

Gemeinde Gaubitsch  
Gaubitsch 2, Bezirk Mistelbach Tel. Nr.  
02522/88380 Fax: Kl. 15  
e-mail: [gemeinde@gemeinde-gaubitsch.at](mailto:gemeinde@gemeinde-gaubitsch.at)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2004, TOP 5, folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Auf Grund des § 22 Abs 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-i.d.d.g.F. wird der Flächenwidmungsplan in der Gemeinde Gaubitsch abgeändert (**PZ 6070-10/03**). Im Zuge der Digitalisierung wird ein örtl. Raumordnungsprogramm mit zugehöriger Grundlagenforschung für die Gemeinde Gaubitsch erlassen.

§ 2 Die Gemeinde Gaubitsch beabsichtigt das von Arch. Mag. Pigal unter **PZ 6971-10/03** verfasste und aus  
1 Blatt bestehende Entwicklungskonzept  
für die Gemeinde Gaubitsch zu beschließen. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Abänderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen.

### § 3 ZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG SIND:

#### 1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum

- Sicherung der Funktion der Gemeinde als Wohn-; Betriebs- und Agrarstandort
- Verstärkte Kooperation mit den Nachbargemeinden  
Gaubitsch ist Teil des Kleinregionalen Rahmenkonzeptes „Region Land um Laa“

#### 2. Naturraum und Umwelt

- Schutz und Erhalt der naturräumlichen Ausstattung der Landschaft als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Schutz des Landschaftsbildes als Grundlage für Wohnqualität und Erholungsnutzung
- Schutz bzw. Sanierung von Boden- und Wasserhaushalt, Sicherung der Qualität von Grundwasser und Oberflächengewässern
- Sicherung einer ausreichenden Durch- und Umgrünung bebauter Bereiche
- Schutz der Uferzonen entlang der Wasserläufe im Gemeindegebiet
- Schutz und Erhaltung der Kellergassen

#### 3. Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung

- Verhinderung von Bevölkerungsabwanderung durch Bereitstellung ausreichend verfügbarer Baulandreserven
- Sicherung von geeigneten Flächen für die Siedlungserweiterung in allen Katastralgemeinden und Widmen der Flächen bei Bedarf.
- Schließung von Baulücken, insbesondere in den Ortszentren
- Vermeiden von Nutzungskonflikten

- Verbesserung der Baulandmobilisierung durch Vertragswidmung gemäss §16a des NÖ Raumordnungsgesetzes
- Erhaltung des Ortscharakters in den einzelnen Katastralgemeinden
- Geordnete Entwicklung des Betriebsgebietes Kleinbaumgarten im Norden von Kleinbaumgarten
- Erhaltung der Kellergassen in Gaubitsch und Altenmarkt

#### 4. Wirtschaft

- Verbesserung des Angebotes an Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere im Ortszentrum
- Erhaltung der Standorte bestehender Betriebe im Gemeindegebiet
- Sicherung der Betriebszone „Kleinbaumgarten Nord“
- Steigerung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb der Gemeinde
- Förderung der Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben mit hoher Wertschöpfung
- Verbesserung des Marketing im Tourismusbereich
- Vermarktung von regionalen Produkten
- Ausbau des Angebotes der Privatzimmervermietung

#### 5. Kultur, Fremdenverkehr, Sport und Erholung

- Ausbau der vorhandenen und Schaffung weiterer Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und Erholung von Bevölkerung und Ausflugs Gästen
- Förderung der Musik-, Theater-, Sport- und Kultur- und Verschönerungsvereine
- Ausbau der Wander-, Rad- und Reitwege
- Ausweitung des Angebotes an kulturellen und sportlichen Veranstaltungen

#### 6. Verkehr und technische Infrastruktur

- Ausbau des Straßennetzes in noch unerschlossenen Wohngebieten und Ausgestaltung der Verkehrsflächen
- Entschärfung von Gefahrenstellen
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung
- Sicherstellung einer flächendeckenden, fachgerechten Entsorgung der Abwässer

#### 7. Soziale Infrastruktur

- Sicherung der notwendigen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen
- Schaffen von Einrichtungen für Pflegebedürftige und Jugendliche
- Aktivierung des örtlichen Gasthauses als Kommunikationstreffpunkt

**§ 4** Die Widmung bzw. Nutzung der einzelnen Grundflächen der Gemeinde Gaubitsch, welche in der vom  
Architekt Mag. Arch. Ing. G. Pigal unter  
**PZ. 6970-10/03** und **PZ. 6971-10/03**  
verfassten Plandarstellung vorgesehen ist, wird hiermit im Sinne der in § 1  
genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt, bzw. wo es sich um  
überörtliche Planungen handelt, kenntlich gemacht.

**§ 5** Die in § 4 angeführte Plandarstellung, welche aus  
- zwei Blättern „Flächenwidmungsplan“  
- einem Blatt „Legende“ zum Flächenwidmungsplan  
- einem Blatt Entwicklungskonzept samt Legende

also aus insgesamt 4 Planblättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 6 Als weitere Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

### 1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum

- Bei Bedarf widmen von geeigneten Flächen für die Nutzung als Wohngebiet, Agrargebiet oder Betriebsgebiet.
- Zusammenarbeit mit den Gemeinden der Region Land um Laa im Sinne des Kleinregionalen Rahmenkonzept

### 2. Naturraum und Umwelt

- Schutz der Kellergassen sowie sonstiger landschaftsprägender Elemente der Kulturlandschaft
- Vermeiden weiterer Strukturbereinigungen in der Landschaft und Anreicherung mit extensiv genutzten Flächen (Biotopverbundsystem, Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Gewässerläufen, etc.), insbesondere in der Agrarlandschaft
- Einsatz extensiver, umweltschonender Wirtschaftsweisen, v.a. zur Verhinderung von Bodenerosion und Verbesserung des Wasserrückhalts
- Erhalt der Um- und Durchgrünung der Siedlungsräume sowie Neuanlage von Grünflächen im Bereich der Siedlungserweiterungen
- Erhalt bzw. Wiederherstellung geschlossener, artenreicher und dynamischer Uferbereiche entlang der Gewässerläufe und Gräben im Gemeindegebiet
- Erhaltung der Kellergassen

### 3. Bevölkerung, Besiedlung und Bebauung

- Sicherung ausreichender, verfügbarer Wohnbaulandreserven in den einzelnen Katastralgemeinden zur Verhinderung von Bevölkerungsabwanderung
- Umstrukturierung des Baulandes unter Berücksichtigung der Eignung
- Berücksichtigung der traditionellen und ortsüblichen Elemente der Bebauung im Rahmen der Bewilligung von Bauvorhaben
- Vermeiden von Nutzungskonflikten im Rahmen der Flächenwidmung
- Förderung von Vertragsabschlüssen gem. §16a(7) des NÖ ROG zur Verbesserung der Baulandmobilisierung
- Freihalten landwirtschaftlich genutzter Hintausbereiche von Wohnbebauung
- Widmung ausreichender Flächen für betriebliche Entwicklung
- Berücksichtigen der traditionellen Baustruktur der Kellergassen im Zuge der Baubewilligung von Bauvorhaben
- Vorrang innerörtlicher Bebauung durch Nutzung von Gebäudeleerständen und bestehender Baulandreserven vor einer Baulandneuwidmung
- Beschränkung der künftigen Entwicklung im Wesentlichen auf die dafür im Konzept vorgesehenen Bereiche

### 4. Wirtschaft

- Maßnahmen zur Förderung der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen

- Erhaltung der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in den Katastralgemeinden durch Ausweisung einer entsprechenden Widmung
- Unterstützung von Initiativen zu Betriebsansiedlungen und -erweiterungen
- Schaffen von ausreichenden Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe
- Maßnahmen zur Förderung von Einrichtungen des Tagestourismus sowie verstärktes Marketing (Heurigenstandort, Radverkehr)
- Unterstützung von privaten Zimmervermietern

#### 5. Kultur und Sport

- Erhaltung und Unterstützung der vorhandenen Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Schaffung zusätzlicher Einrichtungen (Volleyball, Freiluftveranstaltungen)
- Unterstützung von Veranstaltungen der örtlichen Vereine
- Widmen der Wander-, Rad- und Reitwege im Gemeindegebiet und schaffen von geeigneten Rast- bzw. Pausenplätzen entlang der Wege
- Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Spiel- und Sportplätze im Rahmen der Flächenwidmung

#### 6. Verkehr und technische Infrastruktur

- Erschließung der neugewidmeten Baulandflächen unter Berücksichtigung erforderlicher Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung - Gärtnerische Ausgestaltung von Straßenräumen
- Entschärfung von Gefahrenstellen im Straßenbereich durch geeignete Maßnahmen
- Schaffung von Reitwegen, Radwege sowie verbesserte Beschilderung der bestehenden Verbindungen
- Erhaltung von Fußwegverbindungen und Erweiterung des Wanderwegenetzes, Verbesserung der Beschilderung
- Ausbau einer flächendeckenden Wasserversorgung
- Errichtung eines flächendeckenden Abwasserentsorgungssystems in den Katastralgemeinden Gaubitsch, Kleinbaumgarten und Altenmarkt und Anschluß an eine Abwasserbeseitigungsanlage

#### 7. Soziale Infrastruktur

- Erhaltung des Standortes der Volksschule und des Kindergartens durch eventuelle Um- oder Zubauten entsprechend dem erforderlichen Standard
- Förderung von Maßnahmen und Initiativen zur Betreuung von Pflegebedürftigen
- Förderung von Einrichtungen für Jugend und Senioren
- Unterstützung im Zuge der Aktivierung des örtlichen Gasthauses

Anmerkung: Soweit die Verwirklichung dieser Maßnahmen nicht in die Kompetenz der Gemeinde fällt, werden Verhandlungen mit den zuständigen Bundes- und Landesdienststellen sowie sonstigen Planungsträgern (ÖBB, ÖPT etc.) aufgenommen.

**§7** Als **Freigabebedingung** für die **Aufschließungszonen** werden festgelegt:

Die **Aufschließungszone – BW-A1** in der KG Kleinbaumgarten wird freigegeben, wenn/bei

- 1) Vorliegen eines, von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen angefertigten Teilungsentwurfes für die gesamte Aufschließungszone
- 2) Grundstücksneuordnung auf der Grundlage des Teilungsentwurfes
- 3) Fixierung der erforderlichen Verkehrsflächen
- 4) für Teilbereiche diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufschließungszone

auch teilweise freigegeben werden

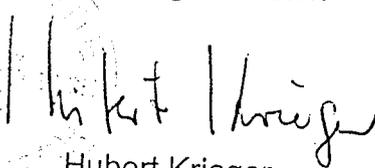
Die Aufschließungszone – BA-A1 in der KG Altenmarkt wird freigegeben, wenn/bei

- 1) Vorliegen eines, von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen angefertigten Teilungsentwurfes für die Aufschließungszone
- 2) Grundstücksneuordnung auf der Grundlage des Teilungsentwurfes
- 3) für Teilbereiche diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufschließungszone auch teilweise freigegeben werden

**§ 8** Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 21 Abs. 6 und 9 i.V.m. § 22 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl 800-15, mit ihrem Bescheid vom 13. April 2005, RU1-R-152/006, genehmigt. Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl 1000-12, am 10. Mai 2005 in Kraft.

Gaubitsch, am 21.4.2005

Der Bürgermeister:

  
Hubert Krieger

Angeschlagen am: 25.4.2005  
Abgenommen am: 10.05.2005

Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 2.6.2005  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrage





