



Marktgemeinde Aschbach-Markt

Rathausplatz 11/1

3361 Aschbach Markt, N.Ö.

TEL 07476/77321-0, FAX 07476/77321-18

E-MAIL: gemeinde@aschbach-markt.at

Gerichtsstand: Amstetten

GZ 26 030E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2008

16. Änderung

Übersicht - Entwurf

Textdokumente

Übersicht

Verordnungsentwurf

Aschbach-Markt, September 2026

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Aschbach-Markt
Rathausplatz 11/1
A-3361 Aschbach-Markt, Bez. Amstetten
T +43 7476 / 77321-0
F +43 7476 / 77321-18
E gemeinde@aschbach-markt.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Dipl. Ing. Lisa Lindhuber
Riefthalgasse 12
A-3130 Herzogenburg
T. +43664 19228413
E. office@kommunaldialog.at

Inhaltsverzeichnis

1	ÜBERSICHT	2
1.1	Übersicht Änderungspunkte	2
1.2	Hinweis beschleunigtes Verfahren / Strategische Umweltprüfung	3
1.3	Weitere Neuerungen durch das NÖ Deregulierungsgesetz (Novellierung NÖ ROG 2014) 3	
2	VERORDNUNG - ENTWURF	5
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014	6
3.1	Bevölkerungsentwicklung	6
3.2	Baulandbedarf	7
3.3	Naturgefahren	21
4	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN	25
4.1	Änderungspunkt 1: KG Aschbach-Dorf, Gunnersdorf – Erweiterung des Bauland-Betriebsgebietes	25
5	FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG	37
6	KOSTEN DER ÄNDERUNG	38
7	ANLAGEN	39

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

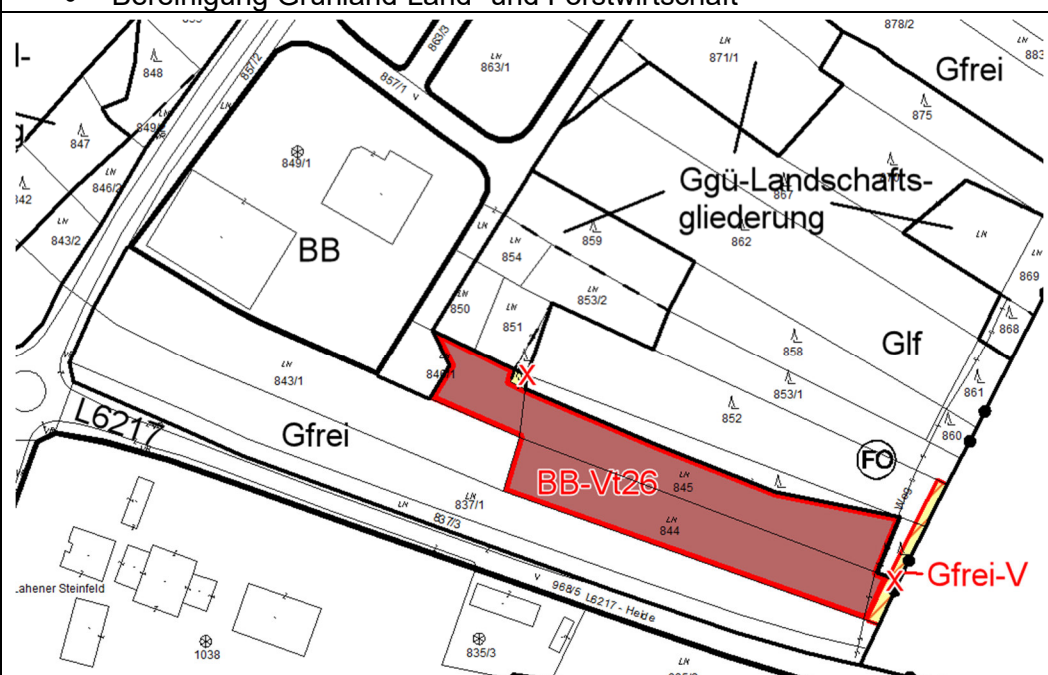
1 ÜBERSICHT

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Aschbach-Markt stammt aus dem Jahr 2008, es wurde bisher 14-mal geändert (die 4. Änderung wurde nach der Auflage aufgrund einer Gesetzesänderung gegenstandslos und daher zurückgezogen).

Im Zuge der generellen Überarbeitung 2008 wurde ein Örtliches Entwicklungskonzept verordnet, das vollständig einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde und aufsichtsbehördlich genehmigt ist. Dieses Entwicklungskonzept wurde im Zuge der 13. Änderung im Jahr 2022 letztmalig überarbeitet, auch diese Überarbeitung wurde vollständig einer strategischen Umweltprüfung unterzogen.

1.1 Übersicht Änderungspunkte

Die vorliegende 16. Änderung behandelt folgenden Änderungspunkt:

ÄP	Beschreibung + Ausschnitt
ÄP 1	KG Aschbach-Dorf, Gunnersdorf • Erweiterung des Bauland-Betriebsgebietes mit Vertrag • Erweiterung Grünland-Freihaltefläche mit Zusatzfestlegung Bauverbot Verkehr • Bereinigung Grünland-Land- und Forstwirtschaft 

1.2 Hinweis beschleunigtes Verfahren / Strategische Umweltprüfung

Die nunmehr vorliegende 16. Änderung wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 25a NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF. durchgeführt. Die Novellierung des NÖ ROG 2014 ist mit 01.01.2026 in Kraft getreten und muss als aktuelle Rechtsgrundlage herangezogen werden.

Im Zuge der Novellierung wurde unter anderem im § 25 der Abs. 4 neu formuliert: „*Vor Beginn eines neuen Verfahrens – ausgenommen Verfahren nach § 25a – sind alle offenen Verfahren abzuschließen. Es sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a zu prüfen und das Ergebnis dieser Prüfung zu Beginn des Genehmigungsverfahrens vorzulegen*“.

Das beschleunigte Verfahren nach § 25a ist mit dieser Novellierung nunmehr zum Regelverfahren geworden. Der Motivenbericht zum Deregulierungsgesetz (Seite 62, dritter Absatz) unterstreicht dies: *[...] und gleichzeitig vermehrt das beschleunigte Verfahren gemäß § 25a, dies zudem unbeschränkt, nutzen. [...] Die Gründe für die Anwendung des Genehmigungsverfahrens sollen im konkreten Einzelfall zusätzlich dargelegt werden und die Akzeptanz des beschleunigten Verfahrens erhöhen. [...] Die Anwendung der beschleunigten Verfahren [...] sollen im Idealfall in den meisten Fällen die aufsichtsbehördliche Genehmigung ersetzen*“

Da die geplante Änderung durch die Inhalte des Örtlichen Entwicklungskonzeptes samt Stammverordnung ist, kommt das beschleunigte Verfahren laut § 25a zur Anwendung.

Weiters wird festgehalten, dass alle vorangegangenen Verfahren zur Gänze abgeschlossen sind.

1.3 Weitere Neuerungen durch das NÖ Deregulierungsgesetz (Novellierung NÖ ROG 2014)

Mit dem NÖ Deregulierungsgesetz 2025 wurde unter anderem das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 novelliert. Die einschlägigen Änderungen sind mit 1. Jänner 2026 in Kraft getreten. Ziel des Deregulierungsgesetzes ist es, Verwaltungsverfahren effizienter, rascher und bürgernäher zu gestalten. Der betreffende Gesetzgebungsakt wurde unter der Geschäftszahl LtG.-798/XX-2025 eingebracht und am 23. Oktober 2025 vom NÖ Landtag beschlossen.

Eine wesentliche Änderung betrifft die gesetzlichen Änderungsanlässe für örtliche Raumordnungsprogramme. Dabei wird nun stärker zwischen dem Örtlichen Entwicklungskonzept als strategisches Planungsinstrument und dem Flächenwidmungsplan als umsetzungsorientiertes Instrument der örtlichen Raumplanung differenziert.

Im gegenständlichen Verfahren werden ausschließlich Änderungen des Flächenwidmungsplanes behandelt. Diese stehen im Einklang mit den Zielsetzungen und Inhalten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dienen damit der Konkretisierung der strategischen Entwicklungsabsichten auf Ebene der Flächenwidmung.

Nach der neuen Rechtslage darf ein Flächenwidmungsplan unter anderem dann abgeändert werden, wenn dies der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient oder wenn

die Änderung zur Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite erforderlich ist. Diese Tatbestände sind nun ausdrücklich und eigenständig für Änderungen des Flächenwidmungsplanes geregelt. Damit trägt der Landesgesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass raumordnungsfachliche Anpassungserfordernisse nicht ausschließlich auf Ebene der langfristigen strategischen Planung im Örtlichen Entwicklungskonzept entstehen. Vielmehr können Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite auch auf der konkreten Ebene des Flächenwidmungsplanes erkennbar werden und dort eine zeitnahe planungsrechtliche Bereinigung oder Anpassung erforderlich machen. Der Flächenwidmungsplan erhält dadurch eine stärkere Funktion als flexibles, umsetzungsbezogenes Planungsinstrument. Während das Örtliche Entwicklungskonzept weiterhin die langfristige räumliche Entwicklungsrichtung vorgibt, dient der Flächenwidmungsplan der konkreten rechtlichen Umsetzung dieser Zielsetzungen und der sachgerechten Reaktion auf erkannte örtliche Entwicklungsbedarfe.

Die gegenständlichen Verfahrensunterlagen zum Änderungsentwurf des Flächenwidmungsplanes wurden daher auf Grundlage der seit 1. Jänner 2026 geltenden Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Antrag betreffend das NÖ Deregulierungsgesetz 2025, Ltg.-798/XX-2025, ausgearbeitet.

2 VERORDNUNG - ENTWURF

Marktgemeinde Aschbach-Markt Örtliches Raumordnungsprogramm 2008 16. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Aschbach-Markt ändert gemäß § 25a iVm §§ 24, 25 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm in der Katastralgemeinde Aschbach-Dorf ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 26 030E verfassten Plan auf Blatt 4 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht erläutert ist.

Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Genehmigung nach § 24 Abs. 11 entfallen kann. Das Örtliche Entwicklungskonzept 2008 (inkl. Änderungen 2014 und 2022) wurde einer strategischen Umweltprüfung unterzogen. Die im gegenständlichen Verfahren durchgeführten Änderungen dienen der Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept samt Stammverordnung definierten Planungsziele. Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen sind noch zutreffend und die Änderungen sind von vorneherein als geringfügig einzustufen.

Des Weiteren wird festgestellt, dass

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neunen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland oder 2ha Betriebsbauland übersteigt.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH bestätigt.

Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung ist daher nicht erforderlich. Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat und anschließender Kundmachung mit jenem Tag in Kraft, der auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgt.