AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Leobersdorf
z. H. des Bürgermeisters
Rathausplatz 1
2544 Leobersdorf

Beilagen

RU1-R-345/061-2026
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.ru1@noel.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

- Bezug	Bearbeitung	02742/9005-Durchwahl	Datum
	[redacted]	[redacted]	29. Juli 2026

Betrifft
Marktgemeinde Leobersdorf, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms,
GZ: 2544 09 04/25-OE

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Es wurde dem Amt der NÖ Landesregierung der Entwurf einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur fachlichen und rechtlichen Prüfung vorgelegt.

Hiezu haben die Abteilung BD1-N die beiliegende Stellungnahme vom 19.6.2026 und die Abteilung BD4-OR die beiliegende Stellungnahme vom 1.7.2026, eingelangt am Freitag, 17.7.2026 nachmittags, erstattet.

Es liegen – auch zufolge dieser beiden Stellungnahmen – **Versagungsgründe** des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 vor, sodass ein Gemeinderatesbeschluss dem Gesetz widersprechen würde und daher seitens des Landes **keine** Genehmigung möglich wäre.

Aus rechtlicher Sicht wird dazu folgendes ausgeführt:

1. Zum Auflageverfahren:

Die Marktgemeinde Leobersdorf beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan und Örtliches Entwicklungskonzept in insgesamt 24

Änderungspunkten (2 Änderungspunkte betreffen das Örtliche Entwicklungskonzept, 22 Änderungspunkte betreffen den Flächenwidmungsplan) zu ändern. Dabei ist unter anderem im Änderungspunkt F06/F24 die Widmung von ca. 8,5 ha als „Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung“ mit der näheren Bezeichnung „B“ (Flächen für emissionsarme Betriebe, auf welchen Wohngebäude sowie sonstige Wohnnutzungen nur insoweit zuzulassen sind, als diese für eine überwiegende betriebliche Nutzung vorhanden sein müssen und maximal ein Ausmaß von 1% der rechnerisch ermittelten Gesamtgrundrissfläche je Grundstück annehmen) und im Änderungspunkt F18 die Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ mit maximal 220 zulässigen Fahrten von mehrspurigen KFZ pro Hektar Baulandfläche und Tag und die Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ mit maximal 600 zulässigen Fahrten von mehrspurigen KFZ pro Hektar Baulandfläche und Tag geplant.

Gemäß § 24 Abs. 4 erster Satz NÖ ROG 2014 gelten für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme die Bestimmungen des § 24 sinngemäß.

Gemäß § 24 Abs. 5 erster und zweiter Satz NÖ ROG 2014 ist der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes vor Erlassung der Verordnung durch sechs Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen.

Mit der sechswöchigen öffentlichen Kundmachung der Auflage der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Leobersdorf gemäß § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 wurde am **20.4.2026** begonnen.

Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Leobersdorf wird beim Änderungspunkt F06/F24 folgendes ausgeführt:
„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 zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme 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.

*Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen wurde eine **vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro** beauftragt und wurden in Anlehnung an die Vorgaben des NÖ ROG entsprechende Prüfungen vorgenommen, welche den Auflageunterlagen beiliegen.“*

Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Leobersdorf wird beim Änderungspunkt F18 folgendes ausgeführt:
„Das ÖEK sieht dazu vor, dass im Falle der Festlegung des Zusatzes „verkehrsbeschränkt“ im Widmungsverfahren die Auswirkung der festgelegten Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag auf das Straßennetz (Aufnahmefähigkeit der Querschnitte und Knoten) im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu untersuchen ist.“
…
„Aufgrund der angedachten Widmungsmaßnahmen und der damit verbundenen Erhöhung der zulässigen Fahrten von mehrspurigen KFZ pro Hektar Baulandfläche und Tag ist der seitens des Landes NÖ herausgegebene Leitfaden „Beurteilung der verkehrstechnischen Eignung von Betriebsstandorten im Zuge der Flächenwidmung“ (St. Pölten, 2023) anzuwenden. Dieser besagt, dass für Vorhaben dieses Maßstabes der Stufe „VU“ eine Untersuchung von einer verkehrstechnisch befugten Fachstelle auszuarbeiten ist.
Diese vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro wurde daher beauftragt und wurden in Anlehnung an die Vorgaben des NÖ ROG entsprechende Prüfungen vorgenommen, welche den Auflageunterlagen beiliegen.“

Bestandteil der Auflageunterlagen – auch denjenigen, die der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht übermittelt wurden – war weder eine vertiefte Verkehrsuntersuchung noch eine verkehrtstechnische Stellungnahme noch ein verkehrstechnisches Gutachten. Die verkehrstechnische Stellungnahme der kosaplaner gmbh „*zur Auswirkung der geplanten Umwidmungen der Flächen mit den Änderungs-Nr. F18 (Widmungsänderung BB zu BVB-220 / BVB-600) und B06 / B24 (Widmungsänderung Glf zu BK-B-lsoB) auf das übergeordnete Straßennetz (B18), den Kreisverkehr B18 x Augasse x Erschließungsstraße, den VLSA-Knoten B18 x Dammgasse x Blauburgerstraße und den VLSA-Knoten B18 x L4021 x A2 Zubringerstraße Anschlussstelle Leobersdorf*“ wurde am **22.4.2026** und somit 2 Tage nach Beginn der öffentlichen Kundmachung erstellt. Diese verkehrstechnische Stellungnahme wurde der Aufsichtsbehörde von einem Bürger am

21.5.2026 übermittelt, der diese am **20.5.2026** – und somit 1 Monat nach Beginn der öffentlichen Auflage - erhalten hat.

In der verkehrstechnischen Stellungnahme der kosaplaner gmbh wurde auf den Seiten 1, 8 und 14 auf die „Verkehrsuntersuchung Leobersdorf - Auswirkungen zukünftiger Nutzung“ mit GZ 3040 vom April 2026 des Büros Snizek+Partner Verkehrsplanungs GmbH, verwiesen.
In dieser Verkehrsuntersuchung wurde laut der verkehrstechnischen Stellungnahme der kosaplaner gmbh die Leistungsfähigkeit des VLSA-geregelten Knotens der Autobahnanschlussstelle A2 für folgende Planfälle ermittelt:

- Nutzung von 33% der Flächen in den nächsten 5 Jahren
- Nutzung von 66% der Flächen in den nächsten 10 Jahren
- Nutzung von 66% der Flächen in den Umlandgemeinden und 100% der Flächen in Leobersdorf

Die Verkehrsuntersuchungen des Büros Snizek+Partner Verkehrsplanungs GmbH wurden bis heute weder der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht noch den danach Fragenden übermittelt. Diese stellen jedoch eine wesentliche Grundlage für die verkehrstechnische Stellungnahme der kosaplaner gmbh dar.

