Stadtgemeinde GFÖHL
3542 Gföhl, Hauptplatz 3
Tel.: 02716/6326-0, Fax: 02716/6326-26
Email: gemeinde@gfoehl.gv.at
Homepage: www.gfoehl.gv.at

GZ 25 051E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2008

10. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht inkl. Verordnungsentwurf
Planausschnitt: Flächenwidmungsplan Entwurf
Planausschnitt: Flächenwidmungsplan Darstellung der Änderungen Entwurf

kommunal dialog	**Unterzeichner**	Margit Aufhauser-Pinz
	Datum/Zeit-UTC	2025-12-04T15:32:05+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Gföhl, Dezember 2025

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter *http://www.kommunaldialog.at* zum Download bereit

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Stadtgemeinde GFÖHL
Hauptplatz 3
A-3542 Gföhl, Bez. Krems-Land
T +43 2716 6326-0
F +43 2716 6326-26
E gemeinde@gfoehl.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Michael Stegmaier, M.Sc.
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at

Inhaltsverzeichnis

1 ÜBERSICHT 2
2 VERORDNUNG 3
3 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN 4
4 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014 6
4.1 Bevölkerungsentwicklung 6
4.2 Baulandbilanz 6
4.3 Naturgefahren 7
5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN – FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 8
5.1 Änderungspunkt 1 – Projekt Kindergarten Gföhl 8
6 FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014 14
7 KOSTEN DER ÄNDERUNG 15
8 ANLAGE 16

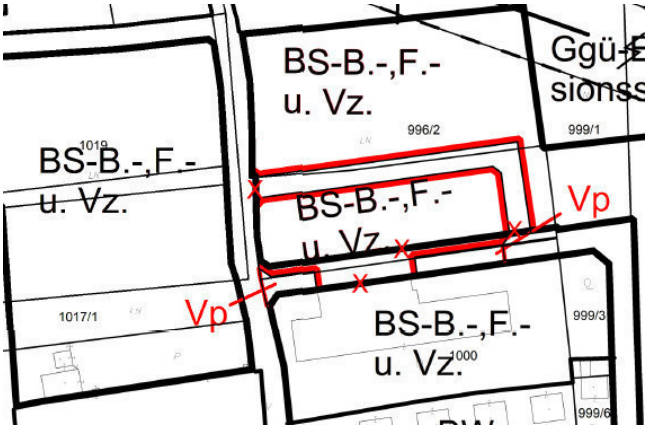
Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

1 ÜBERSICHT

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2008; es wurde bisher neun Mal geändert.

Die Gemeinde hat ein verordnetes Örtliches Entwicklungskonzept. Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Gföhl im Waldviertel aus dem Jahr 2008 wurde im Gesamten hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung untersucht und abgewogen.

Das aktuelle Verfahren beschäftigt sich mit einem Änderungspunkt im Flächenwidmungsplan:

Änderungen im Flächenwidmungsplan		
1	Gföhl, Kindergarten	

2 VERORDNUNG

geplante Verordnung:

Stadtgemeinde Gföhl

Örtliches Raumordnungsprogramm 2008

10. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gföhl ändert gemäß § 25a iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in der Katastralgemeinde Gföhl.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25 051E, verfassten Plan auf einem Planblatt, neu dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht begründet ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Änderung lediglich der Umsetzung eines Planungszieles dient, das im verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept
bereits vorgesehen und in seinen Auswirkungen vollständig untersucht ist, und die Ergebnisse der Untersuchungen noch zutreffend sind.
Weiters wird festgestellt, dass
- die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,
- kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,
- sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,
- die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland oder 2ha Betriebsgebiet übersteigt.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH bestätigt.

Damit tritt diese Verordnung ohne aufsichtsbehördliche Genehmigung nach Beschluss des Gemeinderates und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

3 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Mit der Landtagssitzung vom 02.07.2020 wurde eine Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes beschlossen. Dabei wurde nachfolgender Absatz eingefügt:

NÖ ROG 2014 § 25a Abs 1

*„Dient eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes lediglich der Umsetzung eines in einem **verordneten und einer strategischen Umweltprüfung unterzogenen Entwicklungskonzept** bereits vorgesehenen und in seinen Auswirkungen vollständig untersuchten Planungszieles und sind die Ergebnisse dieser Untersuchungen noch zutreffend oder **ist die vorgesehene Änderung so geringfügig**, dass von vornherein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann, und gilt in beiden Fällen, dass*

die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,

kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,

sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,

die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt,

und wird das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt, dann bedarf dies keiner Genehmigung der Landesregierung gemäß § 24 Abs. 11. Die Landesregierung ist jedoch von der Auflegung des Entwurfs schriftlich oder elektronisch unter Anschluss einer Auflistung aller beabsichtigten Änderungen zu benachrichtigen.“

Aufgrund des jungen Alters des überarbeiteten ÖEK sind die inhaltlichen Aussagen, Entwicklungsfestlegungen und Planungsziele noch zutreffend.

Daher ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens laut §25a Abs 1 grundsätzlich denkbar.

Bei den einzelnen Änderungspunkten werden die erforderlichen Bedingungen (Baugrundeignung, kurzfristige Verfügbarkeit, Übereinstimmung mit überörtlichen Festlegungen, Übereinstimmung mit naturschutzrechtlichen Vorgaben) dokumentiert.

Im Zuge der Grundlagenforschung werden Baulandreserven und Bedarf aktualisiert dargelegt. Abschließend wird ein Überblick über das Ausmaß der Widmungsflächen gegeben

Hinweis auf geplante gesetzliche Änderungen:

Die Einleitung dieses Änderungsverfahrens findet unter der aktuellen Rechtslage vom 05.12.2025 statt (NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). Das Inkrafttreten des NÖ Deregulierungsgesetztes 2025 im Jahr 2026, welches auch zu Änderungen im NÖ ROG 2014 führt, wird vor der Beschlussfassung dieses Änderungsverfahren stattfinden, damit ändern sich die Rechtslage und die geltenden Bestimmungen. Die konkreten Änderungen der Gesetzesbestimmungen betreffen die Paragraphen § 24 Abs. 5, 9, 9a sowie § 25 Abs. 1a, 4. Werden

bezüglich der Mitteilung nach § 24 Abs. 5 keine Versagungsgründe festgestellt, bedarf diese Änderung gemäß § 24 Abs. 9a in Verbindung mit § 25a NÖ ROG 2014 keiner Genehmigung der Landesregierung.

Die während des Verfahrens erfolgte Gesetzesänderung wird ausschließlich durch redaktionelle Anpassungen des Entwurfs berücksichtigt. Die in Auflage befindliche Fassung und die voraussichtlich zum Beschluss vorliegende Fassung sind inhaltlich deckungsgleich.

Für Verfahren, wie das gegenständliche, die vor Inkrafttreten der Novelle eingeleitet wurden und erst danach abgeschlossen werden, enthält das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in der geltenden Fassung keine ausdrücklich auf diese Übergangssituation zugeschnittenen Bestimmungen. Dieses Verfahren möchte daher für die Herstellung von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit für alle Beteiligten sorgen.

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

4.1 Bevölkerungsentwicklung

2025 steht die Bevölkerung der Stadtgemeinde Gföhl bei 3.848 Einwohner:innen; zu den 3.805 Hauptwohnsitzern kommen noch etwa 777 Personen im Nebenwohnsitz hinzu (vgl. GWR Daten 2025).

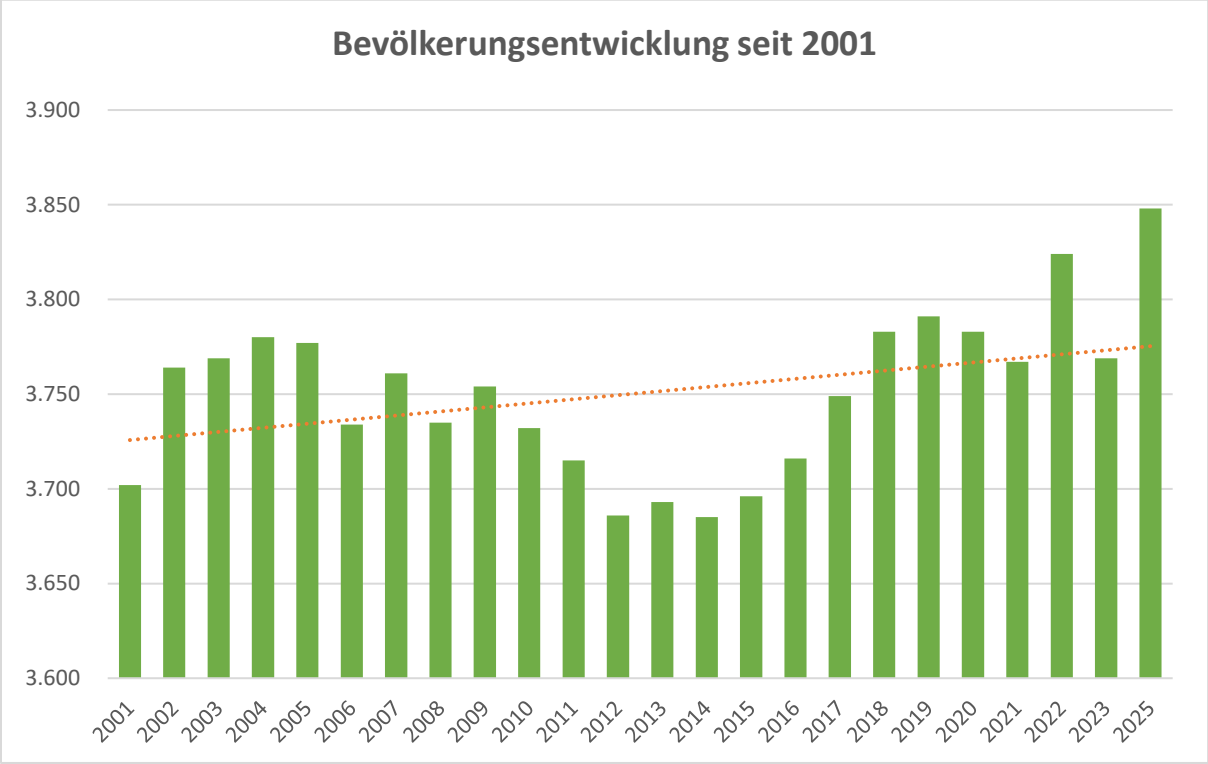


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2001.

