

AUSSENSTELLE MISTELBACH

Geschäftszahl:

LVwG-AV-439/002-2024

Mistelbach, am 18. Juni 2024

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich fasst durch Mag. Dr. Goldstein als Einzelrichter aus Anlass der Beschwerde der A Ges.m.b.H., vertreten durch C, Rechtsanwalt in ***, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Stockerau vom 16.02.2024, Zl. ***, betreffend baubehördliche Bewilligung nach der NÖ Bauordnung 2014, den

BESCHLUSS:

1. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

2. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das

Grundstück Nr. ***, KG ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

3. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als darin für eine Teilfläche von 1.894 m² des Grundstückes Nr. ***, KG ***, gemäß Teilungsplan der B vom 01.12.2015, GZ ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

4. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, den Änderungspunkt 1 der Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

5. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und

kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

6. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

7. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

8. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-

600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als darin für eine Teilfläche von 1.894 m² des Grundstückes Nr. ***, KG ***, gemäß Teilungsplan der B vom 01.12.2015, GZ ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

9. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, den Änderungspunkt 1 der Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

10. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

11. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis

30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

12. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

13. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als darin für eine Teilfläche von 1.894 m² des Grundstückes Nr. ***, KG ***, gemäß Teilungsplan der B vom 01.12.2015, GZ ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

14. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, den Änderungspunkt 1 der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche

Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

15. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

16. Das Beschwerdeverfahren wird nach Abschluss des Verordnungsprüfungsverfahrens fortgesetzt werden.

Begründung:

1. Antragsbefugnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich:

Gemäß Art. 89 Abs. 2 iVm Art. 135 Abs. 4 iVm Art. 139 Abs. 1 B-VG ist das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich verpflichtet, einen Antrag auf Aufhebung einer Verordnung beim Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn es gegen die Anwendung einer Verordnung aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit Bedenken hat.

2. Sachverhalt:

Die A Ges.m.b.H. (in der Folge: Beschwerdeführerin) betrieb auf den Grundstücken Nr. *** und Nr. **, beide KG **, seit dem Jahr 1981 ein Unternehmen im Bereich der Güterbeförderung. Hierzu gehört ein Werkstätten- und Waschanlagenbetrieb, eine Tankanlage und ein dazugehöriger Tankstellenshop. Infolge einer

Grundstücksvereinigung im Jahr 2021 wird der Betrieb nun auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, geführt. Dieses Grundstück ist als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet.

Laut den vorliegenden schalltechnischen Gutachten (Schalltechnisches Gutachten von D vom 25.01.2022, erstellt im Auftrag der Beschwerdeführerin, Schalltechnisches Gutachten der E GmbH vom 30.04.2022, GZ ***, erstellt im Auftrag der Stadtgemeinde Stockerau) liegen die berechneten Beurteilungspegel bei Unterstellung einer Vollaussnutzung des Konsenses der Beschwerdeführerin deutlich über den Planungsrichtwerten für die Flächenwidmungskategorie 4 – Kerngebiet bzw. den verordneten Lärmhöchstwerten. Die Immissionen überschreiten darüber hinaus für den Zeitraum Abend und den Zeitraum Nacht die Richtwerte für den Übergangsbereich zur Gesundheitsgefährdung bei langjähriger Einwirkung.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Nr. ***, KG ***, wurde der F gesmbH (in der Folge: Bauwerberin) mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Stockerau vom 04.12.2023, ***, gemäß § 14 NÖ Bauordnung 2014 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 43 Wohneinheiten erteilt. Die von der nunmehrigen Beschwerdeführerin gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Stockerau vom 16.02.2024, Zl. ***, abgewiesen.

Zwischen den beiden Grundstücken liegt eine öffentliche Straße (***). Der Abstand der Grundstücke zueinander beträgt ca. 12 Meter.

Das nunmehrige Baugrundstück wies bis zum Jahr 2018 die Flächenwidmung Bauland-Betriebsgebiet auf.

Mit Änderung des Flächenwidmungsplanes durch die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018 erfolgte eine Umwidmung des Baugrundstückes und weiterer Grundstücke in diesem Bereich auf Bauland-Kerngebiet. Dem Beschluss des Gemeinderates liegt die Plandarstellung aus März 2018, Plannummer ***, zugrunde.

Hierauf ist das nunmehrige Baugrundstück Nr. *** in seiner heutigen (und bereits damaligen) Form nicht ersichtlich, weil die ausgewiesenen Grundstücksnummern zum Beschlusszeitpunkt des Gemeinderates nicht mehr aktuell waren.

Bereits vor der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde das Grundstück Nr. *** mit Teilungsplan vom 01.12.2015, GZ ***, geteilt und eine Fläche von 1.894 m² dem Grundstück Nr. *** zugeschrieben. Weiters wurde dieses Grundstück mit dem Grundstück Nr. *** vereinigt und entspricht seither dem gegenständlichen Baugrundstück Nr. **. Die ehemaligen Grundstücke Nr. *** und Nr. *** waren bereits vor der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes als Bauland-Kerngebiet gewidmet.

Der Verordnung, mit der der Flächenwidmungsplan im Jahr 2018 geändert wurde, liegt somit eine fehlerhafte Plandarstellung zugrunde.

Laut Plandarstellung wurde unter anderem das Grundstück Nr. *** von Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Kerngebiet umgewidmet. Geht man trotz fehlerhafter Plandarstellung von einer wirksamen Umwidmung für das heutige Baugrundstück aus, wurde hierdurch der Abstand des Grundstückes der Beschwerdeführerin zur nächsten Widmung Bauland-Kerngebiet um ca. 75 Meter verringert.

Auf den folgenden Abbildungen werden diese Umstände dargestellt:

[Abweichend vom Original

...

Bild nicht wiedergegeben]

Abbildung 1: Änderung der Flächenwidmung laut Plannummer ***,
das nunmehrige Baugrundstück Nr. **, wie es bereits zum Zeitpunkt
der Beschlussfassung des Gemeinderates bestanden hat, wurde vom
LVwG NÖ blau eingezeichnet

[Abweichend vom Original

...

Bild nicht wiedergegeben]

Abbildung 2: Das gegenständliche Baugrundstück Nr. ***, wie es heute und auch bereits vor der Beschlussfassung des Gemeinderates bestanden hat.

3. Rechtslage

3.1 Die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 32/2021 lauten auszugsweise:

„(...)

§ 6

Parteien und Nachbarn

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 haben **Parteistellung**:

1. der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (**Nachbarn**), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (**Nachbarn**).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4)

sowie

2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlage),

gewährleisten und

3. durch jene Bestimmungen über

- a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

sowie

- b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung

- auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder
- auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn

beeinträchtigt werden könnte.

(3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die **Straßenerhalter Parteistellung** im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit **gewährleisten**.

(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NO BUV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die **Gemeinde** Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(4a) **Keine Parteistellung** haben **Miteigentümer bei Zu- und Umbauten** innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020.

(5) **Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z 2 und 3** haben Eigentümer von **Grundstücken im Grünland**, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.

(6) **Nachbarn** haben in einem Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen **zugestimmt** haben.

(7) **Nachbarn**, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, **verlieren** ihre **Parteistellung**, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

(...)

§ 20

Vorprüfung

(1) Die **Baubehörde hat** bei Anträgen nach § 14 vorerst **zu prüfen**, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,
2. der Bebauungsplan,
3. der Zweck einer Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
7. sonst eine Bestimmung

- dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
- des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
- der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,
- des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
- des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder
- einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

Die Baubehörde kann von der **Überprüfung** des Energieausweises **absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Bei **gewerblichen Betriebsanlagen** ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (z. B. Versammlungsstätten, Veranstaltungsbetriebsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

(2) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

(...)

§ 23

Baubewilligung

(1) Über einen Antrag auf Baubewilligung ist schriftlich zu entscheiden.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz sinngemäß.

Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 vorgelegt werden.

(...)

§ 48

Immissionsschutz

Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.

Ausgenommen davon sind:

- Lärmemissionen von Kindern auf Spielplätzen, in Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen oder ähnlichen Anlagen,
- Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, sowie
- Emissionen von öffentlichen Warneinrichtungen.

Ob Belästigungen örtlich unzumutbar sind, richtet sich nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen. Örtlich sind dabei als Emissionsquellen neben dem Bauvorhaben die bewilligten oder angezeigten Bauwerke, die innerhalb einer Entfernung von 300 m vom Bauvorhaben aus situiert sind und mit diesem eine organisatorische oder wirtschaftliche **Einheit** bilden, in die Beurteilung miteinzubeziehen.

(...)

3.2 Die zur Beurteilung der Änderung des gegenständlichen örtlichen Raumordnungsprogrammes maßgebliche Rechtslage nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 65/2017 (in der Folge: (NÖ ROG 2014)) lautet auszugsweise:

„(...)

§ 1

Begriffe und Leitziele

(1) Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallsgefahren;
2. Region: ein zusammenhängendes Gebiet, das durch gleichartige Probleme oder funktionelle Zusammengehörigkeit gekennzeichnet ist und aus diesen Gründen Gegenstand eines regionalen Raumordnungsprogrammes oder regionalen Entwicklungskonzeptes ist oder werden soll;
3. Stadt- und Dorferneuerung: besondere Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm auf die Verbesserung der räumlichstrukturellen Lebensbedingungen im Bereich der Gesellschaft, der Wirtschaft, der Kultur und der Ökologie in Städten und Dörfern ausgerichtet sind;
4. Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß § 16 Abs. 1 Z 1, 2, 5 und 7 im Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet (ausgenommen „Hintausbereiche“) oder Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden;
5. Überörtliche Planung: die Festlegung einer bestimmten Nutzung durch eine Rechtsvorschrift des Landes oder Bundes oder die Beschränkung der Nutzung

- einer Grundfläche wie zum Beispiel: Festlegung einer Straßentrasse, Erklärung zum Eisenbahngrundstück, zum Naturschutzgebiet oder zum Wasserschutz- oder Grundwasserschongebiet, zum Bann- oder Schutzwald, zum militärischen Sperrgebiet, zur Flugplatz-Sicherheitszone und dergleichen;
6. Überörtliche Funktionsbezeichnung: Bezeichnung, die angibt, welche vorrangigen überörtlichen Funktionen Gemeinden oder Gemeindeteile zu erfüllen haben (z. B. Zentraler Ort, Erholungsgebiet, Industrie eignungs- und Ausbaustandort, Fremdenverkehrs eignungs- und Ausbaustandort und dergleichen);
 7. Widmungsart: funktionale Untergliederung des Baulandes, des Grünlandes oder der Verkehrsflächen;
 8. Zentraler Ort: das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb einer Gemeinde die Funktion des Hauptortes erfüllt und im besonderen Maße Standort zentraler Einrichtungen ist, die in der Regel nicht nur die Bevölkerung der eigenen Gemeinde, sondern auch die Bevölkerung der Umlandgemeinden versorgen;
 9. Landschaftskonzept: Bestandteil der Grundlagenforschung des örtlichen Raumordnungsprogrammes zur Abgrenzung, Bewertung und Funktionszuteilung der einzelnen Landschaftsräume (landwirtschaftlich wertvolle Flächen, schützenswerte Landschaftsteile, beispielbare Freiräume u. dgl.). Das Landschaftskonzept baut auf den naturräumlichen Gegebenheiten, den Vorgaben (Schutzgegenstand, Erhaltungsziele u. dgl.) von Europaschutzgebieten gemäß § 9 NÖ Naturschutzgesetz 2000, LGBl. 5500, den vorhandenen Nutzungen, der Belastung der Landschaft sowie den typischen Eigenarten der Kulturlandschaft auf und ist mit den anderen Zielen des örtlichen Raumordnungsprogrammes abzustimmen;
 10. Bruttogeschoßfläche: die Summe der Grundrissflächen der oberirdischen Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, mit Ausnahme der für Garagen verwendeten Bereiche. Die Bruttogeschoßfläche ist von den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände zu berechnen;
 11. Entwicklungskonzepte: Leitvorstellungen aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenforschung für die mittel- und langfristige Entwicklung des jeweiligen Raumes (Land, Region, Gemeinde);
 12. Ortsbereich: ein funktional und baulich zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes;
 13. 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 betroffener örtlicher und überörtlicher Raumordnungsprogramme sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes zu berücksichtigen;
 14. Siedlungsgrenze: Maßnahme regionaler Raumordnungsprogramme zur Begrenzung künftiger Baulandwidmungen;
 15. Strategische Umweltprüfung: Planungsprozess für örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme gemäß der Richtlinie 2001/42/EG (§ 54) mit folgendem Inhalt:
 - Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; dabei sind auch Alternativen zu prüfen und die Untersuchungen im Umweltbericht zu dokumentieren
 - Durchführung von Konsultationen (Informations- bzw. Stellungnahmerecht)
 - Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung;
 16. Umweltbehörde: Behörde gemäß Art. 6 Abs. 3 der Richtlinie 2001/42/EG: Diese ist in Angelegenheiten der
 - überörtlichen Raumordnung: die NÖ Umweltschutzbehörde
 - örtlichen Raumordnung: die Landesregierung;
 17. Umweltbericht: Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur strategischen Umweltprüfung. Diese muss insbesondere enthalten:
 - Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen

- Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes sowie relevanter Umweltprobleme
 - Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen
 - eine allgemein verständliche Zusammenfassung;
18. Verkaufsfläche: die Summe aller Flächen, die in Gebäuden von Handelseinrichtungen liegen und die für Kunden allgemein zugänglich sind sowie die Bedienungs- und Kassenbereiche. Davon ausgenommen sind Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Zugängen, Einpackbereichen und Stiegenhäusern, sofern dort keine Waren angeboten werden, sowie von Sanitärräumen mit ihren Zugängen, Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen, Flächen, auf denen Bank- oder Postdienstleistungen erbracht werden, sowie Flächen von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden;
19. Regionale Leitplanung: kooperativer Planungsprozess von Land und Gemeinden zur Abstimmung und Festlegung von Zielsetzungen sowie Maßnahmen zur überörtlichen Raumentwicklung;
- (2) Bei der Vollziehung dieses Gesetzes sollen folgende Leitziele beachtet werden:
1. Generelle Leitziele:
 - a) Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).
 - b) Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
 - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
 - Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen
 - nachhaltige Nutzbarkeit
 - sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen
 - Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie
 - Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)
 - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln.
 - c) Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass
 - gegenseitige Störungen vermieden werden,
 - sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.
 - d) Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.
 - e) Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf
 - möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;
 - Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben)
 - möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.
 - f) Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
 - g) Freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadeplätze und dergleichen).
 - h) Unterstützung von Nationalparks durch Maßnahmen der Raumordnung im Umland dieser Nationalparks.
 - i) Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung. Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch

- Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung;
 - Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;
 - Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilkimate und Reinheit der Luft;
 - Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;
 - Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei der Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;
 - Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.;
 - Sicherstellung der medizinischen Versorgung.
- j) Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.
2. Besondere Leitziele für die überörtliche Raumordnung:
- a) Ausreichende Versorgung der Regionen mit technischen und sozialen Einrichtungen.
 - b) Festlegung von Raumordnungsmaßnahmen
 - zur Unterstützung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung
 - zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung und einer umweltgerechten Entsorgung
 - für die Abstimmung von Verkehrserfordernissen
 - c) Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente.
 - d) Abstimmung des Materialabbaues auf den mittelfristigen Bedarf, auf die ökologischen Grundlagen und auf die anderen Nutzungsansprüche.
3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:
- a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.
 - b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.
 - c) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau
 - einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)
 - der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort
 - als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen
 - als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich
 - als touristischer Anziehungspunkt.
 - d) Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.
 - e) Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.
 - f) Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen). Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern. Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes.

Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.

- g) Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.
- h) Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.
- i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.
- j) Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.
- k) Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

(...)

§ 6

Wirkungen der Raumordnungsprogramme

(1) Örtliche Raumordnungsprogramme gemäß § 13 Abs. 2 dürfen überörtlichen Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen.

(2) Unbeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen dürfen Maßnahmen des Landes als Träger von Privatrechten Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen.

(...)

§ 13

Örtliches Raumordnungsprogramm

(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.

(2) Das örtliche Raumordnungsprogramm hat die Planungsziele der Gemeinde festzulegen und jene Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden. Die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogrammes muss jedenfalls einen Flächenwidmungsplan enthalten. Gegebenenfalls kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen, wobei sich dieses auf Gemeindeteile beschränken darf.

(3) Im Entwicklungskonzept sind die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes – soweit dies thematisch möglich ist – als

Plandarstellung räumlich zu konkretisieren, wobei die Planungsrichtlinien des § 14 Abs. 2 sinngemäß anzuwenden sind.

(4) Die Gemeinden haben bei der Erstellung oder Abänderung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes fachlich geeignete Personen heranzuziehen.

(5) 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. Bei der Aufstellung ist das Ergebnis insbesondere darzustellen in:

1. Plänen mit folgendem Inhalt:

- naturräumliche Gegebenheiten
- Grundausrüstung
- Betriebsstättenplan
- bauliche Bestandsaufnahme
- Verkehrskonzept
- Landschaftskonzept
- Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 1 Z 11, allenfalls beschränkt auf bestimmte Gemeindeteile

und

2. in einem Planungsbericht mit folgendem Inhalt:

- Grundlagenbericht
- Erläuterungsbericht zum Entwicklungskonzept und zum Flächenwidmungsplan
- Umweltbericht über die strategische Umweltprüfung.

(...)

§ 14

Flächenwidmungsplan

(1) Der Flächenwidmungsplan hat das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen zu gliedern und die Widmungsarten für alle Flächen festzulegen oder nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 kenntlich zu machen. Für übereinanderliegende Ebenen dürfen verschiedene Widmungsarten festgelegt werden.

(2) Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

1. Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.
2. Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.
3. Flächen mit einer besonderen Eignung als Standorte für industrielle oder gewerbliche Betriebsstätten sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für diese Nutzung sicherzustellen.
4. Bei der Neuwidmung von Bauland ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.
5. Für die Verkehrssicherheit ist größtmögliche Vorsorge zu treffen. Die übergeordnete Verkehrsfunktion von Bundes- und Landesstraßen darf

insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt werden.

6. Bei der Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen.
Lediglich in folgendem Fall muss zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein:
Kleinflächige Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist.
7. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.
8. Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis sowie Widmungen für Erholungseinrichtungen dürfen nur außerhalb von Störungseinflüssen (z. B. Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) angeordnet werden.
9. Für Wohnbauland ist eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungseinrichtungen durch Widmung geeigneter Flächen zu treffen.
10. Bei der Festlegung von anderen Widmungsarten ist sicherzustellen, dass Wohnbauland, Sondergebiete mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebiete 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) nicht durch Störungseinflüsse beeinträchtigt werden. In diesen ruhigen Gebieten sind Flächenwidmungen unzulässig, die zu einer erheblichen Verschlechterung der Umgebungslärsituation führen können.
11. Bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten ist mindestens deren baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sicherzustellen.
12. Betriebsgebiete und Industriegebiete sind so festzulegen, dass größtmögliche räumliche Konzentrationen innerhalb des Gemeindegebietes erreicht werden.
13. Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.
14. Bei der Festlegung von Widmungsarten muss ihre Raumverträglichkeit sichergestellt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Grundlagenerhebung bei vorhersehbaren Verträglichkeitsproblemen), wobei auf die angemessenen Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) Bedacht zu nehmen ist.
15. Bestehende oder geplante Ortskerne können als Zentrumszone im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei ist von den vorhandenen Nutzungsstrukturen und dem Erscheinungsbild auszugehen. Die Planung neuer Zentrumszonen ist zulässig, wenn sie auf Grundlage eines verordneten Entwicklungskonzeptes erfolgt und zumindest eine dichte Wohnbebauung bereits vorhanden ist. Die dafür notwendigen Entwicklungsmaßnahmen müssen jedenfalls eine prozentuelle Verteilung der Flächen für Wohnen, Naherholung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen inkl. Handel sowie soziale Infrastruktur beinhalten und sichergestellt werden.
Zentrumszonen dürfen nur innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden.
Zentrumszonen dürfen auch in Ortschaften oder Teilen davon mit mindestens 1.000 Einwohnern festgelegt werden, wenn in angrenzenden Ortschaften zumindest 800 Einwohner beheimatet sind. Dieser Einzugsbereich ist durch Gemeinderatsbeschluss bzw. übereinstimmende Gemeinderatsbeschlüsse zuzuordnen. Zentrumszonen müssen weiters folgende Kriterien aufweisen:
 - eine gute Verkehrsanbindung im individuellen und/oder öffentlichen Verkehrsnetz, welche auch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen zulässt
 - dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und einen Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z. B.: öffentliche

Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht.

16. Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist so auszuweisen, dass eine rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung, insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten oder Baulandeinschlüsse, vermieden wird.
17. Kleinstsiedlungen können trotz mangelnder infrastruktureller Ausstattung als Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf ihre Bedeutung und Charakteristik die Schließung innerer Baulücken sowie die sinnvolle Abrundung nach außen erreicht werden.
18. Bei der erstmaligen Widmung von Bauland sind bei der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, Sondergebiete für Krankenhäuser, Kur- und Erholungseinrichtungen u. dgl.) folgende Grundsätze zu beachten:
 - a) Flächen, die nur durch abschirmende Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwälle) für den beabsichtigten Widmungszweck für eine Umwidmung in Frage kommen, dürfen nur dann gewidmet werden, wenn keine besser geeigneten Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind;
 - b) Bei der Beurteilung des Lärmausmaßes ist nicht nur die aktuelle Situation, sondern auch die absehbare Entwicklung (z. B. gemäß Verkehrsprognosen) zu berücksichtigen;
 - c) Sind keine besser geeigneten Flächen für eine Umwidmung im Sinne von lit. a verfügbar, so ist eine Umwidmung auf Grund von abschirmenden Maßnahmen erst dann zulässig, wenn die auf Grundlage eines Lärmschutzprojektes gewählten Schutzmaßnahmen bezeichnet und sichergestellt sind. Lärmschutzwände sind als Schutzmaßnahme unzulässig, wenn derselbe Zweck durch optisch besser geeignete Maßnahmen (z. B. bepflanzte Wälle) erreicht werden kann. Darüber hinaus ist die künftige Bebauung durch geeignete Festlegungen in einem Bebauungsplan auf das Lärmschutzprojekt abzustimmen.

(3) Die Landesregierung hat durch Verordnung nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaften und unter Berücksichtigung des die Gesundheit der betroffenen Bewohner belastenden Lärms den äquivalenten Dauerschallpegel für die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Betriebsgebiet, Agrargebiet, Sondergebiet und Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen zu bestimmen, auf den bei der Festlegung der Widmungsart der verschiedenen Flächen im Lageverhältnis zueinander Bedacht zu nehmen ist.

(...)

§ 25

Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

- (1) Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:
 1. wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
 2. wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,
 3. wegen Löschung des Vorbehaltes,
 4. wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,
 5. wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
 6. wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,
 7. wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.
- (2) Ein örtliches Raumordnungsprogramm ist abzuändern, wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und noch nicht bebaute Fläche von Gefährdungen

gem. § 15 Abs. 3 Z 1 bis 3 und 5 tatsächlich betroffen ist und die Beseitigung dieser Gefährdungen nicht innerhalb einer Frist von 5 Jahren sichergestellt werden kann. Als bebaut gelten Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen ein Gebäude errichtet ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist.

(3) Baubehördliche Verfahren, die vor der Kundmachung des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (§ 24 Abs. 5) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung nicht berührt.

(4) Für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme gelten die Bestimmungen des § 24 sinngemäß. 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. Hinsichtlich der strategischen Umweltprüfung gilt:

1. Wenn die Änderung

- einen Rahmen für künftige Projekte gemäß den Anhängen I und II der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 175 vom 5. Juli 1985, S. 40 in der Fassung der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl.Nr. L 73 vom 14. März 1997, S. 5, setzt, oder
- voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet erwarten lässt,

ist jedenfalls eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

2. 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.

Das Prüfungsergebnis und eine Begründung dazu sind der Umweltbehörde vorzulegen und ist diese zu ersuchen, innerhalb von sechs Wochen eine Stellungnahme abzugeben. Danach sind das Ergebnis und die Begründung von der Landesregierung im Internet zu veröffentlichen.

(5) Dient eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ausschließlich dem Zweck, in einer rechtswirksam verordneten Zentrumszone bei der bestehenden Widmung "Bauland- Kerngebiet" die Zusatzbezeichnung "Handelseinrichtung" festzulegen und ist hierfür keine strategische Umweltprüfung erforderlich, so bedarf dies keiner Genehmigung durch die Landesregierung gemäß § 24 Abs. 11. In solchen Fällen hat die Gemeinde den Entwurf der Änderung der Landesregierung so rechtzeitig zu übermitteln, dass diese bereits zu Beginn der öffentlichen Auflage über alle Unterlagen verfügt. Die Landesregierung hat die beabsichtigte Widmungsänderung bis zum Ende der öffentlichen Auflagefrist zu untersagen, wenn die Änderung hinsichtlich der Verkehrserfordernisse nicht raumverträglich ist.

(...)"

4. Präjudizialität der angefochtenen Verordnung:

Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Stockerau vom 04.12.2023, ***, wurde der Bauwerberin gemäß § 14 NÖ Bauordnung 2014 die baubehördliche

Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 43 Wohneinheiten auf dem Grundstück Nr. ***, EZ ***, KG *** erteilt.

Die Beschwerdeführerin hatte in diesem Verfahren als Nachbar Parteistellung. Ihre gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Stockerau vom 16.02.2024, ***, abgewiesen.

Gemäß § 6 Abs. 2 Z 2 NÖ BO 2014 werden subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen begründet, die den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlage), gewährleisten.

Gemäß § 48 NÖ BO 2014 dürfen Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen. Ob Belästigungen örtlich unzumutbar sind, richtet sich nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen. Örtlich sind dabei als Emissionsquellen neben dem Bauvorhaben die bewilligten oder angezeigten Bauwerke, die innerhalb einer Entfernung von 300 m vom Bauvorhaben aus situiert sind und mit diesem eine organisatorische oder wirtschaftliche Einheit bilden, in die Beurteilung miteinzubeziehen.

Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist die Bestimmung des § 6 Abs. 2 Z 2 iVm § 48 NÖ BO 2014 dahin auszulegen, dass diese auch Einwendungen eines Betriebsinhabers gegen eine heranrückende Wohnbebauung zulässt (VwGH 13.12.2016, Ra 2016/05/0107 mwN; VfSlg 16.250/2001; 19.846/2013).

Im Sinne dieser Rechtsprechung hat die Beschwerdeführerin im baubehördlichen Verfahren zulässige Einwendung erhoben und detailliert vorgebracht, welche zulässigen Lärmemissionen von ihrem Gewerbebetrieb ausgehen und durch die heranrückende Verbauung unzulässig werden könnten.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat daher gemäß § 48 zweiter Satz NÖ BO 2014 die Zumutbarkeit der Emissionen in Hinblick auf die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart zu beurteilen.

Durch die angefochtene Verordnung wurde die (teilweise) Bauland-Betriebsgebiet Widmung des gegenständlichen Baugrundstückes auf Bauland-Kerngebiet geändert, was wiederum Auswirkungen auf die zulässigen Lärmemissionen bzw. Lärmimmissionen hat.

Sollte die Änderung des Flächenwidmungsplanes antragsgemäß behoben werden, würde das gegenständliche Baugrundstück (teilweise) wieder seine vorherige Widmung Bauland-Betriebsgebiet aufweisen. Im Bauland-Betriebsgebiet wäre die Errichtung der beantragten Wohnhausanlage unzulässig, sodass der gegenständlichen Beschwerde Folge zu geben wäre und der Antrag auf Baubewilligung gemäß § 23 Abs. 1 iVm § 20 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 zu versagen wäre.

Zudem ergibt sich die Präjudizialität der angefochtenen Verordnung auch dadurch, dass der Stadtrat der Stadtgemeinde Stockerau seinen vor dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich bekämpften Bescheid ausdrücklich auf die Flächenwidmung des Grundstückes gestützt hat (vgl. VfGH 23.02.2017, V73/2016).

5. Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich:

5.1 Zur Vermeidung gegenseitiger Störungen

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Raumplanungsrecht kommt den gesetzlichen Planungszielen besondere Bedeutung

zu. Auf den Raumordnungsgesetzen beruhende Vollzugsakte haben sich daher an diesen Planungszielen auszurichten (VfSlg 20.474/2021 mwN).

Gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 lit. c erster Spiegelstrich NÖ ROG 2014 ist die Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass gegenseitige Störungen vermieden werden, ein generelles Leitziel bei der Vollziehung dieses Gesetzes.

Zudem normiert § 1 Abs. 2 Z 3 lit. f NÖ ROG 2014 die Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten vor Widmungen, die diese Nutzung behindern, als besonderes Leitziel für die örtliche Raumordnung.

Auch nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes ist der Schutz des bereits vorhandenen und rechtmäßigen Bestandes ein wichtiges Kriterium, welches der Verordnungsgeber im Rahmen seines Planungsermessens bei Beachtung der Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen hat (VfSlg 20.474/2021).

So kann etwa das Gebot der möglichsten Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigung bei der Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten dazu führen, dass neben einem Betriebsbaugebiet (für ein Sägewerk), von dem starke Emissionen ausgehen, auf angrenzenden Grundstücken keine Widmung vorgesehen werden darf, die die Verbauung zu Wohnzwecken ermöglicht, insbesondere, wenn auf diesen Grundstücken keine vorhandene Bebauung berücksichtigt werden muss (VfSlg 12.231/89).

Der Verfassungsgerichtshof hielt etwa auch fest, dass selbst die Wohngebietswidmung einzelner nichtbebauter Grundstücke, welche 'lediglich Enklaven einer beinahe abgeschlossenen Wohngebietsbebauung darstellten', rechtswidrig sein können, wenn sie an ein Betriebsbaugebiet grenzen, das einem bereits bestehenden Betrieb als Standort dient, der seinerseits im Zuge der heranrückenden Wohnbebauung mit Beeinträchtigungen in Gestalt nachträglicher Auflagen (gemäß §79 Abs2 GewO 1973) zu rechnen hätte (VfSlg 12.582/1990).

In diesem Sinne darf gemäß § 14 Abs. 2 Z 8 NÖ ROG 2014 Wohnbauland, zu welchem die gegenständliche Widmung Bauland-Kerngebiet zählt (§ 1 Abs. 1 Z 4 NÖ

ROG 2014), nur außerhalb von Störungseinflüssen (z. B. Landwirtschaftsbetriebe mit Tierhaltung im Grünland) angeordnet werden.

Im gegenständlichen Fall erfolgte die Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Kerngebiet innerhalb von Störungseinflüssen des Betriebes der Beschwerdeführerin. Laut den vorliegenden schalltechnischen Gutachten liegen die berechneten Beurteilungspegel bei Unterstellung einer Volllausnutzung des Konsenses der Beschwerdeführerin deutlich über den Planungsrichtwerten für die Flächenwidmungskategorie 4 – Kerngebiet. Die Immissionen überschreiten darüber hinaus für den Zeitraum Abend und den Zeitraum Nacht die Richtwerte für den Übergangsbereich zur Gesundheitsgefährdung bei langjähriger Einwirkung (siehe hierzu im Detail die Ausführungen unter Punkt 5.3).

Die Festlegung des Bauland-Kerngebietes unmittelbar neben einem Betriebsgebiet mit hohen Lärmemissionen erfolgte daher entgegen der Bestimmung des § 14 Abs. 2 Z 8 NÖ ROG 2014.

Gegenseitige Störungen der Nutzungsarten wurden hierdurch entgegen § 1 Abs. 2 Z 1 lit. c erster Spiegelstrich NÖ ROG 2014 nicht vermieden, sondern vielmehr verursacht.

Ein bestehender Betriebsstandort wurde entgegen § 1 Abs. 2 Z 3 lit. f NÖ ROG 2014 nicht vor einer Widmung gesichert, die diese Nutzung behindert. Vielmehr müsste der Betrieb der Beschwerdeführerin im Falle der Realisierung von Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. *** mit der Vorschreibung zusätzlicher gewerbebehördlicher Auflagen rechnen.

Zusammenfassend verstößt die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes gegen mehrere Bestimmungen des NÖ ROG 2014 und ist daher gesetzwidrig.

5.2 Zur fehlenden Grundlagenforschung

Insbesondere unter Bedachtnahme auf die geschilderten gesetzlichen Planungsziele und die zitierte Rechtsprechung bestünde ein erhöhter Bedarf des Verordnungsgebers, sich damit auseinanderzusetzen, warum mit den angefochtenen Änderungen des Flächenwidmungsplanes bestimmte Grundstücke in Bauland-Kerngebiet umgewidmet wurden, obwohl sie – abgesehen von der geschilderten Verkehrsfläche – direkt neben einem Betriebsgebiet mit hohen Lärmemissionen liegen. Es hätte also eine vertiefende Auseinandersetzung des Verordnungsgebers betreffend mögliche Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen der konkurrierenden Widmungen erfolgen müssen (VfSlg 20.474/2021).

Eine solche Auseinandersetzung ist aber nicht in ausreichendem Ausmaß geschehen:

5.2.1 Im Erläuterungs- und Umweltbericht vom Jänner 2018 der G GmbH wird in Bezug auf die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ausgeführt:

„(...)

Aufgrund der bereits in diesem Gebiet bestehenden Wohnnutzungen und der Standorte für Betriebe, die sich auch im Wohnbauland (Bauland-Kerngebiet) realisieren lassen, ist geplant, das derzeitige Bauland-Betriebsgebiet (BB), das sich südlich der *** befindet, in Bauland-Kerngebiet (BK) umzuwidmen, damit wäre eine Stärkung dieser Flächen in Hinblick auf Dienstleistungsunternehmen und gemischte Nutzungen gegeben. Die bestehenden Betriebe können im Rahmen der Widmung Bauland-Kerngebiet weiter betrieben werden, es wird aber damit auch dokumentiert, dass betriebliche Erweiterungen oder Veränderungen in Hinblick auf Bauland-Betriebsgebiet nicht mehr vorgenommen werden können. Die bestehenden Wohnnutzungen in diesem Gebiet können in der Folge erweitert werden. Zu den südlich angrenzenden Flächen dieses Baublocks, die bereits als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, würde sich eine Vereinheitlichung der Nutzung ergeben und können allfällige Konflikte damit hintangehalten werden.

(...)

Die folgenden (zutreffenden) besonderen Leitziele für die örtliche Raumordnung wurden entsprechend berücksichtigt:

(...)

f) Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen).

Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern.

Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes. Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.

Diesem Ziel wird durch die Stärkung des bestehenden Handelsstandortes entsprochen.

(...)"

Lärmimmissionen werden in diesem Erhebungsbericht nur in Bezug auf den Straßenverkehr auf der Landesstraße *** behandelt, welche südlich vom gegenständlichen Baugrundstück liegt. Es wird ausgeführt, dass die Lärmwerte in dem Bereich, in dem die Bauland-Kerngebiet (BK) Widmung vorgesehen ist, zwischen 55-60 dB aufgrund des Straßenverkehrs liegen. Im südlichsten Bereich der geplanten Änderung betragen die Werte direkt im Nahbereich der Landesstraße zwischen 60-65 dB. In weiterer Folge wird dargelegt, dass daher bereits im Bestand eine Lärmbelastung gegeben ist, die die zulässigen Lärmhöchstwerte übersteigen und werden mögliche Ausnahmen für ein Abweichen von den Höchstwerten dargelegt.

Lärmimmissionen der bestehenden Betriebe (nördlich des gegenständlichen Baugrundstückes) werden nicht behandelt.

5.2.2 Die im Verordnungsakt enthaltenen Widmungskonfliktkarten und Schallimmissionskarten bilden nicht das hier gegenständliche Gebiet ab, sondern enden ca. 150 Meter östlich hiervon.

5.2.3 Auch im raumordnungsfachlichen Gutachten vom 19. März 2018, ***, werden ausschließlich Lärmimmissionen in Bezug auf den Straßenverkehr behandelt. Immissionen durch bestehende Betriebe sind hierin nicht enthalten.

5.3 Zur Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels für die Widmung Kerngebiet

Gemäß § 14 Abs. 3 NÖ ROG 2014 hat die Landesregierung durch Verordnung nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaften und unter Berücksichtigung des die Gesundheit der betroffenen Bewohner belastenden Lärms den äquivalenten Dauerschallpegel für die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Betriebsgebiet, Agrargebiet, Sondergebiet und Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen zu bestimmen, auf den bei der Festlegung der Widmungsart der verschiedenen Flächen im Lageverhältnis zueinander Bedacht zu nehmen ist.

In § 2 Z 1 lit. b der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, sind als zulässige Lärmhöchstwerte für die Widmung Kerngebiet Immissionswerte von 60 Dezibel-dB(A) bei Tag und 50 Dezibel-dB(A) bei Nacht vorgesehen.

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung der Flächenwidmung erfolgte keine Erhebung des äquivalenten Dauerschallpegels (zur fehlenden Grundlagenforschung siehe Punkt 5.2).

Aus heutiger Sicht kann nur festgehalten werden, dass diese zulässigen Lärmhöchstwerte laut den vorliegenden schalltechnischen Gutachten jedenfalls im Jahr 2022 deutlich überschritten wurden. Die hierin festgestellten bzw. berechneten Beurteilungspegel an der Grundstücksgrenze des nunmehrigen Baugrundstückes lagen laut dem schalltechnisches Gutachten von D vom 25.01.2022 im Tages- und Abendzeitraum bei bis zu 71,9 db(A) und im Nachtzeitraum bei bis zu 68,9 db(A).

Laut dem schalltechnischen Gutachten der E GmbH vom 30.04.2022, GZ ***, lagen die Beurteilungspegel im Tages- und Abendzeitraum bei bis zu 69,8 db(A) und im Nachtzeitraum bei bis zu 66,8 db(A).

Die in den schalltechnischen Gutachten behandelten Lärmquellen (Waschanlagen für LKW und für die Innenreinigung von Tankfahrzeugen, eine Tankstellenanlage, Wasch- und Saugplätze zur Fahrzeugreinigung) waren bereits zum Zeitpunkt der Änderung der Flächenwidmung vorhanden, sodass es im Rahmen der Grundlagenforschung jedenfalls einer Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Immissionswerten bedürft hätte.

5.4 Zu den überörtlichen Vorgaben

Gemäß § 6 Abs. 1 NÖ ROG 2014 dürfen örtliche Raumordnungsprogramme überörtlichen Raumordnungsprogrammen nicht widersprechen.

Die NÖ Landesregierung hat mit der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord, LGBl Nr 64/2015, unter anderem auch für die Stadtgemeinde Stockerau ein solches überörtliches Raumordnungsprogramm erlassen. § 5 Abs. 1 Z 2 dieser Verordnung legt als verbindliche Maßnahme fest, dass sich die regionale Betriebsgebietsentwicklung auf die angeführten Standorträume, wie sie in den Anlagen 3 bis 11 grafisch und in der Anlage 15 textlich festgelegt werden, zu konzentrieren hat. Diese Standorträume umfassen die Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet.

Der erste Spiegelstrich des § 5 Abs. 1 Z 2 leg. cit. nennt den Standortraum Stockerau Ost und West. Aus den der Verordnung zugehörigen Anlagen 6 und 15 ist ersichtlich, dass das gegenständliche Gebiet - wie auch das Baugrundstück - als Standortraum für regionale Betriebsentwicklung ausgewiesen ist. Im Gebiet des Baugrundstücks sind daher nach dem überörtlichen Raumordnungsprogramm lediglich die Widmungsarten Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet vorgesehen.

Ausgehend von diesen Überlegungen widerspricht die Umwidmung im Jahr 2018 auf Bauland-Kerngebiet dem überörtlichen Raumordnungsprogramm.

Angemerkt wird, dass die derzeit im Rechtsinformationssystem des Bundes („RIS“) abrufbare konsolidierte Fassung der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord den Abs. 1 des § 5 leg. cit. nicht enthält. Gerade dieser Absatz bestimmt, dass die Maßnahmen für die regionale Betriebsgebietsentwicklung als verbindlich festgelegt werden. Dass die konsolidierte Fassung den Abs. 1 leg. cit. nicht mehr enthält, lässt sich wohl darauf zurückführen, dass mit dem LGBl Nr. 97/2020 die Z 1 des Abs. 1 leg. cit. aufgehoben wurde (siehe auch § 53 Abs. 17 vierter Spiegelstrich NÖ ROG idgF) und bei der Konsolidierung der Abs. 1 ebenso entfernt wurde. Mit dem LGBl Nr 97/2020 wurde jedoch nicht der gesamte Abs. 1 des § 5 leg cit aufgehoben, sondern nur die Z 1 leg. cit. Die im RIS abrufbare konsolidierte Fassung der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord ist daher unvollständig. Darüber hinaus erfolgte die Aufhebung des Abs. 1 Z 1 ohnedies erst nach der Beschlussfassung des Gemeinderates, daher war der Abs. 1 zum Zeitpunkt der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms jedenfalls zu berücksichtigen und die Maßnahmen des § 5 Abs. 1 verbindlich.

5.5 Änderungsanlass

Gemäß § 25 Abs. 1 NÖ ROG 2014 darf ein örtliches Raumordnungsprogramm nur unter bestimmten Voraussetzungen abgeändert werden.

Das Gesetz verleiht dem Flächenwidmungsplan dadurch im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich erhöhte Bestandskraft. So kann etwa von einer - die Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtfertigenden - "wesentlichen Änderung der Grundlagen" nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes nicht schon dann gesprochen werden, wenn neue Tatsachen bloß punktuell neue Zielsetzungen rechtfertigen, sondern erst dann, wenn sie erlauben, neue Ziele allgemeiner Art anzustreben oder wenn sie durch eine Änderung der Rechtslage notwendig geworden ist (VfSlg 17.015/2003).

Im Erläuterungs- und Umweltbericht vom Jänner 2018 der G GmbH wird in Bezug auf die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ausgeführt:

„Aufgrund der bereits in diesem Gebiet bestehenden Wohnnutzungen und der Standorte für Betriebe, die sich auch im Wohnbauland (Bauland-Kerngebiet) realisieren lassen, ist geplant, das derzeitige Bauland-Betriebsgebiet (BB), das sich südlich der *** befindet, in Bauland- Kerngebiet (BK) umzuwidmen, damit wäre eine Stärkung dieser Flächen in Hinblick auf Dienstleistungsunternehmen und gemischte Nutzungen gegeben. Die bestehenden Betriebe können im Rahmen der Widmung Bauland-Kerngebiet weiter betrieben werden, es wird aber damit auch dokumentiert, dass betriebliche Erweiterungen oder Veränderungen in Hinblick auf Bauland-Betriebsgebiet nicht mehr vorgenommen werden können. Die bestehenden Wohnnutzungen in diesem Gebiet können in der Folge erweitert werden. Zu den südlich angrenzenden Flächen dieses Baublocks, die bereits als Bauland-Kerngebiet gewidmet sind, würde sich eine Vereinheitlichung der Nutzung ergeben und können allfällige Konflikte damit hintangehalten werden.“

(...)