Dem Kommentar NÖ Baurecht, Verlag Österreich, 3. Auflage, von Gerald Kienastberger – Anna Stellner-Bichler, S. 1507, ist zu § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 folgendes zu entnehmen:
„Während der öffentlichen Auflage sind auch alle dokumentierten Grundlagen sowie der Grundlagenbericht mit aufzulegen. Auf die Notwendigkeit, nicht nur die rechtsverbindlichen Teile des örtlichen Raumordnungsprogramms, sondern auch alle Unterlagen der Öffentlichkeit zu präsentieren, die für das Verständnis der einzelnen Planungs-festlegungen nötig sind, hat der Verfassungsgerichtshof immer wieder hingewiesen.“

In diesem Sinn hat der Verfassungsgerichtshof zur öffentlichen Auflage des Entwurfs des örtlichen Raumordnungsprogramms u.a. folgendes ausgesprochen:
„Es ist Sinn und Zweck jeder Auflage eines Planentwurfs und einer Verständigung über eine solche Auflage, den Planunterworfenen eine ausreichende Möglichkeit zur Erhebung allfälliger Einwendungen einzuräumen. Für die Ausübung des Rechts zur Erhebung allfälliger Einwendungen ist es unerlässlich zu wissen, welchen Zielen der Flächen-

widmungsplan dienen soll und mit welchen Maßnahmen diese Ziele erreicht werden sollen, damit beurteilt werden kann, ob die in Aussicht genommenen, in die Rechtssphäre der Betroffenen engreifenden Widmungen notwendig sind (siehe VfGH vom 15.6.2002, B 639/99, VfSlg 16.540). Fehlen in dem zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegten Planentwurf und im Erläuterungsbericht eine Darstellung der angestrebten Ziele, ist dem Erfordernis nicht entsprochen (VfGH vom 2.10.1990, V 110/90 VfSlg 12.480)."

Aus der Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofs ergibt sich somit, dass während der öffentlichen Auflage alle Unterlagen der Öffentlichkeit zu präsentieren, die für das Verständnis der einzelnen Planungsfestlegungen und -maßnahmen erforderlich sind. Sind nicht alle wesentlichen Entscheidungsgrundlagen im Rahmen der öffentlichen Auflage eines örtlichen Raumordnungsprogramms einsehbar, ist die Verordnung über die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs gesetzwidrig.

Die Verkehrsuntersuchung Leobersdorf - Auswirkungen zukünftiger Nutzung" mit GZ 3040 vom April 2026 der Büro Snizek+Partner Verkehrsplanungs GmbH und die darauf basierende verkehrstechnische Stellungnahme der kosaplaner gmbh waren zu Beginn der Auflage zumindest nicht einsehbar, wenn nicht sogar nicht vorhanden. Erst 1 Monat nach Beginn der Auflage - und somit nicht während der gesamten Auflagefrist - war die verkehrstechnische Stellungnahme der kosaplaner gmbh einsehbar, die Verkehrsuntersuchung der Büro Snizek+Partner Verkehrsplanungs GmbH ist bis heute nicht einsehbar. Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Leobersdorf wird auf vertiefende Verkehrsuntersuchungen Bezug genommen.
Überdies waren bei der öffentliche Auflage sämtliche durcgzuführende Planungskonsultationen nicht vorhanden.

Es haben somit während der öffentliche Auflage Unterlagen gefehlt, die zur Begründung von Widmungsfestlegungen herangezogen wurden und für das Verständnis der einzelnen Planungsfestlegungen und -maßnahmen erforderlich sind. Die öffentliche Auflage wurde daher nicht ordnungsgemäß durchgeführt. Es liegen somit bereits aus diesem Grund Versagungsgründe gemäß § 24 Abs. 11 Z. 4 NÖ ROG 2014 iVm § 25 Abs. 5 NÖ ROG 2014 vor und wäre bereits aus diesem Grund die Genehmigung zu versagen.

2. Zu den Planungsgrundlagen:

§ 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014, 4. und 5. Satz, lauten:

„Wird in einem Verfahren Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, gewidmet, sind unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung (einschließlich die durch die gegenständliche Änderung induzierte Bevölkerungszunahme), Naturgefahren (insbesondere in Hinblick auf unbebautes Bauland und davon ableitbaren Handlungsverpflichtungen) und Baulandbedarf (unter Berücksichtigung der Baulandreserven und der beobachteten und abschätzbaren Entwicklung im Baubestand) aktuell aufzuarbeiten und darzustellen. Diese Aktualisierungspflicht entsteht spätestens drei Jahre nach der letztmaligen Vorlage einer solchen Dokumentation bei der Aufsichtsbehörde, wobei diese letztmalige Vorlage entsprechend zu belegen ist.“

Zu den Naturgefahren mit Handlungsverpflichtungen:

In diesem Verfahren wird in mehreren Änderungspunkten Bauland gewidmet. Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass in den Unterlagen die im Gemeindegebiet vorhandenen Naturgefahren beschrieben werden. Aussagen zu von HQ30 betroffenen Bereichen fehlen und es fehlen auch Aussagen zu möglichen daraus resultierenden Handlungsverpflichtungen. Dies ist zu ergänzen, sonst liegen Versagungsgründe vor.

Zum Baulandbedarf:

Dieser ist laut raumordnungsfachlicher Stellungnahme nicht ganz nachvollziehbar dargelegt und wäre daher entsprechend der raumordnungsfachlichen Stellungnahme zu überarbeiten.

Zur Bevölkerungsentwicklung:

Den Auflageunterlagen war das Dokument „Sozialstrukturmonitor Leobersdorf“ angeschlossen. Es erfolgte darin jedoch lediglich eine Analyse des Ist-Zustands, aber es fehlt laut raumordnungsfachlichem Gutachten die Abschätzung der Auswirkungen.

3. Zu den einzelnen Änderungspunkten:

I. zu den Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK):

Zum Änderungspunkt EK1: Bereich östlich des Wiener Neustädter Kanals und südlich der Bundesstraße B18

- *Änderung „Schwerpunkt der langfristigen Siedlungserweiterung (Wohnbauland)“ in „Schwerpunkt der kurz-/mittelfristigen Siedlungserweiterung (Wohnbauland),*
- *Änderung der Entwicklungsmaßnahme E04 „langfristige Schaffung eines neuen Wohngebiets“ in „Schaffung eines neuen Wohngebiets/Kerngebiets“*
- *Adaptierung einer „Grenze der künftigen Siedlungsentwicklung“*

Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme ergibt sich, dass die Einfügung des Wortes „Kerngebiets“ raumordnungsfachlich nachvollziehbar ist, da es sich um einen Bereich mit hoher ÖV-Güte (u.a. liegt der Bahnhof Leobersdorf im Nahebereich) handelt und der gegenüberliegende Bereich ebenfalls als Bauland-Kerngebiet gewidmet ist.
Allerdings ist die Änderung des zeitlichen Entwicklungshorizonts raumordnungsfachlich aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar begründet:
Die Entwicklungsmaßnahme E04 „Langfristige Schaffung eines neuen Wohngebiets“ wurde im Rahmen der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts im Jahr 2023 aufgenommen. Diese Fläche ist die einzige Fläche im Örtlichen Entwicklungskonzept, die derzeit als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungserweiterung festgelegt ist. Mit der Änderung des Zeithorizonts auf kurz-/mittelfristig würde die bestehende zeitlich gestaffelte Entwicklung von Wohnbauland in der Gemeinde aufgehoben werden.
Die Gründe, die zu der Festlegung als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungserweiterung geführt haben, sind im Erläuterungsbericht nicht dargelegt. Zudem liegt keine belastbare Quantifizierung des Baulandbedarfs vor, mit welcher die Änderung des Zeithorizonts begründet werden könnte. Daher würde die zeitliche Staffelung der Entwicklung von Wohnbauland in der Gemeinde unbegründet aufgehoben werden.

Bei Unterlagen ist auch das „Siedlungsstrukturelles Gesamtkonzept (Masterplan) Leo Ost“ – Bereich Günselsdorfer Straße, 2544 Leobersdorf (ZT-Büro DI Josef Hameter – Büro raum und plan: 2026) für den gegenständlichen Bereich enthalten. Neben den planungsrelevanten Rahmenbedingungen erfolgt u.a. eine Prüfung von Bebauungs- und Nutzungskonzepten. Dazu wird vom raumordnungsfachlichen Sachverständigen

festgehalten, dass die Bewertung der Planungsvarianten nicht ausreichend begründet ist, weshalb nicht nachvollziehbar ist, wie die Bewertung zustande kommt.

Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme ergibt sich somit, dass eine wesentliche Änderung der Grundlagen und somit der Änderungsanlass gemäß § 25 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 raumordnungsfachlich nicht nachvollziehbar dargelegt wurden. Es liegt daher derzeit Versagungsgründe vor.

Zum Änderungspunkt EK3: Änderung einer „Grenze der künftigen Siedlungsentwicklung“ im Bereich der Wiesengasse:
Den vorgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Grundlagen sich wesentlich geändert haben sollten, die eine Verschiebung der Siedlungsgrenze rechtfertigen würden. Der Änderungspunkt ist daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilbar.
Es ist somit kein Änderungsanlass gemäß gemäß § 25 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 gegeben und liegen daher derzeit Versagungsgründe vor.

II. Zu den Änderungen des Flächenwidmungsplans:

Zum Änderungspunkt F01: Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün in Bauland-Wohngebiet
Im ÖEK wurde in diesem Bereich das „Anstreben einer nutzungsabgestimmten Ausweisung der regionalen Grünzone“ festgelegt. Auch wenn im Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden (im Gegensatz zum Regionalen Raumordnungsprogramm Südliches Wiener Umland) keine „Regionale Grünzone“ mehr festgelegt ist, widerspricht die Widmung von Bauland-Wohngebiet der Festlegung im ÖEK und liegt bereits aus diesem Grund ein Versagungsgrund vor.

Weiters kann der Änderungsanlass „Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen“ nicht nachvollzogen werden, da nicht dargelegt wurde, worin der Grund des dringenden Handlungsbedarfs besteht bzw. welche Fehlentwicklung eintreten würde Es ist daher der Versagungsgrund gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 gegeben.

Schließlich liegt ein Großteil der Fläche im HQ100-Gefährdungsbereich. Eine Auseinandersetzung damit erfolgte nicht und wurde auch eine diesbezügliche Stellungnahme der Abteilung Wasserbau den Unterlagen nicht beigelegt. Der Änderungspunkt ist daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nicht abschließend beurteilbar.
Es liegt somit der Versagungsgrund gemäß § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG 2014 vor.

Zum Änderungspunkt F02: Anpassung diverser Kenntlichmachungen
Die Streichung der Kenntlichmachung „Gefahrenbetrieb mit Sicherheitszone“ kann nicht nachvollzogen werden, da sich der angemessene Sicherheitsabstand des Seveso-Betriebs „Hirtenberger Defence Europe GmbH“ zwar verringert hat, allerdings noch immer ein Teilbereich des Sicherheitsabstandes auf Leobersdorfer Gemeindegebiet befindet (siehe raumordnungsfachliche Stellungnahme – Überschneidung von gelber und roter Fläche). Sollten diese Informationen nicht mehr aktuell sein, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass sich der angemessene Sicherheitsabstand nun auf das Werksgelände beschränkt.
Ansonsten liegen Versagungsgründe gemäß § 14 Abs. 2 Z. 9 NÖ ROG 2014 vor.

Zum Änderungspunkt F03: Widmung von Verkehrsfläche-privat, Streichung der Kenntlichmachung Bahn
Die Grundstücke Nr. 290/2, 291/1 und 2242, KG Leobersdorf sollen von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Verkehrsfläche privat“ umgewidmet werden. Das Grundstück Nr. 2242 überlagert das Europaschutzgebiet „Nordöstliche Randalpen“. Im Erläuterungsbericht finden sich dazu keine Aussagen.
Die vorgesehene Umwidmung von öffentlciher Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche wird damit begründet, dass die ehemalige Bahntrasse als Erschließungsstraße der Kleingartensiedlung dient. Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass die Verkehrsfläche großteils verwildert ist und derzeit keine Erschließungsfunktion hat. Laut naturschutzfachlicher Stellungnahme wurde beim Ortsaugenschein festgestellt, dass der bestehende Weg östlich der genannten Grundstücke am Grundstück 2200/2, KG Leobersdorf, und nicht im Bereich der ehemaligen Bahntrasse verläuft.

Die ehemalige Bahntrasse weist laut naturschutzfachlicher Stellungnahme mit ihren Schotterflächen günstige Lebensräume für Reptilien auf. Der Gehölzbewuchs und hier

insbesondere Dorngebüsche stellen laut naturschutzfachlicher Stellungnahme einen Lebensraum für gänzlich geschützte Vogelarten wie Neuntöter, Grasmücken oder weitere Kleinvögel auf. Die ehemalige Bahntrasse bildet laut naturschutzfachlicher Stellungnahme im Raum ein gestaltendes lineares Landschaftselement und steht im Bezug zu weiteren Gehölzbeständen, die in der umgebenden Feldflur vorhanden sind. Vergleichbare Bahnstrecken wurden daher laut naturschutzfachlicher Stellungnahme auch bereits als Naturdenkmal ausgewiesen.

Es ist daher laut naturschutzfachlicher Stellungnahme der Änderungsanlass als Ergebnis des Ortsaugenscheins nicht nachvollziehbar. Auch aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass kein Änderungsanlass erkennbar ist. Es liegen somit Versagungsgründe § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 vor.

Weiters fehlen Erläuterungen in Hinsicht auf das Vogelschutz-Gebiet und den Artenschutz. Eine abschließende Beurteilung von Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet und den Artenschutz kann daher auf Basis der übermittelten Unterlagen nicht vorgenommen werden und liegt daher Versagungsgründe gemäß § 24 Abs. 11 Z. 4 iVm § 2 NÖ ROG 2014 und 14 Abs. 2 Z. 10 NÖ ROG 2014 vor.

Darüber hinaus ist laut naturschutzfachlicher Stellungnahme nicht nachvollziehbar, weshalb die kleinflächigen, Gehölz-bestandenen Grundstücke Nr. 2090/2 und 2091, KG Leobersdorf, nicht als Glf oder als Grünland-Grüngürtel gewidmet werden und wird dies angesichts der Lage im bzw. am Rand des Europaschutzgebietes für alle drei Grundstücke empfohlen.

Zum Änderungspunkt F04: Umstrukturierung von Bauland-Betriebsgebiet südlich der Hirtenberger Straße

Unter anderem soll Bauland-Betriebsgebiet neu gewidmet werden. Für diesen Änderungspunkt wäre aufgrund der Nähe zu einer möglichen Altlast eine Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft einzuholen. Diese Stellungnahme liegt den Unterlagen nicht bei. Der Änderungspunkt kann daher nicht abschließend beurteilt werden und liegen derzeit Versagungsgründe gemäß § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG 2014 vor.

Zum Änderungspunkt F06 & F24: Großflächige Widmung von Bauland-Kerngebiet am östlichen Rand der Gemeinde („Leo Ost“) sowie diverse Begleitmaßnahmen auf den Grundstücken Nr. 1100/3, 1100/5, KG Leobersdorf, im Osten des Gemeindegebiets südlich der B18

Es sind folgende Widmungsänderungen geplant:

- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung“ mit der näheren Bezeichnung „B“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- Umwidmung von „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“ in „Grünland-Sportstätten“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung“ mit der näheren Bezeichnung „B“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“
- Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung“ mit der näheren Bezeichnung „B“
- Umwidmung von „Grünland-Sportstätten“ in „Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung“

Insgesamt soll ein ca. 8,5 ha großes Bauland-Kerngebiet-lärmschutzoptimierte Bebauung mit dem Widmungszusatz „B“ (BK-B-lsoB) entstehen. Das Bauland-Kerngebiet soll in weiterer Folge als Standort für einen ortsansässigen Betrieb genutzt werden, welcher derzeit auf zwei Standorte in der Gemeinde verteilt ist, diese Standorte zu einem vereinigen möchte und potenziell Ausbaubedarf in der Zukunft hat.

Es liegen mehrere Versagungsgründe vor.

1. Widmungszusatz – Planungsintention – ÖEK – Änderungsanlass:

Der Widmungszusatz „B“ zu Bauland-Kerngebiet wird wie folgt definiert:

Flächen für emissionsarme Betriebe, auf welchen Wohngebäude sowie sonstige Wohnnutzungen nur insoweit zuzulassen sind, als diese für eine überwiegende betriebliche Nutzung vorhanden sein müssen und maximal ein Ausmaß von 1% der rechnerisch ermittelten Gesamtgrundrissfläche je Grundstück annehmen.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 sind Bauland-Kerngebiete für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

Gemäß § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 können Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B. Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.).

Aus dem oben angeführten § 16 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG 2014 geht hervor, dass ein Bauland-Kerngebiet für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude, aber nicht nur für Betriebe bestimmt ist. Dadurch dass aufgrund des Widmungszusatzes „B“ Wohngebäude sowie sonstige Wohnnutzungen nur insoweit zuzulassen sind, als diese für eine überwiegende betriebliche Nutzung vorhanden sein müssen und maximal ein Ausmaß von 1% der rechnerisch ermittelten Gesamtgrundrissfläche je Grundstück annehmen, wird eine Wohnnutzung zu 99% sowie öffentliche Gebäude und Versammlungs- und Vergnügungsstätten zu 100% ausgeschlossen. Ein Wohngebäude oder eine Wohnnutzung (1%) ist überdies nur dann zulässig, wenn diese für eine überwiegende betriebliche Nutzung vorhanden sein muss. Aufgrund dieses Widmungszusatzes „B“ wird de facto ein großflächiges Betriebsgebiet geschaffen.

Durch die Verwendung eine Widmungszusatzes darf jedoch die gesetzliche Definition einer Widmungsart nicht derartig verändert werden, dass bestimmte Nutzungskategorien gänzlich ausgeschlossen werden würden. Dies gilt insbesondere für das Bauland-Kerngebiet, wo durch den Widmungszusatz „emissionsarme Betriebe“, der gemäß § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 für Bauland-Kerngebiet an und für sich zulässig ist, alle sonstigen Nutzungsmöglichkeiten weiterhin zulässig sein müssen. Der Widmungszusatz darf daher nur die betriebliche Nutzung eingeschränken (siehe dazu auch den Kommentar „NÖ Baurecht“ 3. Auflage, Verlag Österreich, Seite 1421, von Gerald Kienastberger und Anna Stellner-Bichler).

Da der Widmungszusatz eine Wohnnutzung (außer für 1% betriebliches Wohnen) und andere im Bauland-Kerngebiet zulässige Nutzungen unzulässig macht, liegen daher schon diesbezüglich Versagungsgründe gemäß § 24 Abs. 11 Z. 4 iVm 16 Abs. 1 NÖ ROG 2014 vor.

Darüber hinaus widerspricht diese Widmung dem ÖEK, nach dem die „Schaffung eines neuen Wohngebiets/Kerngebiets“ festgelegt ist und de facto ein Betriebsgebiet geschaffen wird. Dadurch ist auch kein Änderungsanlass gegeben und liegen daher auch diesbezüglich Versagungsgründe gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 vor.

2. Entwicklung anderer Gemeinden:

Gemäß § 24 Abs. 11 Z. 2 NÖ ROG 2014 ist die Genehmigung der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms zu versagen, wenn es die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt.

Es soll – wie bereits ausgeführt - ein ca. 8,5 ha großes Quasi-Betriebsgebiet an der Grenze zur Gemeinde Schönau an der Triesting gewidmet werden. Eine Planung dieser Größenordnung hat das Potenzial, die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich zu beeinträchtigen, weshalb eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden, insbesondere mit der Gemeinde Schönau an der Triesting, gemäß § 24 Abs. 11 Z. 2 NÖ ROG 2014 notwendig ist. Es ist in den Unterlagen allerdings nicht zu entnehmen, ob eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden stattfand.
Es liegt daher der Versagungsgrund gemäß § 24 Abs. 11 Z. 2 NÖ ROG 2014 vor.

3. Flächensparende Inanspruchnahme:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 1 sind bei der Widmung von Bauland gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sowie zur flächensparenden Inanspruchnahme anzuwenden.

Laut dem Erläuterungsbericht ist der Abschluss eines Baulandmobilisierungsvertrag vorgesehen. Dieser liegt den Unterlagen jedoch nicht bei.
Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht weiters hervor, dass Maßnahmen zur flächensparenden Inanspruchnahme von Bauland bei der Widmung nicht nachvollziehbar dargelegt wurden.
Es liegt daher der Versagungsgrund gemäß § 14 Abs. 2 Z. 1 NÖ ROG 2014 vor.

4. Maßnahmen zur optimalen Anpassung an das Klima, den Oberflächenabfluss und für die Grünraumausstattung:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG 2014 ist, sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen. Dies gilt nicht für jene Umwidmungen, für die auf Grund der Bestimmungen des § 25 Abs. 4 eine strategische Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Es wird eine Fläche von über 1 Hektar als Bauland erstmalig gewidmet. In den vorliegenden Unterlagen erfolgt keine Auseinandersetzung mit der Frage, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht.
Es liegt daher der Versagungsgrund gemäß § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG 2014 vor.

5. Verkehrsauswirkungen:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 sind bei allen Widmungsmaßnahmen 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 zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme 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.

Wie bereits oben ausgeführt wird für die Abschätzung der Verkehrsauswirkungen im Erläuterungsbericht auf eine vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro verwiesen, welche in den Auflageunterlagen nicht enthalten ist. Eine Abschätzung der Verkehrsauswirkungen ist demnach im Zuge der Auflage nicht erfolgt.
Es liegt daher der Versagungsgrund gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 vor.

6. Landschaftsbild, strukturelle und kulturelle Gegebenheiten:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 10 NÖ ROG 2014 sind bei der Festlegung von Widmungsarten 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 und das prägende Erscheinungsbild von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine Abschätzung der Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Es fehlt laut der raumordnungsfachlichen Stellungnahme insbesondere die Abschätzung der Auswirkungen der geplanten Widmung auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (Kapazitäten von sozialen, medizinischen oder anderen Versorgungseinrichtungen, Grünräume zur Naherholung).
Es liegt daher der Versagungsgrund gemäß § 14 Abs. 2 Z. 10 NÖ ROG 2014 vor.

7. Überörtliche Interessen (Forst):

Gemäß § 24 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG 2014 ist die Genehmigung des örtlichen Raumordnungsprogramms bzw. dessen Änderung zu versagen, wenn es einem überörtlichen Raumordnungsprogramm oder anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht, sofern nicht eine dementsprechende Änderung der überörtlichen Planung zulässig ist und seitens des Landes bereits in Bearbeitung genommen wurde.

Ob Teile der Widmungsfläche mit Forstflächen überlagern, ist unklar. Eine Stellungnahme der Bezirksforstinspektion liegt den Unterlagen nicht bei und kann somit der Änderungspunkt dahingehend nicht beurteilt werden, ob es anderen rechtswirksamen überörtlichen Planungen widerspricht.
Es liegen somit der Versagungsgrund gemäß § 24 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG 2014 vor.

8. Freigabebedingungen:

Freigabebedingungen sind nicht vorgesehen. Für die gegenständliche Fläche wird aufgrund der Größe der Fläche sowie der Grundstückskonfiguration in der raumordnungsfachlichen Stellungnahme empfohlen, Freigabebedingungen festzulegen zB. Widmung nur nach einem dokumentierten Bedarf, Parzellierung gemäß Teilungsplan, Festlegung der inneren Verkehrserschließung, etc.

Zum Änderungspunkt F07: Umwidmung von öffentliche Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche**:**

Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme ergibt sich, dass der Änderungsanlass nicht nachvollziehbar ist, da eine Begründung für die Änderung von Vö in Vp fehlt.
Es liegen daher Versagungsgründe gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014vor.

Zum Änderungspunkt F09: Umwidmung von Grünland-Wasserflächen in Grünland-Freihalteflächen-Retentionsflächen:

Gemäß § 20 Abs. 2 Z.17 NÖ ROG 2014 sind die Grünland-Wasserflächen Flächen für fließende oder stehende Gewässer.

Gemäß § 20 Abs. 2 Z.18 NÖ ROG 2014 sind Freihalteflächen Flächen, die aufgrund öffentlicher Interessen (Hochwasserschutz, Umfahrungsstraßen, besonders landschaftsbildprägende Freiräume u. dgl.) von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollen. Der Zweck der Freihaltefläche darf durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt werden.

Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass die Widmungsmaßnahme nicht nachvollzogen werden kann, da es sich bei dem betreffenden Bereich um ein Nebengewässer der Triesting handelt, welches auch als Gewässer im Gewässernetz des NGP 2021 (Nationaler Gewässerbewirtschaftungsplan) ersichtlich ist.
Dafür ist die Widmung Grünland-Wasserfläche die richtige Widmung.
Der Änderungsanlass ist nicht nachvollziehbar und liegen daher Versagungsgründe gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 vor.

Änderungspunkt F11: Umwidmung von Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz in Verkehrsfläche privat

Gemäß § 24 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG 2014 ist bei der Festlegung von Widmungsarten die Vermeidung von wechselseitigen Störungen (insbesondere von Störungen für

Wohnbauland, Sondergebiet mit Schutzbedarf, Erholungsgebiete, Widmungen für Erholungseinrichtungen sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 54) durch Auswirkungen wie Lärm, Licht, Staub, Geruch anzustreben. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (wie etwa landwirtschaftlicher Tierhaltung im Grünland, gewerblicher Lagerplatz für Baumaterialien), der bestehenden Widmungen sowie der absehbaren Nutzungsentwicklung sind dabei folgende Regeln zu beachten:
a) Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicherzustellen.
b) Erst wenn auf Grund der räumlichen Verhältnisse (bestehende Nutzungsverflechtung, einschränkende topographische Verhältnisse u. dgl.) die Einhaltung von ausreichenden Abständen und damit die Vermeidung erheblicher Nutzungskonflikte nicht möglich ist, sind geeignete und in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Maßnahmen zur Abschirmung sicherzustellen.
c) Sofern auf Grund bestehender Nutzungsstrukturen auch abschirmende Maßnahmen nicht möglich sind, müssen Nutzungskonflikte durch Maßnahmen zur Beeinflussung der konkreten von den betroffenen Widmungsflächen ausgehenden Auswirkungen unterbunden werden (Widmungszusätze, Bebauungsplan, Verträge).

Im Bereich des Kottingbrunner Wegs nördlich der B18 und östlich der A2 soll eine ca. 830 m² große Fläche von „Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz“ in „Verkehrsfläche privat“ umgewidmet werden. An den Grüngürtel schließt östlich Bauland-Wohngebiet an.
Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass dieser Bereich gemäß den Lärmkarten von der Autobahn A2 verlärmt ist, was (vermutlich) auch ausschlaggebend für die derzeitige Widmung als Grüngürtel-Grüngürtel war. (Anmerkung: Der Grund für die Festlegung des Ggü-Lärmschutz geht aus dem Erläuterungsbericht nicht hervor). Die Widmung Grünland-Grüngürtel-Lärmschutz zum Schutz des östlich gelegenen Bauland-Wohngebiet ist somit nach wie vor erforderlich.
Es liegt somit der Versagungsgrund gemäß § 14 Abs. 2 Z. 6 NÖ ROG 2014 vor.

Zum Änderungspunkt F13: Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche über die Triesting
Umwidmung von Bauland-Wohngebiet, Grünland-Grüngürtel-Uferbegleitgrün und Grünland-Wasserflächen in öffentliche Verkehrsfläche über die Triesting im Bereich der Hurtzstraße bzw. der Färbergasse

Bei dieser Widmung liegen aus mehreren Gründen Versagungsgründe vor:

a) Uferzone

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RegROP) Bezirk Baden ist der Bereich als Uferzone ausgewiesen.

Gemäß § 4 Abs 2 RegRop Bezirk Baden sind in den in den Anlagen 3 bis 9 dargestellten Uferzonen bei Widmungsänderungen nur solche Grünlandwidmungsarten zulässig, die keine der in § 2 Z 4 angeführten Funktionen gefährden. Die neue Festlegung der Widmung Verkehrsfläche ist nur dann zulässig, wenn die raumgliedernde Funktion, die siedlungstrennende Funktion oder beide dieser Funktionen nicht gefährdet werden.

Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass durch die Festlegung einer Verkehrsfläche in diesem Bereich die siedlungstrennende Funktion der Uferzone gefährdet wird, da eine neue Verkehrsfläche zwei Siedlungskörper miteinander verbinden würde. Ebenso wird die raumgliedernde Funktion gefährdet, da in dem Bereich ein dichtes Uferbegleitgrün vorherrscht, welches für eine Abschirmung der beiden Ufer und somit für eine Raumgliederung sorgt.
Es liegt somit ein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Baden und daher der Versagungsgrund gemäß § 24 Abs. 11 Z. 1 NÖ ROG 2014 vor.

b) Begründung der Standortwahl, Änderungsanlass:

Gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014 hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderungen ständig zu beobachten. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.
Die Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen hat alle Umstände und Analysen zu enthalten, welche die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes in nachvollziehbarer Weise begründen.

Von der geplanten Vö befindet sich in einer Entfernung von ca. 210 m bereits eine Brücke für den Kfz-Verkehr. Im unmittelbaren Nahebereich befindet sich auch eine Brücke für den Fußgänger- und Radverkehr.
Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass die Standortwahl nicht hinreichend begründet wird, da insbesondere nicht auf die beiden bestehenden Querungen der Triesting im Nahebereich eingegangen wird und daher auch bestehende Widmungen und Nutzungsstrukturen nicht im ausreichenden Maß berücksichtigt werden.

Es liegen somit Versagungsgründe gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014 vor und ist auch kein Änderungsanlass gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 erkennbar.

c) Verkehrsanbindung, Verkehrssicherheit, Verkehrsqualität:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 sind bei allen Widmungsmaßnahmen 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 zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme 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.

Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass aus den Unterlagen nicht hervorgeht, ob die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird, da die geplante Brücke eine Kurve aufweisen soll und auch im Einmündungsbereich mit der Hurtzstraße eine starke Kurve entsteht.
Die bestehende Verkehrsanbindung über die Hurtzstraße ist laut raumordnungsfachlicher Stellungnahme für das geplante Vorhaben nicht ausreichend und funktionsgerecht, da die Hurtzstraße mit einer Fahrbahnbreite von 8 m zu gering dimensioniert ist, um den Verkehr aufzunehmen. Es kann laut raumordnungsfachlicher Stellungnahme auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz im Wesentlichen unbeeinträchtigt und für die jeweilige Straßenkategorie verhältnismäßig bleibt.
Es liegt daher der Versagungsgrund gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 vor.

Zum Änderungspunkt F14: Widmung eines Bauland-Wohngebiets im Bereich der Wiesengasse

a) Zum Änderungsanlass:

Gemäß § 25 Abs. 1a Z.1 NÖ ROG 2014 darf ein Flächenwidmungsplan nur abgeändert werden, wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.
Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist die Maßnahme E06 „Erweiterung des Siedlungsgebietes“ festgelegt. Dabei wurden die 3 Realisierungsbedingungen
- RB I: Lärm- und Immissionsschutz
- RB II: Verkehrserschließung
- RB III: keine Gefahr durch 100jährige Hochwasser
als Voraussetzung für eine Umwidmung festgelegt.

Laut raumordnungsfachlicher Stellungnahme geht aus den Unterlagen nicht hervor, ob die Realisierungsbedingungen I (Lärm) und II (Verkehrserschließung) erfüllt sind. Die Erfüllung der Realisierungsbedingung II (Verkehrserschließung) wäre laut raumordnungsfachlicher Stellungnahme an Hand des damaligen Erläuterungsberichts zur Festlegung der Realisierungsbedingung II bei der Maßnahme E06 darzulegen.
Somit liegen derzeit noch Versagungsgründe gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 vor.

b) HQ100-Bereich, Realisierungsbedingung III:
Gemäß § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG 2014 dürfen Flächen nicht als Bauland gewidmet werden, wenn sie bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden.
Im süd-östlichen Teil auf Grundstück Nr. 1262/2, KG Leobersdorf, der erstmals als Bauland-Wohngebiet gewidmet werden soll, besteht eine Überlagerung mit dem Hochwasserabflussbereich HQ100. Die neuen Abflussberechnungen nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebecken Fahrafeld liegen noch nicht vor bzw. wurde nicht nachgewiesen, dass dieser Bereich HQ100-frei ist. Daher ist dieser Bereich von der Bauland-Widmung auszunehmen und es liegen Versagungsgründe gemäß §15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG 2014 vor.

