



ZT GmbH

RaumRegionMensch

Bericht

Marktgemeinde Fels am Wagram

Planungsgrundlagen
gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 idgF.

Stand April 2026

Impressum

Verfasser:

RaumRegionMensch ZT GmbH

Firmensitz und Postanschrift:

Hofgartenstraße 11/12A

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Tel: 02245-28310-10

E-Mail: office@raumregionmensch.at

www.raumregionmensch.at

Geschäftsführer: DI Michael Fleischmann



Bearbeitung: DI Michael Fleischmann

Tel. 02245/28310-11

E-Mail: michael.fleischmann@raumregionmensch.at



Auftraggeber:

Marktgemeinde Fels am Wagram

Wienerstraße 15

A-3481 Fels am Wagram

Tel: +43 (0) 2738 2381

E-Mail: gemeinde@fels-wagram.gv.at

fels-wagram.at

Kontaktperson: Amtsleiter Ing. Christian Braun, MBA MLS

1 Einleitung

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 idgF. sind für das Verfahren zur Änderung Örtlicher Raumordnungsprogramme als Grundlage naturräumliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderung ständig zu beobachten und die Ergebnisse zu dokumentieren.

Die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz sind aufzuarbeiten und darzustellen. Durch die Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes im Oktober 2025 wird diesen drei Themenbereichen eine besondere Bedeutung beigemessen. Der Gesetzgeber hält fest:

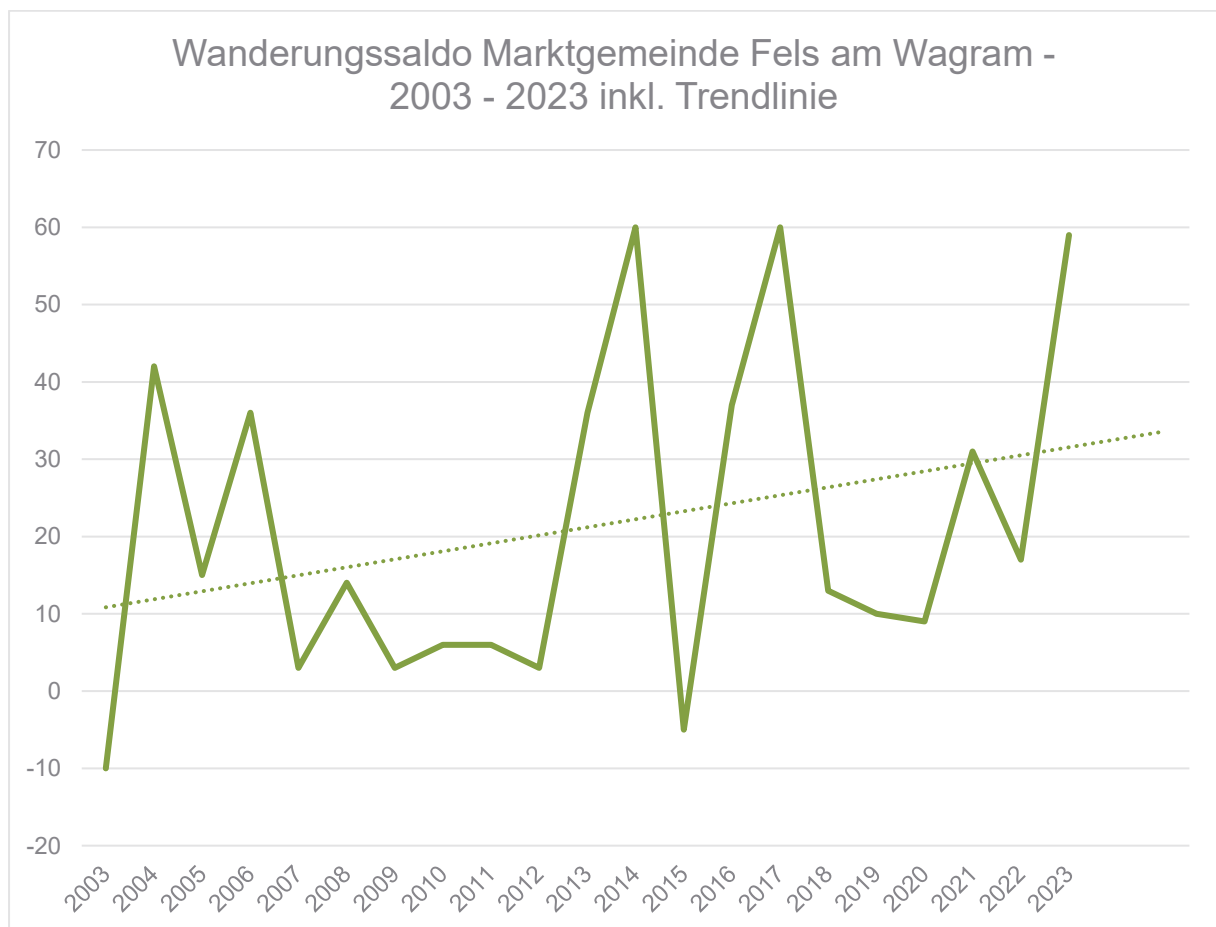
*„Unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung sind jedenfalls die Themen **Bevölkerungsentwicklung** (einschließlich die durch die gegenständliche Änderung induzierte Bevölkerungszunahme), **Naturgefahren** (insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren **Handlungsverpflichtungen**) und **Baulandbedarf** (unter Berücksichtigung der **Baulandreserven** und der **beobachteten und abschätzbaren Entwicklung im Baubestand**) aktuell aufzuarbeiten und darzustellen. Diese Aktualisierungspflicht entsteht spätestens drei Jahre nach der letztmaligen Vorlage einer solchen Dokumentation bei der Aufsichtsbehörde, wobei diese letztmalige Vorlage entsprechend zu belegen ist.“*

