



# MARKTGEMEINDE NEUHOFEN AN DER YBBS

## ABÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES (FLÄCHENWIDMUNGSPLAN)

### PLANUNGSBERICHT

681/2024  
12.08.2024  
fwaanlass\_2773

## A. ALLGEMEINES

### A1. Stand der örtlichen Raumordnung in der Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs

Für die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs liegt ein im Jahr 2003 beschlossenes Örtliches Raumordnungsprogramm vor. Dieses besteht aus einem Flächenwidmungsplan und einem Verordnungstext.

Der Flächenwidmungsplan wurde zuletzt am 28.06.2023 am Planblatt 1 abgeändert.

Ein Örtliches Entwicklungskonzept (EK) wurde bisher keines erarbeitet.

Neuhofen an der Ybbs befindet sich in keinem Wirkungsbereich eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP). Somit sind auf dieser überörtlichen Ebene keine Festlegungen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde verfügt über ein Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK), aus dem relevanten Aussagen generiert werden können. Sie ist Mitglied der Kleinregion Ostarrichi-Mostland. Der Schwerpunkt der Kleinregion liegt darin, ihre Mitglieder in der Weiterentwicklung der Gemeinden zu bestärken. Es soll ein umfangreiches Angebot für Veranstaltungen und Freizeitaktivität geschaffen werden. Das Lebensgefühl in den Gemeinden soll positiv weiterentwickelt werden. Hauptaugenmerk liegt auch in der Unterstützung der Bürger\*innen und in der Einbeziehung von Jugendlichen in die Gemeindeentwicklung.<sup>1</sup> Es soll Platz und ein Zusammenleben für alle geschaffen werden.

Die gegenständliche Änderung umfasst 7 Änderungspunkte. Für keinen Änderungspunkt wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich sind.

### A2. Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren, Baulandbilanz

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

Da in diesem Verfahren neues Bauland ausgewiesen wird, wird in diesem Planungsbericht ein **Baulandmonitoring** durchgeführt, um den Bedarf für die geplanten Neuausweisungen ermitteln zu können. In diesem Kapitel wird auch das Thema Bevölkerungsentwicklung näher ausgearbeitet.

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

---

<sup>1</sup> [https://www.meinbezirk.at/amstetten/c-lokales/so-vernetzen-sich-sieben-amstettner-gemeinden\\_a5646598](https://www.meinbezirk.at/amstetten/c-lokales/so-vernetzen-sich-sieben-amstettner-gemeinden_a5646598), aufgerufen am 30.04.2024

### A3. Vorliegendes Änderungsverfahren

Das vorliegende Änderungsverfahren betrifft den Flächenwidmungsplan in acht Punkten (ÄP 1 bis ÄP 8). Diese werden auf fünf Planblatt (2773 / F.A.1. bis F.A.5) dargestellt.

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

- Geologischer Dienst des Landes NÖ: ÄP 6
- Land NÖ – Abteilung Wasserbau: ÄP 8
- Land NÖ – Abteilung Landesstraßenplanung: ÄP 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8
- Land NÖ – Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten): ÄP 5, 8

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Planungsberichtes liegen bereits folgende Stellungnahmen vor:

- Land NÖ – Abteilung Landesstraßenplanung: ÄP 1, 2, 3, 4, 5, - Stellungnahme ST3-A-24/367-2024
- Bezirksforstinspektion Amstetten: ÄP 3 – Stellungnahme AML1-A-076/037 vom 27.05.2024
- Land NÖ – Abteilung Wasserwirtschaft: ÄP 5 – Stellungnahme WA2-A-108/057-2024 vom 26.06.2024

Die noch ausständige Stellungnahme des Geologischen Dienst des Landes Niederösterreich wird bei Eintreffen nachgereicht.

#### Flächenbilanz vor und nach Abänderung

Gemäß §13 Abs. 5 NÖ ROG hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen.

Das vorliegende Verfahren zur Flächenwidmungsplanänderung betrifft die Flächenbilanz in folgendem Maße:

	Gesamt in ha			davon Bauland-Reserve in %		
	Vor	Nach	Änderung	Vor	Nach	Änderung
Bauland-Wohngebiet	45,27	46,64	+1,37 ha	19,31	21,57	+2,26 %
Bauland-Wohngebiet f. nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-
Bauland-Kerngebiet	12,40	12,40	-	21,53	21,53	-
Bauland-Kerngebiet f. nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-
Bauland-Kerngebiet-Handel	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-
Bauland-Agrargebiet	34,05	34,27	+0,22ha	12,92	13,19	+0,27%
Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen	3,37	3,37	-	0,00	0,00	-
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>95,09</b>	<b>96,68</b>	<b>+1,59 ha</b>	<b>16,63</b>	<b>17,84</b>	<b>+1,21 %</b>
Bauland-Betriebsgebiet	6,29	6,32	+0,03ha	38,47	38,77	+0,30%
Bauland-verkehrsberuhigtes Betriebsgebiet	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-
Bauland-verkehrsberuhigtes Industriegebiet	0,00	0,00	-	0,00	0,00	-
Bauland-Sondergebiet	3,30	3,67	+0,37ha	36,67	43,05	+6,38%
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>9,59</b>	<b>9,99</b>	<b>+0,40ha</b>	<b>37,85</b>	<b>40,34</b>	<b>+2,49%</b>
<b>SUMME</b>	<b>104,68</b>	<b>106,67</b>	<b>+0,99 ha</b>	<b>18,57</b>	<b>19,95</b>	<b>+1,38 %</b>

Tabelle 1: Entwicklung der Flächenbilanz vor und nach Änderung des Flächenwidmungsplanes.

In der gegenständlichen Änderung steigt die Gesamtfläche des Wohnbaulandes von 95,09 ha auf 96,68 ha an (+1,59 ha). Dies ist auf die Neuausweisungen von Bauland-Wohngebiet (BW und BW\*) im Ausmaß von +1,37ha sowie Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von +0,22ha.

Aufgrund der Zunahme der Wohnbaulandflächen steigt auch der Anteil der Reserveflächen in diesem Bereich von 16,63 % auf 17,84 % (+1,21 %). Somit sind im Umkehrschluss fast 83 % der gewidmeten Wohnbaulandflächen derzeit bebaut.

Beim Betriebsbauland kommt es zu einer Zunahme von +0,40ha im gesamten Betriebsbauland, durch die Ausweisung von +0,03ha Bauland-Betriebsgebiet sowie +0,37ha Bauland-Sondergebiet.

## B. BAULANDMONITORING – DOKUMENTIERTER BEDARF DES BAULANDES

Zur Erfüllung der neuen Planungsrichtlinien gemäß 6. Novelle des NÖ ROG 2014 §14 Abs. 2 Z 2 und Z 3 ist bei der Neuausweisung von Bauland eine intensivere Auseinandersetzung mit den bestehenden Widmungsreserven und der beobachteten abschätzbaren Entwicklung im Bestand erforderlich. Ein umfassendes Baulandmonitoring stellt dabei den Anspruch auf die detaillierte Ausarbeitung folgender Themen:

- **Bestandsanalyse:** Aufzeigen von Flächen, die für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen könnten; Erfassung leerstehender Wohngebäude oder Wohnungen; Ermittlung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Baulandreserven
- **Beobachtete Entwicklung im Baubestand:** Darunter ist die Erfassung der Entwicklung im Baubestand in den vergangenen Jahren (5-10-15 Jahre) zu verstehen.
- **Feststellung von Entwicklungspotenzialen:** Dieses setzt sich aus dem Wohnbaupotential aus den verfügbaren Baulandreserven und aus dem Potential, das sich aus den Möglichkeiten der Nachverdichtung und dem Leerstand ergibt, zusammen.
- **Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung:** Das festgestellte aktuelle Entwicklungspotential zeigt in Zusammenhang mit der Bevölkerungsprognose der kommenden Jahre den Deckungsgrad bzw. den Zeitraum auf, für den der Wohnbedarf gedeckt werden kann.

Zusätzlich ist laut NÖ ROG §14 Abs. 2 Z9 und Z20 künftig bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland auf die **Sozialverträglichkeit** und die **Grüne Infrastruktur** (Ausmaß an Freiflächen, Gebäudebegrünungen, etc. zum Zweck der Klimawandelanpassung) zu achten.

### B1. Bestandsanalyse

#### Entwicklung des Baulandes

Die folgende diagrammhafte Zusammenschau zeigt die Zeitreihe der Baulandentwicklung zwischen 2016 und 2022. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf dem Wohnbauland, da in diesem Verfahren in dieser Baulandkategorien neues Bauland ausgewiesen werden soll. Bauland-Sondergebiet wird der Kategorie Betriebsbauland zugeordnet.

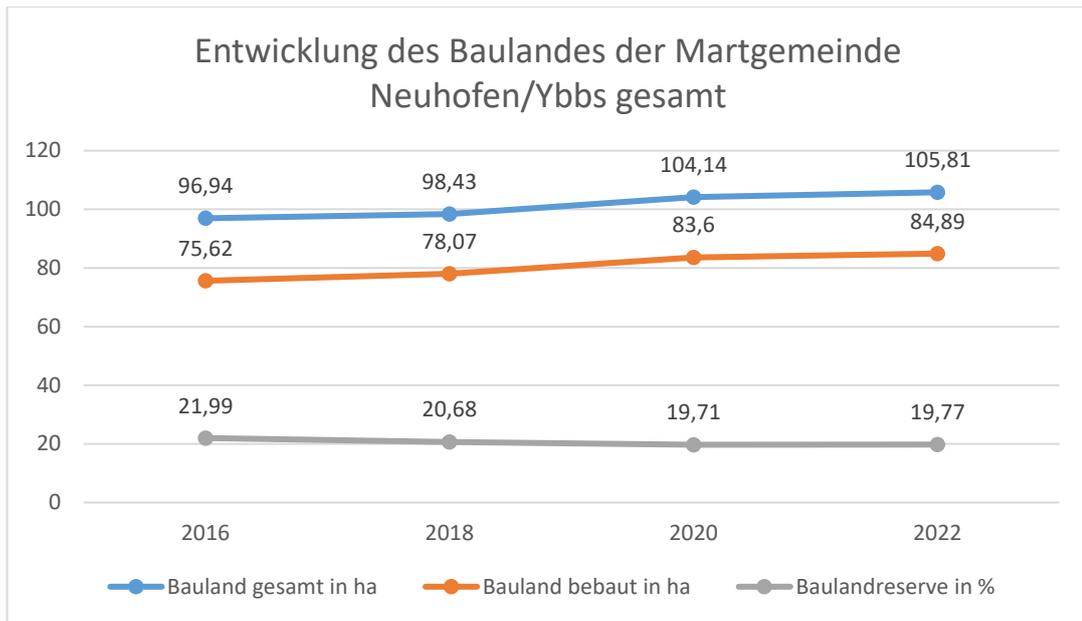


Abbildung 1: Gesamtentwicklung des Baulandes (Summe aus Wohnbauland und Betriebsbauland).

Von 2016 bis 2022 veränderte sich das gesamte Bauland von 96,94 ha auf 105,81 ha, was einer Steigerung von 8,87 ha (+9,15 %) in 6 Jahren entspricht.

Im Einklang dazu konnte die Zahl des bebauten Baulandes von 75,62 ha in 2016 auf 84,89 ha in 2022 stark gesteigert werden. Hier ist somit mit einem Plus von 9,27 ha in 6 Jahren ein kontinuierliches Wachstum zu beobachten. Die Steigerung entspricht einer Bebauung von im Schnitt 1,5 ha (15.450 m<sup>2</sup>) Bauland im Jahr. Diese Entwicklung schlägt sich auch in der Veränderung der Baulandreserven nieder, die im Vergleichszeitraum von 21,99 % auf 19,77 % gesenkt werden konnten.

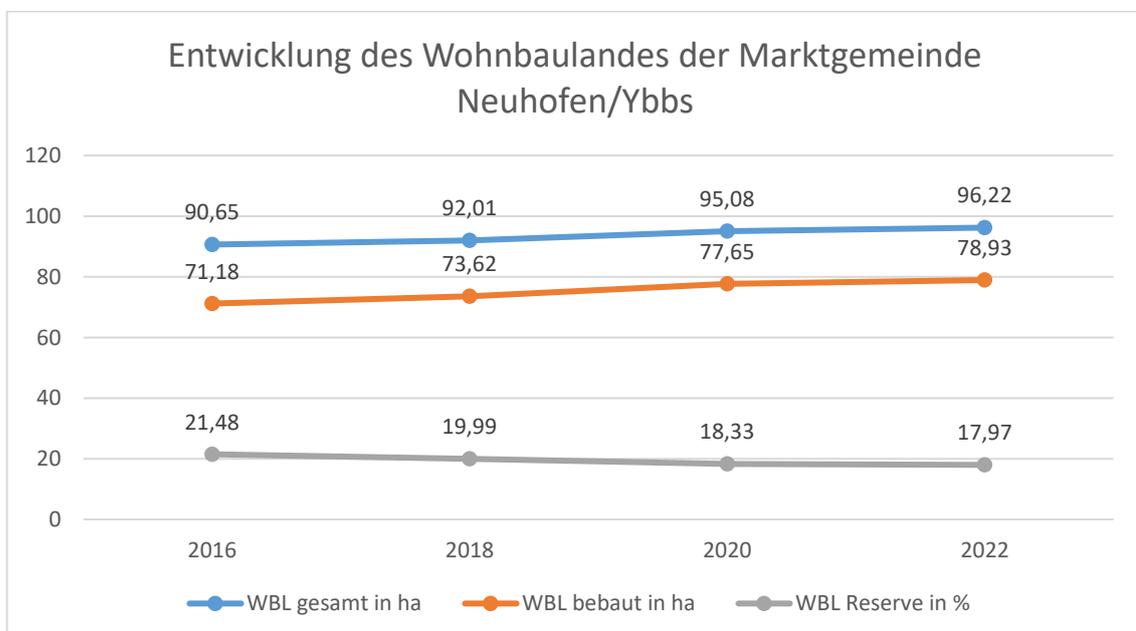
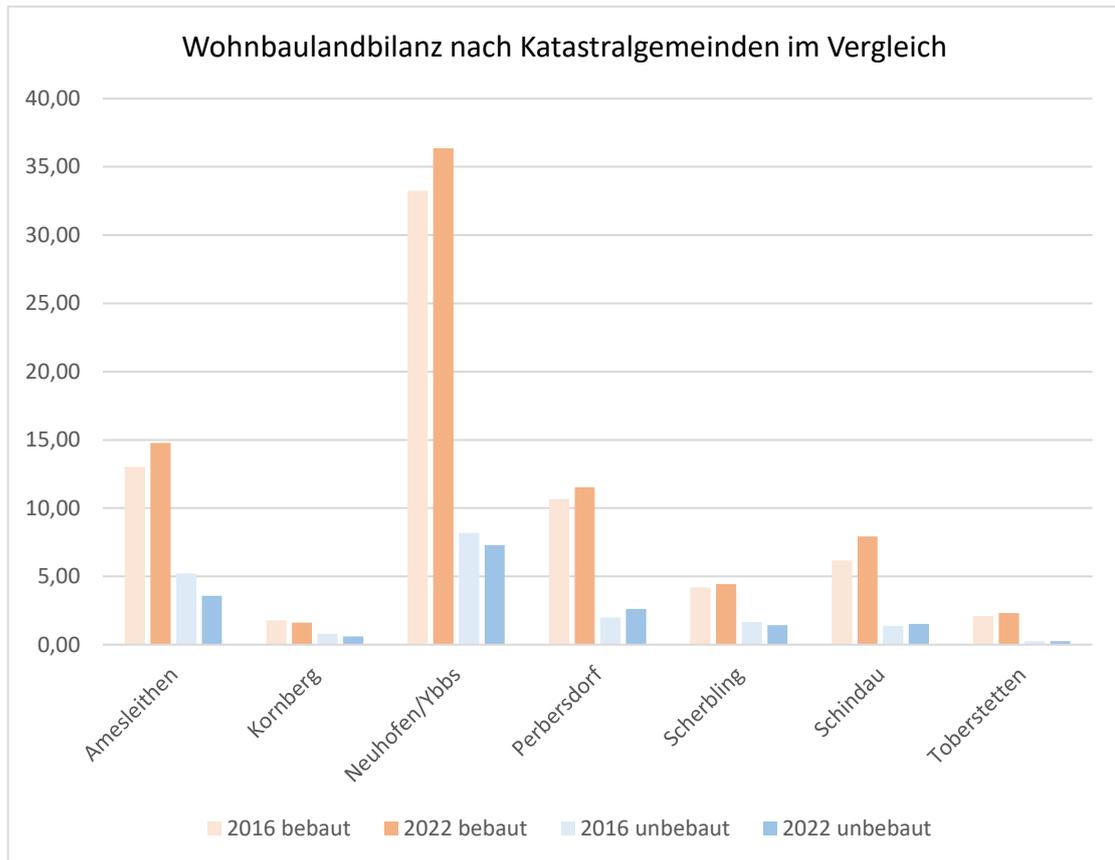


Abbildung 2: Entwicklung des Wohnbaulandes.

Eine starke Nachfrage an Wohnbauland in der Gemeinde zeigt sich aus der obenstehenden Abbildung, die besagt, dass seit 2016 bei steigenden Wohnbaulandflächen gesamt (+5,57 ha / + 6,14 %) die Baulandreserven von 21,48% auf 17,97% stark gesenkt werden konnten (-3,51 %). Die bebauten Flächen stiegen von 71,18 ha auf 78,93 ha um 7,75 ha (+10,9 %) sogar stärker an als das Wohnbauland gesamt. Die Zahlen zeigen, dass die Gemeinde aktiv versucht auf vorhandene Reserven zuzugreifen, was trotz der geringen Neuausweisungen von Wohnbauland auch sehr gut gelungen ist.

Bedenkt man die Tatsache, dass von den aktuell 16,63 % (15,81 ha) Wohnbaulandreserven nur **0,95 ha als verfügbar gelten**, so stehen der Gemeinde im Zusammenhang mit der positiven prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nur sehr kurzfristig Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung, mit denen die Nachfrage nach Wohnraum bei der ansiedlungswilligen Bevölkerung gestillt werden kann. Somit wird mit der Neuausweisung von Wohnbauland eine in die Zukunft gerichtete Entscheidung getroffen, mit der eine kontinuierliche Entwicklung der Siedlungsstruktur auf Basis des Wohnraumbedarfs gewährleistet werden kann.

Folgend wird die Baulandbilanz des Wohnbaulandes nochmals nach Katastralgemeinden aufgesplittet:



KG/WBL (in ha)	2016 bebaut	2022 bebaut	2016 ungebaut	2022 ungebaut	Reserven 2022 %
Amesleithen	13,03	14,79	5,21	3,57	19,44
Kornberg	1,78	1,62	0,79	0,61	27,35
Neuhofen/Ybbs	33,25	36,36	8,19	7,30	16,72
Perbersdorf	10,67	11,54	1,99	2,63	18,56
Scherbling	4,19	4,44	1,66	1,42	24,23
Schindau	6,17	7,92	1,37	1,52	16,10
Toberstetten	2,10	2,32	0,26	0,26	10,08

Abbildung 3: Entwicklung des Wohnbaulandes nach Katastralgemeinden.

Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt in der Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs klar im Hauptort Neuhofen/Ybbs. Der Vergleich der beiden Vergleichsjahre 2016 und 2022 zeigt, dass hier in 6 Jahren ca. 3,11 ha neu bebaut werden konnte. Gleichzeitig sanken die unbebauten Flächen von 8,19 ha auf 7,30 ha um 0,89 ha. Aktuell stehen in der KG Neuhofen/Ybbs somit nur 16,72 % Reserveflächen zur Verfügung, von denen rund 9,30 % als verfügbar gelten (siehe Analyse der Verfügbarkeit von Baulandreserven). Somit bleiben der Gemeinde nur sehr wenige Flächen für eine kurzfristige Befriedigung der Nachfrage an Wohnbauland übrig.

Ähnlich stellt sich die Situation in der KG Amesleithen mit Wohnbaulandflächen dar. Hier sind 14,79 ha bebaute und 3,57 ha unbebaute Wohnbaulandflächen in 2022 zu finden. Die Reserven belaufen sich hier auf 19,44 %, wobei 0,36 ha als verfügbar gelten. In der KG Perbersdorf stehen 2022 18,56 % der Reserveflächen zur Verfügung.

Es gelten 10,07 % der Flächen als verfügbar. In den Katastralgemeinden Kornberg, Scherbling, Schindau und Toberstetten stehen keine Reserveflächen zur Verfügung.

### 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 2011 und 2021 deutlich gestiegen ist. Im diesem Vergleichszeitraum ist die Zahl von 924 auf 1057 um 133 weitere Privathaushalte angewachsen. Eine Gegenüberstellung mit der Wohnungsveränderung veranschaulicht, dass es weniger Wohnungen als Privathaushalte in der Gemeinde gibt. Hier lag die Zahl in 2011 bei 921 und lag in 2021 bei 1052 (+131 Wohnungen).

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.

Haushalte	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %
Privathaushalte insg.	1 057	924	14,4	47 183	43 056	9,6	744 358	679 828	9,5
Haushalte mit 1 Person	233	175	33,1	14 801	12 187	21,4	261 960	221 470	18,3
Haushalte mit 2 Personen	275	214	28,5	14 250	12 354	15,3	237 278	211 365	12,3
Haushalte mit 3 Personen	192	188	2,1	6 991	7 161	-2,4	109 951	109 474	0,4
Haushalte mit 4 Personen	210	203	3,4	6 729	6 677	0,8	88 901	90 003	-1,2
Haushalte mit 5 u. m. Pers.	147	144	2,1	4 412	4 677	-5,7	46 268	47 516	-2,6
Anstaltshaushalte	-	1	-100,0	46	38	21,1	544	507	7,3

Abbildung 5: Haushalte nach Haushaltstyp bzw. -größe.

Der Zeitraum zwischen 2011 und 2021 zeigt zudem, dass wie bei den Privathaushalten bei den Wohnungen ebenso ein Anstieg erfolgte. Es wurden in 10 Jahren 131 neue Wohnungen errichtet, was einem Schnitt von 13 Wohnungen jährlich entspricht. Anhand einer linearen Prognoseberechnung bis zum Jahr 2030 kann ausgehend vom Jahr 2020 angenommen werden, dass weitere 130 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. Der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,05 in 2011 zu 2,88 in 2021 befeuert hier den Bedarf zusätzlich.

### Verhältnis Haupt- zu Nebenwohnsitzangaben

Mit 87,81 % Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe lag die Marktgemeinde Neuhofen/Ybbs hier in 2021 über dem Schnitt des Bezirkes (83,54 %) und weit über dem Schnitt des Bundeslandes NÖ (79,0 %).

Der Anteil ist hier in den letzten Jahrzehnten jedoch leicht zurückgegangen (siehe Abbildung unten). Der prozentuelle Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitz verringerte sich von 2011 (90%) um 12,2% in 2021 (87,8%), die absoluten Zahlen der Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe nahmen jedoch von 921 in 2022 auf 1052 Wohnungen in 2021 zu. In Zukunft ist hier somit mit mehr reinen Nebenwohnsitzen zu rechnen, was bei der künftigen Bewertung des Wohnbedarfs auch mitberücksichtigt werden muss.

	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %
Wohnungen insgesamt	1 198	1 023	17,1	56 367	50 026	12,7	939 784	852 574	10,2
Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe	1 052	921	14,2	47 090	42 996	9,5	742 473	678 922	9,4
Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe in %	87,8	90,0	-2,2	83,5	85,9	-2,4	79,0	79,6	-0,6

Abbildung 6: Veränderung des Anteils der Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe absolut und in % zwischen 2001 und 2011.

### Nachverdichtung im Baubestand

Da im geschlossenen Siedlungskörper ein großer Teil der Baulandreserven privat genutzt wird (z.B. Hausgärten) und somit nicht verfügbar ist, beschränkt sich das Nachverdichtungspotenzial in der Gemeinde bzw. im Hauptort lediglich auf Flächen, die bereits versiegelt, aber noch nicht bebaut sind. Die gezielte Erweiterung von Einfamilienhäusern bzw. der Umbau zu Mehrparteienhäusern ist in der Realität wohl schwer seitens der Gemeinde zu steuern. Zusätzlich muss auch bedacht werden, dass im Rahmen der Klimawandelanpassung hohe Dichten in gewissen Bereichen aufgrund des abfließenden Oberflächenwassers nicht uneingeschränkt positiv zu bewerten sind. Die Freihaltung von Grünflächen ist hier zur Versickerung des Wassers sinnvoll. Diese tragen zudem in dichteren Bereichen auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas (z.B. Vermeidung von Hitzeinseln im Sommer) bei. In den letzten 10 Jahren wurden insgesamt **75 Wohneinheiten im Bestand** durch Umbauen, Aufstockung und Zubauten geschaffen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mit einer positiven Trendfortschreibung im Durchschnitt 7 bis 8 Wohneinheiten jährlich im Bestand geschaffen werden.

### Verfügbarkeit von Baulandreserven

Im Zuge einer aktuellen Neubewertung werden die Baulandreserven der Gemeinde dargestellt. In grau dargestellt sind dabei jene Baulandflächen, die bereits bebaut sind. Die farbigen Flächen stellen die aktuell in der Gemeinde vorhandenen Baulandreserven dar.

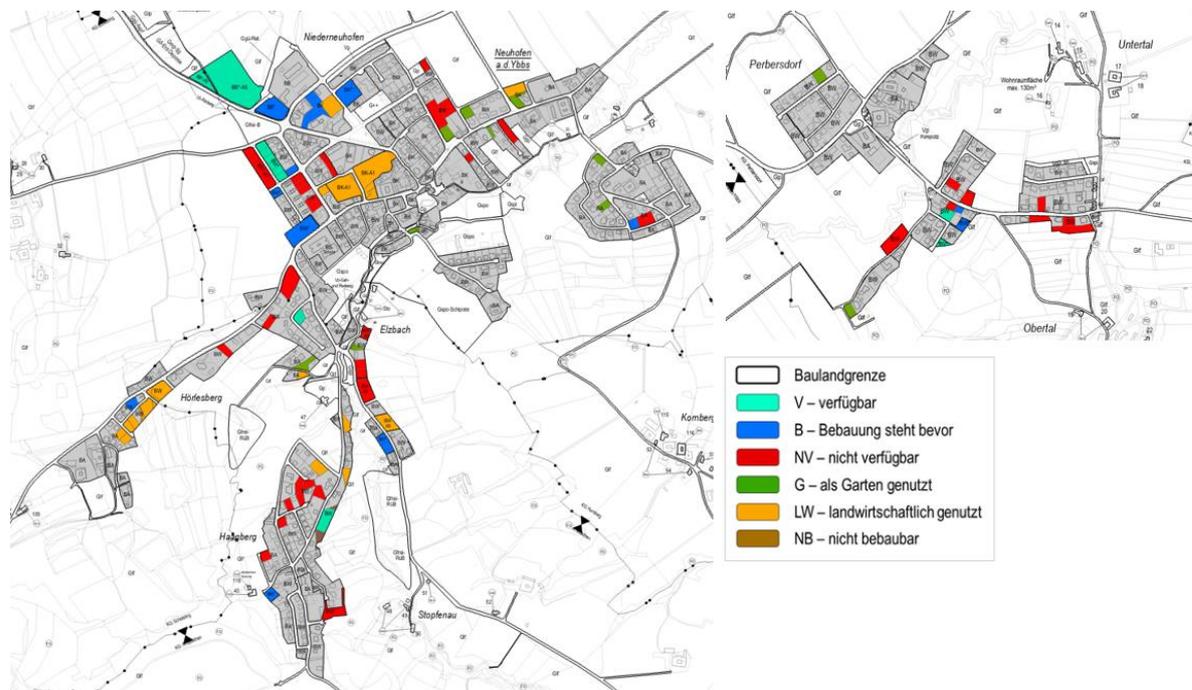


Abbildung 7: Darstellung der Baulandreserven nach Kategorien in den Baulandbereichen der Gemeinde.

Eine Differenzierung der Wohnbaulandreserven erfolgte mittels folgender Unterkategorien

- **V – verfügbar:** Gemeindegut, Baulandvertrag wurde abgeschlossen, Verkaufsbereitschaft bekannt
- **B – Bebauung steht bevor:** Baubewilligung bereits erteilt, Reserven im Eigentum von Bauträgern inkl. Genossenschaften
- **NV – nicht verfügbar:** Flächen mit privatrechtlichen Hindernissen, Verwendung für Eigenbedarf / als Kapitalanlage, überhöhte Preisvorstellungen seitens Grundeigentümer
- **G – als Garten genutzt:** Hausgärten zur privaten Nutzung
- **LW – landwirtschaftlich genutzt:** Reserven, die von aktiven Landwirt- oder Forstwirtschaften genutzt werden (Ackerbau, Obstbau, Forstwirtschaft, etc.)
- **NB – nicht bebaubar:** Aufgrund eines unvorteilhaften Grundstückszuschnitts nicht oder nur schwer bebaubar, geringe Attraktivität aufgrund ausgeprägter Schattenlage, Lage in einer naturräumlichen Gefahrenzone, ausgewiesener Altstandort o.Ä.

Die **qualitative Bewertung der Baulandreserven** zeigt, dass in der gesamten Gemeinde rund **6,30 % der Reserveflächen im Wohnbauland aktuell als verfügbar gelten**. Im Umkehrschluss stehen somit 93,70 % nicht zur Verfügung.

Folgend wird eine Aufschlüsselung der Baulandreservekategorien für die Marktgemeinde gesamt und deren Katastralgemeinden dargestellt:

<b>Wohnbaulandreserven</b>				
<b>Ortschaft / KG</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>in ha</b>	<b>% v. Reserve ges.</b>
<b>KG Amesleithen</b> <i>Reserve gesamt = 3,47</i>	verfügbar (V)	3560,36	0,36	2,40
	Bebauung steht bevor (B)	3008,55	0,30	2,00
	nicht verfügbar (NV)	15.798,67	1,58	10,52
	als Garten genutzt (G)	1950,49	0,20	1,33
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	9286,49	0,93	6,20
	nicht bebaubar (NB)	1099,62	0,11	0,73
<b>KG Kornberg</b> <i>Reserve gesamt = 0,60</i>	verfügbar (V)	-	-	-
	Bebauung steht bevor (B)	-	-	-
	nicht verfügbar (NV)	4438,24	0,44	2,90
	als Garten genutzt (G)	-	-	-
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	-	-	-
	nicht bebaubar (NB)	1631,54	0,16	1,07
<b>KG Neuhofen/Ybbs</b> <i>Reserve gesamt = 4,94</i>	verfügbar (V)	4580,71	0,46	3,06
	Bebauung steht bevor (B)	15033,35	1,50	10,00
	nicht verfügbar (NV)	23408,36	2,34	15,60
	als Garten genutzt (G)	6369,78	0,64	4,26
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	-	-	-
	nicht bebaubar (NB)	-	-	-
<b>KG Perbersdorf</b> <i>Reserve gesamt = 1,39</i>	verfügbar (V)	1385,17	0,14	0,90
	Bebauung steht bevor (B)	1250,37	0,13	0,87
	nicht verfügbar (NV)	9400,06	0,94	6,26
	als Garten genutzt (G)	1785,92	0,18	1,20
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	-	-	-
	nicht bebaubar (NB)	-	-	-
<b>KG Scherbling</b> <i>Reserve gesamt = 1,41</i>	verfügbar (V)	-	-	-
	Bebauung steht bevor (B)	978,84	0,10	0,67
	nicht verfügbar (NV)	8020,80	0,80	5,30
	als Garten genutzt (G)	-	-	-
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	5130,81	0,51	3,40
	nicht bebaubar (NB)	-	-	-
<b>KG Schindau</b>	verfügbar (V)	-	-	-

<i>Reserve gesamt = 2,73</i>	Bebauung steht bevor (B)	6781,18	0,68	4,50
	nicht verfügbar (NV)	13067,87	1,31	8,70
	als Garten genutzt (G)	1246,11	0,12	0,80
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	6200,90	0,62	4,10
	nicht bebaubar (NB)	-	-	-
<b>KG Toberstetten</b> <i>Reserve gesamt = 0,26</i>	verfügbar (V)	-	-	-
	Bebauung steht bevor (B)	-	-	-
	nicht verfügbar (NV)	2639,60	0,26	1,70
	als Garten genutzt (G)	-	-	-
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	-	-	-
<b>Gemeinde gesamt</b> <i>Reserve gesamt = 15,01</i>	verfügbar (V)	9526,24	0,95	6,30
	Bebauung steht bevor (B)	27052,29	2,71	18,05
	nicht verfügbar (NV)	76773,60	7,68	51,20
	als Garten genutzt (G)	11352,30	1,34	8,93
	landwirtschaftl. genutzt (LW)	20618,20	2,06	13,72
	nicht bebaubar (NB)	2731,16	0,27	1,80

Tabelle 3: Flächenausmaße der Wohnbaulandreserven nach Kategorien in der Marktgemeinde Neuhofen/Ybbs.

Von den 6,16 ha Wohnbaulandreserveflächen in der **Marktgemeinde Neuhofen/Ybbs** sind gegenwärtig **0,95 ha, das sind 6,30 % aller Wohnbaulandreserven, verfügbar**. Flächen, bei denen eine Bebauung bevorsteht (abgeschlossener Baulandvertrag, Bebauung kurzfristig absehbar), existieren in der Gemeinde aktuell im Ausmaß von 2,71 ha (18,05 %).

Die restlichen Flächen sind derzeit aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar. Eine Differenzierung dieser sieht wie folgt aus:

- 51,20 % (7,68 ha) gelten ohne Angabe spezieller Gründe als nicht verfügbar,
- 13,72 % (2,06 ha) stellen derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar,
- 8,93 % (1,34 ha) werden als private Hausgärten genutzt
- 1,80 % (0,27 ha) sind nicht bebaubar.

## B2. Beobachtete Entwicklung im Baubestand

Aufgrund der Veränderung bei den bebauten Flächen kann eine Abschätzung gegeben werden, welche und wieviel Parzellen in einem gewissen Zeitraum bebaut wurden und wie groß der Bedarf in einem kurz- und mittelfristigen Horizont sein wird.

Unterschieden kann hier werden zwischen einem „natürlichen Abgang“, also die Bebauung jener Reserven, die ohne Anwendung bodenmobilisierender Maßnahmen (Baulandvertrag, Befristung o.Ä.) in einem Betrachtungszeitraum bebaut wurden und der Bebauung jener Flächen, die aufgrund der Anwendung von Bodenmobilisierungsmaßnahmen einer Nutzung zugeführt werden konnten.

### Neuwidmungen von Wohn- und Betriebsbauland seit 2012

#### Neuwidmungen von Wohnbauland seit 2012

Ein Vergleich der Widmungen aus dem Jahr 2012 mit dem aktuellen Flächenwidmungsplan zeigt, dass in der gesamten Gemeinde seit 2012 in erster Linie der Bereich Südwestlich im Hauptort Neuhofen/Ybbs entwickelt wurde. Hier hat es eine größere Ausweisung von 20 Parzellen eines Bauland-Wohngebietes mit vertraglicher Regelung in der Siedlung nördlich der Schule gegeben. Am südöstlichen Ortsrand sind zudem 11 neue BW-Parzellen hinzugekommen.

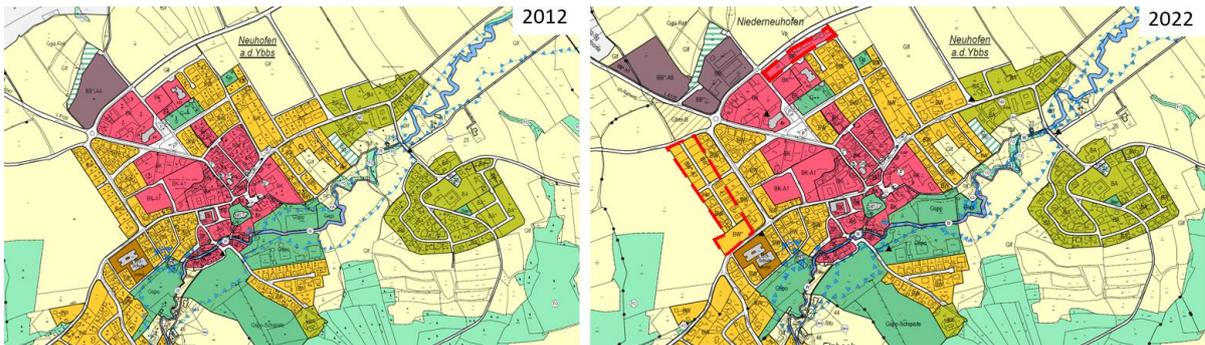


Abbildung 8: Neuausweisung in der Ortschaft Neuhoften/Ybbs Nord von Wohnbauland im Zeitraum 2012 bis 2022.

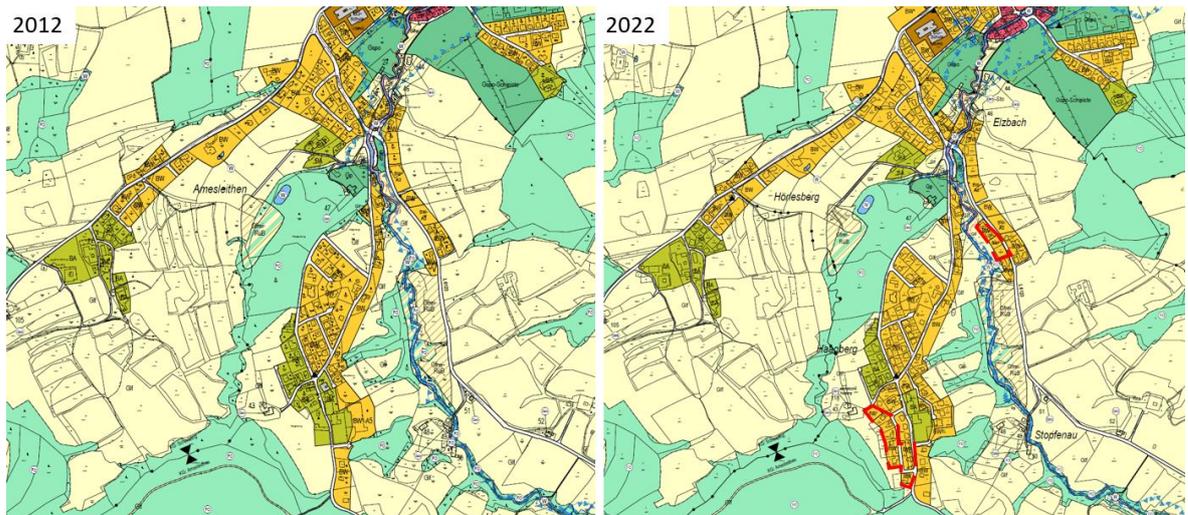


Abbildung 9: Neuausweisung in der Ortschaft Neuhoften/Ybbs Süd von Wohnbauland im Zeitraum 2012 bis 2022.

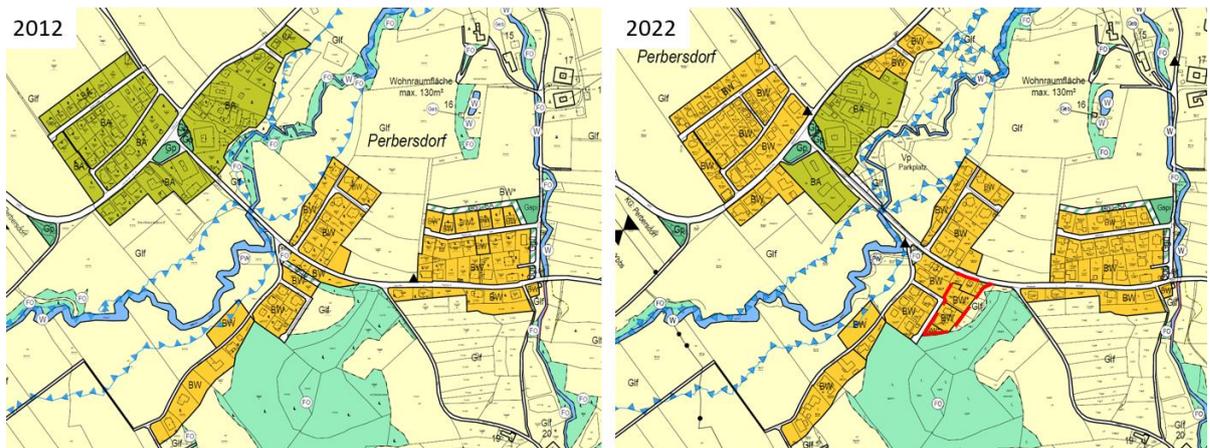


Abbildung 10: Neuausweisung in der Ortschaft Perbersdorf von Wohnbauland im Zeitraum 2012 bis 2022.



Abbildung 11: Neuausweisung in der Ortschaft Unterhömbach von Wohnbauland im Zeitraum 2012 bis 2022.

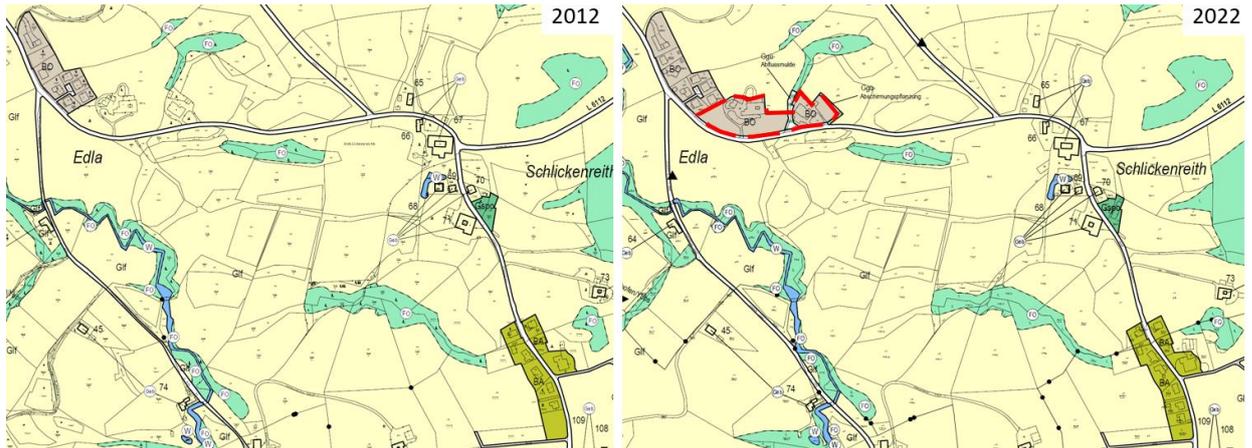


Abbildung 12: Neuausweisung erhaltenswerte Ortsstruktur Edla im Zeitraum 2012 bis 2022.

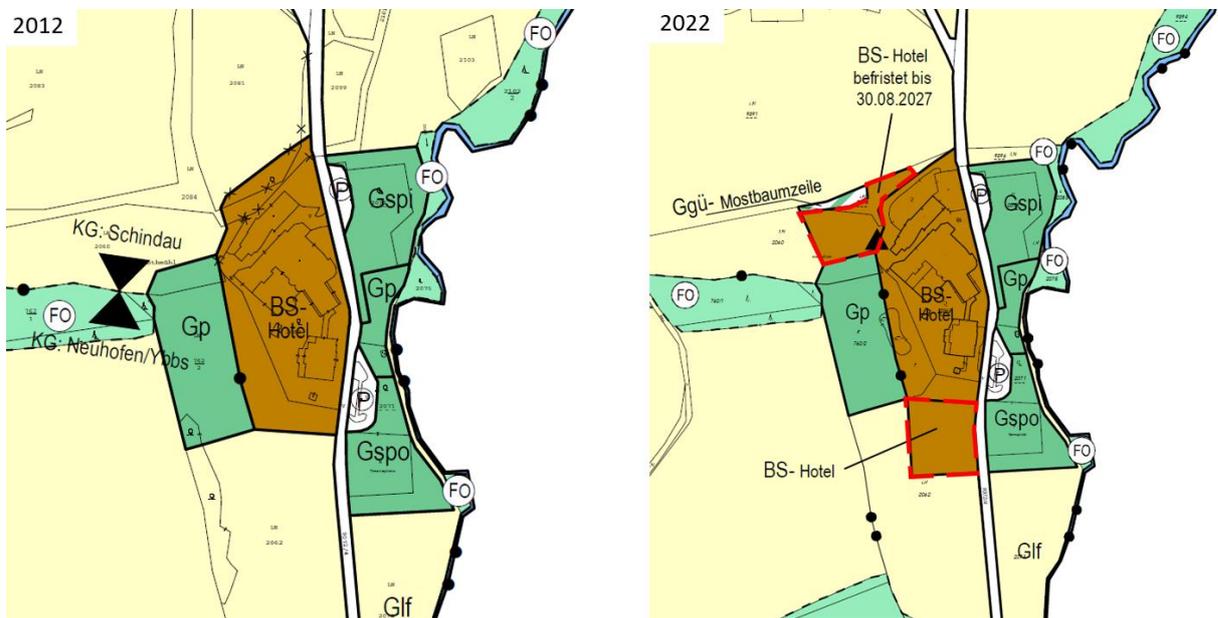


Abbildung 13: Neuausweisung Bauland-Sondergebiet bei dem Hotel Kothmühle im Zeitraum 2012 bis 2022.

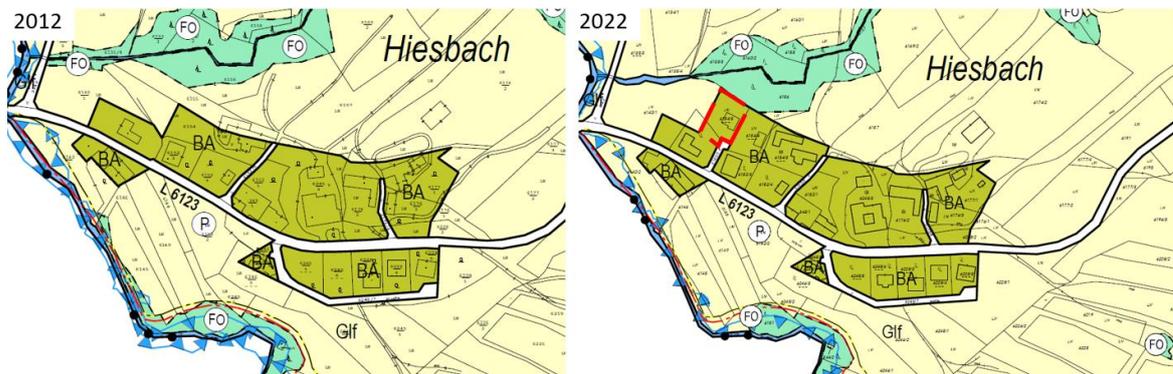


Abbildung 14: Neuausweisung in der Ortschaft Hiesbach von Wohnbauland im Zeitraum 2012 bis 2022.

Sonst hat sich in den letzten 10 Jahren im Gemeindegebiet im Wohnbauland flächenmäßig, bis auf kleinere Anpassungen und Erweiterungen, nichts getan.

Neuwidmungen von Betriebsbauland seit 2012

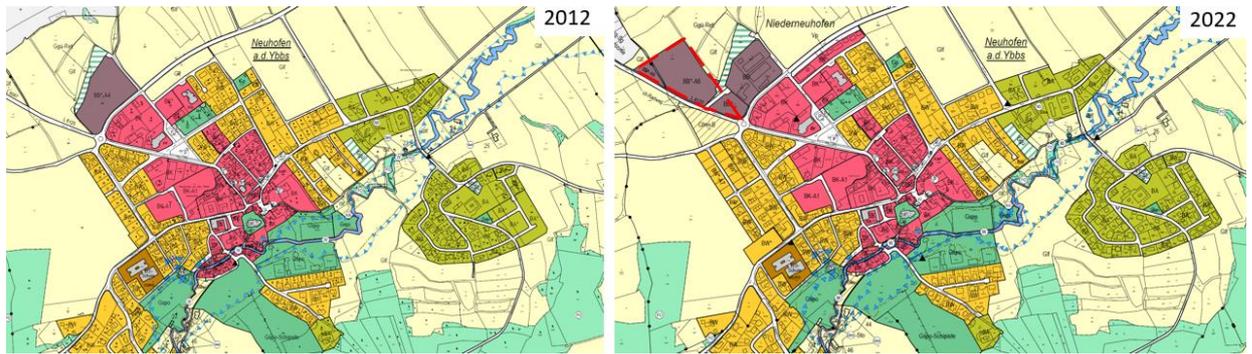


Abbildung 15: Neuausweisung in der Ortschaft Neuhoften/Ybbs von Betriebsbauland im Zeitraum 2012 bis 2022.

Im Zeitraum von 2012 bis 2022 wurde lediglich im Hauptort Neuhoften/Ybbs neues Betriebsbauland ausgewiesen.

**Veränderung im Baubestand seit 2012**

In den folgenden Abbildungen der aktuellen Baulandreservkarte sind jene Bauplätze rot signiert, die im Jahr 2012 noch als Reserve gegolten haben und mittlerweile bebaut wurden:

KG Schindau – Bereich Unterhömbach

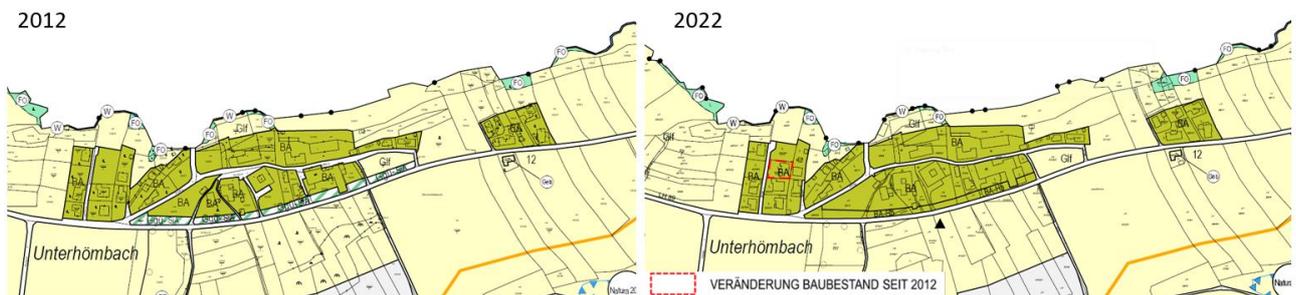


Abbildung 16: Bautätigkeiten seit 2012 in der KG Schindau– Bereich Unterhömbach

KG Schindau – Bereich Pumperlberg

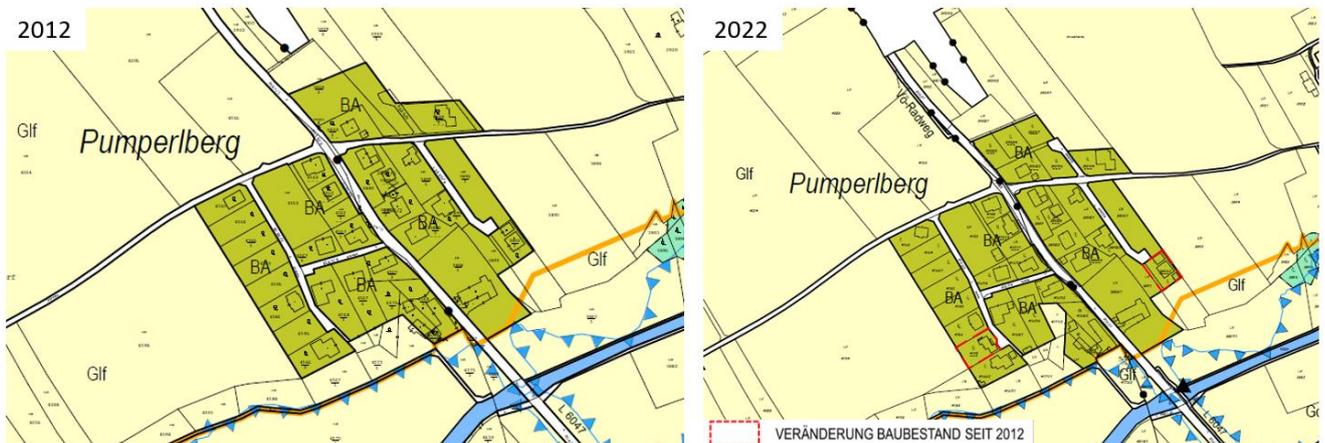


Abbildung 17: Bautätigkeiten seit 2012 in der KG Schindau – Bereich Pumperlberg

KG Perbersdorf – Bereich Perbersdorf

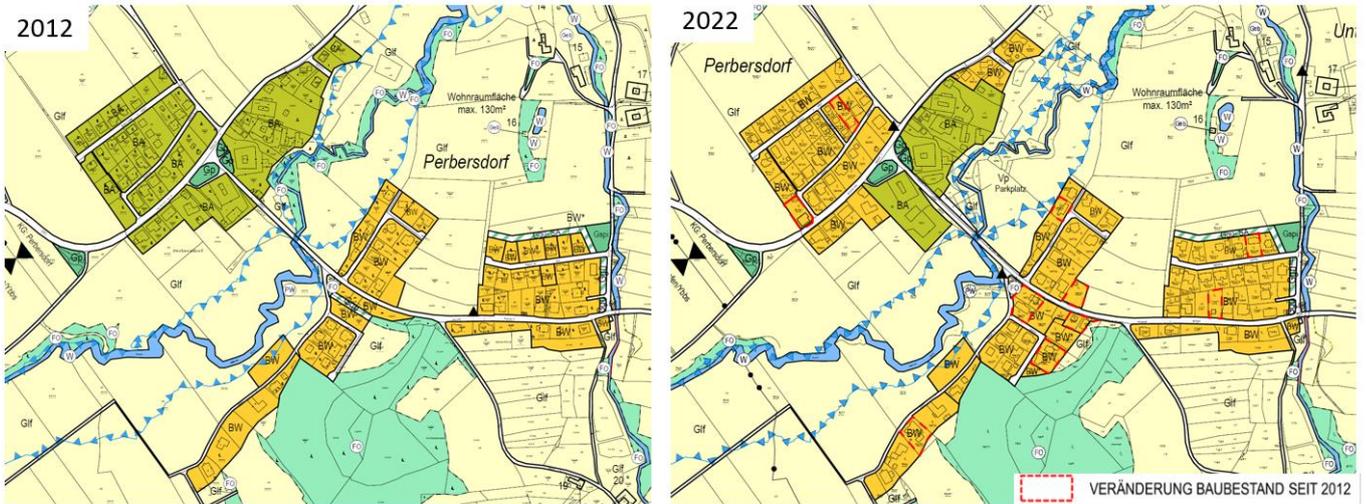


Abbildung 18: Bautätigkeiten seit 2012 in der KG Perbersdorf– Bereich Perbersdorf

KG Neuhofen/Ybbs – Bereich Neuhofen/Ybbs Nord

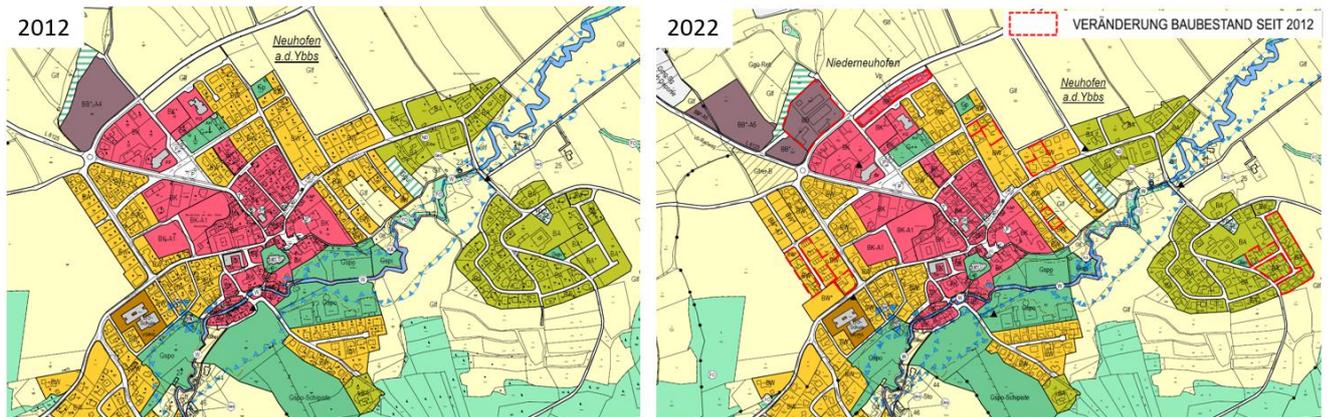


Abbildung 19: Bautätigkeiten seit 2012 in der KG Neuhofen/Ybbs– Bereich Neuhofen/Ybbs Nord