Trotz Schwankungen ist der Trend der Bevölkerungsentwicklung leicht steigend.

4.2 Baulandbilanz

Das Gemeindegebiet von Gföhl erstreckt sich über ca. 80,7km², wobei circa 93% dieser Fläche landwirtschaftlich genutzt werden bzw. Waldflächen sind. Etwa 4,4% der Gemeindefläche ist Bauland, welches folgendermaßen aufgeschlüsselt ist:

	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	Aufschl.	Frist	Vertrag	Reserve in %
Bauland-Wohngebiet	75,99	62,10	13,89	0,00	0,00	0,74	18,3
Bauland-Kerngebiet	25,36	23,40	1,96	0,00	0,00	0,32	7,7
Bauland-Agrargebiet	66,84	59,39	7,45	0,00	0,00	0,13	11,1
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	2,21	1,49	0,72	0,00	0,00	0,00	32,6
Bauland-Wohngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet nachh. Beb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1	170,40	146,38	24,02	0,00	0,00	1,19	14,1
Bauland-Betriebsgebiet	31,08	19,64	11,44	4,85	0,00	0,00	36,8
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	12,07	8,06	4,01	0,00	0,00	0,00	33,2
Bauland-verkehrsb. Betriebsgeb.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-verkehrsb. Industrieg.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2	43,15	27,70	15,45	4,85	0,00	0,00	35,8
Summe	213,55	174,08	39,47	4,85	0,00	1,19	18,5

Abbildung 2: Flächenbilanz vor der 10. Änderung

Etwa 214 ha entfallen auf Bauland-Wohngebiet bzw. -Agrargebiet. Dies deutet einerseits auf den agrarischen Ursprung der Gemeinde hin, zeigt aber auch, dass Gföhl kleinstädtische Entwicklungen aufweist. Etwa 18,3% des Wohnbaulandes sind als Reserve zu betrachten. Die Reserven sinken aufgrund von gesetzten Mobilisierungsmaßnahmen (Vertrag) kontinuierlich.

Beinahe ein Drittel des gesamt gewidmeten Betriebsbaulandes ist noch nicht bebaut.

4.3 Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenzonenplan gelbe und rote Gefahrenzonen
- HQ 100-Überflutungsbereiche
- Hinweisbereiche Rutsch-/Sturzgefährdung
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser

5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN – FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

5.1 Änderungspunkt 1 – Projekt Kindergarten Gföhl

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

In der Katastralgemeinde Gföhl befindet sich derzeit der Kindergarten der Stadtgemeinde, welcher 2009 erbaut wurde. Dieser fasst Kapazitäten für ungefähr 130 Kinder, welche hauptsächlich aus dem eigenen Gemeindegebiet stammen. Der Gemeinderat hat entschieden, dass der Kindergarten erweitert werden soll. Aufgrund der Bevölkerungszahl und der demographischen Entwicklung in der Stadtgemeinde soll die Kapazität an diesem Standort erhöht werden. Die betreffenden Berieche sind bereits als Bauland-Sondergebiet Bildungs-, Freizeit- u. Veranstaltungszentrum gewidmet und bieten daher eine gute Grundlage zur Erweiterung. Die Widmungsänderung beschäftigt sich im Wesentlichen um eine geringfügige Verschiebung der Widmungsgrenzen mit dem Ziel der Errichtung eines kompakten zusammenhängenden Baukörpers.

<u>Umwidmung in Gföhl, KG Gföhl im Bereich von Gst. 1000, 999/6:</u>

- Umwidmung von Bauland-Sondergebiet Bildungs-, Freizeit- u. Veranstaltungszentrum zu Verkehrsfläche öffentlich im Ausmaß von ca. 1200m²
- Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich zu Verkehrsfläche privat im Ausmaß von ca. 400m²
- Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich zu Bauland-Sondergebiet Bildungs-, Freizeit- u. Veranstaltungszentrum im Ausmaß von ca. 600m²

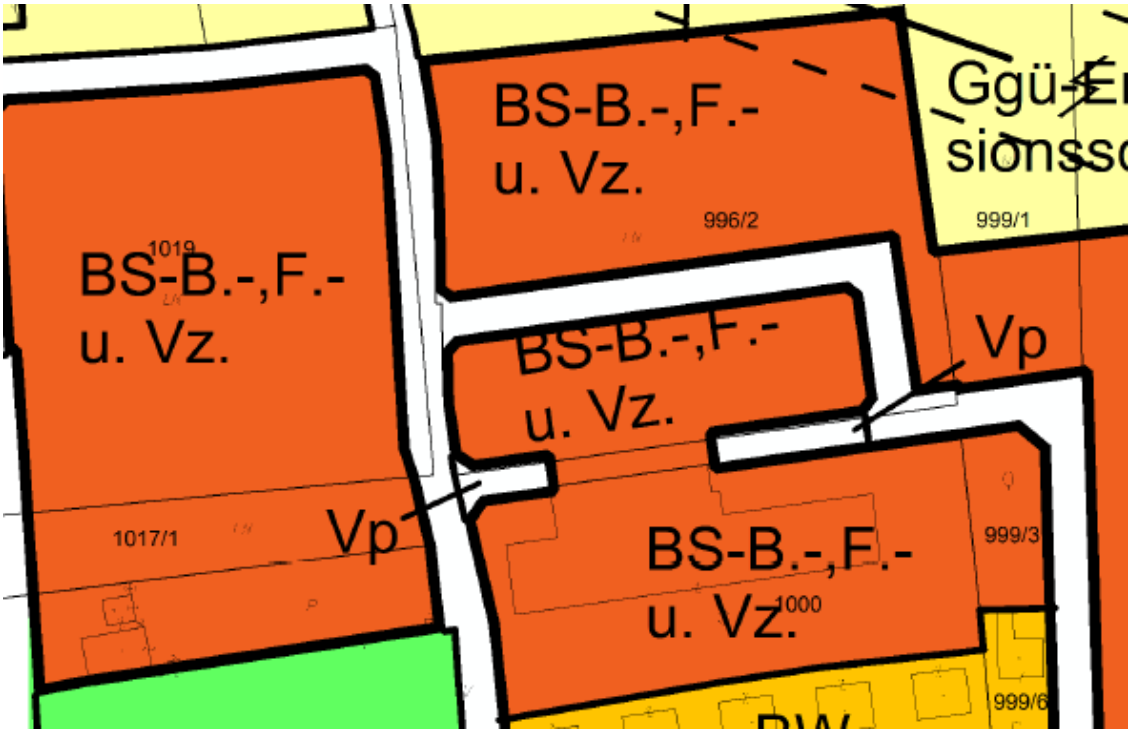


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit der 10. Änderung

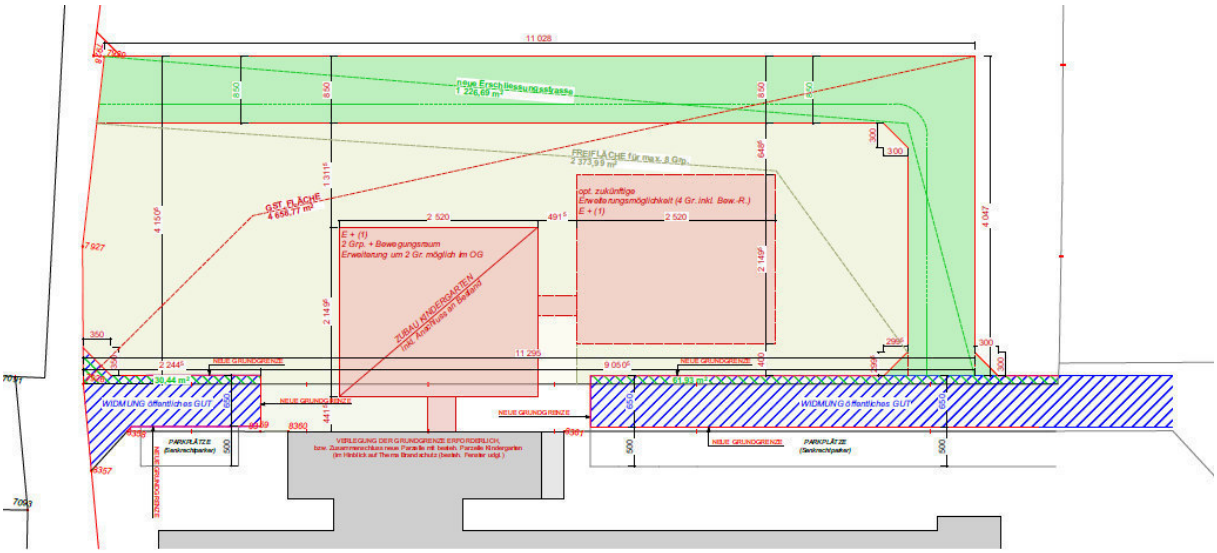


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Grundlagenkonzept

Das Konzept des Projektes sieht eine neue Gemeindestraße vor, die den IST-Zustand der Widmung nur leicht verändert. Die derzeit bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen direkt angrenzend an den Kindergarten werden zu privaten Verkehrsflächen, die öffentliche Verkehrsfläche für Anrainer:innen wird nördlich des Projekts verlaufen. Der Detailplan zum Projekt zeigt die zukünftig privaten Verkehrsflächen noch als öffentliches Gut, was im Laufe des Planungsprozesses jedoch zu privaten Flächen der Gemeinde umgeändert wurde.

Änderungsanlass

<u>Nach aktueller Rechtslage:</u>

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 5 … Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Innenentwicklung, bauliche Verdichtung

<u>Nach Rechtslage ab 01.01.2026:</u>

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

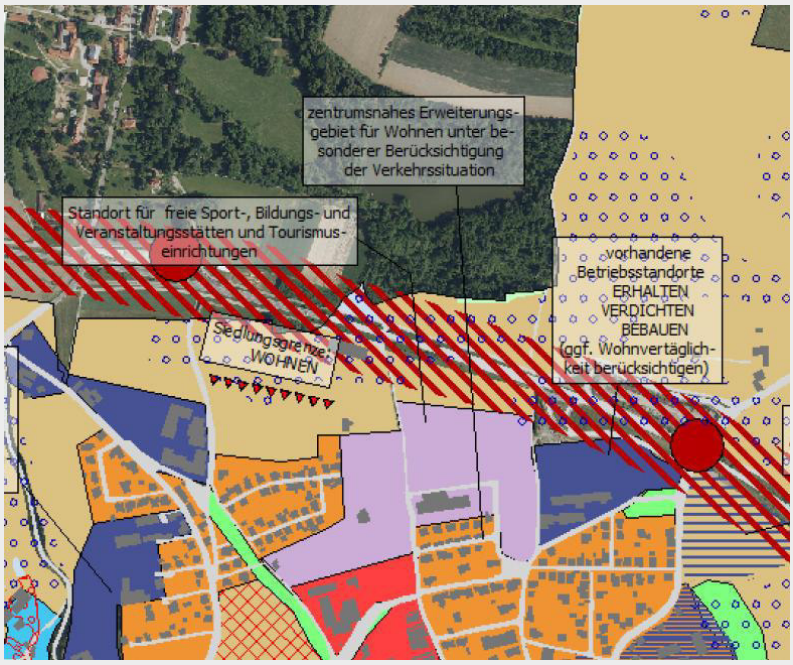
- Zi 1… Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Innenentwicklung, bauliche Verdichtung

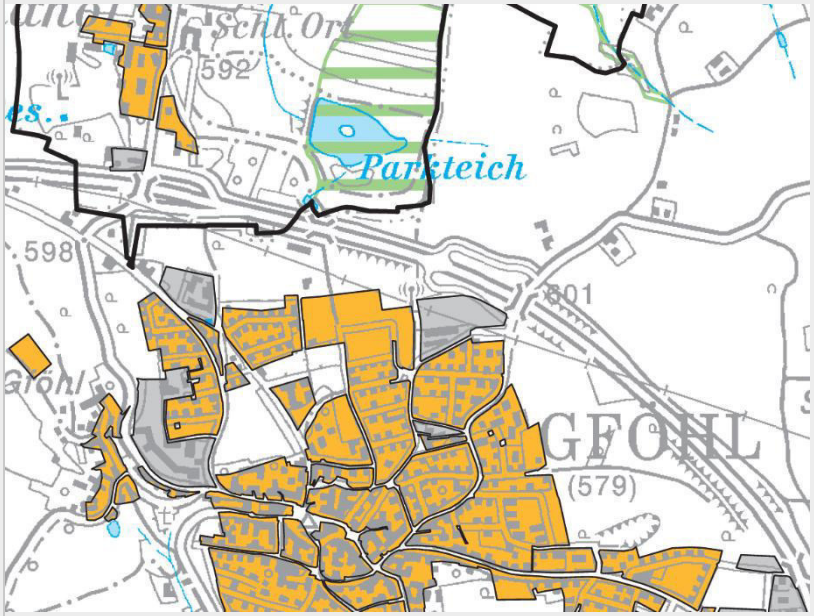
Motivation und Interessensabwägung

Das Entwicklungskonzept sieht für diesen Bereich eine Erweiterung für freie Sport-, Bildungs- und Veranstaltungsstätten sowie Tourismuseinrichtungen vor. Zudem schließt dieser Bereich an die Siedlungsgrenze „Wohnen“ im Westen an und ist gleichzeitig gut erreichbar. Die angrenzende B37 bringt den Vorteil einer verbesserten Erreichbarkeit sowohl für die gemeindeinterne als auch für die gemeindeübergreifende Bevölkerung.

Das eingereichte Konzept ist in der obenstehenden Grafik (Abbildung 4) dargestellt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Beruhigung der direkt angrenzenden Verkehrsflächen. Die

Aufteilung der derzeit öffentlichen Gemeindestraße in zwei Abschnitte und die gleichzeitige Umwidmung in Verkehrsfläche Privat sollen eine Beruhigung im unmittelbaren Umfeld des Kindergartens bewirken. Die Widmung zur Verkehrsfläche Privat gibt der Gemeinde die Möglichkeit, die Ein- und Ausfahrtsregelungen besser zu steuern. Die neue Gemeindestraße wird um den neuen Teil des Kindergartens herumgeführt und bindet die übrigen Baulandreserven an das öffentliche Verkehrsnetz an.

