

**Marktgemeinde Kreuzstetten**  
**KG Niederkreuzstetten, KG Streifing**  
**Örtliches Raumordnungsprogramm - 12. Änderung**  
**Flächenwidmungsplan**  
**Erläuterungsbericht**

**Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangssituation.....	2
2	Änderungspunkte.....	3
2.1	Änderungspunkt 1: BK → Vö, KG Niederkreuzstetten.....	3
2.2	Änderungspunkt 2: Vö → BW, BW → Vö, KG Niederkreuzstetten .....	6
2.3	Änderungspunkt 3: Vö → BW, KG Niederkreuzstetten.....	9
2.4	Änderungspunkt 4: Glf → Gg, Gwf, Vö, KG Niederkreuzstetten.....	12
2.5	Änderungspunkt 5: Vö → BA, BA → Vö, KG Streifing .....	18
2.6	Änderungspunkt 6: Vö → BA, BA → Vö, KG Streifing .....	21
2.7	Änderungspunkt 7: Festlegung Geb5, KG Streifing.....	25
3	Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz .....	28
3.1	Änderungsanlass .....	28
3.2	Planungsrichtlinien und Leitziele .....	28
4	Auswirkungen auf die Flächenbilanz .....	32
5	Zusammenfassung .....	34

## 1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Kreuzstetten steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 11. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1. Widmungsanpassung (BK → Vö), KG Niederkreuzstetten
2. Widmungsanpassung (Vö → BW, BW → Vö), KG Niederkreuzstetten:
3. Widmungsanpassung (Vö → BW), KG Niederkreuzstetten
4. Umwidmung von Glf → Gg, Gwf, Vö, KG Niederkreuzstetten
5. Widmungsanpassung (Vö → BA, BA → Vö), KG Streifing
6. Widmungsanpassung (Vö → BA), KG Streifing
7. Festlegen eines GEB05, KG Streifing

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann. Diese Ansicht wurde mit dem Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1 vom 18. April 2023 [RU1-R-316/026-2023] bestätigt.

Gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, sind unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

In der Marktgemeinde Kreuzstetten liegt ein rechtskräftiges Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) vor, welches zuletzt im Rahmen der 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes neu erstellt wurde (Gemeinderatsbeschluss vom 10. Dezember 2019). Im ÖEK wurden die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz bereits abgehandelt und werden hier nicht gesondert angeführt.

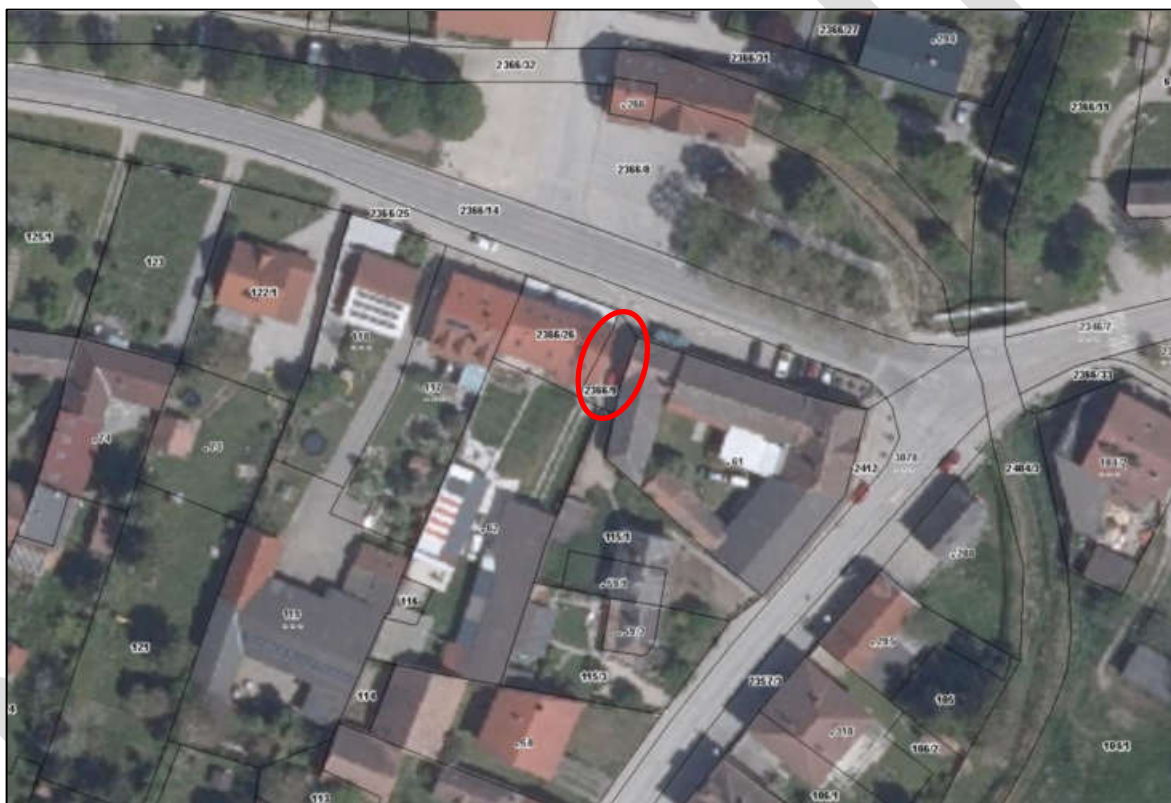
## 2 Änderungspunkte

### 2.1 Änderungspunkt 1: BK → Vö, KG Niederkreuzstetten

#### 2.1.1 Grundlagenforschung

Der gegenständliche Änderungspunkt befindet sich im Zentrum der Ortschaft Niederkreuzstetten an der Hauptstraße. Der zur Umwidmung vorgesehene Teilbereich des Grundstücks Nr. 2366/9, KG Niederkreuzstetten ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmet und befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Kreuzstetten. Die Fläche wird derzeit als Zufahrt für zwei Gebäude genutzt. Im direkten Anschluss im Kreuzungsbereich an der Hauptstraße befindet sich eine Haltestelle der Regionalbusse (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 1**



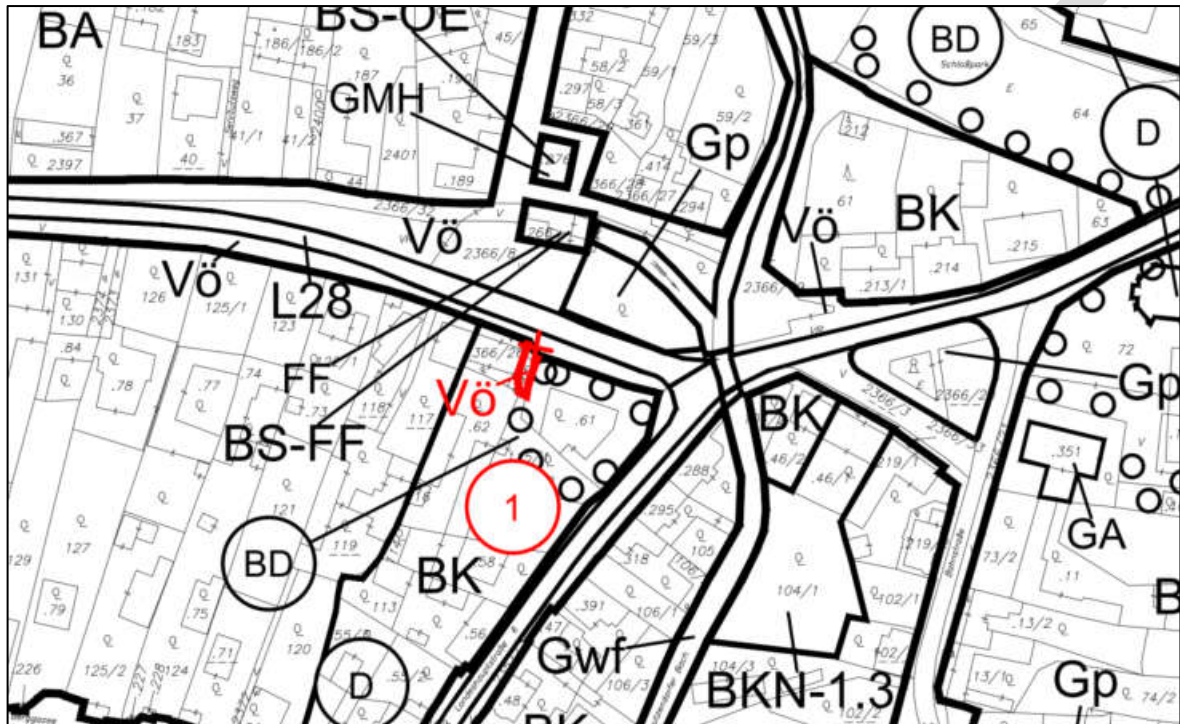
Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), April 2023, eigene Darstellung.

Die Marktgemeinde plant zur Absicherung der langfristigen Erschließung der angrenzenden Grundstücke einen Teil des Grundstückes Nr. 2366/9, KG Niederkreuzstetten von Bauland Kerngebiet (BK) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umzuwidmen.

Der Bereich wird derzeit bereits als öffentliche Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden genutzt, wodurch die Umwidmung eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung in der Natur darstellt.

Ein Teil des Grundstückes Nr. 2366/9, KG Niederkreuzstetten ist mit einem Tor eingefriedet. Der Bereich der Einfriedung auf dem ggst. Grundstück bleibt als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmet (siehe Abbildung 2).

**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 1)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2023.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEKs.

Im bestehenden Kreuzungsbereich befindet sich die Bushaltestelle der Regionalbusse. Da die Widmungsänderung lediglich den aktuellen Bestand vor Ort auffasst, können negative Auswirkungen auf den Ablauf des Busverkehrs ausgeschlossen werden.

Auf den angrenzenden Grundstücken befindet sich ein Bodendenkmal (kenntlich gemacht im Flächenwidmungsplan). Aufgrund der Anpassung an die aktuellen Strukturen vor Ort kommt es zu keinen negativen Auswirkungen.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Maßnahme, aufgrund der Anpassung an den aktuellen Bestand vor Ort, ausgeschlossen werden können.

### 2.1.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die Anpassung der Widmung an die Realsituation bzw. an die tatsächliche Nutzung als Verkehrsfläche. Darüber hinaus dient die Umwidmung in eine öffentlichen Verkehrsfläche als Absicherung einer Zuwegung zu bereits bestehenden Gebäuden.

### 2.1.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit der in der Natur tatsächlich bestehenden Nutzung sicherzustellen. Darüber hinaus soll die Zuwegung zu den bestehenden Gebäuden durch die Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt werden.

### 2.1.4 Maßnahme

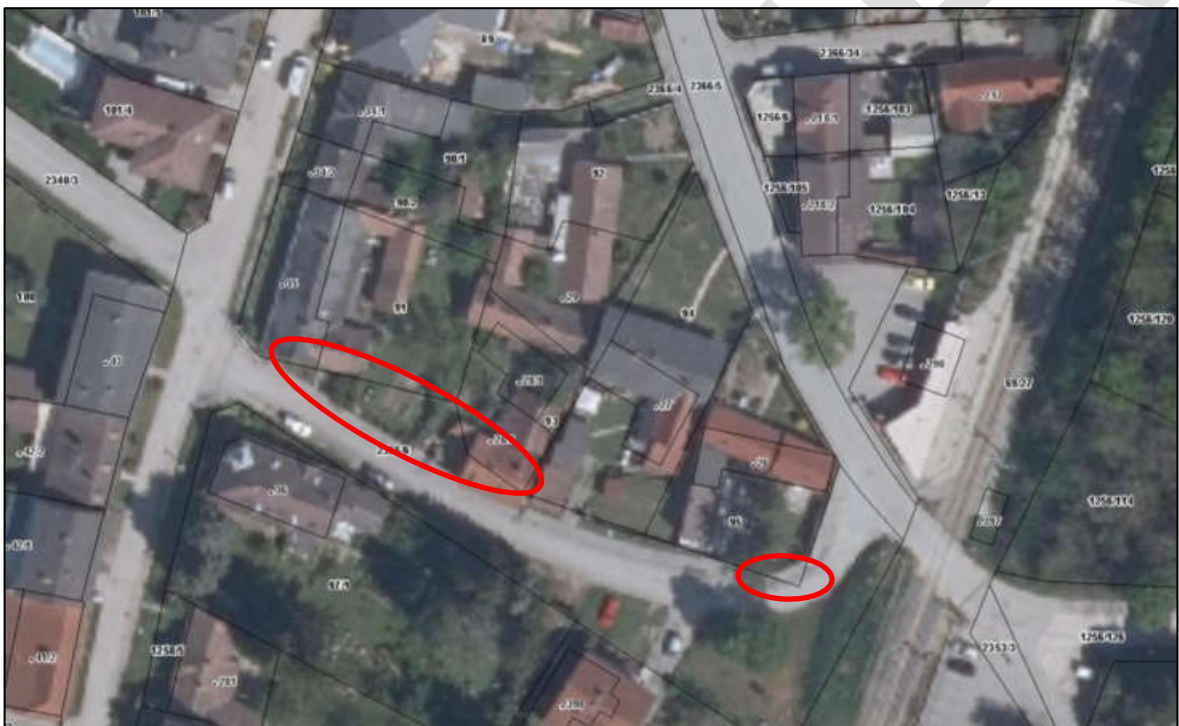
Auf einem Teil des Grundstückes Nr. 2366/9, KG Niederkreuzstetten, wird Bauland Kerngebiet (BK) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.



## **2.2 Änderungspunkt 2: Vö → BW, BW → Vö, KG Niederkreuzstetten**

In der Katastralgemeinde Niederkreuzstetten befinden sich in der Ortsmitte an der Rodelgasse die Grundstücke Nr. 2366/6 und 95, KG Niederkreuzstetten. Derzeit ist das Grundstück Nr. 2366/6, KG Niederkreuzstetten als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Ein Teil der Fläche wird derzeit als Vorgarten eines Wohngebäudes genutzt. Die betroffene Fläche ist bereits im Bestand eingefriedet. Das Grundstück Nr. 95, KG Niederkreuzstetten ist laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet (BW) gewidmet. Ein Teil des Grundstückes Nr. 95 wird als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und soll daher von Bauland Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden (siehe Abbildung 3).

**Abbildung 3: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 2**

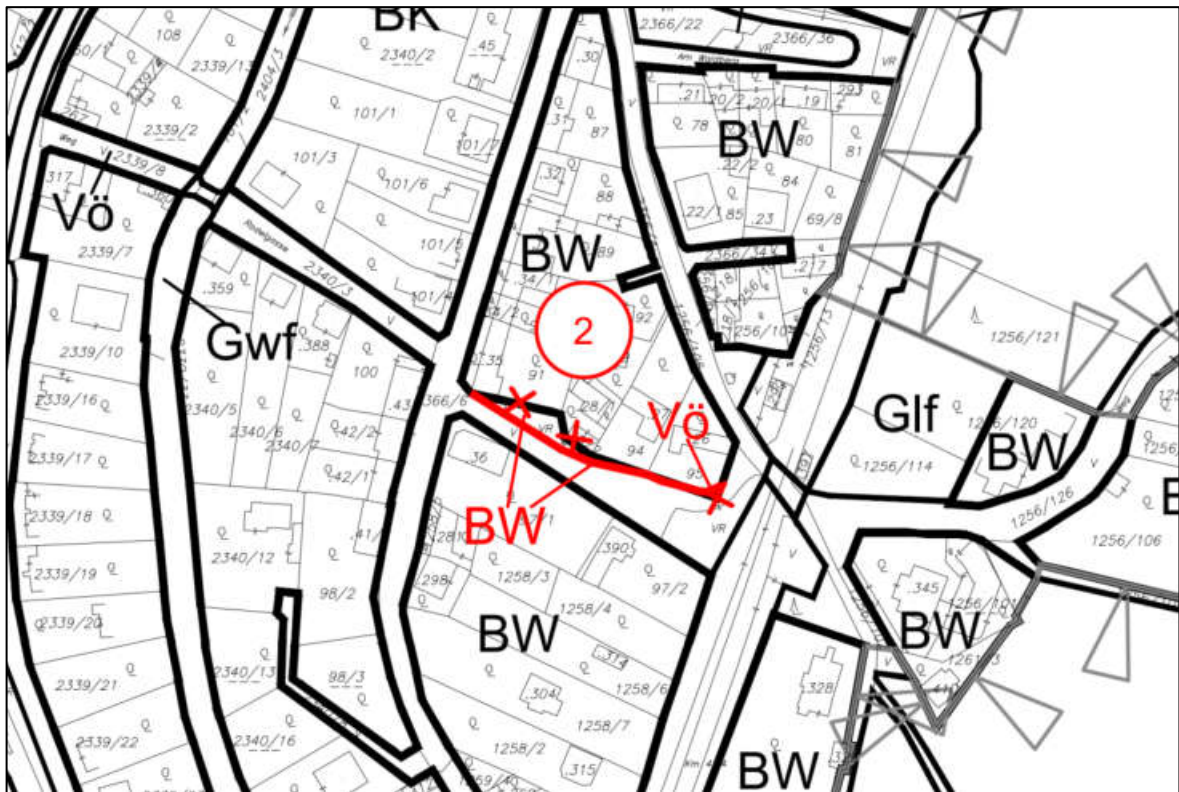


Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), April 2023, eigene Darstellung.

Die Marktgemeinde Kreuzstetten plant im Zuge der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes die Widmungsgrenze des Bauland Wohngebietes (BW) an die tatsächliche Nutzung sowie den Verlauf der Verkehrsfläche anzupassen. Als Grundlage wurde die Naturstandsvermessung, erstellt von Vermessung Molzer ZT GmbH, herangezogen (siehe Anlage).

Um künftig eine einheitliche Baulandgrenze zu erzielen soll die Widmung der ggst. Fläche von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Wohngebiet (BW) geändert und ein Teil des Grundstückes Nr. 95, KG Niederkreuzstetten von Bauland Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden. Durch die Widmungsänderung wird kein eigener und auch kein zusätzlicher Bauplatz entstehen (siehe Abbildung 4).

**Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 2)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2023.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEKs.

Der von der Änderung betroffene Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche stellt lediglich einen Vorgarten eines Wohnhauses dar und wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf den Bereich Verkehr zu erwarten. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist jedenfalls gesichert.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Maßnahme, aufgrund der Anpassung an den aktuellen Bestand vor Ort, ausgeschlossen werden können.

#### 2.2.1 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die Anpassung der Widmung an die Realsituation bzw. an die tatsächliche Nutzung als Vorgarten eines Wohnhauses bzw. Verkehrsfläche. Weiters soll durch die geänderten Baulandgrenzen die Bebaubarkeit der einzelnen Bestandsgrundstücke verbessert werden.

### 2.2.2 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit der in der Natur tatsächlich bestehenden Nutzung sicherzustellen. Darüber sollen gewachsene Grenzen sinnvoll neu festgelegt werden, um auch die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke verbessern zu können.

### 2.2.3 Maßnahme

Auf einem Teil des Grundstückes Nr. 2366/6, KG Niederkreuzstetten, wird öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet.

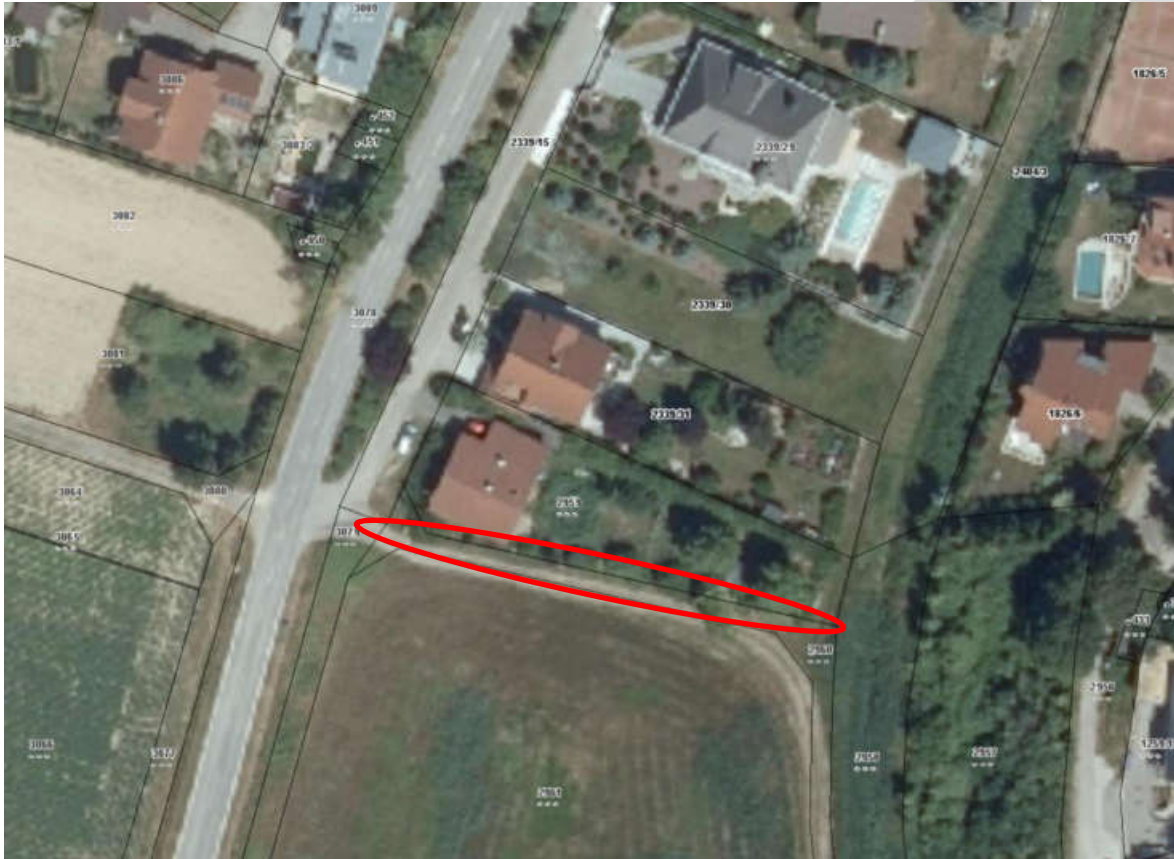
Auf einem Teil des Grundstückes Nr. 95, KG Niederkreuzstetten wird Bauland Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.



### 2.3 Änderungspunkt 3: Vö → BW, KG Niederkreuzstetten

In der Katastralgemeinde Niederkreuzstetten befindet sich südlich des Ortszentrums das Grundstück Nr. 2960, KG Niederkreuzstetten. Derzeit ist das Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Ein Teil des Grundstückes wird als Vorgarten eines Wohngebäudes bzw. als Zufahrt genutzt. Die betroffene Fläche ist bereits im Bestand eingefriedet (siehe Abbildung 5).

**Abbildung 5: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 3**



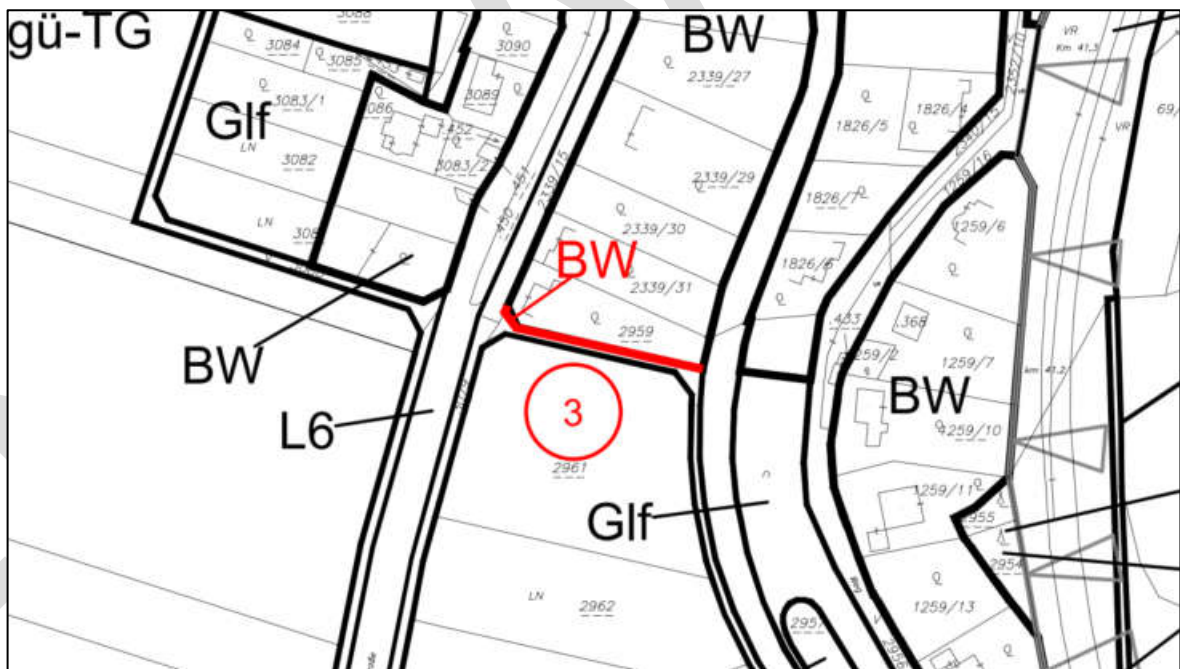
Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), 2023, eigene Darstellung.

Die Marktgemeinde Kreuzstetten plant im Zuge der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes die Widmungsgrenze des Bauland Wohngebietes (BW) an die tatsächliche Nutzung sowie den tatsächlichen Verlauf der Verkehrsfläche anzupassen.

Auf Grundlage eines Teilungsplanentwurfes soll nunmehr im Zuge des ggst. Widmungsverfahrens die Baulandgrenze bzw. die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche abgeändert werden (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7). Im Zuge der Anpassung an den Teilungsentwurf erfolgt daher eine Änderung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche. Die Gemeinde sieht dementsprechend vor, einen Teilbereich des Grundstückes Nr. 2960, KG Niederkreuzstetten von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Wohngebiet (BW) umzuwidmen. Durch die Widmungsänderung wird kein neuer Bauplatz geschaffen.

[illegible]

**Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 3)**



Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEKs.

Die geplante Umwidmung im Ausmaß von 18 m<sup>2</sup> stellt eine Anpassung an die Strukturen in der Natur dar. Der von der Umwidmung betroffene Bereich wird nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche genutzt bzw. benötigt, wodurch keine negativen Auswirkungen auf den Bereich Verkehr zu erwarten sind. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist jedenfalls gesichert.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Maßnahme, aufgrund der Anpassung an den aktuellen Bestand vor Ort, ausgeschlossen werden können.

#### 2.3.1 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die Anpassung der Widmung an die Realsituation bzw. an die tatsächliche Nutzung sowie den tatsächlichen Verlauf der Verkehrsfläche des ggst. Bereiches.

#### 2.3.2 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit der in der Natur tatsächlich bestehenden Nutzung sicherzustellen.

#### 2.3.3 Maßnahme

Auf einem Teil des Grundstückes Nr. 2960, KG Niederkreuzstetten, wird öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet.

## **2.4 Änderungspunkt 4: Glf → Gg, Gwf, Vö, KG Niederkreuzstetten**

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt im Norden der KG Niederkreuzstetten, südlich des Hautzendorfer Baches. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke Nr. 2565, 2564, 2563, 2562, KG Niederkreuzstetten sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Die ggst. Umwidmungsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt (siehe Abbildung 8).

**Abbildung 8: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 4**



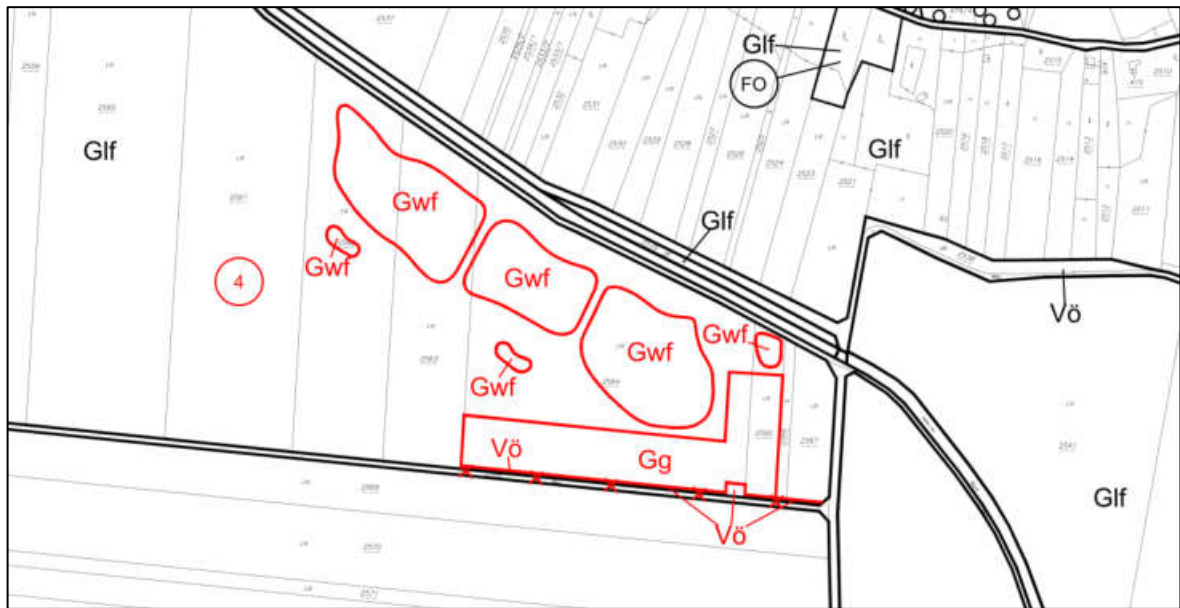
Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), April 2023, eigene Darstellung.

Basierend auf der Gemeinde vorliegenden Projektgrundlagen sollen in diesem Bereich eine Teichanlage, ein Schaugarten sowie eine Gärtnerei realisiert werden. Im Zuge des Änderungsverfahrens soll der Bereich, welcher für die Nutzung als Gärtnerei vorgesehen ist in Grünland Gärtnereien (Gg) und der Bereich, auf welchen die Fischteichanlagen geplant sind, als Grünland Wasserfläche (Gwf) gewidmet werden. Zur Absicherung der erforderlichen Erschließungsstraßen der angrenzenden Grundstücke soll die bestehende öffentliche Verkehrsfläche verbreitert und ein Umkehrplatz geschaffen werden (siehe Abbildung 9).

Gegenüber dem Vorentwurf erfolgt im Zuge des Entwurfes eine Änderung im Bereich der Grundstücke Nr. 2567 und 2566, KG Niederkreuzstetten. Diese sollen nicht wie im Vorentwurf vorgesehen von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Gärtnereien (Gg) umgewidmet werden, sondern als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet bleiben. Um eine funktionsgerechte Verkehrserschließung herzustellen wird die bereits gewidmete öffentliche Verkehrsfläche (Vö) im Bereich der Grundstücke Nr. 2567 und 2566, entsprechend dem Vorentwurf auf eine Breite von 6 m verbreitert. Um eine funktionsgerechte Zufahrt zur geplanten Gärtnerei sicherzustellen, soll bis zur Beschlussfassung der ggst. Änderung eine schriftliche Bestätigung der Grundeigentümer der beiden Grundstücke (Nr. 2567 und 2566, KG Niederkreuzstetten) vorgelegt werden, welche bestätigt, dass eine Zufahrt in ausreichender Breite hergestellt werden kann.



**Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 4)**



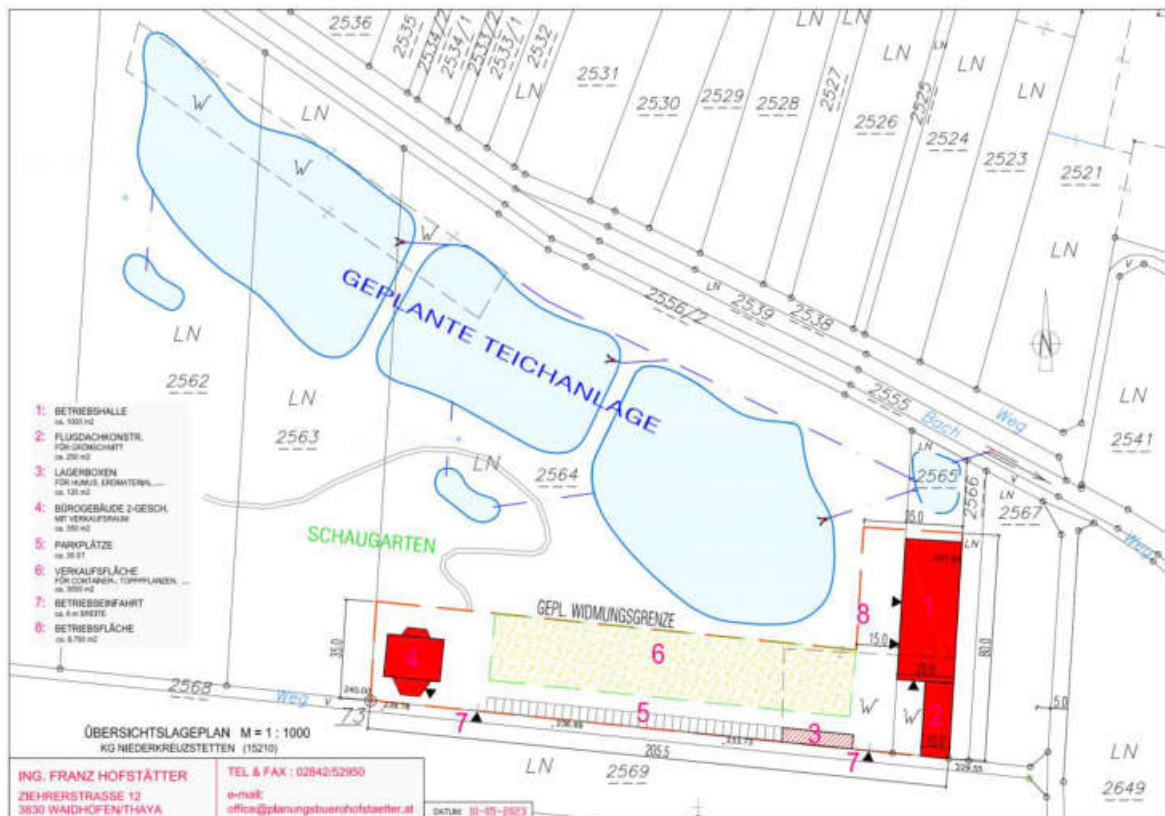
Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2023.

Folgende Nutzungen sollen auf Basis der ggst. Widmungsmaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken realisiert werden (siehe Abbildung 10):

- Fischeichanlage bestehend aus drei großen Teichbecken; eine wasserrechtliche Bewilligung aus dem Jahr 2014 liegt bereits vor (siehe Anlage)
- Schaugarten
- Betriebshallen in einem Ausmaß von rd. 1.000 m<sup>2</sup>
- Flugdachkonstruktion für Grünschnitt in einem Ausmaß von ca. 250 m<sup>2</sup>
- Lagerboxen für die Lagerung von Humus, Erdmaterial, etc. in einem Ausmaß von ca. 120 m<sup>2</sup>
- Bürogebäude mit Verkaufsraum in einem Ausmaß von rd. 350 m<sup>2</sup>
- Parkplätze ca. 35 Stellplätze
- Verkaufsfläche für Container-, Topfpflanzen, etc. in einem Ausmaß von ca. 3.000 m<sup>2</sup>
- Betriebseinfahrt in einer Breite von ca. 6 m
- Betriebsfläche in einem Ausmaß von ca. 8.750 m<sup>2</sup>



**Abbildung 10: Lageplan geplantes Betriebsareal**



Quelle: Ing. Franz Hofstätter, Waidhofen/Thaya, 10.05.2023

Im nördlichen Bereich des Grundstückes Nr. 2565, KG Niederkreuzstetten ist laut Gefahrenhinweiskarte für Rutschprozesse eine gelbe Zone ausgewiesen. Aufgrund der Änderung der Grünlandwidmungsart ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen. In der Gefahrenhinweiskarte zum Hangwasser sind einige kleine und mittlere Fließwege (bis 10 ha) ausgewiesen. Von Gefährdungen ist im weitgehend ebenen Gelände nicht auszugehen.

Im Nahbereich der Umwidmung bzw. in geringfügiger Überlagerung ist lt. eHORA eine Hochwasserrisiko zonierung mit einer mittleren Gefährdung ausgewiesen. Aufgrund der Umwidmung in diesem Bereich von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Grünland Was-serfläche sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im ggst. Bereich der KG Niederkreuzstetten besteht eine Überlagerung mit einem landwirt-schaftlichen Entwässerungsgebiet. Aufgrund der geplanten Änderung der Widmungsart im Grünland ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die gegenständliche Fläche stellt lt. eBOD ein mittel bis hochwertiges Ackerland dar. Durch die geplante Nutzung als Gärtnerei sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und den Versiegelungsgrad zu erwarten.

Ausschließende Faktoren, wie Naturgefahren, Waldflächen, Gewässer, sowie naturräumli-che Besonderheiten sind an diesem Standort nicht gegeben.

Die ggst. Umwidmungsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich lt. Orthofoto und Erhebung vor Ort keine besonderen Grünstrukturen auf der ggst. Umwidmungsfläche, weshalb keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz bzw. Schutzobjekte zu erwarten sind (siehe Abbildung 11).

**Abbildung 11: Situationsfoto**

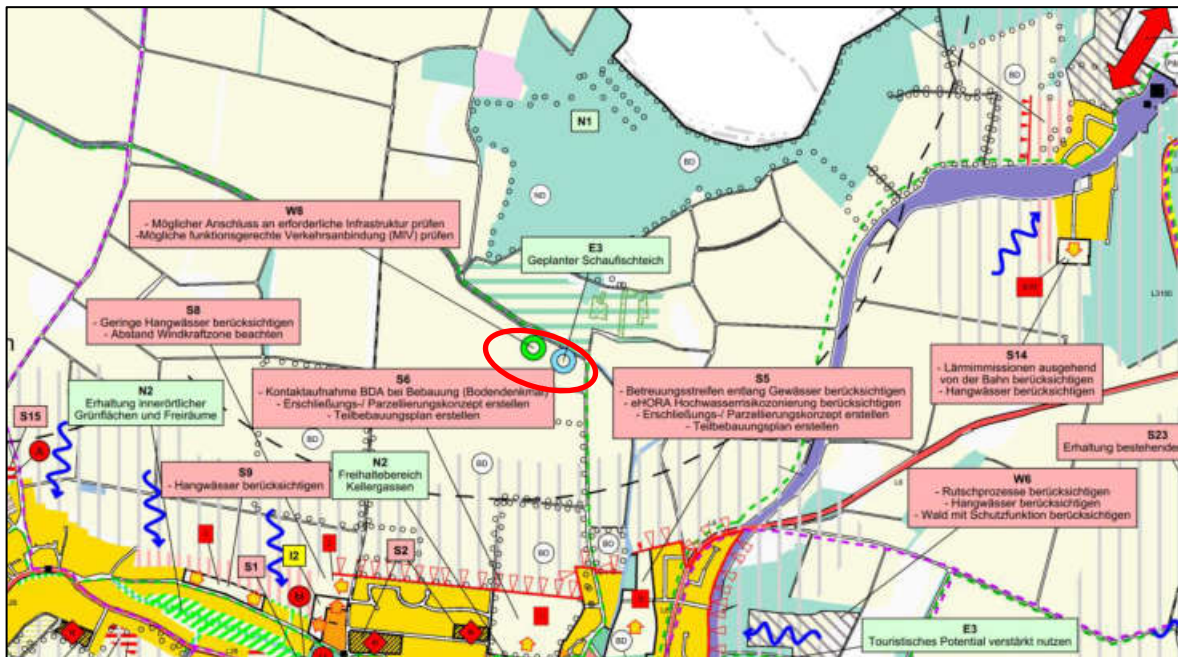


*Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Aufnahme, 22. Mai 2022.*

In der Marktgemeinde Kreuzstetten steht ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2019 in Rechtskraft.

Die gegenständliche Änderung dient der Verwirklichung der im ÖEK festgelegten Ziele. Für den ggst. Bereich wurde die Zielfestlegung E3 „Geplanter Schaufischteich“ und W8 „Standortprüfung Gärtnerei“ festgelegt. Durch die ggst. Widmungsänderung, bei der ein Teil der als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Fläche (GlF) in Grünland Gärtnereien (Gg) und Grünland Gewässerfläche (Gwf) umgewidmet wird, kann ein erster Schritt zur Erreichung der im ÖEK festgelegten Ziele gemacht werden (siehe Abbildung 12).

**Abbildung 12: Ausschnitt aus dem ÖEK (Änderungspunkt 4)**



Quelle: MARKTGEMEINDE KREUZSTETTEN: Örtliches Entwicklungskonzept, Stand: 9. Änderung.

Laut den Zielsetzungen des ÖEK ist für diese Fläche die Nutzung der touristischen Potentiale (sanfter Tourismus) und eine Standortprüfung Gärtnerei – nördlich von Niederkreuzstetten festgelegt.

Der ggst. Änderungspunkt erfüllt folgendes Ziel, welches im Verordnungstext formuliert wurde:

*„Erhöhung der touristischen Wertschöpfung (sanfter Tourismus) durch Verstärkung des Tages- und Nächtigungstourismus (OCHYS Waldfreizeitpark, Schloss Niederkreuzstetten, Fischteich etc.)“*

Um den Vorgaben des ÖEK für dieses Gebiet zu entsprechen, wurden folgende Maßnahmen formuliert:

- „Standortprüfung Gärtnerei – nördlich von Niederkreuzstetten“
- „Nutzung der touristischen Potentiale (sanfter Tourismus)“

Es ist keine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft zu erwarten. Synergien mit den im Nahbereich verlaufenden Naturlehrpfad sind durch die geplante Gärtnerei und den Schaufischteich möglich.

Um eine funktionsgerechte Verkehrsanbindung herzustellen wird die bereits gewidmete öffentliche Verkehrsfläche auf eine Breite von 6m verbreitert und ein Umkehrplatz im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Die Haupteerschließung des ggst. Gebietes erfolgt über die Verlängerung der Badgasse (Grundstück Nr. 2647, KG Niederkreuzstetten). Laut Auskunft der Gemeinde ist von einem geringen Verkehrsaufkommen durch die geplante Gärtnerei von rund 20-30 PWKs pro Tag auszugehen, welches auf die Firmenautos zurückzuführen sein wird.

Das abgeschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommen von rund 20-30 Fahrten pro Tag kann aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten der Badgasse und der bestehenden geringen Verkehrsbelastung abgewickelt werden.

Der ggst. Bereich befindet sich außerhalb des Ortsgebietes, wodurch die geplante Umwidmung keinen Einfluss auf den Charakter des Ortsbildes nimmt.

Es sind keine landschaftlich sensiblen Bereiche von der geplanten Umwidmung betroffen. Bei der Projektplanung der Gärtnerei ist auf eine landschaftliche Eingliederung zu achten.

Nördlich des ggst. Bereiches befindet sich laut Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord ein erhaltenswerter Landschaftsteil. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den erhaltenswerten Landschaftsteil zu erwarten, da es zu keiner Überlagerung mit dem erhaltenswerten Landschaftsteil kommt und eine naturnahe Nutzung des ggst. Bereiches geplant ist.

#### 2.4.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch die Nutzung der touristischen Potentiale (sanfter Tourismus), die bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde enthalten sind. Ein weiterer Änderungsanlass stellt das Bestreben der Gemeinde dar, die geplante Errichtung einer Gärtnerei widmungstechnisch abzusichern, welche ebenso im ÖEK verankert ist. Einen wesentlichen Änderungsanlass bildet daher die Umsetzung der Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes von Kreuzstetten.

#### 2.4.2 Ziel

Die geplante Maßnahme zielt darauf ab, im Norden der KG Niederkreuzstetten das Nutzungsangebot durch die Errichtung eines Schaugartens und einer Teichanlage zu verbessern sowie die Errichtung einer Gärtnerei zu ermöglichen. Des Weiteren dient die Maßnahme der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

#### 2.4.3 Maßnahme

Ein Teil der Grundstücke 2565, 2564, KG Niederkreuzstetten werden von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Gärtnereien (Gg) umgewidmet.

Ein Teil der Grundstücke 2565, 2564, 2563, 2562 KG Niederkreuzstetten werden von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Wasserflächen (Gwf) umgewidmet.

Ein Teil der Grundstücke 2565, 2564, KG Niederkreuzstetten werden von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.



## 2.5 Änderungspunkt 5: Vö → BA, BA → Vö, KG Streifing

In der Katastralgemeinde Streifing befindet sich in der Ortsmitte an der Vorderen Dorfstraße das Grundstück Nr. 1/9, KG Streifing. Derzeit ist das Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Genutzt wird die Fläche derzeit als Vorgarten eines Wohngebäudes. Die betroffene Fläche ist bereits im Bestand eingefriedet (siehe Abbildung 13).

**Abbildung 13: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 5**



Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), April 2023, eigene Darstellung.

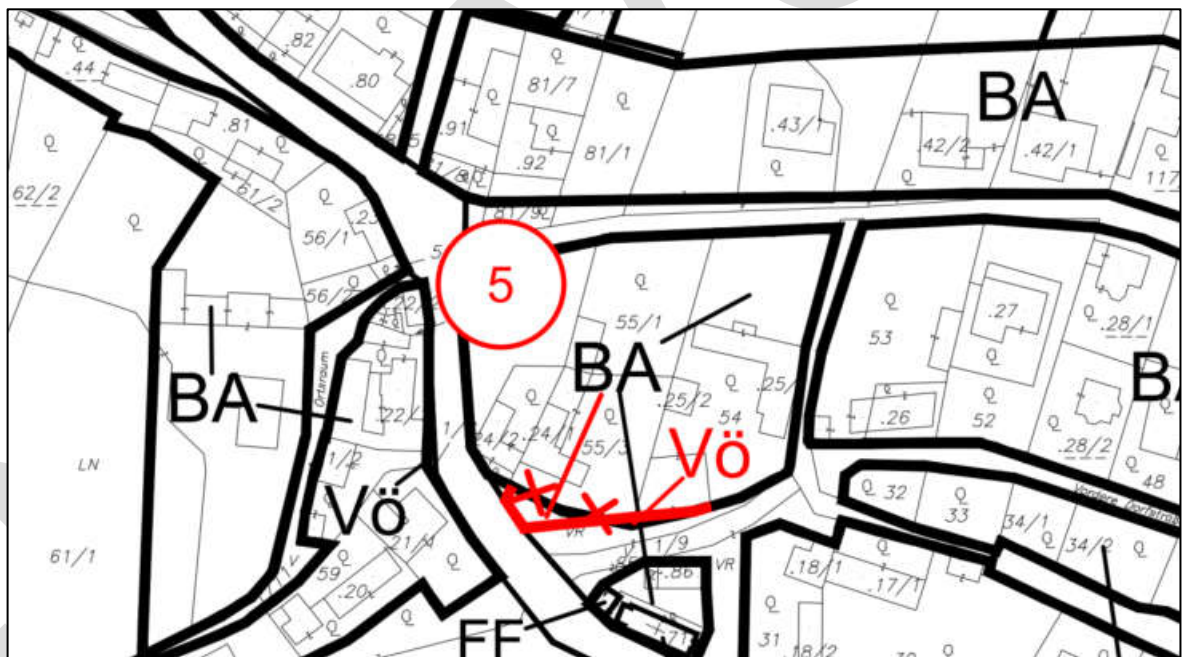
Die Marktgemeinde Kreuzstetten plant im Zuge der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes die Widmungsgrenze des Bauland Agrargebiet (BA) an die tatsächliche Nutzung sowie den Verlauf der Verkehrsfläche anzupassen.

Auf Grundlage eines Teilungsplanes soll nunmehr im Zuge des Widmungsverfahrens die Baulandgrenze bzw. die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche abgeändert werden (siehe Abbildung 14). Im Zuge der Anpassung an den Teilungsplan sowie den tatsächlichen Verlauf der Verkehrsfläche erfolgt daher eine Änderung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche. Die Gemeinde sieht dementsprechend vor, einen Teilbereich des Grundstückes Nr. 1/9, KG Streifing von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Wohngebiet (BW) umzuwidmen sowie einen Teil der Grundstücke Nr. 55/3 und 54, KG Streifing von Bauland Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umzuwidmen (siehe Abbildung 15). Durch die Widmungsänderung entsteht kein eigener Bauplatz.



The map displays a rural landscape with several land parcels. A red line runs diagonally across the left side, possibly indicating a proposed road or boundary. Various parcels are labeled with numbers and area measurements. A north arrow is present in the bottom right corner.

**Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 5)**



Seite 19

Der von der Änderung betroffene Bereich der bestehenden öffentliche Verkehrsfläche stellt lediglich einen Vorgarten eines Wohnhauses dar und wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf den Bereich Verkehr zu erwarten. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist jedenfalls gesichert.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Maßnahme, aufgrund der Anpassung an den aktuellen Bestand vor Ort, ausgeschlossen werden können.

#### 2.5.1 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen, die sich aus einem vorliegenden Teilungsplan bzw. der daraus resultierenden neuen Grundstücksgrenzen ergibt, sowie eine Anpassung der Widmung an die Realsituation bzw. an die tatsächliche Nutzung des ggst. Bereiches.

#### 2.5.2 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit der in der Natur tatsächlich bestehenden Nutzung sicherzustellen.

#### 2.5.3 Maßnahme

Ein Teilbereich des Grundstückes Nr. 1/9, KG Streifing wird von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet.

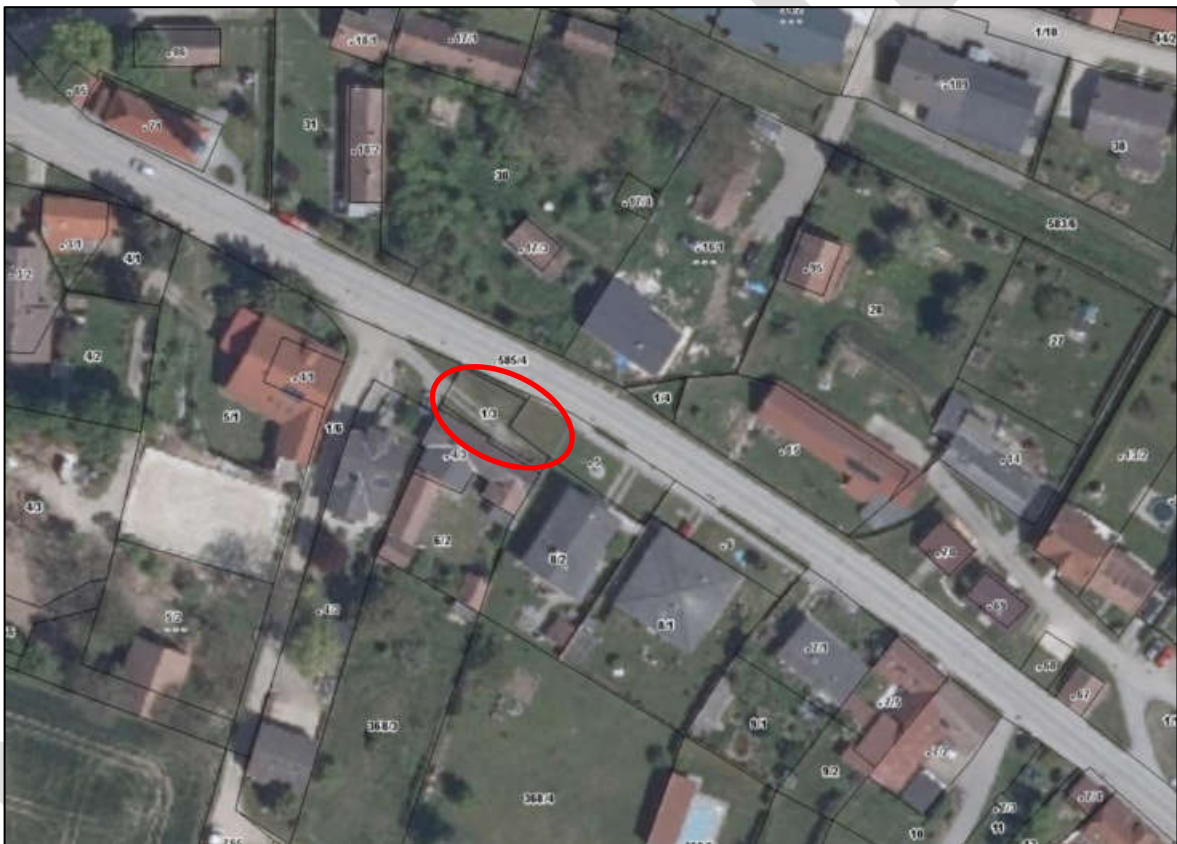
Teilbereiche der Grundstücke Nr. 55/3 und 54, KG Streifing werden von Bauland Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

## 2.6 Änderungspunkt 6: Vö → BA, BA → Vö, KG Streifing

### 2.6.1 Grundlagenforschung

In der Katastralgemeinde Streifing befindet sich in der Ortsmitte an der Streifingerstraße das Grundstück Nr. 1/3, KG Streifing. Derzeit ist das Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Genutzt wird die Fläche derzeit als Vorgarten eines Wohngebäudes bzw. als Zufahrt zu dem südlich angrenzenden Wohnhaus. Die betroffene Fläche ist eingefriedet (siehe Abbildung 16). Die umliegenden Flächen sind als Bauland Agrargebiet (BA) und ebenso als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Der Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) ist durch das westlich gelegene Grundstück, welches als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, sichergestellt.

**Abbildung 16: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 6**



Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), April 2023, eigene Darstellung.

Auf dem ggst. Grundstück ist laut Realnutzung ein Zufahrtsweg zu der Garage des Hauptgebäudes auf dem Grundstück Nr. .4/3 vorhanden. Laut Auszug aus dem Grundbuch befindet sich das ggst. Grundstück Nr. 1/3, KG Streifing sowie das Grundstück Nr. .4/3, KG Streifing im Eigentum der gleichen Besitzer. Daher ist von einer gesicherten Zufahrt zu dem Hauptgebäude auszugehen.

Im Zuge der 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wurde gemäß § 17 NÖ ROG 2014 eine Verpflichtung der Gemeinden im Zusammenhang mit Erst- und Umwidmungen Mobilisierungsmaßnahmen zu ergreifen, ausdrücklich gesetzlich verankert.

Neben möglichen rein privatwirtschaftlichen Maßnahmen (Ankauf durch Gemeinde, Optionsverträge, etc.) sind zwei Instrumente im Zusammenhang mit der Widmung explizit im Gesetz geregelt (für sich oder gemeinsam anwendbar):

- Befristung bei Erstwidmungen
- Vertragsraumordnung bei Erstwidmungen und Wechsel der Baulandwidmungsarten

Die Befristung der Widmung gilt ab Gemeinderatsbeschluss und kann mit bis zu 7 Jahren festgelegt werden. Nach Ablauf der Frist tritt die vorher definierte Folgewidmung (ursprüngliche Widmung oder Grünland bzw. Verkehrsfläche) entschädigungslos ein. Bis zu sechs Monate vor Fristende kann eine Anregung zur Fristerstreckung auf max. 3 Jahre eingebracht werden, wenn ein Baubeginn aus nicht vom Eigentümer zu vertretenden Gründen möglich oder unzumutbar war.

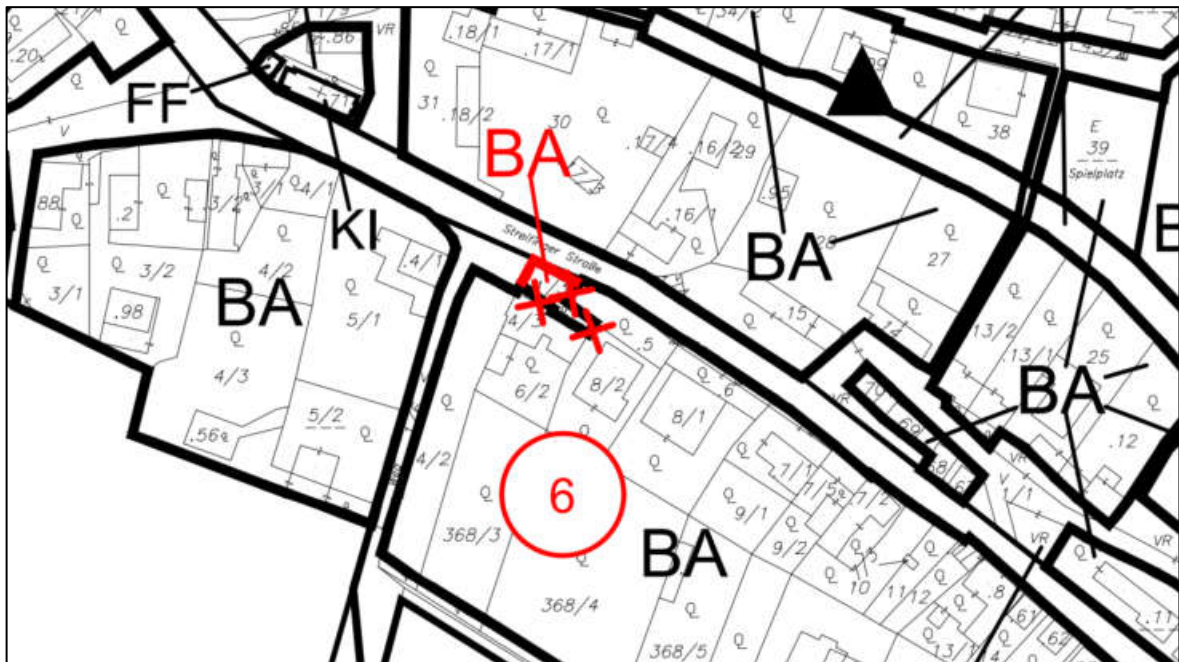
Das bedeutet, dass eine rasche Bebauung gemäß § 17 NÖ ROG 2014 im Sinne der Baulandmobilisierung mittels Baulandvertrag sicherzustellen ist.

Eine Bebauung des ggst. Grundstückes scheint aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht zielführend, da das Grundstück Nr. 1/3, KG Streifing als Zufahrtsweg zu dem Hauptgebäude auf dem Grundstück Nr. .4/3, KG Streifing genutzt wird.

Entsprechend der Aussagen der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der NÖ Landesregierung sind keine Mobilisierungsmaßnahmen iSd § 17 NÖ ROG 2014 erforderlich, wenn die Grundstücke Nr. 1/3 und .4/3, KG Streifing vereinigt werden. Der Nachweis der Vereinigung ist den Beschlussunterlagen beizulegen.

Die Marktgemeinde Kreuzstetten plant daher im Zuge der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes die Flächenwidmung an den tatsächlichen Naturstand bzw. die aktuelle Nutzung anzupassen. Das ggst. Grundstück wird derzeit als Vorgarten sowie als private Zufahrt zu dem Gebäude auf dem Grundstück Nr. .4/3, KG Streifing genutzt. Entsprechend der Realsituation soll das Grundstück Nr. 1/3, KG Streifing von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden (siehe Abbildung 17).

**Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 6)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2023.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) sind für den ggst. Bereich keine Festlegungen getroffen und daher steht die Änderung nicht im Widerspruch zu den Festlegungen des ÖEKs.

Die derzeit bestehende öffentliche Verkehrsfläche stellt lediglich die Zufahrt für ein Wohngebäude dar und wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche genutzt. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf den Bereich Verkehr zu erwarten. Die Erschließung angrenzender Grundstücke ist jedenfalls gesichert.

Im Zuge des Screenings wurde bereits festgestellt, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Maßnahme, aufgrund der Anpassung an den aktuellen Bestand vor Ort, ausgeschlossen werden können.

#### 2.6.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ist die Anpassung der Widmung an die Realsituation bzw. an die tatsächliche Nutzung als Vorgarten bzw. Zufahrtsbereich zu einem Wohnhaus. Durch die ggst. Maßnahme sollen die bestehenden Nutzungsstrukturen durch geeignete Widmungsfestlegungen gesichert werden.

#### 2.6.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit der in der Natur tatsächlich bestehenden Nutzung sicherzustellen.



#### 2.6.4 Maßnahme

Das Grundstück Nr. 1/3, KG Streifung wird von öffentlicher Verkehrsfläche (Vö) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet.

## **2.7 Änderungspunkt 7: Festlegung Geb5, KG Streifing**

### **2.7.1 Grundlagenforschung**

Der gegenständliche Änderungsbereich liegt im südöstlichen Bereich der KG Streifing. Im südlichen Nahbereich verläuft die L 3100 und der Wolfpassinger Bach. Von der Änderung betroffen ist das Grundstück Nr. 704, KG Streifing (in nachfolgender Darstellung rot umrandet).

**Abbildung 18: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 7**



Quelle: Land Niederösterreich, [www.atlas.noel.gv.at](http://www.atlas.noel.gv.at), Mai 2023, eigene Darstellung.

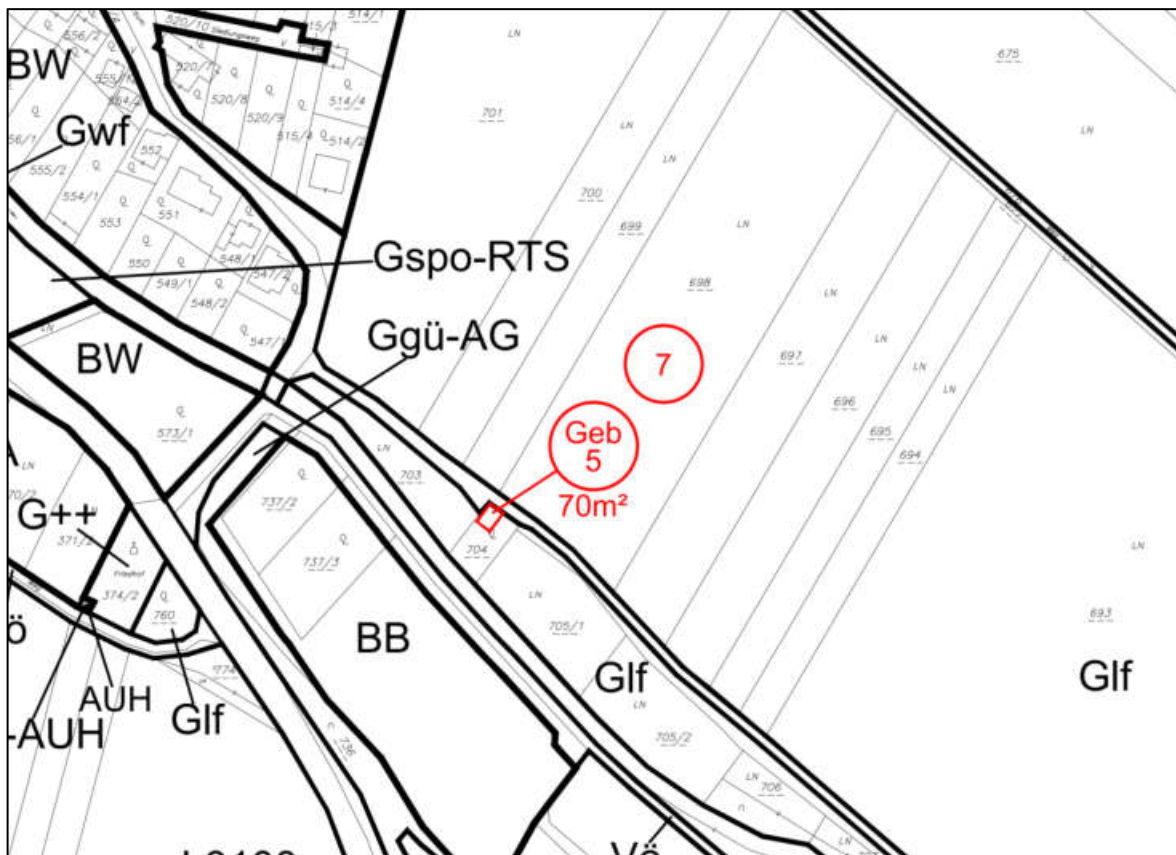
Das genannte Grundstück, welches derzeit als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet ist, weist eine Grundfläche von 442 m<sup>2</sup> auf. Das Objekt auf dem ggst. Grundstück, welches Gegenstand der Umwidmung ist, weist laut Aufnahmeblatt eine Grundfläche von rd. 48,5 m<sup>2</sup> auf, wird als Wohngebäude genutzt und stellt demnach baurechtlich ein Hauptgebäude dar.

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung soll ein Gebäude im Südosten von Streifing als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) gewidmet werden, welches im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan in der Widmungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft zu liegen kommt.

Das ggst. Gebäude befindet sich auf dem Grundstück Nr. 704, KG Streifing und wurde bereits vor 1979 dort errichtet. Südöstlich des ggst. Grundstückes grenzt eine Gemeindestraße an, über die die Erschließung des Areals sichergestellt ist.

Für noch bevorstehende Umbau- und Sanierungsarbeiten soll die Festlegung als Geb mit der fortlaufenden Nummer 5 durchgeführt werden. Neben dem Hauptgebäude ist auch ein Nebengebäude (Schuppen) auf dem ggst. Grundstück Teil der Geb-Festlegung.

**Abbildung 19: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Änderungspunkt 7)**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2023.

Das erhaltenswerte Gebäude im Grünland wird, dem Bestand entsprechend, mit einer Größe von 6,5 m x 9 m festgelegt und auf eine maximal bebaubare Fläche von 70 m<sup>2</sup> eingeschränkt.

Der nächst gelegene Wald liegt rund 250 m südwestlich und weist eine Schutzfunktion auf. Auf der Fläche der ggst. Umwidmung selbst befindet sich kein Wald. Ebenso befinden sich keine Naturschutzgebiete auf oder im Nahbereich der Fläche.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept von Kreuzstetten sind keine Festlegungen enthalten, die Einschränkungen für die Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland erkennen lassen.

Die Benutzbarkeit des Gebäudes ist durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten nicht gefährdet. Eine dem Verwendungszweck des Geb erforderliche Verkehrserschließung ist in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, die im Flächenwidmungsplan in einer Breite von mindestens 5 m festgelegt ist.

Das Grundstück kommt außerhalb eines Gefährdungsbereiches gem. Gefahrenhinweiskarte für Rutsch- und Sturzprozesse zu liegen.

Widersprüche zum regionalen Raumordnungsprogramm „Wien Umland Nord“ sind nicht festzustellen.

Ein entsprechendes Geb-Formblatt (Geb 05) mit den notwendigen Inhalten ist im Anhang beigelegt.

Mit Umsetzung dieser Maßnahme wird generellen Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, wonach Maßnahmen der Raumordnung auf nachhaltige Nutzbarkeit und die schonende Verwendung natürlicher Ressourcen ausgerichtet sein sollen (vgl. § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ ROG 2014), da mit dem Erhalt des Bestandes der Deckung des Bedarfes anderenorts vorgebeugt wird und der Bestand nachhaltig genutzt werden kann.

#### 2.7.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus der Notwendigkeit der Sicherung von baulichem Altbestand als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) (KG Streifing) ergibt. Das betroffene Gebäude stellt konsensmäßig errichteten baulichen Altbestand dar.

#### 2.7.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist die Sicherung und Erhaltung von bestehenden konsensmäßig errichteten Gebäuden außerhalb der Baulandgrenzen durch Festlegung der Widmungsart „Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb).

#### 2.7.4 Maßnahme

Das Gebäude, welches sich auf dem Grundstück Nr. 704, KG Streifing befindet, wird als erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der fortlaufenden Nummer 5 festgelegt. Neben dem Hauptgebäude ist auch ein Nebengebäude (Schuppen) auf demselben Grundstück, welches mit dem Hauptgebäude verbunden ist, Bestandteil der Geb-Abgrenzung.

## 3 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

### 3.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kreuzstetten wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

#### § 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- wegen Löschung des Vorbehaltes,
- wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,
- **wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,**
- wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,
- wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient

### 3.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung:

#### § 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne sind folgende Planungsrichtlinien einzuhalten:

1. Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.
2. Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Davor sind die bestehenden Widmungsreserven sowie die beobachtete und abschätzbare Entwicklung im Baubestand zu berücksichtigen.
3. Bei der Widmung von Bauland sind gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen.
4. Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung des Gemeindegebiets besondere Priorität einzuräumen. Das betrifft sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe



(wie etwa ausgesiedelte Betriebe mit Intensivtierhaltung) als auch Produktionsflächen mit guter Bonität

5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass
- unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,
  - die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird,
  - die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und
  - keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.

Wenn eine funktionsgerechte Anbindung erst durch zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz erreicht werden kann, so ist die Umsetzung dieser Maßnahmen möglichst flächensparend sicherzustellen. Die Verkehrsauswirkungen dürfen die vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen und für die jeweilige Straßenkategorie nicht unverhältnismäßig sein. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro Baulandfläche und Tag zu beschränken.

6. Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.
7. Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen. Lediglich bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein.

Bei der Widmung von Bauland-Sondergebiet ist eine Grundausstattung nur dann sicherzustellen, wenn sie für den Verwendungszweck erforderlich ist.

14. Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen. Der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden.
16. Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt zu erhalten und die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope (einschließlich ökologischer Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Weiterentwicklung bestehender Standorte dürfen Bauland und Grünlandwidmungsarten mit landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten (Grünland-Lagerplatz, Grünland-Sportstätte u. dgl.) nur dann außerhalb von Ortsbereichen festgelegt werden, wenn

- *die angestrebte Nutzung aus funktionalen Gründen oder auf Grund der Auswirkungen nicht innerhalb oder im Anschluss an einen Ortsbereich angeordnet werden kann oder*
- *die angestrebte Nutzung an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden ist oder durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm vorgesehen ist.*

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, berücksichtigt:

**§1 (2) NÖ ROG 2014:**

**1. Generelle Leitziele:**

- a) *Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).*
- c) *Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass*
  - *gegenseitige Störungen vermieden werden,*
  - *sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.*
- d) *Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.*
- e) *Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf*
  - *möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;*
  - *Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben)*
  - *möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.*
- f) *Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.*
- i) *Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung. Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch*
  - *Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung;*
  - *Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;*
  - *Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilkimate und Reinheit der Luft;*
  - *Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;*
  - *Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei der Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;*
  - *Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.;*
  - *Sicherstellung der medizinischen Versorgung.*

- j) *Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.*

*3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:*

- a) *Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.*
- c) *Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau*
- einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)*
  - der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort*
  - als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen*
  - als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich*
  - als touristischer Anziehungspunkt*
- d) *Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.*
- g) *Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.*
- j) *Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.*

## 4 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung ergeben sich folgende Widmungsänderungen.

**Tabelle 1: Zusammenfassung Flächenbilanz - 12. Änderung (Stand: Entwurf)**

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN M²
ÄP1	BK	Vö	62,51
ÄP2	BW	Vö	11,65
	Vö	BW	219,62
ÄP3	Vö	BW	18,14
ÄP4	Glf	Gg	0,83 ha
	Glf	Gwf	1,55 ha
	Glf	Vö	552,31
ÄP5	Vö	BA	100,23
	BA	Vö	20,55
ÄP6	Vö	BA	134,29
ÄP7	Glf	GEB05	58,5
<b>SUMME Widmung Wohnbauland</b>			<b>472,28</b>

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kreuzstetten, eigene Erhebung.

Die Bereiche der Änderungspunkte 2, 3, 5 und 6 fallen, aufgrund der langjährigen Nutzung als Vorgarten, nicht in die Hektarbegrenzung. Denn laut § 3 Abs. 4 NÖ ROG sind Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen und eine vergleichbare Erweiterung von Wohnbauland auf Flächen, die bereits seit 10 Jahren als Hausgärten oder bebaute Nebenflächen Bestandteil bestehender Ortsstrukturen bilden, sowie Änderungen der Widmungsart von Bauland-Betriebsgebiet in eine Widmungsart des Wohnbaulandes von der Beschränkung ausgenommen.



**Tabelle 2: Zusammenfassung Widmung mit Hektarbeschränkung**

BEREICH	FLÄCHE IN HA
-	-
<b>SUMME Widmung Wohnbauland inkl. erforderlicher Verkehrsflächen</b>	-
seit 2. J uli 2020 bereits gewidmet	1,725 <sup>1</sup>
Flächen hiervon seitdem bebaut	-

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kreuzstetten, eigene Erhebung.

**Tabelle 3: Zusammenfassung Widmung mit Hektarbeschränkung**

BEREICH	FLÄCHE IN HA
-	-
<b>SUMME Widmung Betriebsbauland inkl. erforderlicher Verkehrsflächen</b>	-
seit 2. J uli 2020 bereits gewidmet	0,832 <sup>1</sup>
Flächen hiervon seitdem bebaut	-

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kreuzstetten, eigene Erhebung.

Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage.

---

<sup>1</sup> Die 10. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde in geänderter Form gegenüber dem Entwurf beschlossen. Aus diesem Grund weicht der Wert der Hektarbeschränkung gemäß Erläuterungsbericht zur 10. Änderung des Flächenwidmungsplanes von diesem Wert ab.

## 5 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kreuzstetten, KG Niederkreuzstetten, KG Streifing, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen und zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes geändert.

Wien, 21. Juni 2023, Hödl/HR  
GZ G22129/F12

  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

### Anlagen

- Flächenbilanzen (FBD1, FBD2)
- ÄP2: Naturstandsvermessung, Vermessung Molzer ZT GmbH, 2022.
- ÄP3: Teilungsplanentwurf, Vermessung DI Erich Brezovsky, GZ 9447/22, Mistelbach 21.02.2023.
- ÄP4: Wasserrechtliche Bewilligung, Bescheid: Bezirkshauptmannschaft Mistelbach, 10.03.2014.
- ÄP4: Geplantes Betriebsareal, Ing. Franz Hofstätter, Waidhofen/Thaya, 10.05.2023.
- ÄP5: Teilungsplan, Dipl. Ing. Erwin Lebloch, GZ: 13909/2022/TP, Mistelbach, 13.12.2022.
- ÄP7: Formblatt GEB05, KG Streifing