



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 068E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2008

11. Änderung

Entwurf - Übersicht

Text- und Plandokumente
Übersicht
Verordnung

Gföhl, Juni 2026

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.
Selina Kohl, B.Sc.
Catharina Rombolá, B.Sc.
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhalt

1.	Einleitung.....	2
1.1.	Übersicht der Änderungspunkte.....	2
1.2.	Hinweis beschleunigtes Verfahren sowie strategische Umweltprüfung.....	8
1.3.	Weitere Neuerungen durch das NÖ Deregulierungsgesetz (Novellierung NÖ ROG 2014)	8
2.	Geplante Verordnung.....	10
3.	Grundlagenforschung nach § 25 Abs 4	11
3.1.	Thema Bevölkerungsentwicklung.....	11
3.2.	Thema Baulandbedarf.....	13
3.3.	Thema Naturgefahren	37
4.	Beschreibung der geplanten Änderungen.....	43
4.1.	ÄP 1 - Streichung sogenannter "Offenlandflächen"	43
4.2.	ÄP 2 - Änderungen im Streusiedlungsraum-Streulagenstandorte.....	51
4.3.	ÄP 3 - Abrundung des Wohnbaulandes in Gföhl, Franz Fux-Gasse	57
4.4.	ÄP 4 –Widmungsanpassung an Naturstandsvermessung, Jaidhofer Gasse	66
4.5.	ÄP 5 – Widmungsänderungen bei Verkehrsflächen in Gföhl	69
4.6.	ÄP 6 - Widmungsanpassungen bei der Abfallbehandlungsanlage in Gföhl.....	74
4.7.	ÄP 7 – Widmungsabrundung in der Feldgasse (Gföhl).....	79
4.8.	ÄP 8 - innerörtliche Baulandabrundung in Garmanns.....	83
4.9.	ÄP 9 – Abrundung Wohnbauland in Rastbach.....	89
4.10.	ÄP 10 - Änderungen bei Grünland-Freihalteflächen und Verkehrserschließung im Bereich von Seeb 27.....	94
4.11.	ÄP 11 - Widmung einer Grünland-Sportanlage in Obermeisling	101
5.	Flächenbilanz nach geplanter Änderung.....	110
6.	Folgekosten durch die geplanten Widmungsmaßnahmen.....	111
7.	Anlage	112

Genderhinweis:

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. Einleitung

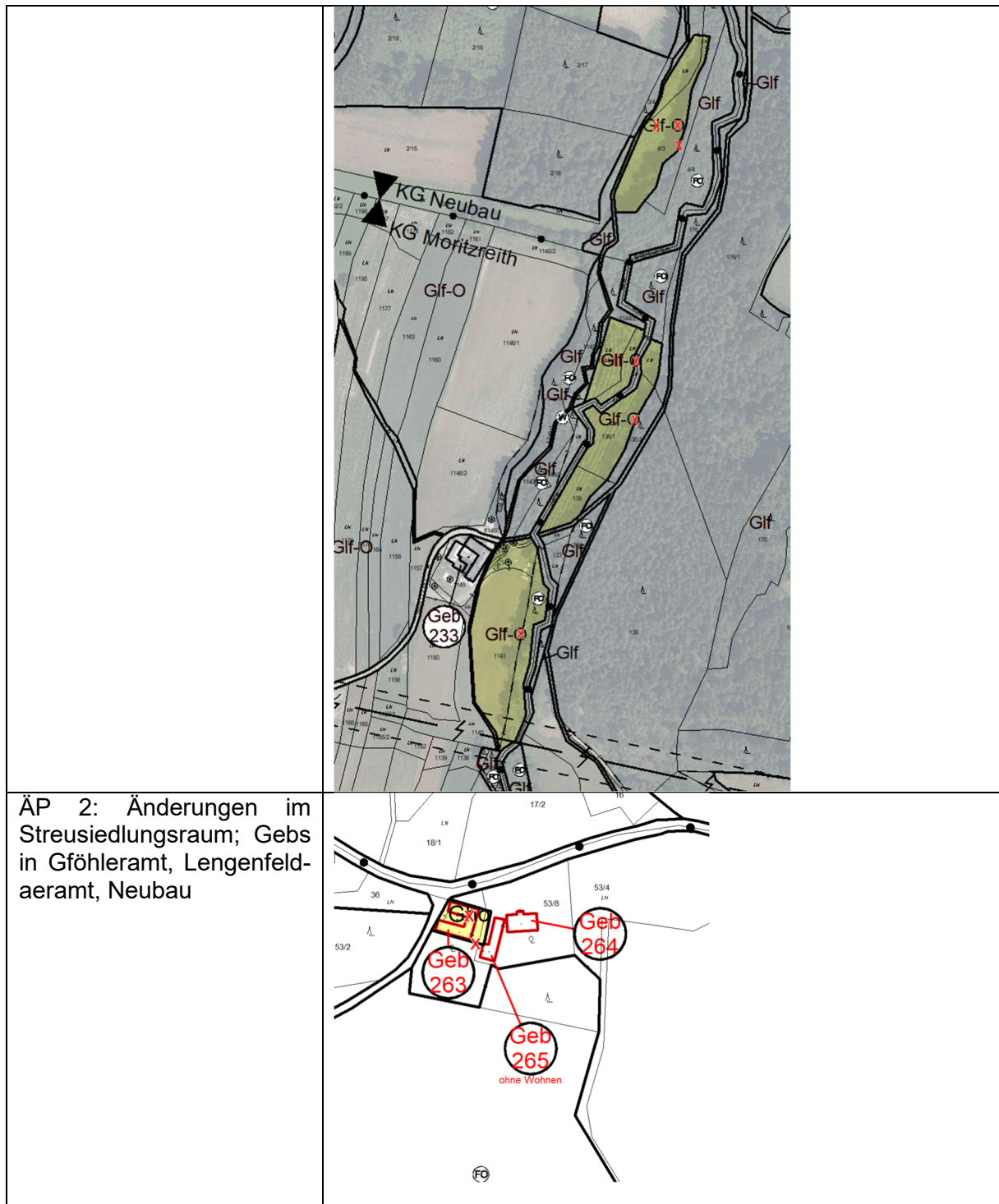
Das gegenständliche Verfahren der Gemeinde Gföhl betrifft die Änderung des Flächenwidmungsplans. Die geplanten Änderungsbereiche betreffen sowohl das Bauland als auch das Grünland.

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Gföhl stammt aus dem Jahr 2008. Es gilt ein Örtliches Entwicklungskonzept, dessen Festlegungen einer strategischen Umweltprüfung unterzogen und aufsichtsbehördlich genehmigt ist. Bisher wurde das Örtliche Raumordnungsprogramm 2008 10-mal geändert.