Raumordnungsfachliche Kriterien	**Beschreibung, Begründung**
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<u>ÖEK:</u> Standort für freie Sport- Bildungs- und Veranstaltungsstätten und Tourismuseinrichtungen <u>Ziele der Stammverordnung:</u> (3) 1: Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort- und Wirtschaftsstandort (3) 4: Aktivierung der vorhandenen Baulandreserven – Lebensraummarketing (3) 5: Ausbau der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur <u>Relevante Vorgaben des NÖ ROG (§1 Abs 2 Zi 3):</u> a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche d) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten  *Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept*

	 *Abbildung 6: Ausschnitt aus dem RegROP*
Überörtliche Planungs-festlegungen	Der Bereich ist bereits im RegROP und im Örtlichen Entwicklungskonzept als Erweiterungsfläche gekennzeichnet. Außerdem sind die Bereiche bereits dementsprechend gewidmet (Bauland-Sondergebiet-Bildungs-, Freizeit- u. Veranstaltungszentrum)
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Änderung in der Nähe der Gemeindegrenze zur Gemeinde Jaidhof, allerdings im Ortsgefüge und bereits in regionalen und überregionalen Planungen vorgesehen
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Erweiterung und Stärkung des Bildungsstandortes der Gemeinde mit intergemeindlicher Wichtigkeit; Aktivierung von vorhandenen Baulandreserven und Ausnutzung von vorhandener Infrastruktur; Siedlungsentwicklung in unmittelbarer Nähe/ Anschluss an die bestehenden Siedlungsbereiche und des Bildungsstandortes Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität; Pull-Faktor für die Ansiedlung junger Bevölkerung; Steigerung der Wichtigkeit der Gemeinde im Bildungssegment Verwendung und Mobilisierung von Baulandreserven, sowie Ausnutzung bestehender Infrastrukturen ohne großen Eingriff in den IST-Zustand;
Öffentliches Interesse	Verdichtung, Innenentwicklung von Mischnutzungen; Ermöglichen von kurzen Wegen; Sichern des Bestandes, Stärkung des Wohnstandortes und Verbesserung der Wohn-/ Lebensqualität
Standortwahl, Variantenvergleich	Standortgebundene Widmung, Erweiterung des Bildungsstandortes
Geschlossene Siedlungsentwicklung	Innenverdichtung im kompakten Siedlungsraum und abrundender Charakter
Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Anpassung der Widmung entsprechend dem Bestand; Erweiterung der bereits bestehenden Strukturen

Sicherung anderer Standorteignungen	Absicherung der bestehenden Funktionen, keine Änderung für umgebende Nutzungen
Nutzungskonflikte, Abschirmung	Keine maßgebliche Änderung der IST-Situation, Absicherung und Möglichkeiten zur Verdichtung des Bestandes; Verlegung des öffentlichen Verkehrsweges, dennoch kein großer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten
Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge	Verdichtung des Ortsgebietes; Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Form von Bildung. Anbindung auch im überregionalen Sinn gegeben
Sozialverträglichkeit	Erreichbarkeit bleibt gleich; Verdichtung im best-ausgestatteten Gemeindeteil, gute Erreichbarkeiten von wichtigen Einrichtungen Kapazitäten in Bildungseinrichtungen vorhanden
Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Innenverdichtung wird forciert
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Bereits an die Infrastruktur angeschlossen, Verdichtender Charakter; Verwendung der Baulandreserven
Flächen-/bodensparend	Verdichtung im Bestand, nahe des Ortszentrums, Abrundung des Siedlungsraumes
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Keine Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Bereits bebauter/gewidmeter (Bauland) Bereich, keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Bereits bebauter/gewidmeter (Bauland) Bereich, keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Bereits bebauter/gewidmeter (Bauland) Bereich, keine Hinweise auf Gefährdungen
Grundwasser	Bereits bebauter/gewidmeter (Bauland) Bereich, keine Hinweise auf Gefährdungen
Nutzungsgeschichte	Bereits bebauter/gewidmeter (Bauland) Bereich, keine Hinweise auf Gefährdungen
Schatten- oder Feuchtlage	Bereits bebauter/gewidmeter (Bauland) Bereich, keine Hinweise auf Gefährdungen
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Quantitativ und qualitativ ausreichend
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Erschließungsachsen bereits gegeben, Widmungs-/Straßenbreiten mindestens 8,5m (Verkehrsfläche Gemeindestraße), circa 6,5m auf Verkehrsfläche privat; Neue Ausfahrt auf Gemeindestraße, jedoch durch die Umwidmung der IST-Gemeindestraße zur Verkehrsfläche privat ohne Durchfahrtsmöglichkeit, wird nur mit einer gering erhöhten Frequenz der Aus- und Einfahrt gerechnet
Verkehrsabwicklung, -fluss	Erhöhung der Nutzerzahlen, dadurch Erhöhung Verkehrs nur in sehr untergeordnetem Ausmaß möglich; Die direkt betroffenen privaten Verkehrsflächen können durch die Gemeinde geregelt

	werden. Somit können Ein- und Ausfahrtszeiten und Berechtigungen auf die Verhältnisse bedarfsgerecht abgestimmt werden
Verkehrssicherheit	Hinweise auf Gefährdungen
Umweltverbund	Zentrale Einrichtungen allesamt fußläufig erreichbar, Bus-Haltestellen im Zentrum
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur
Landschaftsbild, -funktionen	Lage am Siedlungsraum, Siedlungsabschluss
Natur-, Artenschutz	Bereits bebauter/gewidmeter (Bauland) Bereich
Klimawandelanpassung	Bereits bebauter/gewidmeter (Bauland) Bereich

Zusammenfassung

Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der gegebenen IST-Situation und geplanten Nutzung.

Die Änderung entspricht den Festlegungen des rechtskräftigen und neuen Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Es sind keine Unterlagen und/ oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für das Bauland keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt

<u>Kriterien nach §25a</u>

- Umsetzung eines Planungsziels des ÖEK, das bereits SUP - geprüft wurde - Aussagen noch zutreffend
- Baulandeignung und Baulandreserven sind aktuell dokumentiert
- Die Widmungsfestlegung steht nicht im Widerspruch zu örtlichen Festlegungen oder raumordnungsrechtlichen Vorgaben
- Die Widmungsfestlegung befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche

Die Widmungsfestlegung übersteigt nicht das Ausmaß von zukünftig 1ha Wohnbauland oder 2ha Betriebsgebiet

6 FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderung ergibt sich folgende neue Flächenbilanz:

Gemeinde Gföhl

	gesamt	bebaut:	unbebaut:				Bauland-Reserve
				davon:			
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet	68,85	55,68	13,16	0,63	0,00	1,34	19,1
Bauland-Kerngebiet	18,29	16,50	1,79	0,00	0,00	0,32	9,8
Bauland-Agrargebiet	67,99	59,99	7,99	0,00	0,00	0,13	11,8
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	2,21	1,49	0,72	0,00	0,00	0,00	32,6
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	13,88	12,65	1,23	0,00	0,00	0,00	8,8
Zwischensumme 1:	171,21	146,32	24,89	0,63	0,00	1,79	14,5
Bauland-Betriebsgebiet	12,91	10,23	2,68	1,63	0,00	0,00	20,8
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	12,08	8,07	4,01	0,00	0,00	0,00	33,2
Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	18,18	9,43	8,76	3,22	0,00	0,00	48,2
Bauland-verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	43,17	27,72	**15,45**	4,85	0,00	0,00	35,8
SUMME:	214,39	174,04	40,34	5,48	0,00	1,79	18,8

Tabelle 1: Flächenbilanz nach der 10. Änderung

7 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die Widmungsänderung im Konkreten entstehen der Gemeinde keine Mehrkosten als bereits durch die bestehende Widmung vorgegeben. Die Zusammenfassung der Kindergarteneinrichtungen in einen Baukörper reduzieren sich die alltäglichen Kosten der Gemeinde zur Erhaltung des Kindergartenstandortes.

Gföhl, 03.12.2025

Für den Gemeinderat
der Stadtgemeinde Gföhl

Bgm. Bmstr.Ing. Franz Holzer

A-3542 Gföhl, Hauptplatz3
(für die ErstellerIn)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416995d, LG St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Michael Stegmaier, M.Sc.
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)699 19228413
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)

8 ANLAGE

Pläne:

- Planausschnitte: Flächenwidmungsplan – Entwurf
- Planausschnitte: Flächenwidmungsplan Darstellung der Änderungen – Entwurf

Weitere Anlagen:

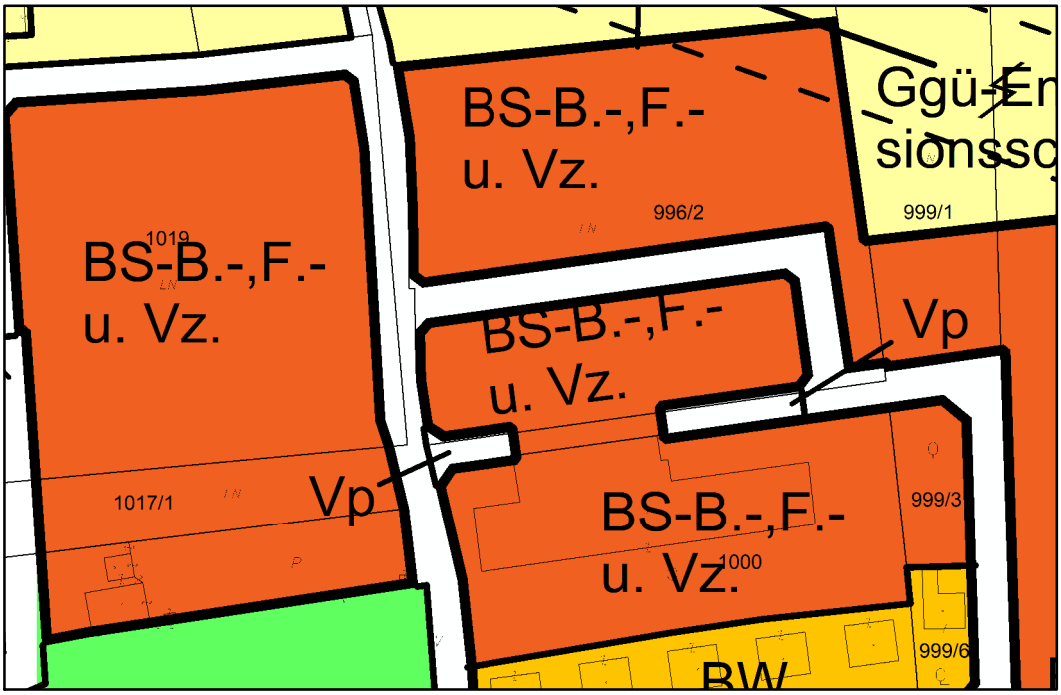
- Formblätter nach §25a

Stadtgemeinde Gföhl

Örtliches Raumordnungsprogramm 2008

10. Änderung - Flächenwidmungsplan

Entwurf



BS- Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung

-B.-,F.-u. Vz. Bildungs-, Freizeit- und Veranstaltungszentrum

0 20 40 60 80 100
Meter

N

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

Planzahl: 25 051E
Datum: 03.12.2025
DKM-Stand: 10/2024
DKM-Beschluss:

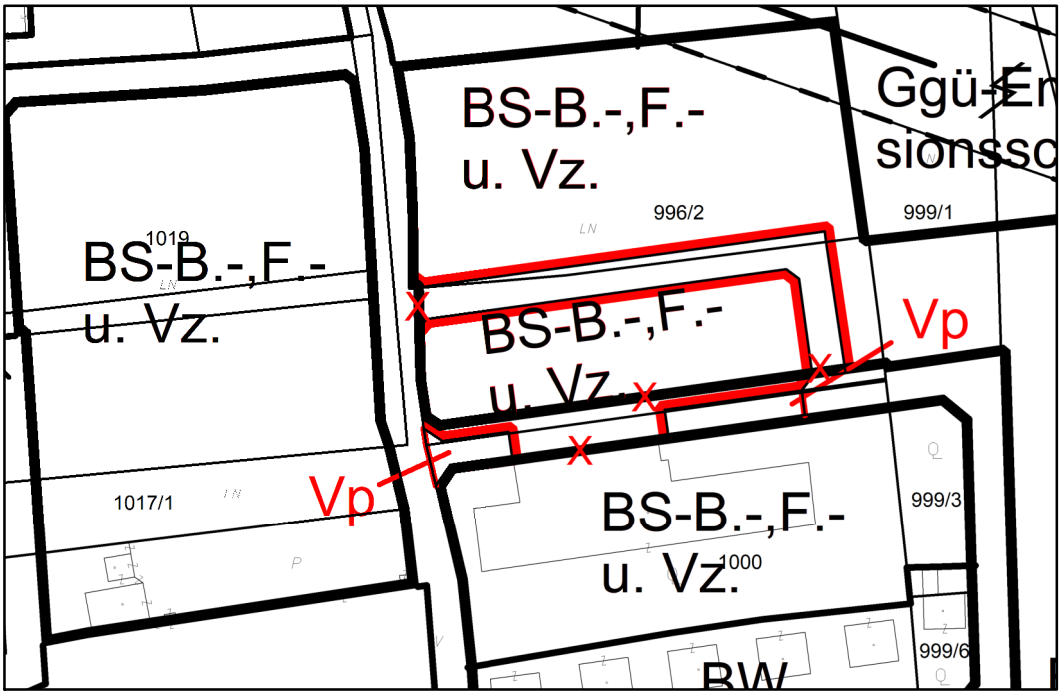
Copyright DKM by Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; Rückfragen/Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt, aktuelle DKM-Daten im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider

Stadtgemeinde Gföhl

Örtliches Raumordnungsprogramm 2008

10. Änderung - Entwurf

Flächenwidmungsplan - Darstellung der Änderungen



BS- Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung

-B.-,F.-u. Vz. Bildungs-, Freizeit- und Veranstaltungszentrum

0 20 40 60 80 100
Meter

N

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

Planzahl: 25 051EAE
Datum: 03.12.2025
DKM-Stand: 10/2024
DKM-Beschluss:

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

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho)

Änderungspunkt 1.1: KG Gföhl – Widmung von Verkehrsfläche privat

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	☒ erfüllt ☒ apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	☒ erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	☒ erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	☒ erfüllt
Artenschutz	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	☒ erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin: ……

Siegel und Unterschrift

Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho)

Änderungspunkt 1.2: KG Gföhl – Widmung von Verkehrsfläche öffentlich

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	☒ erfüllt ☒ apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	☒ erfüllt
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	☒ erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	☒ erfüllt
Artenschutz	☒ keine Hinweise ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	☒ erfüllt

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin: ……

Siegel und Unterschrift

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

Änderungspunkt 1.3 KG Gföhl: Widmung von Bauland-Sondergebiet Bildungs- Freizeit- und Veranstaltungszentrum

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

Bestätigt durch den Ortsplaner/die Ortsplanerin: ……

Stempel und Unterschrift