

BEFUND UND GUTACHTEN

ZUR

11. ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES (ÖROP) DER MARKTGEMEINDE LANGENZERSDORF

**(ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSKONZEPTEES, FREIGABE EINER
AUFSCHLIESSUNGSZONE, AUSWEISUNG VON BAULAND BETRIEBSGEBIET-
LOGISTIK / BB-LO)**

Wien, 8.3.2017



EMRICH CONSULTING
RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

Emrich Consulting ZT-GmbH
office@emrich.at
www.emrich.at

1040 Wien Schaumburggasse 11/5
T 01 / 89 54 891 - 0
F 01 / 89 54 891 - 11

INHALTSVERZEICHNIS

1	Gegenstand	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Beurteilungsgrundlagen	3
2	Befund	3
2.1	Ausgangslage	3
2.2	Daten	3
2.2.1	Allgemein	4
2.2.2	Interessensabwägung / Abstimmung der Entwicklungsabsichten mit benachbarten Räumen und Gemeinden	4
2.2.3	Keine Strategische Umweltprüfung / Nachweis der Raumverträglichkeit	6
2.2.4	Freigabe der Aufschließungszone BB-A° wenig begründet	8
2.2.5	Das Thema „Verkehr“ wird als wesentlich zu berücksichtigender Inhalt erkannt – aber fachlich wenig begründet	9
2.2.6	Baulandverfügbarkeit wird nicht nachgewiesen	10
2.2.7	Technische Anbindung wenig nachgewiesen	10
2.2.8	Baulandbilanz wenig dargelegt	10
3	Bewertung des Sachverhalts, Schlussfolgerungen	12
3.1	Interessensabwägung / Abstimmung der Entwicklungsabsichten mit benachbarten Räumen und Gemeinden	12
3.2	Keine Strategische Umweltprüfung / Nachweis der Raumverträglichkeit	12
3.3	Freigabe der Aufschließungszone BB-A° nicht ausreichend begründet	13
3.4	Das Thema „Verkehr“ wird als wesentlich zu berücksichtigender Inhalt erkannt – aber fachlich nicht ausreichend begründet	13
3.5	Baulandverfügbarkeit wird nicht nachgewiesen	16
3.6	Technische Anbindung nicht ausreichend nachgewiesen	16
3.7	Baulandbilanz nicht ausreichend dargelegt	16
	Zusammenfassung	18

1 GEGENSTAND

1.1 Aufgabenstellung

Es ist ein fachplanerisches Gutachten abzugeben, in wieweit der vorliegende Erläuterungsbericht als vollständig, nachvollziehbar und schlüssig zu bezeichnen ist und somit geeignet erscheint, als fachliche Grundlage für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu dienen.

1.2 Beurteilungsgrundlagen

- Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 in der geltenden Fassung (in Folge kurz NÖ ROG 2014)
- Niederösterreichische Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung (in Folge kurz NÖ BO 2014)
- Niederösterreichische Bauordnung 1996 in der letztgültigen Fassung (in Folge kurz NÖ BO 1996)
- Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord NÖ LGBl. Nr. 64/2015
- NÖ Baurecht - Kommentar, W. Pallitsch, Ph. Pallitsch, W. Kleewein, 2015
- NÖ Baurecht - Praxiskommentar, G. Kienastberger, A. Stellner-Pichler, 2015
- Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf, Büro Dr. Paula, 2016 (in Folge auch kurz „Erläuterungsbericht“)
- Planunterlagen zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf, Büro Dr. Paula, 2016.
- Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Bisamberg, Büro Dr. Paula, 2014.
- Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, D. Bosserhoff

2 BEFUND

2.1 Ausgangslage

- Seitens der Marktgemeinde Bisamberg ergeht im Februar 2017 an den Autor der Auftrag zur Beratung in allen raumordnungsfachlichen Fragen im Zusammenhang mit der geplanten 11. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖROP) der Marktgemeinde Langenzersdorf.
- Mit 02.03.2017 wird der Autor von der Marktgemeinde Bisamberg mit der Erstellung eines Fachgutachtens zur o.a. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf beauftragt.

2.2 Daten

Im Folgenden wird zum Erläuterungsbericht im Rahmen des Änderungsverfahrens gemäß § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 bzw. § 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf, Büro Dr. Paula, 2015, ein fachplanerisches Gutachten abgegeben.

Dazu wird der Erläuterungsbericht zum Entwurf der 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf sowie das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sowie weitere angeführte Beurteilungsgrundlagen herangezogen.

2.2.1 Allgemein

Es ist festzuhalten, dass der Aufbau und die Gliederung des Erläuterungsberichts grundsätzlich übersichtlich sind.

Einzelne Bereiche des Erläuterungsberichtes sind nach Durcharbeiten als vollständig, nachvollziehbar und schlüssig zu bezeichnen. Der leichten Nachvollziehbarkeit halber werden im Weiteren nur jene Teile des Erläuterungsberichts herausgehoben und diskutiert, die diesen Anforderungen nicht entsprechen. Um die Nachvollziehbarkeit zu erleichtern, ist das Gutachten thematisch nach Kritikpunkten gegliedert und folgt nicht chronologisch der Disposition des Erläuterungsberichts zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf.

Zitate aus verschiedenen Quellen werden jeweils mit Quellenangabe und *kursiv* dargestellt.