In den nachfolgenden Kapiteln werden die drei Themenbereiche detaillierter aufgearbeitet.

2 Bevölkerungsentwicklung

Die Marktgemeinde Fels am Wagram strebt laut den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzepts und unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung eine Bevölkerungszahl von ca. 2.500 Einwohner:innen für das Jahr 2031 an. Auf diesem Niveau soll sich die Bevölkerungszahl stabilisieren (Ist-Stand Bevölkerung: 2.503 EW mit Stichtag 01.01.2024).

Fels am Wagram weist eine durchwegs positive Wanderungs- und Geburtenbilanz auf. Beide sind nur in einzelnen Jahren negativ ausgeprägt. Die Marktgemeinde Fels am Wagram folgt damit dem Trend des Politischen Bezirks Tulln als Ganzes. Dadurch ist sowohl ein von innen und von außen induzierter Bedarf nach Wohnbauland gegeben.



Ausgehend von der bisherigen Entwicklung ist daher auch zukünftig mit einem weiteren moderatem Wachstum in der Marktgemeinde Fels zu rechnen. Siehe auch tieferstehende Ausführungen.

3 Naturgefahren und ableitbare Handlungsverpflichtungen

3.1 Erhebung und allgemeine Beschreibung der Natur- und Standortgefahren

Rutsch- und Sturzprozesse

In der Geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes Niederösterreich (Stand 2014) liegen Hinweise auf Rutschprozesse der gelben sowie orangen Klasse vor. Diese treten vor allem entlang von Böschungsbereichen und stärkeren Hangneigungen auf, wobei das nördliche Gemeindegebiet im Bereich der Grünlandwidmung (Gfrei-L; Glf) großflächiger betroffen ist als der südliche Teil der Marktgemeinde Fels am Wagram. Vereinzelt sind hier auch Hinweise auf Sturzprozesse der blauen bzw. violetten Klasse kartiert. Überlagerungen mit Ortsgebieten zeigen sich vor allem in der Ortschaft von Gösing.

Geplante Änderungen, für die Hinweise auf mögliche Gefährdungen vorliegen, sind im Zuge der Auflage ggf. vom Geologischen Dienst des Landes Niederösterreich zu prüfen (Stellungnahme im Widmungsverfahren). Eine Untersuchung ist zudem auch notwendig, wenn lediglich in umliegenden Bereichen Hinweise auf Rutsch- und Sturzprozesse bestehen, da die Geogene Gefahrenhinweiskarte keine exakten (d.h. parzellenscharfen) Aussagen trifft.

Im gegenständlichen Verfahren ist bei keinem Änderungspunkt ein Hinweis auf Rutschprozesse, gelbe bzw. orange Klasse gegeben.

Hangwasser

In der Gemeinde bestehen durch die vorliegende Geländesituation (im Norden sanfthügelige Landschaft, im Süden eher flach) Hangwassergefahren für alle Ortsbereiche.

Im Bereich der einzelnen Änderungen sind keine relevanten Veränderungen durch die Änderung der Widmungsart zu erwarten.

Hochwasser

Für die Fließgewässer Bach von Fels, Feuersbrunner Graben, Dornergraben und Kellergassengraben sind keine Abflussuntersuchungen verfügbar.

In der eHORA (Hochwasserrisikoabschätzung des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus) sind Bereiche südlich der Kamptal Straße (B34) als hochwassergefährdet eingetragen. ... Es handelt sich dabei um Hinweise auf dreihundertjähriges Hochwasser. Dieses ist für die weitere Planung nicht relevant und ist daraus auch kein direkter Handlungsbedarf für die Gemeinde anzuleiten.

Gefahrenzonen WLW

Für die Marktgemeinde Fels am Wagram besteht ein Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung. Im Norden der Ortschaft Thünthal besteht im Bereich der Kellergasse eine gelbe/rote Gefahrenzone, sowie innerhalb der Ortschaft Gösing am Wagram in den Bereichen „Am Gassl“ sowie „Am Mittersteig“. Außerhalb der Ortschaften bestehen vereinzelt Gefahrenzonen, besonders jedoch im Bereich des Fumberggraben.

Änderungspunkte des gegenständlichen Verfahrens sind von keiner Gefährdungszone der Wildbach- und Lawinerverbauung betroffen.

Die roten und gelben Zonen verlaufen im Wesentlichen entlang der Verkehrsflächen und berühren das Bauland lediglich in den Randbereichen. Negative Auswirkungen auf das gewidmete Bauland können damit ausgeschlossen werden.

Altstandorte/ Altlasten

Das Cadenza Web kartiert im Gemeindegebiet von Fels am Wagram mehrere Bereiche als Altstandorte bzw. Altablagerungen.

Änderungspunkte des gegenständlichen Verfahrens sind von keiner Überlagerung betroffen.

Bei allfälligen Bauführungen in diesen Bereichen wird die Gemeindeverwaltung im Falle eines Bauverfahrens jedenfalls darauf hinweisen.

3.2 Einordnung zum Gefahrenpotenzial der Baulandreserven

Rutsch- und Sturzprozesse

Bei unbebauten Grundstücken, die von einer geogenen Gefährdung bedroht sind, wird die Gemeindeverwaltung im Falle eines Bauverfahrens jedenfalls auf diese Gefährdung hinweisen.

Hangwasser

Sollten bei unbebauten Grundstücken im Bauland Hangwassergefährdungen bestehen, wird die Gemeindeverwaltung bei den geplanten Bauführungen darauf Bezug nehmen.

Hochwasser

Bei den Unterlagen aus der HORA-Studie handelt es sich um Hinweise auf dreihundertjähriges Hochwasser. Dieses ist für die weitere Planung nicht relevant und ist daraus auch kein direkter Handlungsbedarf für die Gemeinde anzuleiten.

Gefahrenzonen WLIV

Die roten und gelben Zonen verlaufen im Wesentlichen entlang der Verkehrsflächen und berühren das Bauland lediglich in den Randbereichen. Negative Auswirkungen auf das gewidmete unbebaute Bauland können damit ausgeschlossen werden.

Altstandorte/ Altlasten

Bei allfälligen Bauführungen in diesen Bereichen wird die Gemeindeverwaltung im Falle eines Bauverfahrens jedenfalls darauf hinweisen.

4 Baulandbedarf

Bei der nachfolgenden detaillierteren Ausarbeitung des Baulandbedarfs liegt der Fokus auf der Betrachtung des Wohnbaulands.

4.1 Baulandreserven

Im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (vgl. NÖ ROG 2014 i.d.g.F.) wird die Erstellung einer Flächenbilanz festgeschrieben: „Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen und auf aktuellem Stand zu halten“ (NÖ Raumordnungsgesetz 2014, § 13 Abs. 5). Die Erstellung der Flächenbilanz erfolgte auf Basis einer digitalen Berechnung.

Für die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (vgl. GZ 8.910-26/01) wurde für die Marktgemeinde Fels am Wagram eine qualifizierte Flächenbilanz erstellt, die die unbebauten Flächen weiter nach Baugrundstücken differenziert, die unmittelbar bebaubar sind und Baugrundstücken, die mit sogenannten „Prüfthemen“ überlagern. Wenn es eine Überlagerung mit diesen „Prüfthemen“ bei unbebauten Baulandbereichen gibt, bedeutet dies nicht, dass das Grundstück als unbebaubar zu bewerten ist, sondern soll verdeutlichen, dass zur Umsetzung einer Bebauung noch Sachverhalte zu prüfen sind. Dazu gehört, wenn ein Grundstück flächenmäßig nicht groß genug oder aufgrund seiner Lage ein Anschluss an das öffentliche Gut nicht herstellbar ist (= Konfiguration). Gefährdungen durch Naturgefahren beziehungsweise deutliche Hinweise hierauf können ebenfalls Grund für eine tiefere Prüfung der Bebaubarkeit darstellen. Weiters werden Grundstücke, die einer Liegenschaft zugehörig genutzt werden, nur untergeordnet als sofort bebaubare Baulandreserve bewertet; hier ist aber beispielsweise auch die Deckung eines familieninternen Baulandbedarfs denkbar.

Wenn man nun nur jene Baulandflächen betrachtet, die kein Prüfthema aufweisen und somit potenziell unmittelbar bebaubar sind, weist die Marktgemeinde Fels am Wagram eine Reserve von rd. 14,71 ha in den Baulandkategorien -Wohngebiet (BW), -Agrargebiet (BA) und -Kerngebiet (BK) auf. In den Katastralgemeinden/Ortschaften liegen Reserven in unterschiedlichen Ausmaßen vor und dienen insbesondere zur Deckung des ortseigenen Baulandbedarfs.

Es werden zwar 16 Prozent an Wohnbaulandreserven erfasst, jedoch resultiert aus der erstellten qualifizierten Flächenbilanz, dass rund 6 Prozent der unbebauten Wohnbaulandflächen mit einem Prüfthema überlagern und ein weiteres Prozent in einer Aufschließungszone liegen.

Einige wenige Bauparzellen stehen im Besitz der Marktgemeinde Fels am Wagram und werden nach Bedarf an ortsansässige Bauwerber (mit Bauverpflichtung) weitergegeben.

Die unbebauten Baulandflächen der verschiedenen Widmungen werden tabellarisch beigelegt.

In der Marktgemeinde Fels am Wagram ist mit insgesamt 73,33 Hektar hauptsächlich Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet, an zweiter Stelle liegt Bauland-Wohngebiet mit einer Fläche von gesamt 70,23 ha.

Die Widmung von Bauland-Betriebsgebiet (BB) beschränkt sich insgesamt auf ein Flächenausmaß von 5,45 Hektar, das nur in der KG Fels am Wagram situiert ist. Bauland-Sondergebiet (BS) umfasst insgesamt ein Flächenausmaß von 3,09 Hektar, wovon mit 2,77 Hektar der Großteil in der KG Fels am Wagram situiert ist.