Zum Änderungspunkt F15: Umwidmung von Grünland-Freihalteflächen in Grünland-Land- und Forstwirtschaft sowie Streichung Kenntlichmachung Retentionsgebiet südlich der Wiesengasse:
Laut der in der raumordnungsfachlichen Stellungnahme dargestellten Ausschnitt im imap befindet sich die gegenständliche Fläche teilweise im Hochwasserabflussbereich HQ100.

Die neue Abflussuntersuchung ist nach derzeitigem Wissenstand noch nicht rechtskräftig. Nachweise, dass sich der Hochwasserabflussbereich in diesem Bereich verändert hat, liegen nicht vor.
Es liegt somit kein Änderungsanlass vor und sind Versagungsgründe gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 gegeben.

Zum Änderungspunkt F18: Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit maximal 220 bzw. 600 Fahrten pro ha, Grundstücke Nr. 1295/77, 1296/12, 1296/14, KG Leobersdorf

Es soll eine ca. 2,5 ha große Fläche von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit maximal 600 Fahrten pro ha und eine 4,5 ha große Fläche von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit maximal 220 Fahrten pro ha umgewidmet werden.

Verkehrsauswirkungen:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 sind bei allen Widmungsmaßnahmen 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 zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme 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.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist festgelegt, dass im Falle der Festlegung des Zusatzes „verkehrsbeschränkt“ im Widmungsverfahren die Auswirkung der festgelegten Fahrten pro ha Baulandfläche und Tag auf das Straßennetz (Aufnahmefähigkeit der Querschnitte und Knoten) im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu untersuchen ist. Für

die Abschätzung der Verkehrsauswirkungen wird im Erläuterungsbericht zwar auf eine vertiefte Verkehrsuntersuchung durch ein Verkehrsplanungsbüro verwiesen. Diese ist aber in den Auflageunterlagen nicht enthalten (siehe dazu auch schon oben). Die Abschätzung der Verkehrsauswirkungen ist demnach im Zuge der Auflage nicht erfolgt. Auch die Stellungnahme der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. Straßenbauabteilung IV zu den Verkehrsauswirkungen liegt nicht vor.
Weiters liegt die Stellungnahme des Verkehrsverbund Ostregion zu den Auswirkungen der Widmung auf den öffentlichen Verkehr nicht vor.
Es liegen daher Versagungsgründe gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 vor.

Im Erläuterungsbericht war die Vorlage der Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft vorgesehen. Diese Stellungnahme wurde nicht vorgelegt.

Zum Änderungspunkt F20: Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche südlich der Ziegelofengasse

Es soll eine öffentliche Verkehrsfläche, welche parallel zur bestehenden Ziegelofengasse verlaufen soll, gewidmet werden und sind folgende Maßnahmen geplant:

- Umwidmung der Grundstücke Nr. 179/1, 875, 876, 878, 882 und 896/3, KG Leobersdorf, von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“ (Fläche rd. 2.696 m²)
- Umwidmung der Grundstücke Nr. 179/1, 867, 868/1, 868/2, 869/2, 869/4, 871, 872, 873, 875, 876, 878, 879, 880, 882 und 896/3, KG Leobersdorf, von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (Fläche rd. 2.812 m²)
- Umwidmung des Grundstückes Nr. 883/1, KG Leobersdorf, von „Grünland-Photovoltaikanlagen“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (Fläche rd. 497 m²)
- Umwidmung des Grundstückes Nr. 179/1, KG Leobersdorf, von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Freihaltefläche-Siedlungsentwicklung“ (Fläche rd. 17 m²)
- Umwidmung des Grundstückes Nr. 179/2, KG Leobersdorf von „Verkehrsfläche privat“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (Fläche rd. 181 m²)

a) Verkehrssicherheit:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 sind bei allen Widmungsmaßnahmen 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 zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme 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.

Aus der raumordnungsfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass die Einmündung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in das bestehende Verkehrsnetz im Osten für zwei aufeinanderfolgende enge Kurven sorgt. Ob die Verkehrssicherheit gegeben ist, lässt sich nur an Hand eines verkehrstechnischen Gutachtens nachvollziehen, das jedoch nicht vorliegt.
Es liegen somit Versagungsgründe gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 vor.

b) Artenschutz:
Auf der geplanten Vö (und auch auf Gfrei-Siedlungsentwicklung) auf dem Grundstück Nr. 179/1 befindet sich laut naturschutzfachlichem Gutachten eine Gehölz-bestandene Böschung. Die Anmerkung im Erläuterungsbericht, wonach „angesichts der aktuellen Nutzung des Bereiches sowie der geplanten Umwidmungsmaßnahmen… unter diesem Aspekt keine relevanten Auswirkungen zu erwarten …. sind“ können laut naturschutzfachlicher Stellungnahme nicht ausreichend nachvollzogen werden. Es liegen daher Widersprüche zu § 14 Abs. 2 Z. 10 NÖ ROG 2014 (Artenschutz) und Versagungsgründe vor.
Hinweis: Bei einer nachfolgenden Umwidmung von Gfrei auf Bauland ist dann auch hier der Artenschutz zu prüfen.

c) Hinweis:
Es wird darauf hingewiesen, dass es laut raumordnungsfachlicher Stellungnahme nördlich an den Bereich angrenzend eine Altlast gibt. Dazu wird auf § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG 2014 für den Fall einer künftigen Widmung von Bauland, Grünland-Kleingarten, Grünland-Campingplatz und Grünland-Land- und forstwirtschaftliche Hofstelle hingewiesen. Im

gegenständlichen Verfahren wäre daher noch keine Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft einzuholen.

Zum Änderungspunkt F21: Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft und Grünland-Photovoltaikanlagen in Grünland-Batteriespeicheranlagen

Grundstücke Nr.: 1054, 1055/1, 1135/340, 1135/344, 189, 190, 2286, 234/2, 238/4, 238/5, 467, 868/1, 868/2, 869/2, 869/4, 871 und 883/1:

Alle geplanten Standorte der Batteriespeicheranlagen sind im Nahebereich von gewidmeten Grünland-Photovoltaikanlagen.

Aus der naturschutzfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass in dem Bereich Vorkommen des Feldhamsters im imap (geografischer Informationsdienst für die NÖ Landesverwaltung) verzeichnet sind (Artikel 17-Funddatenbank). Im Erläuterungsbericht wird dazu ausgeführt, dass angesichts der geplanten Umwidmungsmaßnahmen „unter diesem Aspekt nicht zwingend relevante Auswirkungen zu erwarten“ sind. Es wird im Erläuterungsbericht lediglich auf die Artenschutzverordnung bzw. das Naturschutzgesetz verwiesen, was allerdings laut naturschutzfachlicher Stellungnahme keiner ausreichenden Abschätzung von Auswirkungen auf den Artenschutz entspricht.

