

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

## **1 Ausgangssituation**

Der Entwurf zur 12. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) der Marktgemeinde Kreuzstetten lag in der Zeit vom 10. Juli 2023 bis 22. August 2023 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes in sieben Punkten.

Während der öffentlichen Auflage wurde folgende schriftliche Stellungnahme zu den vorliegenden Änderungspunkten abgegeben:

1. Christine Kiesenhofer (eingelangt 16. August 2023)

Ein Gutachten der Abteilung RU7 vom 24. Oktober 2023 liegt vor (RU7-O-316/064-2023 zu RU1-R-316/026-2023).

Am 20.09.2023 fand ein Begutachtungstermin im Landhaus St. Pölten mit den ASV der Abteilung RU7, DI Neurauter, DI Löffler und der Abteilung RU1, Mag Pfoser, bei welchen wesentliche Inhalte der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes besprochen wurden, statt.

Auf Basis des Gespräches wurden ergänzenden Erläuterungen zu den Änderungspunkten 4 und 7 an die zuständigen ASV übermittelt.

Die ggst. Beschlussempfehlung bezieht sich auf die Ergebnisse der Begutachtung, der übermittelten Stellungnahmen und der durchgeföhrten Abstimmungsgespräche mit der Gemeinde und den zuständigen Sachverständigen der Abteilung RU7 und RU1.

## **2 Gutachten Abt. RU7 DI Neurauter, DI Löffler (24. Oktober 2023)**

Von Seiten der Amtssachverständigen DI Neurauter und DI Löffler liegt zu den Entwurfsunterlagen eine Stellungnahme in Form eines Gutachtens vor.

### **2.1 Änderungspunkt 1: (BK → Vö), KG Niederkreuzstetten**

Die ASV erheben keine Einwände gegen diesen Änderungspunkt. Aus raumordnungsfachlicher Sicht konnten keine Probleme festgestellt werden

Beschlussempfehlung: *Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.*

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

Die ASV erheben keine Einwände gegen diesen Änderungspunkt. Aus raumordnungsfachlicher Sicht handelt es sich bei dem ÄP2 um zweckmäßige Anpassungen an die tatsächlichen Gegebenheiten, basierend auf aktualisierten Plangrundlagen.

Beschlussempfehlung: *Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.*

### **2.3 Änderungspunkt 3: (Vö → BW), KG Niederkreuzstetten**

Die ASV erheben keine Einwände gegen diesen Änderungspunkt. Aus raumordnungsfachlicher Sicht handelt es sich bei dem ÄP3 um zweckmäßige Anpassungen an die tatsächlichen Gegebenheiten, basierend auf aktualisierten Plangrundlagen.

Beschlussempfehlung: *Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.*

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

Die ASV erheben keine Einwände gegen diesen Änderungspunkt. Die Maßnahmen stellen eine Umsetzung der im ÖEK definierten Entwicklung dar. Auf die entsprechenden Prüferfordernisse aus dem ÖEK wurde in ausreichender Tiefe eingegangen. Mit den Standortvoraussetzungen im Änderungsbereich sind die Gründe für die Widmungsfestlegungen außerhalb des Ortsgebietes nachvollziehbar dokumentiert.

Beschlussempfehlung: *Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.*

### **2.5 Änderungspunkt 5: (Vö → BA, BA → Vö), KG Streifing**

Die ASV erheben keine Einwände gegen diesen Änderungspunkt. Aus raumordnungsfachlicher Sicht handelt es sich bei dem ÄP5 um zweckmäßige Anpassungen an die tatsächlichen Gegebenheiten, basierend auf aktualisierten Plangrundlagen.

Beschlussempfehlung: *Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.*

## **2.6 Änderungspunkt 6: Widmungsanpassung (Vö → BA), KG Streifing**

Von den ASV wird in dem Gutachten festgestellt, dass es durch die geplante Änderung zu einer Baulandwidmung eines Grundstücks kommt, welches für sich nicht bebaut werden kann. Um den Anschluss der Parzelle .4/3, KG Streifing an das öffentliche Gut weiterhin sicherstellen zu können, wird eine Zusammenlegung der Parzellen 1/3 und .4/3, KG Streifing für notwendig erachtet.

Für die Beschlussfassung ist daher die Vorlage eines Teilungsplans beziehungsweise eines Grundbuchgesuchs erforderlich, aus dem die geplante Zusammenlegung der Grundstücksteilflächen hervorgeht.

Nach telefonsicher Rücksprache mit der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (Mag. Pfeifer) ist ein rechtskräftiger Bescheid sowie der Antrag für die Änderung der Grundstücksgrenzen im Grundbuch für den Nachweis der Zusammenlegung ausreichend.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird zur oben angeführten Rückmeldung festgestellt, dass nach Rücksprache mit der Gemeinde das Grundstück vermessen und ein Antrag auf Vereinigung von Grundstücken gemäß § 12 Vermessungsgesetz gestellt wurde (siehe Antrag in der Anlage). Die Grundstücke Nr. 1/3, .4/3, 368/3, KG Streifing wurden mit dem Grundstück Nr. 6/2, KG Streifing zu einem gemeinsamen Grundstück zusammengelegt, wodurch ein gemeinsames Grundstück entsteht und der Anschluss an das öffentliche Gut sichergestellt ist (siehe Beschluss und Grundbuchsatz in der Anlage).

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

## **2.7 Änderungspunkt 7: Festlegen eines GEB05, KG Streifing**

Von den ASV wird in dem Gutachten festgestellt, dass der Nachweis eines vermuteten Konsenses aus raumordnungsrechtlicher Sicht zu beurteilen ist. Weitere Hinderungsgründe für die Ausweisung als Geb konnten nicht festgestellt werden.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird zur oben angeführten Rückmeldung festgestellt, dass laut Anschreiben der Abteilung RU1 aus rechtlicher Sicht den Ausführungen der Gemeinde hinsichtlich des Vorliegens des vermuteten Konsenses gefolgt werden kann (siehe Kapitel 3.2).

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

### **3 Anschreiben Abt. RU1 Mag. Pfoser (31. Oktober 2023)**

#### **3.1 Änderungspunkt 6: Widmungsanpassung (Vö → BA), KG Streifing**

Von Seiten der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht wird zum Änderungspunkt 6 angemerkt, dass laut Gutachten der Abteilung RU7 der Nachweis der Zusammenlegung der Grundstücke Nr. 1/3 und .4/3, KG Streifing den Beschlussunterlagen beizulegen ist. Ansonsten besteht ein Widerspruch zum NÖ ROG.

Nach telefonsicher Rücksprache mit der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (Mag. Pfoser) ist ein rechtskräftiger Bescheid sowie der Antrag für die Änderung der Grundstücksgrenzen im Grundbuch für den Nachweis der Zusammenlegung ausreichend.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird zur oben angeführten Rückmeldung festgestellt, dass nach Rücksprache mit der Gemeinde das Grundstück vermessen und ein Antrag auf Vereinigung von Grundstücken gemäß § 12 Vermessungsgesetz gestellt wurde (siehe Antrag in der Anlage). Die Grundstücke Nr. 1/3, .4/3, 368/3, KG Streifing wurden mit dem Grundstück Nr. 6/2, KG Streifing zu einem gemeinsamen Grundstück zusammengelegt, wodurch ein gemeinsames Grundstück entsteht und der Anschluss an das öffentliche Gut sichergestellt ist (siehe Beschluss und Grundbuchsatz in der Anlage).

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

#### **3.2 Änderungspunkt 7: Festlegen eines GEB05, KG Streifing**

Von Seiten der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht wird zum Änderungspunkt 7 angemerkt, dass aus rechtlicher Sicht den Ausführungen der Gemeinde hinsichtlich des Vorliegens des vermuteten Konsenses gefolgt werden kann.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

## 4 Stellungnahmen

### 4.1 Änderungspunkt 4 – KG Niederkreuzstetten

Zum o.a. Änderungspunkt wurde eine Stellungnahme eingebracht.

In der Stellungnahme von Christine Kiesenhofer wird folgendes zum Änderungspunkt 4 (Umwidmung von Glf in Gg, Gwf, Vö, KG Niederkreuzstetten) angeführt:

