

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

KUNDMACHUNG

Gemäß § 34 Abs. (2) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i. d. g. F., wird hiermit kundgemacht, dass der

Entwurf zur Abänderung des Bebauungsplanes

im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist, das ist

vom 21. Mai 2026 bis 02. Juli 2026

zum Entwurf der Abänderung des Bebauungsplanes schriftlich Stellung zu nehmen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen werden vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in Erwägung gezogen.

Ein Rechtsanspruch auf Berücksichtigung besteht jedoch nicht.

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

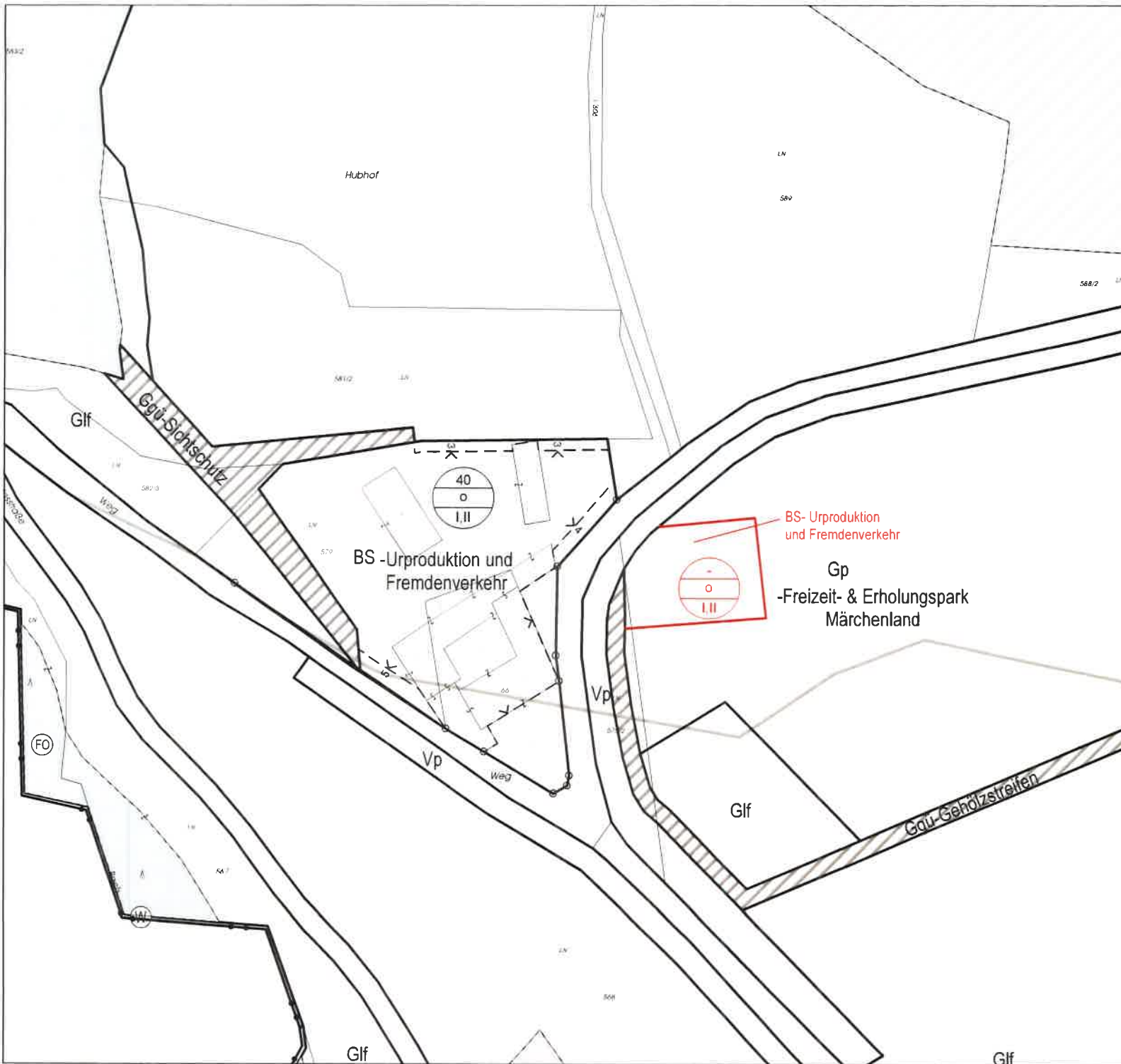
auf Bauland-Sondergebiet Urproduktion und Fremdenverkehr

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE AGGSBACH

ABÄNDERUNG - ENTWURF

PL. NR.: 2961/BP.A.1.
07.05.2026

(Ausschnitt aus Teilgebiet 8.2.)



DER PLANVERFASSER:



schedlmayer | raumplanung



Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH
GF Dipl.-Ing. Manfred Schedlmayer
Ingenieurkammer für Raumplanung und Raumvermittlung
St. Ulrichsberggasse 10, 5080 Aggsbach

A-3300 Loosdorf, Parkstraße 5
Telefon: 02754/6803
E-Mail: office@raumplanung.at
www.raumplanung.at



schedlmayer | raumplanung



MARKTGEMEINDE AGGSBACH

ABÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

PLANUNGSBERICHT

419/2026
20.05.2026
bpaanlass_2961

A. ALLGEMEINES

Die gegenständliche Änderung umfasst einen Änderungspunkt des Bebauungsplanes. Dieser ist auf der Plandarstellung 2961 / BP.A.1 dargestellt.

Gemeinsam mit der Änderung des Bebauungsplanes wird analog dazu ein Änderungspunkt des Flächenwidmungsplanes (FWP) öffentlich aufgelegt. Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen dabei einerseits die Kenntlichmachung der FWP-Änderung und andererseits werden für diesen neuen Baulandbereich erstmals Bebauungsbestimmungen festgelegt.

B. DIE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. KG. AGGSBACH

Grdst. 575/1, 575/2 (Teilflächen)

(auf Planblatt BP.A.1.)

Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplanes (Gp > BS)

Festlegung der Bebauungsbestimmungen keine Dichte / offene Bebauung / Bauklasse I, II

1.1. Örtliche Situation

Siehe Änderungspunkt 1 im Bericht zur parallel durchgeführten Änderung des Flächenwidmungsplanes (fwaanlass_2961).

Der Bereich der Änderung befindet sich im Bebauungsplan der Marktgemeinde auf dem Planblatt BPL.8.2.

1.2. Planung

Die Planung sieht im Rahmen des Änderungspunktes 1 einerseits die Kenntlichmachung der Flächenwidmungsplanänderung in diesem Bereich vor. In der Flächenwidmung soll dazu auf den Grundstücken 575/1 und 575/2 eine neue Fläche des Bauland-Sondergebietes (BS) für Urproduktion und Fremdenverkehr ausgewiesen und somit der Bestand im Bereich des Freizeitparks Hubhof¹ erweitert werden. Es ist dort zur Sicherung dieser Freizeiteinrichtung und der Gewährleistung eines geordneten Betriebsablaufs die Errichtung einer neuen Wohnmöglichkeit für die Eigentümer und deren nachfolgenden Generationen geplant.

Auf der neuen Fläche des Bauland-Sondergebietes sollen nun, wie auf den bestehen BS-Flächen im Westen auch schon, neue Bebauungsbestimmungen, wie folgt, festgelegt werden:

- keine Bebauungsdichte
- offene Bauweise
- Bauklasse I, II

Mit den genannten Bestimmungen wird genau jenes festgelegt, was auch in sogenannten „ungeregelten“ Baulandbereichen ohne Bebauungsplan gelten würde. Eine Bebauung „in die

¹ siehe <https://familienpark-hubhof.at/>; Zugriff am 20.04.2026

Höhe“ und somit eine mögliche negative Auswirkung auf das Landschaftsbild ist mit diesen Festlegungen nicht möglich.

Auch die offene Bauweise sowie die Festlegung keiner Bebauungsdichte sind in solchen dezentralen Bereichen bzw. Einzellagen des Sondergebietes üblich, da hier keine solch verdichteten und kompakten Bereiche bzw. Ortszentren wie z.B. im Hauptort Aggsbach-Markt bestehen. Zudem ist durch die wohnliche Nutzung (Ein- bis Zweifamilienhaus) nicht zu erwarten, dass es zu einer großflächigen Bebauung kommt, da im Regelfall solche Bereiche auch großzügige (unversiegelte) Hausgartenflächen aufweisen.

Eine harmonische Eingliederung in die bestehenden Strukturen sowie das Landschaftsbild ist somit gegeben.

Folgender Auszug aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zeigt die jetzt schon bestehenden Festlegungen des Umfeldes der Änderung:

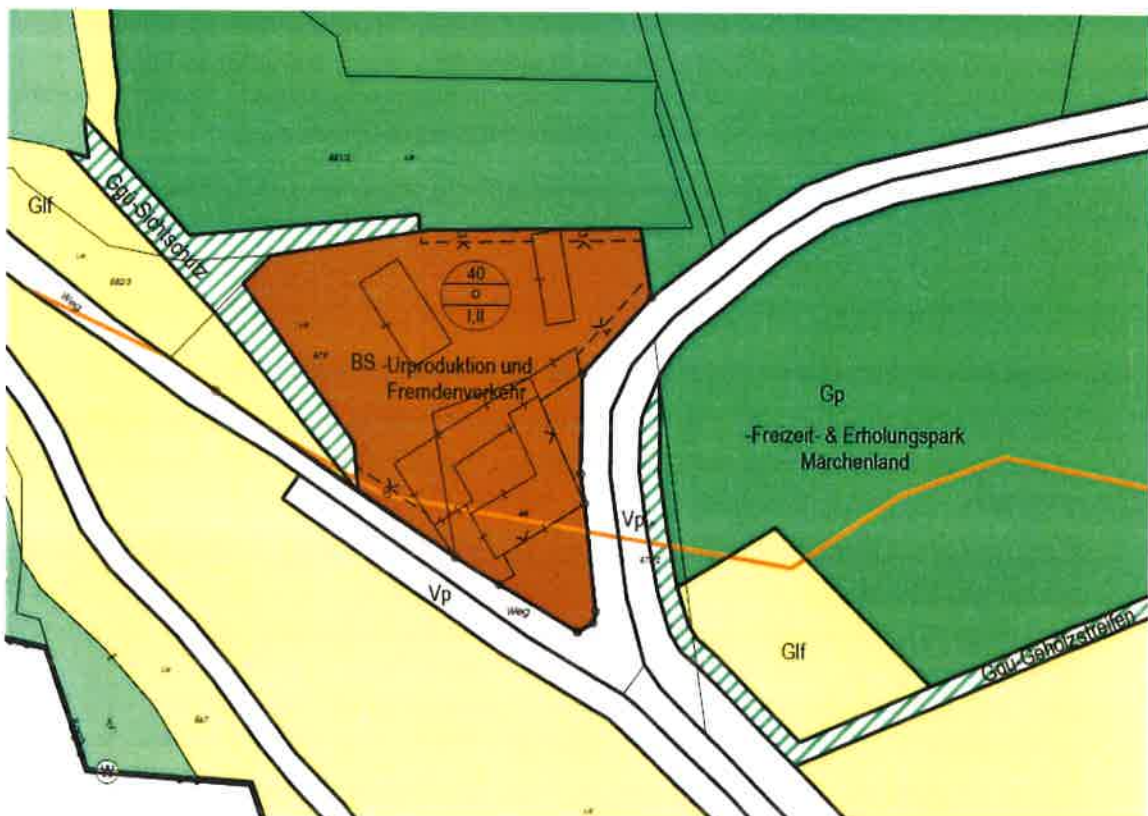


Abbildung 1: Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich Hubhof (Planblatt 2834/BPL8.2. vom 08.08.2024).

