



MARKTGEMEINDE NEUHOFEN/YBBS

ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES (FLÄCHENWIDMUNGSPLAN)

PLANUNGSBERICHT

374/2026
27.04.2026
fwaanlass_2917

A. ALLGEMEINES

A1. Stand der örtlichen Raumordnung in der Marktgemeinde Neuhofen/Ybbs

Für die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs liegt ein im Jahr 2003 beschlossenes Örtliches Raumordnungsprogramm vor. Dieses besteht aus einem Flächenwidmungsplan und einem Verordnungstext. Der Flächenwidmungsplan wurde zuletzt mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.2024 abgeändert.

Die Gemeinde verfügt über ein Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK), aus dem relevanten Aussagen generiert werden können. Sie ist Mitglied der Kleinregion Ostarrichi-Mostland. Der Schwerpunkt der Kleinregion liegt darin, ihre Mitglieder in der Weiterentwicklung der Gemeinden zu bestärken.

Die gegenständliche Änderung umfasst vier Änderungspunkte. Für keinen Änderungspunkt wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich sind. Das Verfahren wird beschleunigt durchgeführt. Dazu ist anzumerken:

- Neuhofen an der Ybbs befindet sich in Wirkungsbereich des regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) Amstetten-Nord. Die gegenständlichen Änderungen kollidieren allerdings nicht mit den in diesem Programm ausgewiesenen Interessensgebieten.
- Die Widmungsflächen befinden sich außerhalb naturschutzrechtlicher Gebiete. Zum allg. Artenschutz ist zu sagen, dass die Maßnahmen entweder die potenzielle bauliche Tätigkeit bzw. mögliche Einflüsse auf die Umwelt entweder einschränken (Änderungspunkt 1 als Rückwidmung, Änderungspunkt 2 als Streichung der Widmung einer Materialgewinnungsstätte mit Deponie als Nachfolgenwidmung) oder lediglich einen Bestand eines Gebäudes, welches ringsum auf v.a. versiegeltem Terrain steht, sichert (Geb.-Ausweisung des Änderungspunktes 3), oder einen bereits errichteten, versiegelten Weg dem daneben gelegenen Kerngebiet zuweist (Änderungspunkt 4).
- Keine dieser Änderungen sieht die Widmung einer Fläche über 1ha vor.

A2. Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbilanz

Gemäß § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten, sofern dies nicht in einem verordneten Entwicklungskonzept erfolgt ist.

Unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung sind jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung (einschließlich die durch die gegenständliche Änderung induzierte Bevölkerungszunahme), Naturgefahren (insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen) und Baulandbedarf (unter Berücksichtigung der Baulandreserven und der beobachteten und abschätzbaren Entwicklung im Baubestand) aktuell aufzuarbeiten und darzustellen. Diese Aktualisierungspflicht entsteht spätestens drei Jahre nach der letztmaligen Vorlage einer solchen Dokumentation bei der Aufsichtsbehörde, wobei diese letztmalige Vorlage entsprechend zu belegen ist.

Im Verfahren der Projektnummer 2773 der Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH (Kennzeichen RU1-R-413/030-2024 des Amtes der NÖ Landesregierung), welches vom 16.09. bis zum 28.10.2024 zur öffentlichen Auflage gebracht wurde, wurden die oben erwähnten Themen – sofern nicht nachfolgend ergänzend ausgeführt – bereits abgehandelt. Mit dem Gutachten des ASV f. Raumplanung und Raumordnung, DI Friedrich Pühringer, vom 28.11.2024 wurden diese Themen geprüft. Im Rahmen der Prüfung des sgnt. Baulandmonitorings (d.i. Prüfung des Bedarfs unter Berücksichtigung der Reserven und der beobacht. und abschätzbaren Entwicklung im Bestand) wurde eine Korrektur der Daten urgiert, was mit Empfehlung zur Beschlussfassung (Briefzahl 973/2024) durchgeführt wurde.

Bevölkerungsentwicklung

Im erwähnten Verfahren des Jahres 2024 wurde die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Die gegenständlichen Änderungen können als so geringfügig angesehen werden, dass es zu keiner Induzierung neuer Bevölkerung kommen wird.

