

Christine Kiesenhofer
Bäckergasse 20b
2124 Kreuzstetten
christinekiesenhofer@aon.at

Kreuzstetten, 18. August 2026

An den
Gemeinderat der
Marktgemeinde Kreuzstetten

Kirchenplatz 5
2124 Kreuzstetten

Örtliches Raumordnungsprogramm (14. Änderung), Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

die 14. Änderung betrifft primär die Beschränkung der Wohneinheiten (Seiten 12ff Erläuterungsbericht):

- „Weiters die Mehrparteienhäuser an der Hauptstraße in der **KG Oberrohrbach**“ (Seite 14 Erläuterungsbericht), in der Marktgemeinde Kreuzstetten gibt es keine KG Oberrohrbach, bitte korrigieren!
- „...Das hat zur Folge, dass vermehrt auch größere Wohnprojekte in der Gemeinde umgesetzt wurden...“ (Seite 12 Erläuterungsbericht)? Die für Reihenhäuser geplanten Grundstücke am Teichfeld wurden in der GR-Sitzung vom 17.9.2024 zu Grundstücken für Einfamilienhäuser umparzelliert, weil sich kein Bauträger fand.
- zur geplanten Festlegung max. 18 Wohneinheiten im BKN-1,3 (Bauland Kerngebiet Nachhaltige Bebauung, Geschossflächenzahl 1,3):

Sowie Festlegung des Zusatzes „maximal 6 Wohneinheiten“ (BK-5WE), „maximal 10 Wohneinheiten“ (BK-10WE), „maximal 14 Wohneinheiten“ (BK-14WE) und „maximal 18 Wohneinheiten“ (BK-18WE und BKN-1.3-18WE) im Bauland Kerngebiet.

lt. Baurechtsvertrag wurden 28 Wohnungen (+ 2 Ordinationen) vereinbart. Lt. Vertrag (beschlossen in der GR-Sitzung vom 20.12.2022)

ist die Bauberechtigte (Gebös) verpflichtet, das Bauwerk gemäß den Plänen lt. Beilage 1 zu errichten; der Dringlichkeitsantrag zur Auflösung des Baurechtsvertrages wurde in der GR-Sitzung am 11.12.2025 (TOP 8) abgelehnt

(1a) Die Mindestanzahl der Stellplätze bei Gebäuden für „Begleitetes Wohnen“, „Barrierefreies Wohnen“ oder „Junges Wohnen“ gemäß § 30 Z 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung laut Beschluss der Landesregierung vom 6. Mai 2025 hat grundsätzlich die Hälfte der Mindestanzahl der Stellplätze für Wohngebäude zu betragen. Der Gemeinderat kann eine abweichende Anzahl festlegen (Abs. 2).

NÖ BO § 63, Beschluss 6. Mai 2025

zur Tiefgarage: der GR hat am 11.7.2023 zwei Abstellplätze/Wohneinheit beschlossen. **Für begleitetes**

Wohnen ist das nicht sinnvoll und sollte vom GR entsprechend der NÖ BO geändert werden.

Auch bei Jungem Wohnen wären 0,5 oder maximal 1 Stellplatz sinnvoll, die S-Bahn-Haltestelle ist 100 m entfernt! Wenn die GR die Befürchtung haben, dass die zukünftigen Bewohner die Parkplätze in der Einbahn Kirchenplatz benützen würden: eine Kurzparkzone (3 Stunden) würde Abhilfe schaffen und damit auch die öffentlichen Parkplätze für die geplanten Ordinationen freihalten.

- Das ÖEK (Seite 153) betont die Notwendigkeit der Schaffung von geeigneten Einrichtungen für Seniorenbetreuung; die zentrale Lage am Hauptplatz ist ideal, bei einer Beschränkung der Wohneinheiten wäre die Errichtung für den Bauträger nicht leistbar bzw. ohne Landesförderung und geringerer Bebauung (frei finanziert) wäre die Miete wesentlich teurer.

11

Herstellen der benötigten sozialen Infrastruktur in Abstimmung mit dem zu erwartenden Bedarf gemäß der angestrebten Bevölkerungsentwicklung

In Anpassung an den tatsächlichen Bedarf sind die bestehenden Einrichtungen im Gemeindegebiet zu erhalten und auszubauen (Nachmittagsbetreuung). Für möglichen zusätzlichen Bedarf (z.B. medizinische Versorgung, Seniorenbetreuung) sind geeignete Einrichtungen zu schaffen.

Eine Wohneinheiten-Beschränkung im BKN-1,3 (Bauland Kerngebiet Nachhaltige Bebauung, Geschoßflächenzahl 1,3) halte ich daher nicht für sinnvoll und nicht dem ÖEK entsprechend.

- Im ÖEK wird die Rückwidmung von nicht bebautem Bauland angedacht, im aktuellen und in den vergangenen ROP-Änderungen findet sich dazu nichts – warum?



- Lt. dem Plan des Raumplaners und in der Realität ist deutlich, dass das Bauland Kerngebiet im Ortszentrum großteils aus Leerstand besteht: das Grundstück Kirchenplatz 7 wurde bereits 2013 von der Gemeinde gekauft, das Gebäude neben dem N&F, Eigentümerin Familie Wenckheim, steht seit Jahren leer und verfällt, die Pizzeria Camillo ist geschlossen. Einzig in der Bäckergrasse wurde das [Bauprojekt „Rosengarten“ der Fa. Famosahaus](#) im Kerngebiet umgesetzt.



Am 25. September 2019 fand das Treffen der Bürgerräte mit den Gemeinderäten zur Gestaltung des Kirchenplatzes statt. Einleitend hielt Architekt DI Thomas Vielnascher [ein Impulsreferat „Wege und Ziele für ein erfolgreiches Projekt“](#). Leider ist dazu alles in der Versenkung verschwunden (war ich die Einzige, die das Impulsreferat gelesen hat?). Ich halte eine intensive Aktivierung der Leerstände im Ortszentrum für wesentlich wichtiger als eine Wohneinheiten-Beschränkung!

Die Gemeinderäte bitte ich um Beachtung meiner Stellungnahme, wie es auch § 24 (9) NÖ ROG verlangt.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Kiesenhofer