Im Gegensatz zu Photovoltaikanlagen ist der Versiegelungsgrad bei Batteriespeichern jedenfalls deutlich erhöht und können auf Basis der übermittelten Unterlagen laut naturschutzfachlicher Stellungnahme somit maßgebliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes nicht ausgeschlossen werden.

Es liegt der Versagungsgrund gemäß § 24 Abs. 11 Z. 4 iVm § 14 Abs. 2 Z. 10 NÖ ROG 2014 vor.

Verkehrssicherheit:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 sind bei allen Widmungsmaßnahmen 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 zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme 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.

Der geplante Standort ist laut raumordnungsfachlicher Stellungnahme nur schwer zu erreichen, da sich im Norden die Triesting, im Osten der Wiener Neustädter Kanal und im Westen die Südbahn als Barrieren befinden und konnte die Zufahrt zur Fläche vom raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen beim Ortsaugenschein nicht gefunden werden. Beim Standort östlich der Südbahn ist somit fraglich, wie die Erschließung - auch im Hinblick auf Einsatzfahrzeuge im Störfall – erfolgt und ist daher fraglich, ob eine funktionsgerechte Verkehrsanbindung vorliegt. Dies ist nachzuweisen.
Sonst liegen Versagungsgründe gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 vor.

Da dieser Standort auch innerhalb einer HQ100 Gefährdung und einem Grundwasserhochstand von weniger als 2 m liegt, wird in der raumordnungsfachlichen Stellungnahme empfohlen, diesen Standort von der Widmung Grünland-Batteriespeicheranlagen auszunehmen.

<u>Hinweise:</u>
a) Die bei den jeweiligen Standorten in der raumordnungsfachlichen Stellungnahme angeführten Standortgefahren/Hinweise (Überlagerung mit HQ100, Altlasten, Grundwasserhochstand von weniger als 2 m) gemäß imap wurden im Erläuterungsbericht nicht behandelt, liegen aber vor.
b) Beim Standort im Bereich der Gemeindegrenze zu Enzesfeld-Lindabrunn befindet sich im unmittelbaren Nahebereich (ca. 60-70 m südlich und westlich der Umwidmungsfläche) das Landschaftsschutzgebiet Enzesfeld-Lindabrunn-Hernstein. In ca. 150-250 m Entfernung befindet sich zudem das Natura-2000-Vogelschutzgebiet Nordöstliche Randalpen. Es wäre daher gemäß der raumordnungsfachlichen Stellungnahme sinnvoll

den Grüngürtel weiter zu führen, um das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft nicht zu beeinträchtigen.

Zum Änderungspunkt F22: Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in öffentliche Verkehrsfläche sowie Umwidmung von öffentlicher Verkehrsfläche in Bauland-Kerngebiet

Gemäß § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG 2014 dürfen Flächen nicht als Bauland gewidmet werden, wenn sie bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden.

Die Fläche überlagert mit dem Hochwasserabflussbereich HQ30 und HQ100 gemäß der Abflussuntersuchung 2015. Eine Auseinandersetzung mit der Hochwassergefährdung erfolgte in den Unterlagen nicht.

Es liegen daher diesbezüglich Versagungsgründe gemäß § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG 2014 vor, da Flächen nicht als Bauland-Kerngebiet gewidmet werden dürfen, wenn sie bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden.

Weiters wird in der raumordnungsfachlichen Stellungnahme empfohlen, die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche so vorzunehmen, dass die bestehende Ausfahrt des Grundstücks Nr. 97/1 den Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche nicht verliert.

Zum Änderungspunkt F23: Umstrukturierung der Verkehrserschließung im Osten von Leobersdorf nördlich der B18

Verkehrsauswirkungen:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 sind bei allen Widmungsmaßnahmen 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 zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme 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.

Es fehlt eine verkehrstechnische Stellungnahme zu den Verkehrsauswirkungen. Auch die Stellungnahme der Abteilung Landesstraßenplanung bzw. der Straßenbauabteilung liegt nicht vor. Ob eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen besteht, kann daher nicht festgestellt werden. Insbesondere ist unklar, ob die Schaffung einer zusätzlichen Einzelausfahrt auf die Landesstraße B18 im Einklang mit den Planungen (= Kreisverkehr) der Abteilung Landesstraßenplanung steht.
Es liegen somit Versagungsgründe gemäß § 14 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 vor.

Widmung einer privaten Verkehrsfläche im nord-östlichen Teil auf dem Grundstück Nr. 1092/5
Eine Begründung bzw. Beschreibung der Widmungsmaßnahmen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Es ist daher der Änderungsanlass nicht nachzuvollziehen und liegen Versagungsgründe gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 vor.

Widmung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche im südlichen Teil als Sackgasse mit Ein- bzw. Ausfahrt auf die Landesstraße B18:
Eine Begründung bzw. Beschreibung der Widmungsmaßnahmen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Es ist daher der Änderungsanlass nicht nachvollziehbar.
Weiters liegt ein Widerspruch zum ÖEK vor, da in diesem Bereich im ÖEK die Maßnahme „Erhalt bzw. Schaffung von Blockdurchlässigkeiten“ festgelegt ist und eine Sackgasse gewidmet werden soll. Wie die Durchwegung für den Bereich nördlich des Wendehammers ausgestaltet werden soll, ist nicht dokumentiert und ist unklar, ob bspw. für den nichtmotorisierten Individualverkehr (Fuß- & Radverkehr) die Durchwegung sichergestellt ist.
Zusammengefasst liegen Versagungsgründe gemäß § 25 Abs. 1a NÖ ROG 2014 und § 13 NÖ ROG 2014 vor.

Sollte dennoch an der negativ beurteilten Widmungsabsicht festgehalten werden, sind gemäß § 24 Abs. 9 NÖ ROG 2014 dieses Schreiben sowie die oben zitierte Stellungnahme jedenfalls **vollständig** und **nachweislich** (unter Vorlage des Sitzungsprotokolls) **im Gemeinderat** zu **verlesen**.

Die Verlesung der Versagungsgründe kann entfallen, wenn **lediglich die positiv beurteilten Änderungspunkte** vom Gemeinderatsbeschluss umfasst sind. In diesem Fall kann gemäß § 24 Abs. 9a NÖ ROG 2014 i.d.F. LGBl. 104/2025 die Genehmigung des örtlichen Raumordnungsprogramms entfallen, wenn die Übereinstimmung des Beschlusses mit dem zur Prüfung vorgelegten Entwurf betreffend diese Änderungspunkte von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird.

Ergeht an:
1. Herrn Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung Dipl.Ing. Josef Hameter, [redacted]
   Zur Kenntnis
2. Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik
   Zur Kenntnis

Mit freundlichen Grüßen

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

[redacted]

NIEDERÖSTERREICH AMTSSIGNATUR	Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter: www.noe.gv.at/amtssignatur