



Politischer Bezirk Gänserndorf
Land Niederösterreich

Obersulz, am 07.05.2025

KUNDMACHUNG
Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm
(9b. Ae FLWP)

Der Gemeinderat beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) zu ändern.

Der Entwurf wird gemäß § 24 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom 09. Mai 2025 bis 20. Juni 2025 im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.



Bürgermeisterin

Angela Baumgartner

Angeschlagen am: 07.05.2025

Abgenommen am: 23.06.2025



Die umseitige Kundmachung wird zur Kenntnisnahme übermittelt:

1. **Wirtschaftskammer Niederösterreich**
3100 St. Pölten, Wirtschaftskammer-Platz 1
(wknoe@wknoe.at)
2. **Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich**
3100 St. Pölten, AK-Platz 1
(mailbox@aknoe.at)
3. **Landeslandwirtschaftskammer Niederösterreich**
3100 St. Pölten, Wiener Straße 64
(office@lk-noe.at)
4. **Niederösterreichischer Gemeindebund**
3109 St. Pölten, Ferstlergasse 4/2
(post@noegemeindebund.at)
5. **Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in NÖ**
3100 St. Pölten, Europaplatz 5, Postfach 73
(office@gvvnoe.at)
6. **GVV NÖ - Verband Freiheitlicher und Unabhängiger Gemeindevertreter NÖ**
3100 St. Pölten, Purkersdorferstraße 38
(gvv-noe@fpoe.at)
7. **Nachbarstädte bzw. Nachbargemeinden**

Marktgemeinde Gaweinstal, Kirchenplatz 3, 2191 Gaweinstal
(gemeinde@gaweinstal.gv.at)

Marktgemeinde Hohenruppersdorf, Obere Hauptstraße 4, 2223 Hohenruppersdorf
(gemeinde@hohenruppersdorf.gv.at)

Stadtgemeinde Mistelbach, Hauptplatz 6, 2130 Mistelbach
(amt@mistelbach.at)

Marktgemeinde Spannberg, Hauptplatz 18, 2244 Spannberg
(marktgemeinde@spannberg.gv.at)

Stadtgemeinde Zistersdorf, Hauptstraße 12, 2225 Zistersdorf
(stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at)



Beabsichtigte Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Änderungspunkt 1 (gesamtes Gemeindegebiet):

geringfügige Anpassungen der Widmungsabgrenzungen aufgrund der Festlegung von Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan bzw. einer neuen Katastergrundlage

Änderungspunkt 2 (KG Obersulz, KG Niedersulz, KG Nexing):

Beschränkung der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet (BW → BW-2WE)

- 2a: im nördlichen Bereich des Wohnbaulandes der KG Obersulz
- 2b: im südlichen Bereich des Wohnbaulandes der KG Obersulz
- 2c: im südlichen Bereich des Wohnbaulandes der KG Obersulz
- 2d: im nördlichen Bereich des Wohnbaulandes der KG Niedersulz
- 2e: im südöstlichen Bereich des Wohnbaulandes der KG Nexing

Änderungspunkt 3 (KG Erdpress):

Erweiterung eines Sportplatzes (Glf → Gspo) (östlicher Ortsbereich)

Änderungspunkt 4 (KG Obersulz, KG Niedersulz, KG Nexing):

Anpassung von Verkehrsflächen

- 4a: Entfall einer öffentlichen Verkehrsfläche im östlichen Bereich des Wohnbaulandes der KG Obersulz (Vö → BA)
- 4b: Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Friedhofs der KG Niedersulz (BA → Vö)
- 4c: Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des südlich gelegenen Wohnbaulandes der KG Niedersulz (BA → Vö, Glf → Vö)
- 4d: Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche im Bereich des nordöstlich gelegenen Wohnbaulandes der KG Nexing (BA → Vp)
- 4e: Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche im Bereich des südöstlich gelegenen Wohnbaulandes der KG Nexing (BW → Vp)
- 4f: Entfall Vm (ehemalige Bahnbrücken)
- 4g: Anpassung Bezeichnung Vm (Vm → Vö-Mehrfachnutzung) (Bahnquerung Landesstraße Niedersulz - Nexing)

Änderungspunkt 5 (KG Obersulz):

Ausweisung einer Grünland-Parkanlage (BA → Gp) (Grdstk. 220)

Änderungspunkt 6 (KG Obersulz, KG Niedersulz, KG Erdpress):

Ausweisung / Anpassung von Grünland-Grüngürtel Widmungen

- 6a: Ausweisung Ggü-Oberflächenwasserabfluss im südlichen Bereich der KG Obersulz (Vö → Ggü-Oberflächenwasserabfluss)
- 6b: Ausweisung Ggü-Uferbegleitgrün im Bereich des Sulzbaches im südlich gelegenen Bereich des Wohnbaulandes der KG Niedersulz (BA → Ggü-Uferbegleitgrün)
- 6c: Ausweisung Ggü-Uferbegleitgrün im Bereich des Sulzbaches im Zentrum des Siedlungsverbandes der KG Erdpress (Vö → Ggü-Uferbegleitgrün)



Änderungspunkt 7 (KG Obersulz):

Ausweisung eines Bauland-Agrargebiet-Hintausbereichs sowie Wegfall einer öffentlichen Verkehrsfläche (Glf → BA-H, Vö → Glf) (südöstlicher Ortsbereich)

Änderungspunkt 8 (KG Obersulz, KG Niedersulz):

Festlegung von Aufschließungszonen im Bauland-Betriebsgebiet

- 8a: im südwestlichen Bereich des Baulandes der KG Obersulz sowie Erweiterung des umliegenden Grüngürtels für Emissionsschutz (BB → BB-A, Glf → Ggü-Emissionsschutz, BB → Ggü-Emissionsschutz) (Grdstk. 4206/2 et al.)
- 8b: im nördlichen Bereich des Baulandes der KG Niedersulz (BB → BB-A) (Grdstk. 4132 et al.)

Änderungspunkt 9 (KG Obersulz, KG Niedersulz):

Umwidmung eines Teilbereichs der ehemaligen Bahntrasse der ÖBB Lokalbahn Bad Pirawarth-Dobermannsdorf im östlichen bzw. südlichen Bereich der KG Obersulz sowie im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich der KG Niedersulz (Vö → Vp) (Grdstk. 5063 et al.)

Änderungspunkt 10 (KG Niedersulz):

Ausweisung von Grünland-Parkanlage (Gspi → Gp) (Grdstk. 2865/1)

Änderungspunkt 11 (KG Niedersulz):

Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche als Parkplatz (Vö-Parkplatz → Vp-Parkplatz) (Parkplatz Museumsdorf)

Änderungspunkt 12 (KG Niedersulz):

Ausweisung eines Friedhofs im Bereich des Museumsdorfs (BS-Museumsdorf → G++) (Grdstk. 146/5)

Änderungspunkt 13 (KG Nexing):

Geringfügige Baulandanpassung im Bereich des nördlich gelegenen Wohnbaulandes der KG Nexing (Abgrenzungskorrektur, BA → Gke)

Änderungspunkt 14 (KG Nexing):

Ausweisung von privaten Verkehrsflächen im angrenzenden Bereich zu BS-Gastronomie (Vö → Vp-ohne oberirdische Bauwerke) (Grdstk. 738/14)

Änderungspunkt 15 (gesamtes Gemeindegebiet):

Ausweisung / Anpassung von Wasserflächen (Glf → Gwf)

Änderungspunkt 16 (KG Erdpress)

Ausweisung von Bauland-Sondergebiet (Glf → BS-Scheunen/Stadeln) (südwestlicher Hintausbereich)

Änderungspunkt 17 (gesamtes Gemeindegebiet)

Grenzänderungen und Anpassungen Güterwege (Vö → Glf, Glf → Vö)