2.2.2 Interessensabwägung / Abstimmung der Entwicklungsabsichten mit benachbarten Räumen und Gemeinden

Im NÖ Raumordnungsgesetz wird die Erforderlichkeit einer Abstimmung mit den Entwicklungsabsichten benachbarter Räume bzw. Gemeinden mehrfach festgehalten:

§ 1 Abs. (2) Z. 1. Lit. a):

*„Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. **Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).**“*

§ 13 Abs. (1):

*„Ausgehend von den Zielen dieses Gesetzes und den Ergebnissen aufbereiteter Entscheidungsgrundlagen hat jede Gemeinde ein örtliches Raumordnungsprogramm aufzustellen und zu verordnen. **Dabei ist auf Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen, soweit sie für die Raumordnung relevant sind.**“*

§24 Abs. (11) Z. 2:

*„Das örtliche Raumordnungsprogramm bedarf der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, **wenn es die geordnete wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung anderer Gemeinden wesentlich beeinträchtigt, (...)**“*

Im Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf wird in Kapitel 2 zwar auf Überörtliche und Örtliche Planungsvorgaben eingegangen, jedoch werden die Interessen der unmittelbar angrenzenden Gemeinden Bisamberg und Korneuburg, mit Ausnahme der folgenden Aussage, nicht erläutert:

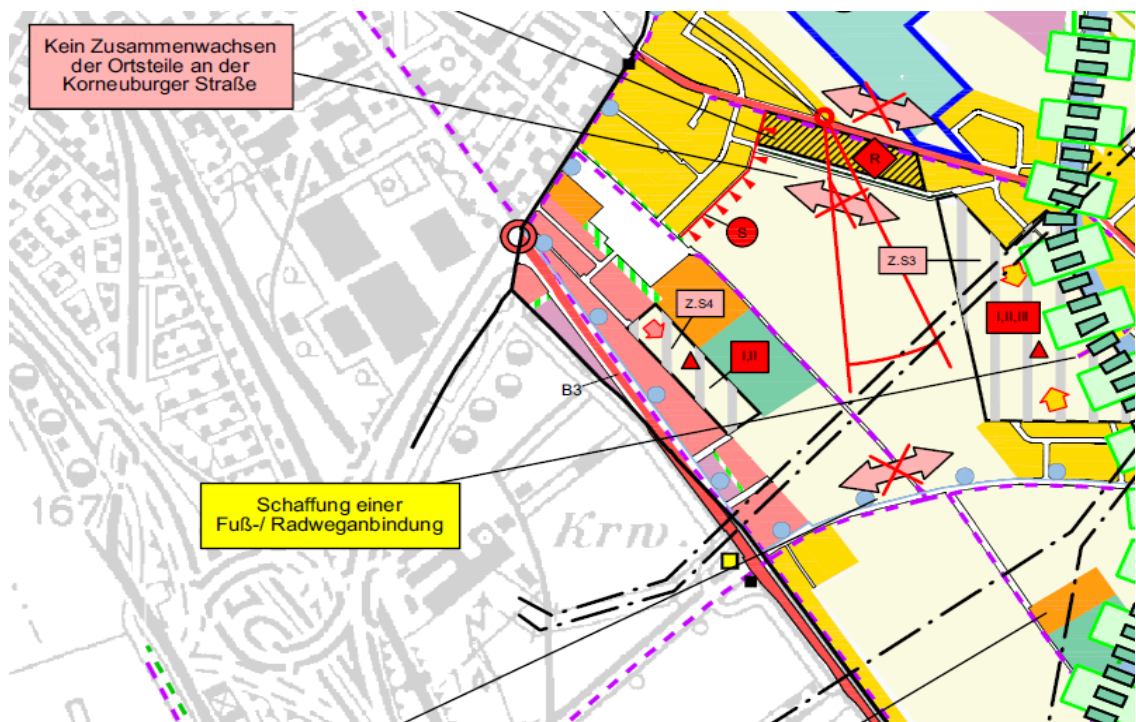
„Anschließend an den geplanten Standort befindet sich, durch die Autobahnanschlussstelle der A22 (Korneuburg Ost) getrennt, im Gemeindegebiet Korneuburg bebautes „Bauland Industriegebiet“ und „Bauland Betriebsgebiet“. Durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt befindet sich im Gemeindegebiet von Bisamberg

westlich der B3 ein bereits bebautes „Bauland Industriegebiet“, sowie ein kleinräumiger Bereich „Bauland Kerngebiet“. Die im Gemeindegebiet von Langenzersdorf angrenzenden „Bauland Betriebsgebiet“ Aufschließungsflächen sind derzeit noch überwiegend unbebaut.“

Auf das bestehende, benachbarte Wohnbauland am Gemeindegebiet der Marktgemeinde Bisamberg wird nicht eingegangen. Ebenso werden die Entwicklungsabsichten der Marktgemeinde Bisamberg nicht erörtert.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Bisamberg ist im Bereich nordöstlich der B3 die Siedlungserweiterungsfläche „Z. S4“ (Erweiterungsgebiet 2: Siedlungserweiterung Bisamberg Kaiserallee Richtung HR-Hugo-Steiner-Gasse) vorgesehen (siehe Abbildung 1). Diese stellt laut Erläuterungsbericht zum örtlichen Entwicklungskonzept eine „Potentialfläche für Bauland Kerngebiet für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf (Priorität I, II)“ dar. „Das Gesamtflächenausmaß beträgt rund 1,6 ha. Die Gemeinde strebt in diesem Bereich eher verdichtete Bauungsformen, wie z.B. Wohnbauten, Mehrfamilienhäuser oder Reihenhausbebauung, an.“

Abbildung 1: Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Bisamberg



Quelle: Marktgemeinde Bisamberg / Büro Dr. Paula (2014)

Die vorliegenden Untersuchungen, die der Widmungsänderung zu Grunde liegen, stellen derzeit ausschließlich auf ein konkretes Projekt für eine Teilfläche ab. Die Auswirkungen im Zuge der Gesamtentwicklung des Standortbereichs, der sich über die Flächen der drei Gemeinden Korneuburg, Langenzersdorf und Bisamberg erstreckt, bleiben unberücksichtigt.

