

MARKTGEMEINDE

GUNTRAMSDORF

POL.BEZ.
MÖDLING

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

ERLÄUTERUNGSBERICHT EINSCHLIESSLICH PLANDARSTELLUNG

PLANVERFASSER:

**DI SUSANNE
HASSELBERGER**



**INGENIEURBÜRO für RAUMPLANUNG
und RAUMORDNUNG**

Vorm. RAUMPLANUNGSBÜRO DI KARL SIEGL

Gschwandnergasse 26-28/2
1170 WIEN

Tel.: 01/4893552

Email: raumplanung@haselberger.eu

PLANZAHL:

**GUTR - BÄ24 - 12840 - E
WIEN, IM JÄNNER 2026**

AUSFERTIGUNG FÜR

- ☐ BÜRO
- ☐ GEMEINDE
- ☐ ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG

INHALTSVERZEICHNIS

A. LAGEÜBERSICHT UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	2
A.1 ÜBERSICHT	2
A.2 KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ABÄNDERUNG.....	2
A.3 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA2000-FESTLEGUNGEN / NÖ- ARTENSCHUTZVERORDNUNG	3
B. PLANENTWURF DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	3
C. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	4
ANPASSUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN IM SÜDEN DER „FRIEDHOFSTRASSE“	4
D. TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN	7
E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF.....	8
F. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN.....	9

A. LAGEÜBERSICHT UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

A.1 ÜBERSICHT

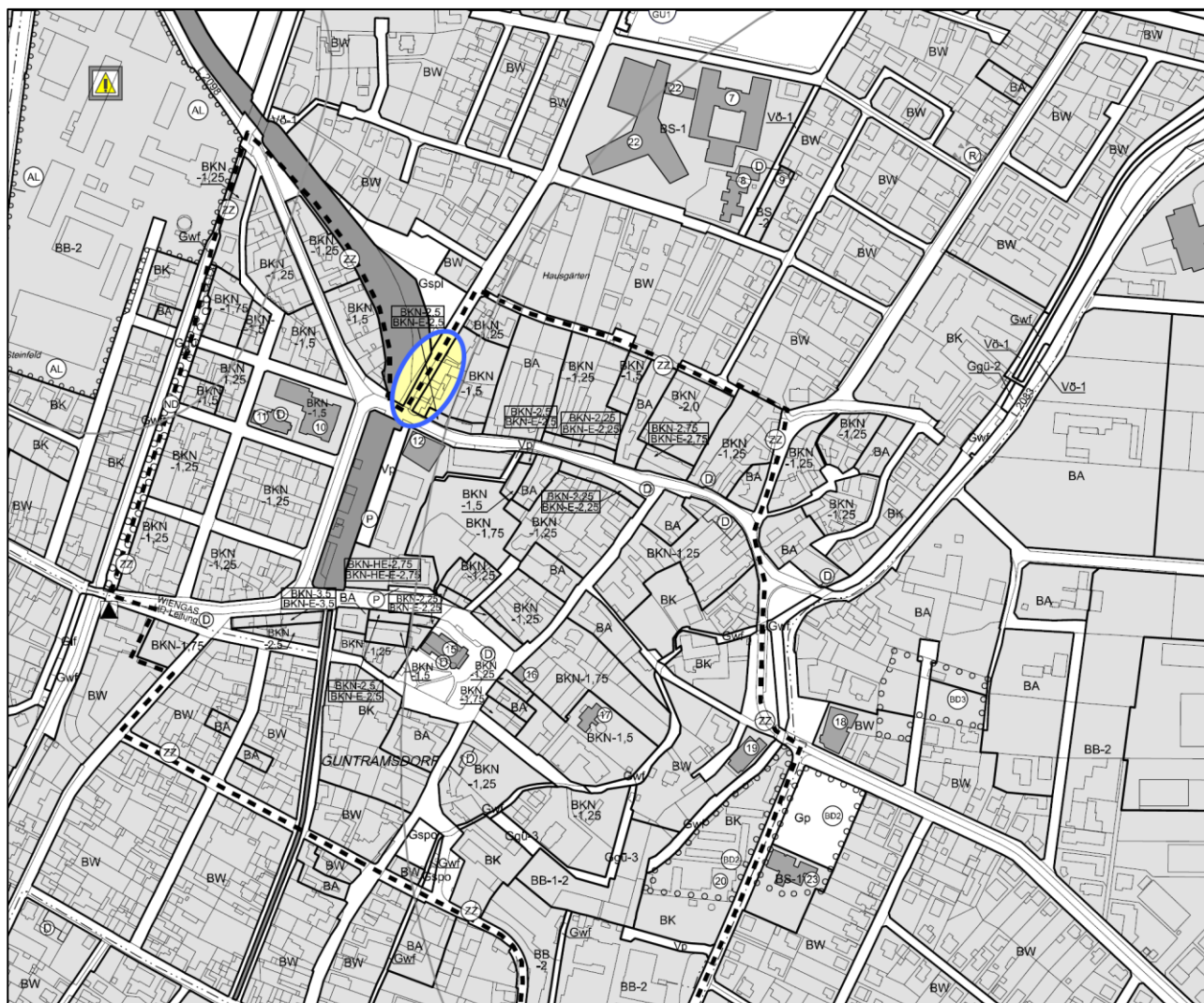


Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan mit Darstellung des geplanten Änderungspunktes

A.2 KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ABÄNDERUNG

Die Marktgemeinde Guntramsdorf beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens den Bebauungsplan gemäß dem nachfolgend aufgelisteten und in diesem „Erläuterungsbericht“ im Detail behandelten Änderungspunkt abzuändern:

*** Anpassung von Verkehrsflächen im Süden der „Friedhofsstraße“**

Anpassung von Verkehrsflächen im Süden der „Friedhofsstraße“ – Streichung des Widmungszusatzes „Eisenbahn“ auf einer rechtskräftig gewidmeten „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ gemäß vorliegendem Teilungsentwurf verbunden mit Abänderungen von Details der Verkehrserschließung.

A.3 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA2000-FESTLEGUNGEN / NÖ-ARTENSCHUTZVERORDNUNG

3.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ

Die westlich der Südbahnstrecke liegenden Flächen des Gemeindegebietes von Guntramsdorf sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ bzw. Biosphärenparks „Wienerwald“. Weiters liegen im westlichen Bereich des Gemeindegebietes Teilflächen innerhalb des Naturparks „Föhrenberge“ (westlich der „L151“) bzw. innerhalb des Naturschutzgebietes „Eichkogel“ (östlich der „L151“).

Allerdings bestehen in dem betreffenden Änderungsbereich keine für das Änderungsverfahren relevanten naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich.

3.2. EUROPASCHUTZGEBIETE

Der westlich der Südbahnstrecke liegende Teil der Marktgemeinde Guntramsdorf ist von „Natura2000“-Festlegungen betroffen („Natura2000“- FFH- und Vogelschutzgebiet Nr. 11 „Wienerwald - Thermenregion“). Die geplante „Änderung“ zum Bebauungsplan liegt außerhalb dieser „Natura2000“-Flächen.

Da der geplante Änderungspunkt lediglich die Übernahme einer Änderung des Flächenwidmungsplanes darstellt, sind keine Auswirkungen in Bezug auf Abänderung des Bebauungsplanes in diesem Zusammenhang zu erwarten.

3.3. NÖ-ARTENSCHUTZVERORDNUNG

Im Hinblick auf die NÖ-Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) ist festzustellen, dass die geplante Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich bereits rechtskräftig gewidmete und versiegelte Verkehrsflächen betrifft bzw. es sich um eine Anpassung an die in der Natur bestehenden Nutzungsverhältnisse handelt. Es erfolgt lediglich die Abänderung der Kotierung der bestehenden Straßenbreite.

Aus oben genannten Gründen sind daher keine negativen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ- Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) zu erwarten.

B. PLANENTWURF DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Siehe umseitige, gemäß § 5 Abs.1 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführte Plandarstellung im Maßstab 1 : 1.000 (1 Blatt).

C. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

ANPASSUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN IM SÜDEN DER „FRIEDHOFSTRASSE“

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst die Übernahme des Änderungspunktes der laufenden Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. Flächenwidmungsplanes (PZ: GUTR – FÄ24 – 12839):

Anpassung von Verkehrsflächen im Süden der „Friedhofstraße“ – Streichung des Widmungszusatzes „Eisenbahn“ auf einer rechtskräftig gewidmeten „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ gemäß vorliegendem Teilungsentwurf.

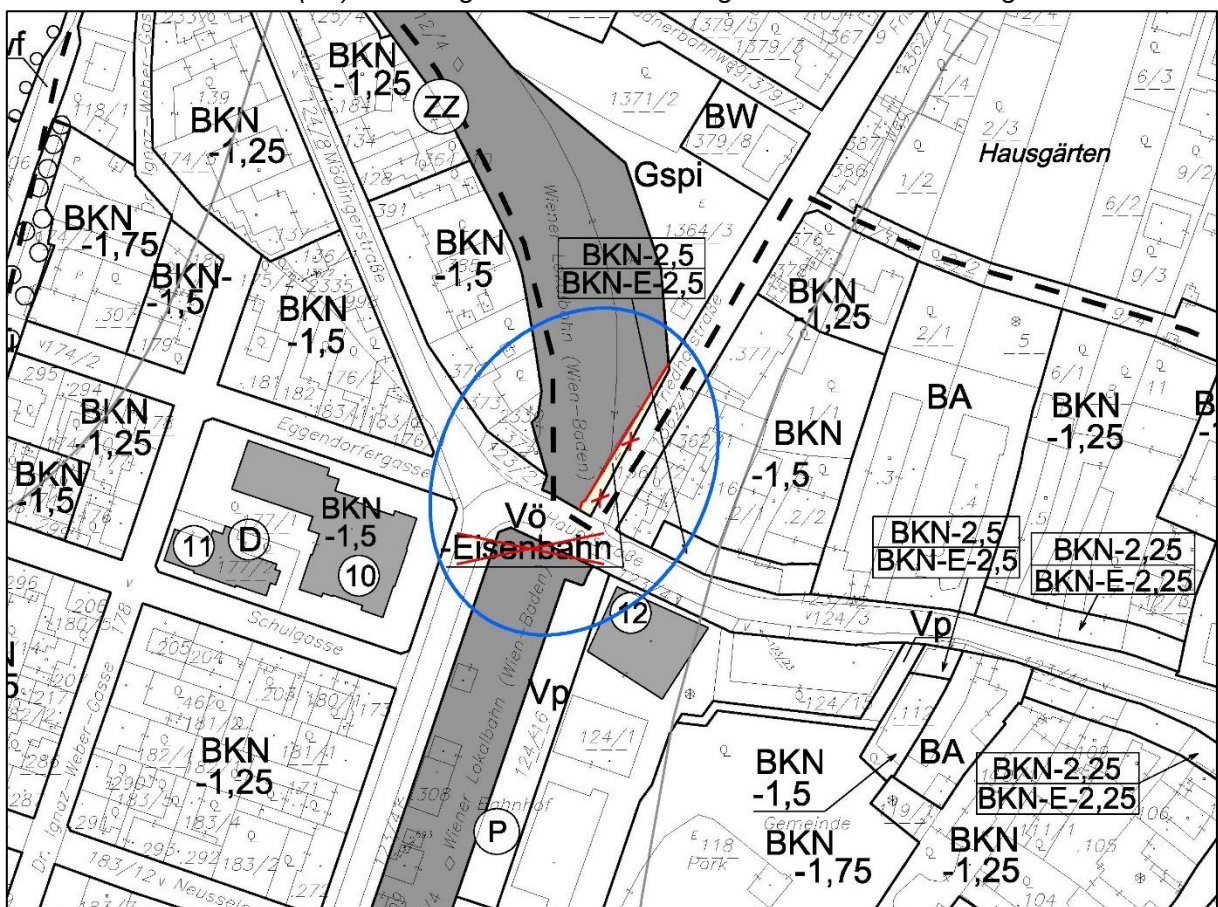
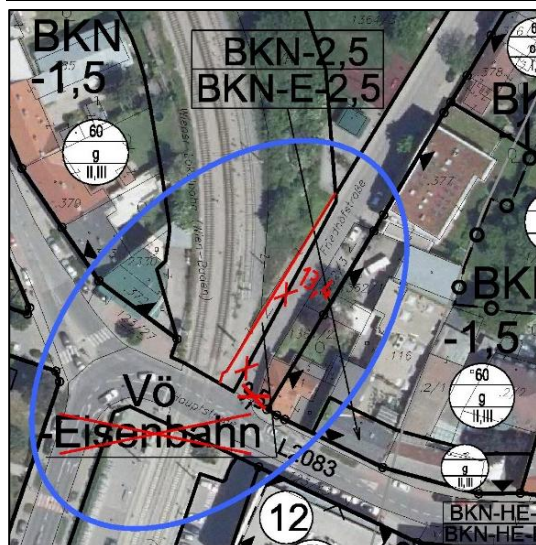


Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt des Änderungsbereiches aus der Schwarz-Rot - Darstellung des Änderungsentwurfes zum Flächenwidmungsplan

Eine ausführliche Begründung dieser geplanten Widmungsänderung findet sich im parallel zur Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegenden „Erläuterungsbericht“ zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: GUTR – FÄ24 – 12839 - E).

Parallel dazu werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der „Friedhofstraße“ Details der Verkehrserschließung abgeändert.

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

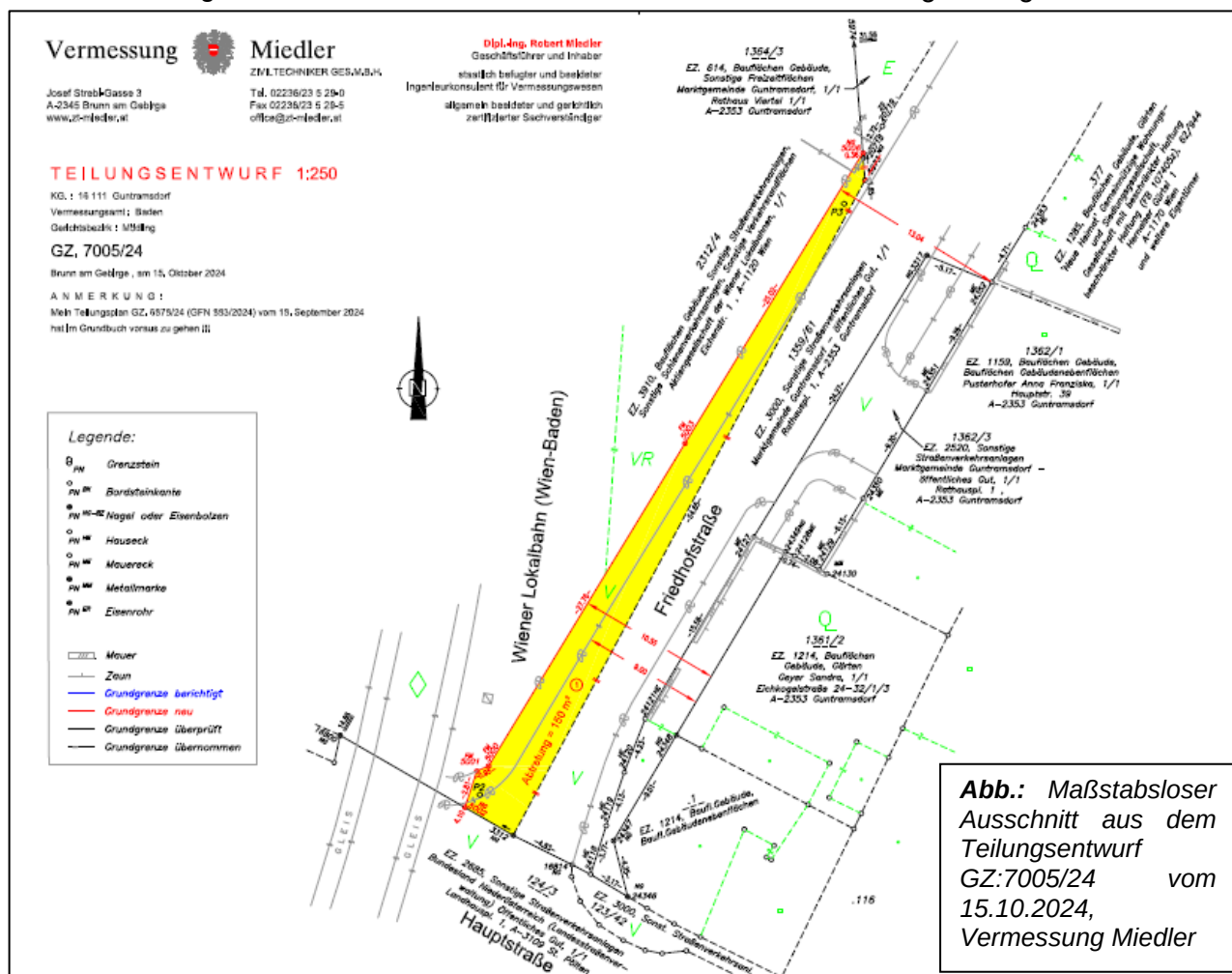


Die geplante Änderung betrifft bereits versiegelte, als „öffentliche Verkehrsfläche - Eisenbahn“ kenntlichgemachte bzw. gewidmete Flächen im Bereich „Friedhofstraße“/ „Badner Bahn“.

Die betreffende Fläche wird derzeit bereits als Gehsteig entlang der „Friedhofstraße“ bzw. im südlichen Ende als Teil der Fahrbahn genutzt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes hinterlegt mit Orthofoto Stand 2022 im Maßstab 1:2.00

Die Marktgemeinde Guntramsdorf hat die als Teil der Erschließungsstraße genutzten Flächen bereits erworben. Die rd. 150m² große Fläche wurde gemäß Teilungsplan (GZ. 7005/24) Vermessung Miedler vom 15. Oktober 2024 (siehe nachfolgenden Ausschnitt) mit der Parzelle 1359/61 vereinigt und somit der Parzelle 1359/61 der „Friedhofstraße“ zugeschlagen.



Gemäß einem vorliegenden Teilungsplan soll dementsprechend daher der Gehsteig sowie Teile der Fahrbahn der „Friedhofstraße“ der Widmung „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ zugeschlagen werden.

Im Zuge der geplanten Änderung zum Bebauungsplan soll daher die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Straßenbreite im Bereich der neuen Widmungsabgrenzung mit einer Breite von 13,4m kotiert werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aus Sicht der Marktgemeinde bzw. der Planverfasserin die geplante Änderung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit dient und eine Absicherung der in der Natur bestehenden Nutzungsverhältnisse darstellt. Es bestehen dadurch keine Widersprüche zum rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm bzw. zu den Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes bzw. sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild zu erwarten sind.

D. TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Im Zuge der geplanten Änderung werden die Textlichen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Guntramsdorf nicht abgeändert.

E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Guntramsdorf beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

V E R O R D N U N G

§1: Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf abgeändert.

§2: Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen, Plandarstellung (PZ.: GUTR – BÄ24 – 12840, verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne HASELBERGER, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBI. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

§3: Die Plandarstellung liegt im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§4: Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

F. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN

Die vorliegenden Unterlagen („Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der MGM Guntramsdorf“) werden unter dem Dateinamen „*Haselberger_Guntramsdorf_Bebpl_Aenderung_GUTR_BAE24_12840_E.zip*“ in der „Cloud“ der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung digital bereitgestellt.