1.3. Änderungsanlass

Gemäß §34 Abs. (1) des NÖ ROG 2014 liegt ein Änderungsanlass für die Abänderung des BPL vor, da der Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen ist, „wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.“

1.4. Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und Umwelt

	Auswirkungen	Erläuterung
Ortsbildgestaltung	keine	Der gesamte Bereich des Hubhofes liegt außerhalb einer Ortschaft, da der Verwendungszweck als Familien-, Freizeitpark sowie Märchenwald dies erfordert. Die Erweiterungsflächen des BS liegen in unmittelbarem Nahbereich zu den schon bestehenden Baubeständen.
Umwelt	keine	Im Zuge einer naturschutzfachlichen Stellungnahme von Mag. Hannes Seehofer vom 14.03.2026 wurden mögliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz, das Natura 2000 Vogelschutzgebiet, das naheliegende Natura 2000 FFH-Gebiet sowie die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes (LSG) durch die Umwidmung ausgeschlossen.

Tabelle 1: Erläuterungen zu den Auswirkungen auf die Ortsbildgestaltung und Umwelt.

1.5. Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Wachau und Umgebung

Da der Änderungsbereich innerhalb des LSG Wachau und Umgebung liegt, ist bei Flächenwidmung- und Bebauungsplanung besondere Rücksicht auf dessen Schutzgüter zu nehmen.

Das LSG sowie dessen Schutzgüter sind im §8 des NÖ Naturschutzgesetzes aus dem Jahr 2000 wie folgt definiert:

Landschaftsschutzgebiete sind „(1) Gebiete, die eine hervorragende landschaftliche Schönheit oder Eigenart aufweisen, als charakteristische Kulturlandschaft von Bedeutung sind oder die in besonderem Maße der Erholung der Bevölkerung oder dem Fremdenverkehr dienen, können durch Verordnung der Landesregierung zu Landschaftsschutzgebieten erklärt werden. [...]“

(4) In Landschaftsschutzgebieten sind bewilligungspflichtige Vorhaben oder Maßnahmen (§§ 7 Abs. 1 und 8 Abs. 3) zu versagen, wenn

1. das Landschaftsbild,
2. der Erholungswert der Landschaft,
3. die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum,
4. die Schönheit oder Eigenart der Landschaft oder
5. der Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

erheblich beeinträchtigt wird.“

Folgend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter nochmals zusammenfassend erläutert. Im Zuge der FWP-Änderung wurde bereits im dortigen Planungsbericht (fwaanlass_2961) sowie der durchgeführten Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht_BS_Hubhof_2961) das Thema ausführlich und detailliert erläutert.

Schutzgut	Erläuterung
<i>Landschaftsbild</i>	Geringe Auswirkungen, da keine Horizontlinien und prägende Landschaftselemente durch einen potenziellen Baukörper berührt.
<i>Erholungswert der Landschaft</i>	Betroffene Fläche liegt zwar im Erholungsgrünland (Gp), allerdings bleiben auch noch nach Entwicklung als BS genügend Flächenreserven für eine Erweiterung des Familienparks übrig. Es werden nur 0,83 % der Gesamtfläche der Grünland-Parkanlage (Gp) am Hubhof und nur 0,59 % aller im Gemeindegebiet liegenden Erholungsgrünlandflächen (G++, Gc, Gp, Gspo) in Anspruch genommen.
<i>ökologische Funktionstüchtigkeit</i>	Im Zuge der naturschutzfachlichen Stellungnahme von Mag. Hannes Seehofer vom 14.03.2026 wurden u.a. auch mögliche negative Auswirkungen auf die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes (LSG) durch die Umwidmung ausgeschlossen.
<i>Schönheit und Eigenart der Landschaft</i>	Geringe Auswirkungen, es ist eine Eingliederung in bebaute und für den Familienpark genutzte Strukturen gegeben.
<i>Charakter des betroffenen Landschaftsraumes</i>	Für das Schutzgut „Charakter des Landschaftsraumes“ ist keine Auswirkung zu erwarten, da hier nur kleinräumige Erweiterungen der ohnehin bereits bestehenden Strukturen durchgeführt werden. Der umliegende Landschaftsraum wird in seiner Charakteristik nicht verändert oder maßgeblich beeinträchtigt.

Tabelle 2: Erläuterungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes (LSG).

1.6. Planliche Änderungsdarstellung

Folgende Abbildung zeigt die planliche Änderung des Bebauungsplanes:

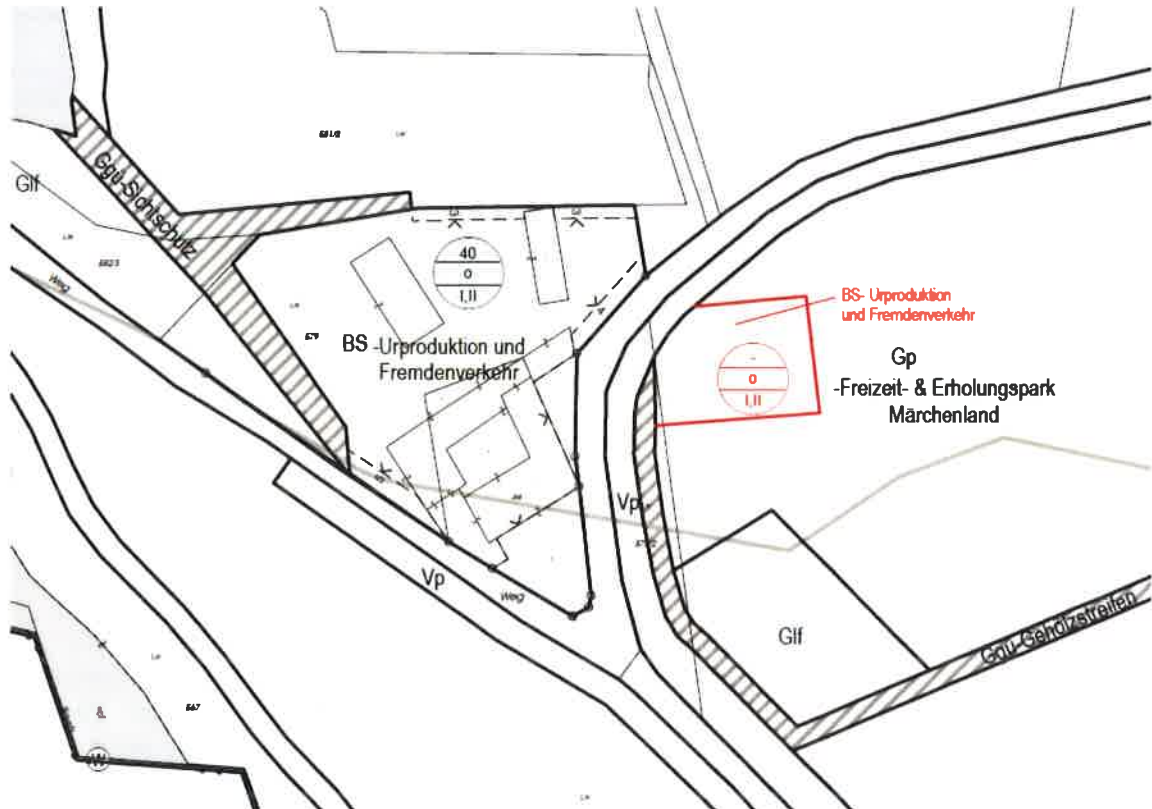


Abbildung 2: Änderungsdarstellung des BPL im Zuge des ÄP1.

Herfrid Schedlmayer

Loosdorf, am 20.05.2026

DI Herfrid Schedlmayer