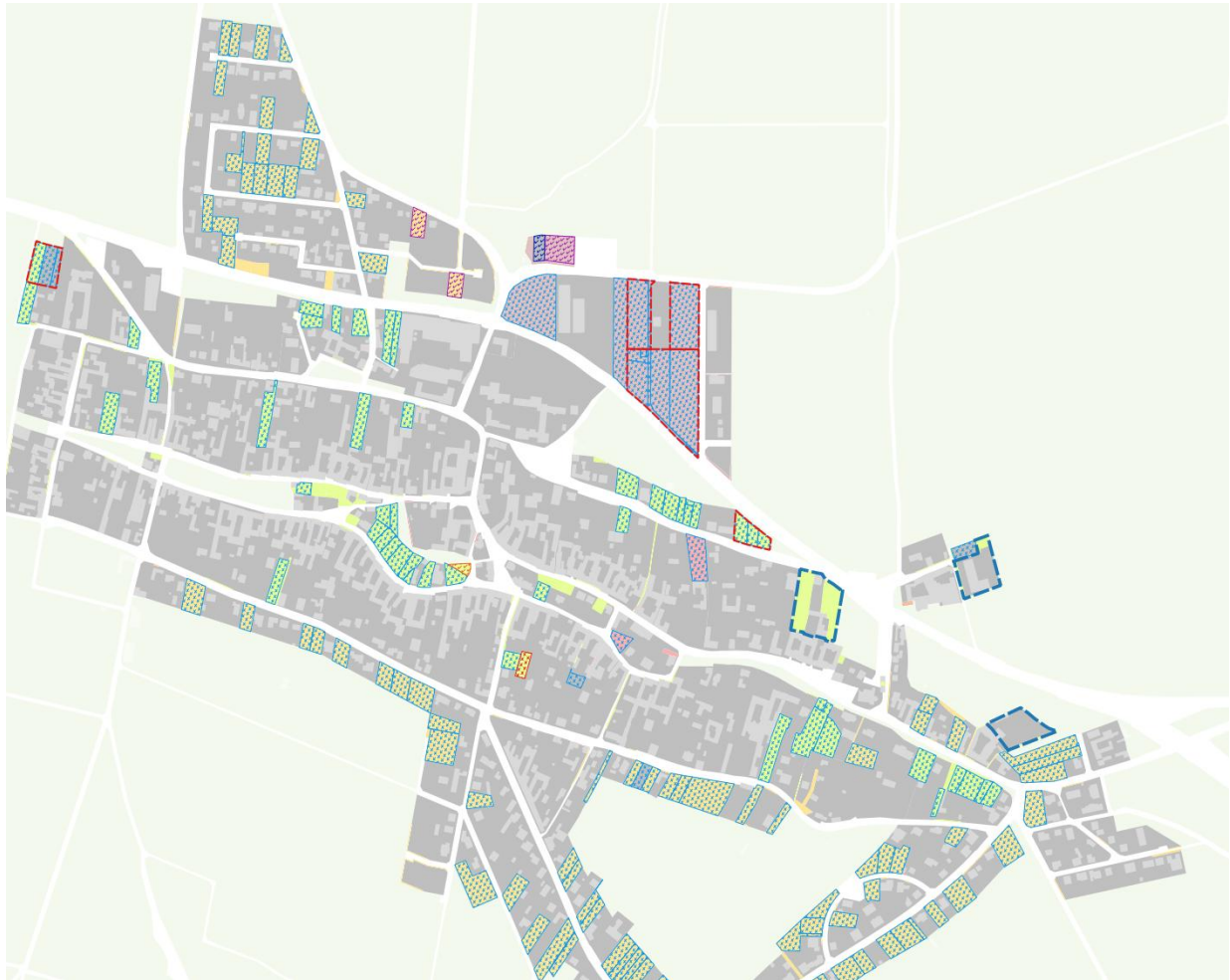
Katastralgemeinde	Wohnbaulandreserven gesamt in Hektar	Anteil von Baulandreserven an der Gesamtfläche je KG
Fels am Wagram	16,50	70%
Thürnthal	2,93	12%
Gösing	4,08	17%
Stettenhof	0,35	1%
Gesamte Gemeinde	23,86	100%

Die Baulandreserven sind im Wesentlichen im Hauptort in der KG Fels am Wagram gegeben, was auch aus den Plandarstellungen ersichtlich ist.

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Fels am Wagram ist bereits seit rund 15 Jahren bemüht, mit den Eigentümer:innen der unbebauten Grundstücke in Kontakt zu sein. So werden jährlich alle Eigentümer:innen von unbebauten Baulandgrundstücken sowie leerstehenden bzw. nur mit Nebenwohnsitz bewohnten Liegenschaften angeschrieben, dass die Gemeinde deren Grundstücke unentgeltlich zum Verkauf bewirbt. Hierdurch konnte die Gemeinde in den letzten 15 Jahren doch zahlreiche Grundstückseigentümer:innen zum Verkauf bewegen.

Aktuell gibt es in allen 4 Katastralgemeinden 40 Hauptgebäude ohne jeglichen Haupt- oder Nebenwohnsitz. Und darüber hinaus weitere 72 Hauptgebäude nur mit Nebenwohnsitz.

Nichtsdestotrotz sind viele der unbebauten Grundstücke aktuell nicht verfügbar, wie nachfolgende Darstellung für die KG Fels aufzeigt.







Verfügbarkeit der Baulandreserven größer 350m²
(lt. Gemeindeerhebung, April 2026)

Nicht verfügbar

-  nein (Eigenbedarf, Kapitalanlage)
-  nein (private Nutzung, z.B. Hausgarten)

Verfügbar

-  ja (Baubewilligung erteilt, bebauung absehbar)
-  ja (Baulandsicherungsvertrag)
-  ja (Gemeindeeigentum)
-  ja (Verkaufsbereitschaft/Bebauung bekannt ohne Baulandsicherungsvertrag)

Der Hauptgrund für die mangelnde Verfügbarkeit ist Eigenbedarf, Nutzung für die Nachkommen vorgesehen oder als Kapitalanlage.

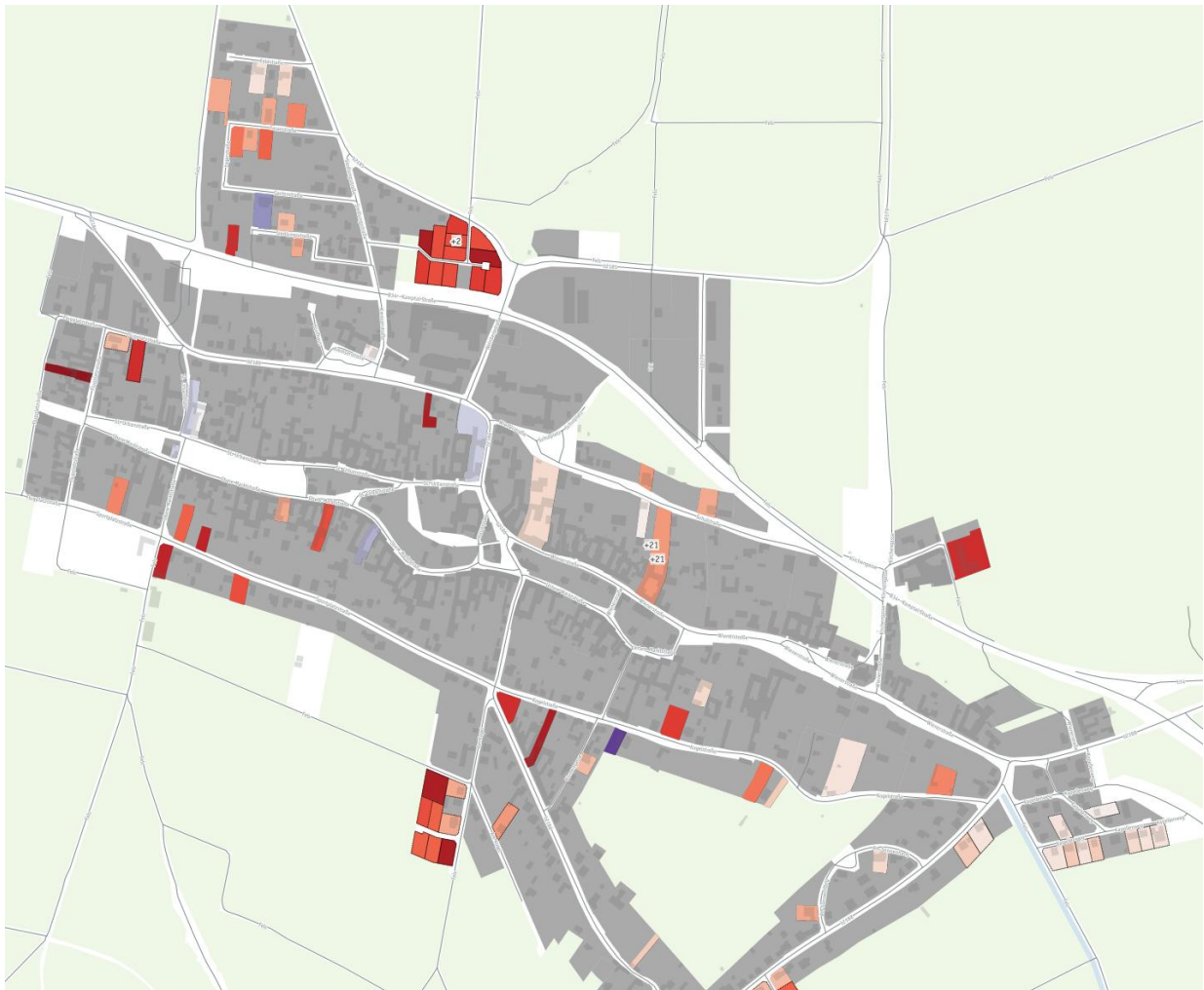
Ein ähnliches Bild zeigt sich auch in den anderen Katastralgemeinden.

4.2 Entwicklung im Baubestand

Die Analyse der Bautätigkeit reicht von 2010 bis 2025.

Die Bauführungen werden in drei Kategorien Abbruch und Neubau im Bestand, Umbau bestehender Objekte und Neubauten auf bislang unbebauten Flächen unterschieden.

Exemplarisch soll nachfolgend ein Ausschnitt aus der KG Fels dargestellt und erläutert werden.



In violett Abbruch und Neubau, in rot Neubau auf unbebauten Grundstücken.

Die Darstellung unterscheidet mit den Farbtönen, je heller der Farbton desto früher und je dunkler die Farbe, desto jünger ist die Bauführung.

Die Zahlen bedeuten zusätzliche Wohneinheiten im Falle des Neubaus eines Geschosswohnhauses.

Es zeigt sich, dass sukzessive die Baulandreserven in den Siedlungen immer mehr genutzt werden, aber auch, dass die Bautätigkeiten im gewachsenen Ortsverband einen großen Teil der Neubebauung darstellen.

Zusammenfassend ist flächenmäßig die meiste Bautätigkeit in den betrachteten Jahren im Bereich unbebauter Grundstücke erfolgt. Trotzdem ist es in allen Orten in ähnlichem Ausmaß gelungen, unbebaute Baulandreserven zu mobilisieren, auch der Abbruch und Neubau an den Hauptstraßen der

Orte leistet einen sichtbaren Beitrag zur Deckung des Baulandbedarfs. Die Erhebung der Bautätigkeit wurde für jede Katastralgemeinde in einer separaten Plandarstellung nach Kategorien aufbereitet, diese liegen im Anhang bei.

4.3 Nahverdichtungspotential

Auf Grund der Analyse der Bautätigkeit der Jahre 2010 bis 2025, ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass ein großer Teil des Bedarfs im bestehenden Siedlungsverband gedeckt werden kann. Die Gemeindevertretung hat dabei in den letzten Jahren bereits vorbildlich gearbeitet, indem bei Baugrundstücken, bei denen ein Leerstand droht, bzw. absehbar ist, versucht wurde, diese Flächen zu sichern, um durch Nachverdichtung insbesondere auch mit dichten Bauformen eine Wiederbelebung im Siedlungsverband zu gewährleisten.

Hier ist großes Potential in den historischen Ortsteilen mit großen Baulandtiefen gegeben, weil diese ausreichende Flächen bieten, um Potentiale zu erschließen und damit eine intensive Nachverdichtung zu ermöglichen.

4.4 Rechnerische Ermittlung des Baulandbedarfs

Um den Baulandbedarf näher abschätzen zu können, wurde zur Berechnung die Bevölkerungsprognose als Basis herangezogen und in verschiedenen Szenarien errechnet, denen unterschiedliche Annahmen zur Entwicklung der Marktgemeinde Fels am Wagram zugrunde liegen. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung dient als wichtige Grundlage zur Berechnung der Prognose-Szenarien. Weiters wurden Annahmen bezüglich der Entwicklung der Haushaltsgröße für die nächsten zwei Dekaden getroffen. Diese beruhen auf Modellrechnungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) zur Haushaltsentwicklung.

In der Abschätzung des Baulandbedarfs wurden zudem zwei unterschiedlich verdichtete Bebauungsweisen berücksichtigt.

Eine lockere Form der Bebauung, bei der die Einfamilienhausbebauung mit 80 % der Bautätigkeit dominiert und jeweils 10 % auf Reihenhäuser und Geschosswohnbauten entfallen.

Und eine verdichtete Form der Bebauung, bei der 50 % Einfamilienhäuser und jeweils 25 % Reihenhäuser und Geschosswohnbauten vorgesehen sind.

Die Annahmen der dichteren Bebauung wurden auf Grund der Struktur der Gemeinde, insbesondere der drei kleineren Katastralgemeinden getätigt, bei denen keine Geschosswohnbauten bestehend sind und Reihenhäuser auch nur vereinzelt vorkommen.

Pro Wohneinheit in der Einfamilienhausbebauung wurden 600 Quadratmeter, pro Wohneinheit in der Reihenhausbauung wurden 400 Quadratmeter und pro Wohneinheit im Geschosswohnbau 150 Quadratmeter erforderliche Fläche berechnet.

Szenario 1

Szenario 1 basiert auf der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2025. Über diesen Zeitraum hinweg ist die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Fels am Wagram um 1,23 Prozent pro Jahr gestiegen. Bei Fortschreibung dieser Entwicklung wird die Bevölkerung der Gemeinde bis zum Jahr 2030 auf 2.704 Einwohner:innen wachsen. Entwickelt sich die Gemeinde diesen Annahmen entsprechend, besteht im Jahr 2030 ein um 4,7 Hektar vergrößerter Wohnbaulandbedarf bei lockerer und ein um 4,0 Hektar vergrößerter Wohnbaulandbedarf bei verdichteter Bebauung.

Szenario 2

Szenario 2 basiert auf der Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2025. Über diesen Zeitraum hinweg ist die Bevölkerungszahl der Marktgemeinde Fels am Wagram um 1,54 Prozent pro Jahr gewachsen. Demnach wird die Bevölkerung der Marktgemeinde Fels am Wagram im Jahr 2030 2.743 beziehungsweise im Jahr 2035 2.939 Einwohner:innen umfassen. Durch die Faktoren sinkende Bevölkerungszahl sowie sinkende Haushaltsgrößen errechnet sich bis zum Jahr 2030 ein vergrößerter Bedarf an Wohnbauland von 6,0 Hektar bei lockerer und 4,1 Hektar bei verdichteter Bebauung.

Szenario 3

Szenario 3 wurde anhand der ÖROK Prognose 2021 erstellt. Herangezogen wurden die Prognosewerte für die NUTS Region Wiener Umland Nord für das Jahr 2030. Für das Jahr 2025 werden 2.547 EW prognostiziert, bis zum Jahr 2030 steigt diese Zahl auf 2.635 .

Dieses Szenario prognostiziert wie die Szenarien 1 und 2 ein Bevölkerungswachstum. Mit einer prognostizierten Zahl an Einwohner:innen von 2.635 Personen fällt dieses Wachstum jedoch geringer aus, als Szenarien 1 und 2 dies berechnen.

Szenario 3 entsprechend ist für das Jahr 2030 ein vergrößerter Bedarf an Wohnbauland von 6,0 Hektar bei reiner Einfamilienhausbebauung zu erwarten und ein vergrößerter Baulandbedarf von 5,1 Hektar bei verdichteter Bebauung anzunehmen.

Vergleich der Szenarien 1 bis 3

In allen drei Szenarien wird von einer positiven Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Fels am Wagram ausgegangen. Die Annahmen beruhen einerseits auf der Analyse der Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen zwei Jahrzehnten sowie andererseits auf der Lage der Gemeinde im Wiener Umland-Nord, dem gemäß ÖROK-Prognose ein eher starkes Wachstum prognostiziert wird. Der mittelfristige Baulandbedarf (bis 2030) liegt zwischen einer Zunahme von 4,7 Hektar (Szenario 1) und einer Zunahme von 6,0 Hektar (Szenario 2 und 3). Diese Werte liegen der bisherigen Entwicklung einer eher dominierenden Einfamilienhausbebauung in der jüngeren Vergangenheit zugrunde.

4.5 Conclusio zum Baulandbedarf

Die Abschätzung des Baulandbedarfs insgesamt (ohne Berücksichtigung bestehender Reserven und deren Mobilisierung, sowie Nachverdichtungspotenzial etc.) liegt somit je nach Szenario der Bevölkerungsentwicklung bei 4,7 bis 6,0 ha für den Planungszeitraum bis 2030.

Dem gegenüber stehen gemäß der Flächenbilanz eine Baulandreserve von 23,8 ha, die aber zum großen Teil nicht verfügbar sind. Trotz der Bemühungen der Gemeindevertretung sind nur einige Grundstücke damit mobilisiert worden.

Die Überlegungen der Eigentümer:innen, dass die Steigerung der Baulandpreise die möglichen Renditen am Kapitalmarkt deutlich überschreiten, kann aus individueller Sicht nachvollzogen werden.

Umso wichtiger erscheint es zur Mobilisierung im Bestand das Behalten von unbebauten Grundstücke durch entsprechende Abgaben zu steuern.

Die Analyse zur Nachverdichtung zeigt vor allem im historischen Ortsgebiet Potenzial auf, sodass auch zukünftig ein Teil des Bedarfs an zusätzlichen Wohneinheiten abgedeckt werden kann.