



Abs.: Stadtgemeinde Gföhl, A-3542 Gföhl, Hauptplatz 3

Geschäftsdaten

Ihr Schreiben:
Ihr Zeichen:
Geschäftszahl: A-2022-1154-00498/0003
Datum: 17.07.2023

Kontaktdaten

Parteienverkehr: Mo-Fr 7-12 und Di 13-18 Uhr
Bearbeiter: StADir. Petra Aschauer/RS
Telefon: 02716/6326 14
Fax: 02716/6326 26
E-Mail: petra.aschauer@gfoehl.gv.at

Betreff: Flächenwidmungsplan 2008 9. Änderung

Kundmachung

9. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2008

Der Gemeinderat beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Felling, Gföhl, Gföhleramt, Großmotten, Moritzreith, Neubau, Rastbach, Reittern, Seeb und Untermeisling abzuändern.

Der Entwurf wird gemäß § 25 Abs. 4 iVm § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

von 17. Juli 2023 bis 28. August 2023

im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Unterlagen stehen zusätzlich auf der Homepage der Stadtgemeinde Gföhl (<http://www.gfoehl.gv.at>) und der Homepage des Raumplanungsbüros (<http://www.kommunaldialog.at>) kostenlos und anonym zum Download bereit.

Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind bei der Beschlussfassung des Örtlichen Raumordnungsprogramms in Erwägung zu ziehen.



Der Bürgermeister

Ludmilla Etzenberger

angeschlagen am: 17.07.2023
abgenommen am: 29.08.2023



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 22 057E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2008

9. Änderung

Entwurf - Übersicht

Text- und Plandokumente
Übersicht
Verordnung

Gföhl, Juni 2023

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
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	ÜBERSICHT	3
2	VERORDNUNG	10
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE § 25 ABS. 4 NÖ ROG 2014	12
3.1	Bevölkerungsentwicklung	12
3.2	Baulandbilanz	12
3.3	Naturgefahren.....	14
4	ALLGEMEINES STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG	15
5	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN – ENTWICKLUNGSKONZEPT	16
5.1	Allgemeine Anpassungen	16
5.2	Ziele der Stammverordnung	16
5.3	ÖEK Änderungspunkt I. – Betriebsgebiet: Erweiterung, Intensivierung, Neuansiedlung von flächen-/verkehrs-/emissionsintensiven Betrieben.....	18
5.3.1	Variantenvergleich	19
5.3.2	Untersuchung der Umweltauswirkungen	22
5.3.3	Erläuterungen.....	29
6	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN – FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	31
6.1	FW Änderungspunkt 1+2 – KG Gföhl: Änderung der Widmungsart in Bauland-Kerngebiet /-für nachhaltige Bebauung mit GFZ 4,0	31
6.2	FW Änderungspunkt 3 – KG Gföhl: Widmung von Grünland-Photovoltaikanlage.....	36
6.3	FW Änderungspunkt 4 – KG Gföhl: Umwidmung von BB in Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Neuwidmung von BVB	45
6.4	FW Änderungspunkt 5 – KG Gföhl: Abrundung von BW und Widmung eines Ggü	51
6.5	FW Änderungspunkt 6 – KG Gföhl: Anpassung von öffentlichen Verkehrsflächen auf Basis von Vermessungen	55
6.6	FW Änderungspunkt 7 – KG Gföhleramt, KG Reitern: Rücknahme der Widmung Grünland-Hofstelle und Widmung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland.....	59
6.7	FW Änderungspunkt 9 – KG Großmotten: Abrundung von Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von einer Parzelle	63
6.8	FW Änderungspunkt 10 – KG Neubau: Anpassung der Gewässerflächen an den Naturstand.....	69
6.9	FW Änderungspunkt 11 – KG Rastbach: Streichung des Zusatzes Hintausbereich und Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche	71
6.10	FW Änderungspunkt 12 – KG Rastbach: Rückwidmung von Bauland in Grünland-Land- und Forstwirtschaft	73
6.11	FW Änderungspunkt 13 – KG Reitern: Abrundung von Bauland entsprechend dem Bestand	74
6.12	FW Änderungspunkt 14 – Widmung von Grünland-Lagerplatz	76
6.13	FW Änderungspunkt 15 – KG Untermeisling: Änderung der Baulandart von Bauland-Wohngebiet auf -Agrargebiet	83



6.14	FW Änderungspunkt 16 – KG Felling: Widmung einer Grünland-Hofstelle.....	90
6.15	FW Änderungspunkt 17 – KG Felling: Anpassungen der Baulandwidmung an den Bestand	102
6.16	FW Änderungspunkt 18 – KG Gföhl: Anpassung der Widmungsabgrenzungen beim Gföhlbach	104
6.17	FW Änderungspunkt 19 – KG Gföhl: Widmung einer Verkehrsfläche-privat für eine Zufahrt.....	105
6.18	Umweltbericht – Kumulative Auswirkungen	112
6.19	Umweltbericht – Zusammenfassung.....	116
7	FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014.....	118
8	KOSTEN DER ÄNDERUNG	120
9	ANLAGE.....	121

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 acht 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 Änderungspunkten im Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan.




Es umfasst folgende Punkte:

ÄP	KG / Verortung	Beschreibung
Änderungen im ÖEK		
I.	Gföhl, Gföhleramt Betriebsgebiet	<p>Intensivierung bzw. Neuansiedlung von flächen-/verkehrs-/emissionsintensiven Betrieben</p>
Änderungen im Flächenwidmungsplan		
1	Gföhl Östlicher Siedlungsraum	<p>Änderung der Baulandart in Bauland-Kerngebiet (BK) bzw. Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)</p>


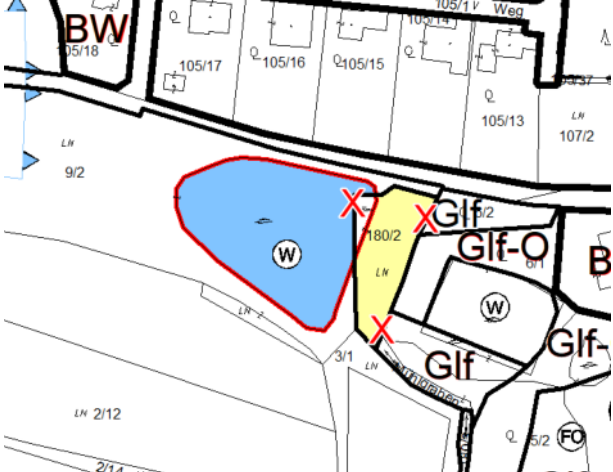
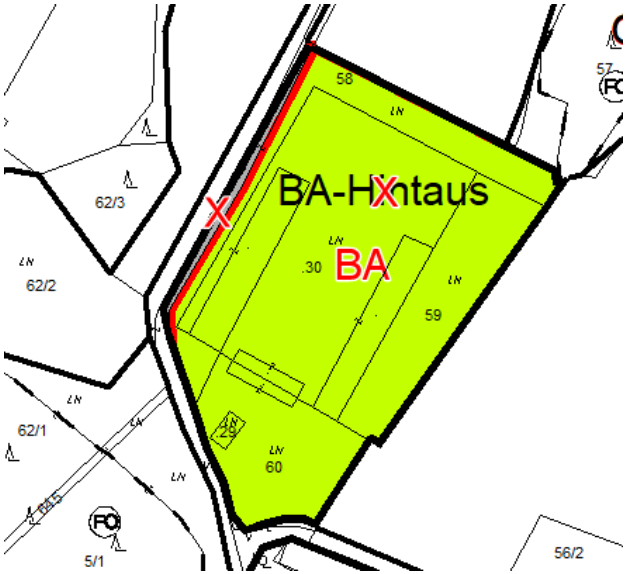


2	Gföhl Zentrum	Änderung der Widmungsart von BK in BKN mit einer höchstzulässigen GFZ von 4,0
3	Gföhl Entlang B37	<p>Widmung von Grünland-Photovoltaikanlage und Grünland-Grüngürtel zur ökologischen Aufwertung</p>
4	Gföhl Betriebsgebiet	<p>Um-/Neuwidmung in/von Bauland-verkehrsbeschränkte Betriebsgebiet mit maximal zulässigen 500/1.000/3.000 Fahrten pro Tag und ha und Grünland-Freihaltefläche</p>



<p>5</p>	<p>Gföhl Bruchweg</p>	<p>Abrundung von Bauland-Wohngebiet und Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz</p> 
<p>6 a-e</p>	<p>Gföhl Sackgasse Gföhl Zwettler Straße Gföhl Sportplatz Moritzreith Weg Moritzreith Ortschaft</p>	<p>Anpassungen bei Verkehrsfläche-öffentlich auf Basis von Vermessungen</p> 
<p>7</p>	<p>Gföhleramt Reitern</p>	<p>Rücknahme der Widmung Grünland-Hofstelle und Umwidmung in erhaltenswertes Gebäude im Grünland</p> 



8	Gföhleramt	<p>Streichung eines Geb</p> <p><i>Entgegen der Auflistung in der SUP-Vorprüfung wird dieser Änderungspunkt im vorliegenden Entwurf nicht mehr behandelt.</i></p>
9	Großmotten	<p>Abrundung von BA und Gfrei, Zusatz „Retention“ bei Gfrei</p> 
10	Neubau Teich	<p>Anpassung der Gewässerflächen an den Naturstand</p> 
11	Rastbach	<p>Streichung des Zusatzes Hintausbereich, Anpassung der Verkehrsfläche-öffentlich</p> 



<p>12</p>	<p>Rastbach</p>	<p>Rückwidmung von Bauland-Agrargebiet in Grünland-Land- und Forstwirtschaft</p>
<p>13</p>	<p>Reittern</p>	<p>Abrundung von Bauland-Agrargebiet</p>
<p>14</p>	<p>Seeb</p>	<p>Widmung von Grünland-Lagerplatz und eines Geb</p>



<p>15</p>	<p>Untermeisling</p>	<p>Änderung der Widmungsart von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Agrargebiet</p>
<p>16</p>	<p>Felling</p>	<p>Widmung einer Grünland-Hofstelle</p>
<p>17</p>	<p>Felling</p>	<p>Anpassungen der Baulandwidmungen an den Bestand</p>
<p>18</p>	<p>Gföhl</p>	<p>Anpassung der Widmungsgrenzen beim Gföhlbach</p>



19	Gföhl	<p>Widmung einer Verkehrsfläche-privat für eine Zufahrt</p>
----	-------	---

Hinweis Strategische Umweltprüfung

Die Gemeinde hat im Dezember 2022 und im April 2023 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 9. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt. Die Behörde teilte in ihre Schreiben vom 16. Jänner 2023 und 18. Jänner 2023 sowie 25. Mai 2023 (RU1-R-159/066-2022) der Gemeinde mit, dass Ergänzungen der Unterlagen erforderlich sind. Diese basieren auf folgenden Stellungnahmen der Amtssachverständigen:

- ASV für Raumordnung (Gutachten vom 12. Jänner 2023 und 22. Mai 2023, RU7-O-159/115-2022) bezeichnet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als vollständig. Es werden weitere Hinweise für das Verfahren gegeben.
- ASV für Naturschutz (Gutachten vom 09. Februar 2023 und 24. Mai 2023, BD1-N-8159/007-2022) weist darauf hin, dass nähere Erläuterungen zum Landschaftsbild für ÄP 9 erforderlich sind.

Die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes ist gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 für die Änderung des ÖROP erforderlich.



2 VERORDNUNG

geplante Verordnung:

Stadtgemeinde Gföhl Örtliches Raumordnungsprogramm 2008 9. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gföhl ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Felling, Gföhl, Gföhleramt, Großmotten, Moritzreith, Neubau, Rastbach, Reitern, Seeb und Untermeisling ab.

§ 2

§ 2 Abs 3 der Stammverordnung vom 14.08.2008 bzw. 24.09.2014 wird folgendermaßen ergänzt:

35. Die Etablierung erneuerbarer, alternativer Energieträger soll forciert und intensiviert werden.

§ 6 der Stammverordnung vom 14.08.2008 bzw. 24.09.2014 wird folgendermaßen ergänzt:

(4) Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung einer qualitativen Kleinraumentwicklung geeigneten Flächen:

- auf Gebäudedächern
- auf intensiv genutzten, versiegelten Flächen
- auf oder im Nahbereich technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze...)
- im Nahbereich von Betriebs- und/oder intensiv genutzten Agrarbereichen
- in Bereichen mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität
- nähere Untersuchungen in sensiblen Schutzgebieten übergeordneter Planungshoheiten (Natura 2000 u.ä.)
- in Grünlandbereichen mit Flächen von überwiegend geringer bis mittlerer agrarischer Wertigkeit
- außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen wie Überflutung, Wildbachzone, Hochwasserabflussbereich u.ä.

§ 3

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, GZ 22 057E, verfassten Plan auf den Planblättern 1, 2, 3, 4, 5 und 7 neu dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht begründet ist.



§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.