

Auf diesen Plan - dieses Schriftstück - bezieht sich
die Stellungnahme des Amtes d. NÖ Landesregierung
vom 13.6.2008, RU2-0 + 159/082-2008
NÖ Landesregierung
im Auftrag

GZ 04018-E

Stadtgemeinde Gföhl

ÖROP 2008

Aufstellung des Örtlichen Raumordnungsprogramms

Entwicklungskonzept Entwurf

Erläuterungsbericht

Stand März 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1.	Varianten des Entwicklungskonzeptes:	3
1.1.1.	Grundsatzszenario - Leitbild	3
1.1.2.	Varainte 1: Null-Variante	3
1.1.3.	Variante 2: dezentrale Entwicklungen	3
1.1.4.	Variante 3: Bedarfsdeckung	3
1.1.5.	Variante 4: Verstädterung und Urbanisierung des Hauptortes	3
1.1.6.	Variante 5: zentrale Entwicklungen und dezentrale Fortschreibungen	3
2.	die allgemeinen Ziele der Stadtgemeinde Gföhl	4
3.	spezielle Zielsetzungen	6
3.1.	für Boden, Wasser, Landschaft und Naturschutz	6
3.1.1.	Boden	6
3.1.2.	Wasser	7
3.1.3.	Landschaft/Offenland	8
3.1.4.	Naturschutz	10
3.2.	für die Katastralgemeinden Gföhler Amt, Lengfelder Amt, Mittelberger Amt und alle weiteren Streulagen in der Stadtgemeinde	11
3.3.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Felling	11
3.4.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Hohenstein	12
3.5.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Obermeisling	13
3.6.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Untermeisling	14
3.7.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Seeb	14
3.8.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Litsch- und Wurfenthalgraben	15
3.9.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Garmanns	15
3.10.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Reittern	16
3.11.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Rastbach	16
3.12.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Reisling	17
3.13.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Moritzreith	18
3.14.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Großmotten	19
3.15.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Grottendorf	19
3.16.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Neubau	20
3.17.	für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Gföhl	20
3.17.1.	Umstrukturierungen im Stadtzentrum für kleinbetriebliche Entwicklungen und wohnbauliche Verdichtung (alte Bürgerhäuser!)	21
3.17.2.	Voraussetzungen für Einkaufszentren - Zentrumszone	21
3.17.3.	Varianten für Siedlungsentwicklung mit unterschiedlichen Verdichtungsgraden 22	
3.17.4.	Erhaltung der freizeittouristischen Angebote	22
3.17.5.	Sonderstandort für Straßen begleitende Infrastrukturen und Nebeneinrichtungen	22
3.17.6.	Betriebliche Entwicklungsachsen	23
3.17.7.	Alle Einzelstandorte im Nahebereich des Ortsgebiets	23
4.	Umweltbericht:	24
4.1.	Umweltbericht für das Entwicklungskonzept	30
5.	Schlussbemerkung:	53

1. Einleitung

Der Erläuterungsbericht zum Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Gföhl ist ein Produkt folgender Arbeitsschritte:

- Grundlagenforschung und deren Ergebnisse: Erhebungen vor Ort, Befragungen von GemeindeexpertInnen, Auswertung von statistischem Zahlenmaterial, Übernahme von Festlegungen durch übergeordnete Planungsinstitutionen
- bisher erstellte Gemeindekonzepte im Rahmen diverser Landesaktionen und Aktionen von Interessensvertretungen (Dorferneuerung, Stadterneuerung, Stadtmarketing usw.)
- Besprechungen mit der Arbeitsgruppe „Raumordnung“ der Stadtgemeinde Gföhl über die grundsätzlichen Entwicklungszielrichtungen der Stadtgemeinde
- Besprechungen mit Gemeinde- und Ortsvertretern über die Entwicklungsbegehren in den einzelnen Katastralgemeinden
- Variantenplanung Entwicklungskonzept mit Überlegungen zur SUP

Rein fachlich betrachtet fließen folgende Ergebnisse der Grundlagenforschung in das Entwicklungskonzept ein:

- hoher Ausbau des gesamten Infrastrukturnetzes in der Großgemeinde
- stagnierende Bevölkerungsentwicklung bei steigendem Baulandverbrauch
- hohe Baulandreserven in Zentrumsnähe des Gemeindehauptortes
- häufig hohe Baulandreserven in den Katastralgemeinden
- gut erhaltene und wirtschaftlich lebendige Streulagen
- dichtes Vereinsnetz - individuelle Freizeitgestaltung
- umfassendes Angebot an öffentlichen Einrichtungen
- sowohl räumlich als auch funktional durchmischte Wirtschaftsstrukturen
- gute Erreichbarkeiten zu übergeordneten Zentren
- homogenes Ortsbild im Zentrum des Hauptortes und in allen dezentralen Orten
- klare Zentrumsfunktion des Gemeindehauptortes

Nach dem drastischen Einschnitt in der Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Gföhl in den 70er und 80 er Jahren zeichnet sich seit den 90er Jahren ein positiver Entwicklungstrend ab. In diesen Zeitraum fallen die gezielten siedlungspolitischen Maßnahmen der Gemeinde, wie Mehrgeschoßwohnbau, verdichteter Flachbau und Baulandschaffung für Einfamilienhausbau. Mit diesen Maßnahmen konnte der allgemeinen Abwanderungstendenz der peripheren Gebiete, zu denen Gföhl zu dem Zeitpunkt gezählt hat, entgegengewirkt werden. Bei einer linearen Fortschreibung der Bevölkerungszahl seit den beginnenden 90er Jahren kann davon ausgegangen werden, dass im Jahr 2017 in Gföhl 3.800 Personen leben (auch unter der Annahme, dass es keine gezielten Entwicklungsmaßnahmen geben wird. Zusätzlich zur linearen Fortschreibung ist aber besonders auch die Tatsache zu berücksichtigen, dass durch den Ausbau der B 37 Gföhl immer weniger zu den peripheren Gebieten zählt, sondern durchaus als zum urbanen Ballungsraum rund um Krems hinzugerechnet werden kann. Durch das Werkzeug der Baulandverträge bei neuen Baulandwidmungen ist es der Gemeinde nun auch möglich verfügbare Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Wohnstandortmarketing wird im Waldviertel aktiv betrieben. Zur linearen Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung ist daher der Parameter der gezielten Ansiedlungspolitik der Gemeinde hinzuzufügen. Es ist daher zu erwarten, dass die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Gföhl im Jahr 2020 bei 3.900 bis 4.000 liegen wird.

1.1. Varianten des Entwicklungskonzeptes:

Aufbauend auf den oben definierten Parametern wurden Varianten für Leitziele und die Entwicklung der Gemeinde Gföhl entworfen.

Diese Varianten lauten:

1.1.1. Grundsatzszenario - Leitbild

Gründerzeitdynamik fortsetzen

Funktionserfüllung einer Kleinstadt (Handel, Handwerk, Wohnen, Freizeit und Erholung, Bildung, Dienstleistungen)

zentralörtliche Funktion des Hauptortes – städtebauliches Umsetzungskonzept für Gföhl

bedarfsgerechte Entwicklungen in den Katastralgemeinden

Planungen nach den Grundsätzen des Bodenbündnis und des Klimabündnis

1.1.2. Variante 1: Null-Variante

keine Überlegungen für ein Entwicklungskonzept

1.1.3. Variante 2: dezentrale Entwicklungen

Entwicklungsfestlegungen in allen Katastralgemeinden ohne Schwerpunktsetzung im Gemeindehauptort >> untergeordnete Urbanisierung

1.1.4. Variante 3: Bedarfsdeckung

Spielraum A): sowohl im Hauptort als auch in den Katastralgemeinden kommt es zu Minimalwidmungen/Entwicklungen ausgehend von vorhandener Infrastruktur und Verfügbarkeit

Spielraum B): Minimalwidmungen ausgehend von vorhandener Infrastruktur und Verfügbarkeit im Hauptort; Einfrieren der Katastralgemeinden und Ortschaften

1.1.5. Variante 4: Verstärkung und Urbanisierung des Hauptortes

Entwicklungsfestlegungen ausschließlich im Hauptort mit hoher Wohnverdichtung, hoher allgemeiner infrastruktureller Ausstattung und Konzentration von Betriebsgebieten

0-Variante für die Katastralgemeinden und Ortschaften

1.1.6. Variante 5: zentrale Entwicklungen und dezentrale Fortschreibungen

Fortsetzung der bisherigen Situation mit verstärkter Fokussierung auf den Gemeindehauptort („Initiieren“) und bedarfsgerechte Status-quo-Fortschreibung in den Katastralgemeinden ohne angestrebte Entwicklungsachsen und –schwerpunkte („Ermöglichen“)

2. die allgemeinen Ziele der Stadtgemeinde Gföhl

Leitsatz:

Die Stadt Gföhl = die Regionsstadt mit hoher städtischer Infrastruktur und hohem persönlichen Engagement

- Die Zielsetzungen des Klima- und Bodenbündnis liegen den raumplanerischen Entscheidungen der Stadtgemeinde zugrunde.
- Es wird eine sparsame Nutzung der Bodenressourcen verfolgt.
- Die Siedlungsentwicklung wird nach innen gelenkt und damit auch die Qualität der Siedlungsgestaltung verbessert.
- Die Bodenfruchtbarkeit und die Bodenbildung werden erhalten, eine Boden schonende Nutzung und Entsiegelung der Flächen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.
- Maßnahmen zur Bodenerhaltung, Bodenverbesserung werden angestrebt, das bedeutet, regional wertvoller Boden wird unter Schutz gestellt.
- Es werden Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wasserhaushaltes angestrebt, wodurch es zu einer Aufwertung der Lebensqualität im Gemeindegebiet kommt.
- Die umweltschonende Nutzung der Kultur- und Naturlandschaft wird angestrebt.
- Dem Natur- und Kulturerbe wird im Rahmen der Örtlichen Raumplanung Sorge getragen.
- Die ökologische Vernetzung der Lebensräume innerhalb des Gemeindegebietes und regional wird forciert.
- Planungsentscheidungen liegen die Erhaltung und Aufwertung der Eigenart und Qualität der Böden und der Gemeinde zugrunde.
- Gezielte Maßnahmen in der Örtlichen Raumordnung der Stadtgemeinde Gföhl sollen zur Senkung des Energieverbrauchs und der Verringerung der CO₂-Emissionen beitragen.
- Aufgrund der Siedlungs- und Ortsstrukturen der Stadtgemeinde Gföhl werden keine Zonen für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgewiesen.
- Widmungsfestlegungen im Flächenwidmungsplan haben Maßnahmen zur Vermeidung und Beruhigung des Individualverkehrs zu beinhalten (Förderung des Radfahrens und des Zufußgehens).
- Die Gemeinde strebt mit den übergeordneten Stellen/Institutionen und Ansprechpartnern den Ausbau des Öffentlichen Verkehrs an.

Unter der Berücksichtigung dieser Zielformulierungen strebt die Stadtgemeinde Gföhl folgende Entwicklungen an:

- Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort- und Wirtschaftsstandort
- Betriebsansiedlung und -erhaltung durch Standortmarketing
- Gestaltung des Zentrums für ein attraktives Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis
- Aktivierung der vorhandenen Baulandreserven – Lebensraummarketing
- Ausbau der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur
- Erhaltung und Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe und Arbeitsstätten
- Erhaltung der dezentralen Ortsbereiche als Wohnstandorte für den ortseigenen Wohnbedarf
- Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer
- Ausbau der Tourismusinfrastruktur in Bezug auf Tages- und Kurzeittourismus
- Teilnahme an regionalen und überregionalen Kooperationen
- Freihalten der noch vorhandenen offenen Kulturlandschaft als substanzieller Bestandteil einer produktiven Landwirtschaft und eines für den Gast erlebbaren Orts- und Landschaftsbildes

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

- Gezielte Förderung landwirtschaftlicher Nutzungsformen in den potenziellen Zonen der Nutzungsaufgabe
- Gezielter Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung in den agrarischen Vorbehaltszonen
- Restriktiver Schutz der Böden in den im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen Tabuzonen
- Eingeschränkte und angepasste Flächennutzung der Böden in den in den im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen sensiblen Zonen
- Flächendeckende Förderung des Ökologischen Landbaues
- Verhinderung des Eintrags von Gefahrenstoffen an gefährdeten Standorten
- Gezielte Freihaltung der im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen Tabuzonen von ungeeigneten Nutzungen
- Eingeschränkte und angepasste Flächennutzung in den im planlichen Teil des Entwicklungskonzeptes ausgewiesenen sensiblen Zonen
- Schutz und Weiterentwicklung vorhandener Fließgewässer-Korridore
- Restrukturierung der degradierten, nur mehr teilweise vorhandenen Fließgewässer
- Ausweisung von Retentionsräumen mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung
- Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstals
- Verstärkte Einbeziehung der Erholungsnutzung entlang/an der/n Gewässern
- Überarbeitung und Verbesserung der Wasserschutz- und -schongebiete
- Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik
- Aufbau eines Biotop-Verbund-Systems
- Revitalisierung/Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft
- Erhaltung und gestalterische Aufwertung der Kulturdenkmäler
- Schutz der landschaftsökologisch bedeutenden Bereiche
- Erhaltung und ökologisch orientierte Entwicklung der Waldbestände
- Schutz naturnaher Waldbestände
- Lebensraum-Aufwertung zentrale Siedlungsgebiete
- Erhaltung und Entwicklung der Wanderwege mit einzelnen- Aussichtspunkte

Für die künftige Planungsperiode soll sich die Stadtgemeinde innerhalb folgender Funktionen positionieren:

Wohnstandort	}	Hauptfunktionen
Betriebsstätten- und Erwerbsstandort		
Tourismusstandort		Nebenfunktion

3. spezielle Zielsetzungen

3.1. für Boden, Wasser, Landschaft und Naturschutz

3.1.1. Boden

Gezielte Förderung landwirtschaftlicher Nutzungsformen in den potenziellen Zonen der Nutzungsaufgabe

(Ausweisung siehe Plan: 04018-207 - „Analyse der Bodenverhältnisse“)

Dort, wo die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der geringen Bonität der Böden, der räumlichen Lage der Grundstücke, der unmittelbaren Nähe zum Wald, dessen tendenzielle Ausbreitung, etc. eine hohe Rückzugswahrscheinlichkeit aufweist, sollen gezielt extensive oder neue Flächen-Nutzungsformen gefördert und umgesetzt werden. Die schrittweise Verbrachung und Verwaldung kann und soll so flächendeckend verhindert werden. Die Förderung geschieht auf Basis der jeweils aktuellen, ökologisch orientierten landwirtschaftlichen bzw. naturschutzfachlichen Förderungsprogramme.

Gezielter Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung in den agrarischen Vorbehaltszonen

(Ausweisung siehe Plan: 04018-207 - „Analyse der Bodenverhältnisse“)

Dort, wo die Böden aufgrund der Bonität und Bearbeitbarkeit besonders geeignet für landwirtschaftliche Nutzung sind sollen, die Flächen den landwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen vorbehalten werden. In den Zonen besonderer Eignung soll die ~~Landwirtschaft~~ ^{Jene Zonen die für} landwirtschaftliche Nutzung vor allen anderen Nutzungen geschützt werden, in den geeigneten Zonen dieser möglichst vorbehalten, also gegenüber anderen Nutzungen bevorrangt werden, so wie auf den Flächen die besonders gut zu bearbeiten sind. Diese Umsetzung dieser Vorbehalt Schutzzieles geschieht im Rahmen der gesetzlich zu Verfügung stehenden Instrumentarien und Förderungsrichtlinien.

Restriktiver Schutz der Böden in den Tabuzonen

(Ausweisung siehe Plan: 04018-206 - „Analyse der Wasserverhältnisse“)

Dort, wo Gefährdungsbereiche für die Hochwasser-Abflussbereiche der Fließgewässer (30-jährliches und 100-jährliches Hochwasser), wo rote und gelbe Zonen der Wildbachgefährdung, wo Brunnen- und Quellschutzgebieten ausgewiesen sind, darf keinerlei Baulandwidmung und keine Bebauung im Grünland erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung darf hier nicht intensiv erfolgen, sondern pfleglich, im Sinne einer vorbeugenden „Schutz“-Flächennutzung, den in diesen Zonen bestehenden Gefahren entsprechend angepasst. Die Umsetzung dieses Schutzzieles geschieht im Rahmen der gesetzlich zu Verfügung stehenden Instrumentarien und Förderungsrichtlinien.

Eingeschränkte und angepasste Flächennutzung der Böden in den sensiblen Zonen

(Ausweisung siehe Plan: 04018-206 - „Analyse der Wasserverhältnisse“)

Dort, wo für die Böden Zonen starker Erosionsgefährdung, bzw. Zonen mit mäßiger Erosionsgefährdung und nassen bis feuchten Bodenverhältnissen, bzw. Zonen mit nassen bis feuchten Bodenverhältnissen vorhanden sind darf jede Baulandwidmungen, bzw. jede etwaige Bebauung im Grünland nur nach gutachterliche Überprüfung der lokalen Situation erfolgen. Auf diesen Flächen ist zudem die landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls pfleglich, im Sinne der langfristigen Bodenerhaltung auszuüben. Das bedeutet zumindest gezielte Düngung auf Basis von Bodenuntersuchungen, schonende Bodenbearbeitung, vermehrte mechanische statt chemischer Unkrautbekämpfung, verbesserte Fruchtfolgen, Gründüngung, sorgsame Gülleaufbereitung und -anwendung, etc.

Flächendeckende Förderung des Ökologischen Landbaues

Flächendeckende Anpassung der konventionellen Landwirtschaft in Richtung ökologische Landbewirtschaftung mit möglichst geschlossenen Stoff- und Energiekreisläufen, bezogen

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

auf das lokale natürliche Standortpotenzial. V. a. zur Sicherung der Bodenfruchtbarkeit, u. a. durch erosionsmindernde Maßnahmen, Reduktion des Pestizid- und Mineraldüngereinsatzes, bessere, standortgerechte Fruchtfolgen, Vermeidung von Schwarzbrachen, bessere Gülle-Bewirtschaftung („Gülle-Banken“), Extensivierung der Bodenbearbeitung, konturenbezogen, etc.

Reduktion der Boden-Versiegelung

Gezielte Maßnahmen zur Reduktion der Versiegelung des Bodens vorrangig innerörtlich im Bestand und bei neuen Baulandaufschließungen, sowie bei der Errichtung/Erhaltung von Agrarwegen zur Aufrechterhaltung möglichst vieler Bodenfunktionen.

Verhinderung des Eintrags von Gefahrenstoffen an gefährdeten Standorten

Eingrenzung der potenziellen Gefährdungsbereiche für den Eintrag von Gefahrenstoffen (inkl. Lokalisierung und Sanierung bestehender Belastungen wie z.B. alte Mülldeponien), mit gezielten Maßnahmen zur Reduktion des Gefahrenpotenzials bzw. der Sanierung bereits vorliegender Belastungen

3.1.2. Wasser

Gezielte Freihaltung der Tabuzonen von ungeeigneten Nutzungen

(Ausweisung siehe Plan: 04018-206 - „Analyse der Wasserverhältnisse“)

Dort, wo Gefährdungsbereiche für die Hochwasser-Abflussbereiche der Fließgewässer (30-jährliches und 100-jährliches Hochwasser), wo rote und gelbe Zonen der Wildbachgefährdung, wo Brunnen- und Quellschutzgebieten ausgewiesen sind, darf keinerlei Baulandwidmung und keine Bebauung im Grünland erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung darf hier nicht intensiv erfolgen, sondern pfleglich, im Sinne einer vorbeugenden „Schutz“-Flächennutzung, den in diesen Zonen bestehenden Gefahren entsprechend angepasst. Die Umsetzung dieses Schutzzieles geschieht im Rahmen der gesetzlich zu Verfügung stehenden Instrumentarien und Förderungsrichtlinien.

Eingeschränkte und angepasste Flächennutzung in den sensiblen Zonen

(Ausweisung siehe Plan: 04018-206 - „Analyse der Wasserverhältnisse“)

Dort, wo für Zonen starker Erosionsgefährdung, bzw. Zonen mit mäßiger Erosionsgefährdung und nassen bis feuchten Bodenverhältnissen, bzw. Zonen mit nassen bis feuchten Bodenverhältnissen vorhanden sind darf jede Baulandwidmungen, bzw. jede etwaige Bebauung im Grünland nur nach gutachterlicher Überprüfung der lokalen Situation, insbesondere der Abfluss- und Grundwasserverhältnisse erfolgen. Auf diesen Flächen ist zudem die landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls pfleglich auszuüben.

Schutz und Weiterentwicklung vorhandener Fließgewässer-Korridore

(Ausweisung siehe Plan: 04018-205 - „Übersicht Landschaftswasserhaushalt“)

Die letzten verbliebenen, relativ naturnahen Fließgewässer (z.B. die Waldbäche im Bereich der Ämter) und müssen unbedingt so erhalten und durch entsprechende Pufferflächenbereitstellung und Nutzung gesichert werden. Sie sind die Quellen für die Revitalisierung der unterhalb liegenden/anschließenden Fließgewässer. Davon ausgehend soll die Abgrenzung grundwassernaher bzw. häufig überschwemmter Bereiche mit Extensivierung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung erfolgen.

Restrukturierung der degradierten, nur mehr teilweise vorhandener Fließgewässer

(Ausweisung siehe Plan: 04018-205 - „Übersicht Landschaftswasserhaushalt“)

Vor allem das untergeordnete Fließgewässersystem auf der Gföhler Hochfläche, sowie in und um das Stadtgebiet liegenden Fließgewässer, die tlw. schon verschwunden bzw. zu Gerinne degradiert wurden, aber auch jene im Bereich der Ämter und hinunter zum Kremstal

Stadtgemeinde Gföhl Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

sollen wieder restrukturiert bzw. revitalisiert (im Sinne der Wasserrahmen-Richtlinie und §30 Wasserrechtsgesetz) und als lokale Grünzüge (in Verbindung mit Bodenschutz, Biotopverbund und Erholungsnutzung) ausgebildet werden.

Ausweisung von Retentionsräumen mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung

(Raumbezug siehe Plan: 04018-205 - „Übersicht Landschaftswasserhaushalt“)

Ausweisung jener obersten Einzugsgebiete der Fließgewässer 1. und 2. Ordnung, die als Rückhaltegebiete für die Unterlieger wichtig sind und mit dementsprechend großflächigen Nutzungsänderungen zu funktionsfähigen Retentionsräumen umgestaltet werden (in Abstimmung und Abhängigkeit von Unterlieger, innerhalb und außerhalb der Gemeinde).

Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstales

Der Landschaftsraum Kremstal soll in seiner Besonderheit als enges Durchbruchstal in Zusammenhang mit den Zielen zum hier liegenden Natura 2000 Gebietes, zur ökologischen Funktionsfähigkeit der Uferbegleitzone, zur Sicherung der Fließgewässerqualität und zur Sicherung der Hochwasser-Retentionsgebiete geschützt, erhalten und wo notwendig revitalisiert werden.

Verstärkte Einbeziehung der Erholungsnutzung entlang/an der/n Gewässern

Das Hauptgewässer-Netz soll als Grundlage für öffentliches, begleitendes Wegenetz für Naherholung in extensiver Form genutzt werden, ebenso dazu geeignete Teiche mit ausgedehnten Ruhezone.

Überarbeitung und Verbesserung der Wasserschutz- und -schongebiete

Auch die Brunnen und Quellen sind für den Wasserhaushalt der Gemeinde entscheidend, weshalb die zahlreichen bestehenden Wasserentnahmen und die noch ungenutzten Quellen auf Probleme und Potenziale überprüft, sowie Nutzungskonflikte lokalisiert werden sollen. Daraus abgeleitet können bestehende Wasserschutzgebiete neu abgegrenzt bzw. vollkommen neue Schutzgebiete ausgewiesen werden, insbesondere dort, wo potenziell künftige Wassernutzung möglich ist.

3.1.3. Landschaft/Offenland

Flächendeckende Förderung des Ökologischen Landbaues

Flächendeckende Anpassung der konventionellen Landwirtschaft in Richtung ökologische Landbewirtschaftung mit möglichst geschlossenen Stoff- und Energiekreisläufen, bezogen auf das lokale natürliche Standortpotenzial. Dadurch Offenhaltung auch von für die konventionelle Landwirtschaft nicht relevanten Bereichen.

Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik

Gezielte Steuerung der Wald-Zunahme v. a. in den neuralgischen Waldzuwachs-Zonen, damit dort keine Grünlandflächen in Wald umgewandelt werden. Dieser Schutz vor Verwaldung betrifft nicht nur das Landschaftsbild, sondern auch die ökologische Vielfalt und die wirtschaftliche Nutzbarkeit der betroffenen Teilräume.

Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes

Dieses soll langfristig und flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet und dem angrenzenden Umland vorhandene, großflächige (z.B. Feldgehölze, Wiesen) und linienförmige (z.B. Feldhecke, Feldrain) Sonderstandorte und sonstige landschaftsökologisch bedeutende Bereiche miteinander vernetzen. Dazu ist es notwendig, zuerst die bestehenden Strukturen zu schützen, um danach daran vollkommen neue Strukturen anzuschließen und zu schaffen. Das sind vor allem Feldraine, Baumreihen und/oder Alleen, Brachstreifen, Hecken, Obstgär-

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

ten an den Siedlungsändern, aber auch die großflächigere Anlage von Kleingehölzen, Wiesen, Feucht/Trockenbrachen, Kleingewässer (Tümpel, Feuchtgräben).

Revitalisierung/Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft

Die Schaffung von sanften Übergängen zwischen Siedlung und Feldflur, vor allem dort, wo intensiver Ackerbau und erosionsgefährdete Böden angrenzen, sowie Windschneisen vorliegen. Dichte, barrikadenartige Hecken (u.a. mit standortsfremden, immergrünen Zierpflanzen) müssen vermieden werden, besser sind die altbewährten Obstbaum-Wiesen-Gürtel, Obstbaumzeilen und -alleen entlang von Hintauswegen, Hausbäume bei Wohn- und Nebengebäuden. Dadurch erfolgt gleichzeitig auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes für Freizeitnutzung und eine zukünftige Absicherung für besseres Kleinklima (Schutz vor Hitze, Wind, Regen; kühlende Wirkung; etc.), Frischobst- und (Obst-)Wein-Lieferanten, optische Eingliederung der Siedlungserweiterungen, etc.

Erhaltung und gestalterische Aufwertung der Kulturdenkmäler

Im Gemeindegebiet ist eine große Zahl wichtiger einzelner historischer Baulichkeiten, auch unsichtbarer Bodendenkmäler, insbesondere aber frei in der Kulturlandschaft verstreuter bzw. einzelnen Siedlungsplätzen zugeordneter Flurdenkmäler vorhanden. Sie charakterisieren den „geistigen“ Gehalt der lokalen Kulturlandschaft und sind in ihrem Bestand von der laufenden Nutzung und Pflege abhängig, die eine Beschäftigung mit deren Sinn und Ursprung mit sich bringt. Dadurch werden sie zu wichtigen lokalen Identifikationspunkten der „Gföhler Identität“. Sie bilden daher seit jeher zentrale optische Ruhe- und Freiräume, soziale Kommunikationszentren, die meist in das unmittelbare Siedlungsumfeld eingebunden sind, bzw. an bedeutenden Punkten der Landschaft verankert sind (z.B. für Wallfahrten und Prozessionen, oder als Markierungen für Unglücksfälle). Diese „kultisch“ genutzten Plätze sind traditionell Tabuzonen der Dorf/Ortsgemeinschaft und sollten daher in diesem Sinne sukzessive als Kristallisationspunkte für die künftige räumliche und geistige Entwicklung genutzt und in diesem Sinne gestaltet werden. Sie sind daher dem Straßen- und Ortsbild nicht untergeordnet, sondern sollen darin zentrale Punkte, eingebettet in entsprechende Freiräume, mit spezieller Aufenthaltsqualität sein.

Detaillierte Ziele für die einzelnen Landschaftsräume

Die Ausweisung der Offenlandflächen ermöglicht eine gezielte Bündelung von konkreten Maßnahmen für die sehr unterschiedlichen Teilbereiche der Landschaft im Gföhler Gemeindegebiet, die ausgehend von den Siedlungsgebieten folgendermaßen zusammengefasst werden können:

Landschaftsraum Eisenbergeramt

Die noch vorhandenen historischen Bau-/Hof-Siedlungs-Flurformen in den so genannten „Ämtern“ sollen als ganz eigenständige Kulturlandschaft mit den inselförmigen Lichtungen inmitten ausgedehnter Waldgebiete geschützt und erhalten werden. Im Eisenbergeramt v.a. Aufwertung der Flur-/Kulturdenkmäler, sowie restriktive Offenhaltung der Siedlungs-Schlagflächen.

Landschaftsraum Gföhler-, Mittelberger- und Lengfelderamt

Schutz und Erhaltung der eigenständigen Kulturlandschaft der „Ämter“ mit restriktiver Offenhaltung der Siedlungs-Schlagflächen.

Landschaftsraum Gföhleramt Süd

Schutz und Erhaltung der eigenständigen Kulturlandschaft des „Amtes“ mit restriktiver Offenhaltung der Siedlungs-Schlagflächen.

Landschaftsraum Gföhl Stadtgebiet und Umgebung

Strukturierung des Siedlungsrandes, der innerörtlichen Stadtentwicklung durch gezielte gestalterische Maßnahmen, die nicht nur Wohnumfeld aufbessern, mit Wegen vernetzen, klare Orientierungsmöglichkeiten und räumliche Lesbarkeit schaffen, sondern auch multifunktionell Bodenschutz und Gewässer-Revitalisierung kombinieren. Entlang der B37 sollten entspre-

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

chende Begleitstrukturen zur räumlichen Gliederung und Abschirmung gegenüber dem Siedlungsgebiet geschaffen werden.

Landschaftsraum Gföhler Hochfläche

Die Vielfalt der unterschiedlichen Siedlungsformen soll in ihrer Typologie möglichst erhalten bleiben unter Berücksichtigung der räumlichen Einbindung in der Landschaft und der innerörtlichen Frei-/Grünraumstrukturen. Entlang der B37 sollten entsprechende Begleitstrukturen zur räumlichen Gliederung und Abschirmung gegenüber dem Siedlungsgebiet geschaffen werden.

Landschaftsraum Gföhler Hochfläche Südabfall

Die geschlossenen Siedlungsformen sollen in ihrer Typologie möglichst erhalten bleiben, unter Berücksichtigung und Revitalisierung des vorhandenen kleinteiligen Landschaftsumfeldes, wobei hier dem Druck der Verwaltung entgegen gewirkt werden muss. Entlang Wurfbenthalgraben und Litschgraben sollten die ehemaligen offenen Talböden wieder freier gestellt werden.

Landschaftsraum Kremstal-Durchbruch

Schutz und Erhaltung der naturräumlichen Besonderheiten des Durchbruchstaes der Krems, sowie jener daran angepassten historischen Kulturgüter. Gezielte Freihaltung und Offenhaltung des Talbodens als durchgehende Gefahrenzone, gleichzeitig Schutz der hier liegenden naturräumlichen Qualitäten.

3.1.4. Naturschutz

Flächendeckende Förderung des Ökologischen Landbaues

Flächendeckende Anpassung der konventionellen Landwirtschaft in Richtung ökologische Landbewirtschaftung mit möglichst geschlossenen Stoff- und Energiekreisläufen, bezogen auf das lokale natürliche Standortpotenzial. Dadurch ökologische Wirkung in der Fläche.

Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes

Auch aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Restrukturierung der Feldflur notwendig, für eine nachhaltige, ökologisch bewusste Bewirtschaftung. Die wichtigsten Maßnahmen dazu sind Gehölzkorridore mit Bodenschutzfunktion, Neuanlage und Restrukturierung von Abzugsgräben/Fließgewässern zur Verbesserung der Abflussverhältnisse, Grünzone entlang der höher-rangigen Fließgewässer, mit Rückhaltefunktion und lokalklimatischer Auswirkung, Wiederherstellung/Erweiterung/Neuanlage der siedlungsumfassenden Streuobstbestände, etc.

Schutz der landschaftsökologisch bedeutenden Bereiche

Jene außerhalb der übergeordneten Schutzzonen liegenden ökologisch bedeutenden Bereiche müssen ebenfalls entsprechend geschützt und weiterentwickelt werden, auf Grundlage der dazu vorliegenden allgemeinen Zielen und Maßnahmen. Das beinhaltet auch den Schutz und Weiterentwicklung bestimmter Leitarten und Sonderstandorte außerhalb der designierten Gebiete.