KG Neuhofen/Ybbs – Bereich Neuhofen/Ybbs Süd

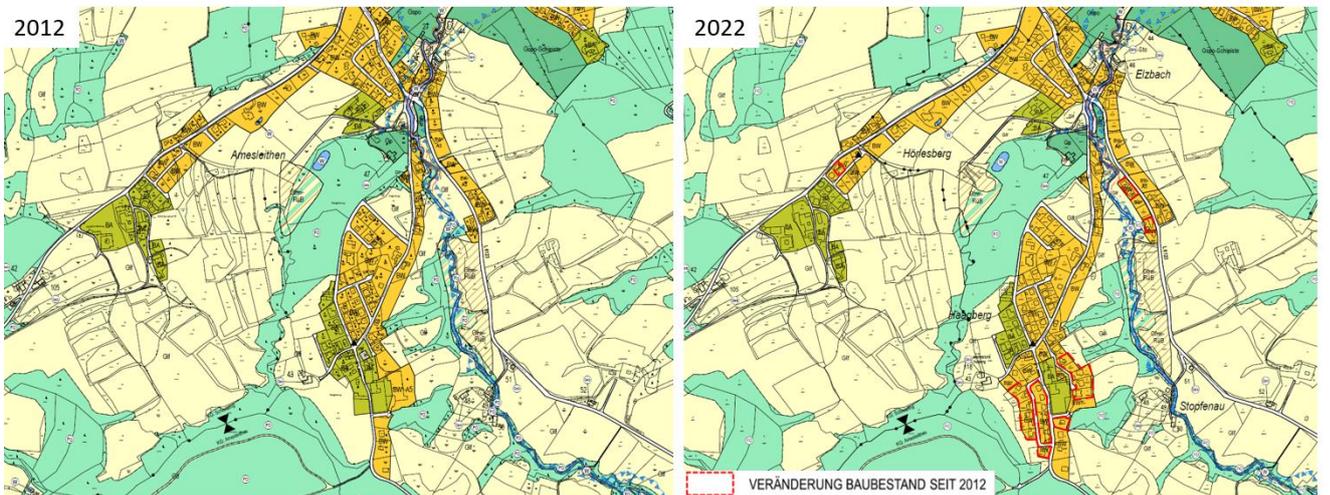


Abbildung 20: Bautätigkeiten seit 2012 in der KG Neuhofen/Ybbs– Bereich Neuhofen/Ybbs Süd

KG Neuhofen/Ybbs sowie KG Kornberg – Bereich Fachwinkl

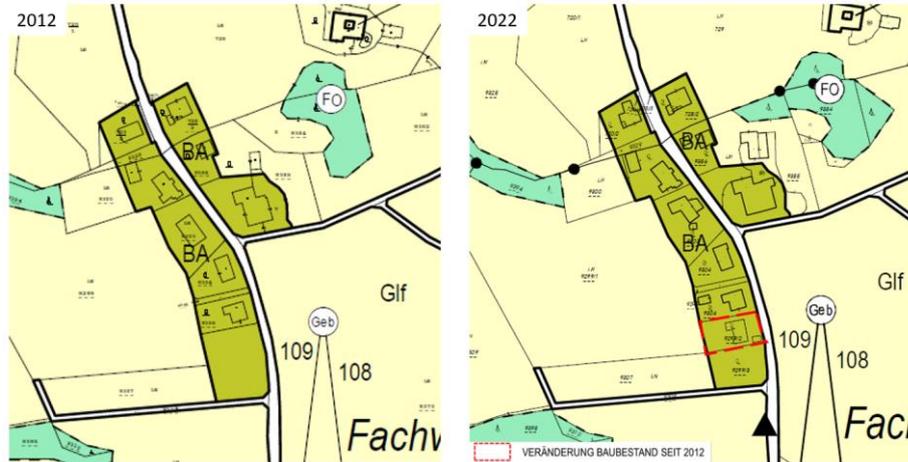


Abbildung 21: Bautätigkeiten seit 2012 in der KG Neuhofen/Ybbs sowie KG Kornberg– Bereich Fachwinkl

KG Toberstetten – Bereich Hiesbach

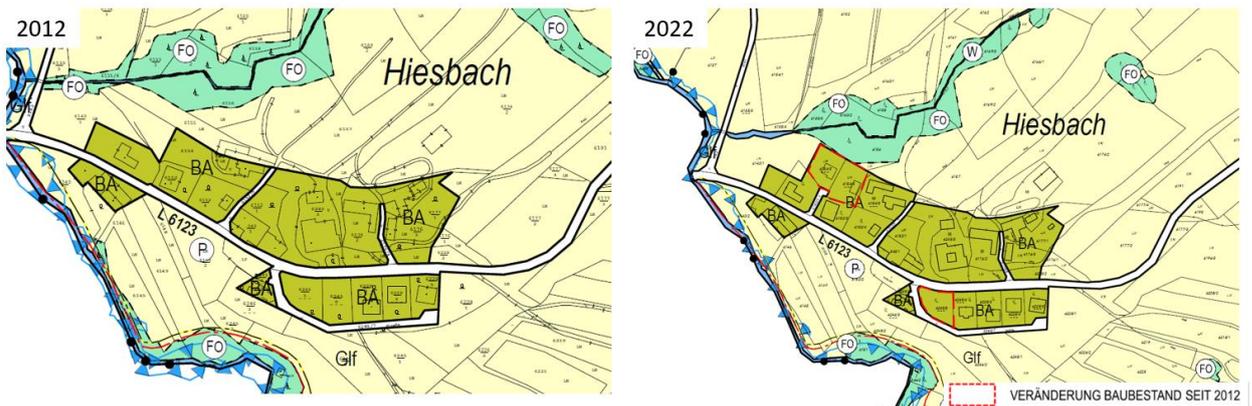


Abbildung 22: Bautätigkeiten seit 2012 in der KG Toberstetten– Bereich Hiesbach

KG Kornberg – Bereich Ungförten

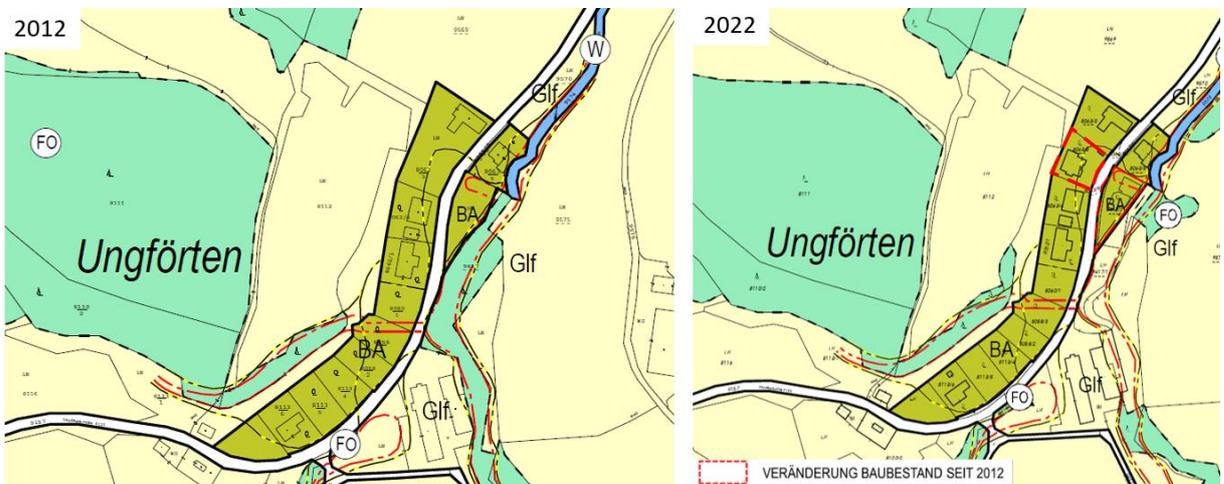


Abbildung 23: Bautätigkeiten seit 2012 in der KG Kornberg– Bereich Ungförten

Die Analyse der Veränderung des Baubestandes zeigt, dass es seit 2012 in der gesamten Gemeinde eine Entwicklung stattgefunden hat. Die stärkste Entwicklung weisen der Hauptort Neuhofen/Ybbs sowie die Ortschaft Perbersdorf auf.

Die Bereiche, in denen am meisten gebaut wurde sind **Neuhofen/Ybbs Nord** (22 Parzellen, 28.249,75 m<sup>2</sup>), **Neuhofen/Ybbs Süd** (10 Parzellen, 11.925,11 m<sup>2</sup>) und **Perbersdorf** (7 Parzellen, 4.641,08 m<sup>2</sup>).

<b>Bebaute Fläche seit 2012</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Parzellen</b>	<b>Ø Größe d. Parz. in m<sup>2</sup></b>
Unterhömbach	1.105,96	1	1.105,96
Pumperlberg	1.960,93	2	980,50
Perbersdorf	10.153,98	14	725,30
Neuhofen/Ybbs Nord	38.189,15	30	1.273,00
Neuhofen/Ybbs Süd	21.294,36	20	1.064,72
Fachwinkl	925,77	1	925,77
Hiesbach	2.250,56	2	1.125,28
Ungförten	1.084,09	1	1.084,09
<b>GESAMT</b>	<b>76.964,43</b>	<b>71</b>	<b>Ø 1084,01</b>
<i>Ø pro Jahr (seit 2012)</i>	<i>~7.696,44 m<sup>2</sup></i>	<i>~7 Parzellen</i>	

Tabelle 4: Bautätigkeit im Wohnbauland in der Gemeinde seit 2012.

Summa summarum weist Neuhofen an der Ybbs seit dem Jahr 2012 eine **durchschnittliche jährliche Bebauung von rund 7 Parzellen oder 7.696,44 m<sup>2</sup> Wohnbauland** auf.

### B3. Feststellung von Entwicklungspotentialen

Aus den verfügbaren Baulandreserven, dem Potenzial an Nachverdichtung und den Leerständen kann das aktuelle Entwicklungspotential für die Gemeinde abgeleitet werden:

<b>Geschätztes aktuelles Wohnbaupotential gesamt</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wohneinheiten ca. (bis 2030)</b>
Baulandreserven verfügbar	9.526,24	13
Nachverdichtung	k.A.	45
Leerstand	k.A.	7
<b>GESAMT</b>	<b>k.A.</b>	<b>65</b>

Tabelle 5: Geschätztes Wohnbaupotential in der Gemeinde gesamt.

Bei den verfügbaren Baulandreserven handelt es sich überwiegend um bereits parzellierte Grundstücke. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Einfamilienhausstil bebaut werden, wobei angenommen wird, dass eine Parzelle einer Wohneinheit bzw. einem Haushalt entspricht.

### B4. Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs hatte zwischen 1981 und 2024 einen stetigen Bevölkerungsaufschwung. Zwischen 1981 und 2001 war dieser mit einem Plus von 279 EW in 10 Jahren (ca. 28 EW pro Jahr) am stärksten. Seit 2001 hat sich die Entwicklung zwar leicht abgeflacht, allerdings ist hier immer noch ein konstanter Anstieg gegeben. Zwischen 2011 und 2021 kam man auf ein Bevölkerungsurplus von 216 EW. Weiter unten wird dieser Zeitraum nochmals genauer und differenzierter betrachtet.

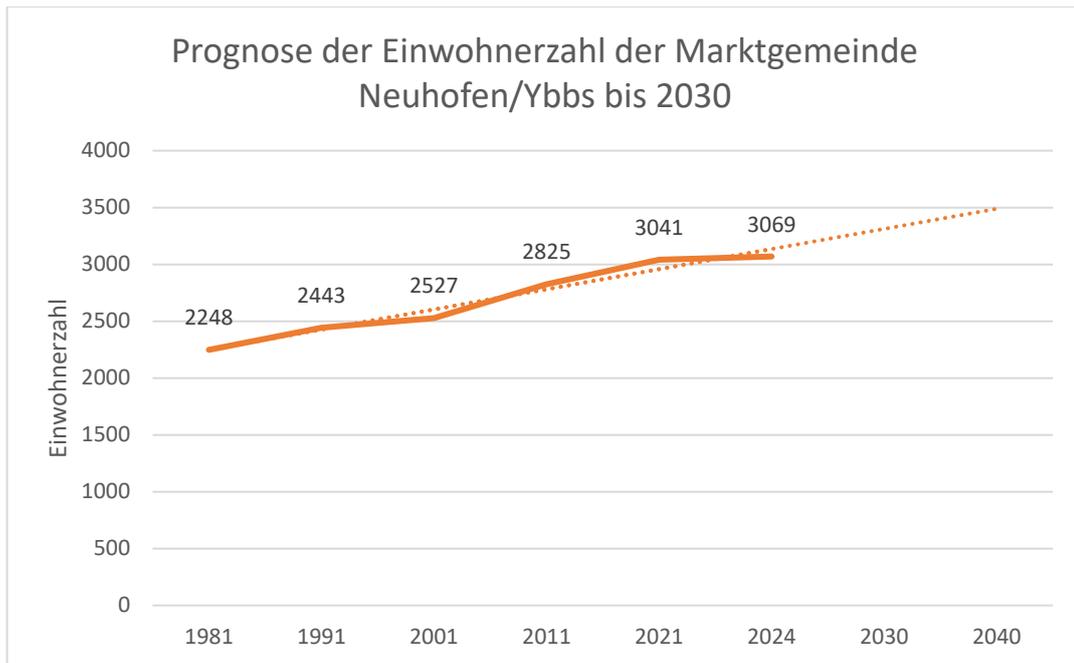


Abbildung 24: Prognose der Einwohnerzahl der Marktgemeinde Neuhofen/Ybbs bis 2030, Betrachtungszeitraum ab 1981 in 10-Jahres-Schritten

Betrachtet man den Trend seit 1981 in 10-Jahres-Schritten bis 2021, so stellt sich über lange Sicht eine stark positive Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ein. Mittels Trendlinie kann vorausgesagt werden, dass Neuhofen an der Ybbs aufgrund der stetigen Steigerung der Einwohnerzahlen in den letzten 40 Jahren in 2030 in etwa 3.187 Einwohner haben wird.

Verändert man den zeitlichen Maßstab und analysiert ausgehend von 2021 die letzten 10 Jahre in 1-Jahres-Schritten, so ist immer noch eine Steigerung bis 2030 zu prognostizieren:

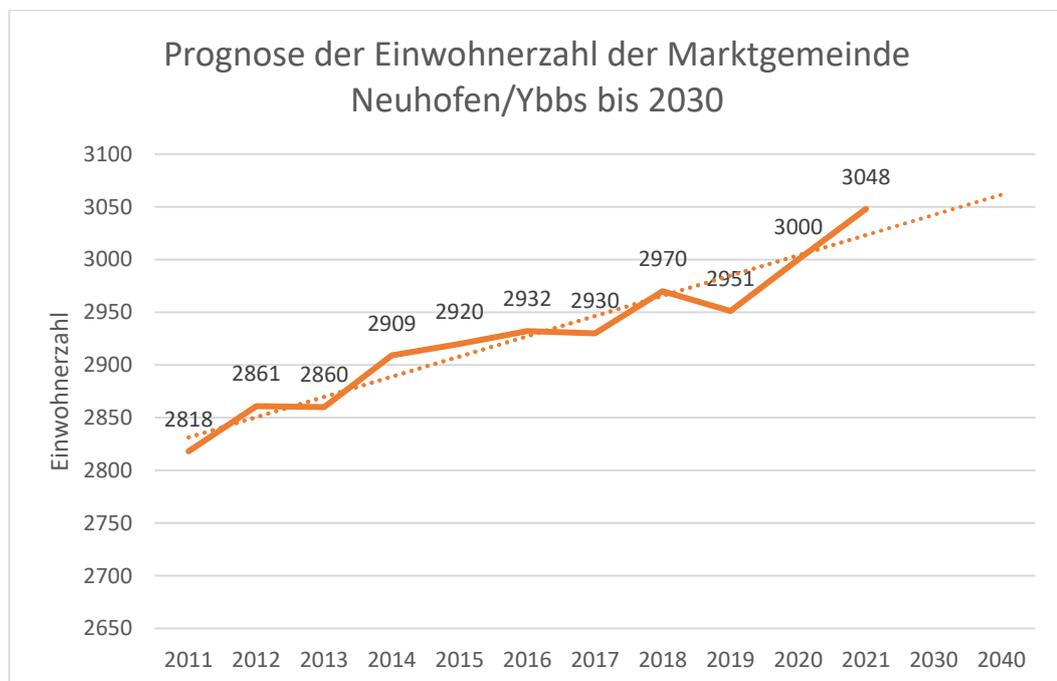


Abbildung 25: Prognose der Einwohnerzahl der Marktgemeinde Neuhofen/Ybbs bis 2030, Betrachtungszeitraum ab 2011 in Ein-Jahres-Schritten.

Bei der Betrachtung der letzten 10 Jahre zeigt sich, dass es eine Phase eines starken Bevölkerungsaufschwunges zwischen 2013 und 2018 gab. Zwischen 2018 und 2019 war die Bevölkerungszahl leicht rückläufig. Seit 2020 nimmt die Bevölkerung in der Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs stetig zu.

Setzt man die Entwicklung der letzten 10 Jahre anhand des oben dargestellten Diagramms der letzten 10 Jahre mittels einer linearen Trendlinie fort, so wird für das Jahr 2030 beim Betrachtungsmaßstab in 1-Jahres-Schritten eine Einwohnerzahl von rund 3.196 EW und somit eine stärkere Zunahme wie bei der Betrachtung der Entwicklung seit 1981 prognostiziert.

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	Maßstab der Betrachtung	EW prognostiziert bis 2030
1981 bis 2021	10-Jahres-Schritte	3.187
2011 bis 2021	1-Jahres-Schritte	3.196
<b>MITTELWERT</b>		<b>3.192 EW</b>

Tabelle 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 (unterschiedliche Betrachtungszeiträume).

**FAZIT:** Im Mittel wird für die **Marktgemeinde Neuhofen/Ybbs im Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 3.192 EW** vorhergesagt, was ausgehend vom Jahr 2021 einer Steigerung von 144 Einwohnern in 9 Jahren entspricht. Es ist somit damit zu rechnen, dass im Jahr rund 16 neue Bewohner hinzukommen.

Eine punktgenaue Vorhersage kann hier 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 Daten aus der Vergangenheit stützt. Zudem wird versucht ein Mittelwert aus verschiedenen Betrachtungsmaßstäben zu bilden und somit die Prognose zu präzisieren.

#### Faktor Nebenwohnsitze

Wie bereits in der Bestandanalyse erwähnt, ist der Anteil jener, die eine Wohnung mit Hauptwohnsitzangabe bewohnen in der Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs mit rund 87,8 % im Vergleich zum Land NÖ (79,0 %) und dem Bezirk Amstetten (83,5 %) klar über dem Durchschnitt.

Wird nun angenommen, dass die Zahl der Wohnungen weiter steigt und der Anteil der HWS Angaben mit 87,8 % (= 12,2 % 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 2030		Davon reine NWS (12%)	Haushaltsgröße	Einwohner nur NWS
Wohnungen 2021	1198	146	~2,88	~ 365
Wohnungen 2030 (Prognose)	1355	162	~2,73	~ 382
	<b>Differenz</b>	<b>+16 HH NWS</b>		<b>+ 18 EW</b>
	<b>Bedarf bis 2030 (NWS)</b>	<b>16 HH od. WE</b>		

Tabelle 7: Prognostiziertes Wachstum an Wohnungen mit reinen Nebenwohnsitzangaben bis 2030.

#### 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.

Führt man den Trend der durchschnittlichen Entwicklung der Haushaltsgrößen (lt. Statistik Austria) weiter, so wird **in 2030 ein Haushalt in der Marktgemeinde Neuhofen/Ybbs im Schnitt ca. 2,73 Personen groß sein**. Somit folgt die Gemeinde dem generellen Trend der starken Abnahme der HH-Größen. Hier liegt man jedoch im Vergleich zum Schnitt des Bundeslandes (2,10) und gesamt Österreichs (2,06) immer noch auf hohem Niveau. 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.

Rechnet man nun die sinkende Haushaltsgröße mit der prognostizierten steigenden Einwohnerzahl gegen, so ergibt sich für 2030 folgender Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde:

Berechnung Wohnbedarf bis 2030 aufgrund EW- und HH-Prognose		Haushaltsgröße	Haushalte
EW 2021	3.048	~2,88	1.057
EW 2030 (Prognose)	3.192	~2,73	1.177
		<b>Differenz</b>	<b>+120 HH</b>
		<b>Bedarf aus reinen NWS</b>	<b>+16 HH</b>
		<b>aus dz. verfügbare Parzellen</b>	<b>-10 HH</b>
		<b>Potenzial aus Leerständen</b>	<b>-7 HH</b>
		<b>Nachverdichtung bis 2030 prognostiziert</b>	<b>-45 HH</b>
		<b>Bedarf bis 2030</b>	<b>74 HH od. WE</b>

Tabelle 9: Prognostizierter Wohnbedarf bis 2030 in der Gemeinde aufgrund EW- und HH-Prognose.

**Bis 2030 ergibt sich in der Gemeinde im Rahmen des Entwicklungsszenarios ein zusätzlicher Bedarf an 74 Wohneinheiten.** Dieser berechnet sich aus der Differenz der prognostizierten zusätzlichen Haushalte bis 2030 (+120 HH), dem Bedarf aus reinen Nebenwohnsitzen (+16 HH), dem Potenzial aus den aktuell bereits verfügbaren Bauparzellen (-10 HH), dem bis 2030 prognostizierten Potenzial aus der Nachverdichtung (-45 HH) und dem Potenzial aus Leerständen (-7 HH).

## B5. Sozialverträglichkeit und Grüne Infrastruktur

### Sozialverträglichkeit

Laut §14 Abs. 2 Z20 NÖ ROG sind „bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) abzuschätzen. Dabei sind auch mögliche Innenverdichtungen sowie Nachnutzungen zu berücksichtigen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.“

Mit gegenständlichem Umwidmungsverfahren wird eine Fläche im Ausmaß von rund **1,28 ha** neu als Wohnbauland gewidmet. Flächen, bei denen es sich um geringfügige Baulanderweiterungen handelt (z.B. Anpassungen an den Naturstand, Bestandwidmungen, etc.) sowie Änderungen der Art bestehender Baulandwidmungen (z.B. BW auf BK) werden hier nicht eingerechnet. Relevante neue Ausweisungen, bei denen auch eine neue Entwicklung/Bebauung absehbar ist sind folgende Änderungen:

Neues Wohnbauland	Widmung	Fläche im m <sup>2</sup>	Neue Parzellen ca.
Änderungspunkt 2	BW	11.590,57	15
Änderungspunkt 3	BW*	720,32	1
Änderungspunkt 6	BA	508,62	1

Tabelle 10: Ausmaße der neu hinzukommenden Wohnbaulandflächen, differenziert nach Änderungspunkte.

Im Zuge der Änderungspunkte 2, 3 und 6 ist auf den Erweiterungsflächen eine Bebauung im Einfamilienhausstil geplant, was der Bebauungsstruktur des Umfeldes entspricht. Es wird entsprechend den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 eine sparsame Parzellierung angenommen (ca. 800 m<sup>2</sup>), wobei pro Grundstück eine Wohneinheit errichtet und diese Wohneinheit von einer typischen Kleinfamilie (Eltern plus ein Kind) bewohnt wird.

Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich durch die neuen Siedlungsbereiche in den nächsten Jahren folgender Bevölkerungszuwachs:

Einwohnerzuwachs (Horizont 5 Jahre)	neue Parzellen	Anzahl WE	Ø HH-Größe	neue EW in 5 J.
Änderungspunkt 2	15	15	2,73	+ 40 EW
Änderungspunkt 3	1	1	2,73	+ 2 EW
Änderungspunkt 6	1	1	2,73	+ 2 EW
<b>GESAMT</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>2,73</b>	<b>+44 EW</b>
EW 2021 = 3.048	<b>Zuwachs in % pro Jahr</b>			<b>+0,29 %</b>

Tabelle 11: Abschätzung des jährlichen Bevölkerungszuwachses durch das neugewidmete Bauland.

Ein Zuwachs von +44 EW in 5 Jahren entspricht einer prozentualen Steigerung der Einwohnerzahl von 0,29 % pro Jahr. Somit liegt man hier weit unter dem relevanten Ausmaß von 2,5 % pro Jahr und die Sozialverträglichkeit ist in diesem Fall nicht zu prüfen. Es kann von Haus aus von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

#### Grüne Infrastruktur

Nach §14 Abs. 2 Z9 NÖ ROG ist „bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen das erforderliche Ausmaß an grüner Infrastruktur (Freiflächen, Gebäudebegrünungen u. dgl.) zum Zwecke der Klimawandelanpassung, zur Sicherung geeigneter und gefahrlos erreichbarer Naherholungseinrichtungen für die Bevölkerung sowie zum Management des an der Geländeoberfläche abfließenden Niederschlagswassers zu ermitteln und geeignete Maßnahmen für die Sicherstellung der Umsetzung strategisch zu verankern.“

Durch die zu erwartende Bebauung der neu geplanten Wohnbaulandparzellen im Einfamilienhausstil ist zu erwarten, dass Gartenflächen entstehen, die zur Verbesserung des Mikroklimas fungieren und abfließendes Regenwasser aufnehmen. Von einer zu starken Versiegelung des Bodens und der Entstehung daraus resultierender negativer Effekte auf den Abfluss des Niederschlagswassers der neuen Siedlungsbereiche ist daher nicht auszugehen.

Bei den beiden geplanten neuen Wohnbaulandbereichen sind folgende Maßnahmen zur Grünraumsicherung geplant:

- ÄP2: Installation eines Grüngürtels am nördlichen des neuen Wohnbaulandes, einerseits zur Sicherung des Oberflächenwassers (Retention) und andererseits zur Abschirmung gegenüber der Landschaft (Abschirmungsbepflanzung)
- ÄP3: Abstandsicherung zur angrenzenden Waldfläche zum Schutz ihrer Ökosysteme.
- ÄP6: Umwidmung der Fläche zu Bauland um bereits versiegelte Flächen zu nutzen und Boden und Grünraum zu schonen. Abstand zum Waldrand ist gesichert.

## C. DIE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

### 1. ÄNDERUNGSPUNKT 1

KG. Schindau  
Grdst. 3043/1, 3038/2

(auf Planblatt F.A.1)

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Bauland-Agrargebiet mit vertraglicher Vereinbarung gem. §17 NÖ ROG 2014

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Verkehrsfläche-öffentlich

#### 1.1. Örtliche Situation

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



Abbildung 26: Darstellung des Änderungspunktes 1 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich befindet sich in der Ortschaft Unterhömbach an der Grenze des Gemeindegebietes im nördlichen Bereich. Die Umwidmungsfäche ist umgeben von Grünland – Land- und Forstwirtschaft und liegt ca. 300m vom im Natura2000-Gebiet entfernt. Die Fläche wird derzeit intensiv agrarisch als dreimähdige Wiese genutzt. Die Fläche grenzt an gewidmetes bereits bebautes Bauland-Agrargebiet und liegt an der L 89.

## 1.2. Planung und Änderungsanlass

Beim gegenständlichen Änderungspunkt 1 ist eine Erweiterung des bestehenden Bauland-Agrargebiet im östlichen Bereich der Ortschaft Unterhömbach geplant. Die Fläche wird derzeit intensiv agrarisch genutzt wodurch von einer geringen naturräumlichen Wertigkeit auszugehen ist. Die bestehende Bauland-Agrargebiet soll erweitert und die bestehende Infrastruktur genutzt werden.



Abbildung 27: Blick auf die Umwidmungsfläche (Bereich hinter dem bestehenden Gebäude) (Quelle: Google – StreetView)

### Bedarf und Verfügbarkeit

Der Bedarf begründet sich aus dem prognostizierten Wohnraumbedarf auf Basis der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Neuhofen/Ybbs. Demnach reichen die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in Kürze nicht mehr aus, um die Nachfrage an Wohnraum zu befriedigen.

Die Verfügbarkeit und in weiterer Folge die rasche Mobilisierung der Flächen sollen mittels Baulandvertrag (BA\*) gesichert werden. Der Bedarf begründet sich nach § 24 Abs. 1 Z. 7 NÖ ROG 2014 auf der Vermeidung von Fehlentwicklung oder Entwicklungsdefiziten. Eine Entwicklung des Siedlungskörpers Richtung Osten ist nicht anzustreben. Eine Entwicklung nach Örtlichen Entwicklungskonzept ist Richtung Westen als Lückenschluss anzustreben. Eine Entwicklung nach Norden entspricht nicht den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes kann jedoch als geringfügige Erweiterung zur Nutzung der bestehenden Infrastruktur angesehen werden.

### Abgrenzung

Die Abgrenzung der zu widmende Fläche erfolgt durch die Parzellengröße des Grundstückes 3043/1. Dieses Grundstück soll als Bauland-Agrargebiet aufgewiesen werden und als geringfügige Erweiterung des Bauland-Agrargebietes am Standort dienen.

### Änderungsanlass

Der Änderungsanlass begründet sich in erster Linie aus dem prognostizierten und auf der Bevölkerungsentwicklung aufbauenden Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde. In der Ortschaft Unterhömbach in welcher sich der Änderungspunkt 1 befindet gab es seit 2012 eine geringfügige Ausweisung von neuem Bauland-Agrargebiet und eine Bauparzelle wurde neu bebaut, Zubauten gab es ebenso. Derzeit steht keine Baulandreserve in der Ortschaft zur Verfügung. Um einen Zuwachs möglich zu machen muss daher neues Bauland ausgewiesen werden. Im Falle einer Entwicklung des westlich gelegenen Bereiches laut Örtlichem Entwicklungskonzept kommt es zu einer Verbesserung der Zufahrtssituation zum gegenständlich geplanten

Umwidmungsbereich, dadurch verbessert sich die Erschließung was eine wesentliche Änderung der relevanten Planungsgrundlagen darstellt.

### 1.3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde verfügt über ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK).

- In diesem ist ein Lückenschluss zwischen den Siedlungsgebieten und ein Zuwachs in der Ortschaft vorgesehen.

Der Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes datiert aus dem Jahr 2003 beinhaltet folgende relevante Aussagen, die das Umwidmungsvorhaben unterstützen:

#### § 2 Ziele der Örtlichen Raumordnung:

##### (1) Allgemeine Ziele

- Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs strebt die Erhaltung ihrer Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort an. Eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz soll durch die Maßnahmen der örtlichen Raumordnung gesichert werden.

##### (2) Teilziele:

- c. Die Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung sollen auf die Sicherstellung kompakter und wirtschaftlich nutzbarer Siedlungsbereiche abgestimmt werden

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs sind Teil des Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK). Diese sieht für ihre Mitgliedsgemeinden eine Entwicklung in unterschiedlichen Bereichen vor. Dies soll durch Kooperationen unter den Gemeinden und gutes Management möglich werden. Es finden sich jedoch keine relevanten Aussagen zu einer speziell gewünschten Entwicklung der Gemeinden.

Da sich die Gemeinde nicht im Wirkungsbereich eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) befindet sind auf dieser Ebene keine relevanten Aussagen zu berücksichtigen.

### 1.4. Verkehrsaspekte

Der Änderungspunkt 1 liegt an der L 89 an der nördlichen Gemeindegrenze der Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs. Er befindet sich ca. 5 Fahrminuten vom Hauptort Neuhofen/Ybbs und ca. 3 Fahrminuten von der Ortschaft Perbersdorf entfernt. Die Änderungspunkt ist über eine befestigte Zufahrtsstraße mit der L 89 verbunden.

### 1.5. Technische Voraussetzungen

Der Standort liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie außerhalb eines HW100 Überflutungsbereiches. Des Weiteren liegen keine Hinweise auf eine ausgeprägte Feuchtlage des Untergrundes am Standort vor, die einer Bebauung hinderlich sein könnten. Der Standort weist keine Überschneidung mit einem ausgewiesenen Altstandort oder einer Altablagerung auf.

#### Hangwasserfließwege

Es verlaufen mehrere kleine Fließwege über die Fläche.

#### Anschluss an Siedlungsgebiet

Die Erweiterungsfläche knüpft direkt an bestehendes Bauland-Agrargebiet im Süden an und ist daher nur als moderate Erweiterung des Siedlungskörpers in Richtung Norden zu sehen. Nach Osten und Westen bleiben die als Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmeten und agrarisch genutzten Flächen bestehen. Es besteht hier keine Gefahr einer fingerförmigen Entwicklung, da die Erweiterung des Siedlungskörpers durch die angrenzende Waldfläche begrenzt wird.

#### Infrastrukturelle Versorgung

Für den Umwidmungsbereich kann mit vertretbarem Aufwand die infrastrukturelle Versorgung (Kanal und Wasser) hergestellt werden. Alle nötigen Leitungen inklusive Stromversorgung stehen bereits im vorhandenen Bauland-Agrargebiet zur Verfügung. Ein Anschluss der neuen Siedlungsbereiche ist in effizienter und ressourcensparender Weise möglich. Eine befestigte Zufahrtsstraße besteht bereits.

#### Gefahrenhinweiskarte (GHK) – Rutsch- und Sturzprozesse

Im Zuge der Vorprüfung des Untersuchungsgebietes auf naturräumliche Gefährdungen sind keine Überschneidungen von neu auszuweisendem Wohnbauland mit dem Hinweisbereich Sturz- und Rutschprozesse aufgetaucht.

### **1.6. Umweltaspekte**

Es besteht keine Überlagerung mit Naturschutzgebieten. Das Natura2000-Gebiet „niederösterreichische Alpenvorlandflüsse“ befindet sich 300m vom Umwidmungspunkt entfernt.

#### Weitere Umweltaspekte

Der Standort liegt außerhalb extremer Feucht- oder Schattenlagen. Ebenso können keine störenden Einflüsse wie Lärm, Staub und Erschütterung im unmittelbaren Umfeld identifiziert werden. Die Fläche wird derzeit intensiv agrarisch als dreimähdige (saisonal sogar viermähdige) Wiese genutzt wodurch von einer gering naturräumlichen Wertigkeit des Standortes ausgegangen werden kann. Es befinden sich keine Landschaftselemente auf der Fläche.

### **1.7. Übereinstimmung mit den Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014:**

Mit der Umwidmung wird folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

- Z 1: Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen. [...] Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.
- Z 2: Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.
- Z 8: Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele dieses Gesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.



im südöstlichen Bereich ein Gefälle von bis ca. 15% auf. Die Fläche befindet sich im Nahbereich des Mitterbach von diesem keine Hochwassergefahr ausgeht.

## 2.2. Planung und Änderungsanlass

Geplant ist bei diesem Änderungspunkt die Schaffung eines neuen Siedlungsbereiches im nördlichen Bereich der Ortschaft Perbersdorf. Die Bebauung schließt dabei auf bereits bestehendes Bauland (BW) im Süden an und endet mit der teilweisen Waldgrenze im Norden. Der Wegfall des Grüngürtels am jetzigen Siedlungsrand im Norden wird kompensiert. In Richtung Norden wird wieder ein Grüngürtel vorgesehen, der als Siedlungsabschluss in diesem Bereich dient.

Die Verkehrserschließung erfolgt effizient Richtung Norden mittels neuer Verkehrsflächen welche an die bestehende Gemeindestraße Talstraße anschließen. Der Verkehrsweg ist mit einer Breite von 6m vorgesehen. Weiters dienen Verbindungsstraßen von West nach Ost zur Erschließung der einzelnen Parzellen.



Abbildung 29: Ansicht auf die Umwidmungsfläche von der Gemeindestraße Untertal (Quelle: Google-Street-View)

### Änderungsanlass

Der Änderungsanlass begründet sich in erster Linie aus dem prognostizierten und auf der Bevölkerungsentwicklung aufbauenden Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde:

Es herrscht in den letzten Jahren eine starke Nachfrage an Wohnbauland. Seit 2016 konnten bei moderat steigenden Wohnbaulandflächen gesamt (+5,57 ha / +6,15 %) die Baulandreserven von 21,48 % auf 17,97 % stark gesenkt werden. Die bebauten Flächen stiegen von 71,18 ha in 2016 auf 78,93 ha in 2022 um 7,75 ha (+10,89 %) überproportional stark im Vergleich zu den Gesamtwohnbauflächen. Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung sagt voraus, dass bis 2030 jährlich ca. 20 neue Gemeindebürger neu hinzukommen werden. Insgesamt werden 123 neue Einwohner bis in diesem Zeithorizont erwartet. Dadurch, dass die Haushaltsgröße mit der Zeit tendenziell sinkt, wird eine Steigerung der Haushaltszahl von 136 neuen Haushalten bis 2030 erwartet. Derzeit stehen in Neuhofen ab der Ybbs nur 0,95 ha (ca. 12 HH) Flächen zur Verfügung, die als verfügbare Wohnbaulandreserven gelten. Bei einer angenommenen Einfamilienhausbebauung reichen diese Flächen nur sehr kurzfristig für das Stillen des Wohnraumbedarfs in der Bevölkerung aus. Vergangene Entwicklungen zeigen, dass zwischen 2012 und 2022 im Schnitt jährlich 7 Parzellen (1084,01 m<sup>2</sup>) bebaut wurden. Somit wären die aktuell noch verfügbaren 0,95ha verfügbares Wohnbauland ohne Neuausweisung von Wohnbauland in kürzester Zeit bebaut.

Es bedarf daher einer Neuausweisung von Wohnbauland in der Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs. Ebenso entspricht der Änderungspunkt 2 den Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzept. Die Änderung begründet sich daher nach § 24 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG 2014 auf der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes.

### 2.3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde verfügt über ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK). Folgende Entwicklung ist geplant:

- Siedlungserweiterung in der Ortschaft Perbersdorf auf dem geplanten Flächen des Änderungspunktes

Der Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes datiert aus dem Jahr 2003 und beinhaltet folgende relevante Aussagen, die das Umwidmungsvorhaben unterstützen:

#### § 2 Ziele der Örtlichen Raumordnung:

##### (1) Allgemeine Ziele

- Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs strebt die Erhaltung ihrer Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort an. Eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz soll durch die Maßnahmen der örtlichen Raumordnung gesichert werden.

##### (2) Teilziele

- b. Künftige Siedlungsschwerpunkte sind die Ortsteile Neuhofen an der Ybbs und Perbersdorf.
- c. Die Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung sollen auf die Sicherstellung kompakter und wirtschaftlich nutzbarer Siedlungsbereiche abgestimmt werden.

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs sind Teil des Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK). Diese sieht für ihre Mitgliedsgemeinden eine Entwicklung in unterschiedlichen Bereichen vor. Dies soll durch Kooperationen unter den Gemeinden und gutes Management möglich werden. Es finden sich jedoch keine relevanten Aussagen zu einer speziell gewünschten Entwicklung der Gemeinden.

Da sich die Gemeinde nicht im Wirkungsbereich eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) befindet sind auf dieser Ebene keine relevanten Aussagen zu berücksichtigen.

### 2.4. Verkehrsaspekte

Es bedarf für die Widmung des neuen Siedlungsgebietes eine Neuausweisung von Verkehrswegen und Errichtung eines Straßennetzes. Die Verkehrserschließung erfolgt effizient Richtung Norden mittels neuer Verkehrsflächen welche an die bestehende Gemeindestraße Talstraße anschließen. Der Verkehrsweg ist mit einer Breite von 6m vorgesehen. Weiters dienen Verbindungsstraßen von West nach Ost zur Erschließung der einzelnen Parzellen.

#### Abschätzung des neuen Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr (MIV)

Laut NÖ ROG 2014 § 14 Abs. 2 Z 5 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.“

Auf Basis folgender Formel soll eine Berechnung erfolgen, mit wie vielen neuen Fahrbewegungen in der neuen Siedlung zu rechnen ist:

Anzahl der Bauplätze x 3 Einwohner im Durchschnitt x 3 Wege/Tag, davon 64 % Wege mit dem KFZ =  
Fahrbewegungen

(Quelle Mobilitätskonzept NÖ 2030+)

Für den Bereich der aktuellen Umwidmung bedeutet dies folgendes:

14 Bauplätze\* x 3 EW = 42 Einwohner x 3 Wege/Tag = 126 Wege/Tag; davon 64 % MIV:

126 x 0,64 = **80 Fahrten/Tag**

**\*ANNAHME:** Für die neuen Teile des Wohnbaulandes wird eine lockere Einfamilienhausbebauung mit einer sparsamen Parzellierung (Grundstücksgröße von max. 800 m<sup>2</sup>) angenommen. Somit würden die neuen Wohnbaulandflächen, die ein Flächenausmaß von rund 11.590,57 m<sup>2</sup> aufweisen Platz für ca. 14 Bauplätze bieten.

Es ist zu erwarten, dass das bestehende Verkehrssystem dieses Potenzial an neuem Verkehrsaufkommen tragen kann, insofern mit den beiden Landesstraßen L94 und L6119 leistungsstarke Straßen in Neuhofen/Ybbs vorhanden sind, die laut DTV Messung 2018 eine geringe Netzauslastung (Kategorie A) aufweisen. Im Falle einer Bebauung bedarf es also keiner weiteren Maßnahmen. Aufgrund der Lage in der Nähe des Ortskerns (mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs) ist zudem mit einem signifikanten Anteil an Wegen im Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Rad oder anderen, alternativen und nicht motorisierten Fortbewegungsmitteln) zu rechnen.

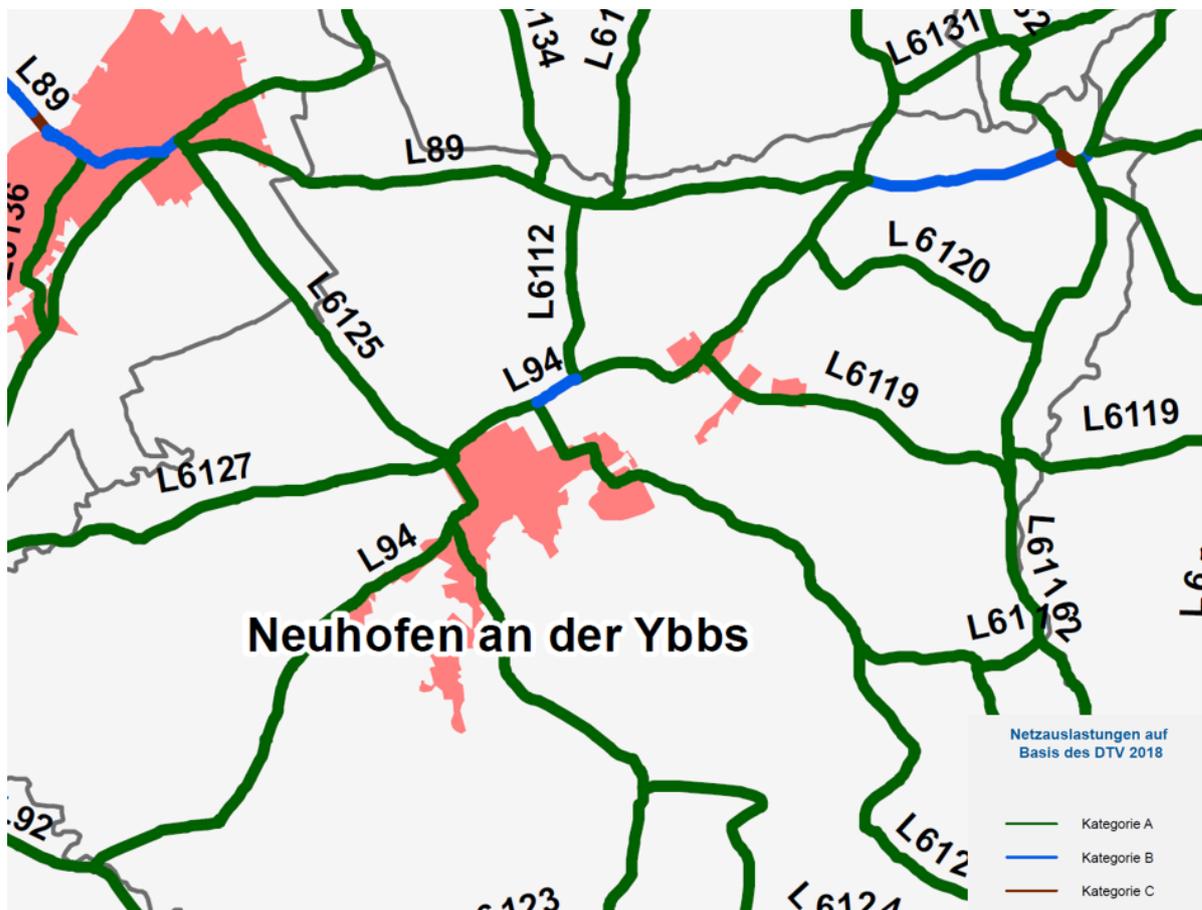


Abbildung 30: Netzauslastung der Landesstraßen im Bereich Neuhofen/Ybbs auf Basis des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) 2018.

### Ziele zur Verkehrsverlagerung und -vermeidung

Die neugeplante Siedlung liegt in der Nähe zum Ortszentrum von Neuhofen/Ybbs, wo mehrere Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bank, Tankstelle, Bäckerei, Gasthaus, etc.) zur Verfügung stehen.

Laut Routenplanung von Google Maps ist das Zentrum fußläufig in ca. 30 min und per Fahrrad in rund 7 min zu erreichen. Kleinere Einkäufe und Erledigungen können daher auch ohne PKW durchgeführt werden.

Zusätzlich steht eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Bus) im Umfeld zur Verfügung. Die Haltestelle „Neuhofen/Ybbs Perbersdorf“ des Verkehrsverbundes Ost-Region ist von der neuen Siedlung zu Fuß in etwa 15 min erreichbar (1000 m Entfernung).

## **2.5. Technische Voraussetzungen**

Der Standort liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie außerhalb eines HW100 Überflutungsbereiches. Des Weiteren liegen keine Hinweise auf eine ausgeprägte Feuchtlage des Untergrundes am Standort vor, die einer Bebauung hinderlich sein könnten. Der Standort weist keine Überschneidung mit einem ausgewiesenen Altstandort oder einer Altablagerung auf.

Laut Geogener Gefahrenhinweiskarte sind im Bereich der Umwidmung keine Gefahrenzonen zu finden, die auf Gefährdungen durch (Hang-) Rutschungen oder Steinschlag hindeuten.

### Hangwasserfließwege

Es verlaufen einige kleinere bis mittlere Fließwege über die Fläche.

### Anschluss an Siedlungsgebiet

Die Erweiterungsfläche knüpft direkt an bestehendes Bauland-Wohngebiet im Süden an und ist daher als Erweiterung des Siedlungskörpers in Richtung Norden zu sehen.

### Infrastrukturelle Versorgung

Für den Umwidmungsbereich kann mit vertretbarem Aufwand die infrastrukturelle Versorgung (Kanal und Wasser) hergestellt werden. Alle nötigen Leitungen stehen bereits am dortigen Siedlungsrand zur Verfügung. Ein Anschluss der neuen Siedlungsbereiche ist somit in effizienter und ressourcensparender Weise möglich.

## **2.6. Umweltaspekte**

Es besteht keine Überlagerung mit Naturschutzgebieten. Das Natura2000-Gebiet „niederösterreichische Alpenvorlandflüsse“ befindet sich 400m vom Umwidmungspunkt entfernt.

### Weitere Umweltaspekte

Der Standort liegt außerhalb extremer Feucht- oder Schattenlagen. Ebenso können keine störenden Einflüsse wie Lärm, Staub und Erschütterung im unmittelbaren Umfeld identifiziert werden. Die Fläche wird derzeit intensiv agrarisch als dreimähdige (saisonal sogar viermähdige) Wiese genutzt, wodurch von einer gering naturräumlichen Wertigkeit des Standortes ausgegangen werden kann. Es befinden sich einige Landschaftselemente auf der Fläche. Der Grüngürtel, welcher derzeit als Siedlungsabschluss fungiert wird im Norden des neuen Siedlungsgebietes ersetzt und neu errichtet.

## 2.7. Übereinstimmung mit den Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014:

Mit der Umwidmung wird folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

- Z 1: Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen. [...] Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.
- Z 2: Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.
- Z 3: Z 3: Bei der Widmung von Bauland sind gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen.
- Z 5: Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass
  - 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.
- Z 8: Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele dieses Gesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.

### 3. ÄNDERUNGSPUNKT 3

KG. Perbersdorf

Grdst. 1462/2, 1462/1, 1462/12, 1462/14, 1483/3

(auf Planblatt F.A.2)

Umwidmung

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Bauland-Wohngebiet

von Grünland – Land- und Forstwirtschaft

auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Vereinbarung gem. §17 NÖ ROG 2014

von Bauland-Wohngebiet

auf Verkehrsfläche-öffentlich

#### 3.1. Örtliche Situation

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



Abbildung 31: Darstellung des Änderungspunktes 3 auf Basis des Orthofotos.

Der Änderungspunkt 3 befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Perbersdorf. Er grenzt an bestehendes Siedlungsgebiet an. Durch eine Zufahrtsstraße ist die Fläche mit der Gemeindestraße Hainweg und somit mit der L6119 verbunden. Die Umwidmungsfläche grenzt östlich sowie südlich an Waldfläche an, nördlich verläuft die Verkehrsfläche der L6119. Im Westen schließt die Erweiterung des Baulandes an bestehendes bereits bebautes Bauland-Wohngebiet an. Die Fläche weist eine Hangneigung im Norden von bis zu 15% auf.

### 3.2. Planung und Änderungsanlass

Beim gegenständlichen Änderungspunkt 3 ist eine moderate Erweiterung der Siedlungsstruktur am südlichen Bereich der Ortschaft Perbersdorf geplant. Die Entwicklung des Wohnbaulandes soll dabei als Abrundung des Siedlungskörpers und zur Nutzung bestehender Ressourcen fungieren. Durch eine Ausweisung der bestehenden Zufahrtsstraße sollen die Bauparzellen an die bestehende Gemeindestraße angebunden werden. Es wird darauf geachtet einen Abstand zur Waldfläche im Osten einzuhalten. Im Nordöstlichen Bereich ist dies jedoch nicht möglich. Es erfolgte eine Konsultation der Bezirksforstinspektion. Eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Baulandes mit bestehendem Gebäude bedarf jedoch keiner Schlägerung des Waldstückes, da dieses im Bereich nicht bewaldet ist.



Abbildung 32: Blick auf die Erweiterung des bestehenden Baulandes von der L6119 Richtung Süden.

#### Bedarf und Verfügbarkeit

Der Bedarf begründet sich aus dem prognostizierten Wohnraumbedarf auf Basis der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Neuhofen/Ybbs. Demnach reichen die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in Kürze nicht mehr aus, um die Nachfrage an Wohnraum zu befriedigen. Es ist ein Ausbau des bestehenden Wohnraumes zu gewährleisten und eine Anregung zur Bebauung zu schaffen. Durch das Abrunden der bestehenden Parzellen ist eine Bebauung attraktiver und auch eine Nachverdichtung möglich. Die Änderung begründet sich nach § 24 Abs. 1 Z. 7 NÖ ROG 2014 auf der Vermeidung einer Fehlentwicklung oder Entwicklungsdefiziten. Durch den vorhandenen Bevölkerungsanstieg ist ein Mehrbedarf an Wohnbauland notwendig. Um eine Außenentwicklung zu vermeiden ist es notwendig Baulandreserven im bestehenden Siedlungsgebiet zu mobilisieren.

#### Abgrenzung

Die Abgrenzung erfolgt auf Grund der Waldgrenze im Osten inklusive Abstand zum Siedlungskörper. Die Fläche wird nördlich durch den Straßenverlauf sowie westlich und südlich durch das bestehende Siedlungsgebiet begrenzt.

### Änderungsanlass

Der Änderungsanlass begründet sich in erster Linie aus dem prognostizierten und auf der Bevölkerungsentwicklung aufbauenden Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde. Wie im Kapitel Baulandmonitoring sowie unter Änderungspunkt 2 Kapitel Planung und Änderungsanlass bereits beschrieben ist in der Gemeinde Neuhofen an der Ybbs in den kommenden Jahren weiters mit einem Bevölkerungswachstum zu errechnen. Auf Grund der geringen verfügbaren Baulandreserven wird daher eine Neuausweisung von Bauland-Wohngebiet notwendig. Die Änderung begründet sich nach § 24 Abs. 1 Z. 5 NÖ ROG 2014 auf der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes.

### **3.3. Übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde verfügt über ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK). Folgende Entwicklung ist geplant:

- Siedlungserweiterung in der Ortschaft Perbersdorf auf dem geplanten Flächen des Änderungspunktes

Der Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes datiert aus dem Jahr 2003 und beinhaltet folgende relevante Aussagen, die das Umwidmungsvorhaben unterstützen:

#### § 2 Ziele der Örtlichen Raumordnung:

##### (1) Allgemeine Ziele

- Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs strebt die Erhaltung ihrer Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort an. Eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz soll durch die Maßnahmen der örtlichen Raumordnung gesichert werden.

##### (2) Teilziele

- b. Künftige Siedlungsschwerpunkte sind die Ortsteile Neuhofen an der Ybbs und Perbersdorf.
- c. Die Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung sollen auf die Sicherstellung kompakter und wirtschaftlich nutzbarer Siedlungsbereiche abgestimmt werden.

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs sind Teil des Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK). Diese sieht für ihre Mitgliedsgemeinden eine Entwicklung in unterschiedlichen Bereichen vor. Dies soll durch Kooperationen unter den Gemeinden und gutes Management möglich werden. Es finden sich jedoch keine relevanten Aussagen zu einer speziell gewünschten Entwicklung der Gemeinden.

Da sich die Gemeinde nicht im Wirkungsbereich eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) befindet sind auf dieser Ebene keine relevanten Aussagen zu berücksichtigen.

### **3.4. Verkehrsaspekte**

Die Verkehrserschließung ist als ausreichend und funktionsgerecht zu betrachten. Es kann auf die bereits bestehende Straßeninfrastruktur des bestehenden Siedlungskörpers zurückgegriffen werden. Es ist durch die Widmung nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Durch die Ausweisung der Zufahrtsstraße als Verkehrsfläche ist die Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden und Parzellen, welche noch nicht bebaut wurden, gesichert.

### 3.5. Technische Voraussetzungen

Der Standort liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie außerhalb eines HW100 Überflutungsbereiches. Des Weiteren liegen keine Hinweise auf eine ausgeprägte Feuchtlage des Untergrundes am Standort vor, die einer Bebauung hinderlich sein könnten. Der Standort weist keine Überschneidung mit einem ausgewiesenen Altstandort oder einer Altablagerung auf.

#### Hangwasserfließwege

Es verlaufen Mittler Fließwege von Osten nach Westen über die Fläche.

#### Anschluss an Siedlungsgebiet

Die Erweiterungsfläche knüpft direkt an bestehendes Bauland-Wohngebiet im Westen an und ist daher nur als moderate Erweiterung des Siedlungskörpers in Richtung Osten zu sehen. Es erfolgt eine Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers um eine Bebauung der Parzellen attraktiver zu machen.

#### Infrastrukturelle Versorgung

Für den Umwidmungsbereich stehen alle nötigen Leitungen inklusive Stromversorgung bereits im vorhandenen Bauland-Wohngebiet zur Verfügung.

#### Gefahrenhinweiskarte (GHK) – Rutsch- und Sturzprozesse

Im Zuge der Vorprüfung des Untersuchungsgebietes auf naturräumliche Gefährdungen sind keine Überschneidungen von neu auszuweisendem Wohnbauland mit dem Hinweisbereich Sturz- oder Rutschprozesse aufgetaucht.

### 3.6. Umweltaspekte

Die Fläche überlagert sich nicht mit Naturschutzgebieten. Es besteht eine teilweise Überlagerung im Nordosten mit einer als Wald gekennzeichneten Fläche. Die Fläche ist laut Orthophoto jedoch nicht mehr bewaldet.

#### Weitere Umweltaspekte

Der Standort liegt außerhalb extremer Feucht- oder Schattenlagen. Ebenso können keine störenden Einflüsse wie Lärm, Staub und Erschütterung im unmittelbaren Umfeld identifiziert werden. Die Fläche dient zur moderaten Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes (Bauland-Wohngebiet). Auf der Fläche befinden sich keine Landschaftselemente. Die Fläche wird teilweise als Abstellplatz für angrenzende Baustellen bzw. Zufahrtsweg genutzt, es kann von einer geringfügigen Wertigkeit des Bodens ausgegangen werden.

### 3.7. Übereinstimmung mit den Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014:

Mit der Umwidmung wird folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

- Z 1: Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen. [...] Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.
- Z 2: Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.
- Z 7: Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen. Lediglich bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen

(öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein.

- Z 8: Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele dieses Gesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.





Abbildung 34: Blick auf die Umwidmungsfäche von Süden nach Norden. (Quelle: Google – Street View)

### Bedarf und Verfügbarkeit

Der Bedarf begründet sich aus der Errichtung eines Heizwerkes in Entfernung zum Hotelareal. Es soll die Erholungsfunktion des Hotels Kothmühle und seiner umliegenden Flächen nicht beeinträchtigt werden, wodurch es eine Verlagerung und somit einer Neuausweisung einer Fläche für das zukünftige Heizwerk in ausreichender Entfernung bedarf. Der Bedarf der Änderung begründet sich nach § 24 Abs. 1 Z. 7 NÖ ROG 2014 auf der Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten. Eine Weiterentwicklung soll durch das neue Heizhaus möglich sein. Ebenso der Umstieg auf eine klimafreundliche Heizung für das Hotel, welches den Zielen des Klima- und Energiefahrplan des Landes NÖ entspricht.

### Abgrenzung

Die Abgrenzung des Widmungsbereiches begründet sich auf dem Platzbedarf des Heizwerkes inklusive Zufahrtmöglichkeit sowie dem Einhalten eines sicheren Abstandes zum Hotelareal Kothmühle sowie zum angrenzenden Waldgebiet.

### Änderungsanlass

Der Änderungsanlass ergibt sich aus der wesentlichen Änderung der Planungsgrundlage sowie aus der Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten.

Um einen Umstieg auf erneuerbare Energie möglich zu machen ist es notwendig eine neue Heizanlage im Hotelareal zu errichten. Eine Umstellung auf eine Heizung mit nachwachsendem Rohstoff als Heizmaterial entspricht dem Klima- und Energiefahrplan des Landes NÖ. Hier findet sich unter dem Punkt „Schaffung eines zukunftsfähigen Energiesystems“ eine Ausführung über den gewünschten Umstieg auf erneuerbare Energie, welcher durch die Änderung angestrebt wird.

Ein Umstieg auf einen nachwachsenden Rohstoff als Heizmaterial wird auch der Region dienen, da ein Einkauf des nachwachsenden Rohstoffes in der Region möglich ist. Ein Einkauf des Rohstoffes in der Region dient daher auch der regionalen Entwicklung.

Die Größe der Einrichtung zum Heizen begründet sich auf der Notwendigkeit einer Hochtemperaturanlage. Die Anlage soll die Erholung im Hotelareal jedoch nicht beeinträchtigen. Daher ist ein entsprechender Abstand des Heizwerkes zum Hotelareal vorgesehen.

### *Variantenvergleich*

In der gegenständlichen Änderung ist die Umwidmung der Fläche südlich des Hotelareal, welche derzeit als Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmet ist, geplant. Es wird nachfolgend ermittelt, ob die Entwicklung in diese Richtung die beste Entwicklung darstellt.



Abbildung 35: Darstellung der Entwicklungsvarianten (blau = geplante Entwicklung)

Eine Errichtung des Heizwerkes südwestlich des Hotelareal ist durch die geringe Entfernung und die Möglichkeit der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion nicht anzustreben. Ebenso soll diese Fläche zum Ausbau des Hotelareals gesichert bleiben. Weiters ist die Fläche, welche derzeit agrarisch genutzt wird durch ihre geometrische Form effizienter zu bewirtschaften und sollte daher vorerst erhalten bleiben. Es befinden sich weiters einige Landschaftselemente auf der Fläche, welche dem Kleinklima dienen.

Richtung Osten ist eine Flächenumwidmung nicht möglich. Hier grenzt das Hotelareal an ein Waldgebiet sowie den Gewässerlauf des Lixingbaches. Ebenso verläuft östlich die Gemeindegrenze wodurch nicht ausreichend Fläche zur Verfügung stehen würde.

Die Entwicklung Richtung Norden vorzunehmen, würde mit einem Zerschnitt der landwirtschaftliche Flug einhergehen. Dies ist jedoch zu vermeiden. Ebenso wäre der Abstand zum benachbarten Gebäude der ansässigen Landwirtschaft zum Heizwerk zu gering und könnte einen Störfaktor bilden.

Letztlich bestehe noch eine Entwicklung nach Westen. Hier ist jedoch noch keine Zufahrtsstraße vorhanden, welche erst errichtet werden müsste. Ebenso ist eine Zufahrt zum Heizwerk westlich des Hotelareal eher schwer möglich, da die Parkfläche des Hotels im IST-Zustand erhalten bleiben soll. Die Fläche westlich des Hotelareals wird ebenso landwirtschaftlich genutzt. Eine Umwidmung einer Teilfläche würde zu einem Zerschnitt der landwirtschaftlichen Flur führen. Dies ist jedoch zu vermeiden, um eine effiziente Bewirtschaftung gewährleisten zu können.

Eine Entwicklung Richtung Süden ist anzustreben, da die derzeit agrarisch genutzte Fläche durch ihre Form nicht effizient zu bewirtschaften ist und sich nicht in die umliegende Flur eingliedert. Die Fläche ist südlich sowie östlich durch die Bewaldung abgegrenzt. Nördlich grenzt das bestehende Hotelareal an die Fläche. Westlich zur Fläche verläuft die Verkehrsfläche der L 6116. Es handelt sich um eine Restfläche der landwirtschaftlichen Flur. Die

Zufahrt zur Fläche ist gut möglich und kann an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Bei der geplanten Umwidmung wurde auf eine entsprechende Entfernung zum Hotelareal geachtet, um die Erholungsfunktion nicht zu beeinträchtigen. Durch die Abgrenzung südlich und östlich durch Waldfläche sowie die Waldfläche im Nahbereich westlich ist das Heizwerk an diesem Standort von der Umgebung eher uneinsichtig und stört daher kaum das Landschaftsbild.

#### 4.3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde verfügt über ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK). Folgende Entwicklung ist geplant:

- Erweiterung und Sicherung des Standortes des Hotel Kothmühle in der Gemeinde

Der Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes datiert aus dem Jahr 2003 und beinhaltet folgende relevante Aussagen, die das Umwidmungsvorhaben unterstützen:

##### § 2 Ziele der Örtlichen Raumordnung:

###### (1) Allgemeine Ziele

- Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs strebt die Erhaltung ihrer Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort an. Eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz soll durch die Maßnahmen der örtlichen Raumordnung gesichert werden.

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs sind Teil des Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK). Diese sieht für ihre Mitgliedsgemeinden eine Entwicklung in unterschiedlichen Bereichen vor. Dies soll durch Kooperationen unter den Gemeinden und gutes Management möglich werden. Es finden sich jedoch keine relevanten Aussagen zu einer speziell gewünschten Entwicklung der Gemeinden.

Da sich die Gemeinde nicht im Wirkungsbereich eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) befindet sind auf dieser Ebene keine relevanten Aussagen zu berücksichtigen.

#### 4.4. Verkehrsaspekte

Es ist zukünftig eine Zufahrtsstraße zum Heizwerk zu schaffen. Hierfür ist bereits in der Neuwidmung entsprechend Fläche eingeplant worden. Diese schließt an die bestehende Gemeindestraße Kothmühle an.

#### 4.5. Technische Voraussetzungen

Der Standort liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie außerhalb eines HW100 Überflutungsbereiches. Des Weiteren liegen keine Hinweise auf eine ausgeprägte Feuchtlage des Untergrundes am Standort vor, die einer Bebauung hinderlich sein könnten. Der Standort weist keine Überschneidung mit einem ausgewiesenen Altstandort oder einer Altablagerung auf.

##### Hangwasserfließwege

Es befinden sich ein mittlere Fließwege von Westen nach Osten und einzelne kleine Fließwege verteilt auf der Fläche.

#### Anschluss an Bauland-Sondergebiet-Hotel

Es ist kein Anschluss an das bestehende und bereits bebaute Bauland-Sondergebiet-Hotel gewünscht um einen ausreichenden Abstand zum Hotelareal zu gewährleisten. Die Erholungsfunktion soll durch das Heizwerk nicht gestört werden. Die Umwidmung befindet sich jedoch nah genug am Areal des Hotels um auch entsprechend an das bestehende Bauland-Sondergebiet angeschlossen werden zu können.

#### Infrastrukturelle Versorgung

Für den Umwidmungsbereich kann mit vertretbarem Aufwand die infrastrukturelle Versorgung (Kanal und Wasser) hergestellt werden. Alle nötigen Leitungen inklusive Stromversorgung stehen bereits im vorhandenen Bauland-Sondergebiet-Hotel zur Verfügung.

#### Gefahrenhinweiskarte (GHK) – Rutsch- und Sturzprozesse

Im Zuge der Vorprüfung des Untersuchungsgebietes auf naturräumliche Gefährdungen sind keine Überschneidungen von neu auszuweisendem Bauland-Sondergebiet-Heizwerk mit den Hinweisbereichen Sturz- oder Rutschprozesse aufgetaucht.

### **4.6. Umweltaspekte**

Es kommt zu keinen Überschneidungen mit einem Naturschutzgebiet.

#### Weiter Umweltaspekte:

Es befinden sich einige Landschaftselemente, welche als Straßenbegleitgrün dienen, auf der Fläche. Es ist davon auszugehen, dass diese weitgehend erhalten bleiben.

### **4.7. Übereinstimmung mit den Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014:**

Mit der Umwidmung wird folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

- Z 2: Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.
- Z 3: Bei der Widmung von Bauland sind gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen.
- Z 11: Unbeschadet der Bestimmungen der Z 10 lit. b ist zwischen Bauland-Industriegebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet mit vergleichbaren Zweckbestimmungen einerseits und Wohnbauland, Bauland-Sondergebiet mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebieten bzw. Widmungen für Erholungseinrichtungen andererseits ein angemessener Abstand einzuhalten.
- Z 13: Es ist ein angemessener Sicherheitsabstand von Betrieben im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 20 einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits anzustreben. Im Bereich des angemessenen Sicherheitsabstandes sind nur solche Änderungen des Flächenwidmungsplans zulässig, durch die keine signifikante Verschlimmerung der Folgen eines schweren Unfalls (insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen) ermöglicht wird.

## 5. ÄNDERUNGSPUNKT 5

KG. Neuhofen/Ybbs  
Grdst. 9047/2, 9074/4

(auf Planblatt F.A.4)

Umwidmung

von Verkehrsfläche-öffentlich

auf Bauland-Betriebsgebiet mit vertraglicher Vereinbarung gem. §17 NÖ ROG 2014 – Aufschließungszone A5

von Verkehrsfläche-öffentlich

auf Verkehrsfläche-öffentlich – Radweg

### 5.1. Örtliche Situation

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



Abbildung 36: Darstellung des Änderungspunktes 5 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich befindet sich im Hauptort Neuhofen/Ybbs entlang der L 6125. Die Fläche grenzt westlich an Grünland – Land- und Forstwirtschaft. Im Norden sowie Süden befindet sich Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone. Die Umwidmungsfläche befindet sich im Nahbereich des Ortszentrums und weist eine Hangneigung von bis zu 10% auf.

## 5.2. Planung und Änderungsanlass

Die als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesene Fläche soll teilweise rückgewidmet werden und als Grünland – Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen werden. Die Straße, welche vor Ort nicht existiert, wird im Flächenwidmungsplan gestrichen. Die Verkehrsflächen des Radweges werden verbunden. Somit fällt ein Teil der gewidmeten Verkehrsfläche-öffentlich zur Verkehrsfläche-öffentlich-Radweg.



Abbildung 37: Blick auf die umzuwidmende Fläche Richtung Norden.

### Bedarf und Verfügbarkeit

Die Fläche wird derzeit intensiv agrarisch genutzt. Es wurde seit der Widmung keine Erschließungsstraße geschaffen, daher wird die Widmung gestrichen und die Fläche wird zum angrenzenden Bauland-Betriebsgebiet gewidmet. Bestehende Felder bleiben über den nördlichen Erschließungsweg zu befahren.

### Abgrenzung

Die Abgrenzung der neuen Widmungsflächen erfolgt nach Abgrenzung der Grundstücksgrenzen.

### Änderungsanlass

Die Zufahrtsstraße zwischen den beiden als Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone gewidmeten Flächen wird nach gegenwertiger Entwicklung nicht benötigt. Sie wird daher ins Bauland-Betriebsgebiet aufgenommen. Ein Teil der Zufahrtsstraße fällt zukünftig zur Verkehrsfläche des öffentlichen Radweges der Gemeinde. Die Änderung begründet sich nach § 24 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 auf der wesentlichen Änderung der Grundlagen.

## 5.3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde verfügt über ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK). Folgende Entwicklung ist geplant:

- Entwicklung der Fläche als Betriebsgebiet.

Der Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes datiert aus dem Jahr 2003 und beinhaltet folgende relevante Aussagen, die das Umwidmungsvorhaben unterstützen:

### § 2 Ziele der Örtlichen Raumordnung:

(1) Allgemeine Ziele

- Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs strebt die Erhaltung ihrer Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort an. Eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz soll durch die Maßnahmen der örtlichen Raumordnung gesichert werden.

(2) Teilziele

- a. Schwerpunkte für die künftige gewerbliche Entwicklung ist die Gewerbezone in Reichersdorf.

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs sind Teil des Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK). Diese sieht für ihre Mitgliedsgemeinden eine Entwicklung in unterschiedlichen Bereichen vor. Dies soll durch Kooperationen unter den Gemeinden und gutes Management möglich werden. Es finden sich jedoch keine relevanten Aussagen zu einer speziell gewünschten Entwicklung der Gemeinden.

Da sich die Gemeinde nicht im Wirkungsbereich eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) befindet sind auf dieser Ebene keine relevanten Aussagen zu berücksichtigen.

#### 5.4. Verkehrsaspekte

Es ist durch die Widmung mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

#### 5.5. Technische Voraussetzungen

Der Standort liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie außerhalb eines HW100 Überflutungsbereiches. Des Weiteren liegen keine Hinweise auf eine ausgeprägte Feuchtlage des Untergrundes am Standort vor, die einer Bebauung hinderlich sein könnten. Der Standort weist eine Überschneidung mit einem ausgewiesenen Altstandort oder einer Altablagerung auf. Daher wurde die Abteilung für Wasserwirtschaft – Referat Altlasten des Landes Niederösterreich konsultiert. Laut Stellungnahme der Abteilung (Kennzeichen: WA2-A-108/057-2024) wird der Standort nicht mit einem Standort überlagert.

##### Hangwasserfließwege

Keine Überlagerung der Fläche mit Hangwasserfließwegen.

##### Anschluss an Betriebsgebiet

Die Erweiterungsfläche knüpft direkt an bestehendes Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone an.

##### Infrastrukturelle Versorgung

Für den Umwidmungsbereich kann mit vertretbarem Aufwand die infrastrukturelle Versorgung (Kanal und Wasser) hergestellt werden. Alle nötigen Leitungen inklusive Stromversorgung stehen bereits im vorhandenen Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone.

##### Gefahrenhinweiskarte (GHK) – Rutsch- und Sturzprozesse

Im Zuge der Vorprüfung des Untersuchungsgebietes auf naturräumliche Gefährdungen sind keine Überschneidungen von neu auszuweisendem Betriebsgebiet mit dem Hinweisbereich Sturz- oder Rutschprozesse aufgetaucht.

## 5.6. **Umweltaspekte**

Die Fläche überlagert sich nicht mit Naturschutzgebieten.

### Weitere Umweltaspekte

Der Standort liegt außerhalb extremer Feucht- oder Schattenlagen. Ebenso können keine störenden Einflüsse wie Lärm, Staub und Erschütterung im unmittelbaren Umfeld identifiziert werden. Die Fläche dient zur moderaten Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes (Bauland-Wohngebiet). Auf der Fläche befinden sich keine Landschaftselemente. Die Fläche wird derzeit intensiv agrarisch genutzt.

## 5.7. **Übereinstimmung mit den Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014:**

Mit der Umwidmung wird folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

- Z 2: Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.

## 6. ÄNDERUNGSPUNKT 6

KG. Amesleithen  
Grdst. 6615

(auf Planblatt F.A.5)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf Bauland-Agrargebiet

### 6.1. Örtliche Situation

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



Abbildung 38: Darstellung des Änderungspunktes 6 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich befindet sich südlich des Hauptortes Neuhofen/Ybbs. Der Änderungspunkt grenzt südlich an Bauland-Agrargebiet und östlich an Bauland-Wohngebiet, sowie westlich an Grünland – Land- und Forstwirtschaft. Nördlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche zu dieser ein Abstand eingehalten wird. Die Fläche weist eine Hangneigung von bis zu 10% auf. Der Änderungspunkt ist durch eine Zufahrtsstraße mit der Gemeindestraße Dobenastraße verbunden.

### 6.2. Planung und Änderungsanlass

Beim gegenständlichen Änderungspunkt 6 ist eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Bauland-Agrargebiet vorgesehen. Hiermit soll der IST-Zustand ausgewiesen werden.