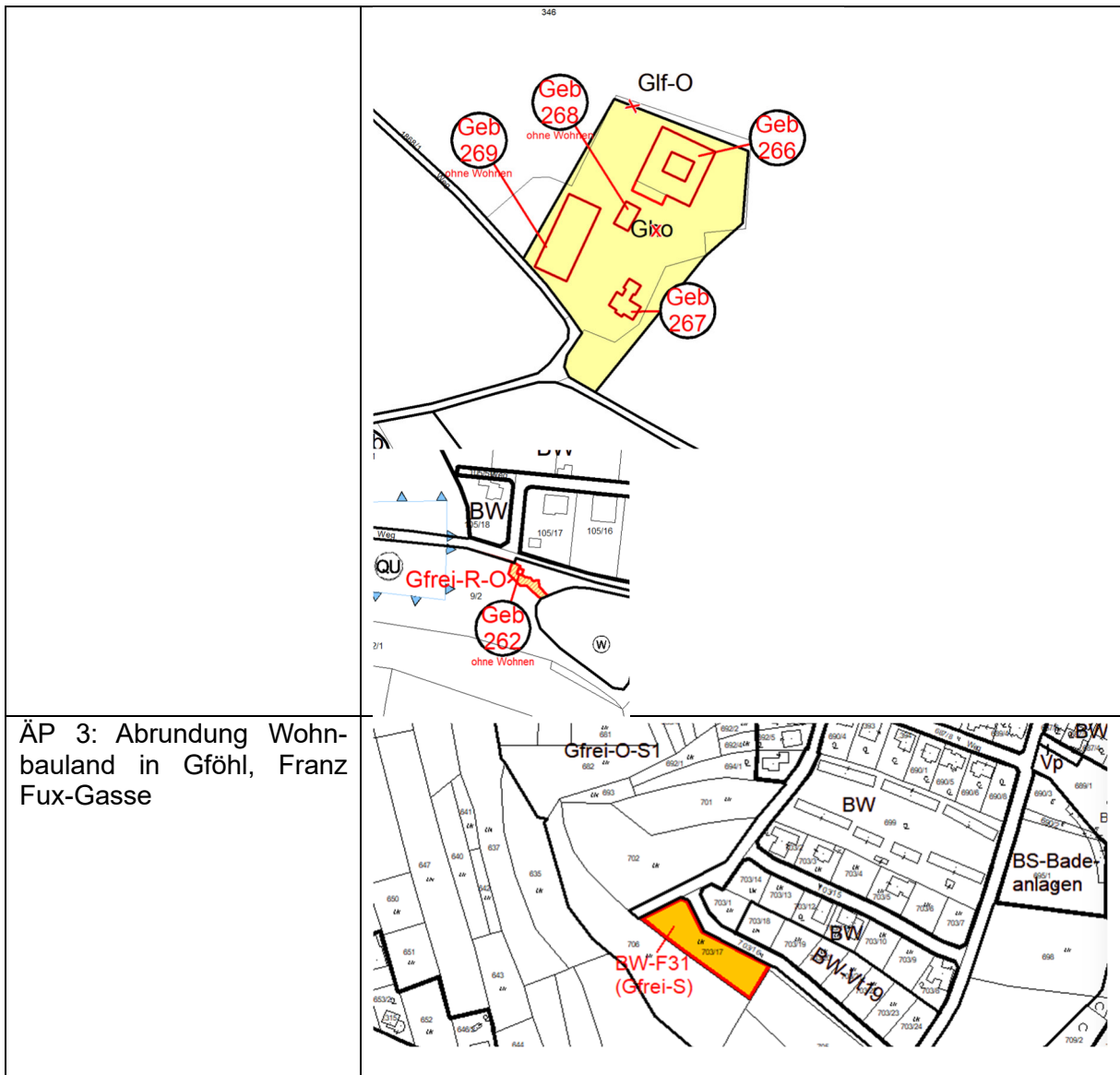
1.1. Übersicht der Änderungspunkte

Im gegenständlichen Verfahren werden an 11 Standorten im Gemeindegebiet Änderungen beim Flächenwidmungsplan vorgenommen.