Im raumordnungsfachlichen Gutachten vom 19. März 2018, ***, wird ausgeführt:

„Im Bereich südlich der *** findet sich eine gemischte Struktur aus Wohnen und betrieblicher Nutzung. Diese gemischte Nutzung soll auch zukünftig forciert werden, was mit der Umwidmung in Bauland Kerngebiet zum Ausdruck kommen soll.“

Eine wesentliche Änderung der Grundlagen ergibt sich aus diesen Ausführungen nicht. Auch ein sonstiger Anlass im Sinne des § 25 Abs. 1 NÖ ROG 2014, der die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes rechtfertigen würde, ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

5.6 Zusammenfassung

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass konkrete Bedenken vorliegen, dass die im Jahr 2018 erfolgte Umwidmung folgende Bestimmungen des NÖ ROG 2014 verletzt hat und daher gesetzwidrig ist:

- a. Verstoß gegen Leitziele und Planungsrichtlinien zur Vermeidung gegenseitiger Störungen und Nutzungskonflikte (§ 1 Abs. 2 Z 1 lit c und Abs. 2 Z 3 lit. f NÖ ROG 2014, § 14 Abs. 2 Z 8 NÖ ROG 2014)
- b. Fehlende bzw. unzureichende Grundlagenforschung (§ 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014)
- c. Widerspruch zum überörtlichen Raumordnungsprogramm (§ 6 Abs. 1 NÖ ROG 2014)
- d. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms ohne Vorliegen eines Änderungsanlasses (§ 25 Abs. 1 NÖ ROG)

6. Umfang der Anfechtung:

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes haben Pläne, die unmittelbare normative Wirkungen für Rechtsunterworfenen entfalten, rechtsstaatlichen Anforderungen der Plangenaugigkeit zu entsprechen. So muss der Rechtsunterworfene die Rechtslage aus der planlichen Darstellung eindeutig und unmittelbar – also ohne das Heranziehen etwaiger technischer Hilfsmittel wie zB des Grenzkatasters – feststellen können (VfSlg 20.429/2020 mwN). In diesem Sinne muss auch die Abgrenzung des Aufhebungsumfangs zureichend genau umschrieben, d.h. so beschaffen sein, dass der Rechtsunterworfene die durch ein allfälliges aufhebendes Erkenntnis des VfGH herbeigeführte neue Rechtslage aus der Zusammenschau von planlicher Darstellung und der Aufhebungskundmachung (Art. 139 Abs. 5 B-VG) eindeutig und unmittelbar (also ohne das Heranziehen etwaiger technischer Hilfsmittel wie zB des Grenzkatasters) feststellen kann (VfSlg 11.807/1988; 20.429/2020).

Wie bereits dargelegt, hat die Plandarstellung im Flächenwidmungsplan bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderates die vorhandenen Grundstücke nicht korrekt ausgewiesen.

Der gegenständlich relevante Teilbereich des nunmehrigen Baugrundstückes wies weder zum damaligen Zeitpunkt, noch heute, die laut Plandarstellung ausgewiesene Grundstücksnummer *** auf.

Geht man davon aus, dass die Flächenwidmung des nunmehrigen Baugrundstückes dennoch rechtswirksam von Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Kerngebiet geändert wurde und die Änderung in der „falschen“ Plandarstellung hinreichend konkret dargestellt wurde, müsste auch eine Aufhebung der Flächenwidmungsänderung der Grundstücksnummer *** als hinreichend konkret angesehen werden (Eventualantrag 1).

Dies hat zwar zur Folge, dass auch das heute nach einer erfolgten Grundstücksteilung tatsächlich noch vorhandene Grundstück mit der Nummer *** von der Aufhebung mitumfasst ist, obwohl dieses für das anhängige verwaltungsgerichtliche Verfahren nicht präjudiziell ist.

Der Verfassungsgerichtshof hat jedoch in ständiger Rechtsprechung sowohl in amtswegig eingeleiteten Prüfungsverfahren, in denen das maßgebliche Grundstück im Flächenwidmungsplan (oder Bebauungsplan) nicht mit der Grundstücksnummer bezeichnet war (s. zB VfSlg. 11592/1987), als auch in entsprechenden Antragsverfahren (s. zB VfSlg. 12650/1991) den Standpunkt eingenommen, dass der das Grundstück umfassende engste planlich abgrenzbare Bereich als präjudiziell anzunehmen ist (VfSlg 14.629/1996).

Eine Aufhebung der Flächenwidmungsänderung des Grundstückes Nr. *** laut Plandarstellung erscheint im gegenständlichen Fall der engste planlich abgrenzbare Bereich zu sein. Im Übrigen treffen die angeführten Gründe für die Aufhebung der Flächenwidmung auf das gesamte Grundstück Nr. *** laut Plandarstellung zu.

Auch südlich lässt sich der Umfang der beantragten Aufhebung trotz der bereits vor 2018 erfolgten, unter Punkt 2 dargestellten Grundstücksänderungen, unmittelbar aus der Plandarstellung entnehmen, zumal keine Änderungen der angrenzenden Grundstücke *** und *** erfolgten. Die südliche Grenze des Grundstückes *** laut Plandarstellung kann daher durch die Verbindung des südöstlichen Eckpunktes des

Grundstückes *** und des südwestlichen Eckpunktes des Grundstückes *** erkannt werden.

In Bezug auf die heute tatsächlich vorliegenden Grundstücksgrenzen ergibt sich dadurch folgender Aufhebungsumfang (blau markiert):

[Abweichend vom Original

...

Bild nicht wiedergegeben]

Die nahezu gleichlautenden Eventualanträge 6 bis 10 sowie 11 bis 15 wurden aus verfahrensökonomischen Gründen formuliert, zumal die Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Stockerau am 28.03.2018 getrennt zu 3 verschiedenen Verordnungen (A, B und C) erfolgte, aber diese in einer gesammelten Form gemeinsam kundgemacht worden sind.

7. Ergebnis:

Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 und Abs. 4 iVm 135 Abs. 4 und Art. 89 Abs. 2 B-VG sieht sich das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich verpflichtet, die Aufhebung der angeführten Verordnung im dargelegten Umfang zu beantragen.

Gemäß § 57 Abs. 3 des Verfassungsgerichtshofgesetzes 1953 (VfGG) dürfen nunmehr in dem beim Landesverwaltungsgericht Niederösterreich anhängigen Beschwerdeverfahren bis zur Verkündung bzw. Zustellung des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes nur solche Handlungen vorgenommen oder Anordnungen und Entscheidungen getroffen werden, die durch das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes nicht beeinflusst werden können oder die die Frage nicht abschließend regeln und keinen Aufschub gestatten.

Daher ist das Beschwerdeverfahren bis zum Vorliegen einer Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes zu unterbrechen und erst danach fortzusetzen.

Der Papierakt der belangten Behörde sowie eine Kopie des elektronischen Aktes des Verwaltungsgerichtes sind dem gegenständlichen Antrag angeschlossen.