



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

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf

Formular Bestätigung §25a

Planausschnitt: Flächenwidmungsplan Entwurf

Planausschnitt: Darstellung der Änderungen Entwurf

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. +43 699 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.

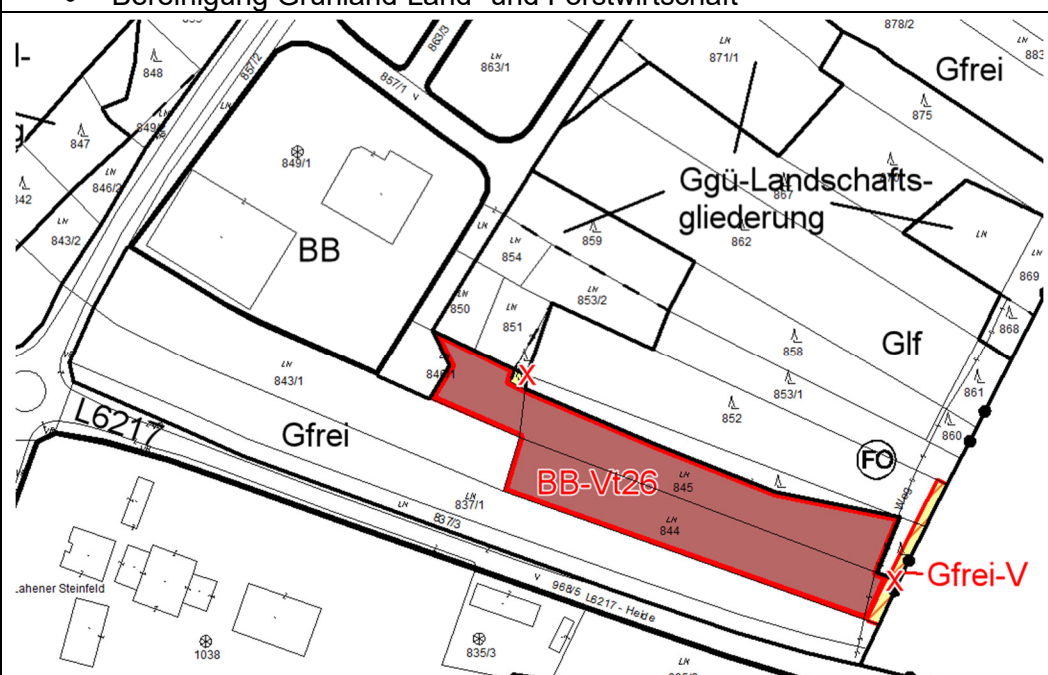
1 ÜBERSICHT

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	<i>KG Aschbach-Dorf, Gunnersdorf</i> • 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 Kommunalialog 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 Kommunalialog 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.

3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Die Gemeinde Aschbach-Markt verfügt über ein Örtliches Raumordnungsprogramm samt Örtlichem Entwicklungskonzept 2008. Dafür wurden die Grundlagen umfassend erhoben und dokumentiert. In der Folge wurden bei den bisherigen Änderungsverfahren allgemein die Themen Bevölkerungsentwicklung, Baulandentwicklung-reserven-bedarf und naturräumliche Gefährdungen behandelt und aktualisiert. Die letzte Aktualisierung erfolgte im Zuge der 15. Änderung im Jahr 2025.

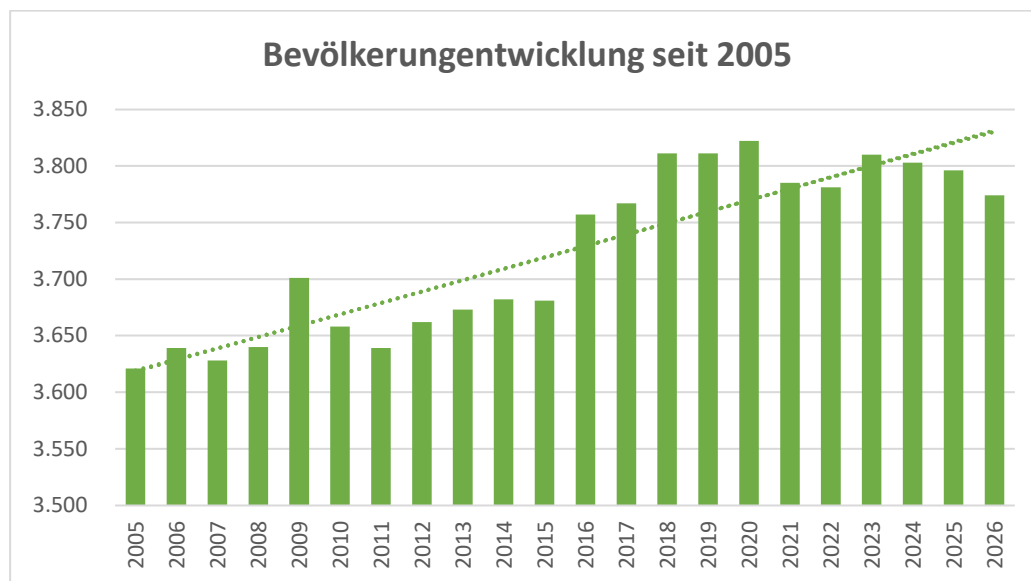
Aufgrund der Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes 01.01.2026 sind nun die Unterlagen zur Grundlagenforschung bei Änderungsverfahren unabhängig vom Änderungsinhalt alle drei Jahre aktualisiert vorzulegen und im Erläuterungsbericht zu beschreiben. Unklar ist, ab wann der Landesgesetzgeber den Beginn dieser Dreijahresfrist sieht. Es könnte damit durchaus auch gemeint sein, dass die Aktualisierungspflicht beim ersten Verfahren nach der neuen Rechtslage durchgeführt werden muss. Der Motivenbericht zum Deregulierungsgesetz gibt dazu auch keine Erklärungen. Um diesen Rechtsunsicherheiten vorzubeugen, werden im gegenständlichen Verfahren folgende Themen behandelt:

- Bevölkerungsentwicklung (einschließlich die durch die gegenständliche Änderung induzierte Bevölkerungszunahme)
- Baulandbedarf (unter Berücksichtigung der Baulandreserven und der beobachteten und abschätzbaren Entwicklung im Baubestand)
- Naturgefahren (insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen)

3.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Aschbach-Markt leben 3.766 Einwohner mit August 2026 (vgl. GWR-Daten). Hinzu kommen noch 477 Nebenwohnsitzer, die sich zumindest zeitweise in der Gemeinde aufhalten. Damit kann von 4.234 Personen ausgegangen werden, die sich in der Gemeinde aufhalten und die Infrastrukturen in Anspruch nehmen sowie am sozial-gesellschaftlichen Leben teilnehmen.

Im Beobachtungszeitraum seit 2005 weist die Bevölkerungsentwicklung zwar geringe Schwankungen auf – der Trend war jedoch deutlich positiv ansteigend. In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl stagnierend und schwankend bei etwa 3.780-3.810 Einwohnern (HWS).



Die Gemeinde versucht eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und neues Bauland bedarfsgerecht und schrittweise auszuweisen. Besonders hervorzuheben ist der eigens ausgestaltete „Bonus“ bei Bebauung einer Altreserve – also jenes Baulandes, welches ohne Baulandmobilisierungsmaßnahme behaftet ist. Neben privaten Einfamilienhäusern für Jungfamilien aus Gemeinde und Region entstehen auch dichtere Geschosswohnbauten bzw. sind in Planung.

Daher ist jedenfalls kurzfristig mit einem leichten Anstieg zu rechnen. Auch die langjährige Prognose lässt einen deutlichen Bevölkerungszuwachs vermuten. Hierbei wurde der Mittelwert einer linearen und exponentiellen Extrapolation (Basis seit 2005) sowie der ÖROK-Prognose herangezogen. Dabei ist mit einer Einwohnerzahl von 3.812 im Jahr 2030 bzw. 3.877 im Jahr 2040 zu rechnen.

Vorgriff Änderungen der 16. Änderung: Durch Umsetzung des Änderungspunktes der gegenständlichen Widmung wird keine maßgebliche Änderung der Bevölkerungsentwicklung erwartet, da es sich um die Widmung von Bauland-Betriebsgebiet handelt.

3.2 Baulandbedarf

Von den 37,3 km² Gemeindegebiet sind ca. 181,3ha als Bauland gewidmet. Der Großteil (126,1ha) sind als Wohnbauland gewidmet, die verbleibenden 55,2ha als Betriebsbauland.

148,1ha gelten insgesamt als bebaut, während 33,3ha unbebaut sind; dies entspricht einem Baulandreserven-Anteil von 18,3%. Im Detail gliedert sich das Bauland folgendermaßen auf (Stand Aug 2026):

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	81,48	66,57	14,91	1,08	0,00	1,18	18,3
Bauland-Kerngebiet	20,99	18,68	2,32	0,00	0,00	0,00	11,0
Bauland-Agrargebiet	23,01	19,30	3,70	0,80	0,00	0,00	16,1
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,63	0,00	0,63	0,00	0,00	0,63	100,0
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	126,10	104,55	21,55	1,88	0,00	1,81	17,1
Bauland-Betriebsgebiet	34,88	26,60	8,27	2,32	0,00	0,00	23,7
Bauland-Industriegebiet	12,80	9,36	3,43	0,00	0,00	0,00	26,8
Bauland-Sondergebiet	7,50	7,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	55,17	43,46	11,71	2,32	0,00	0,00	21,2
SUMME:	181,27	148,01	33,26	4,19	0,00	1,81	18,3

Im Jahr 2017 waren es noch ca. 37,6ha Baulandreserven (bei insgesamt 176,2ha gewidmetem Bauland) und damit ein Anteil von 21,4 %. Quantitativ sind die Reserven somit deutlich zurückgegangen.

Bewertete Baulandreserven und Entwicklung im Bestand

Eine qualitative Analyse des nicht-bebauten gewidmeten Baulands gibt nähere Einblicke in die räumliche Aufteilung und Ursachen, aus welchem Grund einzelne Grundstücke noch nicht bebaut sind.

Eine Mehrfachkategorisierung ist möglich. Die Baulandbilanz und das nachstehende Anteilsdiagramm umfassen jedoch keine Doppelzählung von Flächen und versuchen einen Hauptgrund darzustellen.

Die bewerteten Baulandreserven kategorisieren sich aktuell in folgende Kriterien:

Zeitnahe Bebauung wahrscheinlich

- **Gemeindeeigentum:** Diese Flächen liegen im Eigentum der Gemeinde
- **Vertragsraumordnung:** Auf diesen Flächen wurde das Instrument der Vertragsraumordnung angewendet und quasi ein Bauzwang auferlegt

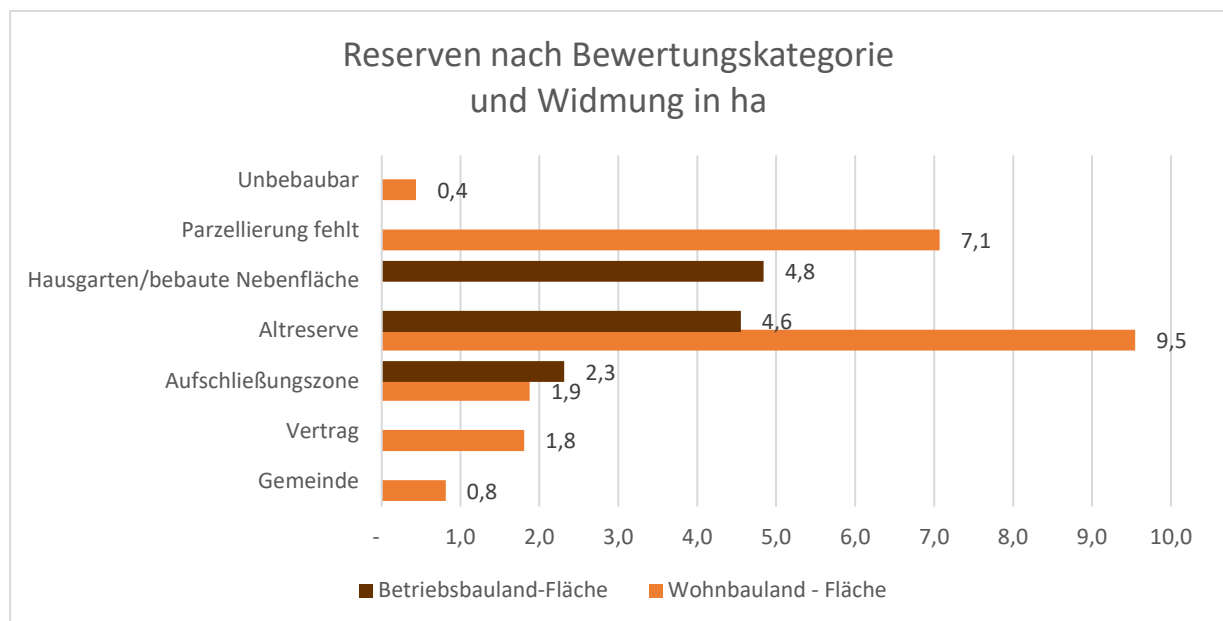
Zeitnahe Bebauung bedingt wahrscheinlich

- **Aufschließungszone:** Die Bebauung dieser Flächen ist mit einer Bedingung verbunden

Zeitnahe Bebauung unwahrscheinlich

- **Altreserve (Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung):** Altreserven sind nicht verfügbare Flächen im Privateigentum, welche für den familieneigenen Bedarf zurückgehalten werden und nicht befristet oder durch Verträge gesichert sind
- **Hausgarten oder bebaute/genutzte Nebenfläche:** nicht bebaute, jedoch im Sinne der Widmung andersartig genutzte Fläche (z.B. Lagerfläche im Betriebsgebiet)
- **Parzellierung fehlt:** Flächen die aufgrund der Größe, Anordnung oder Struktur der Grundstücke erst parzelliert werden müssen, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen
- **Unbebaubar:** Aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten, naturräumlichen Gefährdungen oder Beschaffenheit sind diese Flächen nicht bzw. nur schwer bebaubar

Das nachfolgende Diagramm veranschaulicht gut, dass der Großteil der Baulandreserven im Wohnbauland entweder als Altreserven gelten oder mangels einer geeigneten Parzellierung eine Bebauung kaum möglich ist. Hingegen im Betriebsbauland ist neben der Kategorisierung als Altreserve ein Großteil bereits anderweitig genutzt; dies betrifft insbesondere das Betriebsgebiet Nord, wo enorme Fläche als Freilager verwendet werden.

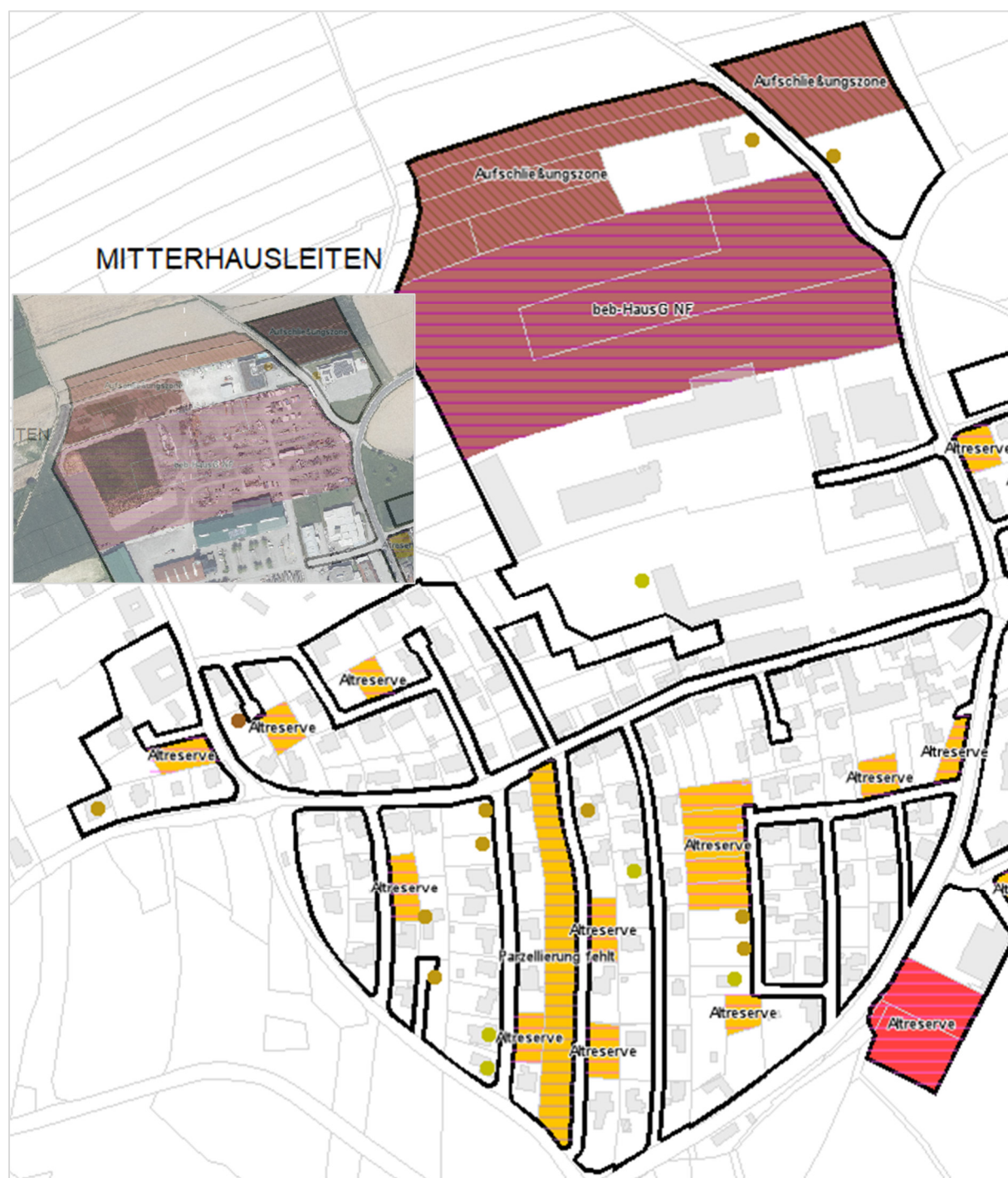


In den nachfolgenden Planausschnitten wird die qualitative Bewertung – entsprechend zuvor genannter Kategorien – dargestellt (Schraffur und Beschriftung), jedoch auch die Bautätigkeiten seit 2015 (Baubewilligungen für Hauptgebäude) als Punkte abgebildet.

 DKM_Gebäude	Bewertung	bebaut seit 2015
 DKM_Gst	 Gemeinde	 2015 to 2018
 Bauland	 Vertrag	 2018 to 2022
unbebaut - Widmung	 Aufschließungszone	 2022 to 2026
 BA	 Parzellierung fehlt	
 BW/BWN	 Altreserve	
 BK	 Hausgarten/Nebenfläche	
 BB	 Unbebaubar	
 BI		
 BS		

Der Hauptort Aschbach besticht durch eine hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren, besonders in den jüngeren Wohnbereichen „Äschensiedlung“ und „Florianussiedlung“. Aber auch im älteren Baulandbestand zeigen sich Bebauungsdynamiken, etwa im Westen der Ortschaft (Bereich der Blütenstraße), im Süden (Stellwerkstraße) oder im Norden (In der Luft).

Das Betriebsgebiet im Norden weist vermeintlich hohe Baulandreserven auf. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass sich auf einem Großteil ein Außenlager eines Betriebes befindet (siehe Orthophoto unten). Im weiteren Sinne wird das Betriebsgebiet intensiv genutzt. Der Rest ist als Aufschließungszone gewidmet, welche das Vorhandensein der technischen Infrastruktur, das Sicherstellen der inneren Verkehrserschließung sowie ein Projekt für den Kreuzungsbereich erfordert.









Die Bautätigkeit im Bauland von Aschbach-Dorf ist überschaubar, jedoch zeigt sich deutlich, dass außerhalb des Baulandes in den landwirtschaftlichen Gehöften mehrere Bauvorhaben durchgeführt wurden. Die Baulandreserven sind großteils als Altreserven und/oder unparzelliert einzustufen, weiters finden sich zwei Aufschließungszonen.



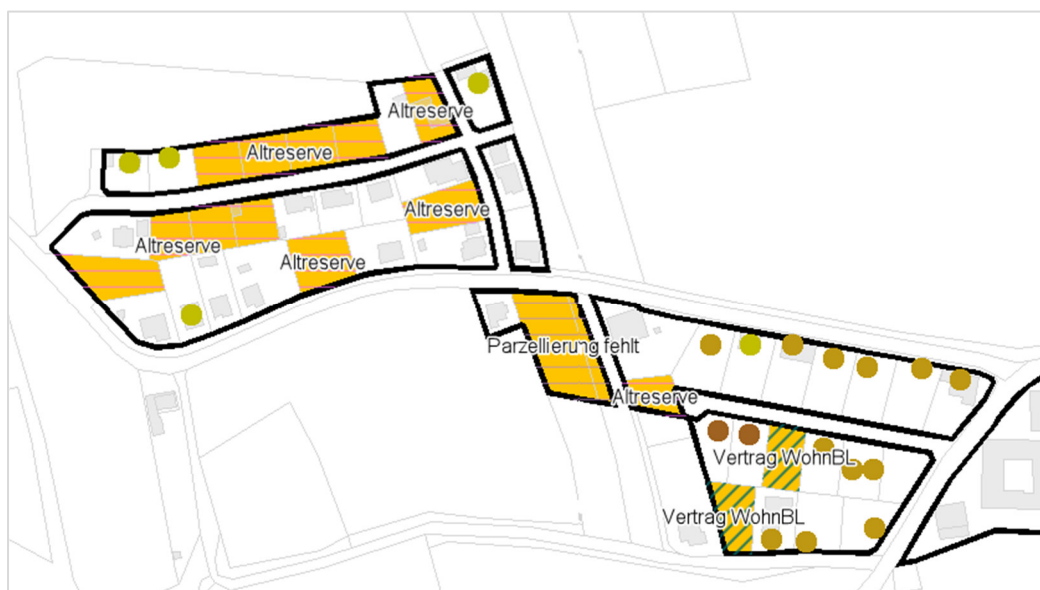
Gunnersdorf beherbergt neben den unparzellierten Bereichen oder Altreserven im Wohnbau-land ein weiteres Betriebsgebiet in der Gemeinde. Nachdem dieses 2017 erweitert wurde, haben sich hier neue Betriebe angesiedelt. Da zuerst ein größeres Grundstück im BB bebaut

(und damit der Baulandvertrag erfüllt) und danach erst ein Teil abgetrennt wurde, gilt das nord-westliche Grundstück im Sinne der qualitativen Bewertung als Altreserve ohne Bebauungsverpflichtung.

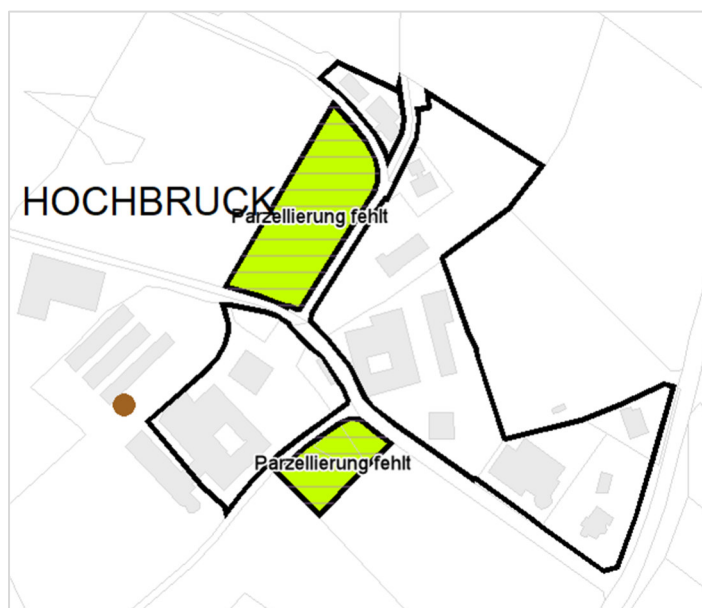
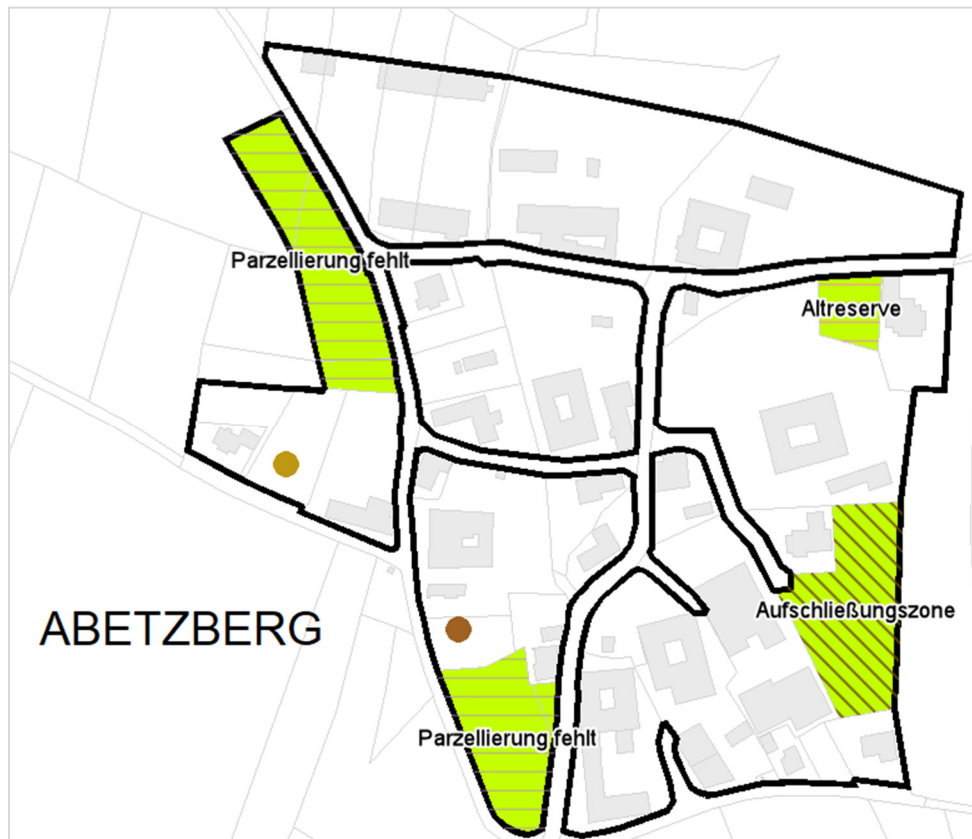
Vorgriff Änderungen der 16. Änderung: Im Ausschnitt skizziert ist bereits der in Bauland-Betriebsgebiet umzuwidmende Änderungsbereich, auf welchem ein Vertrag mit einer Bebauungsfrist festgelegt wird. Daher ist eine zeitnahe Bebauung wahrscheinlich.

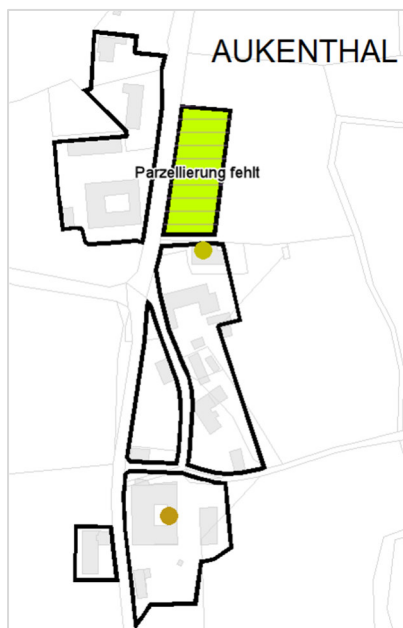
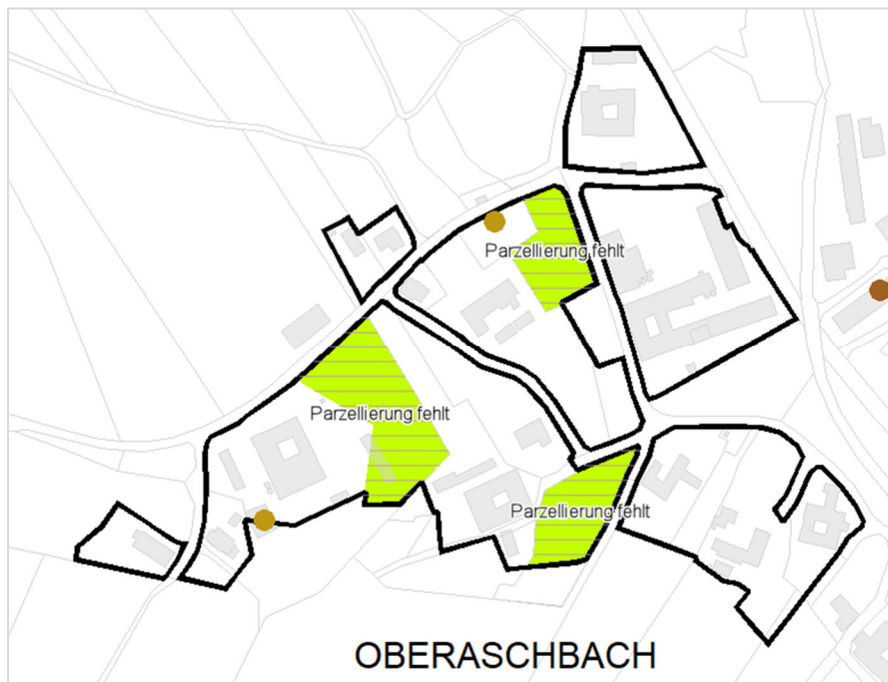


Krenstetten ist neben Aschbach der zweite Hauptort für Wohnen. Im zentralen Bereich sind einige Grundstücke im Eigentum der Gemeinde – der Rest kann als unparzelliert oder Altreserven bewertet werden. Im westlichen Bereich fanden unzählige Bebauungen in der jüngeren aufgeschlossenen Siedlung statt. Hier sind nur mehr zwei Parzellen unbebaut. Aber auch in der älteren Marksteinsiedlung scheinen Bebauungstätigkeiten auf.



Die Ortschaften Abetzberg, Hochbruck, Oberaschbach und Aukenthal sind hauptsächlich von Altreserven oder von Grundstücken mit fehlender Parzellierung durchzogen. Die Bautätigkeit ist als träge, aber gegeben einzuordnen.





Leerstand

Der vermeintliche Leerstand im Wohnbau wird aufgezeigt – es ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Analyse der GWR-Daten handelt (weder Haupt- noch Nebenwohnsitzer gemeldet).

Insgesamt sind hier 58 ungenutzte Wohngebäude abzulesen, im Bauland und im Grünland. Vor 10 Jahren lag diese Zahl bei 22, wobei sich hier die Zahl vor allem die Leerstände in den Streulagen (im Grünland) sowie in den Ortskernbereichen von Aschbach-Markt und Krenstetten erhöhte.

Im Allgemeinen verteilt sich der Leerstand über die gesamte Gemeinde. Vereinzelte Cluster werden nachfolgend betrachtet:

In Aschbach-Markt gibt es Wohngebäude, die laut GWR-Daten nicht zum Wohnen genutzt werden. Da diese teilweise auch im Zentrum liegen, ist davon auszugehen, dass hier eine gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht und daher doch als genutzt einzustufen sind (z.B. Pizzeria, Tattoo Studio). In Krenstetten zeigt die genauere Betrachtung der vermeintlichen Wohn-Leerstände, dass es sich um Neubauten handelt, wo aktuell noch niemand gemeldet ist. In Oberaschbach zeigen sich Leerstände, jedoch hauptsächlich außerhalb des Baulandes.

Die Leerstände auf gewerblich-betrieblicher Ebene sind datenbasiert schwierig zu eruieren und unterliegen einer größeren Dynamik. Die Gebäude im gewidmeten Betriebsbauland sind momentan genutzt.

Nachverdichtung

Nachverdichtung im Siedlungsgebiet beschreibt Maßnahmen zur effizienteren Nutzung bereits bestehender Siedlungsflächen, ohne neue Flächen zu verbrauchen. Ziel ist es, dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, die Infrastruktur besser auszunutzen und kompakte, lebenswerte Orte zu schaffen.

Es gibt mehrere Arten, Nachverdichtung zu erreichen:

- Aufstockung bestehender Gebäude
- Umnutzung von nicht genutzten Gebäuden (bspw. landwirtschaftliche Gebäude)
- Ersatzbauten mit höherer Dichte
- Neubauten in Baulücken

Im Allgemeinen gibt es Verdichtungsmöglichkeiten auf rein privater Ebene und das nur in untergeordnetem Ausmaß, welche aus öffentlichem Interesse zwar interessant, jedoch nicht als planungsrelevant bezeichnet werden können.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind im Wechselspiel mit Klimawandelanpassung und Erhaltung der Durchlüftung und Vorbeugung von Hitzeinseln zu sehen – bei einer starken Nachverdichtung können diese Effekte vermindert werden.

Zusammenfassung – Conclusio

Von den 33ha ungenutztem Bauland ist bei lediglich 2,6ha eine zeitnahe Bebauung möglich. Diese liegen allesamt im Wohnbauland. Bei einer Annahme einer Nutzung für freistehende Einfamilienhäuser könnten hier über 30 neue Haushalte geschaffen werden. Als positiv anzuführen ist jedenfalls die gemeindeeigene Förderung, welche bei Mobilisierung einer Altreserve ausgeschüttet wird.

Insgesamt sind 139 Bautätigkeiten bzgl. Hauptgebäuden laut GWR-Daten seit 2015 abzulesen. Dies sind etwa 14 neue Hauptgebäude pro Jahr.

Dazu kommen etwa 58 vermeintlich ungenutzte Wohngebäude. Potentiale der Nachverdichtung und Mobilisierung von Gebäudeleerständen sind jedenfalls gegeben, jedoch objektiv schwierig einzuordnen und abzuschätzen; diese liegen in erster Linie bei den Privathaushalten.

Aus einer rein datenbasierten Betrachtung ergibt sich für die Gemeinde Aschbach-Markt derzeit kein unmittelbarer Bedarf an der Ausweisung zusätzlichen Wohn-Baulandes. Die bestehenden Baulandreserven, die festgestellten Leerstände sowie grundsätzlich vorhandene Möglichkeiten der Nachverdichtung zeigen rechnerisch zwar ein Potenzial innerhalb des gewidmeten Bestandes auf. Zugleich wird jedoch deutlich, dass diese Potenziale nur in sehr eingeschränktem Ausmaß tatsächlich mobilisierbar sind. Ein wesentlicher Anteil der Baulandreserven entfällt auf langfristig gebundene Altreserven im Privateigentum. Nachverdichtungs- und Leerstandsmobilisierungspotenziale bestehen überwiegend auf privater Ebene und sind sowohl hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit als auch hinsichtlich ihrer tatsächlichen Umsetzbarkeit nicht ausreichend abschätzbar. Die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde auf unbebaute Baulandflächen, leerstehende Wohnobjekte und bauliche Entwicklungen im Bestand sind daher äußerst gering; die „Altreserven-Förderung“ der Gemeinde ist ein wichtiger Schritt für die Mobilisierung. Wirksame zusätzliche Instrumente werden den Gemeinden seitens des Landesgesetzgebers dafür derzeit nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt.

Beim Blick auf das Betriebsbauland sind zwar quantitativ Reserven vorhanden (ca. 11,7ha), jedoch ist für dieses keine zeitnahe Bebauung wahrscheinlich. Die als Lager genutzte Nebenfläche im Betriebsgebiet Nord dient gleichzeitig als innerbetriebliche Flächenreserve für weitere Gebäude und ist als keine vollwertige Baulandreserve zu werten. Die Bedingungen der Aufschließungszone sind umfangreich und erfordern eine Betrachtung des gesamten Bereiches – ein derart großer Bedarf ist derzeit nicht gegeben. Die Reserven in Gunnersdorf sind nicht verfügbar. Somit ist für die Ansiedlung neuer Betriebe kein verwertbares Bauland gegeben.

3.3 Naturgefahren

(insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen)

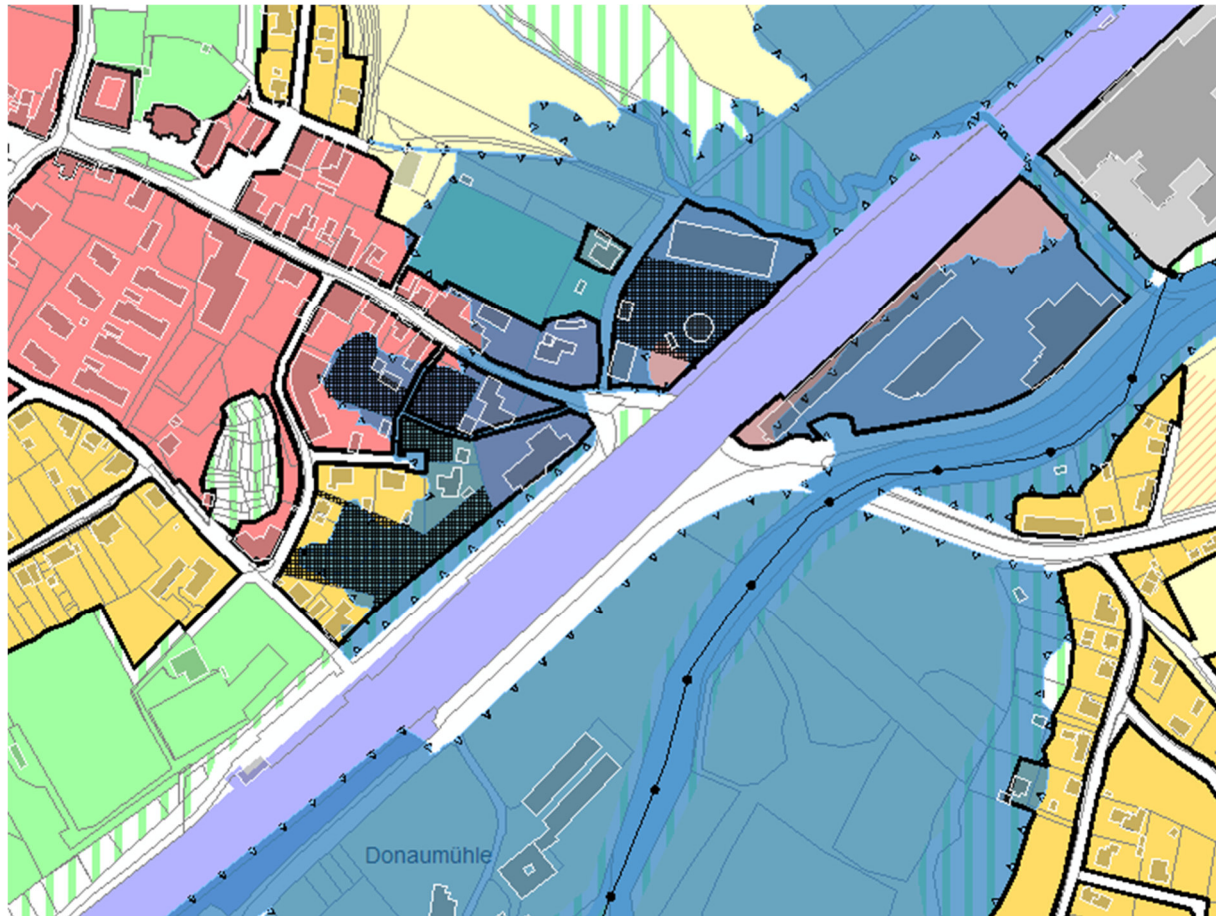
Allgemein ist anzumerken, dass bei den bisherigen Änderungsverfahren Gefährdungspotentiale aus den bekannten Datenmaterialien zu

- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse und Sturzprozesse
- Hochwasserabflussbereich
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser
- Altlasten/Verdachtsflächen

behandelt und erläutert wurden. Für das Gemeindegebiet der Gemeinde treffen alle diese Hinweiskarten Aussagen. Konkretisiert wurden die Gefährdungspotentiale bei den jeweiligen Änderungspunkten. Es besteht kein Gefahrenzonenplan der Wildbach (gelbe oder rote Gefahrenzonen, Hinweisbereiche).

Aufgrund der Änderungen durch das Deregulierungsgesetz sind die Gemeinden nunmehr verpflichtet die Naturgefahren in Hinblick auf unbebautes Bauland gesondert herauszuarbeiten und erforderlichenfalls Handlungsverpflichtungen für konkrete Maßnahmen zu dokumentieren. Die Gemeinde hat für unbebaute Bereiche im Osten von Aschbach-Markt, für die eine Gefährdung durch die Url aus der im NÖ Atlas publizierten Hochwasserabflussstudie (HQ100) ableitbar ist, eine Bausperre erlassen. Diese sind umgeben von gewidmetem und auch bebautem Bauland.

Abbildung 1: Darstellung der Bausperre (schwarze Schraffur) auf Basis des Flächenwidmungsplanes; vollflächig blau = HQ100, weiß umrandet = Gebäude.



Weiters muss die Thematik der Naturgefahren aufgrund der jüngsten gängigen Beurteilungspraxis der Aufsichtsbehörde nunmehr umfassender betrachtet werden.

Nach § 15 Abs. 7 NÖ ROG 2014 gilt:

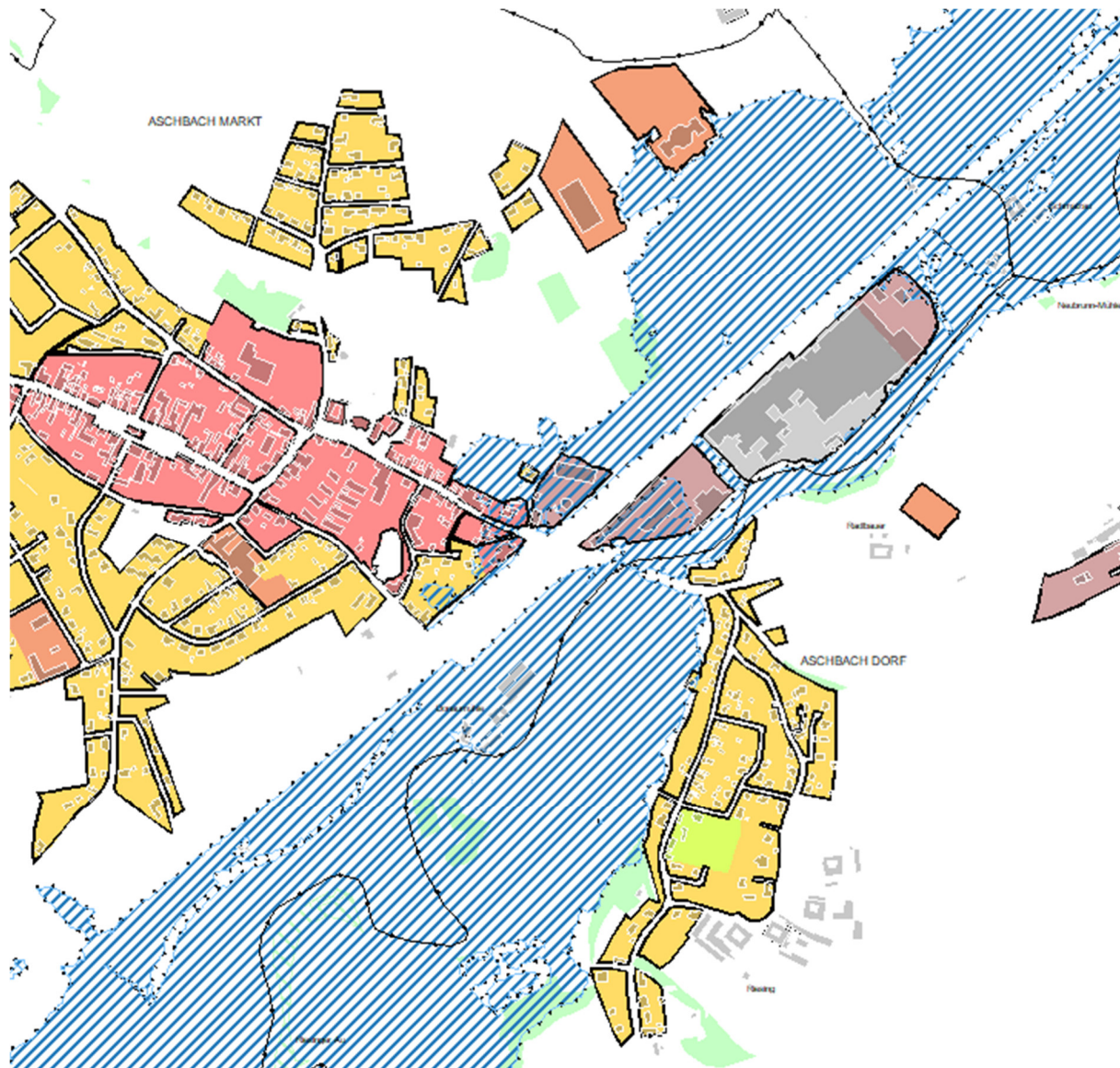
„Zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die in Gefahrenzonenplanungen rote Zonen ausgewiesen sind, sind als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen. Die Aufsichtsbehörde weist laufend darauf hin, dass Gemeinden in diesen Fällen entsprechend § 15 Abs. 7 und § 25 Abs. 4 handeln müssen.“

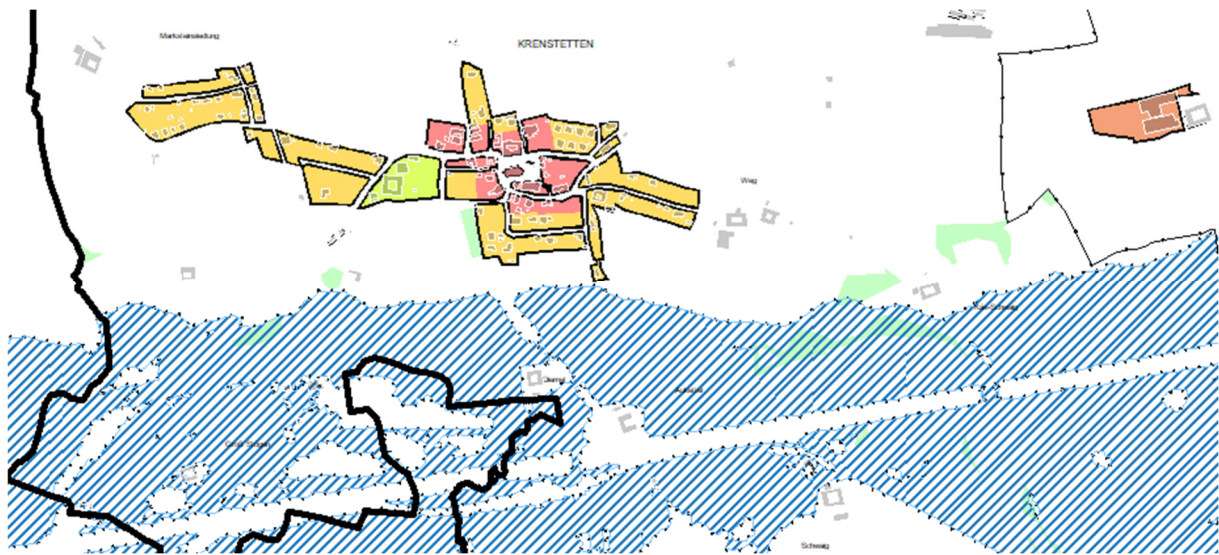
Das Ziel, Gefährdungen durch Hochwasser bei Widmungen zu berücksichtigen, ist selbstverständlich vorrangig zu behandeln. Es gibt dabei aber durchaus Unklarheiten, welche Datengrundlagen für diese Rückwidmungen geeignet und bindend sind. Diese offenen Fragestellungen werden aktuell mit den zuständigen Organen (Wasserrechtsbehörde) abgestimmt, um im Anschluss daran mit validen Unterlagen in ein Verfahren gehen zu können, das auch für die jeweils von der Rückwidmung betroffenen Grundeigentümer nachvollziehbar und transparent erkennbar ist.

Abgesehen von den bereits mit einer Bausperre belegten Flächen sind im Gemeindegebiet keine zusammenhängenden und unbebauten Flächen von einem 30-jährlichen Hochwasser oder roter Gefahrenzone (keine in der Gemeinde ausgewiesen) betroffen. Es lässt sich hier kein unmittelbarer Handlungsbedarf ableiten.

Abbildung 2: Darstellung von HQ30 (blau schraffiert) auf Basis des Flächenwidmungsplanes; weiß umrandet = Gebäude.

Bereiche Aschbach-Markt/-Dorf und Krenstetten.





Vorgriff Änderungen der 16. Änderung: Der betreffende Änderungsbereich ist von keinem bekannten Gefährdungspotenzial überlagert.

4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

4.1 Änderungspunkt 1: KG Aschbach-Dorf, Gunnersdorf – Erweiterung des Bauland-Betriebsgebietes

Ausgangssituation

Gunnersdorf ist historisch gesehen als Steinfeld titulierte; dies deutet auf einen Boden voller Steine oder auf ein mögliches Rohstoffvorkommen, wodurch dieser schwierig landwirtschaftlich zu bewirtschaften bzw. wenig ertragreich ist. Im Laufe der Zeit hat sich dieser Bereich als Betriebsachse entwickelt, wodurch eine bessere Standorteignung gefunden wurde. Dementsprechend sind hier im Umgebungsbereich bereits Bauland-Betriebsgebiet und -Industriegebiet, sowie regional bedeutende Straßen zu finden. Die dazwischen liegenden Flächen zeigen sich als Wald oder Ackerfluren.

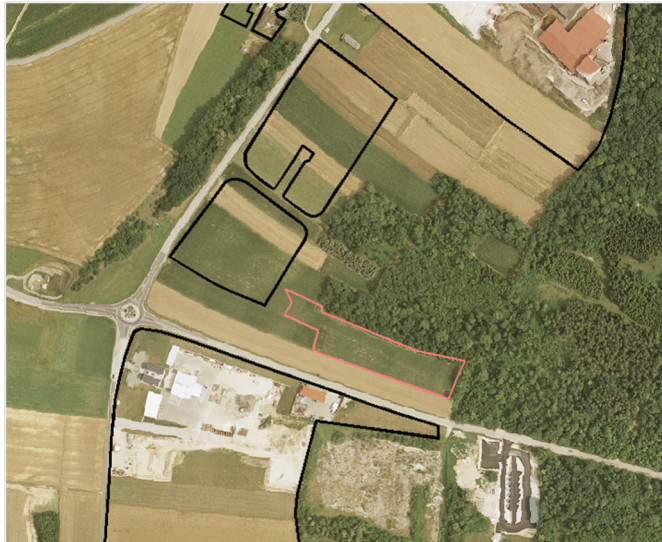
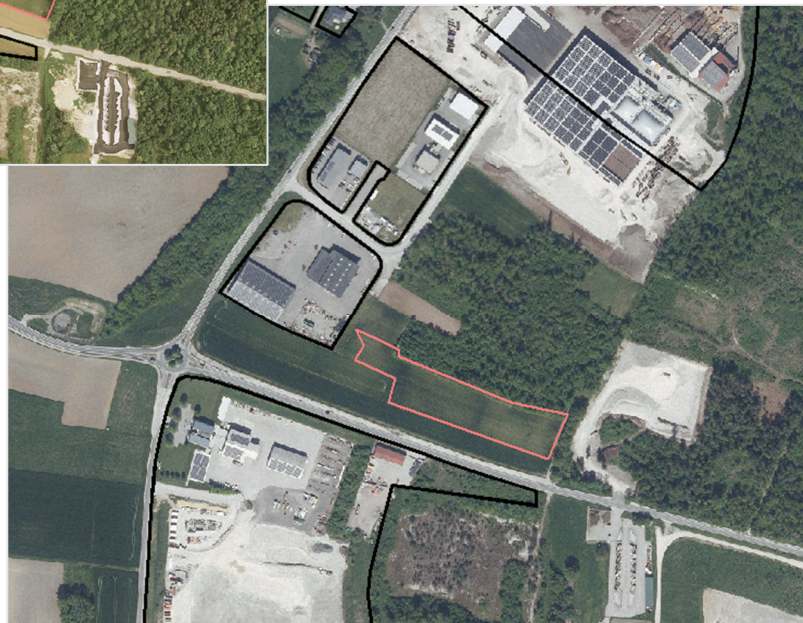


Abbildung 3:

← Orthophoto aus 2007

Aktuelles Orthophoto ↓

Hellrot = Änderungsbereich,
schwarz umrandet = Baulandwidmungen.



Das Entwicklungskonzept wurde 2008 ausgearbeitet und SUP-geprüft. Zum vorliegenden Änderungspunkt wurde in erster Linie ein möglicher Konflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung erkannt und dementsprechend geprüft (siehe Abbildung unten). Als Ergebnis werden keine

maßgeblichen negativen Auswirkungen artikuliert. Ebenso soll ein entsprechender Abstand zwischen künftigem Bauland und landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleiben. Im Umgebungsbereich des vorliegenden Änderungspunktes finden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe

7.1 Problembereich Baulanderweiterung – Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Mit den geplanten Baulanderweiterungen ist zwangsläufig auch ein nicht rückgängig zu machender Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden, der auch nicht durch Inanspruchnahme anderweitiger Flächen kompensiert werden kann. Tatsache ist aber auch, dass die Landwirtschaft generell einem grundlegenden Strukturwandel unterworfen ist, der das Problem wesentlich relativiert. Zum einen werden laufend landwirtschaftliche Flächen stillgelegt, zum anderen findet eine ständige Umwandlung der Betriebe von der flächenintensiven Grünlandnutzung mit Tierhaltung zur ertragsreicheren Ackernutzung statt. Beide Prozesse lassen das Problem des ständigen Bodenverbrauches durch Baulanderweiterungen in einem anderen Licht erscheinen und zwar in der Form, dass es nicht wirklich ein Problem darstellt. Solange in den alten EU-Ländern Flächenstilllegungsprämien an Landwirte ausgezahlt werden, ist der Flächenverbrauch durch Baulanderweiterungen tolerierbar.

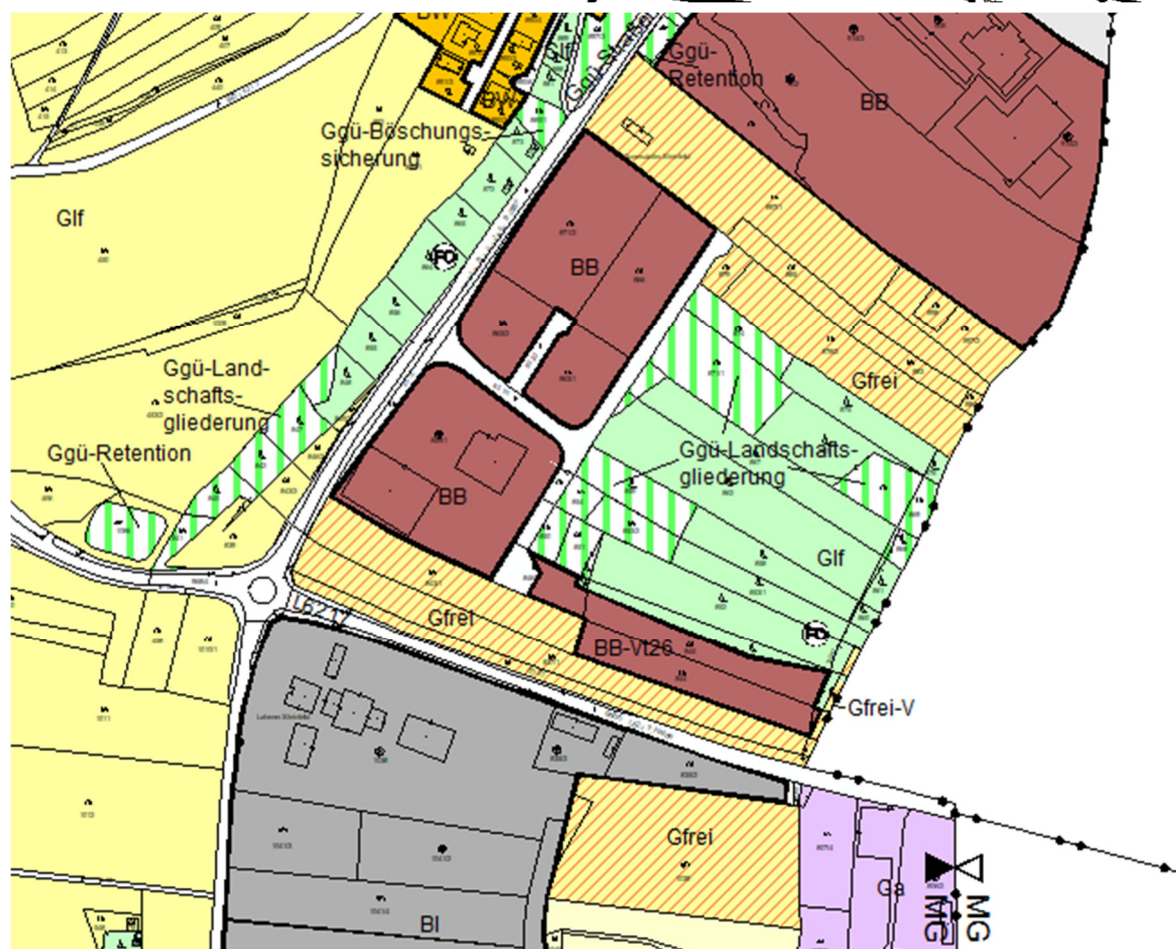
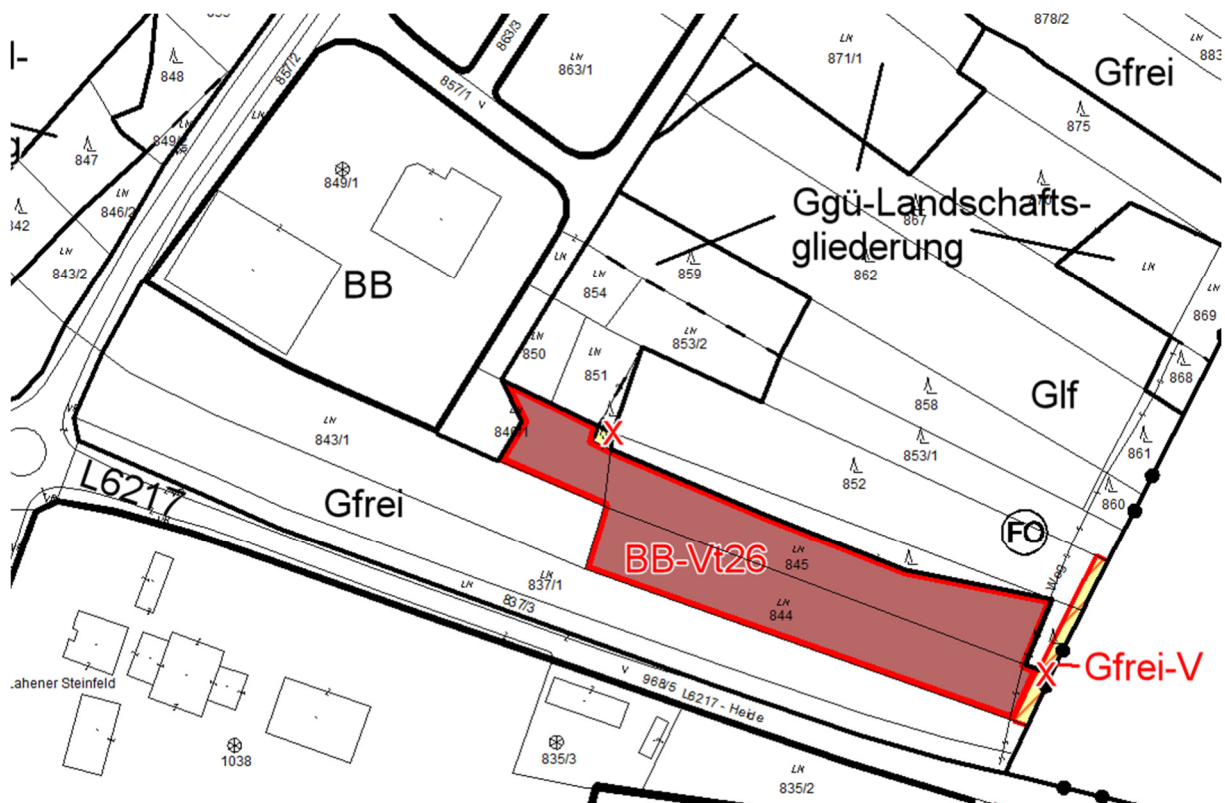
Allfällige Konflikte zwischen den geplanten Baulanderweiterungen und bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten sollen dadurch unterbunden werden, dass mittels lokaler Siedlungsgrenzen ein entsprechender Abstand zwischen dem künftigen Bauland und den landwirtschaftlichen Betrieben erhalten bleibt. So können gegenseitige negative Umweltauswirkungen wirksam ausgeschaltet werden.

Die Analyse der Baulandreserven zeigte, dass die existierenden Betriebsbaulandreserven entweder bereits als Lagerfläche genutzt werden, oder als Aufschließungszone im Zusammenhang mit einem größeren Areal besteht, wofür aktuell kein Bedarf besteht, bzw. als nicht verfügbar für den freien Markt gilt. Somit ist für die Ansiedlung neuer Betriebe kein verwertbares Bauland gegeben.

Widmungsänderung

Umwidmung im Bereich Gst. 845, KG Aschbach-Dorf

Rechtskräftige Widmung		Geplante Widmung	in m ²
Grünland-Freihaltefläche	->	Bauland-Betriebsgebiet (Vertrag)	8.750
Grünland-Land-Forstwirtschaft	und ->	Grünland-Freihaltefläche-V	240
Grünland-Freihaltefläche	->	Zusatz Bauverbot Verkehr (V)	110
Grünland-Freihaltefläche	->	Grünland- Land- und Forstwirtschaft	40



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1a

- Zi 1 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Umsetzung des Entwicklungs- und Erweiterungsschwerpunktes für Betriebs- und Industriegebiet; Sicherung, Vergrößerung, Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes
- Zi 6 ... Vermeidung von Fehlentwicklungen: Sichern eines Produktionsbetriebes in der Region zum Erhalt der Wertschöpfung und Arbeitsplätze

Motivation und Interessensabwägung

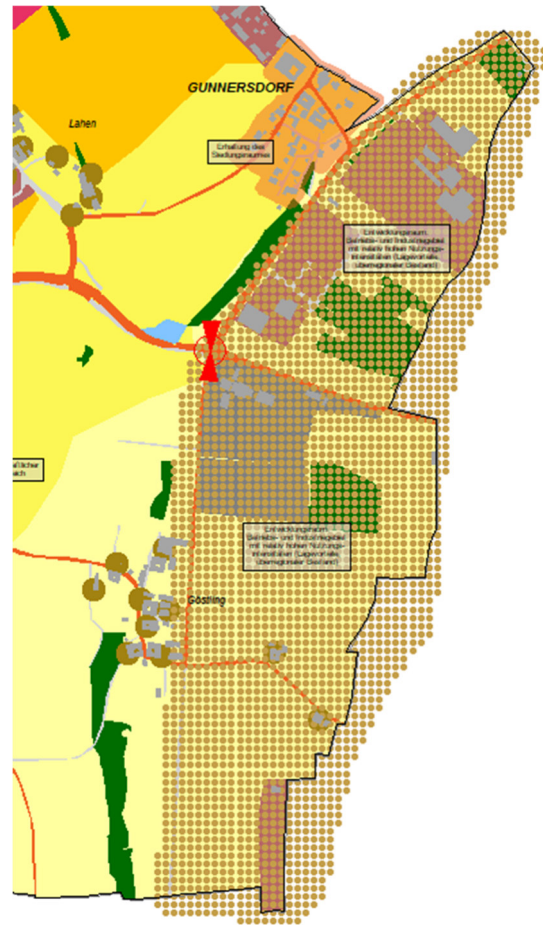
Die Herstellung von Fassdauben erfordert das Zuschneiden von entsprechenden Holzstücken. In diesen Fässern können unter anderem Most gelagert werden, wodurch das Gewerbe auch eine regionale Relevanz hat.

Ein derartiger Betrieb strebt an seinen Betriebsstandort von Amstetten (Ortschaft Berg) in die Gemeinde Aschbach-Markt ins Betriebsgebiet Gunnersdorf zu verlegen. Der Inhaber hat seinen Wohnsitz ebenso in der Gemeinde Aschbach-Markt, weswegen eine optimale Synergie zwischen Wohnen und Arbeiten gewährleistet werden kann.

Für die Durchführung sind kurzfristig entsprechende Betriebsgebäude und Lagerflächen erforderlich. Dazu zählt eine Lagerhalle, sowie eine Lagerfläche im Freien, in weiterer Folge ist auch eine Produktionshalle vorgesehen. Diese baulichen Nutzungen werden von entsprechenden Manipulationsflächen ergänzt und sollen insgesamt auf etwa 0,87ha, in einer rechteckigen Form (ca. 40x200m), im Bauland errichtet werden. Kurzfristig ist die Weiterführung des Holzhandels mit -verarbeitung geplant, wobei hier 2-3 Mitarbeiter beschäftigt sind; mittel- bis langfristig können auch andere (handwerkliche) Gewerbesparten am Standort bzw. im Umgebungsbereich Einzug finden.

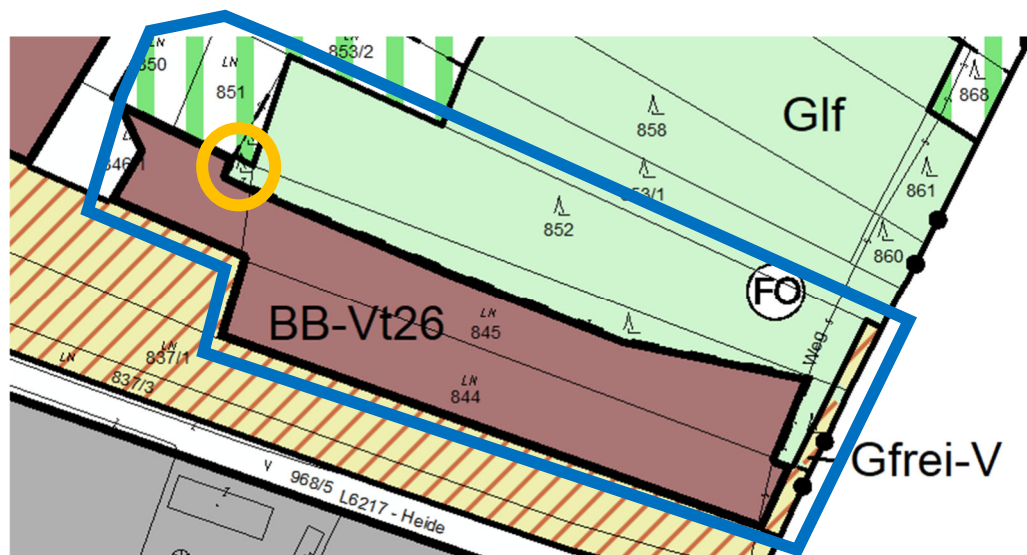
Die geplante Widmungsabrundung schließt an die Betriebsachse, welche sich in den letzten Jahrzehnten hier entwickelt hat an. Das Entwicklungskonzept sieht diese Fläche bzw. die gesamte Achse entlang der B122 bzw. L6216 für diesen Zweck vor. Der Flächenwidmungsplan mit der bisherigen Widmung Grünland-Freihaltefläche hat die Festlegungen des Entwicklungskonzeptes bereits konkretisiert. Nach Erschöpfung der bestehenden und verfügbaren Baulandreserven am Standort wird in einem relativ geringem Ausmaß die Betriebsbaulandwidmung fortgesetzt.

Der Betriebsinhaber wird Eigentümer aller in diesem Bereich verfügbaren Grundstücke – dazu zählen auch Waldflächen. Die nördlich anschließenden Waldflächen werden jedoch dezidiert von der Widmung ausgenommen – es sollen nur Flächen herangezogen werden, die bereits als Grünland-Freihaltefläche ausgewiesen sind. Daher ergibt sich auch die besondere längsgezogene Form der geplanten Baulandwidmung. Betrachtet man die verbleibenden Gfrei-Flächen, so wäre auch hier nur eine längsförmige Entwicklung von Bauland möglich. Die Umwidmung ist als nächster Schritt in Richtung Schließung und Kompaktheit der betrieblichen Nutzungen zu sehen.



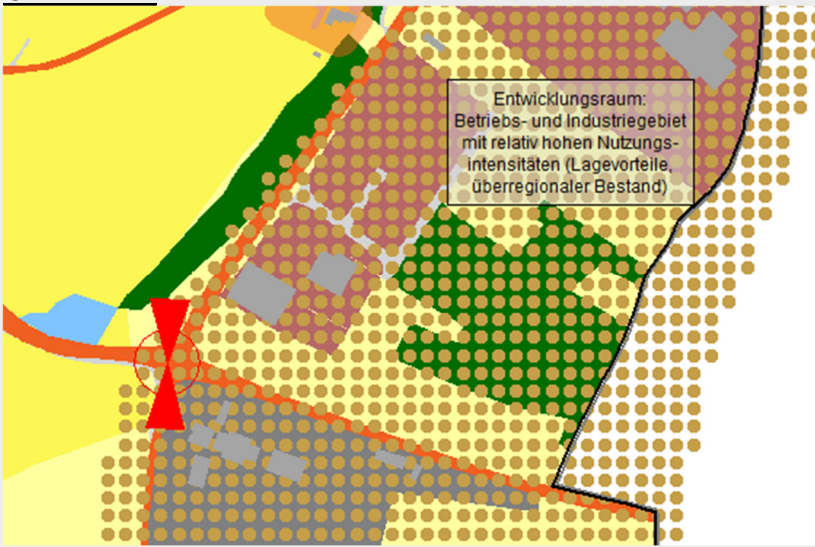
Um einen sehr kleinräumigen Einschluss von Gfrei zu verhindern, wird eine bewaldete Fläche von ca. 40m² entsprechend der Umgebungswidmung als Grünland-Freihaltefläche ausgewiesen.

Abbildung 4: Flächenwidmungsplan Entwurf mit Darstellung von zu erwerbenden Grundstücken (blau umrandet) und Umwidmung Glf (oranger Kreis)



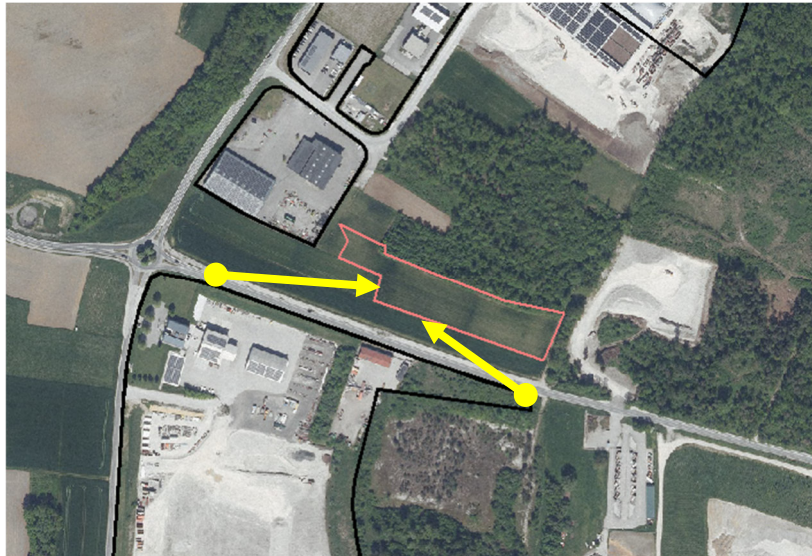
Um eine zeitnahe Bebauung sicherzustellen, wird ein Baulandsicherungsvertrag abgeschlossen. Eine Bebauung ist innerhalb von 3 Jahren umzusetzen.

Nachfolgend werden verschiedenste Kriterien der Raum- und Umweltverträglichkeit dargelegt:

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<u>NÖ ROG:</u> • Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft • Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes <u>ÖEK – Plan</u>  • Entwicklungsraum: Betriebs- und Industriegebiet mit relativ hohen Nutzungsintensitäten (Lagevorteile, überregionaler Bestand) • Entwicklungs- und Erweiterungsschwerpunkt Betriebs- und Industriezone <u>ÖEK – Wortlaut</u> • Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes
Überörtliche Planungsfestlegungen	Keine relevanten Festlegungen für diesen Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Gemeinde Amstetten im Osten angrenzend – hier liegen ebenso land-/forstwirtschaftliche Flächen sowie ein intensiv betrieblich genutzter Raum, daher keine Nutzungskonflikte zu erwarten; Keine Auswirkungen auf Planungen anderer Gemeinden
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Intensivierung der übergemeindlichen betrieblichen Achse

	Vermeiden von Fehlentwicklungen: Sichern eines Produktionsbetriebes in der Region
Öffentliches Interesse	Sichern von regionalem Betrieb und regionaler Wertschöpfung, Schaffung von Arbeitsplätzen, bessere Ausnutzung bestehender Infrastruktur
Standortwahl, Variantenvergleich	Bestehender Betrieb hat Betriebsstandort bei einem Sägewerk in Amstetten im Mietverhältnis -> Kapazitäten dort sind erschöpft, keine räumlichen Erweiterungen mehr möglich; sozio-ökonomisch ist Lage des Betriebsstandortes nahe dem Wohnort vorteilhafter; Aktuelle Betriebsflächen werden entweder von Sägewerk selbst genutzt oder wiederum vermietet, dadurch entsteht kein Leerstand Teilung des Betriebes auf zwei Standorte aus betriebswirtschaftlicher, infrastruktureller und verkehrlicher Sicht nicht sinnvoll; -> Verlegung des Betriebes zielführend; Verdichtung in der gegebenen Betriebsachse
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Erweiterung entlang der Betriebsachse
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Fortführung des bereits intensiv betrieblich genutzten Raumes
Sicherung anderer Standorteignungen	Gering- bis mittelwertiges Ackerland, Waldflächen bleiben ausgenommen; Lage im Betriebsachse, keine besseren Standorteignungen
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Erweiterung von Betriebsbauland in bereits wirtschaftlich genutztem Raum, Wohnbauland in Gunnersdorf (Richtung Norden) ca. 300m entfernt und durch dazwischenliegende Waldflächen abgetrennt, es bestehen bereits weitere Betriebe weiter nördlich
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Bushaltestelle Gunnersdorf ca. 750 Straßenmeter entfernt, Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Aschbach-Markt (Ca. 3km)
Sozialverträglichkeit	Wohnnutzungen ca. 300m entfernt, Fortführung bestehender betrieblicher Nutzungsstrukturen Geringfügiger Anstieg von Nutzern im Raum (Beschäftigte, Lieferanten)
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Bestehende und verfügbare Baulandreserven gänzlich ausgeschöpft und im betrieblichen Sinne genutzt; kein verwertbares Bauland für neue Betriebe vorhanden
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Zeitnahe Bebauung durch Vertrag sichergestellt
Flächen-/bodensparend	Geringfügige, bedarfsgerechte Baulandwidmung in bereits intensiv genutztem Raum
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt, jedoch gering- bis mittelwertige Flächen in geringem Ausmaß; Erreichbarkeit und Weiterbewirtschaftung umliegender Fluren möglich
Technische Voraussetzungen	

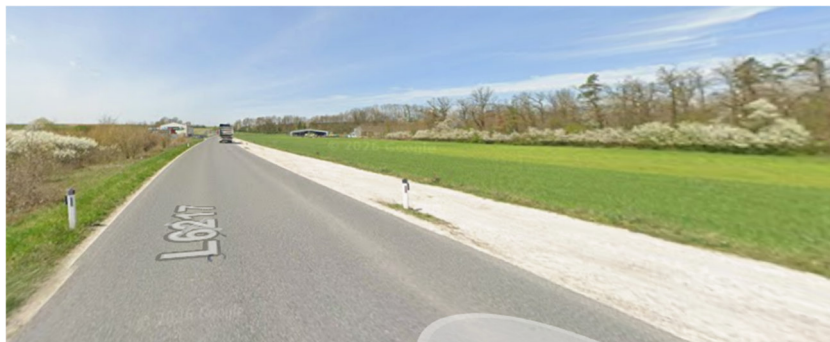
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Gefährdungshinweise in den offiziell zugänglichen Karten- und Datenmaterialien erkennbar
Sturz-/Rutschprozesse	Keine Gefährdungshinweise in den offiziell zugänglichen Karten- und Datenmaterialien erkennbar
Hangwasser	Keine Gefährdungshinweise in den offiziell zugänglichen Karten- und Datenmaterialien erkennbar
Grundwasser	Keine Gefährdungshinweise in den offiziell zugänglichen Karten- und Datenmaterialien erkennbar; bei Lokalausgängen keine Anzeichen für derartige Gefährdungen sichtbar
Nutzungsgeschichte	Bisher landwirtschaftlich genutzt, früher Gunnersdorfer Steinfeld (lt. franz. Kataster) In den offiziell zugänglichen Karten- und Datenmaterialien sind keine Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen ablesbar
Schatten- oder Feuchtlage	Keine Hinweise auf Feuchtlagen vor Ort erkennbar, laut eBod als trocken eingestuft Wald nördlich anschließend -> keine Schattenlage bzw. für Betrieb irrelevant
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Öffentliche Ver- und Entsorgung, quantitativ und qualitativ ausreichend vorhanden
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Erschließung bereits gegeben und von vorneherein für betriebliche Zwecke dimensioniert, Zusammenlegung der Grundstücke erforderlich, damit diese einen Anschluss an das öffentliche Gut haben; Mögliche regionale Erschließungsachse gemeinsam mit Amstetten östlich des Änderungsbereiches – wird von betrieblicher Widmung vorläufig ausgenommen und weiterhin als Grünland-Freihaltefläche gewidmet, um größtmögliche Spielräume zu belassen -> bei finaler Entscheidung und Umsetzung der Verkehrsachse ist geringfügige Anpassung von Bauland-Betriebsgebiet möglich
Verkehrsabwicklung, -fluss Verkehrssicherheit	Ausreichende Straßenbreite-Innenerschließung von 10m; Außenerschließung über B122 funktionsgerecht; 1 dokumentierter Unfall im Kreuzungsbereich B122 x Betriebsgebiet Heide Vereinzelt Unfälle im nahe gelegenen Kreisverkehr, keine maßgeblichen Unfallhäufungsstellen
Umweltverbund	Bushaltestelle Gunnersdorf in ca. 750m erreichbar, teilweise Lage in Güteklasse G; Betriebliche Abwicklung im Umweltverbund nicht möglich
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet oder in Nachbargemeinden
Orts- und Landschaftsbild	Lage im betrieblich geprägten Raum, ausgeräumter Landschaftsraum – intensive Ackerbewirtschaftung im Wechsel mit Waldflächen

Abbildung 5: Orthophoto mit Änderungsbereich (hellrot) und Fotoachsen (gelb)

Hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad auf Betriebsflächen, großvolumige Betriebsgebäude, ausgedehnte Lagerflächen, Gebäudehöhen von durchschnittlich 1-2 Geschossen bzw. maximal 10m; Fortsetzung der bestehenden betrieblichen, anthropogen vorgeprägten Struktur

Verkehrsflächen als anthropogene lineare Elemente mit hoher Versiegelung;

Wald dient als Sichtbarriere Richtung Norden, Osten und teilweise Süden – jedoch keine Inanspruchnahme des Waldes

Abbildung 6: Ansichten des Änderungsbereiches, eigenes Foto und GoogleMaps StreetView

	Geplante Widmung und damit einhergehende Nutzung fügt sich in bestehende Nutzungen, Intensitäten, Strukturen ein; Standort eingebettet in sichtsichere Waldflächen
	Weiterführung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes ein, keine Auswirkungen
Landschaftsfunktionen	Intensiv-Nutzung als Acker; kein hochwertiger Boden – keine hochgradige Produktionsfunktion, durch Intensivbewirtschaftung keine besondere Kohlenstoffbindungsfunktion, trockener Boden – wenig Wasserspeicherkapazität, kein herausragender Erholungswert, keine Beeinträchtigung von Landschaftsfunktionen
Natur-, Artenschutz	Siehe unten
Klimawandelanpassung	Verdichtung im betrieblichen Raum, Wald im Umgebungsgebiet sorgt für gutes Mikro-/Mesoklima, Senkung des Geländes und Bepflanzung für die Lagerung aus betrieblicher Sicht per se erforderlich

Natur- und Artenschutz

Im Umkreis von unter 900 m beginnt das Natura 2000 FFH-Gebiet „Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse“. Die Flächen dazwischen werden hauptsächlich landwirtschaftlich und als Abbauflächen genutzt. Das räumlich nächstgelegene Natura 2000 Vogelschutzgebiet ist „Machland Süd“ über 9 km entfernt in Richtung Norden. Erhebliche Ausstrahlungswirkungen auf das Natura 2000 Vogelschutzgebiet werden aufgrund der Entfernung nicht erwartet.

Das Landschaftsschutzgebiet „Ybbsfeld-Forstheide“ beginnend in ca. 500 m in Richtung Nordosten, ist insgesamt 1.358 ha groß und als Highlight sind viele seltene Falterarten angeführt (NÖ Energie- und Umweltagentur GmbH 2026). Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden nicht erwartet. Ungefähr gleich weit in Richtung Nordosten ist es bis zum „Beginn“ der Lebensraumachse der Lebensraumkorridore des Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2022. Dieser Datensatz setzt sich mit der Vernetzung der Lebensräume für Wildtiere auseinander und hat zum Ziel die „Landschaft“ weiterhin durchlässig zu gestalten. Ein weiterer Datensatz sind die Wildkorridore von der ASFINAG in Richtung Westen.

Der geplante Änderungsbereich überlagert sich mit dem Hinweisquadranten aus dem Art. 17 Datensatz und der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*). Die direkt angrenzenden Waldflächen sind im selben Datensatz als „Thermophiler Kalk-Buchenwald“ angegeben. Bei der Begehung im Juli 2026 wurden Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), ein paar Individuen der Rotföhre (*Pinus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und eine Lärche (*Larix decidua*) im Wald entdeckt. Weitere Gehölze im Unterwuchs setzten sich aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Efeu (*Hedera helix*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) zusammen. Brennnessel (*Urtica dioica*), Kleiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gemeiner Wirbeldost (*Clinopodium vulgare*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Echter Baldrian (*Valeriana officinalis*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Wildes Alpenveilchen (*Cyclamen purpurascens*) wurden ebenfalls gesichtet. Die im INSPIRE Agraratlas eingetragene Nutzung als Ackerfläche mit den Kultarten „Körnermais“ und „Silomais“ der Flächen Nordsüdliche des Waldes konnte ebenfalls bestätigt werden. Die „Wintergerste“ im Norden war zum Zeitpunkt der

Begehung im Juli 2026 bereits abgeerntet. Winde (*Convolvulus spec.*), Gänsefuß (*Chenopodium spec.*), Schafgarbe (*Achillea spec.*), Mohn (*Papaver spec.*), Einjährige Berufkraut (*Erigeron annuus*), usw. wachsen auf dem Feldrain zwischen Mais- und Getreideacker. In Richtung Weg im Norden sind Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*) und Gewöhnliches Bitterkraut (*Picris hieracioides*) vorhanden.



Abbildung 7: Blick auf den geplanten Änderungsbereich in Richtung Süden (eigenen Aufnahme Juli 2026)

Mehrere Individuen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) und Weiße Heideschnecke (*Xerolenta obvia*) wurden im Waldstück und auf den Grashalmen im Feldrain gesichtet, Abbildung 8. Selbiges gilt für Schornsteinfeger (*Aphantopus hyperantus*) und Feldhase (*Lepus europaeus*). Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) wurden während der Begehung optisch und/oder akustisch wahrgenommen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Jungwüchse an Sommerflieder (*Buddleja spec.*) zwischen dem Nachbargrundstück im Süden und der Straße erwähnenswert.



Abbildung 8: gesichtete Individuen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) und Weiße Heideschnecke (*Xerolenta obvia*) (eigene Aufnahme Juli 2026)

Die folgende Beurteilung erfolgt auf Basis der Eindrücke und jener Arten welche bei der Begehung im Juli 2026 gesichtet und in weiterer Folge bestimmt wurden. Auf Grund der Umwidmung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz erwartet. Bei der geplanten Gestaltung des Areals sind autochthone heimische Arten zu fördern. Die Verbreitung von invasiven nicht heimischen Arten ist zu verhindern.

Prüfung Entfall Strategische Umweltprüfung (§ 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014)

Abs 2 Zi 1 lit a) Umsetzung eines verordneten Entwicklungskonzeptes, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde -> zutreffend: ÖEK aus 2008 bzw. 2022

inklusive SUP

Abs 2 Zi 1 lit d) Mögliche Umweltauswirkungen bleiben unverändert -> zutreffend: Prüfung hinsichtlich Konflikte mit der Landwirtschaft war relevant – keine maßgeblichen Auswirkungen aufgrund dem strukturell-wirtschaftlichen Wandel zum Intensivackerbau attestiert

→ Die Voraussetzungen nach § 25 Abs. 4 Zi 3. NÖ ROG werden erfüllt, wonach eine Strategische Umweltprüfung entfallen kann.

Kriterien § 25a

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

Zusammenfassung

Innerhalb des Betriebsraumes Gunnersdorf soll das Bauland-Betriebsgebiet um ca. 8.750m² erweitert werden und ein Teil der Grünland-Freihaltefläche mit dem Zusatz Bauverbot Verkehr belegt werden.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu einer Erhöhung des Ausmaßes der Bauland-Widmung, die raumordnungsfachlichen und -rechtlichen Mobilisierungsmaßnahmen (Vertrag) tragen zu einer zeitnahen Bebauung bzw. widmungskonformen Nutzung bei.

Durch die vorgesehene Widmungsänderung werden rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter nicht beeinträchtigt.

Die geplanten Widmungsänderung lassen keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz erwarten.

5 FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG

Die 16. Änderung führt zu geringfügigen Änderungen in der Baulandbilanz.

Gemeinde Aschbach-Markt

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	81,48	66,57	14,91	1,08	0,00	1,18	18,3
Bauland-Kerngebiet	20,99	18,68	2,32	0,00	0,00	0,00	11,0
Bauland-Agrargebiet	23,01	19,30	3,70	0,80	0,00	0,00	16,1
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,63	0,00	0,63	0,00	0,00	0,63	100,0
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	126,10	104,55	21,55	1,88	0,00	1,81	17,1
Bauland-Betriebsgebiet	35,75	26,60	9,15	2,32	0,00	0,87	25,6
Bauland-Industriegebiet	12,80	9,36	3,43	0,00	0,00	0,00	26,8
Bauland-Sondergebiet	7,50	7,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	56,05	43,46	12,58	2,32	0,00	0,87	22,5
SUMME:	182,15	148,01	34,14	4,19	0,00	2,68	18,7

KG Aschbach-Dorf

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	14,39	11,71	2,68	0,32	0,00	0,00	18,6
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	1,79	1,15	0,64	0,42	0,00	0,00	35,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	16,18	12,86	3,32	0,74	0,00	0,00	20,5
Bauland-Betriebsgebiet	16,07	14,08	1,99	0,00	0,00	0,87	12,4
Bauland-Industriegebiet	7,75	4,32	3,43	0,00	0,00	0,00	44,3
Bauland-Sondergebiet	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	24,32	18,89	5,43	0,00	0,00	0,87	22,3
SUMME:	40,50	31,75	8,74	0,74	0,00	0,87	21,6

6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde keine Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen.

Aschbach-Markt, am 07.09.2026

Für die
Marktgemeinde Aschbach-Markt

Bgm. DI (FH) Martin Schlöglhofer
A-3361 Aschbach-Markt
(für die Erstellerin)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416.995d, LG. St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at,
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)

7 ANLAGEN

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen gem. § 25a NÖ ROG 2014

Planausschnitt: Flächenwidmungsplan Entwurf

Planausschnitt: Darstellung der Änderungen Entwurf

**Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren
nach § 25a Abs.1 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho**

STAND 07.09.2026 (Formulare Stand Dezember 2025, noch keine Aktualisierung durch die Behörde erfolgt)

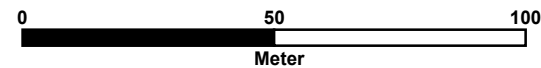
Änderungspunkt 1: Widmung von Bauland-Betriebsgebiet

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	☒ erfüllt ☐ apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	☒ erfüllt
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „-verkehrsbeschränktes Gebiet“?	☒ erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	☒ erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	☒ erfüllt
Verfügbarkeit sichergestellt?	☒ Vertrag ☐ sonstige ☐ Frist
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	☒ erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausgensein oder Gemeindebeobachtung?	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	☒ erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	☒ erfüllt
Artenschutz	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	☒ erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin:

Stempel und Unterschrift

Marktgemeinde Aschbach-Markt
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008
16. Änderung -Entwurf
Flächenwidmungsplan - Ausschnitt



Maßstab M 1 : 1.500

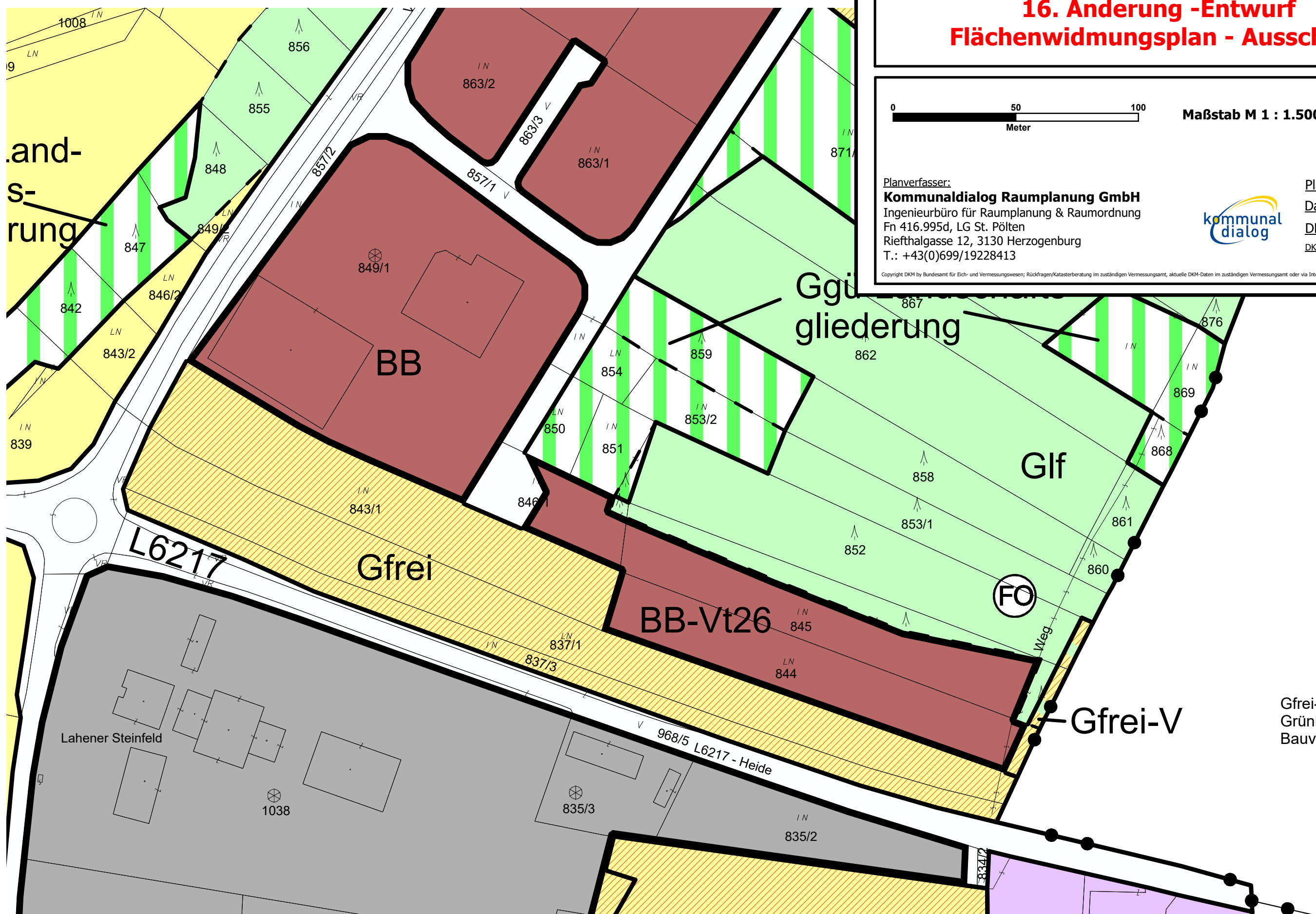


Planverfasser:
Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T.: +43(0)699/19228413



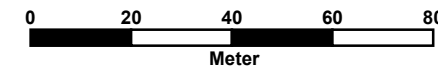
Planzahl: 26 030E
Datum: 07.09.2026
DKM-Stand: 10/2025
DKM-Beschluss: --/----

Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt, aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider



Gfrei-V:
Grünland-Freihaltefläche-
Bauverbot Verkehr

Marktgemeinde Aschbach-Markt
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008
16. Änderung - Entwurf
Flächenwidmungsplan
Darstellung der Änderungen - Ausschnitt



Maßstab M 1 : 1.500



Planverfasser:

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg



Planzahl: 26 030EAE

Datum: 07.09.2026

DKM-Stand: 10/2025