Baulandbedarf

Wie erwähnt wurde 2024 die Bedarfsberechnung durchgeführt und nach Urgenz im Rahmen des raumordnungsfachlichen Gutachtens überarbeitet und per Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Behörde übermittelt.

Die Baulandbilanz wurde im erwähnten Verfahren des Jahres 2024 durchgeführt.

Naturgefahren

Hochwässer und Gefahrenzonen

Gegenüber der Gesetzeslage 2024 sind mittlerweile die auf das unbebaute Bauland anzuwendenden Handlungsanweisungen im Rahmen der naturräumlichen Gefährdungen auszuführen. Nachfolgend wird dargestellt, in welchen Bereichen 30-jährliche Hochwasserlinien bzw. rote Gefahrenzonen liegen. Zusätzlich werden auch noch die unbebauten Baulandgrundstücke signiert:



Abbildung 1: Gefährdungen durch Hochwasser 30 und rote Gefahrenzone (blau signierte Flächen zwischen Gemeindegrenze zu Euratsfeld und Perbersdorf am Zauchbach bzw. Elzbach) und unbebaute Baulandflächen (schwarz strichliert)

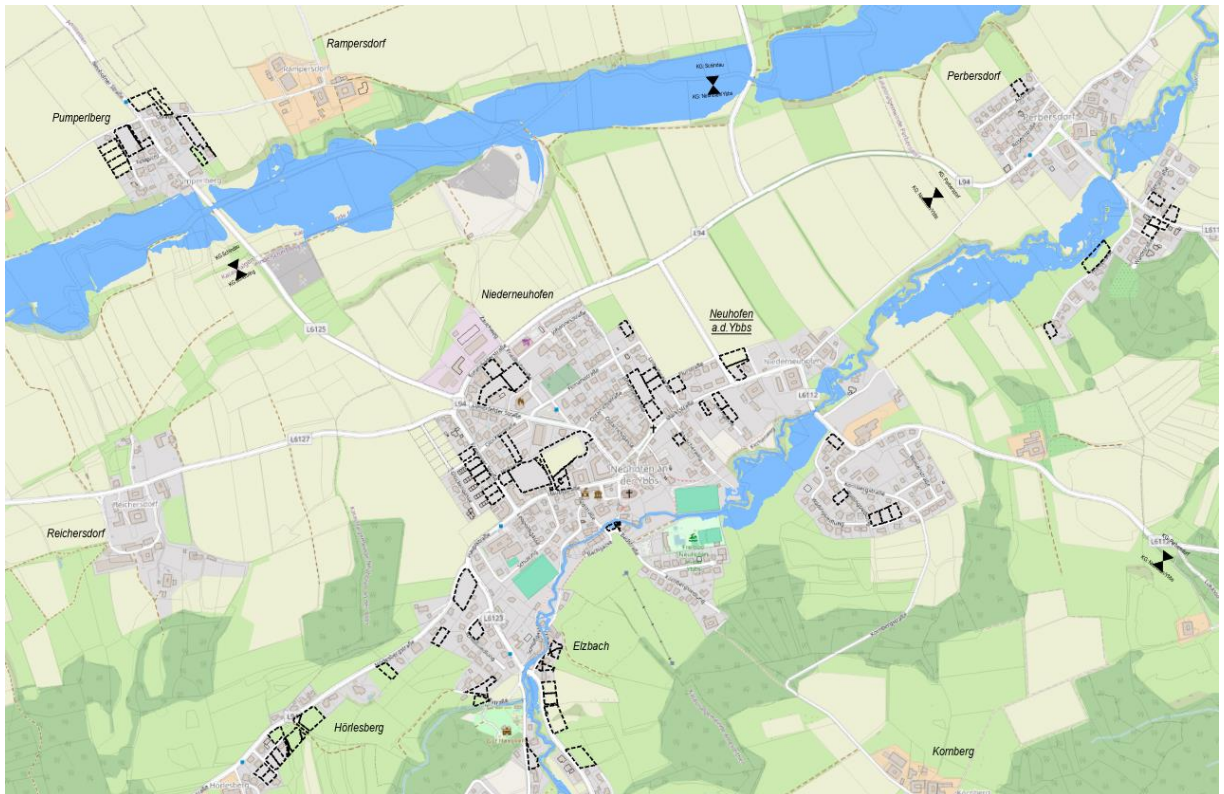


Abbildung 2: Gefährdungen durch Hochwasser 30 und rote Gefahrenzone (blau signierte Flächen zwischen Perbersdorf Pumperlberg und Neuhoften am Zauchbach bzw. Elzbach) und unbebaute Baulandflächen (schwarz strichliert)

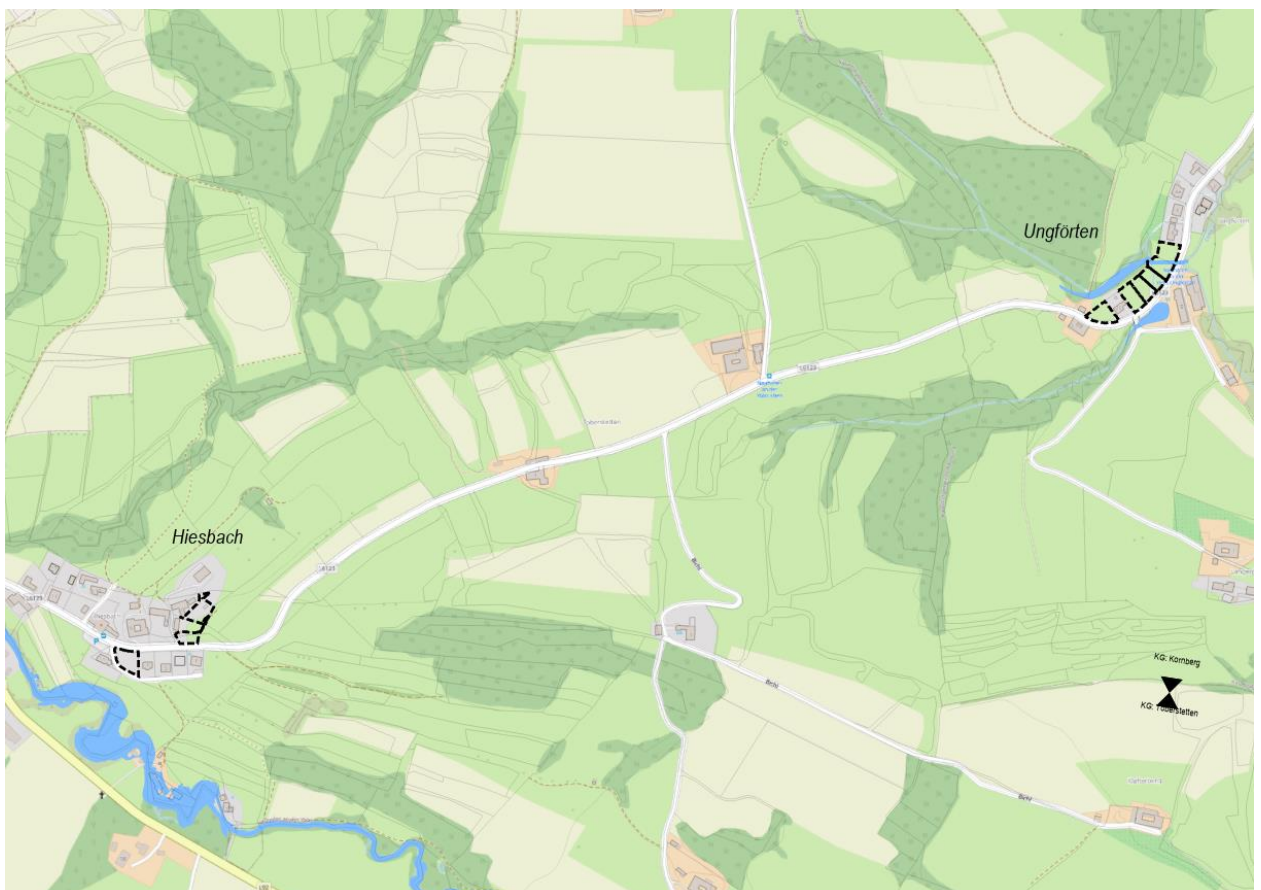


Abbildung 3: Gefährdungen durch Hochwasser 30 und rote Gefahrenzone (blau signierte Flächen zwischen Ungförfen und Hiesbach) und unbebaute Baulandflächen (schwarz strichliert)

Wie diese Ausschnitte zeigen, besteht aktuell keine Überlagerung bzw. tangieren die erwähnten Gefährdungen geringfügig unbebautes Bauland.

Im Bereich der Baulandwidmungen besteht aktuell kein Rückwidmungsgebot. Die Beurteilung und Überarbeitung der Situation der Verpflichtung zur Widmung von Freihalteflächen gem. §15 Abs. 7 soll in einem künftigen Verfahren geprüft werden.

Geogene Gefahren

Über die Gefährdungen durch geogene Gefahren (Sturz, Rutsch) geben die Hinweiskarten Auskunft. Wie der Name schon sagt, handelt es sich dabei um Hinweise, die nicht zwangsläufig mit Gefährdungen gleichzusetzen sind. Bei relevanten Widmungsverfahren, die mit derartigen Bereichen überlagern, wird der geologische Dienst konsultiert. Im Falle der geplanten Änderungen bestehen allerdings keine Überlagerungen.

Hinweise auf mögliche Sturzprozesse findet man äußerst vereinzelt im Süden des Gemeindegebietes (blau bzw. violett signiert):

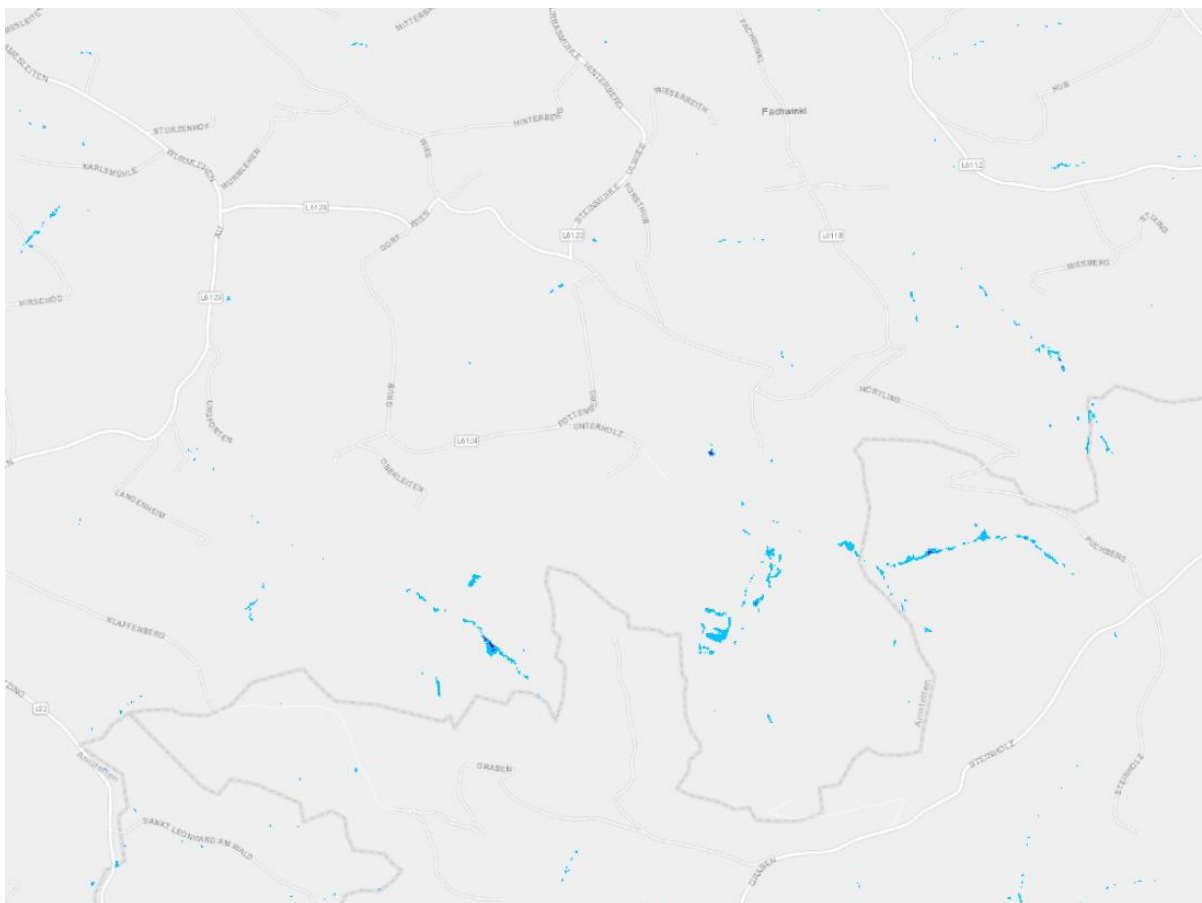


Abbildung 4: Gefahrenhinweiskarte Sturz

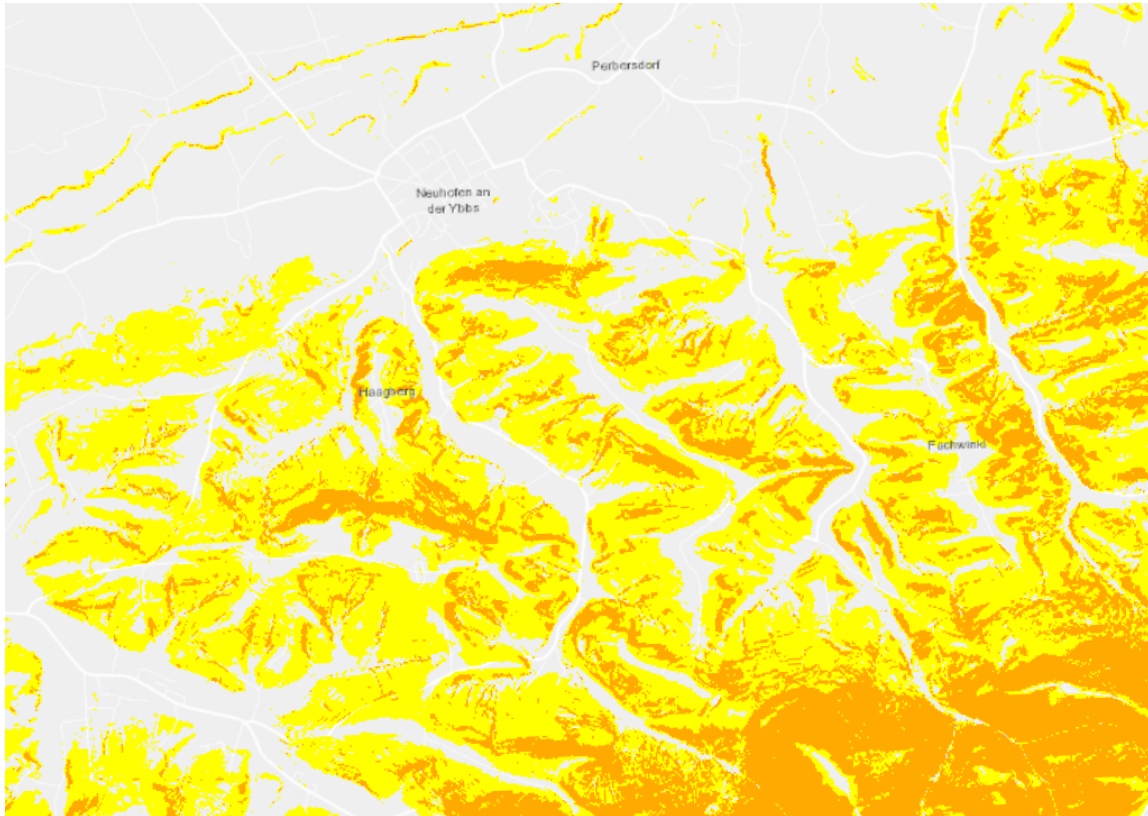


Abbildung 5: Hinweise auf Rutschungen (gelb, orange)

Hinweise auf mögliche Rutschungen findet man südlich Neuhoferns.

Die gegenständlichen Änderungen liegen weder im Bereich von überflutungsgefährdeten Flächen, noch im Bereich von geogenen Hinweisen.

B. DIE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

ÄNDERUNGSPUNKT 1

KG. Perbersdorf (auf Planblatt 1)
Grdst. 9222/2, 9222/3, 9222/4, 9222/5, 9222/6, 9222/8, 9222/9, 9223/1, 9223/23 (Teilflächen)

Umwidmung
von Bauland-Wohngebiet
auf Grünland-Freihaltefläche

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft
auf Bauland-Wohngebiet

von Bauland-Wohngebiet
auf öffentliche Verkehrsfläche

von öffentliche Verkehrsfläche
auf Bauland-Wohngebiet

Örtliche Situation

Der Bereich der erwähnten Grundstücksflächen liegt im Nordosten Perbersdorfs im von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsbereich, der kürzlich aufgeschlossen wurde.

Planung

Geplant ist einerseits im Osten die Freihaltefläche der Retentionsfläche zu erweitern, da diese äußerst geringen Baulandrestflächen, die nach der Parzellierung nicht mehr auf geplanten Parzellen verbleiben, nicht mehr selbständig bebaubar sind. Außerdem wird im Norden der Verlauf des Grüngürtels ebenfalls an die Parzellierung angepasst, ebenso, wie im Westen das öffentliche Gut so ausgestaltet wird, dass es einen Wendehammer beschreibt.

Änderungsanlass

Ein Änderungsanlass für die gegenständliche Maßnahme ergibt sich aus dem §25 Abs. (1a) Z3 des NÖ ROG 2014, nämlich „wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des Flächenwidmungsplans zeigt, die klargestellt werden muss“

Der Teilbebauungsplan Perbersdorf Nord zeigt diese Unschärfe, da der Umkehrplatz in diesem eingetragen ist. Der Flächenwidmungsplan selbst kann auf Grund seiner Maßstäblichkeit (rechtlich verbindlich im Maßstab 1:5000 und auf Papier) keine Straßenbreite definieren. Deshalb wird nun diese Anpassung durchgeführt.

Im Norden wird die Grenze des Grüngürtels an die tatsächliche Grenze in der Natur gelegt. Hier hat sich nach der Einmessung der tatsächlichen Grenze ein geringfügig anderer Verlauf des Grundstücks gezeigt. Die Abweichung beträgt max. 1,4m und verläuft somit an der Wahrnehmbarkeitsgrenze des verbindlichen Planwerks im Maßstab 1:5000. Die ursprüngliche Beschlussfassung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sah die Grenzziehung des Grüngürtels direkt an der nördlichen Grundgrenze vor. Dieser Intention folgend wird somit die nördliche Grenze geringfügig angepasst.

Im Osten wurde die Baulandgrenze hart am Bestand der im Bereich den Mitterbaches ausgewiesenen Hochwasser-100-Grenze gezogen. Dadurch kam es zu einem sehr uneinheitlichen Verlauf dieser Grenze, was die Parzellierung erschwerte. Deshalb hat man diese äußersten Bereiche des Baulandes ausgespart. Eine

Bebauung dieser Restflächen ist nur schwer möglich. Im Norden überschreitet die Baulandgrenze die Grenze der letzten geplanten Bauparzelle 5m, im Süden ca. 15m. Aufgrund des Zuschnitts ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne der Widmung in diesem Bereich gar nicht bzw. nur unter großen Abstrichen in der Planung möglich. Da eine Bebauung im Sinne der Widmung somit (fasst) unmöglich ist, ist eine Beibehaltung dieser Widmung mit der dauerhaften Bevorratung unbebauten Baulandes verbunden. Die Änderung dient somit der Verhinderung einer Fehlentwicklung.

Außerdem erfolgt die Änderung im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer (Gemeinde). Es werden keine Lagevorteile vergeben. Durch eine allfällige Beschlussfassung wird das Einvernehmen deutlich dokumentiert.

Die Änderung induziert keinen Verkehr gegenüber dem heutigen Stand der Flächenwidmung.

ÄNDERUNGSPUNKT 2

KGs. Neuhofen/Ybbs, Schindau

(auf Planblatt 1)

KG Neuhofen: 130/1, 131/1, 131/2, 131/3, 132/1, 132/2, 134/1, 134/2, 134/3, 134/4, 136/1, 136/2, 136/3, 137, 9046/1 (z.T. Teilflächen)

KG Schindau: 3877, 3878/1, 3878/2, 3879/1, 9199 (z.T. Teilflächen)

Umwidmung

von Grünland-Materialgewinnungsstätte-Schottergrube mit Nachfolgewid. Grünland-Deponie-Erdeponie auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Örtliche Situation

Die erwähnten Flächen liegen zwischen Rampersdorf und Niederneuhofen in der Nähe des Zauchbaches und überlagern z.T. mit dem Natura-2000-Gebiet an diesem Bach. Das Areal wurde in der Vergangenheit als Schottergrube verwendet.

Planung

Es ist geplant, diese Flächen, deren Abbau bereits abgeschlossen ist und deren Nachfolgewidmung der Erdeponie ebenfalls bereits erfüllt wurde, wieder als Grünland-Land- und Forstwirtschaft zu widmen.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass dieser Änderung ist die Vermeidung einer Fehlentwicklung. Bleibt die Widmung weiterhin bestehen, könnte daraus abgeleitet werden, dass Abbau oder Deponierung weiterhin möglich sein könnten. Dies ist allerdings deshalb zu vermeiden, weil mit derartigen Nutzungen Immissionen durch v.a. Staub und Lärm (durch Zufahrten, Deponierungstätigkeiten und dgl.) nicht potenziell vermeiden werden könnten. Somit werden diese Flächen dem Grünland-Land- und Forstwirtschaft zugeordnet.

Umweltaspekte

Die Änderung unterstützt gerade aus dem erwähnten Grunde der Vermeidung von Emissionen mögliche Ziele des Artenschutzes und potenziell Erhaltungsziele und -maßnahmen des Natura-2000-Gebietes.

ÄNDERUNGSPUNKT 3

KG. Toberstetten

(auf Planblatt 3)

Grdst. 6567 (Teilfläche)

Umwidmung

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft

auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude lfd. Nr. 130 mit der Einschränkung „ohne Wohnnutzung“

Örtliche Situation

Das Gebäude liegt im Bereich des Streusiedlungsgebietes rund 2km südlich des Ortskerns Neuhofens südlich des Kuchetforsts. In diesem Bereich beginnt im Gemeindegebiet bereits der Übergang der von der Ybbsebene geprägten nördlichen Seite zur leicht kupierten, alpenvorländlich geprägten Südseite. Das Gebäude selber ist Teil eines Gehöfts, welches bereits weitere „Geb“ aufweist.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland. Die Einschränkung „Ohne Wohnnutzung“ soll hervorstreichen, dass dieses Gebäude noch nie wohnlich genutzt war und auch künftig diese Nutzung nicht dort stattfinden soll. Dies dient der Vermeidung einer zu intensiven Bewohnung des Streusiedlungsraumes, welche durchaus mit Konflikten zw. Bewirtschaftung und Wohnnutzung behaftet sein kann.

Änderungsanlass

Ein Änderungsanlass liegt gem. §25 Abs. 1a Z. 7 vor: Es findet eine Änderung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude statt. Bereits 2018 wurde das Objekt südlich davon bereits als „Geb“ gewidmet.

Ein Datenblatt liegt bei.

ÄNDERUNGSPUNKT 4

KG. Neuhofen

(auf Planblatt 1)

Grdst. 114/2 (Teilfläche)

Umwidmung

von öffentliche Verkehrsfläche

auf Bauland-Kerngebiet

Örtliche Situation

Das erwähnte Grundstück liegt im Bereich der Kindergartengasse, die den Ortskern mit den locker bebauten Bereichen des nordöstlichen Ortsgebietes Neuhofens verbindet. Das Areal liegt somit unmittelbar im Ortskern. Im Südöstlichen Anschluss findet man eine geschlossene Bebauungsweise.

Planung

Geplant ist die Auflösung der Kindergartengasse und die Zuweisung dieser Gasse zu den danebenliegenden Bauflächen 113/4 (ehem. Kindergarten) und 113/5 (Raiffeisenbank). Durch diese Maßnahme soll es zu einer Verkehrsberuhigung kommen. Die dann ehem. Gasse wird weiterhin dem nichtmotorisierten Verkehr zur Verfügung stehen.

Zwischen den erwähnten Gebäuden und der Kindergartengasse soll im Rahmen eines Leitbildprozesses der Grünraum gestaltet und attraktiviert werden.

Änderungsanlass

Die Änderung stellt eine kleine Maßnahme zur Umsetzung des NÖ-Landesverkehrskonzeptes¹ dar. Dessen Umsetzung wurde als Maßnahme in die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogrammes, welche im Zuge der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes erstellt wurde, fixiert.

Dieses Konzept schreibt unter den Schwerpunkten für Zentren, dass der öffentliche Raum im Sinne einer Förderung des Zufußgehens und des Radfahrens umgestaltet werden. Die aktuelle Situation schafft allerdings nur eine geringe Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer, da immer auch gerade in diesem Falle die Situation der Zufahrtsmöglichkeiten für Pkw gewahrt bleiben muss.



Abbildung 6: Kindergartengasse Richtung Nordost

Gerade für die erwähnte Funktion der Kindergartenstraße als Verbindung des Ortskerns mit den nordöstlichen Wohngebieten wäre es mit Blick auf die obenstehende Darstellung besser, wenn die Straße nicht mehr für Kfz zugänglich wäre und nur mehr den nicht motorisierten Verkehr beinhalten könnte. Zwar sorgt die Integration dieser Fläche in das Kerngebiet nicht zwangsläufig für eine Freihaltung, allerdings ist die Eintragung eines Wegerechtes für die Öffentlichkeit eine Bedingung der Widmung, ohne die die Beschlussfassung nicht erfolgen soll. Als Schwerpunkt für den ländlichen Raum wird die Umsetzung gesicherter Gehwege als bedeutend erwähnt, was mit der geplanten Änderung in Kombination mit dem erwähnten Wegerecht umgesetzt wird. Auch wird die Bedeutung der Multimodalität im Mobilitätskonzept

¹ Dieses ist unter <https://www.noel.gv.at/noel/Mobilitaetsstrategie/Mobilitaetskonzept.html> downzuladen und heißt mittlerweile Mobilitätskonzept NÖ 2030+

hervorgestrichen. Gerade die Umsetzung eines gestalteten Raumes in Kombination mit der Integration dieses Teiles der Kindergartengasse schafft eine für den Fußgängerverkehr attraktive Achse.

Die Umwidmung in Kombination der Sicherstellung eines Wegerechtes für die Öffentlichkeit unterstützt viele, die Fußwege betreffenden Forderungen des NÖ Mobilitätskonzeptes und stellt somit eine Änderung im Sinne der Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogrammes dar.

Die Änderung induziert keinen motorisierten Individualverkehr. Die bestehenden Grundstücke der Kindergartengasse sind allesamt im Süden und Osten an bestehende und gewidmete öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. Diese Maßnahme entspricht im besonderen Maße den Maßgaben des §14 Abs. 2 Z.2: Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass

- 1) unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,
- 2) die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird,
- 3) die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und
- 4) keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.


Zu 1): Durch diese Änderung wird gerade der nichtmotorisierte Verkehr gestärkt und gefördert.

Zu 2) Die Entflechtung von Fußgänger und Radfahrer auf der einen und PKW-Fahrer auf der anderen Seite wird die Verkehrssicherheit gehoben.

Zu 3) Die Funktionen bleiben erhalten, da keine übergeordnete Straße angrenzt.

Zu 4) es werden durch die Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs potenziell Kfz-Emissionen vermieden.

Den Auflageunterlagen liegt eine Bestätigung der Marktgemeinde Neuhofen bei, in der diese erklärt, dass die Zusammenlegung der Grundstücke 113/4, 113/5, 114/2 geplant ist, wodurch sich für den umzuwidmenden Teil letztlich Baulandeignung ergibt.



Loosdorf, am 24.04.2026

DI Herfrid Schedlmayer