Erhaltung und ökologisch orientierte Entwicklung der Waldbestände

Nachhaltige, schonende Flächennutzung, im Sinne einer "ökologisch orientierten Wald - Bewirtschaftung und -Pfleger", mit sukzessiver Umwandlung in Standort gerechte Waldgesellschaften, zur Erhaltung und Förderung standortgerechter Mischwälder, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf den Ressourcen- und Naturschutz, sowie abschnittsweise auf die Erholungsnutzung.

Schutz naturnaher Waldbestände

Ausweisung naturnaher, seltener und gefährdeter Waldabschnitte (Naturwaldzellen, Naturdenkmäler, Schutzwald, etc.) im Zuge von naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen, als Keimzellen für ökologische Waldbewirtschaftung.

Lebensraum-Aufwertung zentrale Siedlungsgebiete

rund um den/die und im/in den Hauptort/en durch schrittweisen Ausbau und Schaffung eines fuß- und radläufigen Frei- und Grünraumnetzes im Sinne einer Aufwertung des direkten Wohnumfeldes und der Wegeverbindungen dazwischen bzw. zu den Freizeiteinrichtungen.

Erhaltung und Entwicklung der Wanderwege mit einzelnen- Aussichtspunkte

Langfristig können sich durch die Aufwertung der Kulturdenkmäler auch Anziehungspunkte für Freizeit- und Erholungssuchende, im Sinne eines Ausflugs-tourismus ergeben. Z.B. entlang der bereits bestehenden oder neuer Wanderwege. Die naturräumlichen Qualitäten des Gemeindeggebietes sollten dabei für die Erholungssuchenden im Großraum Krems gezielt vorgeführt werden.

3.2. für die Katastralgemeinden Gföhler Amt, Lengenfelder Amt, Mittelberger Amt und alle weiteren Streulagen in der Stadtgemeinde

Die Gebäudekomplexe in den Streulagen dieser Katastralgemeinden sind Erhaltungsstandorte für die Funktionen:

- **agrarisches Wirtschaften (Diversifizierung in der Landwirtschaft)**
- **solitär Wohnen**
- **spezielle und individuelle Tourismus- und Freizeitwirtschaft** (entsprechend dem Kursbuch NÖ Tourismus 2015 und den speziellen Zielsetzungen der Destination Waldviertel)

Für die weitere Entwicklung dieser Sach- und Lebensbereiche müssen im Wesentlichen Absicherungsmaßnahmen für die Erhaltung und den funktionsgerechten Ausbau der Einzelstandorte gesetzt werden. Die Erhaltung des öffentlichen Straßenraumes ist dafür ein wichtiger Faktor. Das Freihalten der noch vorhandenen offenen Kulturlandschaft ist substanzieller Bestandteil einer produktiven Landwirtschaft und eines, für den Gast erlebbaren Landschaftsraumes.

Speziell in diesen Streusiedlungsbereichen sollen Projekte entstehen können, die im Sinne der überregionalen Vermarktungsidee „Wohntraum Waldviertel“ besondere innovative ländlichen Siedlungs- und Wohnformen ermöglichen. Die genaue Lage solcher Standorte soll anhand eines konkreten Projektes lokalisiert werden.

Als Widmungsfestlegungen im Flächenwidmungsplan sind daher

- für den öffentlichen Straßenraum die Widmung „Vö“
- für die Einzelwohnstandorte die Widmung „Geb“
- für landwirtschaftliches Wohnen „Gho“
- für agrarähnliches/-verwandtes Wirtschaften, die Widmung „BS- kleingewerbliche Hofstelle“ für Tourismus- und Freizeitstandorte die Widmung „BS- ...“
- für den freien Landschaftsraum die Grünland-Offenlandflächen vorzusehen.

3.3. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Felling

Für Felling gilt im Wesentlichen die Erhaltung des Ortsbereiches als:

- **Agrarbetriebsstandort**
- **Wohnstandort**
- **Tourismusstandort**

Stadtgemeinde Gföhl Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Für die primäre Funktion als Agrarbetriebsstandort sind im Ortsbereich adäquate Einzelstandorte für die agrarische Weiterentwicklung der Betriebe notwendig, die gegebenenfalls nicht direkt von reinen Wohnnutzungen benachbart sein sollen. Die Wohnnutzung ist bereits ein Funktionsbestandteil von Felling und soll als solche erhalten bleiben.

Eine bewusste Baulandneuwidmung als Impulssetzung für ein Siedlungsprojekt liegt nicht im öffentlichen Interesse der Gemeinde und wird von dieser nicht initiiert. Vorhandene Baulandreserven sind in untergeordnetem Ausmaß dazwischen liegend im Siedlungsbereich vorhanden, aber nicht als freiverfügbares Bauland zu bewerten.

Das Fellingener Schloss ist mit seiner CI als Rosenschloss überregional bekannt und kann daher als touristisches Nischenprodukt innerhalb der Gemeinde gesehen werden. Durch Kooperation mit dem Betreiber, der Gemeinde und überregionalen professionellen Tourismuspartnern kann es zur Stärkung des Tourismusstandortes kommen. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass der Standort selbst und damit auch Gföhl in Vermarktungsmaßnahmen aufgenommen und neue touristische Zielgruppen angesprochen werden.

Daher sieht das Entwicklungskonzept hier einen Tourismusstandort vor, dessen unmittelbares Hinterland für intensivere touristische Nutzung von Wohnbebauung freigehalten werden soll.

Hier in diesem Bereich könnte man dem Begehren der Ortsbevölkerung nachkommen und eine Fläche für „Meeting-Point“ für Sport- und Freizeitaktionen integrieren.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlegungen:

Bauland-Agrargebiet für den Ortsbereich

- mittel-langfristige maßvolle, dem Ortsbedarf angepasste Baulanderweiterung im Ausmaß von in 5 bis 10 Bauparzellen in ortsüblicher Größe
- Grünland-Freihalteflächen im Nordwesten vom Schloss Felling
- Grünland-Offenlandflächen

3.4. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Hohenstein

Für Hohenstein gilt im Wesentlichen die Erhaltung des Ortsbereiches als **Wohnstandort** und **(Agrar)Betriebsstandort**.

Hohenstein hat sich in seiner speziellen ruhigen Lage mit seinen nachhaltigen Standortbedingungen der Zurückgezogenheit zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Das örtliche Entwicklungskonzept soll diese Funktion weiterhin aufrechterhalten. In der jüngeren Vergangenheit sind Baulandreserveflächen angelegt worden, die den Bedarf an Wohnbauland zumindest für den mittelfristigen Planungszeitraum abdecken.

Der dominante Flussbereich trägt wesentlich zur Wohnqualität in Hohenstein bei und soll dementsprechend in seiner Dimension erhalten bleiben. Dieser Bereich ist nicht nur Retentionsgebiet im Falle von Hochwasser, sondern auch Spiel- und Kommunikationsfläche für die Ortsbevölkerung von Bedeutung.

In einem Punkt unterscheidet sich Hohenstein auch noch von den anderen ländlich geprägten Katastralgemeinden der Stadtgemeinde. Ein großer international tätiger Betrieb hat seit Jahren einen seiner Betriebsstandorte in Hohenstein. Diese Standortgebundenheit ergibt sich aus der betrieblichen Nutzung der Wasserkraft. Als ehemaliges Hammerwerk war die Ansiedlung am Energielieferanten „Wasser“ notwendig, heute sind diese Parameter für den Produktionsbetrieb immer noch maßgeblich. Der notwendige LKW-Verkehr wird über ein dafür ausgebautes Straßennetz geführt. Die übergeordnete Planung des Regionalen Raumordnungsprogramms NÖ Mitte sieht jedoch genau bei diesem Standort durch die Festlegung der Regionalen Grünzone praktisch ein bauliches Erweiterungsverbot vor. Daraus ergibt sich

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

nun ein Konfliktpunkt zwischen Gemeindeentwicklungsplanung und Landesplanung. Im Interesse der Gemeinde steht natürlich die Erhaltung und gegebenenfalls bauliche Erweiterung des Betriebes. Dieser Planungskonflikt muss im Einzelfall gemeinsam mit dem Betriebseigentümer mit der übergeordneten Planungsinstanz geklärt werden.

Aus überregionalen touristischen Überlegungen für die Region im Kremstal heraus, wurde die Ruine Hohenstein als regionaltouristischer Attraktionspunkt in einem zusammenhängenden Gesamtkonzept definiert. Direkte bauliche Maßnahmen sind vorerst nicht geplant. Die Ruine soll in der nächsten Zeit an ein überregionales Wandernetz angebunden und damit auch in überregionale Vermarktungsmedien präsentiert werden. Das Entwicklungskonzept sieht aus Gründen der Funktionstrennung eine Siedlungsgrenze zwischen dem bebauten Ortsgebiet und der Ruine vor.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlegungen:

- Bauland-Wohngebiet und /oder -Agrargebiet für den Ortsbereich, jedoch keine unmittelbaren Neuwidmungen
- Grünland-Freihalteflächen im Flussangerbereich
- Bauland-Betriebsgebiet beim vorhandenen Betrieb
- langfristig jedoch maßvolle, dem Ortsbedarf angepasste, Baulanderweiterung aufbauend auf den Beobachtungen der Bebauungsintensität der vorhandenen Baulandreserven
- Grünland-Offenlandflächen

3.5. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Obermeisling

Für Obermeisling gilt im Wesentlichen die Erhaltung des Ortsbereiches als **Wohnstandort**.

Obermeisling hat sich zu einem ruhigen Wohnstandort entwickelt, der zwar in den letzten Jahren Basisinfrastruktur (Nahversorger) verloren, jedoch mit der Pfarrkirche und dem Vereinswesen einen Grundstock an sozialer und gesellschaftlicher Kommunikationsinfrastruktur bewahrt hat. Nur wenn weiterhin dort Menschen wohnen und leben können, wird diese Lebensattraktivität aufrecht zu erhalten sein. Durch die Lage an der Hochwasser gefährdenden Großen Krems mit ihren schluchtartigen Einschnitten inmitten des Ortsbereiches ist eine neue Bebauung entlang des Hauptstraßennetzes kaum möglich. Aus diesem Grund kann es gegebenenfalls nur zu einer maßvollen Baulandabrundung zur Deckung des ortseigenen Bedarfs kommen.

Die engeren und weiteren Uferbereiche entlang der Großen Krems sollen zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Hochwassersituation der letzten Jahre zeigt sehr deutlich diese Notwendigkeit, dass dem Wasser nicht nur in Extremsituationen gerade im Nahbereich von Siedlungen entsprechend viel Abfluss- und Ausbreitungsraum zur Verfügung gestellt werden soll.

Das Regionale Raumordnungsprogramm NÖ Mitte weist zwischen den Ortschaften Ober- und Untermeisling Siedlungsgrenzen aus, die das Zusammenwachsen dieser beiden verhindern soll. Diese Planungsvorgaben werden ins Gemeindeentwicklungskonzept übernommen, um die bauliche Identität und die funktionalen Unterschiede der Ortschaften zu bewahren.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlegungen:

- Bauland-Wohngebiet und/oder -Agrargebiet für den Ortsbereich
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen
- Grünland-Freihalteflächen entlang der Großen Krems
- Grünland-Offenlandflächen

3.6. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Untermeisling

Untermeisling hat sich in den vergangenen Jahren vom **Wohn- und Fremdenverkehrsstandort** zum überwiegenden Wohnstandort entwickelt. Der Nächtigungstourismus aus der Vergangenheit (stand im Zusammenhang mit dem Kurtourismus in Senftenberg) spielt wirtschaftlich keine Rolle mehr.

In der jüngeren Vergangenheit sind Wohnbaulandreserveflächen angelegt worden, die den Bedarf an Wohnbauland für den nächsten Planungszeitraum genügend abdecken.

Zweitrangig ist die Funktion Untermeislings als Betriebsstandort zu sehen, dessen Erhaltung in Zukunft aber auch wesentlich sein wird.

Auch in diesem Ortsbereich hat die „Große Krems“ durch ihre Nähe einen unmittelbaren Einfluss auf das Siedlungsgebiet. Gerade im Bereich eines Betriebes ist die Hochwassergefährdung bei zukünftigen Entwicklungen beachtenswert. Die engeren und weiteren Uferbereiche entlang der Großen Krems sollen zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Was im speziellen Fall von Untermeisling sogar Baulandrückwidmungen, die im Gefahrenzonenplan innerhalb der so genannten roten Zone liegen, erforderlich macht. Die Hochwassersituation der letzten Jahre zeigt sehr deutlich diese Notwendigkeit, dass dem Wasser nicht nur in Extremsituationen gerade im Nahbereich von Siedlungen entsprechend viel Abfluss- und Ausbreitungsraum zur Verfügung gestellt werden muss.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlegungen:

- Bauland-Wohngebiet und/oder -Agrargebiet für den Ortsbereich
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen (hohe Reserven), langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen
- Grünland-Freihalteflächen entlang der Großen Krems
- Grünland-Offenlandflächen

3.7. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Seeb

Die vorrangige Funktion von Seeb ist das agrarische Wirtschaften in Verbindung mit dem Wohnen. Daher wird Seeb auch als **Agrarbetriebsstandort** und **Wohnstandort** festgelegt. Die Bedeutung als Agrarbetriebsstandort wird noch unterstrichen durch das Vorhandensein von Gewerbebetrieben, die ähnlich der Landwirtschaften sind.

Für zukünftige Überlegungen gilt vor allem das kurz- und mittelfristige Absichern dieses Bestandes.

Der Ortsteil Oberseeb hat sich in den letzten Jahren mehr als Wohnstandort herauskristallisiert. Die noch vorhandenen Wohnbaulandreserven decken zunächst den kurzfristigen ortseigenen Baulandbedarf ab. Aufgrund der Topographie sind mittel- und langfristig Möglichkeiten für eine (Wohn)Baulanderweiterung (für den ortseigenen Baulandbedarf) in Oberseeb vorgesehen.

Unterseeb, zurzeit ein Grünlandort, soll entsprechend seinem infrastrukturellen Ausbau und seiner Nutzungen als Bauland gewidmet werden. Nur dadurch ist es künftig sinnvoll möglich, bauliche und betriebliche Entwicklungen unabhängig von der Landwirtschaft an den vorhandenen Standorten zu zulassen.

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterseeb wird eine Siedlungsgrenze festgelegt, die das Zusammenwachsen dieser beiden verhindern soll, womit die bauliche Identität und die funktionalen Unterschiede der Ortsteile bewahrt werden.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, mittel- und langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen, die in etwa das Ausmaß von 10 Bauparzellen nicht überschreiten sollen
- Bauland-Agrargebiet für den Baubestand in Unterseeb
- Bauland-Wohngebiet und/oder -Agrargebiet für Oberseeb
- Grünland-Offenlandflächen

3.8. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Litsch- und Wurfenthalgraben

Die Ortsbereiche Litsch- und Wurfenthalgraben sind Kleinstsiedlungen, die in ihrem Bestand als beinahe ausschließliche **Wohnstandorte** erhalten bleiben sollen. Erweiterungen sind keine vorgesehen und aufgrund der fehlenden infrastrukturellen Ausstattung auch nicht möglich.

Die vorhandenen Betriebsstandorte finden entweder innerhalb der Bestimmung für landwirtschaftliche Betriebe oder innerhalb der Sonderregelung für Betriebe in Streulagen Rahmenbedingungen für Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- keine neuen Wohnbaulandwidmungen
- Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur für den Bestand in Wurfenthalgraben
- erhaltenswerte Gebäude im Grünland
- Grünland-Hofstelle
- Bauland-Sondergebiet - kleingewerbliche Hofstelle
- Grünland-Offenlandflächen

3.9. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Garmanns

In erster Linie wird Garmanns zukünftig in seiner Funktion als **Wohnstandort** in unmittelbarer Nähe zum Gemeindehauptort bestehen bleiben und sich entsprechend weiterentwickeln. Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Ortsfunktion „**Agrarbetriebsstandort**“ abgesichert.

Garmanns hat zahlreiche innen liegende Baulandreserveflächen, die den kurz- und mittelfristigen Bedarf der orteigenen Bevölkerung abdecken. Aus diesem Grund und aufgrund der topographischen Lage des Siedlungsbereiches sind vorerst keine Baulanderweiterungen vorgesehen. Die topographischen Verhältnisse im nördlichen Ortsgebiet bedingen auch die Ausweisung einer Siedlungsgrenze.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlegungen:

- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, mittel- und langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen, die in etwa das Ausmaß von 5 Bauparzellen nicht überschreiten sollen
- Bauland-Agrargebiet für den Baubestand
- Grünland-Offenlandflächen

3.10. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Reitern

Für Reitern gilt im Wesentlichen die Erhaltung des Ortsbereiches als:

- **Agrarbetriebsstandort**
- **Wohnstandort**

Durch die Lage zum Gemeindehauptort und durch den Anschluss an die Landesstraße B37 hat sich Reitern zu einem attraktiven **Wohnstandort** entwickelt. Häufig steht das Wohnen in Verbindung mit dem Landwirtschaften, wodurch die Bewohner noch mehr an den Ort gebunden werden. Durch diverse Gemeinschaftsmaßnahmen (Dorferneuerung) ist in Reitern ein gesellschaftliches Zentrum entstanden, nämlich rund um die Kapelle, durch diese Aktionen ist die Attraktivität des Standortes als Lebensmittelpunkt gestiegen.

Innerhalb des vorhandenen Baulandes sind praktisch keine Baulandreserven vorhanden.

Für die wohnbauliche Weiterentwicklung gilt die Landesstraße im Norden als absolute Siedlungsgrenze, über die hinaus die Wohnbebauung nicht reichen soll. Damit wird die ruhige, von einer Hauptverkehrsachse abgeschiedene Senkenlage des Siedlungsgebietes noch besonders betont und für die Zukunft abgesichert. Das Ausmaß der Erweiterungen richtet sich am ortseigenen Bedarf.

Zu einem bewussten Aktivieren von Bauland für gezieltes Ansiedeln von Wohnbevölkerung besteht aber kein öffentliches Interesse.

Aktive BewohnerInnen, aktive LandwirtInnen sind Fundamente auch für eine betriebliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung eines Ortes. Dementsprechend wird in Reitern ein Bereich vorgesehen, der gerade für die Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben und der Landwirtschaft ähnlichen Betrieben der Ortsbewohner zur Verfügung steht. Die betrieblich-bauliche Entwicklung im Ortsgebiet ist aufgrund der beengten Lage beinahe unmöglich. In der jüngeren Vergangenheit hat ein Agrarbetrieb bereits einen Aussiedlerhof entlang der Landesstraße errichtet. Dies ist der Anlass dafür diese vorhandene Infrastruktur für weitere ausschließlich betriebliche Ansiedlungen zu nutzen. Damit in engem Zusammenhang steht die Festlegung der Siedlungsgrenze.

Am westlichen Siedlungsrand befindet sich ein noch offener Graben mit anschließenden Feuchtwiesen, der in der Folge im Siedlungsgebiet verrohrt weitergeführt. Im Sinne eines attraktiven ländlichen Orts- und Landschaftsbildes und eines fließenden Übergangs zwischen freier Landschaft und bebauten Bereichen soll dieser Graben und sein Umgebungsbereich zukünftig erhalten bleiben.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Agrargebiet für den Bestand
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, mittel- und langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen, die in etwa das Ausmaß von 10 Bauparzellen nicht überschreiten sollen
- Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Agrargebiet-Hintaus
- Grünland-Freihalteflächen
- Grünland-Hofstelle
- Grünland-Offenlandflächen

3.11. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Rastbach

Aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung - Kindergarten, Gasthaus - hat sich Rastbach zu einem begehrten **Wohnstandort** entwickelt. Diese Funktion soll in der künftigen Planungsperiode gestärkt werden.

Stadtgemeinde Gföhl Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Die Erhaltung der öffentlichen Einrichtungen kann nur durch verstärktes Wohnen an diesem Standort gesichert sein. Im Nordwesten ist bereits neues Bauland gewidmet, teilweise erschlossen und weitgehend unbebaut. Diese Baulücken sollen natürlich vorrangig bebaut werden.

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur schafft für die Ortsbewohner kurze Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die Tradition als **Agrarstandort** ist noch immer nachvollziehbar, die landwirtschaftlichen Betriebe dominieren das Wirtschaftsbild von Rastbach. Wohnen und Landwirtschaften ist eine der Basistätigkeiten der Rastbacher Bevölkerung. Sowohl die Erhaltung als auch die Erweiterung dieser betrieblichen Tätigkeit, gegebenenfalls in Kombination mit neuen gewerbelandwirtschaftlichen Aktivitäten, soll durch das Entwicklungskonzept ermöglicht werden. Primär handelt es sich dabei natürlich um die Absicherung der vorhandenen Betriebsstandorte, in zweiter Linie um Betriebsverlagerungen. Für diesen Fall scheinen Flächen im Süden des Ortsbereiches, wo schon agrarische Wirtschaftsgebäude im Grünland errichtet sind, als am besten geeignet.

Das Schloss und der Meierhof in Rastbach sind nicht nur visuell dominante Gebäudekomplexe, sondern auch Flächen und Bereiche mit hohen Image- und Tätigkeitspotenzialen, für die ein Entwicklungskonzept Handlungsspielräume ermöglichen soll. Diese Komplexe sind in mehrerlei Varianten nutzbar: touristisch, gewerbe- und produktionsbetrieblich oder rein wohnbaulich. Da sich der Eigentümer für keine dieser Varianten definitiv ausgesprochen hat, kann das Entwicklungskonzept in seinen Aussagen nur die Basis für eine grundsätzliche Baulandwidmung legen.

Durch betriebliche Aktivitäten im Schloss und im Meierhof wurden in der jüngeren Vergangenheit rund um den Ortsbereich landwirtschaftlich genutzte Terrassen angelegt, die mit einem relativ jungen Baumbestand bestückt sind. Diese Bewirtschaftungsformen haben historischen Ursprung und sollen deshalb auch in der Art erhalten bleiben.

Der Ortseingangsbereich von Nordosten kommend mit dem vorgelagerten Landschaftsteich dokumentiert noch in Restansätzen die historische Erschließungsachse zum Schloss hin. Durch das Festlegen einer Siedlungsgrenze soll dieses Ensemble erhalten bleiben.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlegungen:

- Bauland-Agrargebiet und –Wohngebiet für den Bestand
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, mittel- und langfristig maßvolle Widmungen in Form von Erweiterungen und Abrundungen, die in etwa das Ausmaß von 15 Bauparzellen nicht überschreiten sollen
- Bauland-Agrargebiet-Hintaus
- Grünland-Freihalteflächen
- Grünland-Offenlandflächen
- Eventuell Bauland-Sondergebiet für eine spezielle Schloss-/Meierhofnutzung

3.12. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Reisling

Das historisch rein agrarisch geprägte Reisling ist nun überwiegend als **Wohnstandort** zu klassifizieren, in dem die landwirtschaftlichen Tätigkeiten für die Familien immer noch einen wesentlichen Einkommensfaktor darstellen. Aus diesem Grund ist Reisling zwar als Wohnstandort für die künftige Planungsperiode zu definieren, die Funktion als **Agrarbetriebsstandort** muss aber beinahe gleichwertig behandelt werden.

Daher ist eine wesentliche Zielsetzung die Erhaltung dieser Funktionen, damit in Verbindung steht das Zulassen von Erneuerungen und Entwicklungen im baulichen und im wirtschaftlichen Bereich der ortsansässigen Bevölkerung.

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Da praktisch keine Baulandreserven vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass für die kurzfristige Deckung des ortseigenen Baulandbedarfes Baulandabrundungen vorgenommen werden müssen.

Die Festlegung der Siedlungsgrenze ergibt sich aus der Topographie, damit zukünftig die Geländekante durch bauliche Maßnahmen nicht überhöht wird.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Agrargebiet und –Wohngebiet für den Bestand
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, kurz-, mittel- und langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen, die in etwa das Ausmaß von 5 Bauparzellen nicht überschreiten sollen
- Grünland-Freihalteflächen
- Grünland-Offenlandflächen

3.13. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Moritzreith

Das Landschaftsbild dominiert nicht nur das Ortsbild von Moritzreith, sondern trägt auch wesentlich zur Wirtschaftlichkeit des gesamten Ortes bei. Die Definition als **Agrarbetriebs-** und **Wohnstandort** für künftige Planungsüberlegungen scheint deshalb am sinnvollsten. Innerhalb dieser Standortfunktion werden folgende innerörtliche Nutzungen ermöglicht: Wohnen, Landwirtschaften und Wirtschaften in agrarisch ähnlichen Betrieben. Erhaltungs- und Erweiterungsspielräume innerhalb dieser Nutzungsarten sollen für die Ortsbewohner gesichert sein.

Geringe Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebietes machen Überlegungen für Erweiterungen von Bauland überwiegend für den ortseigenen Wohn- und Wirtschaftsbedarf notwendig. Ausgeschlossen werden Erweiterungsflächen in Richtung Landesstraße B37, die Wohn- und Lebensqualität würden aufgrund der Einflüsse durch den Hauptverkehrsträger sinken. Die Festlegung einer Siedlungsgrenze sichert diese Zielsetzung ab. Ein weiterer Freihaltebereich ist der großräumige Anger im Siedlungsgebiet, der als freie Fläche zur altersuneingeschränkten Kommunikation genutzt wird.

Bei weiteren baulichen Entwicklungen muss besonders auf die solitäre Lage des Friedhofs, der für mehrere Ortschaften von Bedeutung ist, geachtet werden - diese Einzellage soll als Sonderstandort erhalten bleiben. Bei zukünftigen Baulandabrundungen sind dementsprechende Pufferzonen und Abstandsflächen einzuhalten.

Die Tradition als Agrarstandort ist noch immer nachvollziehbar, die landwirtschaftlichen Betriebe dominieren das Wirtschaftsbild von Moritzreith. Wohnen und Landwirtschaften ist eine der Basistätigkeiten der Bevölkerung. Sowohl die Erhaltung als auch die Erweiterung dieser betrieblichen Tätigkeit gegebenenfalls in Kombination mit neuen gewerbelandwirtschaftlichen Aktivitäten soll durch das Entwicklungskonzept ermöglicht werden. Primär handelt es sich dabei natürlich um die Absicherung der vorhandenen Betriebsstandorte, in zweiter Linie um Betriebsverlagerungen. Für diesen Fall scheinen Flächen im Hintausbereich der vorhandenen Betriebe, wo auch schon agrarische Wirtschaftsgebäude im Grünland errichtet sind, als am besten geeignet.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Agrargebiet und –Wohngebiet für den Bestand
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, mittel- und langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen, die in etwa das Ausmaß von 10 Bauparzellen nicht überschreiten sollen
- Bauland-Agrargebiet-Hintaus
- Grünland-Freihalteflächen

- Grünland-Offenlandflächen

3.14. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Großmotten

Die Hauptfunktion der Ortschaft Großmotten ist die **Wohnfunktion**. Aufgrund der Anzahl der Betriebe sowohl im gewerblichen als auch im agrarischen Sektor, gilt als zweite Hauptfunktion die **Agrarbetriebsstättenfunktion**.

Die vorhandene Basisinfrastruktur, die verkehrliche Anbindung und die topographischen Gegebenheiten ermöglichen es in Großmotten untergeordnete Erweiterungsbereiche für Baulandwidmungen zuzulassen. Diese sind für die Deckung des ortseigenen Baulandbedarfs gedacht. Für den kurzfristigen Baulandbedarf sind geringfügige Baulandreserven im Ortsbereich vorhanden.

Wohnen und Landwirtschaften waren und sind eine der Basistätigkeiten der Bevölkerung. Sowohl die Erhaltung als auch die Erweiterung dieser betrieblichen Tätigkeit gegebenenfalls in Kombination mit neuen gewerbelandwirtschaftlichen Aktivitäten soll durch das Entwicklungskonzept ermöglicht werden. Primär handelt es sich dabei natürlich um die Absicherung der vorhandenen Betriebsstandorte, in zweiter Linie um Betriebsverlagerungen. Für diesen Fall scheinen Flächen im Hintausbereich der vorhandenen Betriebe, wo auch schon agrarische Wirtschaftsgebäude im Grünland errichtet sind, als am besten geeignet.

In Richtung Landesstraße B37, dem übergeordneten Verkehrsträger, verhindert die Ausweisung einer Siedlungsgrenze jede weitere wohnbauliche Entwicklung. Die Festlegung der Siedlungsgrenze am südöstlichen Ortsausgang begründet sich in der Geländeformation und in den Feucht- und Schattenlagen.

Die Einzelstandorte im östlichen Anschluss an das Ortsgebiet sollen entsprechend der übrigen Streulagen im Gemeindegebiet auch langfristig erhalten bleiben.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Agrargebiet und –Wohngebiet für den Bestand
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, mittel- und langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen, die in etwa das Ausmaß von 10 Bauparzellen nicht überschreiten sollen
- Bauland-Agrargebiet-Hintaus
- Grünland-Offenlandflächen
- erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)

3.15. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Grottendorf

Für die Katastralgemeinde Grottendorf ist die **Wohnfunktion** die Hauptfunktion. Aufgrund der Anzahl von landwirtschaftlichen Betrieben, die für die Wohnbevölkerung noch immer Bestandteil des Lebensunterhaltes darstellen, muss Grottendorf auch als **Agrarbetriebsstandort** behandelt werden.

Der Ortsbereich soll in seinen Funktionen erhalten bleiben, Erweiterungsmöglichkeiten sollen sowohl für die Wohnbevölkerung als auch für die agrarisch wirtschaftende Bevölkerung möglich sein.

Bewusste Neuansiedlungen von Betrieben und gezielte neue Siedlungstätigkeit sind für Grottendorf aufgrund seiner Lage und seiner infrastrukturellen Ausstattung nicht Ziel führend.

Innerhalb des gewidmeten Baulandes sind praktisch keine Baulandreserveflächen vorhanden. Erweiterungsmöglichkeiten für den ortseigenen Bedarf ergeben sich aufgrund der örtlich

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

sensiblen Höhenverhältnisse und Schattenlagen nur in Richtung Südwesten. Damit wird die Ausprägung als Straßendorf noch mehr unterstrichen.

Die Einzelstandorte im nordwestlichen Anschluss an das Ortsgebiet sollen entsprechend der übrigen Streulagen im Gemeindegebiet auch langfristig erhalten bleiben.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Agrargebiet und –Wohngebiet für den Bestand
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, kurz-, mittel- und langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen in etwa im Ausmaß von nicht mehr als 5 Bauparzellen
- Grünland-Offenlandflächen
- erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)

3.16. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Neubau

Neubau gilt in seiner derzeitigen Ausprägung als **Wohnstandort**, die **Agrarbetriebsstättenfunktion** ist jedoch für den Altortsbereich noch immer wesentlich. Das in den letzten beiden Jahrzehnten entstandene Siedlungsgebiet am westlichen Ufer des Waldsees ist praktisch ein neuer funktionsfremder Ortsteil der Katastralgemeinde und hat Neubau damit überwiegend zu einem Wohnort gemacht. Dieses de facto in sich abgeriegelte Feriendorf lässt auch den Waldsee als nicht öffentlich zugängliche Erholungsfläche wirken. Die im regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte festgelegten Siedlungsgrenzen rund um diesen gewidmeten Baulandblock werden inhaltlich im Gemeindeentwicklungskonzept übernommen.

Am Ortsanfang von Neubau wurden in den letzten Jahren die Reste eines historischen Wasserschlosses revitalisiert. Das Festlegen einer Siedlungsgrenze soll die freie Sicht und die Betonung dieses historischen Ensembles sichern.

Aus freizeittouristischer Sicht der Gemeinde sollten Überlegungen angestellt werden, ob dieser Waldsee nicht mittel- und langfristig als gemeindeinterner Erholungsbereich erschlossen und zugänglich gemacht wird. Das Entwicklungskonzept sieht daher diese Standortfunktion für dieses Gewässer vor.

Im Altort Neubau sind praktisch keine Baulandreserveflächen vorhanden, geringe Baulandabrundungen können sich im Einzelfall ergeben. Hohe Baulandreserven finden sich aber im Siedlungsgebiet rund um den Waldsee, sodass es kurz- und mittelfristig zu keinen neuen Baulandausweisungen kommen muss.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Agrargebiet und –Wohngebiet für den Bestand
- unmittelbar keine neuen Baulandwidmungen, langfristig maßvolle Widmungen in Form von Abrundungen in etwa im Ausmaß von nicht mehr als 5 Bauparzellen
- Grünland-Offenlandflächen

3.17. für den Ortsbereich der Katastralgemeinde Gföhl

Der Hauptort der Stadtgemeinde Gföhl ist im südlichen Waldviertel der erweiterungs- und entwicklungsfähige Zentrumsstandort, der attraktive Standortangebote für die Region zur Verfügung stellt und zwar als

- **Wohnstandort (mit unterschiedlichen Verdichtungen)**
- **Betriebsstandort (Dienstleistung, Gewerbe, Produktion)**
- **Tourismus- und Freizeitstandort (lokal und regional)**

Stadtgemeinde Gföhl Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Im Gemeindehauptort sind folgende Basisgegebenheiten für die kurzfristige Entwicklung von Bedeutung. In jüngerer Vergangenheit wurde entlang der B 37 umfangreiches Betriebsgebiet gewidmet, das bis jetzt teilweise bebaut ist. Die Verfügbarkeit ist gegeben, da die Gemeinde gemeinsam mit anderen Gesellschaftern zu den Eigentümern zählt. Aufgrund dieser hohen Betriebsgebietsreserven sieht das Entwicklungskonzept unmittelbar keine neuen Standorte für betriebliche Nutzungen in Gföhl vor. Da aber durch die Etablierung und durch den weiteren Ausbau dieser Verkehrsachse Richtung Norden dieser Gföhler Betriebsstandort immer mehr an Attraktivität gewinnen wird, sind Überlegungen für weitere Widmungen möglichst früh anzustellen. Unabhängig von überregionalen Kooperationen mit den Nachbargemeinden bieten sich die Bereiche im Nordosten der B37 für weitere Entwicklungen an. Die genaue Lokalisierung der zukünftigen Flächen ist erst zu einem späteren Zeitpunkt Ziel führend, wenn die betriebliche Entwicklung der Gemeinde und der Region mittel- und langfristig plausibel abschätzbar ist.

Zusätzlich sind im Gemeindehauptort zahlreiche Baulandreserven im Bereich des Wohnbaulandes gegeben, wobei es sich im Wesentlichen um zentrumsnahes Bauland handelt. Im Zuge der Konzepterstellung wurden die GrundstückseigentümerInnen dieser Flächen zu Informationsgesprächen eingeladen, bei denen die Verfügbarkeit der Grundstücke und die zukünftige Bebauung hinterfragt wurde. Überwiegend demonstrierten die Grundeigentümer Bereitschaft die Grundstücke auf dem Baulandmarkt mit Unterstützung der Gemeinde anzubieten. Aus diesem Grund ist zurzeit eine gemeinsame Baulandbörse im Aufbau begriffen, mit der in der unmittelbaren Zukunft auf Baulandanfragen reagiert werden kann. De facto ist die Wohnbaulandreserve in Gföhl derart umfangreich, dass Neuwidmungen nicht notwendig sind.

Zwei wesentliche Zielsetzungen für den Gemeindehauptort sind somit klar definiert:
konzentriertes Verwerten der Betriebsbaulandreserven
Verfügbarmachen, Vermarkten und Bebauen der vorhandenen Wohnbaulandreserven

Trotz der vorhandenen Wohnbaulandreserven ist die Siedlungsentwicklung für die künftige Planungsperiode eine wichtige Perspektive. Dafür werden folgende Ansätze ins Auge gefasst:

3.17.1. Umstrukturierungen im Stadtzentrum für kleinbetriebliche Entwicklungen und wohnbauliche Verdichtung (alte Bürgerhäuser!)

klare Verdichtungen im Zentrumsbereich von Gföhl durch intensive Wohnbebauung und attraktive Wohnumfeldgestaltung; bewusstes Zulassen von städtischen Siedlungselementen – Mehrgeschoßwohnbau, Mehrfamilienhausbauten, Reihenhäuser; Vermarktung des Zentrums für das Ansiedeln von kleingewerblichen Betriebsstrukturen aufbauend auf der hohen infrastrukturellen Ausstattung und der günstigen Verkehrsanbindung.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlegungen:

- Bauland-Kerngebiet mit hoher Wohndichte
- Bauland-Wohngebiet mit hoher Wohndichte
- Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen, Festlegungen der Zentrumszone

3.17.2. Voraussetzungen für Einkaufszentren - Zentrumszone

Wie in der Vergangenheit soll das Stadtzentrum von Gföhl ein Mittelpunkt für Handelseinrichtungen des südlichen Waldviertels werden. Das öffentliche Umfeld und die Stadtgeschichte unterstreichen dieses Ziel. Die Gebäudekomplexe mit ihren großräumigen Geschäftsflächen

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

in der Ebene, der öffentliche Straßenraum, die zentralen öffentlichen Einrichtungen, das gesellschaftliche und kulturelle Umfeld unterstützen diese Zielsetzung.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Kerngebiet (mit hoher Wohndichte)-Handelseinrichtungen

3.17.3. Varianten für Siedlungsentwicklung mit unterschiedlichen Verdichtungsgraden

Innerhalb des Gemeindehauptortes werden im Entwicklungskonzept verschiedene Bereiche ausgewiesen, die zukünftig für die gezielte auf einander abgestimmte wohnbauliche Entwicklung verfügbar gemacht werden sollen. An erster Stelle stehen die zentrumsnahen Erweiterungsbereiche, die für eine dichte Bauungsweise zur Verfügung stehen. Grundsätzlich stehen bei der Umsetzung aller Siedlungsmaßnahmen die Zielsetzungen des Bodenbündnis im Vordergrund. Siedlungserweiterungen werden unter folgenden Gesichtspunkten realisiert:

- 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

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Wohngebiet aufbauend auf einem effizienten Parzellierungs- und Erschließungskonzept

3.17.4. Erhaltung der freizeittouristischen Angebote

Die Attraktivität einer Stadtgemeinde steigt auch mit dem Angebot an freizeittouristischen Infrastrukturen. Die bereits jetzt vorhandenen Einrichtungen müssen erhalten bleiben und deren Ausbau gesichert sein. Die zurzeit für Neuerrichtungen und neue Impulse vorgesehenen Flächen im Bereich des Sportplatzes und der Schule sollen ebenfalls aufrechterhalten bleiben. Umgesetzte Projekte auf dieser Widmungsfläche werden sich äußerst positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung des Zentrums auswirken

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- Bauland-Sondergebiet ...
- Grünland-Sportstätte

3.17.5. Sonderstandort für Straßen begleitende Infrastrukturen und Nebeneinrichtungen

Die B37 als wichtiger überregionaler Verkehrsträger benötigt in regelmäßigen Abständen Einrichtungen für den Individualverkehr. Mit der Tankstelle im Bereich Gföhl-Süd hat sich die Gemeinde als Standort für diese Straßen begleitenden Infrastrukturen positioniert. Diese Maßnahmen sollen in der Zukunft fortgesetzt werden können.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus Widmungsfestlungen wie:

- Bauland-Sondergebiet

3.17.6. Betriebliche Entwicklungsachsen

Die vorhandenen Betriebsbaulandreserven decken den kurz- und mittelfristigen Bedarf ab, vor allem in Hinblick darauf, dass die Gemeinde als überwiegende Grundeigentümerin aktiv in den Markt eingreift. Aus diesem Grund werden im Entwicklungskonzept keine neuen Entwicklungsachsen festgelegt. Abrundungen und Ergänzungen an die vorhandenen Baulandflächen tragen zur Bedarfsdeckung bei.

Nur außergewöhnliche Projekte und über die bisherigen Entwicklungstendenzen hinausgehende Ansiedlungen würden zukünftig ergänzenden Überlegungen und Festlegungen verlangen. Dabei wären aber die Besonderheiten dieser außergewöhnlichen Projekte zu berücksichtigen, was zum derzeit nicht sinnvoll möglich erscheint.

Grundsätzlich werden betriebliche Entwicklungsachse entlang der B 37 ausgewiesen.

3.17.7. Alle Einzelstandorte im Nahebereich des Ortsgebiets

sollen entsprechend der übrigen Streulagen im Gemeindegebiet auch langfristig erhalten bleiben.

Für den Flächenwidmungsplan ergeben sich daraus folgende Widmungsfestlungen:

- erhaltenswerte Gebäude im Grünland
- Grünland-Hofstelle
- Bauland-Sondergebiet - kleingewerbliche Hofstelle

4. Umweltbericht:

Gemäß NÖ ROG §21 Abs. 1 hat die Gemeinde entschieden, dass für die Festlegung des Entwicklungskonzeptes eine strategische Umweltprüfung durchgeführt wird.

()

()



Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Variante 1	„Nullvariante“ keine Überlegungen für ein Entwicklungskonzept
Schutzgut	Bewertung: Variante nicht möglich, weil die Gemeinde nicht über ein rechtskräftiges Entwicklungskonzept verfügt und das NÖ ROG dieses klar fordert
Schutzgut Boden	
Schutzgut Wasser	
Schutzgut Luft/Klima	
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	
Schutzgut Landschaft	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	

Variante 2	„dezentrale Entwicklungen“ Entwicklungsfestlegungen in allen Katastralgemeinden ohne Schwerpunktsetzung im Gemeindehauptort >> untergeordnete Urbanisierung
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Risiken bestehen im höheren, unregelmäßigen Bodenverbrauch und folglich höheren Versiegelungsgrad in allen Ortsbereichen. Aus dem dadurch erweiterten Ausbau der Verkehrswege und dem damit erhöhten Verkehrsaufkommen, resultieren zudem auch mehr Immissionen und deren Gefahren für die Böden.
Schutzgut Wasser	Die Grundwassersituation wird insgesamt relativ verschlechtert durch erhöhte Versiegelung, fehlende Versickerung und vermehrtes Schadstoff-Gefahrenpotenzial. Die kleinen, untergeordneten Fließgewässer sind durch die Baulandentwicklung direkt und in ihren Einzugsgebieten vermehrt beeinträchtigt. Der Oberflächenabfluss wird tlw. umgelenkt in das Kanalsystem. Tendenz steigt zudem der (Trink-)Wasserverbrauch.
Schutzgut Luft/Klima	Emissionen aus Anlagen sind im Bereich des gewidmeten Betriebsgebiets möglich. Aufgrund der vorhandenen Betriebssituation ist eine Ansiedlung von stark emittierenden Betrieben nicht zu erwarten und auch in den Entwicklungen nicht ablesbar. Durch Siedlungsentwicklung in allen Katastralgemeinden ist mit einer Erhöhung der Emissionen aus dem Verkehr zu rechnen.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Die Konfliktbereiche mit schützenswerten Landschaftsstrukturen, sowie Tieren und Pflan-

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	<p>zen steigen generell. Für manche Tierarten können zudem direkte Beeinträchtigungen entstehen, durch Siedlungsflächen und Straßen. Gleichzeitig wird auch die lokale Naherholungsnutzung disperser und weitläufigere Störungen sind möglich.</p> <p>Grundsätzlich ist die Lärmbelastung im Gemeindegebiet von Gföhl als gering anzusehen. Die Ortsbereiche entlang der B37 weisen eine entsprechende Distanz zur Verkehrsachse auf, die bei weiteren Entwicklungen eingehalten wird. Bauliche Entwicklungen im Bereich von Hochwasserabflussgebieten, Rutschungen, ... sind aufgrund anderer Rechtsmaterien ausgeschlossen. Im gesamten Gemeindegebiet stehen ausreichend attraktive Flächen und Freizeitwege zur Verfügung, die Grundlage für Erholungsgebiete der Wohnbevölkerung bieten.</p>
<p>Schutzgut Landschaft</p>	<p>Das jeweils typische Erscheinungsbild der lokalen Kulturlandschaft in und um die Siedlungsgebiete verschwindet schrittweise. Der Zerschneidungsgrad der Landschaft nimmt zu. Die Notwendigkeit der flächendeckenden Kulturlandschaftspflege kann durch Dezentralisierung ebenfalls nicht gelöst werden, nur im Falle gleichzeitiger gezielter Förderung von Land- und Forstwirten (die auch bei allen anderen Varianten möglich ist)</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Durch die Festlegungen dieser Variante werden generell kaum Kultur- und Sachgüter im Gemeindegebiet gefährdet. Allerdings wird sich das lokale Orts- und Landschaftsbild sukzessive verändern, evt. auch einzelne typische Ensembles.</p>

Variante 3	<p>„Bedarfsdeckung“ Spielraum A): sowohl im Hauptort als auch in den Katastralgemeinden kommt es zu Minimalwidmungen/Entwicklungen ausgehend von vorhandener Infrastruktur und Verfügbarkeit Spielraum B): Minimalwidmungen ausgehend von vorhandener Infrastruktur und Verfügbarkeit im Hauptort; Einfrieren der Katastralgemeinden und Ortschaften</p>
Schutzgut	Bewertung
<p>Schutzgut Boden</p>	<p>Wird die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte in den Ortschaften fortgesetzt, ist keine überdurchschnittliche bauliche Entwicklung zu erwarten. Damit ist ein geringer weiterer Bodenverbrauch mit geringerem Versiegelungsgrad zu erwarten, gegebenenfalls ist mit einem lokalen Anwachsen der Immissionen und Gefahren für die Böden zu rechnen.</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	<p>Die Grundwassersituation wird insgesamt kaum verändert, ebenso wie die Situation der untergeordneten Fließgewässer. Der (Trink-)Wasserbedarf steigt.</p>

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

Schutzgut Luft/Klima	Emissionen aus Anlagen sind im Bereich des gewidmeten Betriebsgebiets möglich. Aufgrund der vorhandenen Betriebssituation ist eine Ansiedlung von stark emittierenden Betrieben nicht zu erwarten und auch in den zukünftigen Entwicklungen nicht ablesbar. Durch Siedlungsentwicklung in allen Katastralgemeinden ist mit einer geringen Erhöhung der Emissionen aus dem Verkehr zu rechnen.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Gegenüber der bisherigen Entwicklung kaum Unterschiede, im Einzelnen können mit schützenswerten Landschaftsstrukturen, sowie Tieren und Pflanzen Konflikte entstehen.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Grundsätzlich ist die Lärmbelastung im Gemeindegebiet von Gföhl als gering anzusehen. Die Ortsbereiche entlang der B37 weisen eine entsprechende Distanz zur Verkehrsachse auf, die bei weiteren Entwicklungen eingehalten wird. Bauliche Entwicklungen im Bereich von Hochwasserabflussgebieten, Rutschungen, etc. sind aufgrund anderer Rechtsmaterien ausgeschlossen. Im gesamten Gemeindegebiet stehen ausreichend attraktive Flächen und Freizeitwege zur Verfügung, die Grundlage für Erholung der Wohnbevölkerung bieten.
Schutzgut Landschaft	Das jeweils typische Erscheinungsbild der lokalen Kulturlandschaft ändert sich wie bisher nur sehr allmählich.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Durch die Festlegungen dieser Variante werden Kultur- und Sachgüter im Gemeindegebiet nicht gefährdet.

Variante 4	„Verstädterung und Urbanisierung des Hauptortes“ Entwicklungsfestigungen ausschließlich im Hauptort mit hoher Wohnverdichtung, hoher allgemeiner infrastruktureller Ausstattung und Konzentration von Betriebsge- bieten 0-Variante für die Katastralgemeinden und Ortschaften
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Der Bodenverbrauch und Versiegelungsgrad in den Katastralgemeinden aufgrund von Baulandentwicklungen sinkt gegen Null. Durch die Konzentration der baulichen Entwicklungen auf den Hauptort steigen der Bodenverbrauch und der Versiegelungsgrad im Bereich der vorhandenen städtischen Strukturen. Eine Durchmischung von unterschiedlichen Bau- und Wohnformen und die Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bodenbündnisses lassen den Bodenverbrauch und den Versiegelungsgrad auf das notwendige Ausmaß reduzieren.
Schutzgut Wasser	Die Grundwassersituation wird lokal relativ verschlechtert durch erhöhte Versiegelung. Fehlende Versickerung und vermehrtes Schadstoff-Gefahrenpotenzial können durch gezielte

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	<p>Maßnahmen reduziert werden. Der Oberflächenabfluss wird tw. umgelenkt in das Kanalsystem. Lokal steigt zudem der (Trink-)Wasserverbrauch.</p>
Schutzgut Luft/Klima	<p>Emissionen aus Anlagen sind im Bereich des gewidmeten Betriebsgebiets im Gemeindehauptort und damit entlang der B37 möglich. Aufgrund der vorhandenen Betriebssituation ist eine Ansiedlung von stark emittierenden Betrieben nicht zu erwarten und auch in den zukünftigen Entwicklungen nicht ablesbar. Durch die nicht mögliche Siedlungsentwicklung in allen Katastralgemeinden ist mit keiner Erhöhung der Emissionen aus dem Verkehr zu rechnen.</p>
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	<p>Die Konfliktbereiche mit schützenswerten Landschaftsstrukturen, sowie Tieren und Pflanzen sind im Stadtgebiet sehr gering. Allerdings können im erweiterten Randbereich für manche Tierarten direkte Beeinträchtigungen entstehen. Die lokale Naherholungsnutzung konzentriert sich ebenfalls mehr auf das direkte Stadtfeld mit geringeren Störungen in abseits liegenden Bereichen.</p>
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	<p>Grundsätzlich ist die Lärmbelastung im Gemeindegebiet von Gföhl als gering anzusehen. Im Gemeindehauptort halten Siedlungsgebiete eine entsprechende Distanz zur Verkehrsachse B37 ein, die bei weiteren Entwicklungen eingehalten wird. Bauliche Entwicklungen im Bereich von Hochwasserabflussgebieten, Rutschungen, etc. sind aufgrund anderer Rechtsmaterien ausgeschlossen. Im gesamten Gemeindegebiet stehen ausreichend attraktive Flächen und Freizeitwege zur Verfügung, die Grundlage für Erholungsgebiete der Wohnbevölkerung bieten. Im Speziellen ist der Gemeindehauptort mit einem hohen Ausmaß an Einrichtungen für die Freizeitgestaltung ausgestattet.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Das städtische Erscheinungsbild gewinnt durch die Konzentration auf den Hauptort an Konturen, die städtische Fernwirkung steigt. Die lokale Kulturlandschaft im Siedlungsreich der Katastralen kann besser erhalten werden.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Im Stadtgebiet werden keine Kultur- und Sachgüter gefährdet, sondern in ihrer Bedeutung eher aufgewertet.</p>

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Variante 5	<p>„zentrale Entwicklungen und dezentrale Fortschreibungen“ Fortsetzung der bisherigen Situation mit verstärkter Fokussierung auf den Gemein- dehauptort („Initiieren“) und bedarfsgerechte Status-quo-Fortschreibung in den Ka- tastralgemeinden ohne angestrebte Entwicklungssachsen und –schwerpunkte („Er- möglichen“)</p>
Schutzgut	Bewertung: WIRD GENAUER IM UMWELTBERICHT ANALYSIERT (auf KG bezogen)
Schutzgut Boden	
Schutzgut Wasser	
Schutzgut Luft/Klima	
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	
Schutzgut Landschaft	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	

Variantengleich	Vergleich und Angaben zur Entscheidung
Variante 1	Nicht möglich, weil die Gemeinde nicht über ein rechtskräftiges Entwicklungskonzept verfügt und das NÖ ROG dieses klar fordert
Variante 2	Geht deutlich zulasten der Klima- und Bodenbündnisanforderungen
Variante 3	Geht in verminderten Maß zulasten der Klima- und Bodenbündnisanforderungen und entspricht nicht dem Grundsatzszenario für das Leitbild und damit der Erfüllung eines städtischen Anforderungsprofils
Variante 4	Geht in sehr verminderten Maß zulasten der Klima- und Bodenbündnisanforderungen im Stadtgebiet, während diese Anforderungen in den Katastralen besser erfüllt werden. Variante ideell und politisch schwer vertretbar: ungefähr die Hälfte der Wohnbevölkerung der Stadtgemeinde lebt in den Katastralgemeinden.
Variante 5	Im Sinne einer abschätzbaren sowohl endogen als auch exogen dynamischen Entwicklung der gesamten Stadtgemeinde, die dem Anforderungsprofil eines „ländlichen Zentrums“ gerecht werden soll, wird die Planungsvariante der „zentralen Entwicklungen und dezentralen Fortschreibungen“ allen weiteren Überlegungen zugrunde gelegt. Als Mischform der Varianten 3 und 4 sind die Umweltauswirkungen im Einzelnen sehr unterschiedlich zu beurteilen (siehe eigene Tabellenübersicht), bezogen auf die einzelnen Landschaftsräume. Insgesamt zeigen sie jedoch keine deutlich bessere oder schlechtere Erfüllung der Klima- und Bodenbündnisanforderungen, sowie der Umweltverträglichkeit als die

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

	<p>anderen Varianten. Ausschlaggebend für die Wahl dieser „Misch-Variante“ ist vor allem die Umsetzbarkeit einer realpolitisch vertretbaren Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes. Allfällige negative Auswirkungen werden durch die strategische Prüfung der Umweltverträglichkeit offen gelegt und können durch entsprechende gegensteuernde Ziele/Maßnahmen im Entwicklungskonzept vermieden, ausgeglichen oder umgekehrt werden. Die SUP dient demnach als Instrument zur Adaptierung eines umweltverträglichen Örtlichen Entwicklungskonzeptes und wird daher auch als Teil von diesem angesehen.</p>
--	--

4.1. Umweltbericht für das Entwicklungskonzept

Variante 5

Gföhler Amt, Lengelfelder Amt, Mittelberger Amt	
	Es werden keine neuen Entwicklungen angestrebt, sondern der Bestand wird abgesichert.
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Ein erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad gegenüber dem IST-Zustand sind aus den Festlegungen nicht ableitbar. In den sensiblen Zonen soll eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden. Zudem weist das gesamte Gebiet Bodengütern mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die trotzdem offen gehalten also landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
Schutzgut Wasser	Gegenüber dem IST-Zustand sind keinerlei negative Veränderungen ableitbar. In den sensiblen Zonen soll eingeschränkte und angepasste Flächennutzung erfolgen. Die vorhandenen Fließgewässer-Korridore und der Großteil ihrer Einzugsgebiete liegen im Wald, dessen Retentionswirkung sehr hoch ist.
Schutzgut Luft/Klima	Die Entwicklungsfestlegungen begünstigen das Mikroklima und haben positive Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand kaum erhöht.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Da keine neuen Siedlungsentwicklungen vorgesehen sind, bleibt das Waldgebiet weiterhin von anderen Nutzungen als der forstwirtschaftlichen unberührt. Zudem soll die Erhaltung und ökologisch orientierte Entwicklung der Waldbestände unter gleichzeitigem Schutz naturnaher Waldbestände gezielt gefördert werden. Das hier liegende einzige Natura2000-Vogelschutzgebiet der Gemeinde im Gföhler Amt wird durch diese Zielsetzungen ebenfalls

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	im Bestand gesichert.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Das qualitativ sehr gut ausgebaute Straßennetz lässt zeitweise (z.B. Wochenende, bei Einzelveranstaltungen der Open-Air-Arena) eine intensivere Benutzung zu, die Einbindungen in das übergeordnete Straßennetz (B37) sind aufgrund steter Modernisierungen konfliktfrei gegeben. Die Landschaft und der Gföhler Freiraum werden als Erholungsraum grundsätzlich geschützt und durch unterschiedliche Freizeitwege erlebbar gemacht.
Schutzgut Landschaft	Die Bestandssicherung trägt wesentlich zur Sicherung des typischen Kultur- und Naturlandschaftsbildes bei. Wobei Schutz und Erhaltung der eigenständigen Kulturlandschaft der „Ämter“ mit restriktiver Offenhaltung der Siedlungs-Schlagflächen einhergeht und hier eine Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik geschehen soll.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Die Erhaltung der Kleindenkmäler, Kapellen, Bodendenkmäler usw. ist ein Hauptziel der Entwicklungsplanung. In den Ämtern bilden die historischen Bau-/Hof-Siedlungs-Flurformen insgesamt eine eigenständige Kulturlandschaft. Sie sollen als kulturlandschaftliches Gesamt-Ensemble geschützt und erhalten werden.

	Felling
	Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.
	Bewertung
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen werden im direkten Ortsanschluss an den vorhandenen Infrastrukturen stattfinden, sind in ihrem Ausmaß jedoch limitiert. Ein gegenüber dem IST-Zustand deutlich erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen nicht ableitbar. In den sensiblen Zonen soll v.a. in den Hanglagen eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden. Zudem weist das gesamte Gebiet Bodengüten mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die in großen Teilen v. a. auch aus Naturschutzgründen offen gehalten, also landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
Schutzgut Wasser	Bei der Baulandentwicklung wird kein Fließgewässer betroffen. Die Einzugsgebiete der wenigen Fließgewässer sind Offenland, das in den sensiblen und den Natura2000 Zonen entsprechend angepasst, pfleglich genutzt werden soll. Gegenüber dem IST-Zustand sind

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

	<p>keinerlei Veränderungen ableitbar, nur die Ableitung des Niederschlagwassers wird sich mit zunehmender Bebauung tlw. erhöhen.</p>
<p>Schutzgut Luft/Klima</p>	<p>Die Entwicklungsfestlegungen begünstigen das Mikroklima und haben positive Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand wenig erhöht.</p>
<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</p>	<p>Da die neue Siedlungsentwicklung mit Bezug auf die landschaftlichen Besonderheiten und die Schutzgüter des Natura 2000 Gebietes vorgeschlagen wird, bleiben die abseits liegenden Schutzgüter weiterhin unberührt und werden durch eigene Erhaltungsmaßnahmen im Bestand gesichert.</p>
<p>Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)</p>	<p>Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen. Das qualitativ sehr gut ausgebaute Straßennetz lässt zeitweise (z.B. Wochenende, bei Einzelveranstaltungen) intensivere Frequenzen zu, die durch einen Ausbau des „Rosen“-Schlosses möglich sind. Die Stellplatzvorsorge ist direkt vor dem Schloss gegeben.</p> <p>Die Landschaft und der Gföhler Freiraum werden als Erholungsraum grundsätzlich geschützt und durch unterschiedliche Freizeitwege erlebbar gemacht, was insbesondere im Umfeld des kulturellen Angebotes Fellingner Schloss und Garten verbessert werden soll.</p>
<p>Schutzgut Landschaft</p>	<p>Gegenüber dem IST-Zustand sind keinerlei negativen Veränderungen ableitbar. Die geschlossene Siedlungsform soll in ihrer Typologie möglichst erhalten bleiben, unter Berücksichtigung und Revitalisierung des kleinteiligen Landschaftsumfeldes, sowie des Fellingner Schlosses als zentrales Kulturensemble. Schutz und Erhaltung der eigenständigen Kulturlandschaft gehen mit restriktiver Offenhaltung der kleinteiligen Offenlandschaft und Siedlungsbereiche einher, was durch Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik geschehen soll. Zudem sollen die Übergänge Siedlung - offene Landschaft revitalisiert, aufgewertet werden.</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Da die Erhaltung des Schloss-Ensembles, der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar. Im Speziellen wird das Schloss Felling als wesentliches touristischer Anziehungspunkt erhalten und in seiner Entwicklung als Gesamtensemble berücksichtigt.</p>

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Hohenstein	
Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen werden im direkten Anschluss an den vorhandenen Infrastrukturen stattfinden, sind in ihrem Ausmaß aufgrund der bereits vorhandenen Baulandreserven relativ groß im Verhältnis zum historischen Ortsgebiet. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad ist daher aus den Festlegungen ableitbar. Eine Minimierung kann nur durch Art der Bebauung (Minimierung Versiegelung, Wiederversickerung Oberflächenwasser) erzielt werden. Alle Offenlandflächen im Tal weisen Bodengütern mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die in großen Teilen v.a. aus Naturschutzgründen, am Talboden auch aus Hochwasserschutzgründen offen gehalten, also landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
Schutzgut Wasser	Für die Abflussverhältnisse ist die gezielte Freihaltung der Tabuzonen von ungeeigneten Nutzungen (v.a. auch Bebauung) vorgegeben. Der einzige Konfliktpunkt mit dieser Zielsetzung ist ein bestehender Betrieb in einer ehemaligen Mühle. Trotzdem erfolgt die Ausweisung von Retentionsräumen mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der gesamte Fließgewässerkorridor soll künftig als besonderer Landschaftsraum Kremstal geschützt erhalten und revitalisiert werden.
Schutzgut Luft/Klima	Die Entwicklungsfestigungen begünstigen z.T. das Mikroklima bzw. verschlechtern es im geplanten Siedlungsbereich. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ relativ gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand erhöht. Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstals verbessert jedoch langfristig auch die lokalklimatische Situation.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Der Landschaftsraum Kremstal soll in seiner Besonderheit als enges Durchbruchstal in Zusammenhang mit den Zielen zum hier liegenden Natura 2000 Gebiete und seinen Schutzgütern, zur ökologischen Funktionsfähigkeit der Uferbegleitzone, zur Sicherung der Fließgewässerqualität und zur Sicherung der Hochwasser-Retentionsgebiete geschützt,

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	<p>erhalten und wo notwendig revitalisiert werden. Die Konfliktzonen mit diesen Zielsetzungen sind aufgrund der bereits vorhandenen, nicht umkehrbaren, Widmungen gegeben und unabhängig von der gewählten Entwicklungsrichtung bereits im IST-Zustand gegeben. Die restriktive Offenhaltung der Tallandschaft soll durch Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik geschehen.</p>
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	<p>Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen. Künftig soll gerade im Kremstal eine verstärkte Einbeziehung der Erholungsnutzung entlang/an der/n Gewässern geschehen. Die Ruine Hohenstein und ihr Umfeld soll in diesem Zusammenhang auch aufgewertet werden.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Da Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstales, inklusive der daran angepassten historischen Kulturgüter oberste Zielsetzung ist, kann das Landschaftsbild in großen Bereichen erhalten bzw. verbessert werden. Lediglich in der Konfliktzone der vorhandenen Bau-landwidmungen sind je nach Bebauung negative Veränderungen ableitbar.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Da die Erhaltung des gesamten Kremstals auch mit Ruinen-Ensemble, Kleindenkmälern, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar. Im Speziellen soll die Ruine Hohenstein als touristischer Anziehungspunkt erhalten und im Zuge der Erhaltung und Entwicklung von Wanderwegen (mit einzelnen Aussichtspunkten) aufgewertet werden.</p>
Oberweisung	
	<p>Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.</p>
Bewertung	
Schutzgut Boden	<p>Die baulichen Entwicklungen sind im Wesentlichen eingefroren. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen nicht ableitbar. Alle Offenlandflächen im Tal weisen Bodengütern mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die tlw. aus Naturschutzgründen, am Talboden auch aus Hochwasserschutzgründen offen gehalten, also landwirtschaftlich genutzt werden sollen.</p>

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

Schutzgut Wasser	Für die Abflussverhältnisse ist die gezielte Freihaltung der Tabuzonen von ungeeigneten Nutzungen (v.a. auch Bebauung) vorgegeben. Die einzigen Konfliktpunkte mit dieser Zielsetzung sind die bereits bebauten Flächen im Hochwasserabflussbereich. Daher erfolgt die Ausweisung von Retentionsräumen mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der gesamte Fließgewässerkorridor soll künftig als besonderer Landschaftsraum Kremstal geschützt erhalten und revitalisiert werden.
Schutzgut Luft/Klima	Die Entwicklungsfestlegungen begünstigen z.T. das Mikroklima. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ relativ gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand nicht erhöht. Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstales verbessert langfristig die lokalklimatische Situation. Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Der Landschaftsraum Kremstal soll in seiner Besonderheit als enges Durchbruchstal in Zusammenhang mit den Zielen zum hier tlw. liegenden Natura 2000 Gebiete und seinen Schutzgütern, zur ökologischen Funktionsfähigkeit der Uferbegleitzone, zur Sicherung der Fließgewässerqualität und zur Sicherung der Hochwasser-Retentionsgebiete geschützt, erhalten und wo notwendig revitalisiert werden. Die Konfliktsituationen mit diesen Zielsetzungen sind die bereits bebauten Flächen. Die restriktive Offenhaltung der Tallandschaft soll durch Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik geschehen.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Künftig soll gerade im Kremstal eine verstärkte Einbeziehung der Erholungsnutzung entlang/an der/n Gewässern geschehen. Das Kirchen-Pfarrhof-Ensemble von Obermeisling sollte in diesem Zusammenhang auch aufgewertet werden.
Schutzgut Landschaft	Da Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstales, inklusive der daran angepassten historischen Kulturgüter oberste Zielsetzung ist, kann das Landschaftsbild in großen Bereichen erhalten bzw. verbessert werden.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da die Erhaltung des gesamten Kremstales auch mit Kirchen-Ensemble, Kleindenkmälern, Bodendenkmälern usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar. Im Speziellen gilt dies für die Kirche in ihrer dominanten Lage zu erhalten.