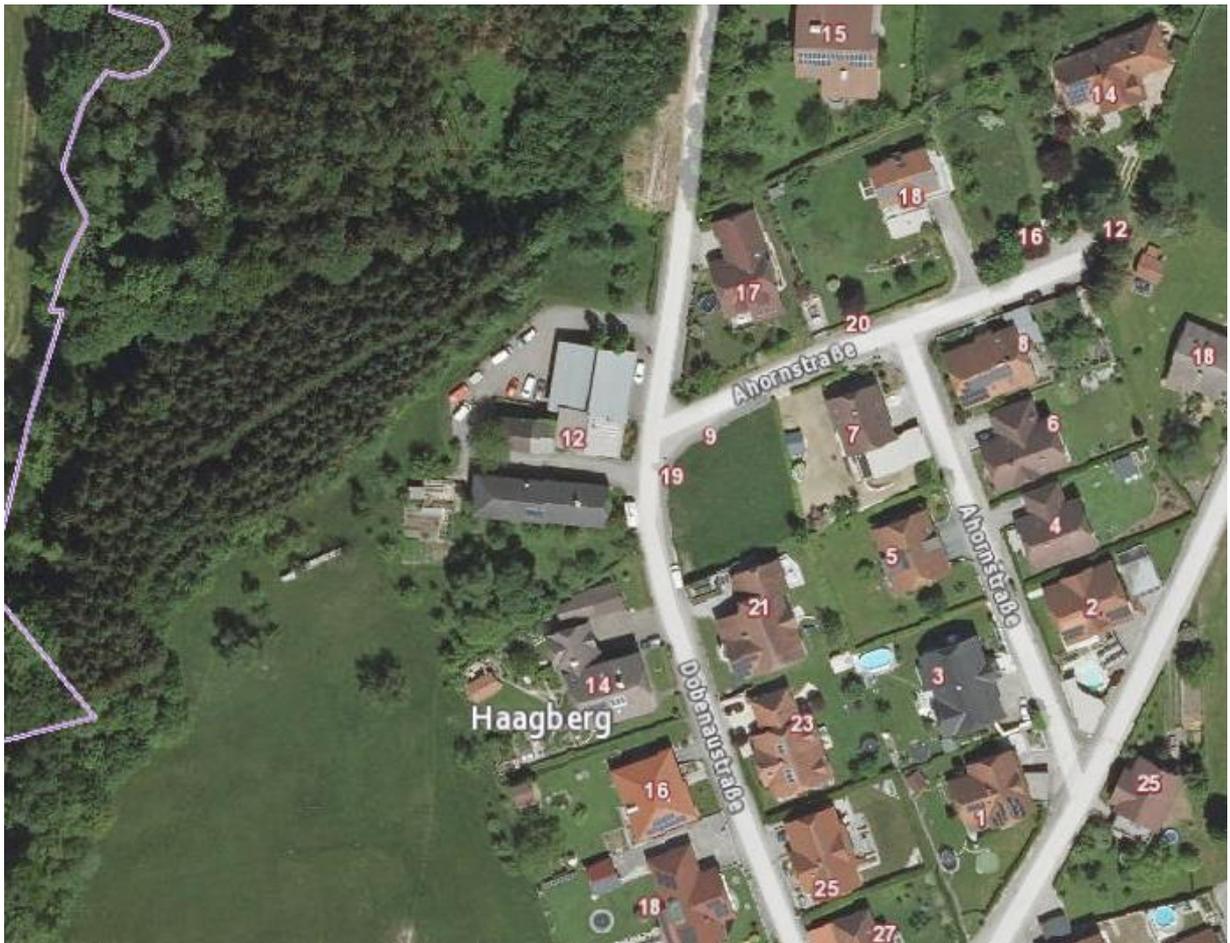


Abbildung 39: Ausschnitt des Orthophoto (Quelle: NÖ Atlas).

#### Bedarf und Verfügbarkeit

Der Bedarf begründet sich aus der Ausweisung des IST-Zustandes. Dies soll der Sicherung des IST-Zustandes und der Sicherung des Bestandes des sich am Standort befindenden Betriebes gewährleisten.

#### Abgrenzung

Die Abgrenzung der der Umwidmung erfolgt nach der Abgrenzung des IST-Zustandes, also nach Abgrenzung des Parkplatzes des am Standort ansässigen Gewerbes.

#### Änderungsanlass

Änderungsanlass ist die Ausweisung des IST-Zustandes. Demnach begründet sich die Änderung auf einer wesentlichen Änderung der Grundlagen nach §25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014.

### **6.3. Übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde verfügt über ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK). Folgende Entwicklung ist geplant:

- Entwicklung der Ortsstruktur der Ortschaft Haagberg

Der Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes datiert aus dem Jahr 2003 und beinhaltet folgende relevante Aussagen, die das Umwidmungsvorhaben unterstützen:

#### § 2 Ziele der Örtlichen Raumordnung:

- (1) Allgemeine Ziele

- Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs strebt die Erhaltung ihrer Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort an. Eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz soll durch die Maßnahmen der örtlichen Raumordnung gesichert werden.

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs sind Teil des Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK). Diese sieht für ihre Mitgliedsgemeinden eine Entwicklung in unterschiedlichen Bereichen vor. Dies soll durch Kooperationen unter den Gemeinden und gutes Management möglich werden. Es finden sich jedoch keine relevanten Aussagen zu einer speziell gewünschten Entwicklung der Gemeinden.

Da sich die Gemeinde nicht im Wirkungsbereich eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) befindet sind auf dieser Ebene keine relevanten Aussagen zu berücksichtigen.

#### **6.4. Verkehrsaspekte**

Die Verkehrserschließung ist als ausreichend und funktionsgerecht zu betrachten. Die Fläche ist bereits an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen.

#### **6.5. Technische Voraussetzungen**

Der Standort liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie außerhalb eines HW100 Überflutungsbereiches. Des Weiteren liegen keine Hinweise auf eine ausgeprägte Feuchtlage des Untergrundes am Standort vor, die einer Bebauung hinderlich sein könnten. Der Standort weist keine Überschneidung mit einem ausgewiesenen Altstandort oder einer Altablagerung auf.

##### Hangwasserfließwege

Es verlaufen keine Hangwasser über die Fläche.

##### Anschluss an Siedlungsgebiet

Die Erweiterungsfläche knüpft direkt an bestehendes Bauland-Agrargebiet im Süden an und ist daher nur als moderate Erweiterung des bestehenden Baulandes zu sehen.

##### Infrastrukturelle Versorgung

Für den Umwidmungsbereich ist bereits an die infrastrukturelle Versorgung (Kanal und Wasser) angeschlossen.

##### Gefahrenhinweiskarte (GHK) – Rutsch- und Sturzprozesse

Im Zuge der Vorprüfung des Untersuchungsgebietes auf naturräumliche Gefährdungen sind kleinräumige Überschneidungen von neu auszuweisendem Wohnbauland mit dem orangen Hinweisbereich Rutschprozesse aufgetaucht (siehe Abbildung unten). Aus diesem Grund wurde der Geologische Dienst des Landes NÖ konsultiert und um eine fachliche Einschätzung ersucht.

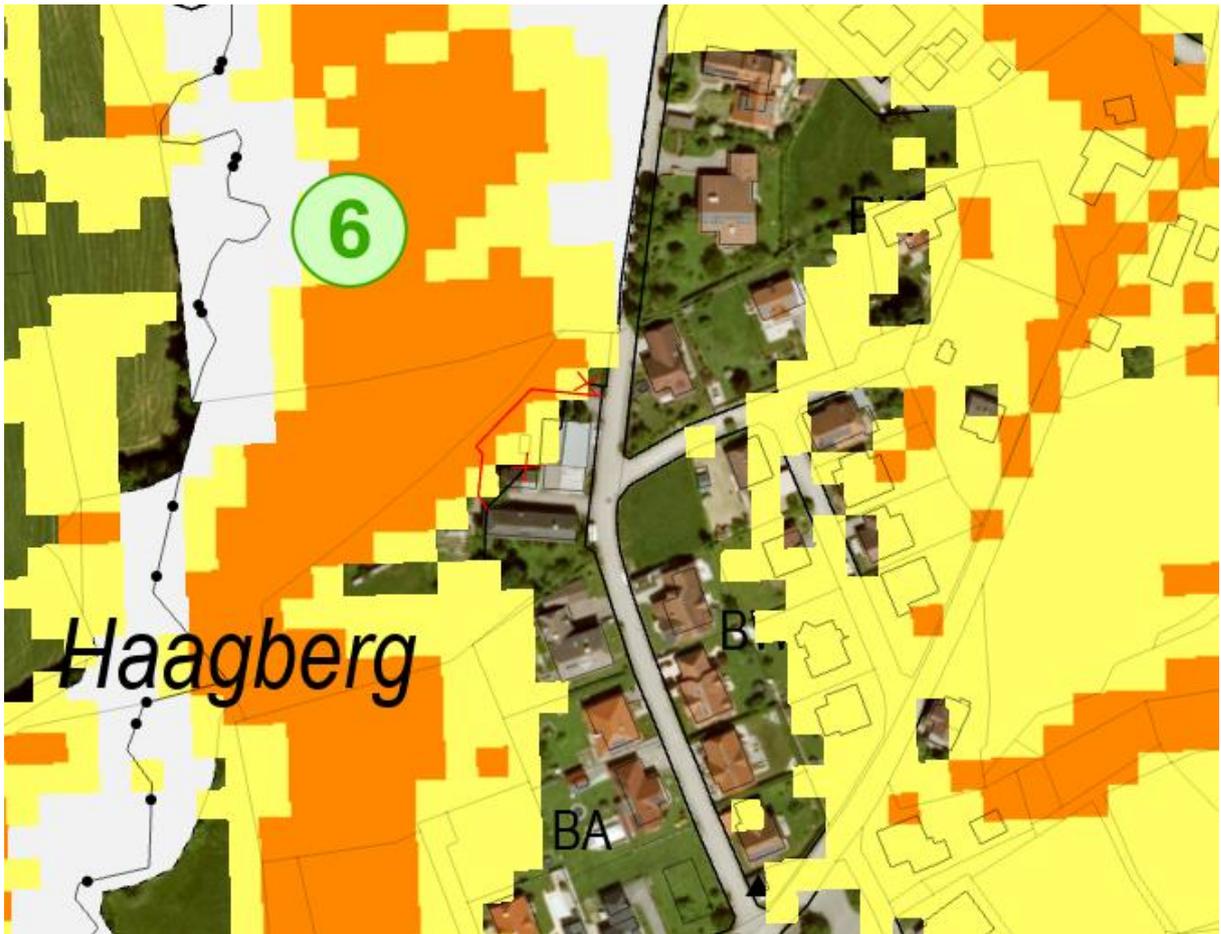


Abbildung 40: Überschneidung der Umwidmungfläche mit GHK Rutschprozesse orange Klasse.

Das Gutachten des Amtssachverständigen für Geologie ist zum Stand des Berichtes noch nicht eingetroffen und wird sobald dieses einlangt, nachgereicht.

#### 6.6. Umweltaspekte

Keine Überlagerung mit Naturschutzgebieten.

##### Weitere Umweltaspekte

Die Fläche ist bereits versiegelt und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

#### 6.7. Übereinstimmung mit den Planungsrichtlinien nach § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014:

Mit der Umwidmung wird folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen:

- Z 1: Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen. [...] Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.

## 7. ÄNDERUNGSPUNKT 7

KG. Perbersdorf  
Grdst. 1335

(auf Planblatt F.A.2)

Umwidmung  
von Grünland – Land- und Forstwirtschaft  
auf erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit fortlaufender Nr. 129

### 7.1. Örtliche Situation

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

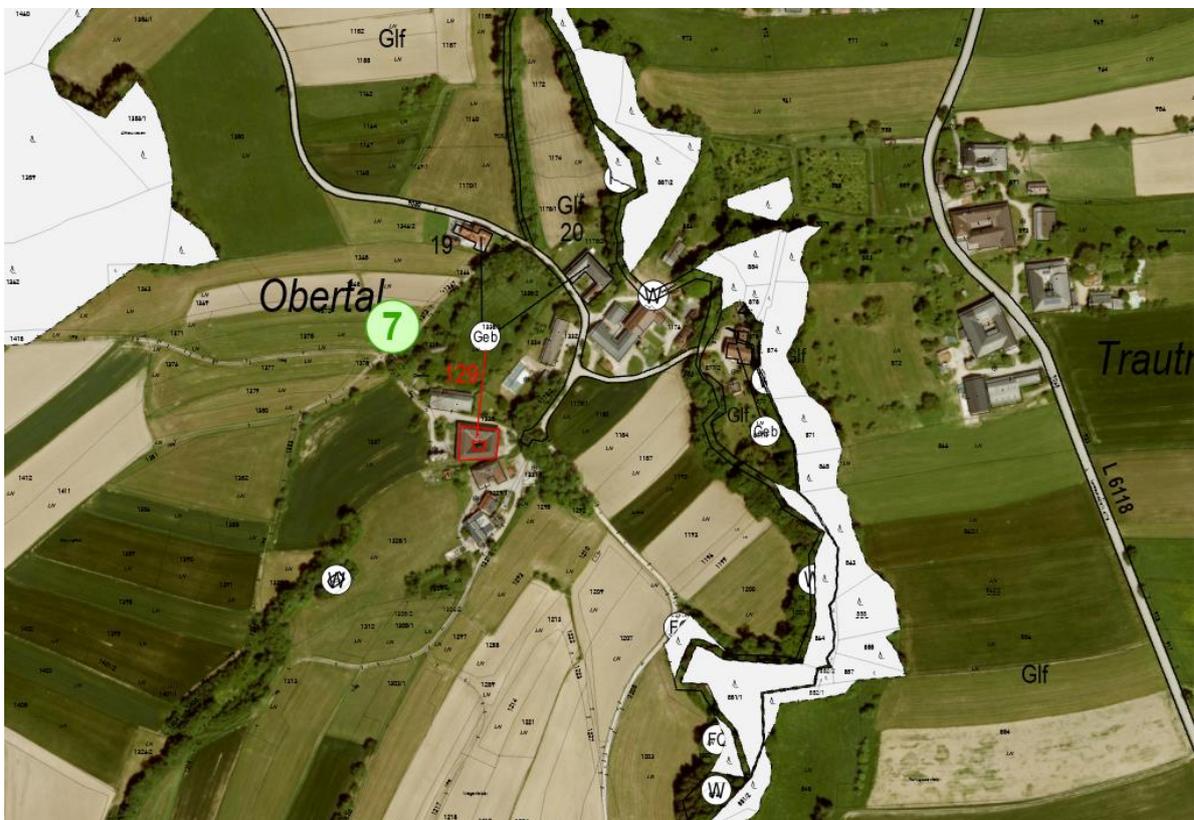


Abbildung 41: Darstellung des Änderungspunktes 7 auf Basis des Orthofotos.

Der Umwidmungsbereich befindet sich südlich der Ortschaft Perbersdorf in der Ortschaft Obertal. Das Gebäude befindet sich an der Gemeindestraße Obertal ebenfalls nicht weit des Bachlaufs des Mitterbachs. Die umzuwidmende Fläche ist von Grünland – Land- und Forstwirtschaft umgeben. Der Standort weist ein Gefälle von bis zu 10% auf. Im Nahbereich zur Umwidmung befindet sich einige bestehende Gebäude sowie erhaltenswerte Gebäude im Grünland.

### 7.2. Planung und Änderungsanlass

Als Planungsanlass resultiert die Erhaltung des bestehenden Gebäudes nach Wegfall der Landwirtschaft. Die Grundlage hat sich dadurch maßgeblich verändert. Um Wohnraum zu erhalten ist daher eine Ausweisung des Gebäudes notwendig.



Abbildung 42: Blick auf das Gebäude welches als Geb ausgewiesen werden soll. (Quelle: Gemeinde Neuhofen/Ybbs)

### Bedarf und Verfügbarkeit

Der Bedarf begründet sich aus dem prognostizierten Wohnraumbedarf auf Basis der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Neuhofen/Ybbs sowie aus dem Wegfall der Landwirtschaft und dem gewünschten Erhalt des Gebäudes zu Wohnzwecken.

### Abgrenzung

Die Abgrenzung beruht auf den Gebäudegrenzen des bestehenden Gebäudes.

### Änderungsanlass

Der Änderungsanlass begründet sich in erster Linie auf dem Erhalt des Gebäudes für Wohnzwecke nach Wegfall des Betriebes, welcher den Bestand des Gebäudes sichert. Die Änderung begründet sich nach § 24 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 auf der wesentlichen Änderung der Grundlagen. Das Gebäude soll nach Wegfall der Landwirtschaft erhalten bleiben.

## **7.3. Übergeordnete Planungen**

Die Gemeinde verfügt über ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK). Folgende Entwicklung ist geplant:

- Entwicklung der Ortsstruktur der Ortschaft Haagberg

Der Verordnungstext des Örtlichen Raumordnungsprogrammes datiert aus dem Jahr 2003 und beinhaltet folgende relevante Aussagen, die das Umwidmungsvorhaben unterstützen:

### § 2 Ziele der Örtlichen Raumordnung:

#### (1) Allgemeine Ziele

- Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs strebt die Erhaltung ihrer Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort an. Eine ausgeglichene Bevölkerungsbilanz soll durch die Maßnahmen der örtlichen Raumordnung gesichert werden.

Die Marktgemeinde Neuhofen an der Ybbs sind Teil des Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK). Diese sieht für ihre Mitgliedsgemeinden eine Entwicklung in unterschiedlichen Bereichen vor. Dies soll durch Kooperationen

unter den Gemeinden und gutes Management möglich werden. Es finden sich jedoch keine relevanten Aussagen zu einer speziell gewünschten Entwicklung der Gemeinden.

Da sich die Gemeinde nicht im Wirkungsbereich eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) befindet sind auf dieser Ebene keine relevanten Aussagen zu berücksichtigen.

#### **7.4. Verkehrsaspekte**

Die Verkehrserschließung ist als ausreichend und funktionsgerecht zu betrachten. Das Gebäude ist durch eine befestigte Zufahrtsstraße mit der Gemeindestraße Obertal verbunden. Es ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Widmung zu rechnen.

#### **7.5. Technische Voraussetzungen**

Der Standort liegt außerhalb von Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie außerhalb eines HW100 Überflutungsbereiches. Des Weiteren liegen keine Hinweise auf eine ausgeprägte Feuchtlage des Untergrundes am Standort vor, die einer Bebauung hinderlich sein könnten. Der Standort weist keine Überschneidung mit einem ausgewiesenen Altstandort oder einer Altablagerung auf.

##### Hangwasserfließwege

Es befinden sich keine Handwasser auf der Fläche.

##### Infrastrukturelle Versorgung

Das Gebäude, welches als erhaltenswertes Gebäude im Grünland ausgewiesen werden soll ist durch einen Brunnen an die Wasserversorgung angebunden. Abwasserbeseitigung ist durch eine Senkgrube mögliche. Der Zustand des Gebäudes ist in Ordnung und wird derzeit bereits als Wohngebäude gebraucht.

##### Gefahrenhinweiskarte (GHK) – Rutsch- und Sturzprozesse

Im Zuge der Vorprüfung des Untersuchungsgebietes auf naturräumliche Gefährdungen sind keine Überschneidungen von neu auszuweisendem Geb. mit dem gelben Hinweisbereich Rutschprozesse aufgetaucht

#### **7.6. Umweltaspekte**

Es liegen keine Überschneidungen mit Naturschutzgebieten am Standort vor. Das Natura2000-Gebiet „niederösterreichische Alpenvorlandflüsse“ befindet sich fast 1,5km vom Standort entfernt.

##### Weitere Umweltaspekte

Der Standort liegt außerhalb extremer Feucht- oder Schattenlagen. Ebenso können keine störenden Einflüsse wie Lärm, Staub und Erschütterung im unmittelbaren Umfeld identifiziert werden. Im Norden sowie Süden der Umwidmungsfläche befinden sich Gebäude, welche teilweise als Geb ausgewiesen wurden und teilweise noch im Bestand einer Landwirtschaft liegen. Auf der umzuwidmenden Fläche befinden sich keine Landschaftselemente da es sich bei der umzuwidmenden Fläche exakt um die Gebäudefläche handelt.



Loosdorf, am 12.08.2024

DI Herfrid Schedlmayer