



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 - Übersicht

Text- und Plandokumente
Übersicht
Verordnung
Hinweis beschleunigtes Verfahren

Gföhl, Dezember 2025

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 Umwelteinwirkungen 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, Rieftalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25 051E, verfassten Plan auf einem Planblatt, neu dargestellt und im dazugehörigen 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 Entwicklungs-konzept

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 Wohnbau Land oder 2ha Betriebs-gebiet 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 Planungsziels 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 Wohnbau land 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, Entwicklungs festlegungen 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 Deregulierungsgesetzes 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 Rechtsicherheit für alle Beteiligten sorgen.