Durch die beabsichtigte Anbindung des geplanten Bauland Betriebsgebiet-Logistik ans übergeordnete Straßennetz ist, wie auch die Verkehrsuntersuchung (Rosinak ZT-GmbH) nachweist, entlang der B3 ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten zu erwarten. Es wird jedoch nicht auf eine mögliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen für die AnrainerInnen entlang der B3 eingegangen.

Durch absehbare Gesamtentwicklung des Standortbereichs, insbesondere was die gewerbliche Nutzung betrifft, sind erhebliche Mehrbelastungen der betroffenen Kreuzungen zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit der Kreuzungen, der möglicherweise damit verbundenen Staulängen und daraus resultierenden Emissionsbelastungen wären weiterführend zu bewerten.

Eine „*stufenweise Entwicklung Betriebsgebietszone Langenzersdorf Nord*“ wird im Erläuterungsbericht zwar ansatzweise skizziert, auf die verkehrliche Entwicklung des Standorts bzw. deren Erfordernisse wird jedoch nicht eingegangen.

Mögliche Auswirkungen auf die Entwicklungsabsichten der Nachbargemeinde Bisamberg werden im Erläuterungsbericht der Marktgemeinde Langenzersdorf nicht angeführt.

Eine Interessenabwägung zwischen möglicherweise divergierenden Raumansprüchen der drei aneinander grenzenden Gemeinden Korneuburg, Bisamberg und Langenzersdorf wäre zwar gemäß den Festlegungen des NÖ ROG 2014 erforderlich, wird aber nicht vollständig durchgeführt.

Es findet sich keine fachliche Diskussion, in wie weit die Nutzung der für die Umwidmung vorgesehenen Flächen, vor allem vor dem Hintergrund der in diesem Gutachten unter Punkt 2.2.4 und 2.2.5 ausgeführten Aspekte, die Nutzungsmöglichkeit der weiteren Flächen beeinträchtigt. Weiters wird nicht dargelegt, wie eine etwaige nachhaltige Beeinträchtigung durch Vorschreibung von Vorkehrungen ausgeschlossen werden könnte.

2.2.3 Keine Strategische Umweltprüfung / Nachweis der Raumverträglichkeit

Die Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) bzw. der Nachweis der Raumverträglichkeit wird im NÖ ROG 2014 wie folgt definiert:

§25 Abs. (4) Z. 2 NÖ ROG 2014:

*„Sofern bei einer sonstigen Änderung aufgrund ihrer **Geringfügigkeit** nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein **verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dabei sind die Kriterien des § 4 Abs. 2 zu berücksichtigen.***“

§ 14 Abs. (2) Z. 14 NÖ ROG 2014:

„Bei der Festlegung von Widmungsarten muss ihre Raumverträglichkeit¹ sichergestellt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung bei vorhersehbaren Verträglichkeitsproblemen)“.

Zudem wird in NÖ Baurecht (Pallitsch, Pallitsch, Kleewein, 2015) auf Seite 1363 in Kommentar „14)“ festgehalten:

*„Eine SUP ist nicht nur dann durchzuführen, wenn mit erheblichen (nachteiligen) Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet werden muss, sondern schon dann, wenn die **Möglichkeit** solcher Auswirkungen besteht.“*

¹: §1 Abs. (1) Z. 13 NÖ ROG 2014: **Raumverträglichkeit**: Verträglichkeit der abschätzbaren Auswirkungen einer Maßnahme mit Umwelt und Natur (z.B. Vorgaben von Europaschutzgebieten) sowie den örtlichen und überörtlichen Siedlungs- und sonstigen Raumstrukturen (hinsichtlich **Verkehr, Wirtschaft, Ver- und Entsorgung, Tourismus, Erholung u. dgl.**); bei der Abschätzung der Verträglichkeit sind die Ziele und Maßnahmen betreffender örtlicher und überörtlicher Raumordnungsprogramme sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes zu berücksichtigen;

Für die beabsichtigte Umwidmung wurde keine Strategische Umweltprüfung durchgeführt. Im Erläuterungsbericht wird dazu festgehalten:

„Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann.“

Es wird demnach mit der Geringfügigkeit der vorgesehenen Änderung argumentiert. Gleichzeitig wurde jedoch eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in welcher die verkehrstechnischen Auswirkungen für die Verkehrsabwicklung eines konkreten Projekts an maßgeblichen Kreuzungen untersucht wurden. Prinzipiell lässt die Durchführung einer solchen Untersuchung darauf schließen, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgeschlossen werden.

Der Entfall einer SUP wäre gemäß dem oben zitierten §25 Abs. (4) Z. 2 NÖ ROG 2014 weiters dadurch zu begründen, dass bei der Verordnung der betreffenden Flächen als Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone bzw. der entsprechenden Festlegungen im Entwicklungskonzept eine strategische Umweltprüfung stattgefunden hat. Aufgrund des vermuteten Alters der Widmung des Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone und des Vermuteten Alters des Örtlichen Entwicklungskonzepts wird jedoch angezweifelt, dass bei der Ausweisung der gegenständlichen Erweiterungsflächen eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt wurde. Es finden sich im Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf auch keine Verweise auf derartige Untersuchungen. Deshalb wurden mögliche Auswirkungen auf die Umwelt bislang vermutlich zu keinem Zeitpunkt untersucht.

Durch die Änderung der Widmung von Bauland Sondergebiet-Kraftwerk zu Bauland Betriebsgebiet-Logistik ergibt sich nun eine maßgebliche Nutzungsänderung (insbesondere weil die Widmung Bauland Sondergebiet-Kraftwerk verglichen mit Bauland Betriebsgebiet-Logistik de facto sehr wenig Verkehr induziert), welche zudem auch eine Änderung des Entwicklungskonzeptes bedingt. In den Entwurfsunterlagen wird hierzu lediglich angeführt, dass *„keine maßgebliche Veränderung bezüglich des potentiellen Verkehrsaufkommens“* erkannt wird, welche dadurch begründet wird, dass auch bei der Ausnutzung der bestehenden Widmung *„eine tägliche Zulieferung von Brennstoffen per LKW“* möglich wäre.

Hinsichtlich Emissionen wird im Erläuterungsbericht in Kapitel *„3.2.3.4 Emissionen“* darauf verwiesen, dass *„in Anpassung an die angrenzende Widmungsart in Langenzersdorf, ein strengeres Schutzniveau als in der bisher rechtsgültigen Widmungsart festgelegt“*, da es sich bei der *„Widmung „Bauland Sondergebiet-Wärmekraftwerk“ (...) um ein Bauland Sondergebiet ohne Schutzanspruch“* handelt und *„für diese Widmungsart (...) gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes bezüglich der zulässigen Emissionen keine Einschränkungen.“* bestehen.

Eine quantitative und nachvollziehbare Auseinandersetzung des möglichen Verkehrsaufkommens und der Emissionen in der bestehenden Widmungskategorie und daraus resultierende Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit bzw. Immissionen auf die Anrainer erfolgen im Rahmen des Erläuterungsberichts ebenso wenig wie eine Gegenüberstellung dieses Bestandes mit der Planung.

2.2.4 Freigabe der Aufschließungszone BB-A° wenig begründet

Als Freigabebedingung für das Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone° (BB-A°) ist unter anderem die „Sicherstellung der inneren Verkehrserschließung gemäß §71 bzw. §11 Abs. 2 Z. 1 lit. C NÖ BO 1996 idgF.“ festgelegt. §71 NÖ BO 1996 entspricht nunmehr §32 des NÖ ROG 2014. Dieser Paragraph besagt in Absatz (1):

*„Bei der Regelung der Verkehrserschließung ist die **Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs** zu berücksichtigen. Die Regelung erfolgt insbesondere durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und vorderen Baufluchtlinien.“*

Es erfolgt eine Teilfreigabe der Aufschließungszone BB-A°. Die gegenständlich freizugebende Teilfläche stellt nur rund ein Drittel der gesamten Aufschließungszone dar. Für eine Teilfreigabe sind gemäß NÖ ROG 2014 folgende Bedingungen zu erfüllen:

§16 Abs. (4) NÖ ROG 2014:

*„(...)Die Freigabe erfolgt durch Verordnung des Gemeinderates nach Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen. **Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich erfüllt sind, der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.**(...)“*

Die Freigabe der Aufschließungszone wird im Erläuterungsbericht wie folgt begründet:

„Da das gesamte Areal einer einheitlichen Nutzung zugeführt wird, ist die Sicherstellung einer zusätzlichen inneren Verkehrserschließung des Areals nicht notwendig. Das neue Betriebsgrundstück grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche, die gemäß §32 NÖ ROG 2014 (ehem. §71 NÖ BO 1996) eine Breite von 12 m aufweist und somit einer Sammel- und Geschäftsstraße entspricht. Da die Fläche an eine öffentliche Verkehrsfläche direkt angrenzt ist der §11 Abs. 2 Z1 lit. C NÖ BO 2014 (ehem. NÖ BO 1996) Fahr- und Leitungsrecht in diesem Fall nicht relevant.

Die noch nicht freigegebene Restfläche der Aufschließungszone BB-A° wird nicht berührt. Die Möglichkeit einer weiteren Teilung, internen Erschließung und Freigabe der verbleibenden Aufschließungszoen bei Vorliegen eines Bedarfs bleibt jedenfalls gewahrt. Die gegenständliche Umwidmung steht somit nicht im Widerspruch zur Freigabe der Restflächen der Aufschließungszone.“

In der Begründung der Teilfreigabe für rund ein Drittel der Aufschließungszone BB-A° finden sich keine Hinweise auf eine Gesamtentwicklung des Standorts, welche als maßgeblich zur Gewährleistung der „Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer“ erkannt wird.

Eine fachliche Diskussion, in wie weit die geplanten Konsumation von Teilflächen auf die Verwertbarkeit der als Aufschließungszone verbleibenden Fläche beeinträchtigen könnte, wird nicht geführt.

2.2.5 Das Thema „Verkehr“ wird als wesentlich zu berücksichtigender Inhalt erkannt – aber fachlich wenig begründet

Bei der im Anhang zum Erläuterungsbericht beigefügten „Verkehrsuntersuchung Paketverteilzentrum Langenzersdorf“ (Büro Rosinak und Partner ZT GmbH) wird das konkrete Projekt des Post-Paketverteilzentrums untersucht. Auch *„Die Eckdaten für die Verkehrserzeugung gehen auf die Angaben der Post AG zurück, die mit Hilfe einer Betriebssimulation errechnet wurden.“*

- a) Gemäß Verkehrsuntersuchung werden 1.650 Fahrten bei der Nutzung als Post-Paketverteilzentrum ermittelt. Die Verkehrsuntersuchung behandelt auch die Verteilung der Verkehrsströme auf die umliegenden Kreuzungspunkte sowie deren Auslastung zu Spitzenstunden.

Es erfolgt jedoch keine Auseinandersetzung mit der durch die **Widmung** Bauland Betriebsgebiet-Logistik möglichen Bandbreite an Nutzungen und Verkehrsmengen. Es wird lediglich auf die konkrete Nutzung als Postverteilzentrum eingegangen.

- b) Das der aktuellen Umwidmung zu Grunde liegende Verkehrsgutachten kommt im Abschnitt *„Ergänzende Stellungnahme vom 21.12.2016“*, bei der veränderte Verkehrsstärken gemäß der Daten des Amtes der NÖ Landesregierung angewendet wurden, zum Schluss, dass die bestehende Abbiegerelation von der Autobahn Richtung Langenzersdorf/Bisamberg entsprechende Reserven zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs aufweist (*„Für die vom gegenseitlichen Projekt zusätzlich belasteten Relationen ergeben sich keine relevanten Änderungen im Hinblick auf die Verkehrsqualität gegenüber der ursprünglichen Leistungsfähigkeitsberechnung. Die am stärksten belastete projektrelevante Relation R1L (Linksabbieger von der B3 auf die A22) weist gemäß der geänderten Berechnung in der Nachmittagspitze einen Sättigungsgrad von 0,88 anstelle von 0,87 auf.“*).

Weiters wird in der *„Ergänzende Stellungnahme“* des Verkehrsgutachtens festgehalten: *„Bei Zugrundelegung der Verkehrsstärken des Amtes der NÖ Landesregierung erhöht sich für die bereits im Bestand überlastete Relation R3GL (Links-Geradeausfahrtstreifen von der A22 in Richtung Korneuburg) der rechnerische Sättigungsgrad in der Nachmittagspitze bei unverändertem VLSA-Programm von 1,12 auf 1,32. Diese Relation wird durch das Projekt der Post AG nicht belastet“*.

Es erfolgt keine weitere Auseinandersetzung der berechneten Staulängen mit der Länge der Abfahrten bzw. der Verflechtungen der Abfahrten und daraus resultierenden Effekten.

- c) Auf bestehende Überlastungen und Gefahrenstellen, die laut Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg in diesem Bereich auftreten, wird bei der Behandlung des Themas Verkehr nicht eingegangen.

2.2.6 Baulandverfügbarkeit wird nicht nachgewiesen

Die Sicherstellung der Verfügbarkeit für gewidmetes Bauland ist wie folgt in den Zielen des NÖ ROG 2014 festgelegt:

§1 Abs.(2) Z. 3 Lit. h NÖ ROG 2014:

„Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge“ eines der „Besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung“.

Im Rahmen des Erläuterungsberichts zur 11. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wird in Kapitel „3.2.2 Verfügbarkeit/Mobilisierung“ zwar angeführt, dass die betreffenden „Flächen im Ausmaß von rund 100.000 m² für eine Nutzung mobilisiert werden“ konnten, es findet sich jedoch kein Nachweis über die Art der Sicherung der Verfügbarkeit der Flächen.

2.2.7 Technische Anbindung wenig nachgewiesen

Die infrastrukturelle Anbindung von Bauland ist im NÖ ROG 2014 wie folgt geregelt:

§14 Abs. (2) Z. 6 NÖ RO 2014:

„Bei der Neuwidmung von Bauland ist eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen“.

Gemäß NÖ ROG 2014 sind die Grundlagen die einer Änderung zugrunde liegen aktuell zu halten:

§13 Abs. (5) NÖ ROG 2014:

*„Die Gemeinde hat 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.“*

Im Erläuterungsbericht wird die Versorgung des Gesamtareals mit einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung als „*technisch möglich*“ erachtet. Es finden sich für diese Aussage jedoch keine weiterführenden Nachweise oder Stellungnahmen, welche die Aussage fachlich belegen.

2.2.8 Baulandbilanz wenig dargelegt

Das Erfordernis der Erstellung einer Baulandbilanz ist im NÖ ROG 2014 wie folgt begründet:

§13 Abs. (5) NÖ ROG 2014:

*„Die Gemeinde hat 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.“*

Das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen ist in einer Flächenbilanz zu erfassen, auf aktuellem Stand zu halten und der Landesregierung auf Anfrage bekannt zu geben. Die Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen hat alle Umstände und Analysen zu enthalten, welche die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes in nachvollziehbarer Weise begründen.“

§25 Abs.(4) NÖ ROG 2014:

„(...) Unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung sind jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und **Baulandbilanz** aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.“

Im Erläuterungsbericht wird zur gesetzlich erforderlichen Baulandbilanz in Kapitel „5 Flächenbilanz“ lediglich festgehalten: *„Im Rahmen der gegenständlichen Änderung erfolgt eine Umwidmung innerhalb der Widmungskategorie Bauland. Es ergibt sich dadurch keine Veränderung der Gesamtbaulandmenge.“*

Es werden keine Bezüge zu aktuellen Flächenreserven auf unbebauten Flächen im Bauland Betriebsgebiet hergestellt. Ebenso ergeht keine Aussage über den Anteil der unbebauten Baulandfläche zur gesamten Baulandfläche.

3 BEWERTUNG DES SACHVERHALTS, SCHLUSSFOLGERUNGEN

Der vorliegende Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf ist, ausgehend von einem grundsätzlich übersichtlichen Aufbau bzw. Gliederung, in weiten Teilen als unvollständig, nicht nachvollziehbar und nicht schlüssig zu bezeichnen, teilweise werden Inhalte fachlich nicht bearbeitet.

3.1 Interessensabwägung / Abstimmung der Entwicklungsabsichten mit benachbarten Räumen und Gemeinden

Es erfolgt keine Auseinandersetzung mit den Entwicklungsabsichten der unmittelbar an die umzuwidmende Fläche angrenzenden Nachbargemeinden Bisamberg und Korneuburg.

Es fehlen nachvollziehbare Kriterien vor einem fachlichen Hintergrund, nach denen eine Bewertung unterschiedlichen Interessen der angrenzenden Gemeinden für den Standortbereich erfolgen könnte, um einen nachvollziehbaren und schlüssigen Interessensausgleich durchführen zu können. Diese könnten quantitativer oder qualitativer Art sein und müssten in einem methodisch nachvollziehbaren Konzept gegeneinandergestellt und diskutiert werden um zu einer nachvollziehbaren, abschließenden Bewertung/Entscheidungsauswahl zu gelangen.

Eine Prüfung von Erschließungsvarianten der inneren Verkehrserschließung des Standortbereichs, im Sinne eines Gesamtkonzepts erscheint unerlässlich um mögliche Auswirkungen vollständig bewerten zu können.

Durch einen Anstieg von Verkehrsbelastung und Lärm- sowie Schadstoffemissionen können nicht nur bestehende AnrainerInnen stärker belastet werden, sondern auch die im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept formulierten Entwicklungsabsichten der Marktgemeinde Bisamberg beschnitten werden, da durch die Erhöhung der Emissionen negative Auswirkungen auf eine Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Wohnbaulanderweiterung nicht ausgeschlossen werden können.

Die unvollständige, nicht nachvollziehbare bzw. fehlende Interessensabwägung stellt einen schweren fachlichen Mangel dar. Insofern wird gemäß § 1 Abs. (2) Z. 1. Lit. a) NÖ ROG 2014, § 13 Abs. (1) NÖ ROG 2014 und § 24 Abs. (11) Z. 2 NÖ ROG 2014 ein Widerspruch zu den Bestimmungen des NÖ ROG 2014 festgestellt.

3.2 Keine Strategische Umweltprüfung / Nachweis der Raumverträglichkeit

Die Entscheidung, keine Strategische Umweltprüfung durchzuführen, ist nicht nachvollziehbar, da eine Verkehrsuntersuchung erstellt wurde, in welcher die verkehrstechnischen Auswirkungen für die Verkehrsabwicklung an maßgeblichen Kreuzungen untersucht wurden. Prinzipiell lässt die Durchführung einer solchen Untersuchung darauf schließen, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgeschlossen werden. Insofern wäre gemäß §25 Abs. (4) Z. 2 NÖ ROG 2014 eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen, da die Möglichkeit von erheblichen (nachteiligen) Auswirkungen auf die Umwelt besteht.

Der Entfall einer Strategischen Umweltprüfung gemäß §25 Abs. (4) Z. 2 NÖ ROG 2014 ist demnach nicht nachvollziehbar, da nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt offensichtlich nicht ausgeschlossen werden.

Wesentliche mögliche Auswirkungen durch die Verkehrserzeugung auf Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Unfallgefahren bleiben unberücksichtigt. Hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Unfallgefahren ist vor allem §1 Abs. (2) Z. 1 Lit. e NÖ ROG 2014 („*Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.*“) zu berücksichtigen.

Bei einer räumlichen Dimension von rund 5,4 ha Fläche die im Flächenwidmungsplan umgewidmet werden soll, und die auch eine Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts bedingt, erscheint der Verzicht auf eine detaillierte Gegenüberstellung und Aufarbeitung möglicher Auswirkungen im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung gemäß §25 Abs. (4) Z. 2 NÖ ROG 2014 nicht nachvollziehbar.

Die Entscheidung keine Strategische Umweltprüfung durchzuführen ist fachlich weder nachvollziehbar noch schlüssig.

3.3 Freigabe der Aufschließungszone BB-A° nicht ausreichend begründet

Die Bedingungen für eine teilweise Freigabe der Aufschließungszone gemäß §16 Abs.(4) NÖ ROG 2014 erscheinen nicht erfüllt, da die verkehrlichen Auswirkungen bei einer Gesamtentwicklung des Standortes nicht ausreichend dargelegt sind. Es kann nicht gewährleistet werden, ob eine „*ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.*“ wenn für die Verkehrserschließung des Gesamtareals keine Konzepte existieren. Die Lage der inneren Erschließungsstraßen sowie ihre Kreuzungen und Einfüllpunkte ins übergeordnete Straßennetz werden als wesentlich für eine funktionierende Verkehrserschließung und somit auch Bebauungsmöglichkeit der Restfläche angesehen.

Da Mängel bei der inneren Erschließung nicht nur Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der restlichen Flächen haben, sondern auch erhebliche Auswirkungen bzw. Erfordernisse auf das übergeordnete Straßennetz mit sich bringen können, erscheint eine gesamtheitliche Prüfung zwingend erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auch die Prüfung einer zusätzlichen Zufahrt bzw. die Ausarbeitung eines Verkehrskonzepts unter besonderer Berücksichtigung der unmittelbar benachbarten Bevölkerung im Wohnbualand der Marktgemeinde Bisamberg angeregt.

Die Erläuterungen zur Freigabe der Aufschließungszone werden als mangelhaft eingestuft, die Bedingungen für eine teilweise Freigabe der Aufschließungszone gemäß §16 Abs.(4) NÖ ROG 2014 erscheinen somit nicht erfüllt.

3.4 Das Thema „Verkehr“ wird als wesentlich zu berücksichtigender Inhalt erkannt – aber fachlich nicht ausreichend begründet

a) Die Werte der Verkehrserzeugung sind prinzipiell nachvollziehbar. Auf Basis Dieter Bosserhoff „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ (Werte für Transport/Umschlag/Logistik bzw. Speditionen/Logistikzentren) ist für eine Fläche von 9,6 Hektar zwischen 1.584 und 2.464 Fahrten täglich zu rechnen. Die gemäß Verkehrsuntersuchung berechneten 1.650 Fahrten täglich bewegen sich somit eher am unteren Ende der möglichen Bandbreite.

Es erfolgt keine Auseinandersetzung mit der durch die **Widmung** Bauland Betriebsgebiet-Logistik möglichen Bandbreite an Nutzungen und Verkehrsmengen. Es wird lediglich auf die Nutzung als Post-Paketverteilerzentrum eingegangen.

Falls das geplante Verteilerzentrum nicht errichtet wird, sind in der Widmungskategorie Bauland Betriebsgebiet-Logistik demnach durchaus höhere Verkehrsstärken möglich, als für diesen konkreten Fall berechnet. Da die tatsächliche bzw. dauerhafte Nutzung durch das Post-Paketverteilerzentrum nicht gewährleistet werden kann, erscheint das angenommene Verkehrsniveau zwar für die beabsichtigte Nutzung nachvollziehbar, jedoch für die Festlegung der Widmung im Sinne von §25 Abs. (4) Z. 2 NÖ ROG 2014 mangelhaft, unvollständig und nicht ausreichend begründet.

Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens werden zudem pro Beschäftigter Person 2,0 Wege pro Tag angenommen. Dieser Wert erscheint etwas gering, da davon auszugehen ist, dass der Arbeitsplatz z.B. zur Mittagspause verlassen wird, und sich die Anzahl der Fahrten somit weiter erhöht. Wenngleich *„Seitens der Post AG wird die Bildung von Fahrgemeinschaften gefördert, sowie ggf. ein Werksbusverkehr organisiert.“* wird, erscheint die Aussage: *„Diese Annahmen stellen eine maximale Annahme in Hinblick auf den erzeugten Kfz-Verkehr der Beschäftigten dar.“* demnach nicht nachvollziehbar.

Bei der Berechnung der Verkehrserzeugung werden weiters folgende Punkte als nicht gänzlich schlüssig erachtet:

- Der Anteil des „Vorlauf“, „Hauptlauf“ und „Nachlauf“ an der Spitzenstunde wird mit jeweils 0 % angenommen. Dieser Wert ist nicht näher begründet und erscheint nicht gänzlich realistisch, da somit komplett ausgeschlossen wäre, dass diese Fahrten zur Spitzenstunde erfolgen.
- Die Annahmen zur Verkehrsverteilung entgegen der Spitzenstunden, welche zudem von einer relativ geringen Zufahrt von Beschäftigten zur Morgenspitze (nur 11 %) ausgehen, wird aufgrund der zugrunde liegenden Betriebssimulation der Post AG für den konkreten Fall des Postverteilerzentrums zwar als realistisch eingeschätzt, kann jedoch bei einer Ausnutzung des BB-LO durch einen anderen Logistikbetrieb deutlich höher ausfallen. Deswegen erscheint es nicht zulässig, dass für die Festlegung der Widmung von dieser Verteilung ausgegangen werden, da sie nicht repräsentativ für eine „Maximalvariante/Worst Case“ erscheint.

b) In der *„Ergänzende Stellungnahme“* des Verkehrsgutachtens wird festgehalten, dass *„(...) sich für die bereits im Bestand überlastete Relation R3GL (Links-Geradeausfahrtstreifen von der A22 in Richtung Korneuburg) der rechnerische Sättigungsgrad in der Nachmittagspitze bei unverändertem VLSA-Programm von 1,12 auf 1,32“* erhöht. *„Diese Relation wird durch das Projekt der Post AG nicht belastet“*.

In Zusammenhang mit der – in der Natur und auch Verkehrsuntersuchung – auftretenden Überlastung der betreffenden Abbiegerelation „R3GL“ von der Autobahnabfahrt Richtung Korneuburg, und der damit verbundenen Staulängen von bis zu 774 m (im Bestand) 948 m (Prognosefall – jeweils gemäß Berechnung in der Verkehrsuntersuchung zur Nachmittagspitze), kann diese Aussage nicht nachvollzogen werden. Nachdem die Abfahrt der Autobahn auf einer Länge von ca. 530 m zweispurig ausfällt, ist durch die berechneten Staulängen von beinahe 950 m mit Rückstauungen bis zu den einspurigen Abfahrtsteilen

(aus Richtung Wien bzw. Richtung Stockerau kommend) zu rechnen. Eine Verteilung der berechneten Staulänge auf beide Fahrspuren erscheint auf den ersten Blick zwar rechnerisch möglich (2 x 530 m Fahrbahnlänge / 950 m Staulänge), aufgrund der Sperrlinien, Abbiegestreifen/Richtungsfahrbahnen, der Verflechtungen der beiden Abfahrten (aus Richtung Wien bzw. Richtung Stockerau kommend) reduziert sich die tatsächlich zweispurig nutzbare Fahrbahnlänge auf rund 380 m (siehe Skizze in Abbildung 2). Zudem führt der Umstand, dass die auftretenden Fahrten nicht von beiden Autobahnabfahrten zu je 50 % zugeführt werden, zwangsläufig zu einem Rückstau auf eine der beiden Abfahrten. Somit werden auch die Rechtsabbieger zum Betriebsgebiet zwangsläufig von den Rückstauungen Richtung Korneuburg betroffen sein, bzw. auch die Abbiegerelation Richtung Korneuburg durch die zusätzlichen Fahrten zum Betriebsgebiet belastet werden, da eine rechtzeitige Entflechtung der Verkehrsströme nicht möglich erscheint.

Abbildung 2: Autobahnabfahrt Korneuburg-Ost



Quelle: NÖ Atlas online / Bearbeitung durch Emrich Consulting ZT-GmbH

Es erfolgt keine Auseinandersetzung der berechneten Staulängen mit der Länge der Abfahrten bzw. der Verflechtungen der Abfahrten. Die aus den Staulängen gezogenen Rückschlüsse erscheinen deshalb unvollständig und nicht nachvollziehbar. Die Aussage, dass die Relation „R3LG“ „durch das Projekt der Post AG nicht belastet“ wird, ist demnach nicht nachvollziehbar.

- c) An der Kreuzung der Autobahnabfahrt mit der B3 und der Kaiserallee kommt es, wie auch in der Verkehrsuntersuchung festgehalten, bei der Abbiegerelation von der Autobahnabfahrt Richtung Korneuburg zu Überlastungen und dadurch zu Rückstauungen. Aus diesem Grund nutzen ortskundige Lenker oftmals Rechtsabbiegemaneöver Richtung Bisamberg/Langenzersdorf um anschließenden Umkehrmanöver um 180 Grad auf der B3 bzw. durch Nutzung der Nebenfahrbahn vorzunehmen, und wieder Richtung Korneuburg zu fahren. Dies ist in der Natur mit gefährlichen Situationen im Straßenverkehr und zusätzlichen Lärmbelastung für die AnrainerInnen nordöstlich der B3 verbunden.

Es wurden bislang keine Maßnahmen zur Entschärfung dieser Gefährdungsstelle bzw. zur Reduktion der Belastung der AnrainerInnen an der Nebenfahrbahn unternommen.

Auf dieses bekannte Problem wird im Rahmen des Erläuterungsberichts bzw. der Grundlagenforschung nicht eingegangen. §1 Abs. (2) Z. 1 Lit. e des NÖ ROG 2014 (siehe auch Punkt 2.2.3 0 dieser Stellungnahme) scheint demnach nicht ausreichend berücksichtigt. Es ist zu erwarten dass eine weitere Erhöhung der Verkehrsstärke zu einer Erhöhung solcher „Wendemanöver“ führt.

Auf bestehende Überlastungen und Gefahrenstellen / Sicherheit wird bei der Behandlung des Themas Verkehr nicht eingegangen. Die Behandlung dieser Thematik wäre im Zuge der Grundlagenforschung bzw. Strategischen Umweltprüfung zu behandeln (siehe auch Punkt 3.2 dieses Gutachtens). Da es laut Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg in diesem Bereich bekannte Probleme bzgl. Verkehrssicherheit gibt, erscheint die Behandlung der Verkehrsthematik deshalb unvollständig.

3.5 Baulandverfügbarkeit wird nicht nachgewiesen

Im Rahmen des Erläuterungsberichts zur 11. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes findet sich kein Nachweis über die Art der Sicherung der Verfügbarkeit der Flächen.

In der gängigen Praxis werden Umwidmungen zu Bauland ohne Nachweis der Verfügbarkeit seitens des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik RU2 im Rahmen der Begutachtung einer Änderung eines Örtlichen Raumordnungsprogrammes als nicht mehr als genehmigungsfähig eingestuft. Insofern wird die fehlende Auskunft über die Sicherstellung der Verfügbarkeit als Mangel eingestuft.

3.6 Technische Anbindung nicht ausreichend nachgewiesen

Bei einer Fläche des gegenständlichen Ausmaßes erscheint nicht nur die technische Anschlussmöglichkeit maßgeblich, sondern auch die Kapazitätsreserven der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Dimensionierung und ggf. Finanzierung (vgl. NÖ Baurecht, Kienastberger, Stellner-Bichler, S. 627 f.) der erforderlichen Anlagen sollte untersucht werden um eine nachvollziehbare Aussage zur Ver- und Entsorgungsmöglichkeit zu treffen.

Wenngleich in der gegenständlichen Änderung eine Umliegung von bestehendem Bauland erfolgt, und in diesem Sinne keine „Neuweisung“ erfolgt, erscheint die Überprüfung der ordnungsgemäßen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gemäß der Festlegungen von §13 Abs. (5) NÖ ROG 2014 als unerlässlich, da sich die Grundlagen seit der Ausweisung als Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone bzw. Bauland Sondergebiet-Wärme Kraftwerk hinsichtlich Dimensionierung und Kapazitätsreserven durch umliegende Entwicklungen maßgeblich geändert haben können.

Insofern wird der im Erläuterungsbericht geführte Nachweis einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gemäß §14 Abs. (2) Z. 6 NÖ RO 2014 als mangelhaft eingestuft.

3.7 Baulandbilanz nicht ausreichend dargelegt

Die Darstellung der Baulandbilanz im Rahmen des Erläuterungsberichts erscheint mangelhaft, da keine Bezüge zu aktuellen Flächenreserven auf unbebauten Flächen im Bauland Betriebsgebiet hergestellt werden und auch keine Aussage über den Anteil der unbebauten Baulandfläche zur gesamten Baulandfläche erfolgt. Die Grundlagen für eine Bewertung der

Flächenreserven sind somit nicht gegeben, da „das Ausmaß der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen“, wie in §13 Abs. (5) NÖ ROG 2014 gefordert, nicht nachvollziehbar dargestellt wird.

Ebenso wird angezweifelt, dass eine allfällige Aufarbeitung der Baulandbilanz im Rahmen der Erlassung des Entwicklungskonzept (vgl. NÖ Baurecht, Pallitsch, Pallitsch, Klewein, 2015, S. 1358 f.) auf einem aktuellen Stand ist, welcher für das gegenständliche Verfahren als wesentlich erachtet wird.

Die Ausführungen werden deshalb als mangelhaft eingestuft, und die Vorgaben des NÖ ROG 2014 werden demnach nicht eingehalten.

ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf ist in weiten Teilen nicht vollständig, nicht nachvollziehbar und nicht schlüssig, teilweise werden Inhalte fachlich nicht bearbeitet.

Als besonders schwere Mängel werden hervorgehoben dass keine **Strategische Umweltprüfung** durchgeführt wurde und die **Freigabebedingungen für die Aufschließungszone BB-A°** nicht ausreichend erfüllt wurden.

Es fehlen nachvollziehbare Kriterien vor einem fachlichen Hintergrund, nach denen eine Bewertung der unterschiedlichen Interessen erfolgen könnte, um einen nachvollziehbaren und schlüssigen **Interessenausgleich** durchführen zu können.

Wesentliche rechtliche Vorgaben der Grundlagenforschung werden nicht in den Erläuterungsbericht einbezogen oder nicht ausreichend, nachvollziehbar und schlüssig bearbeitet: **Baulandverfügbarkeit, Technische Anbindung, Baulandbilanz.**

Der Erläuterungsbericht zur 11. Änderung des ÖROP der Marktgemeinde Langenzersdorf hat fachlich schwere Mängel, da davon auszugehen ist, dass wesentliche erhebliche Umweltauswirkungen sowie die Interessen der Nachbargemeinden nicht berücksichtigt wurden.

Wien, 8.3.2017



DI Hans Emrich, MSc

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, Ingenieurkonsulent für Raumplanung;
nichtamtlicher Sachverständiger für Raumplanung