eine Streichung des westlichen Teiles des Siedlungserweiterungsgebietes Nr.4 („Bürgerhof“) vorgenommen, sodass lediglich ein Teilbereich im Ausmaß von rund 1,1 ha als SEG erhalten bleibt.</p>
<p><b>Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung</b></p>	<p>Bestehende verdichtete Siedlungsstrukturen und Eignungsflächen dafür befinden sich gemäß ÖEK vorrangig im bereits nahezu vollständig bebauten Stadtzentrum bzw. in dessen unmittelbarem Nahbereich („Ortsteilzentrum Heuberg“). Im Anschluss daran ist die Einfamilienhausbebauung die dominierende Bauform. Die geplante Neuordnung der SEG´s bringt keine relevanten Veränderungen für die Möglichkeiten zur Schaffung von Bereichen mit nachhaltiger und verdichteter Bebauung.</p>	<p>2A) Der Nahbereich des geplanten Siedlungserweiterungsgebietes ist geprägt von <b>lockerer Einfamilienhausbebauung</b>, diese soll im Hinblick auf die Umgebungsstruktur auch im Anschluss <b>weitergeführt</b> werden. Zudem zeigt die Entwicklung der letzten Jahre, dass aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit kaum bestehenden Angebots, für diese Bauform hohe Nachfrage und ebensolcher Bedarf gegeben ist (siehe Grundlagenerhebung). Im ÖEK wird hierzu im Zuge des Änderungsverfahrens als Realisierungsbedingung u.a. Folgendes festgelegt: „Ausrichtung des Erschließungs-, Parzellierungs- und Baukonzeptes auf eine lockere bis mäßig verdichtete Bebauung mit einer Geschosflächenzahl (GFZ) &lt; 1,0“.</p> <p>2B) Im Zuge gegenständlichen Verfahrens werden im ÖEK lediglich langfristige „Siedlungserweiterungsgebiete“ festgelegt bzw. angepasst. Im Flächenwidmungsplan ist die Ausweisung von „Gfrei“-Flächen vorgesehen, Baulandwidmungen sind nicht Teil des Änderungspunktes 2B. Die <b>Möglichkeit der Schaffung</b> für <b>Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung</b> wird bei einer etwaigen <b>späteren Umwidmung in Wohnbauland</b> im Bereich der einzelnen SEG´s <b>geprüft</b>. Im ÖEK wird für die „SEG´s 1, 4, 5 und 6“ im Zuge dieses Änderungsverfahrens als Realisierungsbedingung, der Umgebungsstruktur entsprechend, u.a. Folgendes festgelegt: „Ausrichtung des Erschließungs-, Parzellierungs- und Baukonzeptes auf eine lockere bis mäßig verdichtete Bebauung mit einer Geschosflächenzahl (GFZ) &lt; 1,0“. Für das „SEG 2“, welches gemäß ÖEK auch das „Ortsteilzentrum Heuberg“ umfasst, kann auf Grund der Lage im Nahbereich zum Stadtzentrum von Scheibbs eine <b>maßvolle Verdichtung</b> ermöglicht werden. Als Realisierungsbedingung für dieses SEG wird im Zuge des Änderungsverfahrens hierzu daher Folgendes festgelegt: „Ausrichtung des Erschließungs-, Parzellierungs- und Baukonzeptes auf eine lockere bis mäßig verdichtete Bebauung mit einer Geschosflächenzahl (GFZ) &lt; 1,0 in <b>Teilbereichen</b> auch maßvoll verdichtete Wohnbebauung (<b>Geschosflächenzahl 1,0 -1,2</b>)“.</p>

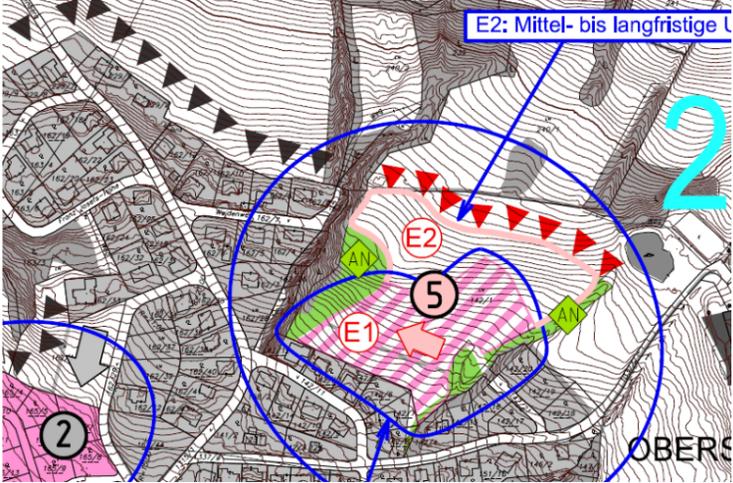


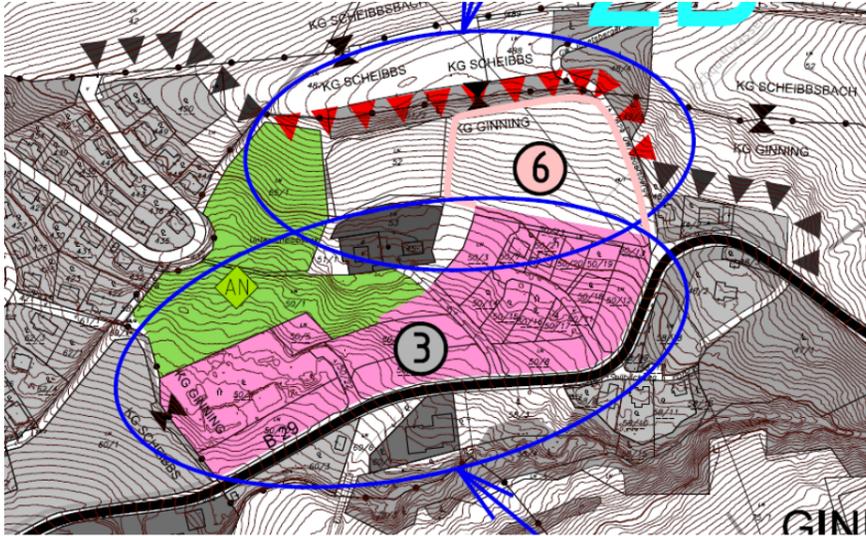
		V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
Natur- gefahren	Geogene Gefahren	„Nullvariante“ (keine Veränderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt insofern zu Konflikten mit Naturgefahren, als das bestehende SEG 4, welches teilweise von Naturgefahren betroffen ist (Rutschgebiet), ohne eine Neuordnung der Siedlungserweiterungsgebiete in seiner bisherigen Form bestehen bleibt.	<p>2A) Der Änderungsbereich (SEG5) befindet sich gem. Gefahrenhinweiskarte innerhalb einer gelben bzw. orangen Klasse, weshalb eine Planungskonsultation beim Geologischen Dienst des Amtes der NÖ-Landesregierung erfolgte. Gemäß Schreiben vom 12.05.2021 (BD1-G-411/113-2011) bestehen - unter Bezug auf ein Gutachten vom 03.01.2020 (BD1-G-411/008-2007), welches Bedingungen für das entsprechende Bauverfahren festlegt (z.B. bodenmechanische Untersuchungen) - keine Einwände gegen die Umwidmung. (siehe Stellungnahmen im Anhang nach den Änderungspunkten 2A/2B)</p> <p>Die von ev. Standortbeeinträchtigungen betroffenen Flächen werden im Flächenwidmungsplan als Freihaltefläche (Gfrei-2 = „Abstandssicherung Naturgefahren“) und auch in der Plandarstellung des „ÖEK“s als „Abstandsflächen Naturgefahren“ festgelegt und bleiben auch zukünftig von der Baulandwidmung ausgenommen. Zudem wird in den Realisierungsbedingungen im ÖEK für das „SEG5“ u.a. Folgendes festgelegt: „Vorliegen eines geologischen bzw. bodenmechanischen Gutachtens, in dem klargestellt wird, ob nach den gegebenen Untergrundverhältnissen die Bebaubarkeit des Bereiches ohne Einschränkungen gegeben ist, oder unter welchen Auflagen bzw. mit welchen Maßnahmen dies herstellbar ist.“</p> <p>2B) Bereits im Jahr 2019 wurde für den Bereich der Parz.Nr. 50/1 (nunmehriges „SEG 6“) eine geologische Untersuchung seitens des Geologischen Dienstes (BD1-G-411/113-2011 vom 27.02.2019) vorgenommen, wobei zusammenfassend festgestellt wurde, dass „gegenständliche Fläche grundsätzlich bebaubar und eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet im Hinblick auf die NÖ Gefahrenhinweiskarte möglich ist.“ (siehe Stellungnahme im Anhang nach den Änderungspunkten 2A/2B)</p> <p>Die von ev. Standortbeeinträchtigungen (Hinweisbereich „Rutschung“ gemäß Gefahrenzonenplan) betroffenen Flächen nördlich des bestehenden „SEG 3“ bzw. rund 100m westlich des „SEG 6“ sind im Entwurf zur Änderung des „ÖEK“s als „Abstandsflächen Naturgefahren“ festgelegt und bleiben auch zukünftig von der Baulandwidmung ausgenommen. Im Flächenwidmungsplan kommt es zu einer Absicherung dieser Flächen durch die Ausweisung von „Gfrei-2“ mit der näheren Bezeichnung „Abstandssicherung Naturgefahren“.</p> <p>In den Realisierungsbedingungen des „SEG 6“ wird u.a. Folgendes festgelegt: „Vorliegen eines geologischen bzw. bodenmechanischen Gutachtens, in dem klargestellt wird, ob nach den gegebenen Untergrundverhältnissen die Bebaubarkeit des Bereiches ohne Einschränkungen gegeben ist, oder unter welchen Auflagen bzw. mit welchen Maßnahmen dies herstellbar ist.“</p> <p>Das „SEG 4“ befindet sich z.T. in einem von Naturgefahren gefährdeten Bereich (Hinweisbereich „Rutschung“), weshalb im gegenständlichen Verfahren der davon betroffene westliche Teilbereich als „Siedlungserweiterungsgebiet“ gestrichen wird.</p>
	Hangwässer	„Nullvariante“ (keine Veränderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt zu keinen über die bei „Variante 2“ beschriebenen, hinausgehenden Problemen beim Aspekt „Hangwässer“.	<p>2A) Es befindet sich ein Fließweg mit Einzugsbereich 1ha bis 10ha sowie Fließwege zwischen 0,05ha bis 1ha im Änderungsbereich. Der im Änderungsgebiet verlaufende Graben wird als „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „Abflussbereich für Niederschlagswässer“ ausgewiesen und somit abgesichert. Der im Südosten des Siedlungserweiterungsgebietes verlaufenden Graben kann Oberflächenwässer – auch aus Richtung Nordwesten - aufnehmen, welche in diesem Bereich versickern bzw. nach Süden abgeleitet werden können.</p> <p>Im ÖEK werden hierzu im Zuge des Änderungsverfahrens für das „SEG5“ als Realisierungsbedingung u.a. Folgendes festgelegt: „Realisierung eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen bezüglich Hangwässer aus Richtung Norden.“</p> <p>2B) Im Bereich des „SEG6“ verlaufen Fließwege mit Einzugsbereich zwischen 0,05ha bis 1ha. Diesbezüglich wäre im Zuge eines etwaigen zukünftigen Umwidmungsverfahrens jeweils eine lokale Beurteilung vorzunehmen, ob eine Sicherung von Abflusswegen oder besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.</p>

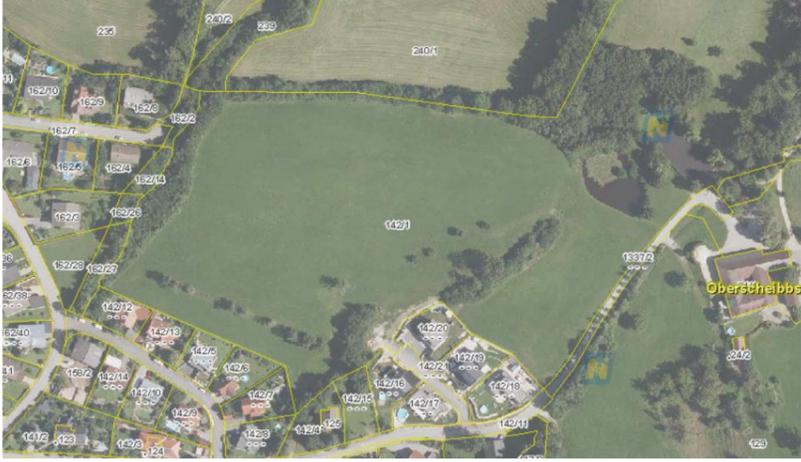


		V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
Wildbach- gefahren- zonen		„Nullvariante“ (keine Veränderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt zu keinen über die bei „Variante 2“ beschriebenen, hinausgehenden Problemen beim Aspekt „Wildbach-Gefahrenzonen“.	<p>2A) Gemäß Schreiben der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 10.06.2021 (GZ: 901-B/Scheibbs/GZP-2021) wurde der Gefahrenzonenplan der Stadtgemeinde Scheibbs adaptiert (siehe die unter Änderungspunkt „K2“ behandelte Kenntlichmachung). Die Adaptierung wurde bereits in die Plandarstellung der gegenständlichen Änderung berücksichtigt, wobei auch die die Abgrenzungen der geplanten „Ggü“-Widmung geringfügig angepasst wurden. Demnach wird weder die im Bereich der <b>BW-A11</b> vorgesehene Baulandwidmung noch die weiter nordöstlich angrenzende Widmung „Gfrei-1“ von Gefahrenzonen beeinträchtigt. (siehe Stellungnahme im Anhang nach den Änderungspunkten 2A/2B)</p> 
			<p>2B) <b>Keine Gefahrenzonen</b> im betreffenden Bereich.</p>
Orts- und Landschaftsbild		„Nullvariante“ (keine Veränderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt zu keinen über die bei „Variante 2“ beschriebenen, hinausgehenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.	<p>2A) Es handelt sich bei der geplanten Neuweisung der Wohnbauland-Aufschließungszone um eine Erweiterung des bestehenden, nahezu ausschließlich durch Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsbereiches der Stadt Scheibbs, wobei der Änderungsbereich in Richtung Nordosten ansteigt. Zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung wird der bestehende Bebauungsplan parallel zum Umwidmungsverfahren für das Änderungsgebiet – der Umgebungsstruktur entsprechend - erweitert. Im ÖEK wird hierzu im Zuge des Änderungsverfahrens als Realisierungsbedingung folgendes festgelegt: „Ausrichtung des Erschließungs-, Parzellierungs- und Bebauungskonzeptes auf eine lockere bis mäßig verdichtete Bebauung mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) &lt; 1,0“. Der <b>Bebauungsplan</b> sieht eine <b>offene Bauweise</b> vor, wobei sich die bebaubaren Bereiche entlang der Erschließungsstraße orientieren und die hinteren Gartenbereiche durch die Festlegung einer „hinteren“ Baufluchtlinie von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freigehalten werden sollen. Im Zusammenhang mit der Festlegung der in den <b>angrenzenden Ein- bzw. Zweifamilienhausbereichen</b> bestehenden Bebauungsbestimmungen (30% Bebauungsdichte, offene Bauweise, Bauklasse I, II wahlweise) wird nicht von negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ausgegangen. Die weiter in Richtung Norden reichende Fläche soll im Hinblick auf eine ev. mittel- bis langfristige Siedlungserweiterung vorerst in der Widmung „Gfrei“ verbleiben. Im <b>nördlichen Anschluss</b> daran befindet sich auch ein kleinerer bestockter <b>Waldstreifen</b>, welcher den <b>Siedlungserweiterungsbereich</b> in Richtung Nordosten zum landwirtschaftlichen Streusiedlungsgebiet hin <b>begrenzt</b>. Im Hinblick auf eine langfristige Abgrenzung des Siedlungsgebietes im Nordosten der Stadt Scheibbs in Richtung Norden, wird im ÖEK entlang der geplanten „Gfrei“ Fläche eine „örtliche <b>Siedlungsgrenze</b>“ gezogen, welche eine Verlängerung der bestehenden Siedlungsgrenze im Westen darstellt und mit dieser zusammen einen <b>homogenen Abschluss</b> des Siedlungsraumes ergibt (siehe nachfolgende Abbildung - geplante Siedlungsgrenze in „rot“):</p>



	V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
		 <p>Die vorgesehene „örtliche Siedlungsgrenze“ orientiert sich am bestehenden Geländeverlauf (Ausparung einer Geländekuppe) und dient der Sicherung einer kompakten Siedlungsstruktur, wobei ein Überschreiten bei zukünftigen Baulandneuausweisungen auch mittel- bis langfristig nicht möglich ist (kleinräumige und geringfügige Neuwidmungen sind im Bedarfsfall zu prüfen).</p> <p>Blick in Richtung Südwesten auf den geplanten Änderungsbereich. Der nunmehr in der Widmung „Ggü“ vorgesehene, bestockte Graben ist in der Bildmitte zu erkennen. Das geplanten Siedlungserweiterungsgebiet befindet sich in der rechten Bildhälfte (Aufnahmedatum 01.05.2021):</p>  <p>Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im unmittelbaren Anschluss an gewidmete und bereits bebaute Wohnbaulandflächen sind durch eine Wohnbaulandwidmung – unter Berücksichtigung der jeweils angrenzenden bestehenden Bebauungsstrukturen und des bestehenden Bebauungsplanes sowie der bestehenden Topographie bzw. den angrenzenden Grünstrukturen (bestockter Bereich im nördlichen Anschluss im Übergang zum Streusiedlungsgebiet) - keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Es sind auch keine Widersprüche zu dem im Rahmen der Ausarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2003 erstellten „Landschaftskonzept“ feststellbar.</p>

	V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
		<p>2B) Das „SEG 6“ befindet sich im nördlichen Anschluss an bestehendes und bereits bebautes bzw. kurz vor Bebauung stehendes (Aufschließungszone „BW-A8.2“) Wohnbauland. Die betreffende Fläche steigt nach Norden hin an und wird im Norden von einem bestockten Waldstreifen abgegrenzt. Entlang dieser nördlichen Abgrenzung und somit auch im Norden der im Flächenwidmungsplan geplanten „Gfrei“-Fläche, soll - um eine langfristige Grenze für die Siedlungsentwicklung zu gewährleisten - im ÖEK eine „örtliche <b>Siedlungsgrenze</b>“ festgelegt werden. Diese stellt eine Verbindung der bereits bestehenden Siedlungsgrenzen dar und gewährleistet somit einen <b>homogenen Siedlungsabschluss</b>, der sich in Orts- und Landschaftsbild einfügt (siehe nebenstehende Abbildung - geplante Siedlungsgrenze in „rot“). Ein Überschreiten dieser „Siedlungsgrenze“ bei zukünftigen Baulandneuausweisungen ist auch mittel- bis langfristig nicht möglich (kleinräumige und geringfügige Neuwidmungen sind im Bedarfsfall zu prüfen).</p>  <p>Südlich der für eine langfristige Siedlungsentwicklung geplanten „Gfrei-1“ Fläche wird im Zuge der geplanten Änderungen auch die Funktionsbezeichnung eines bereits gewidmeten „Grünland-Grüngürtels (Ggü)“ konkretisiert („Erhaltung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes“) und somit der vorhandene Obstbaumbestand abgesichert (siehe nachfolgende Fotos – Aufnahmedatum 01.05.2021).</p> <p>Blick in Richtung Westen:</p>  <p>Blick in Richtung Nordwesten:</p>  <p>Für eine Sicherstellung einer geordneten Bebauung wird im Zuge des Änderungsverfahrens für das „SEG 6“ im ÖEK als Realisierungsbedingung, der Umgebungsstruktur entsprechend, u.a. Folgendes festgelegt: „Ausrichtung des Erschließungs-, Parzellierungs- und Baukonzeptes auf eine lockere bis mäßig verdichtete Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) &lt; 1,0“.</p>

	V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
<p><b>Sicherstellung von grüner Infrastruktur</b></p>	<p>„Nullvariante“ (keine Veränderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt zu keinen über die bei „Variante 2“ beschriebenen, hinausgehenden Auswirkungen auf die grüne Infrastruktur.</p>	<p>2A) Der am südöstlichen Rand des Änderungsbereiches verlaufende bestockte Grabenbereich verbleibt in seiner Struktur im Grünland und wird durch die Widmungsfestlegung „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ abgesichert. Im Nordwesten bleibt eine Grünfläche in Form einer Freihaltfläche („Gfrei-2“ = <b>Abstandssicherung Naturgefahren</b>) auch langfristig erhalten. Die geplante offene Einfamilienhausbebauung mit dazugehörigen <b>Gartenbereichen</b> – und somit unversiegelten Freiflächen – befindet sich zwischen den o.g. beiden Festlegungen „Ggü-9“ und „Gfrei-2“. Der bestockter Waldstreifen im nördlichen Anschluss wird von gegenständlicher Änderung nicht berührt.</p>  <p>Quelle: NÖ-Atlas, abgerufen am 05.07.2021</p> <p>2B) Südlich der für eine langfristige Siedlungsentwicklung geplanten „Gfrei-1“-Fläche wird die Funktionsbezeichnung eines bereits gewidmeten „Grünland-Grüngürtels (Ggü)“ konkretisiert (Abänderung von derzeit „Immissionsabschirmung“ (-3) auf <b>„Erhaltung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes“</b> (-10)) und der Baumbestand somit auch zukünftig abgesichert. Ein Waldstreifen im Norden wird von den Planungen nicht berührt („Gfrei-1“ und „Ggü-10“-Widmung betreffen lediglich die Parz.Nr. 50/1):</p>  <p>Quelle: NÖ-Atlas, abgerufen am 05.07.2021</p>
<p><b>Sicherung land- und forstwirtschaftlich wertvoller Flächen</b></p>	<p>Fast die Hälfte des gesamten Gemeindegebietes von Scheibbs ist bewaldet - vor allem der hügelige südlichere Bereich des Gemeindegebiets an den Hängen westlich und östlich des Erlauftales im Übergang zum Ötscher-Gebiet.</p>	<p>2A) Der betreffende Änderungsbereich („<b>SEG5</b>“) wird als extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche genutzt. Gemäß digitaler Bodenkarte (abgerufen am 22.06.2021) bestehen folgende Boden-Wertigkeiten: <b>SEG 5: geringwertiges Ackerland und mittel- bis hochwertiges Grünland; wechselfeucht</b></p> <p>Es sind keine Waldflächen von den geplanten Umwidmungen betroffen.</p>

		V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
		„Nullvariante“ (keine Veränderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt auch zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen.	<p>2B) Auch das „SEG6“ wird derzeit als extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche genutzt. Ackerflächen sind nicht betroffen. Gemäß digitaler Bodenkarte bestehen für diesen Bereich – bzw. für den nunmehr aus dem „SEG4“ gestrichenen Erweiterungsbereich - folgende Boden-Wertigkeiten:  <b>SEG 6: mittelwertiges Ackerland, mittel- bis hochwertiges Grünland, wechselfeucht</b>                      SEG 4: mittelwertiges Ackerland, mittel- bis hochwertiges Grünland, wechselfeucht</p> <p>Es sind keine Waldflächen von den geplanten Umwidmungen betroffen.</p>
Lage und Verkehrserschließung	Anbindung an bestehendes Straßennetz	„Nullvariante“ (keine Veränderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt zu keinen über die bei „Variante 2“ beschriebenen, hinausgehenden Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz.	<p>2A) Die geplante Erweiterung des Wohnbaulandes erfolgt vorerst im westlichen Anschluss an den in der Widmungsart „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ ausgewiesenen „Teichweg“ (Anm.: Mittel- bis langfristig könnte der neu vorgesehene Siedlungserweiterungsbereich auch in Richtung Nordwesten über eine Brücke an den „Weidenweg“ angebunden werden.). Die bestehende Stichstraße („Teichweg“) kann somit fortgeführt werden. Blick in Richtung Nordwesten auf den „Teichweg“ (Aufnahmedatum 01.05.2021):</p>  <p>Diese Verlängerung ist bereits in Form eines Feldweges vorhanden und führt über den bestehenden Graben, welcher von Gefahrenzonenfestlegungen der Wildbach- und Lawinenverbauung betroffen ist. Die bereits bestehende Überfahrt wird im Zuge der Herstellung bzw. Verlängerung der Erschließungsstraße in Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinenverbauung optimiert. Sowohl der „Teichweg“ als auch in weiterer Folge der „Scheibbsbachweg“ weisen ein geringes Verkehrsaufkommen auf und es sind im Hinblick auf das Ausmaß der geplanten Widmungsänderungen keine Beeinträchtigungen der Sicherheit bzw. der Flüssigkeit des Verkehrs zu erwarten.</p>
			<p>2B) Die Anbindung des „SEG 6“ soll zukünftig (unter Einbindung der derzeit noch als Aufschließungszone „BW-A8.2“ ausgewiesenen Parz.Nr. 50/3) einerseits über die bereits bestehende Erschließungsstraße („H.Albrecht-Gasse“ - Parz.Nr. 50/11) bzw. andererseits über den unmittelbar südöstlich des Änderungsbereiches in die B29 einmündenden „Güterweg Jagetsberger“ an das öffentliche Verkehrsnetz in Form einer ringförmigen Erschließung erfolgen. Diesbezüglich wurde bereits im Zuge der „SUP“ die zuständige Straßenbauabteilung konsultiert (siehe Antwortschreiben vom 24.02.2021 (ST-A-24/246-2021) im Anhang nach den Änderungspunkten 2A/2B). Es wurden zwischenzeitlich seitens der Gemeinde auch Begehungen mit dem zuständigen Straßenmeister vorgenommen, wobei seitens des Vertreters der Landesstraßenverwaltung der beabsichtigten Verkehrslösung mündlich zugestimmt wurde (keine direkte Anbindung an der Außenkurve der Landesstraße B29; Anschluss der zukünftigen Wohnbaulandwidmung an den bestehenden Güterweg; ringförmige Erschließung über „H.Albrecht-Gasse“ bzw. die</p>



		V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
			<p>anschließende Wohnbauland-Aufschließungszone in Form eines Einbahnsystems) (Mitteilung seitens des Bauamtes der STG Scheibbs vom 02.06.2021).</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Widmungsänderung soll daher die bestehende Aufschließungszone („BW-A8.2“) in die Bereiche „BW-A8.2.1“ und „BW-A8.2.2“ unterteilt werden, wobei für die Freigabe der „BW-A8.2.2“ zur Grundabteilung und Bebauung die bestehende Freigabebedingung „Sicherstellung eines verkehrstechnisch einwandfreien bzw. den diesbezüglichen Bestimmungen der NÖ-Bauordnung entsprechenden Anschlusses des Bereiches an die B29“ durch den Zusatz „...unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrserschließung für das nördliche angrenzende Siedlungserweiterungsgebiet“ ergänzt wird.</p> <p>Die Ortstafel an der Landesstraße B29 befindet sich rund 60m östlich am Beginn des bebauten Gebietes (östlich der Parz.Nr. 44/2). Die höchstzulässige Geschwindigkeit im betreffenden Bereich beträgt 50km/h.</p> <p>Hierzu wird zusätzlich in den „Realisierungsbedingungen“ für das „SEG 6“ Folgendes verankert: „Vorliegen einer verkehrstechnischen Überprüfung eventueller erforderlicher Maßnahmen für die Anbindung des „Siedlungserweiterungsgebietes“ an die „B29““</p> <p>Es sind im Zusammenhang mit den geplanten Widmungsänderungen keine Widersprüche zu dem im Rahmen der Ausarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 2003 erstellten „Verkehrskonzept“ feststellbar.</p>
	<b>ÖV Erreichbarkeit</b>	Das Gemeindegebiet von Scheibbs wird durch öffentliche Buslinien bzw. die Lage an der Bahntrasse Pöchlarn-Scheibbs erschlossen. „Nullvariante“ (keine Veränderungen bei den Festlegungen der Siedlungserweiterungsgebiete) führt auch zu keinen Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr, wobei aufgrund der verkehrsstrukturellen Lage der STG Scheibbs (Bahntrasse bzw. Knotenpunkt Landesstraße B25/B29) grundsätzlich ausreichend Kapazitäten gegeben sind.	<p>2A) Die zum Änderungsbereich <b>nächstgelegene Bushaltestelle</b> liegt in einer Luftlinien-Entfernung von rund 600m zum Änderungsbereich an der „Eisenwurzen Straße“ („Landeskrankenhaus“). Die fußläufige Entfernung beträgt <b>1 km</b> bzw. ca. 10 Minuten. Der Bahnhof Scheibbs (gleichzeitig auch Busbahnhof) befindet sich in einer Luftlinien-Entfernung von rund 1,1 km.</p> <p>2B) Die zum Änderungsbereich nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer fußläufigen Entfernung von rund <b>700 m</b> zum Änderungsbereich an der B29 im Norden des Stadtzentrums („Töpferpark“). Der Bahnhof Scheibbs (gleichzeitig auch Busbahnhof) befindet sich in einer Luftlinien-Entfernung von rund 900 m.</p>
	<b>Innere Erschließung</b>	„Nullvariante“ (keine weitere Siedlungserweiterung) bewirkt auch keinen weiteren Bedarf für die Erschließung neuer Baulandflächen.	<p>2A) Die geplante öffentliche Verkehrsfläche weist im Übergang zum „Teichweg“ eine Breite von 7,25 m auf (übliche Straßenbreite für neue Wohnbaulandbereiche in vergleichbarer Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Scheibbs) und teilt sich dann in 2 Stränge, wobei die nach Westen führende Abzweigung in einem Wendeplatz mit einer Breite von 12,5 m endet und sodann weiters ins Grünland in einen 4 m breiten Fußweg übergeht. Die nach Nordosten führende, 7,5 m breite Abzweigung verschmälert sich nach einer Kurve nach Nordwesten auf eine Querschnittsbreite von 6 m („Wohnsiedlungsstraße“) und stellt die Basis für eine langfristige Verlängerung zur Aufschließung eines möglichen Erweiterungsbereiches in nördlicher Richtung und Anbindung an das westliche Siedlungsgebiet dar.</p> <p>Zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrserschließung wird u.a. folgende Freigabebedingung für die Aufschließungszone „BW-A11“ festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der ordnungsgemäßen Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung und einer funktionsgerechten, verkehrstechnischen Erschließung“</li> <li>- „Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten Straßenerschließungsprojektes in Entsprechung der Vorgaben des §32(7) NÖ-ROG 2014“</li> </ul> <p>2B) Details zur inneren Erschließung können erst im Zuge eines konkreten Projektes für eine Umsetzung des betreffenden Siedlungserweiterungsgebietes „SEG6“ behandelt werden, wobei dies unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsstraße („H.Albrecht-Gasse“) zu erfolgen hat.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auf die obigen Ausführungen („Anbindung an das bestehende Straßennetz“) verwiesen.</p>



	V1 - „Nullvariante“	V2 – „Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“
<b>Verfügbarkeit</b>	<p>Seitens der Gemeinde wurde im Vorfeld der gegenständlichen Abänderungen die Verfügbarkeit der bestehenden Siedlungserweiterungsflächen überprüft (siehe Ausführungen in der entsprechenden Grundlagenerhebung ab Seite 44 dieses Berichtes). Es zeigte sich, dass sowohl bei den bestehenden Siedlungserweiterungsgebieten als auch bei den rechtskräftig ausgewiesenen Wohnbauland – Aufschließungszonen das Interesse der GrundeigentümerInnen an einer Verwertung (Bebauung bzw. Verkauf) nur in sehr geringem Ausmaß gegeben ist.</p>	<p>2A) Die Verfügbarkeit der betreffenden Bauland-Fläche ist bereits durch Vorverträge sichergestellt. „Baulandmobilisierungsverträge“ im Sinne §17 NÖ-ROG liegen spätestens bei der Beschlussfassung vor. Auch bezüglich der zweiten Erweiterungsetappe des „SEG5“ wurde mit den GrundeigentümerInnen bereits abgeklärt, sodass die zukünftige Verfügbarkeit als Siedlungserweiterungsgebiet als gesichert angesehen werden kann.</p> <p>Im ÖEK wird hierzu im Zuge des Änderungsverfahrens als Realisierungsbedingung für das „SEG5“ u.a. Folgendes festgelegt: „Sicherstellung der Verfügbarkeit (z.B. durch Abschluss von Baulandsicherungsverträgen zwischen den Grundeigentümern und der Stadtgemeinde Scheibbs im Sinne des §17(3) des NÖ Raumordnungsgesetzes oder von privatrechtlichen Verträgen) oder Erwerb der Fläche durch die Stadtgemeinde Scheibbs.“</p> <p>2B) Derzeit ist im ÖEK lediglich die Ausweisung bzw. Adaptierung von langfristigen „Siedlungserweiterungsgebieten“ geplant. Im Flächenwidmungsplan werden zur langfristigen Absicherung Flächen mit der Widmung „Gfrei-Siedlungserweiterung“ ausgewiesen. Auch bezüglich des „SEG6“ wurde bei Vorgesprächen mit den GrundeigentümerInnen abgeklärt, dass die zukünftige Verfügbarkeit als Siedlungserweiterungsgebiet als gesichert angesehen werden kann.</p> <p>Im ÖEK wird hierzu als Realisierungsbedingung für sämtliche SEG´s Folgendes festgelegt: „Sicherstellung der Verfügbarkeit (z.B. durch Abschluss von Baulandsicherungsverträgen zwischen den Grundeigentümern und der Stadtgemeinde Scheibbs im Sinne des §17(3) des NÖ Raumordnungsgesetzes oder von privatrechtlichen Verträgen) oder Erwerb der Fläche durch die Stadtgemeinde Scheibbs.“</p>
<b>Planungsziel und Zusammenfassung</b>	<p>Die „Nullvariante“ (Variante 1) verändert die Umweltsituation nicht in relevanter Art und Weise. Sie verhindert allerdings auch eine weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf verfügbaren Flächen. Aufgrund der derzeit gegebenen geringen Verfügbarkeit von Wohnbaulandflächen würden mittel- bis langfristig zu wenige Flächen für den Bedarf der STG Scheibbs zur Verfügung stehen - der Druck auf eine Entwicklung in den Außenbereichen wächst, wenn die gut versorgten und siedlungsstrukturell günstig gelegenen Gebiete nicht entwickelt werden. Außerdem ist die Fortsetzung des Trends, dass der Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhausbebauung zu einem großen Teil in Nachbargemeinden der STG Scheibbs befriedigt wird, zu befürchten.</p> <p><b>Das Planungsziel:</b> Ziel ist die Entwicklung der strukturellen Stärken der Stadtgemeinde Scheibbs und eine Absicherung der hohen Wohn- und Lebensqualität durch ein bedarfsorientiertes Angebot an verfügbarem Wohnbauland und einer damit einhergehenden Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung. <b>kann somit nicht erfüllt werden.</b></p>	<p>Variante 1 ermöglicht eine Siedlungsentwicklung in einer siedlungsstrukturell sehr günstigen Lage. Die bei der Variantenanalyse untersuchten Kriterien weisen auf keine hohe Umweltbelastung hin.</p> <p>Es werden die wichtigsten Gründe für die geplante Siedlungserweiterung zusammenfassend angeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung in siedlungsstrukturell sehr günstiger Lage im direkten Anschluss an Wohnbaulandflächen → Ermöglichung einer „Innenentwicklung“</li> <li>• Deckung des Flächenbedarfes an Wohnbauland - Bodenverbrauch ist gerechtfertigt</li> <li>• Versorgung ist sichergestellt - Infrastruktur ist im Nahbereich vorhanden</li> <li>• unbedenklich in Hinblick auf Naturraum – entsprechende Maßnahmen wurden getroffen</li> <li>• grüne Infrastruktur wird gesichert</li> <li>• unbedenklich in Hinblick auf Landschafts- und Ortsbild</li> <li>• Verfügbarkeit ist gegeben → Umsetzung gewährleistet</li> </ul> <p><b>Das Planungsziel:</b> Ziel ist die Entwicklung der strukturellen Stärken der Stadtgemeinde Scheibbs und eine Absicherung der hohen Wohn- und Lebensqualität durch ein bedarfsorientiertes Angebot an verfügbarem Wohnbauland und einer damit einhergehenden Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung. <b>wird erfüllt.</b></p> <p><b>Aus den angeführten Gründen wird diese Variante weiter verfolgt.</b></p>

## WEITERE RAUMORDNUNGSFACHLICHE ASPEKTE DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN

### ERSTWIDMUNG VON BAULAND IM AUSMASS VON ÜBER EINEM HEKTAR

Da es sich beim Änderungspunkt 2A (Bereich „Teichweg-Weidenweg“) um eine Erstwidmung von Bauland im Ausmaß von über einem Hektar handelt, ist gemäß §14 (21) des NÖ-ROG zu prüfen, „mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht.“

Dazu ist im gegenständlichen Fall Folgendes festzuhalten:

- Klimawandelanpassung:

In Anbetracht der Herausforderungen und Auswirkungen des Klimawandels ist besonders der Schutz der „blau-grünen Infrastruktur“ zu forcieren, diese ist für eine Klimawandelanpassung wesentlich.

Durch gegenständliches Vorhaben wird diese „blau-grüne Infrastruktur“ durch die Ausweisung eines „Grüngürtels“, abgesichert und auch die geplante Einfamilienhausbebauung bringt u.a. eine Sicherung von unversiegelten Freiflächen in Form der bei Einfamilienhausbebauung gegebenen Gartenbereiche mit sich. Der Erhalt der bestehenden Niederschlagsabflusslinien und Feuchtbereichen wird gewährleistet.

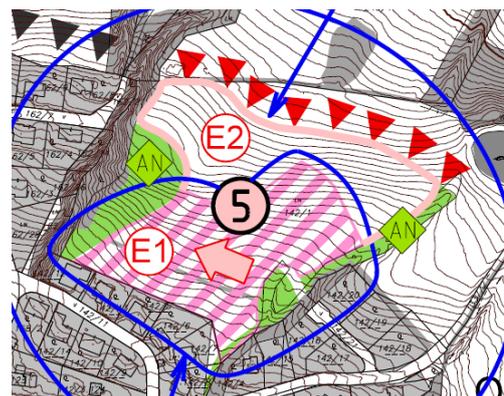
Der Abfluss des Niederschlagswassers erfolgt auf Eigengrund sowie über die bestehenden Gräben und ist aus Sicht der Klimawandelanpassung positiv zu bewerten, da Verdunstung hohen Sommertemperaturen entgegenwirkt.

- Naherholung:

Aufgrund der Lage im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet und den naturräumlichen Gegebenheiten, stellt das Änderungsgebiet keinen Naherholungsraum mit besonderer Bedeutung dar. Die Erreichbarkeit von Freizeit- und Naherholungsgebieten wird durch die Wohnbaulandneuwidmung nicht behindert; geplante Festlegungen stehen auch nicht im Konflikt zu bestehenden oder geplanten Wanderwegen, Radrouten o.ä.. Randliche Grünbereiche (wie Gräben, Gehölzzeilen) bleiben als Bestandteile der umgebenden Naherholungslandschaft erhalten.

- Grünraumvernetzung:

Die bestehenden Grünräume im Änderungsbereich bleiben zum einen durch die Festlegung der Widmung „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ und zum anderen durch eine Sicherung in Form einer Freihaltefläche („Gfrei-2“ = Abstandssicherung Naturgefahren) erhalten. Die geplante offene Einfamilienhausbebauung mit dazugehörigen Gartenbereichen – und somit unversiegelten Freiflächen – befindet sich zwischen den o.g. beiden Festlegungen „Ggü-9“ und „Gfrei-2“. Im ÖEK sind diese zusätzlich mit der Signatur „Abstandsfläche Naturgefahren“ versehen.



- Oberflächenwassermanagement:

Der im Änderungsgebiet verlaufende Graben wird als „Grünland-Grüngürtel (Ggü)“ mit der Funktionsbezeichnung „Abflussbereich für Niederschlagswässer“ ausgewiesen und wird somit langfristig abgesichert. Durch die geplante Einfamilienhausbebauung

### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



ist eine teilweise Versickerung auf Eigengrund (in den unversiegelten Gartenbereichen) gegeben.

**NEUFESTLEGUNG SÄMTLICHER „SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIETE“ IM  
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ALS „GRÜNLAND-FREIHALTEFLÄCHE (Gfrei)“**

Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise im Zusammenhang mit der Festlegung der „Gfrei“-Widmung im Bereich der nunmehr neu vorgesehenen Siedlungserweiterungsgebiete „Teichweg / Weidenweg“ (SEG 5) und „Herzog-Albrecht-Gasse – Nord“ (SEG 6) soll die Festlegung der Widmung „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“ mit dem Widmungszusatz „Siedlungserweiterung“ auch im Bereich der gemäß „Örtlichem Entwicklungskonzept“ bereits bestehenden Siedlungserweiterungsgebiete „Saffen“ (Nr. 1), „Heuberg“ (Nr. 2) und „Bürgerhofstraße“ (Nr. 4) vorgenommen werden.

Damit können Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer ev. landwirtschaftlichen Nutzung der bestehenden Siedlungserweiterungsgebiete ausgeschlossen und somit die Erweiterungsgebiete auch langfristig abgesichert werden.



## **AUSGLEICHS- UND MONITORING-MASSNAHMEN**

Um etwaige negative Umweltauswirkungen zu verhindern, zu verringern oder soweit wie möglich auszugleichen, wurden im Zuge der Planungen Maßnahmen getroffen, welche bereits in die integrative Gesamtbeurteilung mit einbezogen wurden.

Zu den im „Scoping“ festgelegten zu untersuchenden Themenfeldern des „Umweltberichtes“ wurden relevante Maßnahmen bereits von vorneherein in den Umwidmungsprozess integriert. Die geplanten Festlegungen im Flächenwidmungsplan sowie im ÖEK sind teilweise auf Ausgleichsmaßnahmen zu Themen wie z.B. „Naturgefahren“, „Verfügbarkeit“, „Siedlungsstruktur“ zurückzuführen. Diese wurden in Form von Freihalteflächen, Grüngürtel-Ausweisungen sowie Aufschließungs- und Realisierungsbedingungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm verpflichtend festgelegt.

Da gemäß Variantenanalyse bei beiden Varianten **nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen** ist, sind aus der Sicht der Stadtgemeinde sowie des Planverfassers **keine weiteren Maßnahmen erforderlich**.

## **ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG DES UMWELTBERICHTES**

Wesentliche Ziele der Stadtgemeinde und der gegenständlichen Abänderungen sind v.a. die weitere Entwicklung der strukturellen Stärken der Stadtgemeinde Scheibbs im Sinne der „Ziele und Maßnahmen“ des rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogrammes, die Absicherung der hohen Wohn- und Lebensqualität durch ein bedarfsorientiertes Angebot an verfügbarem Wohnbauland und in Folge einer damit einhergehenden Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsrückgang seit den 1980er Jahren).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes gemäß vorliegender Variante 2 („Variante Neuordnung Siedlungserweiterungsgebiete“) sowohl kurzfristig (Ausweisung einer Wohnbaulandaufschließungszone „BW-A11“), als auch langfristig (Neuordnung aller „Siedlungserweiterungsgebiete“ im ÖEK sowie Festlegung von „Gfrei“-Flächen im Flächenwidmungsplan) aus der Sicht der Stadtgemeinde - u.a. hinsichtlich der aktuellen siedlungsstrukturellen Situation, der naturräumlichen Gegebenheiten auch hinsichtlich Naturgefahren, der landschaftlichen und verkehrstechnischen Einbindung, und auch aufgrund der raumordnungsrechtlichen und sonstigen übergeordneten Rahmenbedingungen – die favorisierende Variante im Hinblick auf den im „Scoping“ festgelegten „Untersuchungsinhalt“ darstellt. Die untersuchten Kriterien weisen auf keine hohe Umweltbelastung hin.

Die „Nullvariante“ (Variante 1) verändert die Umweltsituation ebenfalls nicht in relevanter Art und Weise. Sie verhindert allerdings auch eine weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf verfügbaren Flächen. Aufgrund der derzeit gegebenen beschränkten Verfügbarkeit von Wohnbaulandflächen würden mittel- bis langfristig zu wenige Flächen für den Bedarf der STG Scheibbs zur Verfügung stehen.

Da die Stadtgemeinde Scheibbs bestrebt ist, dem seit nunmehr 3 Jahrzehnten andauernden negativen Bevölkerungstrend entgegenzuwirken und diesen durch ein Angebot an verfügbarem Wohnbauland zu stabilisieren, zeigt sich das als „Variante 2“ geprüfte, gegenständliche Vorhaben als zielführende und sinnvolle Planungsmaßnahme der Gemeinde.

Aus den angeführten Gründen kann eine Neuordnung der Siedlungserweiterungsgebiete sowie eine Umwidmung eines Teilbereichs des geplanten „SEG 5“ gemäß Auflageentwurf – im Sinne der auf den vorangegangenen Seiten untersuchten „Variante 2“ - empfohlen werden,

### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



sofern die entsprechenden Freigabebedingungen sowie Realisierungsbedingungen erfüllt werden.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Änderung den Zielsetzungen des bestehenden Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Scheibbs – vor allem in Bezug auf siedlungsstrukturelle Maßnahmen - inhaltlich gänzlich entspricht. Die Bereitstellung kurzfristig verfügbaren Wohnbaulandes innerhalb des Siedlungsverbandes soll dazu beitragen, den **Wohnbaulandbedarf** zu **decken** und die **Bevölkerungsentwicklung** zu **stabilisieren**. Auch langfristig wird durch eine Neuordnung der Siedlungserweiterungsgebiete eine **bedarfsorientierte, geordnete und kompakte Siedlungsinnenentwicklung** ermöglicht.

Das gegenständliche Vorhaben wurde auch bereits im Zuge der „Strategischen Umweltprüfung“ eingehend untersucht und kann auch nach einer detaillierten Variantenprüfung als sinnvollste Variante empfohlen werden.

Weiters sind durch die geplante Neuwidmung einer Wohnbauland-Aufschließungszone, sowie durch eine Neuordnung der „Siedlungserweiterungsgebiete“ aus Sicht der Gemeinde und des Planverfassers keine Widersprüche zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten, übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.



## **ANHÄNGE ZU DEN ÄNDERUNGSPUNKTEN 2A/2B**

### **\* Stellungnahmen Geologischer Dienst**

Ad Änderungspunkt 2A:

- Schreiben vom 12.05.2021 (Zl: BD1-G-411/113-2011)
- Schreiben vom 03.01.2020 (Zl: BD1-G-411/008-2007)

Ad Änderungspunkt 2B:

- Schreiben vom 27.02.2019 (Zl: BD1-G-411/113-2011)

### **\* Stellungnahme Wildbach- und Lawinenverbauung / Forsttechnischer Dienst zum Änderungspunkt 2A**

- Schreiben vom 10.06.2021 (GZ: 901-B/Scheibbs/GZP-2021)

### **\* Stellungnahme Landesstraßenplanung / Gruppe Straße zum Änderungspunkt 2B**

- Schreiben vom 24.02.2021 (Zl: ST3-A-24/246-2021)

---

#### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