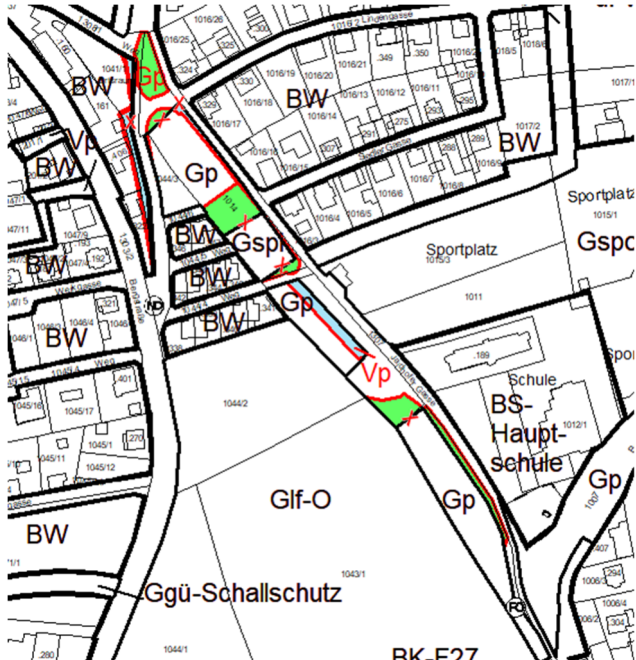
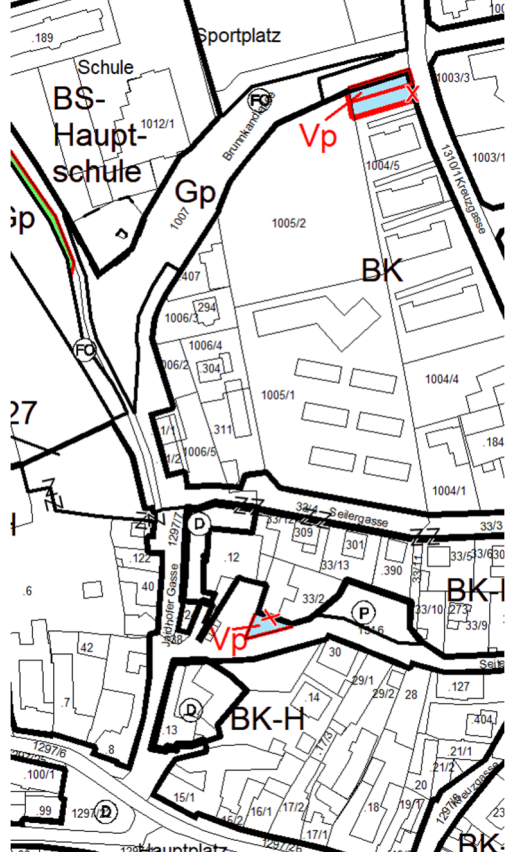
Bezeichnung und Beschreibung Änderungspunkt	Planausschnitt – Änderungsplan
<p>ÄP 1: Streichung Offenlandflächen in Moritzreith, Rastbach, Garmanns, Neubau</p>	


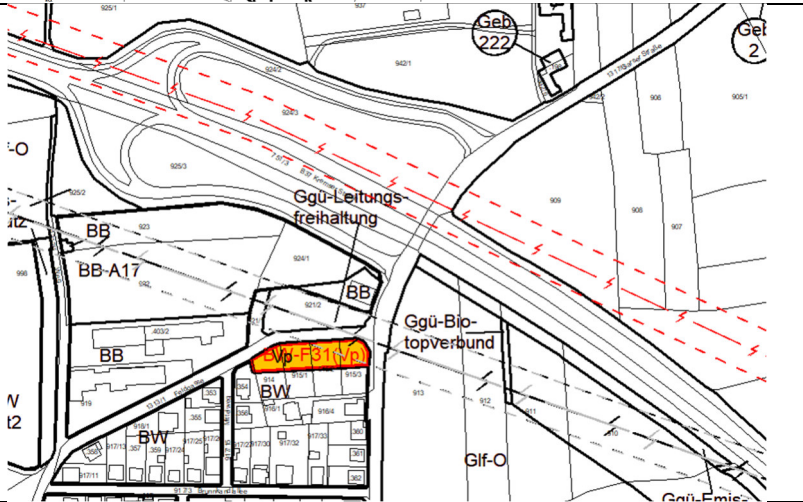
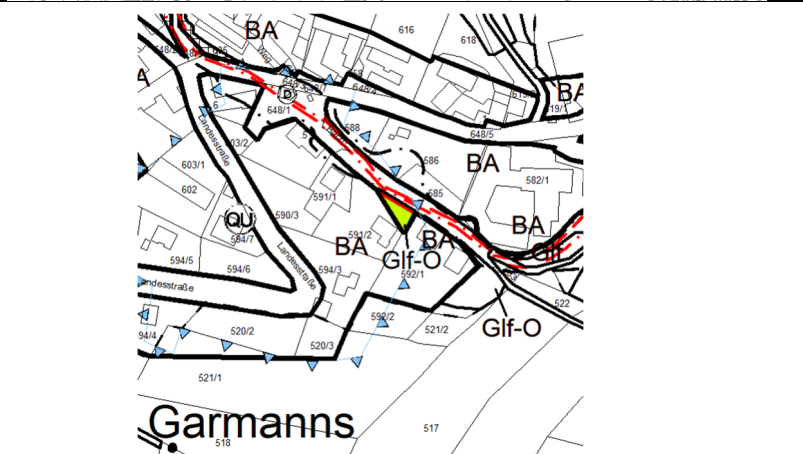


ÄP 2: Änderungen im Streusiedlungsraum; Geb's in Gföhleramt, Lengenfeld-
aeramt, Neubau



ÄP 3: Abrundung Wohnbauland in Gföhl, Franz Fux-Gasse

<p>ÄP 4: Widmungsanpassung an Naturstandsvermessung, Jaidhofer Gasse</p>	
<p>ÄP 5: Widmungsänderungen bei Verkehrsflächen in Gföhl</p>	

<p>ÄP 6: Widmungsanpassung Abfallbehandlungsanlage in Gföhl</p>	
<p>ÄP 7: Widmungsabrundung in der Feldgasse (Gföhl)</p>	
<p>ÄP 8: innerörtliche Baulandabrundung in Garmanns</p>	

zu gestalten. Der betreffende Gesetzgebungsakt wurde unter der Geschäftszahl Ltg.-798/XX-2025 eingebracht und am 23. Oktober 2025 vom NÖ Landtag beschlossen.

Eine wesentliche Änderung betrifft die gesetzlichen Änderungsanlässe für örtliche Raumordnungsprogramme. Dabei wird nun stärker zwischen dem Örtlichen Entwicklungskonzept als strategischem Planungsinstrument und dem Flächenwidmungsplan als umsetzungsorientiertem Instrument der örtlichen Raumplanung differenziert.

Im gegenständlichen Verfahren werden ausschließlich Änderungen des Flächenwidmungsplanes behandelt. Diese stehen im Einklang mit den Zielsetzungen und Inhalten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dienen damit der Konkretisierung der strategischen Entwicklungsabsichten auf Ebene der Flächenwidmung.

Nach der neuen Rechtslage darf ein Flächenwidmungsplan unter anderem dann abgeändert werden, wenn dies der Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient oder wenn die Änderung zur Vermeidung erkennbarer Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite erforderlich ist. Diese Tatbestände sind nun ausdrücklich und eigenständig für Änderungen des Flächenwidmungsplanes geregelt. Damit trägt der Landesgesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass raumordnungsfachliche Anpassungserfordernisse nicht ausschließlich auf Ebene der langfristigen strategischen Planung im Örtlichen Entwicklungskonzept entstehen. Vielmehr können Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefizite auch auf der konkreten Ebene des Flächenwidmungsplanes erkennbar werden und dort eine zeitnahe planungsrechtliche Bereinigung oder Anpassung erforderlich machen. Der Flächenwidmungsplan erhält dadurch eine stärkere Funktion als flexibles, umsetzungsbezogenes Planungsinstrument. Während das Örtliche Entwicklungskonzept weiterhin die langfristige räumliche Entwicklungsrichtung vorgibt, dient der Flächenwidmungsplan der konkreten rechtlichen Umsetzung dieser Zielsetzungen und der sachgerechten Reaktion auf erkannte örtliche Entwicklungsbedarfe.

Die gegenständlichen Verfahrensunterlagen zum Änderungsentwurf des Flächenwidmungsplanes wurden daher auf Grundlage der seit 1. Jänner 2026 geltenden Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der Erläuterungen zum Antrag betreffend das NÖ Deregulierungsgesetz 2025, Ltg.-798/XX-2025, ausgearbeitet.

2. Geplante Verordnung

Stadtgemeinde Gföhl Örtliches Raumordnungsprogramm 2008 11. Änderung-Entwurf

§ 1

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

§ 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 25068E, verfassten Plan auf den Planblättern 1, 2, 3, 4, 5 und 7 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Genehmigung nach § 24 Abs. 11 entfallen kann. Das Örtliche Entwicklungskonzept 2008 (inkl. Änderungen 2014 und 2024) wurde einer strategischen Umweltprüfung unterzogen. Die im gegenständlichen Verfahren durchgeführten Änderungen dienen der Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept samt Stammverordnung definierten Planungsziele. Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen sind noch zutreffend und die Änderung sind von vorneherein als geringfügig einzustufen.

Des Weiteren wird festgestellt, dass

- die Baulandeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neunten 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 Betriebsbauland übersteigt.

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

Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung ist daher nicht erforderlich. Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat und anschließender Kundmachung mit jenem Tag in Kraft, der auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgt.