



Parteienverkehr: Mo-Fr 7-12 und Di 13-18 Uhr

Telefon: +43 (0)2716 / 63 26-0

Fax: +43 (0)2716 / 6326-26

BearbeiterIn: Dir. Anton Deimel/Anita Loimayer

Geschäftszahl: 1-BWRO-000-(08-0177)0076-08

Gföhl, am 14.08.2008

Kundmachung

Nach Erörterung beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Gföhl am 14.08.2008 folgende

Verordnung:

Örtliches Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Gföhl 2008 generelle Überarbeitung

§ 1

- (1) Gemäß § 22 NÖ ROG 1976, LGBl 8000, wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Gföhl aufgrund seiner generellen Überarbeitung für das gesamte Gemeindegebiet abgeändert und neu kundgemacht.
- (2) Das Entwicklungskonzept wird erstmalig festgelegt und der Flächenwidmungsplan wird vollständig neu dargestellt.

§ 2

- (1) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden im Entwicklungskonzept im Detail festgelegt und beschrieben.
- (2) Die Hauptziele der Gemeinde mit dem Leitsatz: „Die Stadt Gföhl = die Regionsstadt mit hoher städtischer Infrastruktur und hohem persönlichen Engagement“ lauten:
 1. Die Zielsetzungen des Klima- und Bodenbündnisses liegen den raumplanerischen Entscheidungen der Stadtgemeinde zugrunde.
 2. Es wird eine sparsame Nutzung der Bodenressourcen verfolgt.
 3. Die Siedlungsentwicklung wird nach innen gelenkt und damit auch die Qualität der Siedlungsgestaltung verbessert.
 4. Die Bodenfruchtbarkeit und die Bodenbildung werden erhalten, einer Bodenschonenden Nutzung und Entsiegelung der Flächen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

5. Maßnahmen zu Bodenerhaltung, Bodenverbesserung werden angestrebt, das bedeutet, regional wertvoller Boden wird unter Schutz gestellt.
6. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und des Wasserhaushaltes angestrebt, wodurch es zu einer Aufwertung der Lebensqualität im Gemeindegebiet kommt.
7. Die umweltschonende Nutzung der Kultur- und Naturlandschaft wird angestrebt.
8. Dem Natur- und Kulturerbe wird im Rahmen der Örtlichen Raumplanung Sorge getragen.
9. Die ökologische Vernetzung der Lebensräume innerhalb des Gemeindegebietes und regional wird forciert.
10. Planungsentscheidungen liegen der Erhaltung und Aufwertung der Eigenart und Qualität der Böden und der Gemeinde zugrunde.
11. Gezielte Maßnahmen in der Örtlichen Raumordnung der Stadtgemeinde Gföhl sollen zur Senkung des Energieverbrauchs und der Verringerung der CO₂-Emissionen beitragen.
12. Aufgrund der Siedlungs- und Ortsstrukturen der Stadtgemeinde Gföhl werden keine Zonen für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgewiesen.
13. Widmungsfestlegungen im Flächenwidmungsplan haben Maßnahmen zur Vermeidung und Beruhigung des Individualverkehrs zu beinhalten (Förderung des Radfahrens und des Zufußgehens).
14. Die Gemeinde strebt mit den übergeordneten Stellen/Institutionen und Ansprechpartnern den Ausbau des öffentlichen Verkehrs an.

(3) Unter der Berücksichtigung dieser Zielformulierungen strebt die Stadtgemeinde Gföhl folgende Entwicklung an:

1. Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort- und Wirtschaftsstandort
2. Betriebsansiedlung und –erhaltung durch Standortmarketing
3. Gestaltung des Zentrums für ein attraktives Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis
4. Aktivierung der vorhandenen Baulandreserven – Lebensraummarketing
5. Ausbau der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur
6. Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und Arbeitsstätten
7. Erhaltung der dezentralen Ortsbereiche als Wohnstandorte für den ortseigenen Wohnbedarf
8. Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer
9. Ausbau der Tourismusinfrastruktur in Bezug auf Tages- und Kurzeittourismus
10. Teilnahme an regionalen und überregionalen Kooperationen
11. Freihalten der noch vorhandenen offenen Kulturlandschaft als substanzieller Bestandteil einer produktiven Landwirtschaft und eines für den Gast erlebbaren Orts- und Landschaftsbildes
12. Gezielte Förderung landwirtschaftlicher Nutzungsformen in den potenziellen Zonen der Nutzungsaufgabe
13. Gezielter Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung in den agrarischen Vorbehaltszonen
14. Restriktiver Schutz der Böden in den im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen Tabuzonen
15. Eingeschränkte und angepasste Flächennutzung der Böden in den im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen sensiblen Zonen
16. Flächendeckende Förderung des Ökologischen Landbaues
17. Verhinderung des Eintrags von Gefahrenstoffen an gefährdeten Standorten
18. Gezielte Freihaltung der im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen Tabuzonen von ungeeigneten Nutzungen

19. Eingeschränkte und angepasste Flächennutzung in den im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen sensiblen Zonen
20. Schutz und Weiterentwicklung vorhandener Fließgewässer-Korridore
21. Restrukturierung der degradierten, nur mehr teilweise vorhandenen Fließgewässer
22. Ausweisung von Retentionsräumen mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung
23. Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstals
24. Verstärkte Einbeziehung der Erholungsnutzung entlang/an der/n Gewässern
25. Überarbeitung und Verbesserung der Wasserschutz- und Schongebiete
26. Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik
27. Aufbau eines Biotop-Verbund-Systems
28. Revitalisierung/Neuanlage von Übergängen Siedlung – offene Landschaft
29. Erhaltung und gestalterische Aufwertung der Kulturdenkmäler
30. Schutz der landschaftsökologisch bedeutenden Bereiche
31. Erhaltung und ökologisch orientierte Entwicklung der Waldbestände
32. Schutz naturnaher Waldbestände
33. Lebensraum-Aufwertung: zentrale Siedlungsgebiete
34. Erhaltung und Entwicklung der Wanderwege mit einzelnen Aussichtspunkten

§ 3

- (1) Die Funktionen der einzelnen Ortschaften werden im Entwicklungskonzept im Detail festgelegt und beschreiben die Hauptfunktionen, das sind
 1. Felling: Agrarbetriebsstandort, Wohnstandort, Tourismusstandort
 2. Hohenstein: Wohnstandort, (Agrar) Betriebsstandort
 3. Obermeisling: Wohnstandort
 4. Untermeisling: Wohnstandort, Tourismusstandort
 5. Seeb: Agrarbetriebsstandort, Wohnstandort
 6. Litsch- und Wurfenthalgraben: Wohnstandort
 7. Garmanns: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort
 8. Reittern: Agrarbetriebsstandort, Wohnstandort
 9. Rastbach: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort
 10. Moritzreith: Agrarbetriebsstandort, Wohnstandort
 11. Großmotten: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort
 12. Grottendorf: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort
 13. Neubau: Wohnstandort, Agrarbetriebsstandort
 14. Gföhl: Wohnstandort, Betriebsstandort, Tourismus- und Freizeitstandort
 15. Gföhleramt, Lengfelderamt, Mittelbergeramt: agrarisch Wirtschaften, solitär Wohnen

§ 4

Entwicklungskonzept

- (1) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Stadtgemeinde Gföhl dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen.
- (2) Das Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der Aufhauser-Pinz OG, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg verfassten Plan, PZ 04018-EK-B auf 1 Planblatt dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht vertieft dargestellt ist.

§ 5

Flächenwidmungsplan

- (1) Die Widmung der einzelnen Grundflächen wird so festgelegt bzw. abgeändert, wie dies in dem von der Aufhauser-Pinz OG, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg verfassten Plan PZ 04018-B auf 7 Planblättern neu dargestellt ist.

§ 6

Besondere Nutzungen

- (1) Für die in den Leitziele festgelegte Absicherung der Betriebsstandorte in den Streulagebereichen ist die Widmungsart „Bauland-Sondergebiet – kleingewerbliche Hofstelle“ vorzusehen. In dieser Widmungsart sind folgende Bauwerke zulässig: Bauwerke im Sinne der Widmungsart Grünland-Hofstelle und Bauwerke für Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß überschreitende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und die bauliche Struktur einfügen, wenn der Betrieb in Kombination mit der Landwirtschaft geführt wird.
- (2) Die Widmung Bauland-Sondergebiet – kleingewerbliche Hofstelle soll nach Möglichkeit auf den bestehenden Hofverband beschränkt bleiben, Erweiterungen in untergeordnetem Ausmaß bis max. 30% der Fläche des ursprünglichen Hofverbandes sind zulässig.
- (3) Siedlungserweiterungen sind unter Beachtung der Zielsetzungen des Bodenbündnisses zu planen und zu realisieren. Nach Möglichkeit sind folgende Rahmenfestlegungen zu beachten:
- Haupterschließungsachsen im Mischsystem
 - keine durchgehenden Erschließungen (vermeiden von „Abkürzungen“ und Zufahren von nicht dort Wohnenden)
 - Individualverkehr am Rand der Baublöcke abstellen
 - Hauptfußwege orientieren sich zum Zentrum und zur Schule/Sportplatz usw., Lage der Hauptfußwege
 - fußläufige Durchlässigkeit: baublockweise Innenerschließung durch Fuß-/Radwege
 - maximalen Versiegelungsgrad festlegen
 - Niedrigenergie- und Passivhäuser (Fernwärme, Strom – autark)
 - großflächige Entwässerung über die Freifläche (Regenwasserkanal erübrigt sich):
 - Boden eignet sich bestens für eine Wiederversickerung
 - Wege versickerungsfähig anlegen
 - Freiflächen parkähnlich gestalten
 - hohe Wohnattraktivität durch Freiflächen, dienen auch als Ergänzungsfläche zu den eher kleiner dimensionierten Privatgartenflächen
- (4) Für die im Flächenwidmungsplan festgelegten Bauland-Aufschließungszonen werden folgende Freigabebedingungen festgelegt.

Aufschließungszone 3 Bauland-Betriebsgebiet:

Ein geeignetes Bebauungs- und Erschließungskonzept muss vorliegen und eine Teilung in Bauplätze, die einem Betriebsgebiet entsprechen sowie deren Erschließung. Die derzeit im Flächenwidmungsplan eingetragene Verkehrsfläche entspricht einer möglichen Teilung und muss bei der Freigabe nochmals geprüft und den Gegebenheiten angepasst werden.

Aufschließungszone 4 Bauland-Betriebsgebiet:

Ein geeignetes Bebauungs- und Erschließungskonzept muss vorliegen sowie die geordnete Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer. Eine Parzellierung, sodass eine Teilung in Bauplätze, die einem Betriebsgebiet entsprechen und deren Erschließung durch eine geeignete Erschließungsstraße müssen gegeben sein.

Aufschließungszone 10 Bauland-Betriebsgebiet:

Ein Bebauungs- und Erschließungskonzept muss vorliegen, d.h. eine Teilung in Bau-
plätze die einem Betriebsgebiet entsprechen sowie deren Erschließung durch eine
geeignete Verkehrsfläche.

Aufschließungszone 11 Bauland-Wohngebiet:

Vorlage eines Erschließungs-, Parzellierungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beach-
tung der Vorgaben im Sinne des Abs.3; Gewährleistung der Verkehrsanbindung
an die Langenloiser Straße

Aufschließungszone 12 Bauland-Wohngebiet:

Vorlage eines Parzellierungs-, Gestaltungs- und Bebauungskonzeptes unter Beach-
tung der Vorgaben im Sinne des Abs. 3

Aufschließungszone 13 Bauland-Wohngebiet:

Wenn die direkt angrenzenden BW-Flächen bereits bebaut sind.

Aufschließungszone 14 Bauland-Wohngebiet:

Wenn die direkt angrenzenden BW-Flächen bereits bebaut sind.

§ 7

1) Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und ihrer
darauf folgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungs-
frist folgenden Tag in Kraft.

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 21 Abs. 11 und 14 i.V.m. § 22 Abs.
4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-i.d.g.F., mit ihrem Bescheid vom
22. Oktober 2008, RU1-R-159/043-2008, genehmigt.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-
i.d.g.F, am 11.11.2008 in Kraft.



Der Bürgermeister:

Ök.-Rat Karl Simlinger

angeschlagen am: 27.10.2008
abgenommen am: 11.11.2008