

MARKTGEMEINDE

GUNTRAMSDORF

**POL.BEZ.
MÖDLING**

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES / ÖRTL. RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

**ERLÄUTERUNGSBERICHT EINSCHLIESSLICH
PLANDARSTELLUNGEN
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN
nach §25a NÖ-ROG 2014 idgF.**

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 - FÄ24 - 12839 - E
WIEN, IM JÄNNER 2026**

MITARBEIT:

DI CHRISTOPH PUSCHMANN

AUSFERTIGUNG FÜR

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

INHALTSVERZEICHNIS

A. LAGEÜBERSICHT, KURZBESCHREIBUNG, PLANENTWURF DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	3
A.1. LAGEÜBERSICHT	3
A.2. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	3
A.3. PLANENTWURF ZUR GEPLANTEN ÄNDERUNG	3
B. BESTÄTIGUNG - BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §25a NÖ-ROG 2014 idgF.....	4
C. BEHANDLUNG DER THEMEN BAULANDBEDARF UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SOWIE NATURGEFAHREN	6
C.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	6
C.2. BAULANDBEDARF.....	7
C.3. NATURGEFAHREN.....	10
D. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	13
* ANPASSUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN IM SÜDEN DER „FRIEDHOFSTRASSE“	13
E. NATURA 2000-FESTLEGUNGEN / NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / ARTENSCHUTZ.	15
E.1. BEWERTUNG DER ABÄNDERUNG IM HINBLICK AUF EUROPASCHUTZGEBIETE	15
E.2. SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ.....	16
E.3. NÖ-ARTENSCHUTZVERORDNUNG.....	16
F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF	17
G. DIGITALE AUSFERTIGUNG DES „ERLÄUTERUNGSBERICHTES“	18
H. ANHANG.....	19

A. LAGEÜBERSICHT, KURZBESCHREIBUNG, PLANENTWURF DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

A.1. LAGEÜBERSICHT

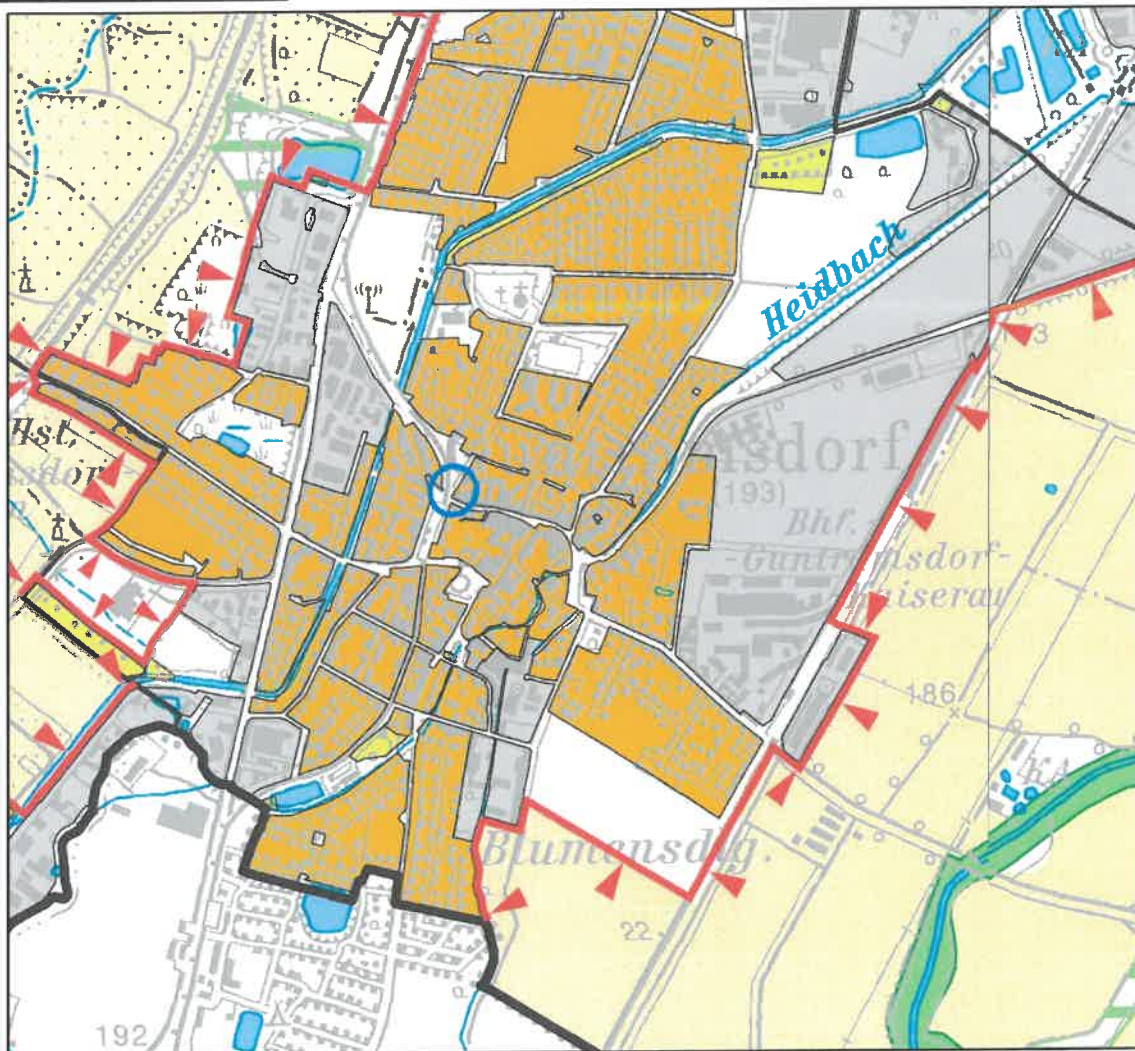


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Bezirk Mödling“ (LGBl.Nr. 17/2025, Blätter 58 Baden Süd und 59 Wien Süd) mit Darstellung der Lage des geplanten Änderungspunktes (blaue Markierung) im vergrößerten Maßstab 1:20.000

A.2. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

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

A.3. PLANENTWURF ZUR GEPLANTEN ÄNDERUNG

Siehe umseitig beiliegende, gemäß §12(5) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBl.Nr. 8000/2 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführte Plandarstellung der geplanten Abänderung zum Flächenwidmungsplan (1 Blatt - M 1:2.000).

B. BESTÄTIGUNG - BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §25a NÖ-ROG 2014 idgF.

Voraussetzungen für ein „beschleunigtes Verfahren“ gemäß §25a NÖ-ROG 2014 idgF.:

„Sofern für eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist, die Erhaltung der Verpflichtung zur Aufarbeitung und Darstellung hinsichtlich der in §25 Abs. 4 sechster Satz aufgezählten Themen nachgewiesen ist und weiters

- *die Baugrundeignung und die Baulandreserven, der Bedarf und die kurzfristige Verfügbarkeit der neuen Baulandflächen aktuell dokumentiert sind,*
- *kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen und aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben besteht,*
- *sich die Widmungsfläche außerhalb von naturschutzrechtlich relevanten Bereichen befindet, wobei auch der Artenschutz zu berücksichtigen ist,*
- *die Widmungsfläche nicht das Ausmaß von zukünftig 1 ha Wohnbauland oder 2 ha Betriebsgebiet übersteigt,*

und das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt wird, dann bedarf dies keiner Genehmigung der Landesregierung gemäß § 24 Abs. 11. Die Landesregierung ist jedoch von der Auflegung des Entwurfs schriftlich oder elektronisch unter Anschluss einer Auflistung aller beabsichtigten Änderungen zu benachrichtigen.“

Untersuchung der Umweltauswirkungen im Sinne des §25(4)Z.2 NÖ-ROG 2014 idgF.:

Im Hinblick auf die gegenständlich geplante Abänderung (Anpassung von Verkehrsflächen im Süden der „Friedhofstraße“) ist festzustellen, dass für diese im Sinne §25 Abs. 1a Z.6 NÖ-ROG 2014 idgF. „zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen (...)“ dient und sowohl inhaltlich als auch vom Umfang her „relevante Umweltauswirkungen“ von vornherein ausgeschlossen werden können. Somit ist **keine „Strategische Umweltprüfung“ bzw. kein diesbezügliches „Screening“** durchzuführen.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren durch den Ortsplaner für die geplanten Abänderungen gemäß dem seitens des Amtes der NÖ Landesregierung auf der NÖ-Raumordnungshomepage bereitgestellten „Formblatt“.

Anmerkung: Da im Hinblick auf die neuen gesetzlichen Bestimmungen seitens der NÖ Landesregierung noch keine aktuelleren verfahrensrelevanten Dokumente bereitgestellt worden sind, wird nachfolgend weiterhin das „Formblatt zur Bestätigung der Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 25a Abs.1 – Verkehrsfläche und Widmungsarten des Grünlands (ausgenommen Geb, Gkg, Gc, Gho) verwendet.

**Bestätigung der Voraussetzungen für ein „Beschleunigtes Verfahren“
nach §25a NÖ-ROG 2014**

Beim geplanten Änderungspunkt handelt es sich um die Streichung des Widmungszusatzes „Eisenbahn“ auf einer rechtskräftig gewidmeten „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ der Gemeinde, gemäß vorliegendem Teilungsplan im Bereich der Parz.Nr. 2312/4 im Süden der „Friedhofstraße“ im unmittelbaren Ortszentrum von Guntramsdorf.

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	☐ erfüllt ☒ apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	☒ erfüllt – siehe Kapitel D
Vorhandene Grundlagen zu Bevölkerung noch aktuell?	☐ erfüllt ☒ aktualisiert – siehe Kapitel C.1
Vorhandene Grundlagen zu Baulandreserven noch aktuell?	☐ erfüllt ☒ aktualisiert - siehe Kapitel C.2
Vorhandene Grundlagen zu Naturgefahren noch aktuell?	☒ erfüllt ☒ aktualisiert – siehe Kapitel C.3
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	☒ erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	☒ erfüllt
Artenschutz	☒ keine Hinweise – siehe Kapitel E.3 ☐ Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	☒ erfüllt

Aufgrund der Tatsache, dass sich die geplante Änderung **hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen als unverändert** darstellt sowie **relevante Umweltauswirkungen** von vornherein ausgeschlossen werden können, beabsichtigt die Marktgemeinde Guntramsdorf ein „beschleunigtes Verfahren“ §25a NÖ-ROG abzuwickeln.

Bestätigung durch Ortsplaner:

Hiermit wird durch das Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger (Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien) bestätigt, dass die Voraussetzungen für ein „Beschleunigtes Verfahren“ nach §25a gemäß dem NÖ-ROG 2014 für die gegenständlich geplante Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Guntramsdorf vorliegen.

Wien am: 30.1.2026

Unterschrift: 

C. BEHANDLUNG DER THEMEN BAULANDBEDARF UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG SOWIE NATURGEFAHREN

C.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Guntramsdorf stellt sich in den vergangenen Jahrzehnten – im Vergleich zum politischen Bezirk Mödling bzw. zu Niederösterreich – folgendermaßen dar (siehe nachfolgende Abbildung):

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	2 141	100	28 916	100	1 077 232	100
1880	2 776	130	34 284	119	1 152 767	107
1890	3 959	185	44 257	153	1 213 471	113
1900	4 729	221	54 621	189	1 310 506	122
1910	5 486	256	64 696	224	1 425 238	132
1923	4 539	212	62 849	217	1 426 885	132
1934	4 653	217	67 756	234	1 446 675	134
1939	4 700	220	72 054	249	1 455 373	135
1951	5 420	253	68 247	236	1 400 471	130
1961	5 886	275	68 114	236	1 374 012	128
1971	6 017	281	80 484	278	1 420 816	132
1981	6 090	284	92 183	319	1 427 849	133
1991	6 977	326	100 456	347	1 473 813	137
2001	8 421	393	106 374	368	1 545 804	143
2011	8 949	418	114 086	395	1 614 693	150
2021	9 143	427	119 600	414	1 698 951	158
2025	9 450	441	121 525	420	1 727 514	160

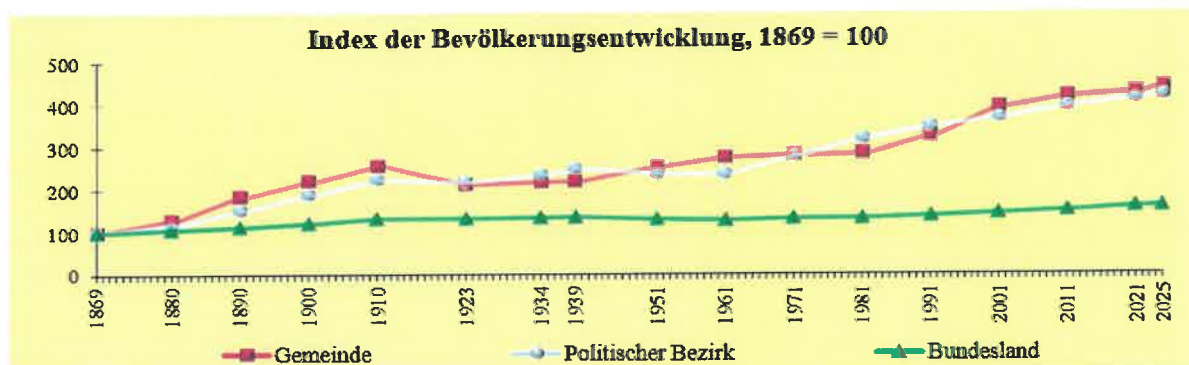


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Statistik Austria, "Ein Blick auf die Gemeinde Guntramsdorf" - Onlineabfrage vom 19.12.2025

Aus der obigen Tabelle bzw. Grafik ist u.a. abzulesen, dass seit dem Jahr 1939 eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme in der Marktgemeinde Guntramsdorf zu verzeichnen ist. Deutliche Zunahmen der Einwohnerzahlen erfolgten in den Dekaden 1981 bis 1991 und 1991 bis 2001. Seither erfolgte die Bevölkerungsentwicklung moderater, wobei in den letzten 4 Jahren wieder ein – gegenüber dem Zeitraum seit 2001 – leicht erhöhtes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist.

Insgesamt entspricht die Bevölkerungsentwicklung nach dem 2. Weltkrieg bis heute den Wachstumsraten des Bezirks Mödling, wenngleich die Wachstumsspitzen in unterschiedlichen Zeiträumen erfolgten. Hinsichtlich des Vergleiches der Wachstumsszahlen der Bevölkerung mit jenen des Landes Niederösterreich zeigt sich ein deutlich stärkeres Wachstum im

jenen des Landes Niederösterreich zeigt sich ein deutlich stärkeres Wachstum im Zusammenhang mit der florierenden Wirtschaftsregion des südlichen Umlandes von Wien.

Durch die nunmehr geplante Änderung zum Flächenwidmungsplan sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Guntramsdorf zu erwarten.

C.2. BAULANDBEDARF

C.2.1. FLÄCHENBILANZ

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens werden keine neuen Baulandflächen gewidmet.

Die Aktualisierung der Baulandflächenbilanz erfolgte im April 2025 nach Abschluss des vorangegangenen Änderungsverfahrens (PZ: GUTR-FÄ23-12701 mit GR-Beschluss: 27.03.2025) und ist dem Ende des Kapitels beigelegt.

Dabei ergab sich u.a., dass von den im gesamten Gemeindegebiet rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandflächen im Ausmaß von rund 199,9ha (bestehend aus den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Kerngebiet“ und „Bauland – Agrargebiet“) – rund 172,1ha bebaut und rund 27,8ha als Wohnbaulandreserveflächen anzusehen sind, wobei rund 15,9ha als „Aufschließungszone“ gewidmet sind. Der Anteil der noch unbebauten Wohnbaulandflächen (ohne Berücksichtigung ihrer Verfügbarkeit) betrug zu diesem Zeitpunkt demnach 13,9% an den Gesamt-Wohnbaulandflächen.

GEMEINDE:		Guntramsdorf					
Nummer:		16111					
	gesamt	bebaut	unbebaut	davon:			Bauland-Reserve
	in ha	in ha	in ha	Aufschl.-Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet (BW)	167,48	142,67	24,81	15,91	-	-	14,8
Bauland-Kerngebiet (BK)	22,76	22,41	0,35	-	-	-	1,5
Bauland-Agrargebiet (BA)	9,61	7,00	2,61	-	-	-	27,2
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO)	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme	199,85	172,08	27,77	15,91	-	-	13,9
Bauland-Agrargebiet-ohne Wohnnutzung (BA-ow)	-	-	-	-	-	-	-
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	145,33	105,35	39,98	19,21	-	-	27,5
Bauland-Industriegebiet (BI)	14,06	10,47	3,59	-	-	-	25,5
Bauland-Sondergebiet (BS)	14,13	11,65	2,48	-	-	-	17,6
SUMME	373,37	299,55	73,82	35,12	-	-	19,8
* Ermittlung: Angabe der Gemeinde 01/2025				(A) Aufschließungszonen, gem. §16 Abs. 4 NÖ-ROG 2014 (B) befristetes Bauland, gem §17 Abs. (1) NÖ-ROG 2014 (C) Vertragsbauland, gem §17 Abs. (2) NÖ-ROG 2014 (D) (unbebaut/Gesamt)*100			

C.2.2. BAULANDMONITORING INKLUSIVE QUALITATIVER BETRACHTUNG DER BAULANDFLÄCHENBILANZ

Das vorliegende „Baulandmonitoring“ wurde im Rahmen der Widmungsänderung „GUTR-FÄ19-12419“ im November 2023 mit Daten vom Oktober 2023 erstellt und ist dem Ende des Kapitels beigelegt:

*** Wohnbaulandreserven**

Die qualitative Betrachtung der zum damaligen Zeitpunkt rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandreserven im Ausmaß von rd. 29,2ha untersuchte die Menge unbebauter Wohnbaulandflächen, die für eine Siedlungsentwicklung - aller Voraussicht nach - tatsächlich zur Verfügung stehen könnten, bzw. Reserveflächen, für die – im Hinblick auf eine kurz- bis mittelfristige „Verwertung“ - einschränkende Faktoren festzustellen sind.

Aus der Untersuchung geht hervor, dass von den insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnbaulandreserveflächen insgesamt 26,9ha (d.h. etwa 92% aller Reserven) damals aus unterschiedlichen Gründen nicht unmittelbar verfügbar waren (Eigenbedarf, Kapitalanlage, Nutzung als Hausgarten etc.).

Davon waren wiederum etwa 16,9ha (63,1%) infrastrukturell nicht erschlossen und somit kurz- bis mittelfristig auch nicht bebaubar (Festlegung im Flächenwidmungsplan als „Aufschließungszonen“). Weitere 5,3ha waren aufgrund ihrer zumeist kleinteiligen Parzellenstruktur ebenfalls ohne Veränderung der Parzellenstruktur nicht bebaubar.

Bei den verbleibenden, unmittelbar verfügbaren Wohnbaulandreserven im Ausmaß von rund 2,3ha befanden sich ca. 1,3ha im Eigentum von Bauträgern. Der Gemeinde waren weder Grundstücke bekannt, bei denen damals aktuell eine Verkaufsbereitschaft vorlag, noch befanden sich bebaubare Baulandgrundstücke in Gemeindebesitz.

Für ca. 0,9ha der übrigen Wohnbaulandreserven, bei denen damals mit einer kurzfristigen Bebauung zu rechnen war, wurden Bauplatzerklärungen erteilt bzw. lief eine nicht genutzte Baubewilligung ab. Lediglich für je 1 Grundstück bestand eine aufrechte Baubewilligung bzw. war ein grundsätzlich bewilligungsfähiges Projekt vorhanden.

*** Nachverdichtung – bebaute Wohnbaulandflächen**

Im Zuge des „Baulandmonitorings“ wurden auch die bereits bebauten Wohnbaulandflächen hinsichtlich ihres Nachverdichtungspotentials überprüft bzw. erfasst (PZ.: GURT-FÄ19-12419-BM, erstellt im Oktober 2023). Wie in der beiliegenden Plandarstellung ersichtlich, kamen rd. 20ha an Flächen im bebauten Bauland für eine Nachverdichtung in Frage. Dies betraf überwiegend Flächen im zentralen Ortsgebiet von Guntramsdorf sowie einige Flächen in Neu-Guntramsdorf.

Theoretisch bestand damit ein relativ großes „Potential“ für „Nachverdichtung“, wobei in der Praxis die Umsetzung allerdings natürlich nur dann erfolgen kann, wenn eines der betroffenen Grundstücke auch tatsächlich für eine Neubebauung verfügbar ist. Beispiele dafür wurden in den letzten Jahren teilweise in Neu-Guntramsdorf in der „Parkgasse“ bzw. im Ortskern von Guntramsdorf umgesetzt (siehe nachfolgenden Punkt bzw. Plandarstellung „Baulandmonitoring“).

*** Erfassung der Entwicklung einer Dekade**

Die dokumentierte Entwicklung im „Baulandmonitoring“ zeigte, dass im Erhebungszeitraum im Gemeindegebiet von Guntramsdorf insgesamt 764 neue Wohneinheiten geschaffen werden konnten.

Bei knapp der Hälfte dieser neuen Wohneinheiten handelte es sich um die erstmalige Bebauung von Wohnbaulandreserveflächen (356 Wohneinheiten).

Beachtlich war die hohe Anzahl von zusätzlichen 312 Wohneinheiten, welche im vorhandenen Baubestand bzw. durch Neubauten im Bereich von bereits für Wohnbebauung genutzten Baulandflächen geschaffen wurden. Demnach wurde für ca. 41% der innerhalb dieser 10 Jahre neu geschaffenen Wohneinheiten eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bauplätzen erreicht.

Weiters wurde in mehreren Fällen z.B. bisher betrieblich genutzte Bausubstanz durch Wohnbebauung ersetzt und auf diese Art insgesamt 96 neue Wohneinheiten errichtet.

Stellt man nun die Zahlen des Baulandmonitoring gegenüber, ist erkennbar, dass in diesem Zeitabschnitt einer Dekade rund die Hälfte der neugeschaffenen Wohneinheiten auf bis dahin unbebauten Wohnbaulandflächen, entstand.

C.3. NATURGEFAHREN

GEMEINDEGEBIET

Grundsätzlich ist hinsichtlich „Naturgefahren“ festzustellen, dass das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Guntramsdorf sowohl von Überflutungsbereichen („Gelbe und Rote Gefahrenzonen“ gemäß Gefahrenzonenplan bzw. HQ-Anschlagslinien) als auch - gemäß der über den NÖ-Atlas abrufbaren „Gefahrenhinweis-Karten“ - von „Geogenen Gefahrenbereichen“ betroffen ist. Im Detail kann Folgendes festgestellt werden:

- * Für die Marktgemeinde Guntramsdorf wurde von der zuständigen Abteilung Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung der Gefahrenzonenplan Guntramsdorf Revision 2012 erstellt (Übermittlung von ZT.Büro DI Werner TIWALD am 13.6.2013). Gemäß diesem Gefahrenzonenplan sind lediglich Bereiche westlich der „Landesstraße - B17“ betroffen.
- * Weiters bestehen Hochwasseruntersuchungen Gefahrenzonen gemäß §8 WRG-GZPV der Gefahrenzonenplanung Schwechat Unterlauf (Genehmigungsschreiben des BMLRT vom 27.09.2021; übermittelt von „Wernerconsult“ im September 2021), wobei die entsprechenden HQ100-Anschlagslinien im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht sind und ausschließlich Flächen östlich des geschlossenen Ortsgebietes bzw. Flächen östlich des „Mühlbaches“ betreffen.

Die Überprüfung der Aktualität der Kenntlichmachungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes betreffend „Naturgefahren“ im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens ergibt Folgendes:

	Stand der Kenntlichmachungen im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan	Datenbestand gem. NÖ Atlas
HQ100	Gefahrenzonenplanung Schwechat Unterlauf, WA3 – Regionalstelle Industrieviertel, 2021	
Gefahrenzonenplan	Gefahrenzonenplan Guntramsdorf Revision 2012	

Da die derzeit gültigen Anschlagslinien des 100-jährlichen Hochwasserereignisses sowie der „gelben“ und „roten“ Gefahrenzonen im Flächenwidmungsplan in aktueller Form kenntlichgemacht sind, bedarf es keiner Aktualisierung der betreffenden Kenntlichmachung.

* „Geogene Gefahrenbereiche – Rutschprozesse“ befinden sich gemäß der im NÖ-Atlas abrufbaren „Gefahrenhinweis-Karte“ im Gemeindegebiet vorrangig an den Hangflächen und Geländekanten westlich der „Landesstraße - B17“ sowie entlang von Rändern ehemaliger „Ziegelgruben“ und der Trassenschüttungen der „Badner Bahn“.

* „Geogene Gefahrenbereiche – Sturzprozesse“ gibt es gemäß der „Gefahrenhinweis-Karte“ im Gemeindegebiet keine.

Die Baulandflächen mit eingeschränkter Bebaubarkeit sind in der Plandarstellung „Baulandmonitoring“ (Stand Oktober 2023) kenntlichgemacht und planlich verortet (siehe Kap. C.2.2.).

NATURGEFAHREN IM ÄNDERUNGSBEREICH

Hinsichtlich der Lage der im gegenständlichen Fall geplanten Abänderung kann in diesem Zusammenhang Folgendes festgestellt werden:

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Nahbereich zur „gelben“ Gefahrenklasse („Rutschprozesse“) gemäß der „Geogenen Gefahrenhinweiskarte“.

Diesbezüglich kann Folgendes festgestellt werden:

Der betreffende potentielle Gefährdungsbereich „Rutschprozesse“ umfasst eine Aufschüttung der Trasse der Bader Bahn nordwestlich des Änderungsbereiches in einem Abstand von zumindest rd. 50m. Die Bahntrasse liegt in diesem Bereich rd. 5m Höher als das umgebende, ebene Gelände.

Die gegenständliche Änderung umfasst die widmungsrechtliche Anpassung einer bereits in dieser Form schon seit geraumer Zeit hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche der „Friedhofstraße“ (Gehsteig bzw. Fahrbahn). Zudem beträgt der Höhenunterschied der Trasse der „Badner Bahn“ zur „Friedhofstraße“ im Bereich der geplanten Anpassung im Norden maximal 2m, im Süden befindet sich die Straße auf dem Niveau der Bahntrasse (siehe auch nachfolgende Bilddokumentation des Bereiches).



Abbildung: Ansicht des Änderungsbereiches (rechter Fahrbahnrand und Gehsteig) mit Blickrichtung Süden mit der dahinterliegenden Trasse der „Badner Bahn“ und dem Böschungsbereich zur Trasse; Quelle: „google-street-view“ – Aufnahmedatum April 2024



Abbildung: Ansicht des Änderungsbereiches (linker Fahrbahnrand und Gehsteig), in Blickrichtung Norden, mit der angrenzenden Trasse der „Badner Bahn“ und dem beginnenden Böschungsbereich (Bildmitte); Quelle: „google-street-view“ – Aufnahmedatum April 2024

Zusammenfassend wird somit festgestellt, dass nach den vorliegenden Unterlagen bzw. den im Flächenwidmungsplan eingetragenen Kenntlichmachungen im Bereich der geplanten Abänderung keine relevanten Einschränkungen bzw. Gefährdungen zu erwarten sind.

D. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

*** ANPASSUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN IM SÜDEN DER „FRIEDHOFSTRASSE“**

Lage und Beschreibung der geplanten Änderung

Die geplante Widmungsänderung befindet sich am südlichen Ende der „Friedhofstraße“ im unmittelbaren Ortszentrum von Guntramsdorf und umfasst die Streichung des Widmungszusatzes „Eisenbahn“ auf einer rechtskräftig gewidmeten „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ der Gemeinde im Bereich der Parz.Nr. 2312/4.

Ausgangssituation und Begründung der geplanten Änderung

Die geplante Widmungsanpassung erfolgt gemäß Teilungsplan mit der GZ. 7005/24 (Vermessung Miedler vom 15. Oktober 2024 – siehe Anhang Kap. „H“), im Bereich einer seit geraumer Zeit hergestellten Fahrbahnfläche bzw. im Bereich eines Gehsteiges und umfasst die widmungsrechtliche Bereinigung bzw. Anpassung an den gegebenen Bestand. Die rd. 150m² große Fläche, die bereits von der MGM Guntramsdorf erworben wurde, wurde mit der Parzelle 1359/61 vereinigt und somit der Parzelle 1359/61 der „Friedhofsstraße“ zugeschlagen. Parallel dazu soll die Umwidmung „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ erfolgen.

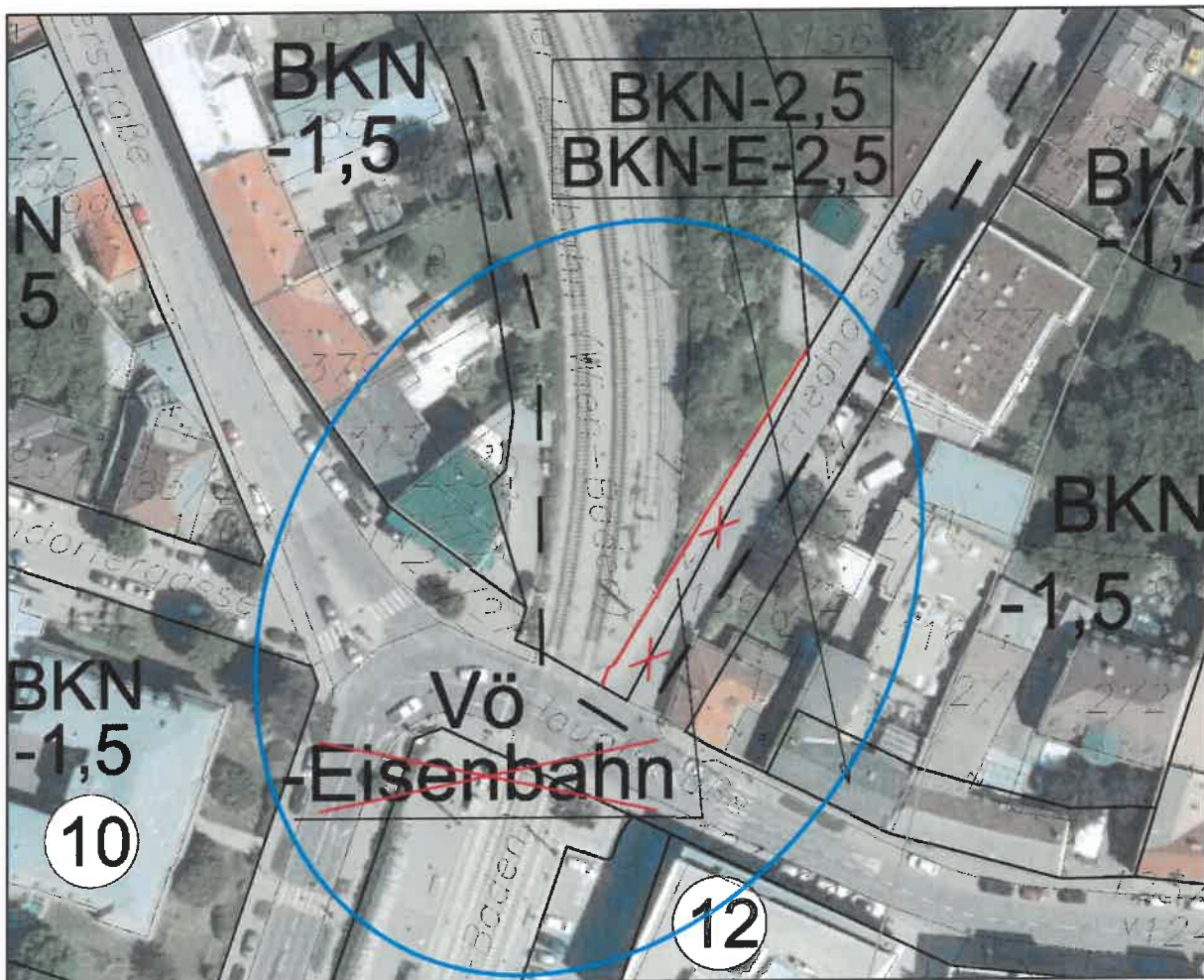


Abbildung: Ausschnitt gemäß dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan mit unterlegtem Orthofoto (BEV 2022) im vergrößerten Maßstab 1:1.000

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die geplante Streichung des Widmungszusatzes „Eisenbahn“ auf einer rechtskräftig gewidmeten „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ bzw. der damit verbundenen Anpassung der Widmungsfestlegungen an die bestehenden Nutzungen im Sinne der Festlegungen des §19(1) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. eine Verbesserung der Verkehrssicherheit erreicht werden kann. Aufgrund der Lage des Bereichs im geschlossenen Siedlungsraum sind auch keinerlei negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur der Marktgemeinde Guntramsdorf bzw. auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Aufgrund der Art und des Umfanges bzw. im Hinblick auf die „Geringfügigkeit“ der geplanten Änderung sind auch keine Widersprüche zum rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Guntramsdorf, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

E. NATURA 2000-FESTLEGUNGEN / NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / ARTENSCHUTZ

E.1. BEWERTUNG DER ABÄNDERUNG IM HINBLICK AUF EUROPASCHUTZGEBIETE

Teile des westlichen Gemeindegebietes von Guntramsdorf sind von „Natura 2000“-Festlegungen („Natura 2000“-FFH- u. VS-Gebiet Nr.11 „Wienerwald - Thermenregion“) betroffen.

Hinsichtlich der im gegenständlichen Fall geplanten Abänderung kann Folgendes festgestellt werden:

Die geplante Widmungsänderung befindet sich außerhalb von „Natura 2000“-Festlegungen betroffenen Flächen, wobei der geringste Abstand der geplanten Widmungsänderung zu den Außengrenzen dieser Schutzgebiete über 1km beträgt.

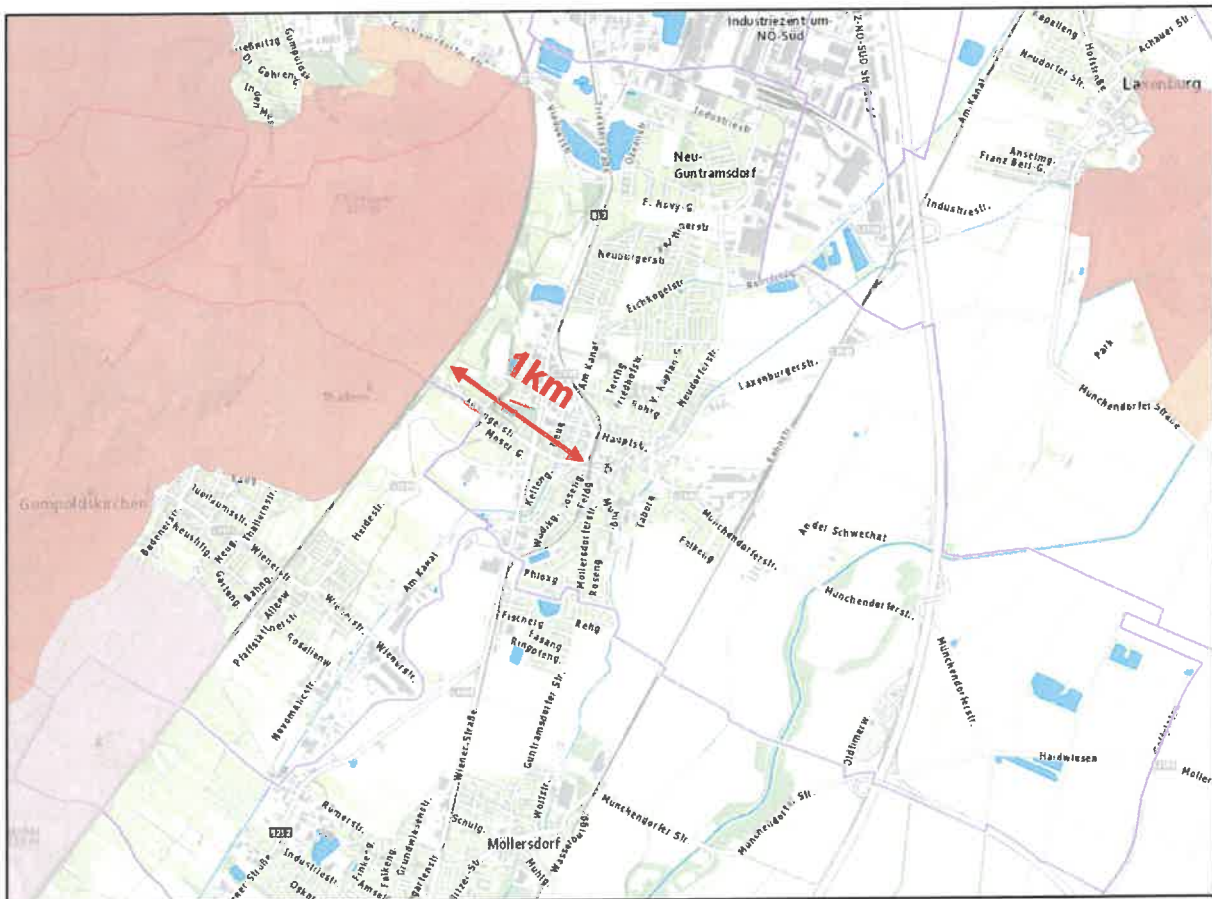


Abbildung: Lage des geplanten Änderungspunktes in mehr als 1km Entfernung (rot) zum Natura2000-VS/FFH-Gebiet - Nr. 11 - „Wienerwald-Thermenregion“ westlich der Südbahntrasse, maßstabsloser Ausschnitt aus der Karte „Naturschutz“ des Nö-Atlas; Abfrage vom 19.12.2025

Aufgrund der im Kapitel D. beschriebenen inhaltlichen Geringfügigkeit sowie der Entfernung zum Europaschutzgebiet wird aus Sicht des Planverfassers bzw. der Gemeinde davon ausgegangen, dass keine „voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen“ von Europaschutzgebieten im Sinne des §2 NÖROG 2014 idgF. - auch nicht durch „Ausstrahlungseffekte“ - zu erwarten sind.

E.2. SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ

Im Bereich der geplanten Änderung bestehen keine für das Änderungsverfahren relevanten naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich (Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmal, etc.).

E.3. NÖ-ARTENSCHUTZVERORDNUNG

Der gegenständliche „geringfügige“ Änderungspunkt umfasst lediglich die Streichung des Widmungszusatzes „Eisenbahn“ auf einer rechtskräftig gewidmeten „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ im geschlossenen Ortsgebiet von Guntramsdorf.

Aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planverfassers ist festzustellen, dass im Änderungsbereich keine relevanten, ökologisch bedeutenden Strukturen bestehen. Es können im Hinblick auf die Lage sowie des Umfanges der geplanten Abänderung daher relevante Auswirkungen im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) ausgeschlossen werden.

F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

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

VERORDNUNG

§ 1 Aufgrund des § 25 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Guntramsdorf in Form eines „beschleunigten Verfahrens“ nach §25a NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 idgF. abgeändert.

§ 2 Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: GUTR – FÄ24 - 12839), verfasst vom Ingenieurbüro DI Susanne Haselberger, Gschwandnergasse 26-28/2, 1170 Wien, ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung (LGBl.Nr. 8000/2 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt, mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

G. DIGITALE AUSFERTIGUNG DES „ERLÄUTERUNGSBERICHTES“

Die vorliegenden Unterlagen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Erläuterungsbericht einschließlich Plandarstellung) werden unter dem Dateinamen

„Haselberger_Guntramsdorf_Oerop_24_GUTR_FAE24_12839_E.zip“

in der „Cloud“ der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung digital bereitgestellt.

H. ANHANG

Teilungsentwurf (GZ. 7005/24) Vermessung Miedler ZT GesmbH vom 15. Oktober 2024