1. Es werden bei der Errichtung der Gärtnerei eine optimale, ökologische Umsetzung der Baumaßnahmen mit über den lt. Entwurf Seite 17 („landschaftliche Eingliederung“) hinausgehenden Auflagen gefordert. Folgende Vorschläge werden in der Stellungnahme angeführt: möglichst geringe Bodenversiegelung (versickerungsfähiger Untergrund bei der Betriebseinfahrt und bei der Verkaufsfläche für Topf- und Containerpflanzen), PV-Anlagen auf den Dächern im größtmöglichen Ausmaß, Gründächer und Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund (bzw. Regenwasserzisterne und Nutzung für die Bewässerung der Pflanzen)
2. Es wird eine Reduktion der geplanten Parkplätze von 35 auf 10 Parkplätze gefordert.
3. Die Notwendigkeit eines Umkehrplatzes ist unklar und wird daher abgelehnt. Nur wenige Meter weiter nördlich bietet sich auf den bestehenden Straßen ausreichend Möglichkeit zum Reversieren. Die im Entwurf für die Verbreiterung der Straße vorgesehenen 552 m<sup>2</sup> kann nicht nachvollzogen werden (~ 100 m Straßenlänge \* ~ 2 m Verbreiterung ergeben höchstens 200 m<sup>2</sup>).
4. Weiters wird die geplante Errichtung einer Karpfenzucht in neu angelegten Teichen abgelehnt:
  - a. Die im Entwurf als „bereits vorliegend“ genannte wasserrechtliche Bewilligung von 2014 ist mit 31.12.2016 abgelaufen, eine aktuelle Bewilligung liegt bei den Unterlagen zur Änderung ÖRP nicht auf.
  - b. Im ÖEK 2019 ist die Gärtnerei angeführt, unter einem Schaufischteich versteht die Verfasserin der Stellungnahme etwas anderes als eine kommerzielle Karpfenzucht. Eine kommerzielle Fischzucht war bei der Erstellung des ÖEK nie Thema, der im Entwurf genannte Änderungsanlass (2.4.1., Seite 17) ist unrichtig, eine kommerzielle Fischzucht ist im ÖEK nicht vorgesehen.
  - c. Die Fischteiche müssten mit Grundwasser befüllt und regelmäßig abgelassen werden. Sowohl die Grundwasserentnahme als auch die Ausleitung in den Bach ist nicht sinnvoll. Laut eHORA bestehen entlang des Hautzendorfer Baches Hochwasserrisikozonen (HQ30 sowie teilweise HQ100; siehe ÖEK Seite 60), eine zusätzliche Wassereinleitung würde die Gefahr von Hochwasser bei Starkregen verstärken; trotz Absetzbecken würde das in den Bach abgeleitete Wasser belastet sein; hoher organischer Kohlenstoffgehalt etc.
  - d. Wasserzukunft 2050". Weinviertel: „Ausgehend von einem geringen mittleren Jahresniederschlag von 500 bis 750 mm und einer Grundwasserneubildung von rund 30 bis 45 mm, stellt sich für diese Region ein besonders niedriges nutzbares Dargebot von durchschnittlich nur rund 6 mm pro Jahr ein.

- e. Möglicherweise wird das lokale vorhandene Grundwasser (derzeit besteht eine Drainageanlage) in Zukunft zur Bewässerung der Landwirtschaft erforderlich sein.
- f. § 14 (2) ROG: Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung des Gemeindegebiets besondere Priorität einzuräumen.
- g. Hochwertiges Ackerland ist sinnvoll für die Nutzung als Gärtnerei, keinesfalls zur Nutzung für eine kommerzielle Fischzucht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine derartige Umwidmung mit den gesetzlichen Grundlagen (§ 14 NÖ ROG) und dem bestehenden ÖEK nicht vereinbar ist und es wird ersucht die Gemeinderätinnen, die Gemeinderäte und die Verantwortlichen beim Land NÖ, die Umwidmung von Glf in Gwf nicht zu genehmigen und die Umwidmungen Gg und Vö entsprechend den Vorschlägen der Verfasserin der Stellungnahme zu modifizieren.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird festgehalten, dass im Zuge des Umwidmungsverfahrens der ggst. Änderung von Grünland Land- und Forstwirtschaft (GlF) in Grünland Gärtnereien (Gg), Grünland Wasserflächen (Gwf) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) die Auswirkungen auf die Umwelt (Screening) untersucht wurden. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Umwidmung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies wurde vom Amtssachverständigen für Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten des Landes NÖ bestätigt.

Ad 1:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkt festgehalten werden, dass viele Themen (möglichst geringe Bodenversiegelung (versickerungsfähiger Untergrund bei der Betriebseinfahrt und bei der Verkaufsfläche für Topf- und Containerpflanzen), PV-Anlagen auf den Dächern im größtmöglichen Ausmaß) im Zuge des Bauverfahrens und nicht bei der Umwidmung zu behandeln sind bzw. nicht Gegenstand des ggst. Umwidmungsverfahrens sind. Gemäß §20 Abs. 4 NÖ ROG ist „im Grünland [ist] ein bewilligungs- oder anzeigenpflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 erforderlich ist und in den Fällen des Abs. 2 Z 1a und 1b eine nachhaltige Bewirtschaftung erfolgt. Bei der Erforderlichkeitsprüfung ist darauf Bedacht zu nehmen, ob für das beabsichtigte Bauvorhaben geeignete Standorte im gewidmeten Bau-land auf Eigengrund zur Verfügung stehen bei der Errichtung von Gebäuden“. Somit ist vor der Errichtung eines bewilligungs- und anzeigenpflichtigen Vorhabens eine Erforderlichkeitsprüfung durchzuführen.

Ad 2:

Zu der angesprochenen Thematik der geplanten Parkplätze laut Projektunterlagen kann erwidert werden, dass es sich hierbei um einen Projektentwurf handelt und es noch zu Änderungen im Zuge der Umsetzungsphase kommen kann. Die geplante Gärtnerei mit angelegten Schaugärtzen und Teichanlagen dient nicht primär dem Verkauf von Blumen oder Pflanzen, sondern als Schauplatz und als Betriebsstandort, wodurch von einer geringen Kundenfrequenz auszugehen ist. Dennoch sollen ausreichend Stellplätze für die MitarbeiterInnen und KundInnen geschaffen werden.

Ad 3:

Das Argument, dass kein Umkehrplatz erforderlich ist, kann dahingehend entkräftet werden, dass ein sicheres umkehren im ggst. Bereich sichergestellt werden soll. Gemäß § 32 Abs. 3 NÖ ROG sind am Ende einer Sackgasse Umkehrplätze mit einer Mindestbreite von 12,5 m anzutreten. Aus diesem Grund wird im ggst. Bereich ein Umkehrplatz mit einer Mindestbreite von 12,5 m als öffentliche Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan festgelegt. Die angesprochene Möglichkeit zum Reversieren nördlich des ggst. Bereiches weist kein entsprechendes Ausmaß gemäß § 32 Abs. 3 NÖ ROG zum Umkehren auf. Weiters kann ergänzend angeführt werden, dass sich die im Erläuterungsbericht angeführte Fläche der Umwidmung von Glf in Vö auf die Verbreiterung der Straße, bei einer Straßenlänge von rund 236 m und der Schaffung eines Umkehrplatzes, bezieht. Die Intention der Gemeinde ist es, die Verkehrsfläche in einer Breite von 6 m, wie im Flächenwidmungsplan vorgesehen, umzusetzen. Dies wird von der Gemeinde verfolgt.

Ad 4:

Von Seiten der Bezirkshauptmannschaft Mistelbach wurde die Frist für die Bauvollendung für die Errichtung und Betrieb einer Fischteichanlage in der KG Niederkreuzstetten (Bescheid vom 10.03.2014, ZI MIW2-WA-1319/001) bis zum **31.12.2025** verlängert (siehe Anlage).

Im Zuge der Erstellung des ÖEKs wurde ein Standort für eine Gärtnerei geprüft. Der geplante Standort befindet sich im Bereich, der laut ÖEK für eine „Standortprüfung Gärtnerei“ vorgesehen ist. Die gegenständliche Änderung dient somit der Verwirklichung des im ÖEK festgelegten Ziels. Für den ggst. Bereich wurde das Ziel 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 werden soll, kann ein erster Schritt zur Erreichung der im ÖEK festgelegten Ziele gemacht werden.

Laut Aussagen des Projektwerbers soll die Gärtnerei im Grünländ als Firmensitz mit angelegten Schaugärten und Teichanlagen errichtet werden, nach dem Vorbild der Kittenberger Erlebnisgärten oder anderen Schaugärten. Da unter anderem auch Fernradwege sowie der Naturlehrpfad unmittelbar vorbeiführen, wird die Teilnahme an der Nö Card angestrebt. Die Anlage soll zu den angegebenen Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein. Die geplanten Fischteiche werden ausschließlich für die Fischzucht errichtet, die Restflächen werden für die landwirtschaftliche Produktion genutzt.

Die gegenständliche Fläche stellt lt. eBOD ein mittel bis hochwertiges Ackerland dar, was für die geplante Gärtnerei eine gute Standortvoraussetzung darstellt. Durch die geplante Nutzung als Gärtnerei sowie als Schaugarten sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Bodenverbrauch und den Versiegelungsgrad zu erwarten.

Westlich des ggst. Bereiches befindet sich laut Aussagen der Gemeinde eine Quelle, wodurch der Standort für die geplante Fischteichanlage und die Gärtnerei in diesem Bereich besonders geeignet ist.

Im Nahbereich der Umwidmung bzw. in geringfügiger Überlagerung ist lt. eHORA eine Hochwasserrisikozonierung mit einer mittleren Gefährdung ausgewiesen. Aufgrund der Umwidmung in diesem Bereich von Grünländ Land- und Forstwirtschaft in Grünländ Wasserfläche sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Bereich, welcher in Grünländ Gärtnereien umgewidmet werden soll, ist von keinen Hochwassergefährdungen laut NÖ Atlas betroffen und wird nur randlich durch ein 100-jährliches Hochwasser laut eHORA tangiert.

Die angesprochenen Bedenken bezüglich der Grundwasserentnahme sind im Zuge der nachgelagerten Verfahren bzw. wurden bereits im Zuge der wasserrechtlichen Bewilligung geprüft und bewilligt.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

## **5 Beschlussempfehlung**

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend, basierend auf den oben angeführten Erläuterungen empfohlen, die 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

Wien, 15. März 2024, Hödl/HS  
GZ G22129/F12

*i.A. Hödl S.*  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH