

Marktgemeinde: **Aggsbach**
Polit. Bezirk: Krems Land
Land: Niederösterreich

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat beabsichtigt das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) zu ändern.

Der Entwurf wird gemäß § 24 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i. d. g. F., durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom **21. Mai 2026 bis 02. Juli 2026** im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat jedoch keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister



Rainer Toifl



angeschlagen am: 20. Mai 2026

abgenommen am: 03. Juli 2026

**AUFLISTUNG DER BEABSICHTIGTEN ÄNDERUNGEN
DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES
GEMÄSS § 24, ABS. 5 DES NÖ-RAUMORDNUNGSGESETZES 2014, LGBl. Nr. 3/2015**

Änderungspunkt 1

(auf Planblatt FA.1.)

KG. Aggsbach

Grdst. 575/1, 575/2 (Teilfläche)

Umwidmung

von Grünland-Parkanlagen-Freizeit und Erholungspark Märchenland

auf Bauland-Sondergebiet Urproduktion und Fremdenverkehr

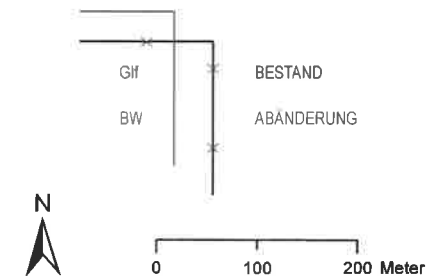
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE AGGSBACH

ABÄNDERUNG - ENTWURF

PL. NR.: 2961/F.A.1.

STAND: 15.01.2026

(Ausschnitt aus Teilgebiet 1)



HIERAUF BEZIEHT SICH DIE VERORDNUNG
DES GEMEINDERATES VOM

AUFLAGEFRIST:

KUNDGEMACHT:

DER BÜRGERMEISTER:

AMT DER NÖ-LANDESREGIERUNG:

DER PLANVERFASSER:



schedlmayer | raumplanung



Schedlmayer Raumplanung 2T GmbH
Gf. Tappanweg, 1670 Seeboden
Ingenieurkammer für Raumplanung und Bauingenieurwesen
Streckholzgasse 104 | 1670 Seeboden | 06642 2000

A-3302 Lutzdorf | Pöschelstraße 5
Telefon: 02754 19800
E-Mail: office@raumplanung.at
www.raumplanung.at





schedlmayer | raumplanung



MARKTGEMEINDE AGGSBACH

ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES (FLÄCHENWIDMUNGSPLAN)

PLANUNGSBERICHT

415/2026
20.05.2026
fwaanlass_2961

A. ALLGEMEINES

A1. Stand der örtlichen Raumordnung in der Marktgemeinde Aggsbach

Für die Marktgemeinde Aggsbach liegt ein im Jahr 2001 beschlossenes Örtliches Raumordnungsprogramm (ÖROP) vor. Dieses besteht aus einem Flächenwidmungsplan, einem Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) und den zugehörigen Verordnungstexten.

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) wurde im Jahr 2001 erstmals planlich erstellt und am 14.12.2001 beschlossen.

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde besteht aus einem Planblättern und wurde letztmals mit Beschluss am 24.03.2023 abgeändert.

Die Gemeinde befindet sich im Wirkungskreis des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) für den Raum Krems. Das Gemeindegebiet ist auf Anlage 10 abgebildet.

Die Gemeinde ist kein Mitglied eines kleinregionalen Zusammenschlusses, somit lassen sich keine Aussagen aus einem Kleinregionalen Rahmenkonzept (KRRK) generieren.

A2. Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbedarf

Gemäß §25 Abs. (4) des NÖ Raumordnungsgesetzes sind für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme 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.

Eine Aktualisierungspflicht entsteht dabei spätestens drei Jahre nach der letztmaligen Vorlage einer solchen Dokumentation bei der Aufsichtsbehörde.

Die letztmalige intensive Auseinandersetzung mit den oben genannten Themen erfolgte im Rahmen des FWP-Änderungsverfahrens mit der Proj.nr. 2129 im Jahr 2022, weshalb sich in diesem Bericht ein Aktualisierungsbedarf ergibt.

Bevölkerungsentwicklung

Folgende Abbildung zeigt die Einwohnerentwicklung der Gemeinde zwischen den Jahren 2011 und 2025.

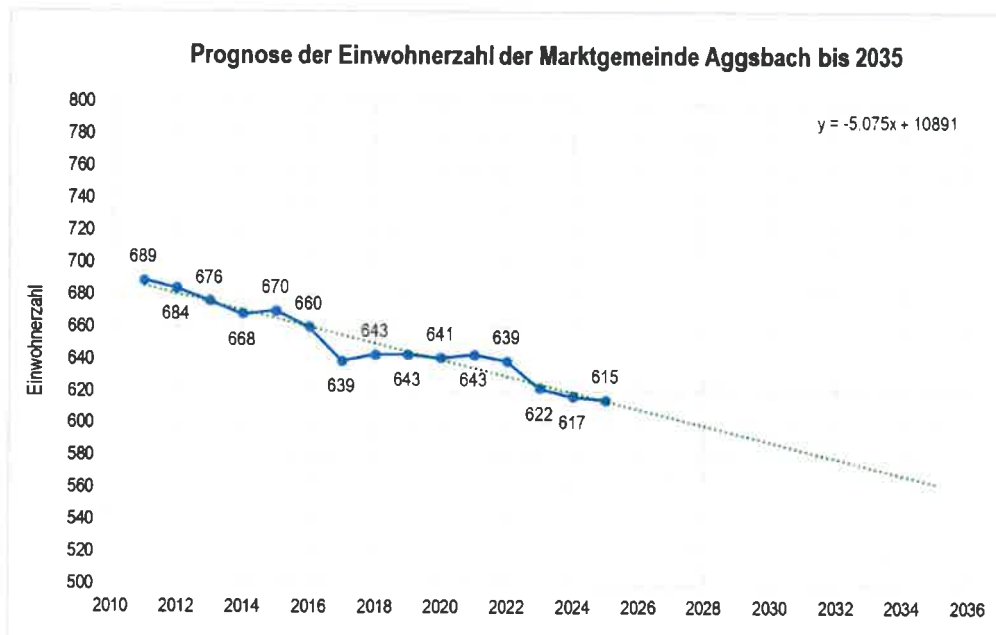


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zwischen 2011 und 2025 und Prognose bis 2035.

Es kann eine moderate Abnahme der Einwohnerzahlen im Betrachtungszeitraum beobachtet werden. Lebten im Jahr 2011 noch 689 Einwohner im Gemeindegebiet, so waren es in 2025 nur mehr 615 Einwohner. Das ergibt ein Minus von 74 Einwohner in 14 Jahren oder im Schnitt rund 5 Einwohner pro Jahr. Relativ gesehen ist das eine Abnahme um 10,74 %.

Auf Basis der vorangegangenen Entwicklungen und unter Annahme eines fortlaufenden Trends für die Zukunft wird für **das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von rund 563 EW erwartet.**

Eine punktgenaue Vorhersage kann hier allerdings nicht getroffen werden, da die Entwicklung in den kommenden Jahren von vielen weiteren, unvorhersehbaren Faktoren (gesellschaftliche Entwicklung, Krisen, etc.) beeinflusst werden kann. Dennoch kann aufgrund der vergangenen Entwicklungen ein Trend abgegeben werden, der sich auf zahlreichen Daten aus der Vergangenheit stützt.

Die Gemeinde versucht durch attraktive Angebote sowohl im Bereich des Wohnbaulandes als auch in Hinsicht auf das Freizeit- und Erholungsangebot den Bevölkerungsrückgang zu stoppen und eine Stabilisierung bzw. mittel- und langfristig eine Trendwende in Richtung eines Wachstums zu erreichen. Die Ausweisung neuen Baulandes sowie die Verfügbarmachung bislang nicht verfügbarer Reserven sind dafür essentiell.

Induzierte Bevölkerungszunahme durch die Änderungen

Die gegenständliche Änderung induziert voraussichtlich keine neuen Einwohnerzahlen, da das geplante neue BS für die Errichtung eines Wohnhauses für die Eigentümer des Familienparks Hubhof bestimmt ist. Ein klassischer Zuzug neuer Bevölkerung aus anderen Gemeinde und Regionen wird dadurch nicht angestoßen.

Maßnahme	Widmung	Flächen- ausmaß in m ²	neue Wohn- einheiten ca.	neue Einwohner ca.
Änderungspunkt 1	BS	1.031	1	0
SUMME		1.031	1	0

Tabelle 1: Durch das Änderungsverfahren induzierte Bevölkerungsentwicklung.

Naturgefahren

Zum Thema Naturgefahren sind im Flächenwidmungsplan die roten und gelben Gefahrenzonen sowie 100-jährliche Überflutungsflächen (HW100) kenntlich gemacht. Alle relevanten naturräumlichen Gefährdungen (Hangwasser, Geogene Gefahrenhinweiskarten, etc.) werden begleitend im Rahmen der gegenständlichen Änderungen im Zuge des SUP-Screenings berücksichtigt und gegebenenfalls Konsultationen an die zuständigen Dienststellen der Fachplanungen (Land NÖ, WLW, Bezirksforstinspektion etc.) geschickt (siehe Kapitel A4 – Konsultationen).

Wassergefährdung (HW und GZP WLW)

In den nachfolgenden Abbildungen werden die naturräumlichen Gefährdungsflächen durch Hochwasser dort dargestellt, wo diese mit Baulandreserven überlagern.

Überflutungsbereiche HW30 / HW100:

Überflutungsbereiche des HW100 bzw. HW30 des liegen vor allem im Bereich der Donau, die entlang der Ostseite der Gemeindegrenze entlang fließt und in Richtung Westen bei Hochwasser entwässert.

Von den Gefährdungsflächen ist allerdings kein Bauland betroffen, wie die folgenden Darstellungen zeigen:

Willendorf

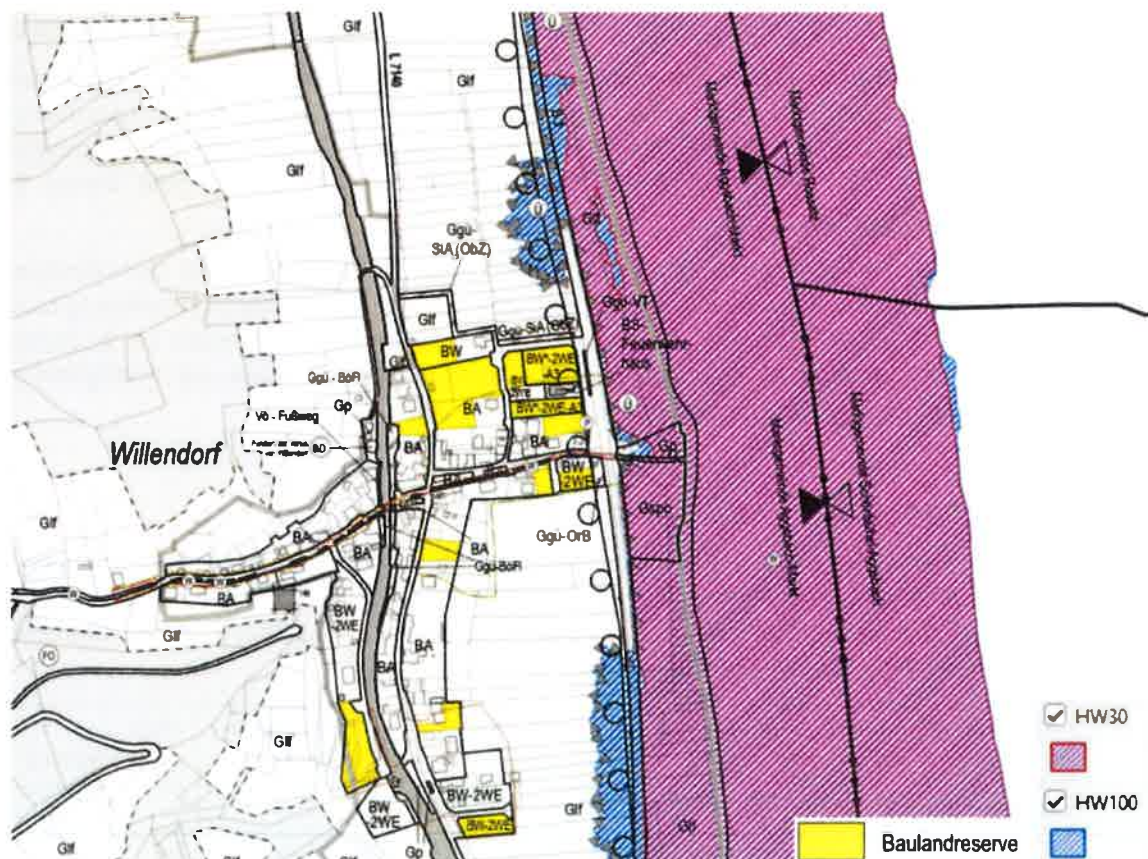


Abbildung 2: Lage der Überflutungsbereiche HW30/100 im Bereich Willendorf.

Gefahrenzonen Wildbach (gelbe und rote Zonen):

Im Gemeindegebiet gibt es fünf Wildbäche, für die eine Gefahrenzonenplanung seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) erstellt wurde und die im Nahbereich eines Siedlungsgebietes liegen. Diese betreffen die Bereiche rund um folgende Gewässer (und Ortschaften):

- Endlingbach (Aggsbach-Markt)
- Neustiftbach (Aggsbach-Markt)
- Edelberggraben (Aggsbach-Markt)
- Groisbach (Groisbach)
- Köferingbach (Köfering)

Die nachfolgende Darstellung zeigt die dort liegenden Baulandreserven, welche mit der gelben bzw. roten Gefahrenzone des Gefahrenzonenplans der WLV überschneiden:

Aggsbach-Markt-Süd

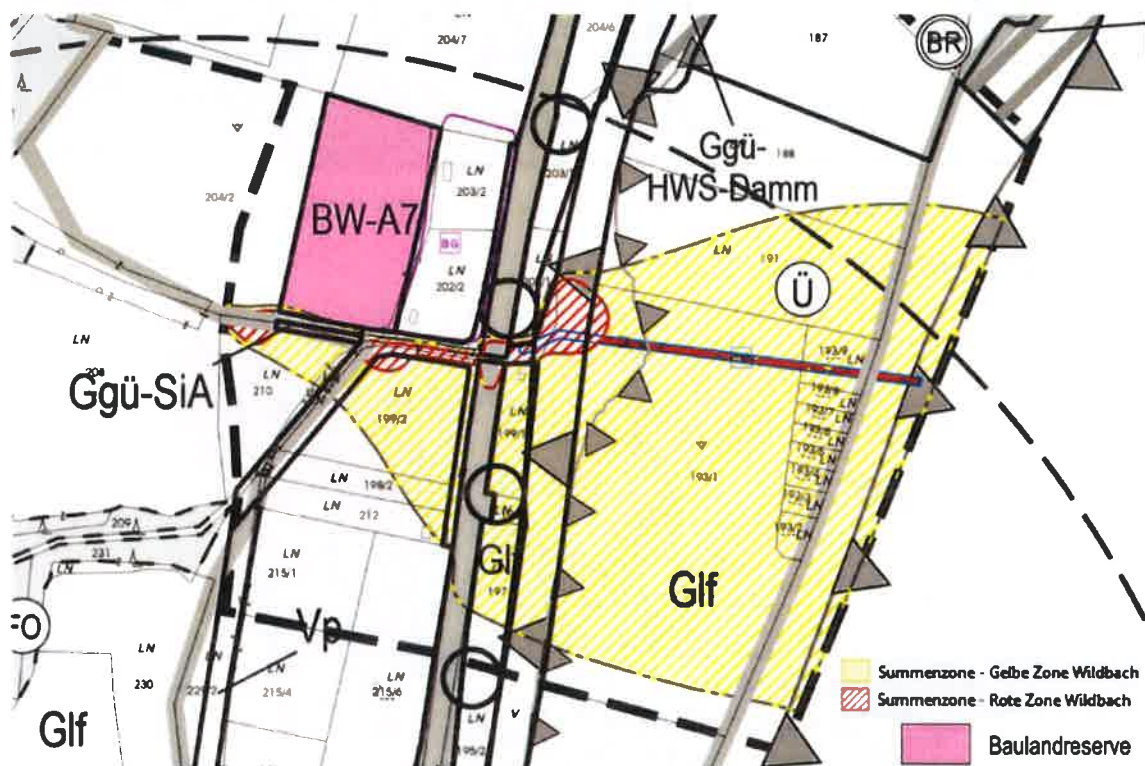


Abbildung 5: Überschneidung von Bauland mit Gefahrenzonen der WLV im Bereich Aggsbach-Markt-Süd.

Aggsbach-Markt-Ortszentrum

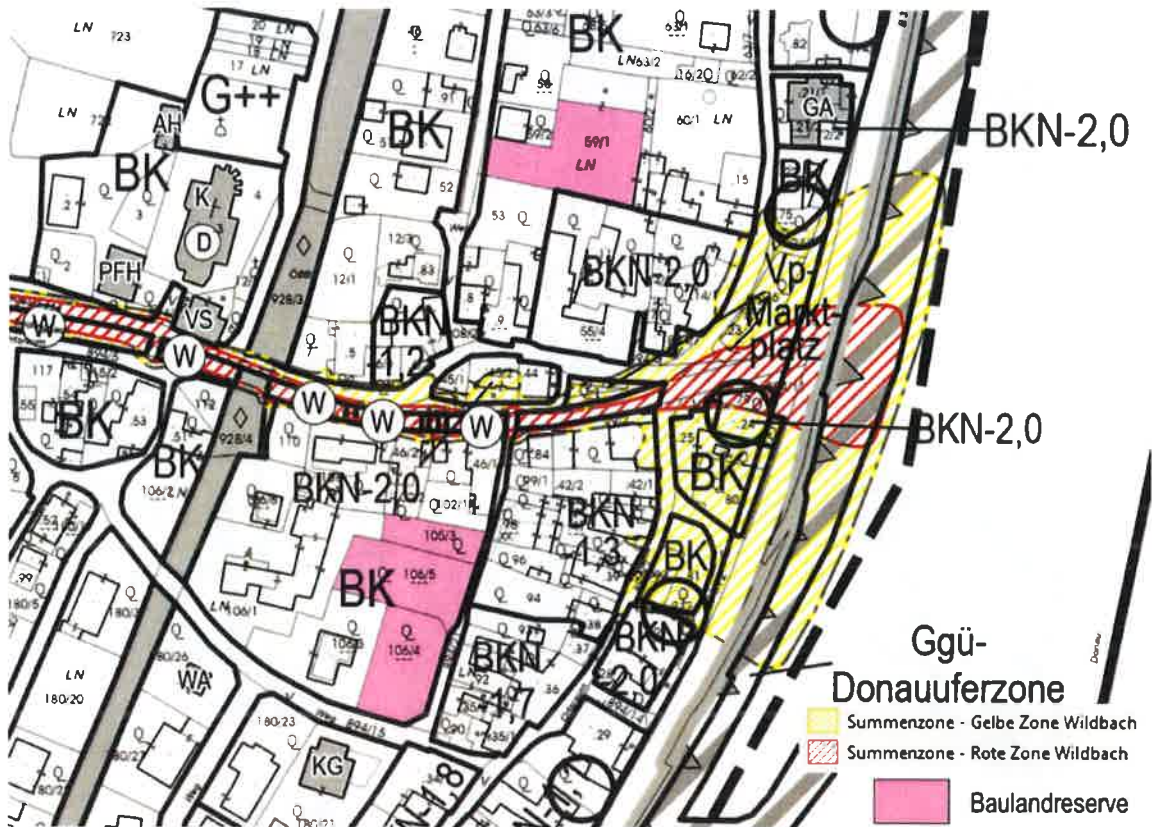


Abbildung 6: Überschneidung von Bauland mit Gefahrenzonen der WLW im Bereich Aggsbach-Markt-Zentrum.

Aggsbach-Markt-West

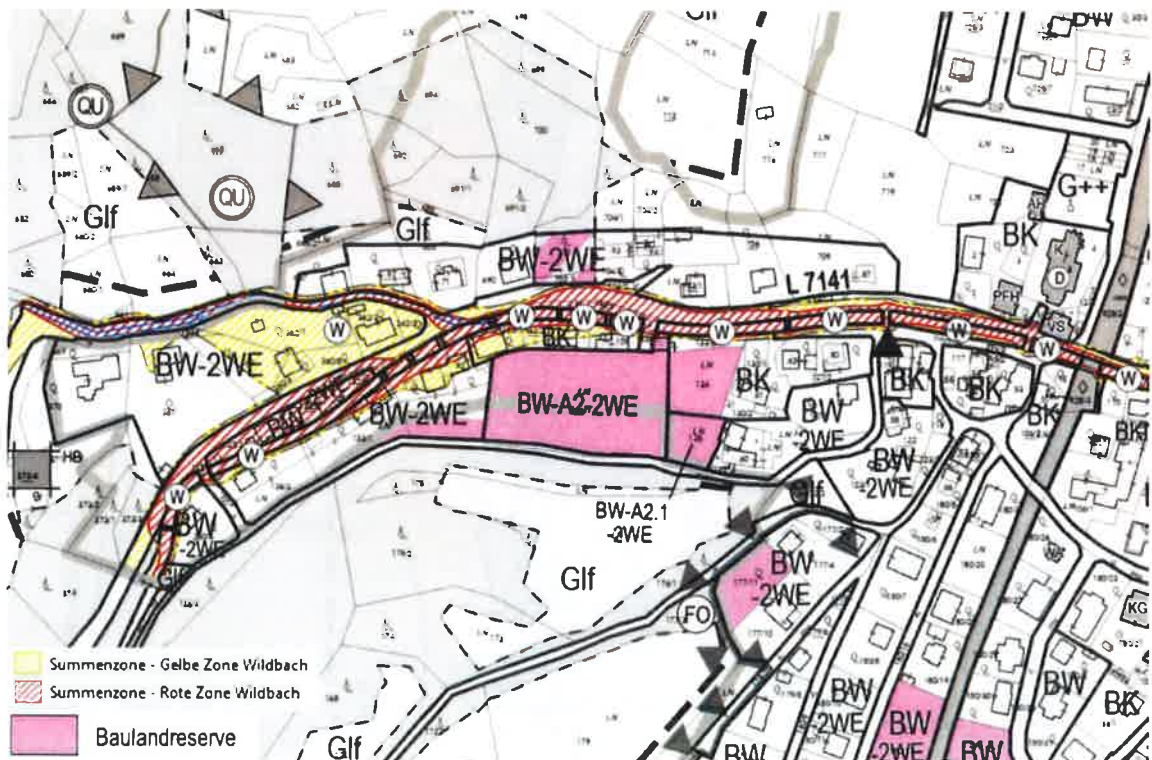


Abbildung 7: Überschneidung von Bauland mit Gefahrenzonen der WLW im Bereich Aggsbach-Markt-West.

Groisbach

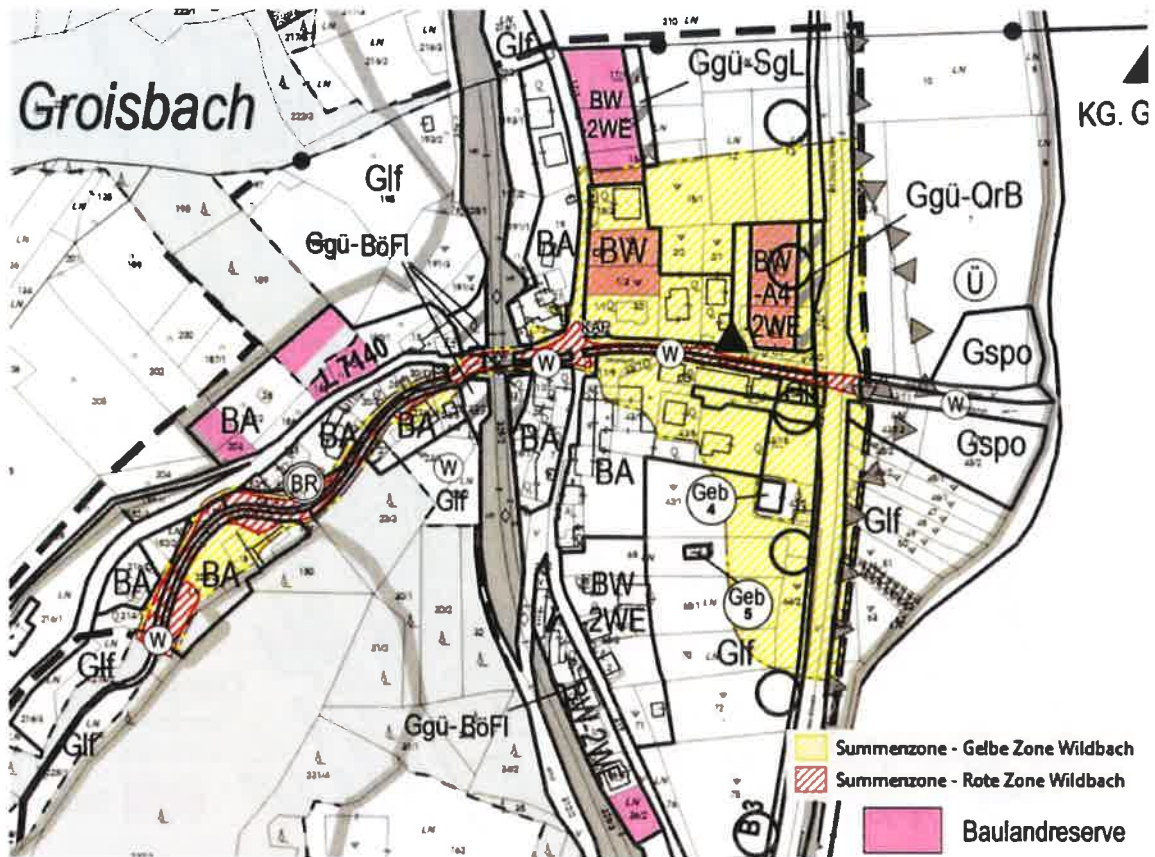


Abbildung 8: Überschneidung von Bauland mit Gefahrenzonen der WLW im Bereich Groisbach.

Willendorf

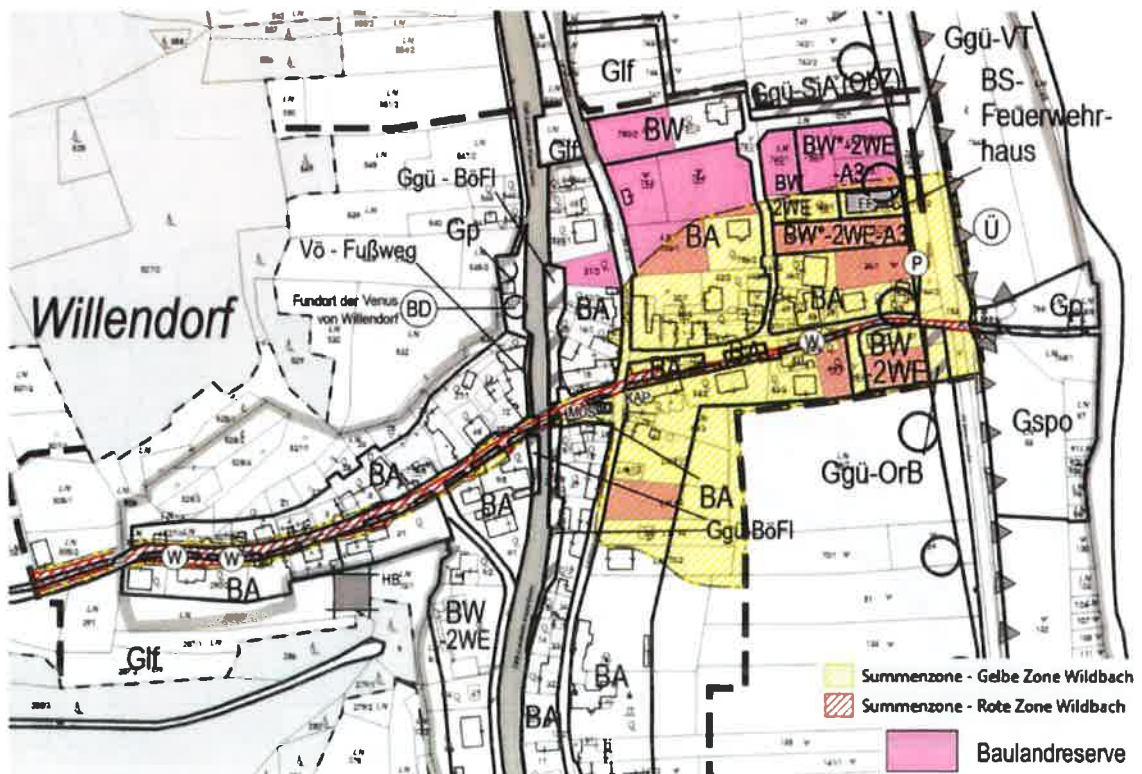


Abbildung 9: Überschneidung von Bauland mit Gefahrenzonen der WLW im Bereich Willendorf.

HW30 und rote Zonen des GZP

Hier ergibt sich ein widmungstechnischer Handlungsbedarf für Gemeinden direkt aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014:

§15 Abs. (7) NÖ ROG 2014:

„Zusammenhängende und unbebaute Flächen entlang von Fließgewässern, die von einem 30-jährlichen Hochwasser überflutet werden oder für die rote Zonen in Gefahrenzonenplanungen ausgewiesen sind, sind als Grünland-Freihaltefläche-Retentionsfläche zu widmen.“

Handlungsanweisung: Mit einer der nächsten Änderung des FWP soll der §15 Abs. (7) des NÖ ROG 2014 umgesetzt und im Gemeindegebiet liegende, unbebaute Überschneidungsflächen (gemäß Definition im §15) mit dem Hochwasserabflussbereich HW30 und/oder der roten Zone des GZP der Wildbach- und Lawinerverbauung auf eine Umwidmung auf Freihalteflächen mit der Funktion Retention (Gfrei-R) geprüft werden.

Rutsch- und Sturzprozesse gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK)

Folgende Ansichten zeigen das Gemeindegebiet sowie die Lage der Gefahrenzonen hinsichtlich Rutsch- und Sturzprozesse.

Rutschprozesse:

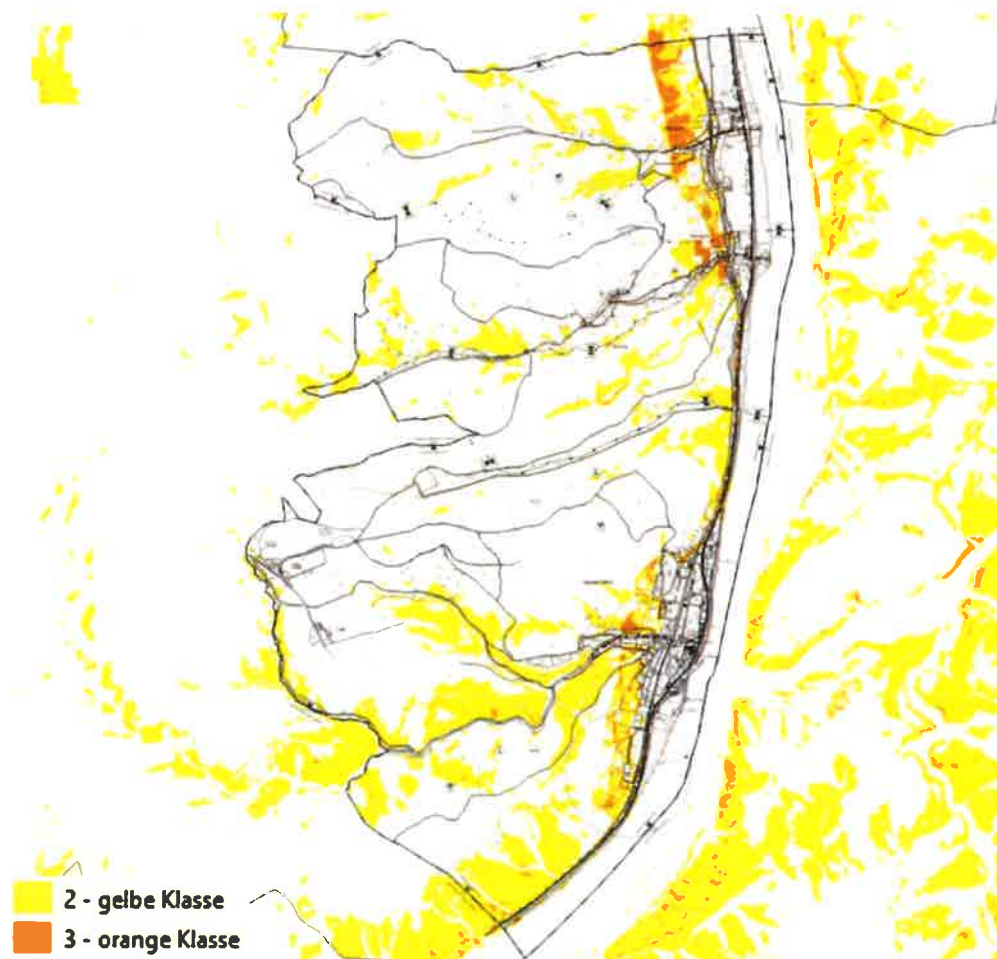


Abbildung 10: Darstellung der Gefahrenzonen Rutschprozesse im gesamten Gemeindegebiet.

Sturzprozesse:

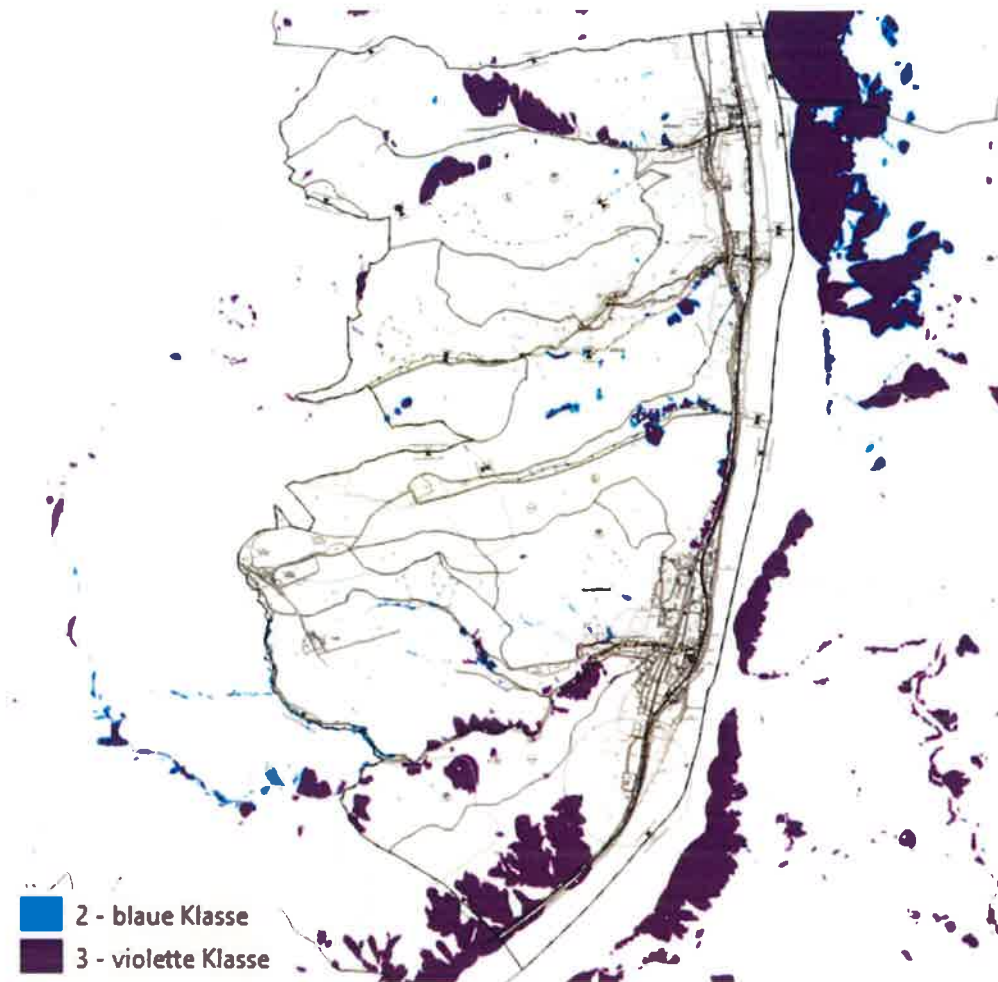


Abbildung 11: Darstellung der Gefahrenzonen Sturzprozesse im gesamten Gemeindegebiet.

Handlungsanweisung: Im Falle einer Änderung der Flächenwidmung auf solchen gefährdeten Flächen von Rutsch-/Sturzprozessen oder in deren Nahbereichen sind diese gefährdeten Gebiete durch ein geologisches Gutachten (Konsultation an den Geologischen Dienst des Landes NÖ) zu überprüfen.

A3. Baulandbedarf, Reserven, abschätzbare Entwicklung

Bei der gegenständlichen Änderung kommt es im eigentlichen Sinne zu keiner Wohnbauentwicklung, da nur ein Bauland-Sondergebiet (BS) ausgewiesen wird. Die Fläche soll zwar für den Wohnbedarf des Eigentümers des Familienparks Hubhof genutzt werden, da die Flächenreserven am vorhandenen Standort nicht mehr ausreichen und eine physische Anwesenheit beim Betrieb erforderlich ist, allerdings bedingt diese Entwicklung keine neuen Einwohnerzahlen, wie diese bei einer klassischen Siedlungserweiterung der Fall wäre. Der Bedarf für die Ausweisung des Baulandes entspringt somit direkt aus dem Bestand.

Bevölkerungsprognose

Auf Basis der vorangegangenen Entwicklungen wird für das Jahr 2035 eine Bevölkerungsabnahme erwartet (vgl. Kapitel A2). Da jedoch der Bezirk Krems laut Statistik Austria gesamt zwischen 2011 und 2021 um 1,3 % gewachsen ist, wird für die MG Aggsbach unterstellt, dass die Gemeindeführung durch Maßnahmen der Attraktivierung und Verfügbarmachung von Reserven den negativen Trend stoppen kann und sich zumindest auf dem Niveau von 2025 stabilisiert.

Es wird daher auch für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von stabilen **615 EW** angenommen.

Veränderung der Privathaushalte und Wohnungen

Laut Statistik Austria bilden „alle in einer Wohnung oder ähnlichen Unterkunft mit Hauptwohnsitz lebenden Personen einen Privathaushalt. Die Haushaltsgröße entspricht somit der Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Wohnung.“

Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass die Anzahl der Privathaushalte zwischen 2001 und 2021 in der Gemeinde von 273 auf 292 (+19) leicht gestiegen ist.

Eine Gegenüberstellung mit der Wohnungsveränderung veranschaulicht, dass es naturgemäß weitaus mehr Wohnungen als Privathaushalte in der Gemeinde gibt. Bei der Wohnungszahl konnte im Betrachtungszeitraum eine wesentlich intensivere Steigerung von 351 im Jahr 2001 auf 413 im Jahr 2021 (+62) beobachtet werden.

Dieser Überhang ist darauf zurückzuführen, dass sowohl Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe als auch mit Nebenwohnsitzangabe erfasst wurden. Reine Nebenwohnsitze werden nicht als Privathaushalt erfasst. Zudem ist davon auszugehen, dass einige Wohnungen im Bestand leer stehen und daher zu einem gewissen Betrachtungszeitpunkt weder als Haupt- noch als Nebenwohnsitz genutzt werden.

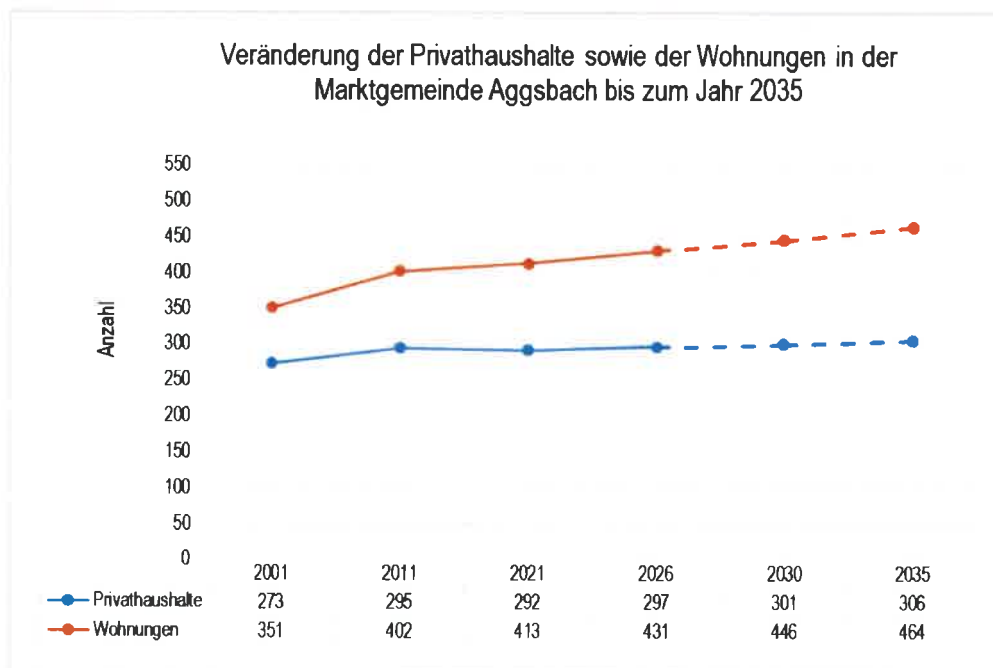


Abbildung 12: Veränderung der Haushalte und Wohnungen bis 2035.

Anhand der Prognoseberechnung **bis zum Jahr 2035** kann ausgehend vom Jahr 2026 (bei Annahme eines Wachstums, das im 15-jährigen Schnitt liegt) erwartet werden, dass **weitere 33 Wohnungen realisiert werden**, wenn ausreichend Wohnbauland zur Verfügung steht. Es ist

daher ersichtlich, dass der Bedarf an Wohnungen stetig steigt und somit Bauland benötigt wird, wenn Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmaßnahmen nicht mehr ausreichen. Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße aufgrund des Trends immer mehr Ein-Personen-Haushalte befeuert hier den Bedarf zusätzlich.

Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Ein Effekt, der neben der Bevölkerungsentwicklung mit in die Prognosen des Wohnraumbedarfs eingerechnet werden muss, ist die kontinuierliche Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den letzten Jahrzehnten: Laut ÖROK Regionalprognosen 2014-2030 und Statistik Austria wird zukünftig die Zahl der Einpersonenhaushalte überproportional in allen Bundesländern ansteigen, Haushalte mit vier oder mehr Haushalten werden hingegen stark zurückgehen. Dies macht sich auch in der steigenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person bemerkbar. Vor allem im ländlichen Raum, wo generell niedrige Bebauungsdichten herrschen, nehmen immer weniger Personen immer mehr Wohnfläche in Anspruch.

Es ist zu erwarten, dass durch die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße und den steigenden durchschnittlichen Wohnflächenbedarf pro Person der Bedarf an neuen Wohneinheiten in der Gemeinde in überproportionalem Maß zur Bevölkerungsentwicklung steigen wird.

Ø HH-Größe	1990	2001	2011	2021	Prognose 2035
Aggsbach	2,80	-	2,32	2,20	1,98
Niederösterreich	2,73	2,60	2,36	2,26	2,02
Österreich	2,61	2,45	2,28	2,20	2,01

Tabelle 2: Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zwischen 1990 und 2021 und Prognose bis 2035.

Im Schnitt des Bundeslandes NÖ und gesamt Österreichs wird in 2035 eine Annäherung in Richtung eines Werts von 2,0 erwartet. In Städten ist hier aufgrund der höheren Zahl an Singlehaushalten und einem dementsprechend ausgelegten Wohnangebot der Schnitt im Allgemeinen niedriger als in den ländlichen Regionen. Dies zeigt sich tendenziell auch in der überwiegend ländlich geprägten Marktgemeinde Aggsbach.

Aufgrund des ohnehin bereits niedrigeren Niveaus in der Marktgemeinde im Vergleich zu den übergeordneten Vergleichswerten, wird prognostiziert, **dass im Jahr 2035 die HH-Größe mit 1,98** bereits unter der 2-Personen-Marke liegen wird. Somit sinkt hier die HH-Größe stärker als in NÖ und Österreich.

Faktor Nebenwohnsitze

Der Anteil jener, die eine Wohnung mit Hauptwohnsitzangabe bewohnen, ist in der Marktgemeinde Aggsbach mit 70,7 % im Vergleich zum Bezirk Krems (77,1 %) und dem Land NÖ (79,0 %) weit unter dem Schnitt.

Es ist daher davon auszugehen, dass aufgrund der reinen Nebenwohnsitzangaben ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten entsteht, da auch durch reine Nebenwohnsitze eine Bevölkerungsbewegung und somit ein gewisser Wohnbedarf in der Gemeinde entsteht. Insgesamt ist ja die Zahl der Wohnungen in den letzten Jahren stärker gestiegen.

Wird nun angenommen, dass die Zahl der Wohnungen weiter steigt und der Anteil der HWS Angaben mit 70,7 % (= 29,3 % NWS) konstant hoch bleibt, so ergibt sich folgender zusätzlicher Wohnbedarf für reine Nebenwohnsitzer in den nächsten Jahren, welcher in die Überlegungen zur Schaffung von neuem Wohnraum mit eingerechnet werden muss:

Berechnung Wohnbedarf für reine Nebenwohnsitze bis 2035		Davon reine NWS (29,3 %)	Haushaltsgröße	Einwohner nur NWS
Wohnungen 2026 (berechnet)	431	126	~2,12	59
Wohnungen 2035 (Prognose)	464	136	~1,98	69
	Differenz	+10 WE NWS		+10 EW
	Bedarf bis 2035 (NWS)	+10 WE		

Tabelle 3: Prognostiziertes Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für reine Nebenwohnsitzer bis 2035.

Natürlicher Abgang 2017 bis 2026

Dazu wird der Flächenwidmungsplan bzw. der Kataster von 2017 mit den Flächen der heute bebauten Baulandflächen verglichen. Überall dort, wo Flächen heute als bebaut definiert sind, allerdings 2017 noch unbebaut waren, wird in einem weiteren Schritt untersucht, welche Widmung diese damals aufwiesen. Wenn sich herausstellt, dass damals kein Bauzwang (Baulandvertrag) oder eine Frist verhängt war und diese Fläche trotzdem gewidmetes Wohnbauland war, kann diese Fläche dem „natürlichen Abgang“ zugeordnet werden.

Folgende Auflistung zeigt Grundstücke des Baulandes, welche seit 2017 „natürlich“ bebaut wurden. Ausgeschlossen werden dabei jene Entwicklungen, die im Eigentum der Gemeinde lagen und somit keiner Baulandsicherung bedurften. Diese zählen nicht zum natürlichen Abgang, da hier eine Verfügbarkeit und möglichst schnelle Bebauung von Haus aus angenommen werden kann:

KG	Gst	Baulandfläche in m ²	KG	Gst	Baulandfläche in m ²
Aggsbach-Markt	725/6	739	Willendorf	166/3	657
Aggsbach-Markt	725/2	805	Willendorf	760/1	750
Aggsbach-Markt	725/3	809			
Aggsbach-Markt	837/5	1.000		SUMME	4.760 m²

Tabelle 4: Natürlicher Abgang der Baulandreserven 2017 bis 2025.

In der Gemeinde wurden in einer Zeitspanne von 9 Jahren rund 0,48 ha (entspricht 6 Wohneinheiten) der Wohnbaulandreserven durch natürlichen Abgang reduziert. Es wird angenommen, dass das Ausmaß des natürlichen Abgangs in den kommenden Jahren bis 2035 jedoch nicht mehr so groß sein wird, da ja weniger Baulandreserven ohne Baulandmobilisierung bei gleichbleibenden Wohnbaulandflächen gleichzeitig auch bedeutet, dass im Schnitt weniger Abgang stattfinden kann.

Gingen zwischen 2017 und 2026 im Schnitt rund 529 m² der Baulandreserven pro Jahr natürlich ab, so kann zwischen 2025 und 2035 - angenommen der jährliche Abgang reduziert sich um 30 % nur mehr von einem jährlichen natürlichen Abgang von theoretischen 370 m² ausgegangen werden.

Bis 2035 kann somit, auf Basis der vorangegangenen Entwicklungen, mit einem weiteren **natürlichen Abgang der Reserven von rund 0,33 ha ausgegangen werden**. Dies entspricht bei flächensparender Neuausweisung von Bauland bzw. der Annahme eines Mix an dichter und

weniger dicht bebauten Neubaugebieten (Annahme eines Flächenverbrauchs von im Schnitt 500 m² p. Wohneinheit) der **natürlichen Schaffung von ca. 7 Wohneinheiten in neun Jahren.**

Aktives Angebot aktuell

Im nächsten Schritt wird auf der Basis einer Internetrecherche erhoben, wie viele Grundstücke aktiv am Markt tatsächlich angeboten werden. Dabei wird auf die Daten der Immobilienplattform immmo.at¹ sowie die Gemeindehomepage und deren Links zu Bauträgern (falls vorhanden) zurückgegriffen.

Laut immmo.at (Stand 08.05.2026) werden im Gemeindegebiet gerade 2 Häuser zum Kauf (Willendorf) und 1 Wohnung (Aggsbach-Markt) zur Miete angeboten.

Zusammenfassend das aktive Angebot wie folgt:

	<i>Wohnungen</i>	<i>Häuser</i>	<i>Grundstücke</i>
Kauf	-	2	-
Miete	1	1	-
Baurecht	-	-	-
SUMME	1	3	0

Tabelle 5: Aktives Angebot aktuell.

Leerstände

Die Zahl der bekannten Leerstände abseits der oben genannten, am Markt angebotenen Objekte wird von der Gemeinde mit 24 Einheiten beziffert. Für die kurzfristige Befriedigung des Wohnbedarfs können diese aber nicht herangezogen werden, da diese wie gesagt nicht am Markt angeboten werden und somit nicht verfügbar sind bzw. teils keine Verkaufsbereitschaft besteht und/oder die Objekte baufällig sind.

	<i>Zahl der Objekte</i>
KG Aggsbach	12
KG Groisbach	5
KG Willendorf	6
KG Köfering	1
SUMME	24

Tabelle 6: Leerstandszahlen in den KG's der Gemeinde.

Nachverdichtung

Laut Daten der Gemeinde sind im Zeitraum der letzten 10 Jahre 17 neue Wohneinheiten durch Nachverdichtung erschaffen worden. Darunter versteht man die Errichtung von zusätzlichen Wohneinheiten in schon bestehenden Gebäuden bzw. auf schon bebauten Bauplätzen. Auch der Neueinbau von Wohneinheiten in Gebäuden, die bisher nicht als Wohngebäude genutzt wurden, ist darunter zu verstehen. Nimmt man auch hier an, dass die Nachverdichtung aufgrund der zunehmend erschöpften Flächenreserven im vorhandenen Bestand zunehmend

¹ siehe www.immo.at; Zugriff 06.03.2026

auf einen Sättigungsgrad zusteuert, so würde sich auch hier bei gleichbleibenden Wohnbaulandflächen gesamt die Entwicklung abschwächen. Zudem werden neu gewidmete Baulandparzellen aufgrund der Prämisse des Flächensparens immer kleiner und somit bleibt hier weniger Fläche zur Nachverdichtung zur Verfügung als bei „alten“ Großgrundstücken.

Rechnet man auch hier mit einer Abnahme der Tätigkeiten um ca. 30 %, so würden **bis 2035 rund 11 neue Wohneinheiten nachverdichtet werden.**

Zusammenfassung

Zusammengefasst kann somit nachfolgende Tabelle den Bedarf bis 2035 skizzieren:

Berechnung Wohnbedarf bis 2035 aufgrund EW- und HH-Prognose		Haushaltsgröße	Haushalte
EW 2025	615	~2,14	287
EW 2035 (Prognose)	615	~1,98	311
		Differenz	+24 WE
		Bedarf aus reinen NWS	+10 WE
		aktuell vertraglich (*) gewidmet²	-2 WE
		aktives Angebot aktuell	-4 WE
		verfügbare Leerstände	0 WE
		Prognose natürlicher Abgang der Reserven	-7 WE
		Prognose Nachverdichtung	-11 WE
		Bedarf Neuausweisungen Wohnbauland bis 2035	+10 WE

Tabelle 7: Bedarf an neuen Wohneinheiten bis 2035.

A4. Vorliegendes Änderungsverfahren

Die gegenständliche Änderung umfasst **einen Änderungspunkt des FWP.**

Bei diesem ÄP wurde nach einem SUP-Screening festgestellt, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten und somit weiterführende Untersuchungen in Form einer Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich sind.

Die Strategische Umweltprüfung „Umweltbericht_BS_Hubhof_2961“ liegt den Auflageunterlagen bei.

Die genannte Änderung wird auf dem Planblattentwurf 2961 / FA.1. dargestellt.

² Das Flächenausmaß an Wohnbauland mit Vertrag liegt in der Gemeinde aktuell bei 1.181 m². Bei einer Flächeninanspruchnahme von im Schnitt 500 m² pro Wohneinheit würde dies eine Schaffung von rund 2 Wohneinheiten ermöglichen.

Bebauungsplanung

Für das Gemeindegebiet von Aggsbach existiert ein flächendeckender Bebauungsplan (BPL). Die Bestimmungen und Festlegungen sind auf neun Planblättern abgebildet (BPL.1. bis BPL.8.2).

Um eine eventuelle Unschärfe zu beseitigen, wird parallel zur aktuellen Änderung des FWP auch der BPL im Umwidmungsbereich aktualisiert.

Stellungnahme zur SUP – Land NÖ (RU1 und BD4)

Das Ergebnis des SUP Screenings wurde im Schreiben der RU1 (RU1-R-4/018-2026, Datum 13.04.2026) mit Bezug auf die Stellungnahme des ASV für Raumplanung der BD4 (BD4-OR-4/001-2026, Datum 13.04.2026) für alle Änderungspunkte zustimmend zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Naturschutz

Eine Stellungnahme des ASV für Naturschutz (BD1-N-8004/006-2026) ist vom Land NÖ mit Datum 30.03.2026 eingetroffen. Diese ergibt, dass dem Prüfungsergebnis aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden kann:

„Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht übermittelt Scoping-Unterlagen zur beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Aggsbach zur Abgabe einer Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht.

Gegenstand des Verfahrens ist eine Umwidmung von „Grünland Parkanlagen – Freizeit und Erholungspark Märchenland“ in „Bauland Sondergebiet Urproduktion und Fremdenverkehr“ im Bereich des Familienparks Hubhof.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens sieht vor, in Hinsicht auf Europaschutzgebiete, das Schutzgut „Ökologische Funktionstüchtigkeit“ des Landschaftsschutzgebietes und den Artenschutz eine Stellungnahme eines Biologen einzuholen. Zu vier weiteren Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes wird ebenfalls eine Bearbeitung festgelegt.

Der Abgrenzung des Untersuchungsrahmens kann somit aus fachlicher Sicht zugestimmt werden.“

Konsultationen

Im gegenständlichen Verfahren wurden folgende Konsultationen aufgrund der im SUP Screening aufgetauchten Gefahrenpotenziale bzw. Planungskonflikte durchgeführt:

Dienststelle	Änderungspunkt ÄP	Stellungnahme (GZ / Datum)
Land NÖ – Abteilung Allgemeiner Baudienst – Fachbereich Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe	1	Antwort per E-Mail am 13.04.2026
Naturschutzberatung Mag. Hannes Seehofer	1	Naturschutzfachliche Stellungnahme / 14.03.2026

Tabelle 8: Im Zuge des SUP Screenings durchgeführte Konsultationen bzw. eingeholte Gutachten im Änderungsverfahren.

Die Stellungnahmen liegen den Auflageunterlagen als Grundlagen bei.

B. DIE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

1. ÄNDERUNGSPUNKT 1

KG. Aggsbach
Grdst. 575/1, 575/2 (Teilflächen)

(auf Planblatt FA.1.)

Umwidmung
von Grünland-Parkanlagen – Freizeit- & Erholungspark Märchenland
auf Bauland-Sondergebiet – Urproduktion und Fremdenverkehr

1.1. Örtliche Situation

Folgende Abbildung zeigt die Situation im unmittelbaren Umfeld der Änderung des Flächenwidmungsplanes:

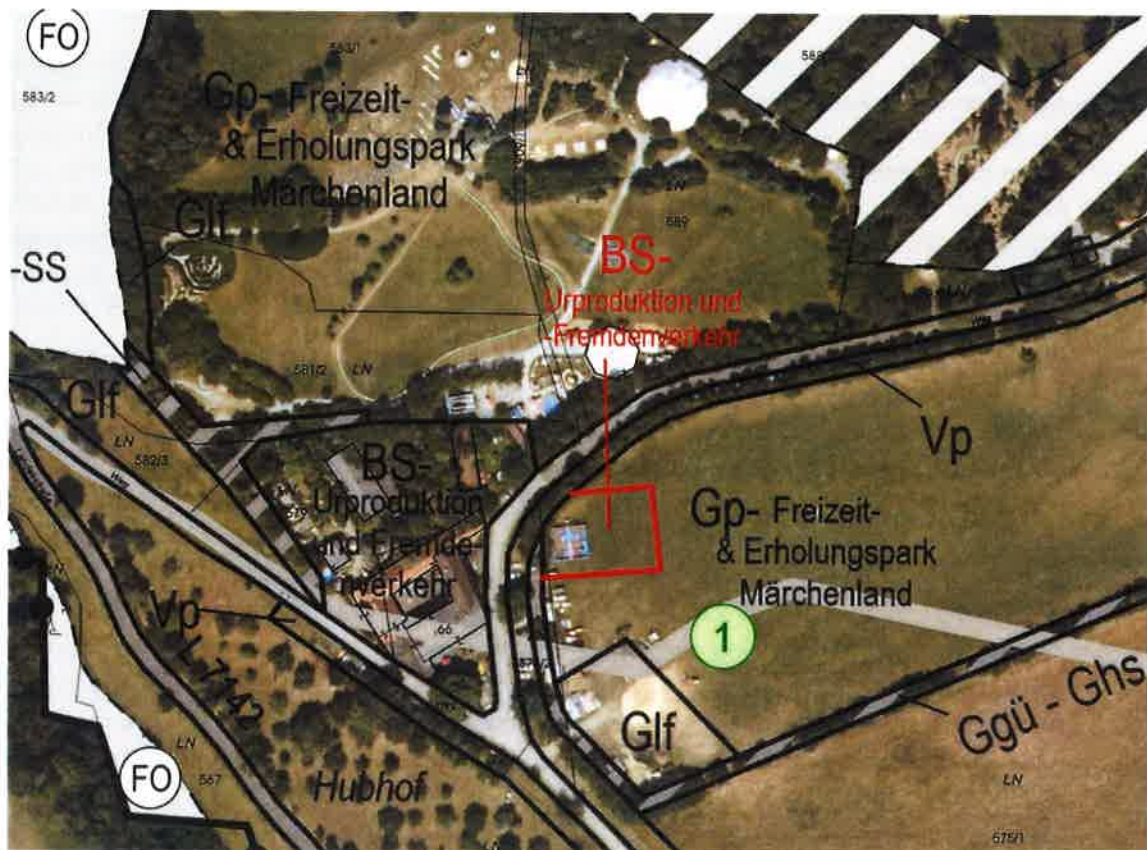


Abbildung 13: Darstellung des Änderungspunktes 1 auf Basis des Orthofotos.

Der Änderungspunkt 1 liegt im südwestlichen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Aggsbach in Nähe zur Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Maria Laach am Jauerling. Hier liegt der „Familienpark Hubhof“, welcher ursprünglich im Jahr 1980 als Märchenwald entstanden ist. Im Bereich der Bestandsgebäude ist ein Bauland-Sondergebiet (BS) mit der Funktion Urproduktion und Fremdenverkehr gewidmet, die außen liegenden Freizeitflächen sind als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmet. Der Standort ist über die L7142 an das Landesstraßennetz angebunden. Sowohl Maria Laach als auch Aggsbach-Markt sind vom Familienpark ca. 3 km entfernt.

1.2. Konsultationen

Folgende Konsultationen wurden für diesen Änderungspunkt aufgrund von im Zuge des SUP Screening aufgetretener naturräumlicher Gefährdungen und/oder potenzieller Planungskonflikte gestellt:

Dienststelle	Stellungnahme eingetroffen (z. Zeitpunkt der Erstellung des Berichts)	Kennzahl	Datum
Land NÖ – Abteilung Allgemeiner Baudienst – Fachbereich Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe	ja	Antwort per E-Mail	13.04.2026
Naturschutzberatung Mag. Hannes Seehofer	ja	Naturschutzfachliche Stellungnahme	14.03.2026

1.3. Planung

Es ist geplant, im Bereich des Familienparks Hubhof im westlichen Gemeindegebiet von Aggsbach (Nähe zur Gemeindegrenze Maria Laach am Jauerling) eine neue Fläche als Bauland-Sondergebiet (BS) für Urproduktion und Fremdenverkehr auszuweisen. Die Umwidmung findet dabei hauptsächlich auf dem Grundstück 575/1 und in geringem Maß auf dem Gst. 575/2, im Anschluss an eine private Verkehrsfläche (Vp), die derzeit als Parkplatz für die Besucher des Familienparks genutzt wird, statt. Im Westen gegenüber liegt auf der anderen Straßenseite auf den Gst. .66 und 579 der bisherige Bestand des Gasthof mit der nach Norden angrenzenden Freizeiteinrichtung des Familienparks.

Der Familienpark entstand ursprünglich im Jahr 1980 als Märchenwald und wurde seitdem mehrmals erweitert. Heute bestehen lt. Aussagen auf der Homepage zusätzlich „mehrere Themenwelten, mit dem Schwerpunkt Dinosaurier, Sagen und Indianerland. Als weitere Attraktion sorgt der Freizeitpark durch Fahrgeschäfte, Spielplätze und Freizeitgeräte an Abwechslung für Jung und Alt.“³

Bedarf

Auf der Umwidmungsfläche soll das Wohnhaus für die Eigentümer des Hubhofes in unmittelbarer Nähe zum Betrieb errichtet werden. Mittlerweile wurde das Unternehmen in zweiter Generation weitergegeben. Auf dem aktuellen Standort (Bestandsgebäude auf Gst. .66 und 579) reichen die räumlichen Verhältnisse für die Unterbringung mehrerer Generationen zu Wohnzwecken nicht mehr aus, insofern hier auch viele Flächen für die betriebliche Nutzung benötigt werden und das räumliche Erweiterungspotenzial zu wohnlichen Zwecken gering ist.

Um den Betrieb für die nachfolgenden Generationen zu sichern, ist die Errichtung einer neuen Wohnmöglichkeit in unmittelbare Nähe zum Familienpark, jedoch entkoppelt vom bisherigen Bestand unabdingbar. Eine räumliche Nähe ist für einen geordneten Betriebsablauf aus den folgenden Gründen notwendig:

- Der Familienpark Hubhof ist als ganzjährige Veranstaltungsstätte gemeldet. Der Familienpark ist von Ostern bis Ende Oktober für Besucher geöffnet.
- Darüber hinaus ist eine intensive Betreuung des Betriebes mit langen, intensiven Präsenzzeiten nötig

³ siehe <https://familienpark-hubhof.at/> ; Zugriff am 17.04.2026

- Der Betrieb wird ausschließlich von den Eigentümern selbst geführt, somit steht nur dieses Personal für den Betriebsablauf zur Verfügung

Verfügbarkeit

Diese ist gegeben, da sich die betroffenen Grundstücke der Umwidmung im Besitz der Eigentümerfamilie des Familienparks befinden und hier ein glaubhafter Bedarf zur Bebauung geäußert wurde.

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Umwidmung orientiert sich an der für die Wohnraumschaffung notwendigen Fläche. Diese umfasst ein Flächenausmaß von 1.031 m².

Standortwahl

Im Zuge des durchgeführten Umweltberichtes wurden mehrere Standorte im Zuge eines Variantenvergleichs rund um das bereits bestehende BS-Areal untersucht. Im Variantenvergleich geht die Planungsvariante (gegenständlicher ÄP1) als beste Variante hervor. Die Ergebnisse im Detail sind dem Umweltbericht_BS_Hubhof_2961 zu entnehmen.

Fotodokumentation

Folgende Abbildungen zeigen die Widmungsfläche vor Ort:

Ansicht auf das geplante BS von der nordöstlich gelegenen Straße (Ri. Schleinkhof):



Abbildung 14: Ansicht auf das neu geplante Sondergebiet von der nordöstlich gelegenen Straße (Ri. Schleinkhof) (Quelle: eigene Aufnahmen 04/2026 und eigene Bearbeitungen).

Ansicht auf das geplante BS von einem Feldweg nördlich der Ortschaft Seeb:



Abbildung 15: Ansicht auf das neu geplante Sondergebiet östlich des Bestandes; aufgenommen von Feldweg nördlich der Ortschaft Seeb (Quelle: eigene Aufnahmen 04/2026 und eigene Bearbeitungen).

1.4. Änderungsanlass

Ein Änderungsanlass ist für die aktuelle Änderung gemäß §25 Abs. (1a) Z1 des NÖ ROG 2014 gegeben, nämlich „wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.“

In der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm (ÖROP) der Gemeinde ist die Erweiterungsmöglichkeit generell für den Tourismus, sowie speziell jene am Hubhof festgeschrieben. Somit dient die Maßnahme nicht nur der Sicherung dieses in der Gemeinde und darüber hinaus gehenden bedeutsamen Freizeitangebots, sondern auch explizit der Umsetzung der Ziele der Entwicklungsplanung der Gemeinde.

1.5. Übergeordnete Planungen

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die ÖEK-Plandarstellung aus dem Jahr 2001 spart die Fläche des Hubhofes in der Darstellung zwar aus, im Erläuterungsbericht zum ÖROP ist jedoch im Kapitel „3.2.2. Besondere Ziele und Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung“ unter dem Punkt „Erholung und Freizeit – Tourismus“ folgendes ausgeführt:

Auszug Erläuterungsbericht ÖROP Marktgemeinde Aggsbach (grufobe1.588) vom 15.06.2001 – S. 42f:

„Alle Maßnahmen die für die Erholung der eigenen Bevölkerung bzw. für die Freizeitnutzung im Großraum Wachau vorgesehen sind, sollten prinzipiell vom Gedanken, lokales Kulturgut zu erarbeiten und neu zu erschaffen, ausgehen und nicht nur darauf abzielen, Touristen anzulocken. Letzteres sollte ein bloßer Nebeneffekt "kulturellen Schaffens" sein, so wie die agrarische Kulturlandschaft Aggsbachs historisch durch landwirtschaftliche Nutzung entstanden ist und nicht eigens für andere, wie z.B. touristische, Nutzung geschaffen wurde. Das touristische Entwicklungspotential muß jedoch künftig durch Schaffung völlig neuer und Aufwertung bestehender Einrichtungen für Touristen genutzt werden.

Das generelle touristische Leitbild für die Marktgemeinde muß daher sein:

Aggsbach als touristischen Sonderstandort am Schnittpunkt zwischen Wachau/Nibelungengau/Waldviertel und Dunkelsteinerwald mit kulturellen Highlights wie der Venus von Willendorf zu etablieren.

[...]

Maßnahmen zum Aufbau und Errichtung neuer touristischer Angebote anhand bestehender kultureller Ressourcen, z.B: [...]

Um- und Ausbau des „Märchenlandes Hubhof“ zu einem professionellen Themenpark im Rahmen des Naturparks Jauerling

Auch im Verordnungstext werden Ziele und Maßnahmen angeführt, die einen Ausbau der touristischen Infrastruktur vorsehen:

Verordnungstext ÖROP aus dem Jahr 2002

Folgende Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumordnung unterstützen die Änderungsmaßnahme (**fett** markiert):

§2 Ziele der Örtlichen Raumordnung

(1) Die Marktgemeinde Aggsbach-Markt strebt die Erhaltung ihrer Funktion als Wohn- und Agrarstandort sowie den **Ausbau als Tourismusstandort** an. Eine ausgeglichene Wanderungsbilanz soll durch Maßnahmen der Raumordnung angestrebt werden.

(4) **Tourismusstandort:**

b. Neue touristische Angebote sollen anhand bestehender kultureller Ressourcen aufgebaut werden.

Die gegenständliche Umwidmungsmaßnahme entspricht somit den angestrebten Zielen und Maßnahmen in der Entwicklungsplanung in vollster Weise.

Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP) für den Raum Melk

Der Planungsstandort des ÄP1 überschneidet mit einem erhaltenswerten Landschaftsteil (ELT) gem. überörtlicher Planung:

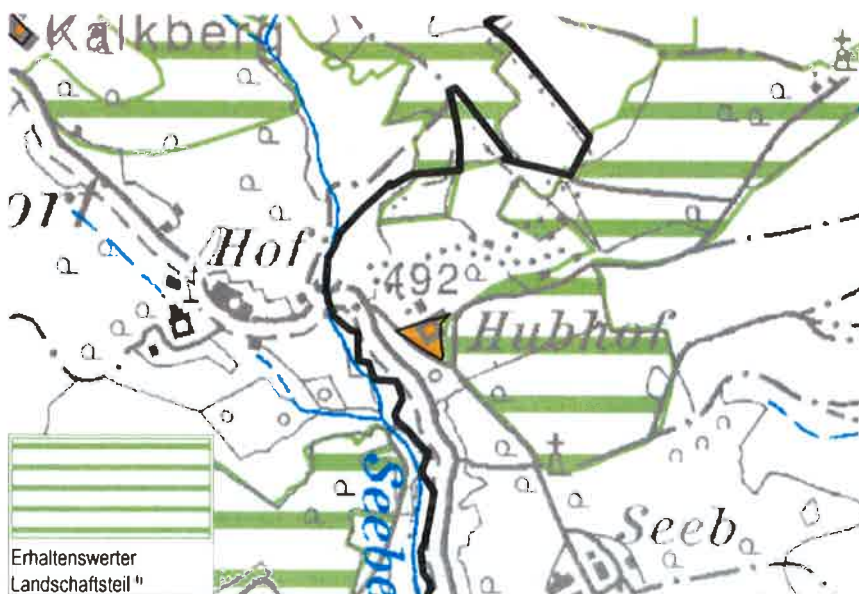


Abbildung 16: Auszug aus dem aktuellen RegROP Raum Krems im Bereich des Hubhofs.

Ausnahmebestimmungen gemäß Verordnung über das Regionale Raumordnungsprogramm
Raum Krems

In §4 (Maßnahmen für den Naturraum) der Verordnung des RegROP für den Raum Krems sind folgende Ausnahmeregelungen zur Widmung von Bauland definiert:

*In den in den Anlagen 3 bis 11 dargestellten **Erhaltenswerten Landschaftsteilen** sind bei Widmungsänderungen folgende Widmungsarten zulässig:*

- * Grünland-Land- und Forstwirtschaft*
- * Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen*
- * Grünland-Grüngürtel*
- * Erhaltenswerte Gebäude im Grünland*
- * Grünland-Parkanlagen*
- * Grünland-Ödland/Ökofläche*
- * Grünland-Wasserflächen*
- * Grünland-Freihalteflächen*
- * Grünland-Windkraftanlagen*
- * Grünland-Kellergassen*
- * Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen*

Andere Widmungsarten dürfen dann festgelegt werden, wenn nachgewiesen wird, dass die mit der Widmung verfolgte Zielsetzung innerhalb des Gemeindegebiets an keinem Standort außerhalb eines Erhaltenswerten Landschaftsteils erreicht werden kann.

In der parallel durchgeführten und ebenfalls aufliegenden Strategischen Umweltprüfung (SUP) wurden mehrere Standorte im Rahmen eines Variantenvergleichs miteinander verglichen (siehe „Umweltbericht_BS_Hubhof_2961“).

In der SUP ging die Variante Planung als der bestgeeignetste Standort aller untersuchten Standorte hervor. Andere Standorte liegen zwar außerhalb des ELT, allerdings sind bei diesen negative Auswirkungen auf die Umwelt in einem größeren Maß als bei der Planungsvariante zu erwarten. Somit stellt die Umsetzung des Änderungspunktes 1 die gangbarste Variante, unter Berücksichtigung einer breiten Palette an verschiedenen untersuchten Faktoren, dar.

Somit kann nachgewiesen werden, dass die mit der Widmung erfolgte Zielsetzung innerhalb des Gemeindegebietes an keinem anderen Standort erreicht werden kann.

1.6. Technische Voraussetzungen

Es bestehen am Standort keine naturräumlichen Gefahrenhinweise durch Hochwasser (HW100), durch einen Wildbach (WLV) oder durch Gefahrenhinweise gemäß Geogener Gefahrenhinweiskarte (GHK) in Bezug auf Rutsch- oder Sturzprozesse.

Die Fläche überlagert nicht und befindet sich in keinem Nahverhältnis zu einem Altstandort oder einer Altablagerung.

Es liegen laut elektronischer Bodenkarte (eBOD) auch keine Hinweise auf eine erhöhte Feuchtlage des Untergrundes vor. Der Boden ist am Standort als trocken eingestuft. Die Durchlässigkeit ist hoch und die Gründigkeit mittelgründig.

Eine infrastrukturelle Versorgung ist vorhanden bzw. kann bei Entwicklung des Bereiches wirtschaftlich hergestellt werden. Der Bereich befindet sich im Bereich des bestehenden Baulandes, wo eine Wasserver- und Abwasserentsorgung bereits besteht. Gemäß §14 Abs. (2) Z4 ist „*bei der Widmung von Bauland-Sondergebiet [...] eine Grundausstattung nur dann sicherzustellen, wenn sie für den Verwendungszweck erforderlich ist.*“

Es befinden sich keine bestehenden oder geplanten Leitungen am Standort der Umwidmung, die in ihrer Benutzbarkeit eingeschränkt werden könnten.

Hangwasserfließwege

Hangwasser ist in Form von einem kleineren Fließweg mit einem Einzugsgebiet von 1-10 ha am Standort vorhanden. Dieser kreuzt die Umwidmungsfläche im östlichen Bereich. Da das Gelände hier leicht in Richtung Süden abfällt, ist eine Bewegung des Fließweges auch in diese Richtung zu erwarten. Aufgrund der durch ein Bauvorhaben veränderten Geländebedingungen durch Erdbewegungen ist jedoch eine Ablenkung und Flussveränderung des Hangwassers zu erwarten. Etwaige Maßnahmen zur Beseitigung des Hangwassers sind auch im Zuge des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

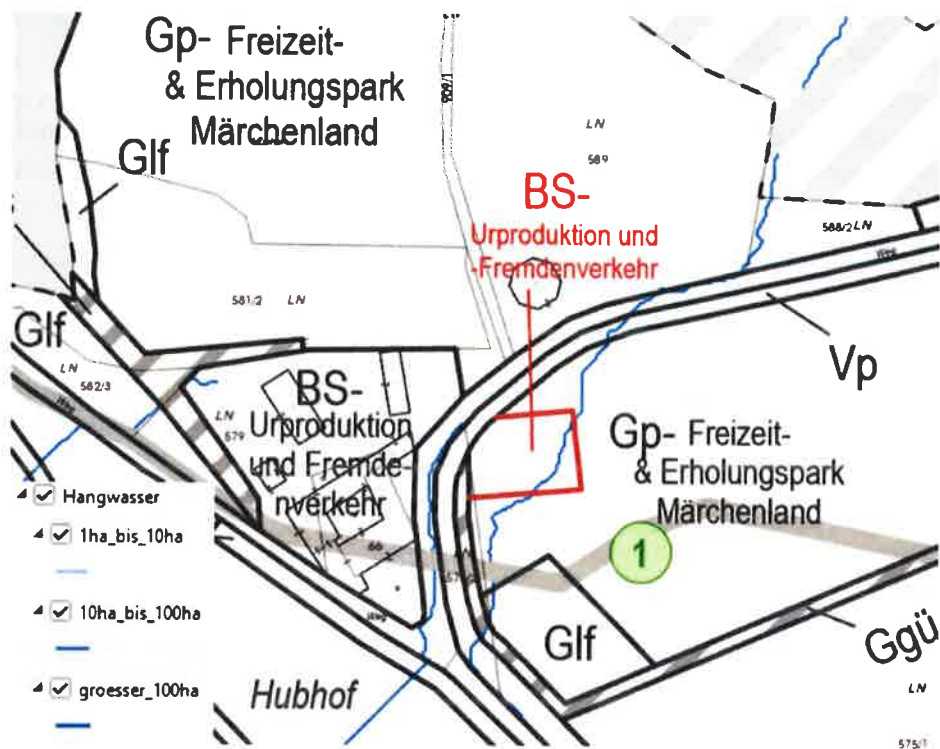


Abbildung 17: Karte der Hangwasserfließwege im Bereich des ÄP1.

1.7. Verkehrsaspekte

Für die Verkehrserschließung steht eine Anbindung an eine private Verkehrsfläche (Vp) zur Verfügung. Diese als Parkplatz für die Besucher des Familienparks vorgesehene Fläche, wird künftig für die Ausfahrt auf das öffentliche Gut (Vö) verwendet, welches direkt an die Vp anschliesst. Die öffentliche Straße (Gemeindestraße Seeb) weist dort eine funktionsgerechte Breite von mehr als 7 m auf.

Gemäß §14 Abs. (2) Z3 des NÖ ROG 2014 ist „bei der Erstwidmung des Baulandes [...] dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.“

Signifikante Auswirkungen auf die Kapazitäten bzw. die Verkehrssicherheit der Landesstraße L7142, welche sich westlich des Hubhofes befindet und über einen Gemeindestraße mit dem

Familienpark verbunden ist, werden durch die Umwidmung nicht erwartet, insofern die Maßnahme keine signifikante Steigerung des Verkehrsaufkommens zur Folge hat.

Abschätzung des neuen Verkehrsaufkommens

Laut NÖ ROG 2014 § 14 Abs. (2) Z 2 sind „bei allen Widmungsmaßnahmen deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann, die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird, die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.“

Die neu hinzukommende Fläche des Bauland-Sondergebietes (BS) weist ein Ausmaß von 1.031 m² auf. Aufgrund der Tatsache, dass diese Fläche lediglich zur Befriedigung des Wohnbedarfs der Eigentümer des Familienparks dient, ist somit mit keiner signifikanten Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Errichtung von 1 bis (langfristig) max. 2 neuen Wohneinheiten induziert ein Verkehrsaufkommen nur in untergeordnetem Maße.

Ziele der Verkehrsverlagerung und Verkehrsvermeidung

Durch die räumliche Nähe des geplanten neuen Wohnhauses zum Betrieb des Familienparks ist der Einsatz von motorisierten Verkehrsmittel nicht notwendig. Der Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr) wird somit gestärkt.

1.8. Umweltaspekte

Der geplante Umwidmungsbereich befindet sich außerhalb extremer Schatten- oder Feuchtlagen. Der Hang ist südlich ausgerichtet und steigt Richtung Norden mit einer Hangneigung von durchschnittlich 2,0° an.

Im Rahmen des parallel erstellten Umweltberichtes wurden in einem Vergleich mehrere Varianten (inkl. Planungsvariante) auf ihre Auswirkungen auf die Umwelt überprüft. Der Bericht „Umweltbericht_BS_Hubhof_2961“ liegt den Auflageunterlagen bei. Die Ergebnisse sind diesem zu entnehmen.

Festlegungen des Bebauungsplanes (BPL)

In der Bebauungsplanung wird der neue BS-Bereich mit einer offenen Bebauungsdichte, Bauklasse I oder II und keiner Dichte versehen. Somit wird jenes festgelegt, was auch in sogenannten „ungeregelten“ Baulandbereichen ohne Bebauungsplan gelten würde.

Eine harmonische Eingliederung in bestehende Strukturen sowie das Orts- und Landschaftsbild ist somit gegeben.

Naturschutzfachliche Stellungnahme (Mag. Hannes Seehofer)

Aufgrund der Lage des Standortes im Natura 2000-Vogelschutzgebiet „Wachau-Jauerling“ sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wachau und Umgebung“ sowie der Lage im Nahbereich zum Natura 2000-FFH Gebiet „Wachau“ wurde eine naturschutzfachliche Stellungnahme eines

Biologen in Bezug auf die zu untersuchenden Schutzgüter der Europaschutzgebiete, des LSG bzw. dem allgemeinen NÖ Artenschutz eingeholt. Dieses liegt mit Datum 14.03.2026 von Mag. Hannes Seehofer vor und ergibt den folgenden Befund:

„Die Grundstücke 575/1 Teil und 575/2, KG Aggsbach wurden am 11. März 2026 nachmittags hinsichtlich Artenschutz, Europaschutzgebiet und ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebiets besichtigt. Es geht nur um einen kleinen Teil der großen Wiesenfläche beim Parkplatz des Hubhofes. Bereits jetzt wird die betroffene Grünlandfläche als Lagerplatz genutzt und ist stark befahren und verdichtet. Es standen dort früher ein großes Trampolin und Container. In der Natur handelt es sich um eine verdichtete Fettwiese mit häufigen Arten wie Breitwegerich, Knäulgras, Rotklee, Scharfgarbe, Scharfer Hahnenfuß, Weißklee u.a. Kleinflächig ist die Fläche auch ruderalisiert (Brennesseln, Melden). Es wurden keine Vogelarten festgestellt. Trotz des frühen Begehungszeitpunktes kann auf dieser Fläche ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten ausgeschlossen werden und es erübrigt sich eine Besichtigung im späteren Frühjahr. Die Fläche hat keine Relevanz für den Artenschutz.

Negative Auswirkung auf den Artenschutz, das Vogelschutzgebiet oder FFH-Gebiet und die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes können bei dieser verdichteten Grünfläche ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Arten der Vogelschutzrichtlinie oder FFH-Arten ist auszuschließen.“

Nutzung laut INSPIRE Agrar Atlas

Die Fläche weist lt. Agrar Atlas eine derzeitige Nutzung als Weide auf. Gemäß Angaben der Besitzer wird die Fläche zweimal pro Jahr gemäht.

Lage im UNESCO Weltkulturerbe Wachau

Aufgrund der Zugehörigkeit des Gemeindegebietes Aggsbach zum UNESCO Welterbe Wachau wurde eine Anfrage an die zuständige Abteilung Allgemeiner Baudienst, Fachbereich Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe des Landes NÖ übermittelt.

Die Stellungnahme traf mit Datum 13.04.2026 per Mail ein und beinhaltet folgende Aussagen:

- *Wird durch die skizzierten Maßnahmen eine Gefährdung des OUV (outstanding universal value) als möglich erachtet? – Nein! Der von der Umwidmung betroffene Bereich liegt zwar in der Kernzone der Welterbestätte, die geplanten Maßnahmen werden aber weder im Ausmaß noch in der beabsichtigten Form negative Auswirkungen auf OUV haben. Laut Aussage des Bauwerbers soll ein Einfamilienhaus mit Steildach (Walmdach) zur Errichtung gelangen.*
- *Kann bereits frühzeitig die Erforderlichkeit eines HIA (heritage impactassessment) abgeschätzt werden? – Aus fachlicher Sicht ist kein HIA erforderlich!*
- *Wird durch eine widmungskonforme Bebauung der prägende Charakter des Bau- bzw. Kulturdenkmals oder sein Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt? – Nein!*
- *Ist demzufolge eine Einbeziehung der Landesbaudirektion in die weiteren Planungen notwendig? – Nein bzw. ist eine Einbindung sowieso gegeben (Wachauzonen). Der Bebauungsplan soll für diesen Bereich ergänzt werden. Sollte es keine Ausweisung von Schutzzonen geben, wäre ein Steildachgebot zielführend.*

A handwritten signature in black ink, reading 'Herfrid Schedlmayer'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Loosdorf, am 20.05.2026

DI Herfrid Schedlmayer