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Untermeisling	
Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen werden im direkten Anschluss an den vorhandenen Infrastrukturen stattfinden, sind in ihrem Ausmaß aufgrund der bereits vorhandenen Baulandreserven relativ groß im Verhältnis zum historischen Ortsgebiet. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen ableitbar. Ein Minimierung kann nur durch Art der Bebauung (Minimierung Versiegelung, Wiederversickerung Oberflächenwasser) erzielt werden. Allerdings konnte jedoch im Hochwasserabflussgebiet liegendes Bauland rückgewidmet werden und dadurch gegenüber dem IST-Zustand eine Verbesserung im Bodenverbrauch erreicht werden. Alle Offenlandflächen im Tal weisen Bodengütern mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die in großen Teilen v.a. aus Naturschutzgründen, am Talboden auch aus Hochwasserschutzgründen offen gehalten, also landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
Schutzgut Wasser	Für die Abflussverhältnisse ist die gezielte Freihaltung der Tabuzonen von ungeeigneten Nutzungen (v.a. auch Bebauung) vorgegeben. Die einzigen Konfliktpunkte mit dieser Zielsetzung sind bestehende Bebauung im Hochwasserabflussgebiet und Baulandwidmungen. Letztere konnten jedoch zurückgenommen werden, weshalb es gegenüber dem IST-Zustand eine Verbesserung im Abflussbereich gibt. Die Ausweisung von Retentionsräumen mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt wie im gesamten Talboden. Der gesamte Fließgewässerkorridor soll künftig als besonderer Landschaftsraum Kremstal geschützt erhalten und revitalisiert werden.
Schutzgut Luft/Klima	Die Entwicklungsfestlegungen begünstigen z.T. das Mikroklima bzw. verschlechtern es im geplanten Siedlungsbereich. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ relativ gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand erhöht. Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstales verbessert jedoch langfristig auch die Lokalklimatische Situation. Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Der Landschaftsraum Kremstal soll in seiner Besonderheit als enges Durchbruchstal in Zusammenhang mit den Zielen zum hier liegenden Natura 2000 Gebiete und seinen Schutzgütern, zur ökologischen Funktionfähigkeit der Uferbegleitzone, zur Sicherung der

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

	<p>Fließgewässerqualität und zur Sicherung der Hochwasser-Retentionsgebiete geschützt, erhalten und wo notwendig revitalisiert werden. Die Konfliktzonen mit diesen Zielsetzungen sind aufgrund der bereits vorhandenen, nicht umkehrbaren, Widmungen gegeben und unabhängig von der gewählten Entwicklungsrichtung bereits im IST-Zustand gegeben. Demgegenüber konnten jedoch durch Baulandrückwidmungen am Fluss Verbesserungen erzielt werden. Die restriktive Offenhaltung der Tallandschaft soll durch Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik geschehen.</p>
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Künftig soll gerade im Kremstal eine verstärkte Einbeziehung der Erholungsnutzung entlang/an der/n Gewässern geschehen.
Schutzgut Landschaft	Da Schutz, Erhaltung und Revitalisierung des Kremstales, inklusive der daran angepassten historischen Kulturgüter oberste Zielsetzung ist, kann das Landschaftsbild in großen Bereichen erhalten bzw. verbessert werden.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da die Erhaltung des gesamten Kremstales auch mit Kleindenkmälern, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.
Seeb	
Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Bewertung	
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen sind nur für die Absicherung agrarischer und verwandter Betriebe, im direkten Ortsanschluss geplant. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen nicht ableitbar. In den sensiblen Zonen soll v.a. in den Hanglagen eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden. Zudem weist das gesamte Umfeld von Seeb Bodengütern mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die in großen Teilen v.a. auch aus Naturschutzgründen offen gehalten, also landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
Schutzgut Wasser	Bei der möglichen, sehr reduzierten Baulanderweiterung wird kein Fließgewässer betroffen. Für die Abflussverhältnisse ist die gezielte Freihaltung der hier innerörtlich liegenden Tabuzone von ungeeigneten Nutzungen vorgegeben. Die Einzugsgebiete der Fließgewässer sind tlw. Offenland, die Gewässer selbst verlaufen größtenteils im Wald, wobei ihre Korrido-

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	<p>re geschützt und weiterentwickelt werden sollen. Gegenüber dem IST-Zustand sind keinerlei Veränderungen ableitbar.</p>
Schutzgut Luft/Klima	<p>Die Entwicklungsfestlegungen begünstigen das Mikroklima und haben positive Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand nicht erhöht. Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen, werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen.</p>
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	<p>Da die mögliche Siedlungserweiterung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist der Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes mit Bezug zur Absicherung der Offenlandflächen durch Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik sinnvoll.</p>
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	<p>Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und -bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen. Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft ist im Seeber Umfeld sinnvoll.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Gegenüber dem IST-Zustand sind keinerlei negativen Veränderungen ableitbar. Die geschlossene Siedlungsform soll in ihrer Typologie möglichst erhalten bleiben, unter Berücksichtigung des Landschaftsumfeldes, sowie der Kapelle als lokales Kulturreisemblem. Schutz und Erhaltung der eigenständigen Kulturlandschaft gehen mit restriktiver Offenhaltung der kleinteiligen Offenlandschaft und Siedlungsbereiche einher.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	<p>Da die Erhaltung der Kapelle, der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.</p>

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Litsch- und Wurfenthalgraben	
Es werden keine neuen Entwicklungen angestrebt, sondern der Bestand wird abgesichert.	
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Ein erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad gegenüber dem IST-Zustand sind aus den Festlegungen nicht ableitbar. Da die Gräben fast flächendeckend sensible Zonen sind, soll eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung unbedingt gefördert werden.
Schutzgut Wasser	Gegenüber dem IST-Zustand sind keinerlei negativen Veränderungen ableitbar. Für die Abflussverhältnisse ist die gezielte Freihaltung der hier liegenden Tabuzonen von ungeeigneten Nutzungen vorgegeben. In den sensiblen Zonen soll eingeschränkte und angepasste Flächennutzung erfolgen. Die vorhandenen Fließgewässer-Korridore und der Großteil ihrer Einzugsgebiete liegen im Wald, dessen Retentionswirkung sehr hoch ist.
Schutzgut Luft/Klima	Die Entwicklungsfestlegungen begünstigen das Mikroklima und haben positive Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand nicht erhöht.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Da keine neuen Siedlungsentwicklungen vorgesehen sind, bleibt das Waldgebiet weiterhin von anderen Nutzungen als der forstwirtschaftlichen unberührt. Zudem soll die Erhaltung und ökologisch orientierte Entwicklung der Waldbestände unter gleichzeitigem Schutz naturnaher Waldbestände gezielt gefördert werden. Natura2000-Gebiete bzw. Schutzzügel schließen erst im Unterlauf an.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und -bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich).
Schutzgut Landschaft	Die Bestandssicherung trägt wesentlich zur Sicherung des typischen Kultur- und Naturlandschaftsbildes bei. Wobei Schutz und Erhaltung der engen Kerbtäler mit Wohnnutzung nur durch restriktive Offenhaltung der Talboden und entsprechenden Hangflächen über die Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik möglich ist.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Die Erhaltung der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ist ein Hauptziel der Entwicklungsplanung.

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

Garmanns	
Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen sind vorrangig auf die innen liegende Baulandreservenflächen orientiert, später evt. darüber hinaus. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen nicht ableitbar. In der sensiblen Zonen soll v.a. in wegen des Einzugsgebietes des Fließgewässers eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden. Zudem weist das gesamte Umfeld von Seeb Bodengütern mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die in großen Teilen v.a. auch aus Gründen der Wohnumfeldnutzung offen gehalten, also landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
Schutzgut Wasser	Bei der innerörtlichen Baulandnutzung ist die hier liegende große Tabuzone für die Abflussverhältnisse gezielt freizuhalten. Die Einzugsgebiete der Fließgewässer sind tlw. Offenland, die Gewässer selbst verlaufen größtenteils im Wald, wobei ihre Korridore geschützt und weiterentwickelt werden sollen. Gegenüber dem IST-Zustand sind keinerlei Veränderungen ableitbar.
Schutzgut Luft/Klima	Die Entwicklungsfestigungen begünstigen das Mikroklima und haben positive Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand nicht erhöht. Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Da die innerörtliche Siedlungsverdichtung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist die Absicherung der Offenlandflächen durch Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik notwendig.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen. Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft ist im Garmanner Umfeld sinnvoll.

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Schutzgut Landschaft	Gegenüber dem IST-Zustand sind keinerlei negativen Veränderungen ableitbar. Die geschlossene Siedlungsform soll in ihrer Typologie möglichst erhalten bleiben, unter Berücksichtigung des Landschaftsumfeldes, sowie der Kapelle als lokales Kulturersemble.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da die Erhaltung der Kapelle, der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.

Reitern	
Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen sind auf die wenigen innen liegende Baulandreservenflächen orientiert. Für die Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben und der Landwirtschaft ähnlichen Betrieben für die Ortsbewohner sind auf der Hochkante jenseits der Landesstraße, außerhalb des Ortsrieds potenzielle Erweiterungsflächen vorgesehen. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen ableitbar, im Falle der Erweiterung. Südlich der Erweiterung weist das gesamte Umfeld von Reitern Bodengütern mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die in großen Teilen v.a. auch aus Gründen der Wohnumfeldnutzung offen gehalten, also landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Nördlich daran schließen, unmittelbar neben der möglichen Erweiterung vorrangig zu bewirtschaftende Flächen an, die auch Grund für den gewählten Erweiterungsstandort sind.
Schutzgut Wasser	Bei der innerörtlichen Baulandnutzung ist die hier liegende Tabuzone für die Abflussverhältnisse gezielt freizuhalten. Die mögliche Erweiterung liegt genau an der Grenze der Einzugsgebiete und bringt daher gegenüber dem IST-Zustand keine negativen Auswirkungen auf Fließgewässer mit sich, vorausgesetzt die Wiederversickerung der Oberflächenwässer erfolgt.
Schutzgut Luft/Klima	Eine Veränderung des Mikroklimas durch die Entwicklungsfestlegungen ist nicht ableitbar. Durch die mögliche Erweiterung wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand erhöht. Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept aus-

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	geschlossen. Da die innerörtliche Siedlungsverdichtung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist die Absicherung der Offenlandflächen durch Steuerung von Veränderungen der Wald-Grünland-Dynamik notwendig.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen. Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft ist im Reiterrner Umfeld sinnvoll.
Schutzgut Landschaft	Gegenüber dem IST-Zustand sind keine negativen Veränderungen ableitbar, erst mit der möglichen Erweiterung verändert sich lokal das Bild der offenen Landschaft. Die vorhandene geschlossene Siedlungsform soll in ihrer Typologie möglichst erhalten bleiben, unter Berücksichtigung des Landschaftsumfeldes, sowie der Kapelle als lokales Kulturersemble, weshalb die Erweiterung auch bewusst getrennt davon angelegt werden soll.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da die Erhaltung der Kapelle, der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.
Rastbach Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen sind nach innen in Form von Verdichtung orientiert. Für die Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben und der Landwirtschaft ähnlichen Betrieben für die Ortsbewohner sind im südlichen Anschluss an die Siedlung potenzielle Erweiterungsflächen vorgesehen. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen ableitbar.
Schutzgut Wasser	Die Erweiterungen liegen zwischen den Einzugsgebieten der lokalen Fließgewässer und abseits der Teiche und bringen daher gegenüber dem IST-Zustand keine negativen Aus-

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	wirkungen auf Fließ- und Stillgewässer mit sich, vorausgesetzt die Wiederversickerung der Oberflächenwässer erfolgt.
Schutzgut Luft/Klima	Eine Veränderung des Mikroklimas durch die Entwicklungsfestlegungen ist nicht ableitbar, die Begleitmaßnahmen können es sogar eher verbessern. Durch die mögliche Erweiterung wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand erhöht. Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Da die innerörtliche Siedlungsverdichtung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist der Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes bei gleichzeitiger Absicherung der Offenlandflächen durch landwirtschaftliche Nutzung anzustreben.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und -bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen. Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft ist im Rastbacher Umfeld, dort wo die neuzeitlichen Erweiterungen vorhanden sind sinnvoll, unter Berücksichtigung der historischen Burgsiedlung. Zur B37 sollten zudem entsprechende Begleitstrukturen zur räumlichen Gliederung und Abschirmung gegenüber dem Siedlungsgebiet geschaffen werden.
Schutzgut Landschaft	Gegenüber dem IST-Zustand sind bei der innerörtlichen Verdichtung in entsprechender Bauweise keine negativen Veränderungen ableitbar, erst mit der möglichen Erweiterung verändert sich lokal das Bild der nach Süden offenen Landschaft. Die vorhandene Dominanz des Burghügels soll in ihrer Typologie unbedingt erhalten bleiben, unter Berücksichtigung des zugeordneten Landschaftsumfeldes (Terrassenlandschaft und Sichtachsen, Siedlungsgrenze), weshalb die Erweiterung auch bewusst getrennt vom historischen Altbestand im landwirtschaftlichen Hintaus angelegt werden soll.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da die Erhaltung der weithin als Landmark sichtbaren und wirksamen Burg, der zugeordneten Gebäude, der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand im unmittelbaren Burgumfeld keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Reisling	
Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Die baulichen Arrondierungen orientieren sich an der Geomorphologie und sind mit einer Siedlungsgrenze limitiert. Für die Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben und der Landwirtschaft ähnlichen Betrieben für die Ortsbewohner sind im südlichen Anschluss an die Siedlung potenzielle Erweiterungsflächen vorgesehen. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen nur im geringen Maß ableitbar. In den sensiblen Zonen soll v.a. aufgrund der Muldenlage und wegen der Einzugsgebiete der Fließgewässer eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden. Zudem weist das gesamte Umfeld von Seeb Bodengütern mit Potenzial zur Nutzungsaufgabe auf, die in großen Teilen v.a. auch aus Gründen der Wohnumfeldnutzung offen gehalten, also landwirtschaftlich genutzt werden sollen.
Schutzgut Wasser	Durch die bauliche Arrondierung werden kein Fließ- und kein Stillgewässer betroffen. Für die Abflussverhältnisse ist jedoch die gezielte Freihaltung des hier innerörtlich verlaufenden Fließgewässers von ungeeigneten Nutzungen vorgegeben, ebenso das Umfeld der Teiche. Die Einzugsgebiete der Fließgewässer sind größtenteils Offenland, die Gewässer selbst verlaufen teilweise im Wald, wobei ihre Korridore geschützt und weiterentwickelt werden sollen. Gegenüber dem IST-Zustand sind keinerlei Veränderungen ableitbar.
Schutzgut Luft/Klima	Eine Veränderung des Mikroklimas durch die Entwicklungsfestlegungen ist nicht ableitbar, die Begleitmaßnahmen können es sogar eher verbessern. Durch die mögliche Erweiterung wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand kaum erhöht.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Da die innerörtliche Siedlungsverdichtung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist der Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes bei gleichzeitiger Absicherung der Offenlandflächen durch landwirtschaftliche Nutzung anzustreben.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und -bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich).

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	<p>Betriebliche Entwicklungen, die über das Ausmaß einer wie immer gearteten Belastung von agrarischen Betrieben im Siedlungsverband hinausgehen werden durch das Entwicklungskonzept ausgeschlossen. Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft ist im Reislinger Umfeld, dort wo das Offenland anschließt sinnvoll.</p> <p>Gegenüber dem IST-Zustand sind bei entsprechender Bauweise keine negativen Veränderungen ableitbar. Die vorhandene Dominanz des inmitten der Siedlung querenden Baches soll unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>Da die Erhaltung der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.</p>
Schutzgut Landschaft	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	

Moritzreith	
Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Bewertung	
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen sind ausschließlich in Form von Arrondierungen im Hintaubereich der vorhandenen Betriebe vorgesehen. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen kaum ableitbar.
Schutzgut Wasser	Die möglichen Erweiterungen liegen abseits des lokalen Fließ- und Stillgewässers und dessen zentralem Einzugsgebiet und bringen daher gegenüber dem IST-Zustand keine negativen Auswirkungen auf Fließ- und Stillgewässer mit sich. Für die Abflussverhältnisse ist jedoch die gezielte Freihaltung des hier innerörtlichen Angers als Einzugsgebiet für den Teich und von dort entspringenden Fließgewässer von ungeeigneten Nutzungen vorgegeben. Ebenso ist das Umfeld des Teiches freizuhalten.
Schutzgut Luft/Klima	Eine Veränderung des Mikroklimas durch die Entwicklungsfestlegungen ist nicht ableitbar, die Begleitmaßnahmen können es sogar eher verbessern. Durch die möglichen Erweiterungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand kaum erhöht.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Da die mögliche Siedlungsarrondierung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist der Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes bei

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	gleichzeitiger Absicherung der Offenlandflächen durch landwirtschaftliche Nutzung anzustreben.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft hängt unmittelbar mit den Hintausflächen in denen die mögliche Arrondierung stattfindet zusammen und ist daher rund um Moritzreith notwendig, unter Berücksichtigung des historischen Pfarr-/Friedhof-Kirchen-Ensembles. Zur B37 sollten zudem entsprechende Begleitstrukturen zur räumlichen Gliederung und Abschirmung gegenüber dem Siedlungsgebiet geschaffen werden.
Schutzgut Landschaft	Gegenüber dem IST-Zustand sind bei der Arrondierung im Hintaus bei entsprechender Bauweise und landschaftlicher Einbindung keine negativen Veränderungen ableitbar. Das historische Pfarr-/Friedhof-Kirchen-Ensembles und der Teich muss als eigenständiger nach frei gestellter Bereich erhalten bleiben. Die Dorfstruktur sollte in ihrer angeräumten Typologie ebenfalls erhalten bleiben.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da die Erhaltung der weithin sichtbaren Kirche und des Friedhofes, sowie des gesamten historischen Pfarr-/Friedhof-Kirchen-Ensembles, der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand im unmittelbaren Burgumfeld keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.

Großmotten	
	Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Die baulichen Entwicklungen sind ausschließlich in Form von Arrondierungen im Hintausbereich der vorhandenen Betriebe vorgesehen. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen kaum ableitbar. In den sensiblen Zonen soll v.a. aufgrund der Muldenlage und weiten Nutzung der Einzugsgebiete der Fließgewässer eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden.
Schutzgut Wasser	Die möglichen Erweiterungen liegen abseits des lokalen Fließ- und Stillgewässers und dessen zentralem Einzugsgebiet und bringen daher gegenüber dem IST-Zustand keine

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	<p>negativen Auswirkungen auf Fließ- und Stillgewässer mit sich. Für die Abflussverhältnisse ist jedoch die gezielte Freihaltung der ausgedehnten innerörtlichen Tabuzone als für das unterhalb des Ortes (gleichzeitig Siedlungsgrenze) entspringende Fließgewässer von ungeeigneten Nutzungen vorgegeben. Ebenso ist das Umfeld des Teiches freizuhalten.</p>
<p>Schutzgut Luft/Klima</p>	<p>Eine Veränderung des Mikroklimas durch die Entwicklungsfestlegungen ist nicht ableitbar, die Begleitmaßnahmen können es sogar eher verbessern. Durch die möglichen Erweiterungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand nicht erhöht und steht v.a. in keiner Relation zu jenem der vorbeiführenden B37.</p>
<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</p>	<p>Da die mögliche Siedlungsarrondierung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist der Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes bei gleichzeitiger Absicherung der Offenlandflächen durch landwirtschaftliche Nutzung anzustreben.</p>
<p>Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)</p>	<p>Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft hängt unmittelbar mit den Hintausflächen in denen die mögliche Arrondierung stattfindet zusammen und ist daher rund um Großmotten notwendig, unter Berücksichtigung der historischen Siedlungsform eines Gassendorfes. Zur B37 sollten zudem entsprechende Begleitstrukturen zur räumlichen Gliederung und Abschirmung gegenüber dem Siedlungsgebiet geschaffen werden.</p>
<p>Schutzgut Landschaft</p>	<p>Gegenüber dem IST-Zustand sind bei der Arrondierung im Hintaus bei entsprechender Bauweise und landschaftlicher Einbindung keine negativen Veränderungen ableitbar. Die historische Siedlungsstruktur sollte in ihrer gassendorfförmigen Typologie erhalten bleiben.</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Da die Erhaltung der Kapelle, der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand im unmittelbaren Burgumfeld keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.</p>

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

Grottendorf	
Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.	
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Die möglichen baulichen Entwicklungen sind ausschließlich in Form sehr kleinflächigen randlichen Arrondierungen nach Osten (mit Siedlungsgrenze limitiert) vorgesehen. Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen kaum ableitbar. In den sensiblen Zonen soll v.a. aufgrund der Muldenlage und wegen des Einzugsgebietes des Fließgewässers eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden.
Schutzgut Wasser	Die möglichen Erweiterungen bringen gegenüber dem IST-Zustand keine negativen Auswirkungen auf das lokale Fließ- und Stillgewässer und dessen zentralem Einzugsgebiet mit sich. Für die Abflussverhältnisse ist jedoch die gezielte Freihaltung der ausgedehnten innerörtlichen Tabuzone mit dem Fließgewässer von ungeeigneten Nutzungen vorgegeben. Ebenso ist das Umfeld des Teiches freizuhalten.
Schutzgut Luft/Klima	Eine Veränderung des Mikroklimas durch die Entwicklungsfestlegungen ist nicht ableitbar, die Begleitmaßnahmen können es sogar eher verbessern. Durch die möglichen Erweiterungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand nicht erhöht und steht v.a. in keiner Relation zu jenem der vorbeiführenden B37.
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Da die mögliche Arrondierung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist der Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes bei gleichzeitiger Absicherung der Offenlandflächen durch landwirtschaftliche Nutzung anzustreben.
Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft hängt mit der möglichen Arrondierung zusammen und ist daher rund um Grottendorf sinnvoll, unter Berücksichtigung der historischen Siedlungsform des Straßendorfes.
Schutzgut Landschaft	Gegenüber dem IST-Zustand sind bei der möglichen Arrondierung bei entsprechender Bauweise und landschaftlicher Einbindung keine negativen Veränderungen ableitbar. Die historische Siedlungsstruktur sollte in ihrer straßendorfförmigen Typologie erhalten bleiben.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da die Erhaltung der Kleindenkmäler, Bodendenkmäler usw. ein Hauptziel der Entwick-

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

	<p>lungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negativen Veränderungen ableitbar.</p>
<p>Neubau</p> <p>Entwicklungen werden dem ortsüblichen Ausmaß zugelassen.</p>	
<p>Bewertung</p>	
<p>Schutzgut Boden</p>	<p>Die baulichen Entwicklungen finden ausschließlich auf den bereits vorhandenen Baulandreserven statt, die relativ groß im Verhältnis zum historischen Ortsgebiet sind, jedoch abseits von diesem liegen (mit Siedlungsgrenze limitiert). Ein gegenüber dem IST-Zustand erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad sind daher aus den Festlegungen ableitbar, bei Bebauung der vorhandenen Flächen. Ein Minimierung kann nur durch Art der Bebauung (Minimierung Versiegelung, Wiederversickerung Oberflächenwasser) erzielt werden. In den sensiblen Zonen soll v.a. aufgrund der Muldenlage und wegen des Einzugsgebietes des Fließgewässers mitsamt Tabuzone eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden.</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	<p>Die Baulandreserven-Nutzung bringt gegenüber dem IST-Zustand bedingt negative Auswirkungen auf das lokale Fließ- und die Stillgewässer mit sich. Nur durch entsprechende Oberflächenwasserversickerung, geringe Versiegelungsgrade und entsprechende Bebauung können die Auswirkungen minimiert werden. Für die Abflussverhältnisse ist zudem die gezielte Freihaltung der Tabuzone mit dem Fließgewässer von ungeeigneten Nutzungen vorgegeben. Ebenso sollte das Umfeld der Teiche freigehalten werden, was jedoch aufgrund der Baulandwidmungen im Westen nicht mehr möglich ist.</p>
<p>Schutzgut Luft/Klima</p>	<p>Eine Veränderung des Mikroklimas durch die Entwicklungsfestlegungen ist möglich, Begleitmaßnahmen könnten das jedoch kompensieren. Durch die möglichen Erweiterungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem qualitativ sehr gut ausgebauten Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand erhöht.</p>
<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</p>	<p>Da die mögliche Baulandreserven-Nutzung keinerlei Schutzgüter betrifft, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist die Absicherung der Offenlandflächen durch landwirtschaftliche Nutzung anzustreben. Die angrenzenden ausgedehnten Waldgebiete sollen durch ökologisch orientierte Entwicklung unter gleichzeitigem Schutz naturnaher</p>

Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)	Waldbestände gezielt gefördert werden. Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und –bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft soll v.a. um die Baulandreserve-Flächen geschehen. Während rund um den alten Ortskern nur punktuell Maßnahmen sinnvoll sind, unter Berücksichtigung der historischen Siedlungsform mit Zeilenbebauung und Wasserschloss.
Schutzgut Landschaft	Gegenüber dem IST-Zustand sind im Bereich der Baulandreserven eher negative Veränderungen ableitbar. Diese können durch entsprechender Bauweise und landschaftlicher Einbindung reduziert werden. Die historische Siedlungsstruktur im alten Ortskern mit revitalisierten Wasserschloss und zugeordneter Kleinhäuser-Siedlung mit Zeilenbauweise in ihrer Typologie unbedingt erhalten bleiben.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Da die Erhaltung des Wasserschlosses, der Siedlungsform, der Kleindenkmäler, Boden-denkmäler usw. ein Hauptziel der Entwicklungsplanung ist, sind gegenüber dem IST-Zustand keinerlei negative Veränderungen ableitbar.

Gföhl	Die Entwicklungsschwerpunkte liegen in der klaren Stärkung des Gemeindehauptortes in den Sachbereichen Wohnen und Wirtschaften im Zentrum unter der Berücksichtigung der Zielsetzungen des Boden- und Klimabündnisses.
Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Boden	Ein erhöhter Bodenverbrauch und/oder ein steigender Versiegelungsgrad gegenüber dem IST-Zustand sind aus den Festlegungen deutlich ableitbar. Dies ist jedoch in Verhältnis zu setzen mit jenen in den Katastralen eingesparten und minimierten Baulandflächen, im Sinne einer effizienten Baulandverdichtung. Ein Minimierung der lokalen, negativen Auswirkungen kann durch Art der Bebauung (Minimierung Versiegelung, Wiederversickerung Oberflächenwasser), etc. erzielt werden und hat gezielt entsprechend der Vorgaben durch das Bodenbündnis zu erfolgen. In den umliegend angrenzenden sensiblen Zonen soll daher unbedingt eine eingeschränkte und angepasste Flächennutzung gefördert werden.
Schutzgut Wasser	Gegenüber dem IST-Zustand sind deutlich negative Veränderungen ableitbar. Dies ist jedoch in Verhältnis zu setzen mit jenen in den Katastralen eingesparten und minimierten

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

	<p>Baulandflächen, im Sinne einer effizienten Baulandverdichtung. Sämtliche vorhandene Fließgewässer-Korridore, sowie deren weitläufige Einzugsgebiete sollen daher dementsprechend pfleglich genutzt, von jeglicher Bebauung freigehalten und evtl. als lokale Rückhalteräume adaptiert und genutzt werden. Die ausgedehnte Tabuzone in Altgföhl ist ebenfalls freizuhalten mit eingeschränkter und angepasster Flächennutzung.</p>
<p>Schutzgut Luft/Klima</p>	<p>Die Entwicklungsfestlegungen haben deutliche Auswirkungen auf das Mikroklima, die tlw. positiv (z.B. Windschutz, höhere Temperaturen) aber auch negativ sein können. Dies ist jedoch in Verhältnis zu setzen mit jenen in den Katastralen weitestgehend zu erzielenden Verbesserungen. Durch die Festlegungen wird das vorhandene Verkehrsaufkommen auf dem innerörtlichen Straßennetz gegenüber dem IST-Zustand nur in bestimmten Bereichen erhöht. Durch die gezielte Anlage von Fuß- und Radwegen soll der motorisierte gezielt reduziert werden.</p>
<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</p>	<p>Da die sämtliche Entwicklungsmaßnahmen keinerlei Schutzgüter betreffen, die in diesem Raum ohnehin fehlen, sind keine Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand ableitbar. Aufgrund der landschaftlichen Situation ist der Aufbau eines Biotop-Verbund-Systemes bei gleichzeitiger Absicherung der Offenlandflächen durch landwirtschaftliche Nutzung anzustreben. Die angrenzenden ausgedehnten Waldgebiete sollen durch ökologisch orientierte Entwicklung unter gleichzeitigem Schutz naturnaher Waldbestände gezielt gefördert werden.</p>
<p>Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)</p>	<p>Die allgemeinen Zielsetzungen berücksichtigen an sich bereits den Umgang mit möglichen Gefährdungspunkten und -bereichen (Entwicklungen sind hier nicht möglich). Die unmittelbare Umgebung des Stadtgebietes soll gezielt durch Erholungsflächen und Wegenetze aufgewertet, nutzbar und zugänglich gemacht werden. Die Revitalisierung bzw. Neuanlage von Übergängen Siedlung - offene Landschaft soll rund um das gesamte Stadtgebiet geschehen, ebenso wie der Schutz, die Erhaltung und Weiterentwicklung (mit Neuanlage) der innerörtlichen Grünverbindungen und vorhandenen Erholungsflächen. Entlang der B37 sollten entsprechende Begleitstrukturen zur räumlichen Gliederung und Absicherung gegenüber dem Siedlungsgebiet geschaffen werden.</p>
<p>Schutzgut Landschaft</p>	<p>Das Stadtgebiet wirkt nach außen als deutliche Veränderung der Kulturlandschaft. Daher müssen sowohl die Randgebiete als auch die einzelnen Teilgebiete der Stadt durch gezielte gestalterische Maßnahmen in Anpassung an die lokale Kulturlandschaft und etwaige Kulturreisepunkte räumlich gegliedert werden. Dies ist jedoch in Verhältnis zu setzen mit dem Versuch jene in den Katastralen vorhandenen typischen Siedlungs- und Landschaftsformen bewusst zu erhalten.</p>

**Stadtgemeinde Gföhl
Örtliches Raumordnungsprogramm 2008: Entwicklungskonzept**

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Die Erhaltung der Kirchen, Altbaugelände, Kleindenkmäler, Kapellen, Bodendenkmäler usw. ist ein Hauptziel der Entwicklungsplanung und soll daher auch in und um das Stadtgebiet erfolgen.
---------------------------------	---

5. Schlussbemerkung:

Die Machbarkeit und Umsetzung aller inhaltlichen Schwerpunkte ist abhängig von überschaubaren Subzielen und Maßnahmen, die in gestaffelten Zeitabschnitten realisiert werden können.

Planlicher Teil und textlicher Teil der Ziele und Konzepte sind nicht voneinander zu trennen und damit auch als inhaltliche Einheit zu betrachten.

Ausgehend von diesen Zielsetzungen werden im nächsten Planungsschritt solche Maßnahmen im Flächenwidmungsplan gesetzt, deren Realisierung in den nächsten 5 bis 10 Jahren möglich sein wird. Neben diesen speziellen und individuellen Zielsetzungen der Stadtgemeinde dürfen aber auch die Kriterien der Landesgesetzgebung nicht außer Acht gelassen werden. Daraus ergeben sich nämlich folgende Grundbedingungen bei Widmungsfestlegungen im Bauland:

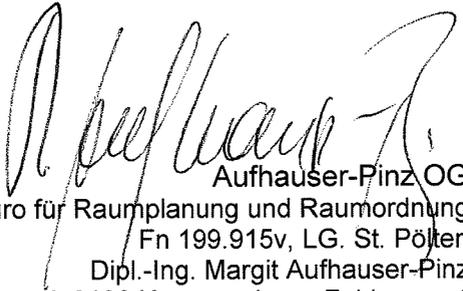
Baulandneuwidmungen nur mit Baulandvertrag, damit die Verfügbarkeit des Baulandes auch gesichert ist;

Neu- und Rückwidmung müssen ökonomisch vertretbar sein (Leitungskosten usw.) und es dürfen keine unangemessenen Entschädigungsverpflichtungen für die Gemeinde entstehen.

Aufbauend auf all diesen Überlegungen entsteht der Flächenwidmungsplan.

Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan sind so aufeinander abgestimmt, dass die im Konzept vorgesehenen Erweiterungsflächen zumindest zum Teil auch sofort gewidmet werden.

Herzogenburg, 2008-03-12


Aufhauser-Pinz OG
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 199.915v, LG. St. Pölten
Dipl.-Ing. Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Feldgasse 1

