

STADTGEMEINDE
WOLKERSDORF

POL.BEZ.
MISTELBACH

**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:

**WOLK - FÄ25 - 12799 - E
WIEN, IM JÄNNER 2026**

AUSFERTIGUNG FÜR

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

INHALTSVERZEICHNIS

A. KURZBESCHREIBUNG, LAGEÜBERSICHT SOWIE AUFLAGEENTWÜRFE DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN	2
1. KURZBESCHREIBUNG	2
2. LAGEÜBERSICHT – REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	3
3. AUFLAGEENTWÜRFE	4
B. BESTÄTIGUNG - BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §25a NÖ-ROG 2014 idgF	5
C. BEHANDLUNG DER THEMEN „BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG“, „BAULANDBEDARF“ SOWIE „NATURGEFAHREN“ GEMÄSS §25(4) NÖ-ROG 2014 idgF	8
1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	8
2. BAULANDBEDARF	9
3. NATURGEFAHREN	12
D. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN	13
1. ABÄNDERUNG DER BAULANDWIDMUNGSART „KAISER JOSEF-STRASSE“ – KG.WOLKERSDORF	13
2. WOHNBAULANDARRONDIERUNG RIEDENTHAL-SÜDOST – KG.RIEDENTHAL	15
3. KORREKTUR DER BAULANDABGRENZUNG IM ZENTRALEN ORTSBEREICH RIEDENTHAL – KG.RIEDENTHAL	18
4. KORREKTUR DER BAULANDABGRENZUNG ZENTRALER ORTSBEREICH MÜNICHSTHAL – KG.MÜNICHSTHAL	20
5. AKTUALISIERUNG DER KENNTLICHMACHUNG VON ÖFFENTLICHEN GEBÄUDEN BZW. ÖFFENTLICHEN EINRICHTUNGEN	22
E. BEWERTUNG DER ABÄNDERUNGEN HINSICHTLICH EUROPASCHUTZGEBIETE / ARTENSCHUTZ / NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	23
1. EUROPASCHUTZGEBIETE	23
2. ARTENSCHUTZ	23
3. SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ	23
F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF	24
G. DIGITALE AUSFERTIGUNG DES „ERLÄUTERUNGSBERICHTES“	25

A. KURZBESCHREIBUNG, LAGEÜBERSICHT SOWIE AUFLAGEENTWÜRFE DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

1. KURZBESCHREIBUNG

Die STG Wolkersdorf beabsichtigt im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens, den Flächenwidmungsplan gemäß den nachfolgend angeführten und in diesem „Erläuterungsbericht“ behandelten Änderungspunkten abzuändern:

Änderungspunkt 1 (KG.Wolkersdorf): Umwidmung von derzeit „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ in „Bauland-Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parz.Nrn. .53 und 194 im Stadtzentrum von Wolkersdorf nordöstlich der „Kaiser Josef-Straße“

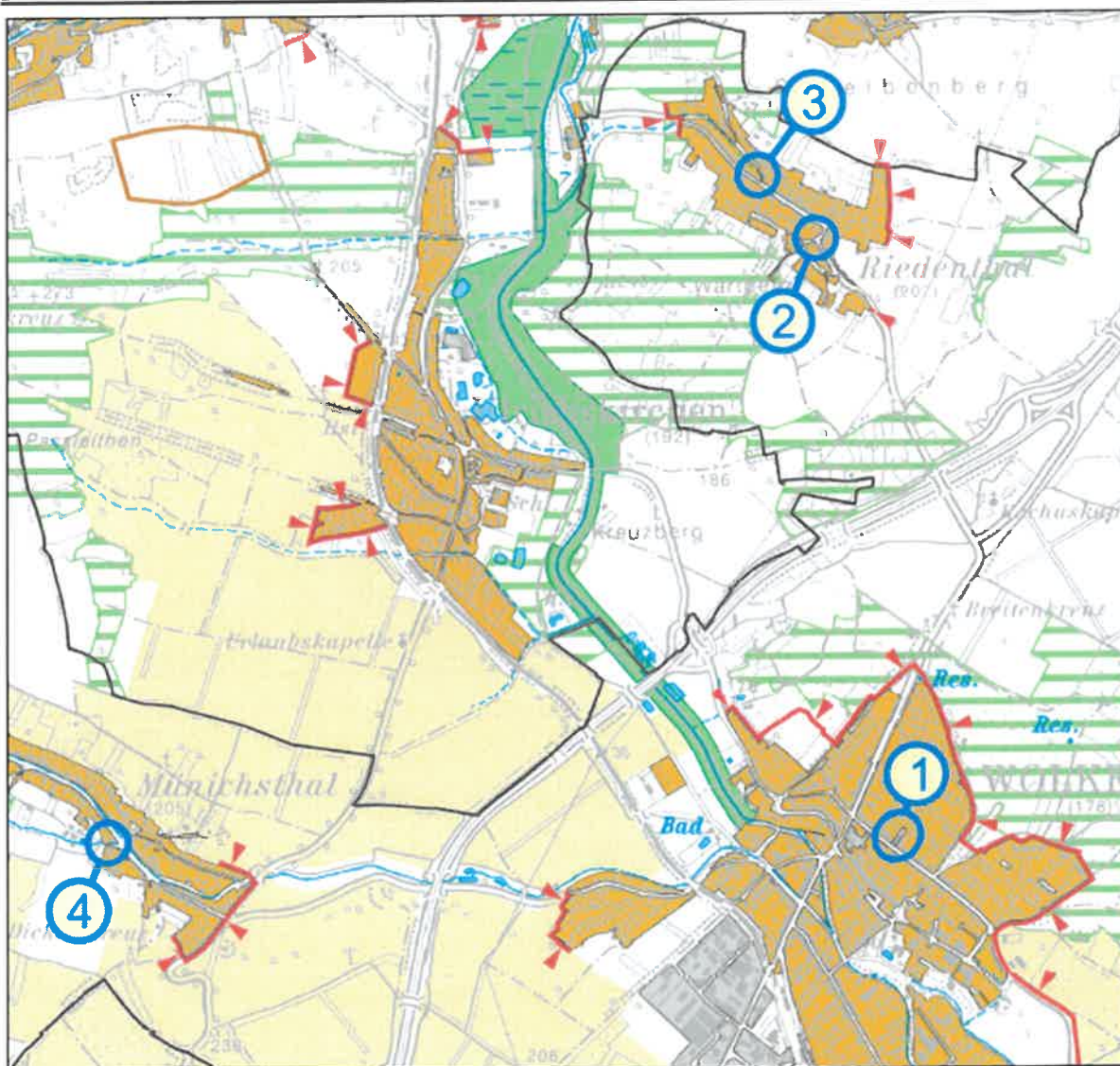
Änderungspunkt 2 (KG.Riedenthal): Kleinflächige Arrondierung des bestehenden Wohnbaulandes (Umwidmung von „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ in „Bauland-Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parz.Nrn. .118 bzw. 992/6 im Ausmaß von rund 125m²) im Bereich des ehemaligen Feuerwehrhauses Riedenthal im Südosten des zentralen Ortsbereiches von Riedenthal

Änderungspunkt 3 (KG.Riedenthal): geringfügige Korrektur der Bauland- bzw. Gewässerabgrenzung (Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet – max.3 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-3WE)“ in „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“ im Ausmaß von rund 30m²) im hinteren Grundstücksteil der Parz.Nrn. 299 und 298 im zentralen Ortsbereich von Riedenthal nördlich der „Hauptstraße“

Änderungspunkt 4 (KG.Münichsthal): geringfügige Korrektur der Bauland- bzw. Gewässerabgrenzung (Umwidmung von „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“ in „Bauland-Agrargebiet (BA)“ im Ausmaß von rund 30m²) im Bereich einer im Westen der Parz.Nr. 1221 am südwestlichen Rand des zentralen Ortsbereiches von Münichsthal bestehenden Grundstückszufahrt

Änderungspunkt 5: Aktualisierung der Kenntlichmachungen von öffentlichen Gebäuden bzw. öffentlichen Einrichtungen (*Anmerkung: Auf den diesem „Erläuterungsbericht“ beiliegenden Änderungsentwürfen sind die Kenntlichmachungen bereits in aktualisierter Form dargestellt.*)

2. LAGEÜBERSICHT – REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM



KARTE: Lage der geplanten Änderungspunkte auf einem Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Nordraum Wien“ (LGBl. Nr. 23/2025; Vergrößerung M 1:35.000)

Das Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Wolkersdorf liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Nordraum Wien“ (LGBl.Nr. 23/2025), in dem zahlreiche, die Siedlungsentwicklung steuernde sowie einschränkende Festlegungen bestehen (z.B. „lineare Siedlungsgrenzen“, „erhaltenswerte Landschaftsteile“, „Uferzonen“ – siehe obige Plandarstellung mit Eintragung der Lage der geplanten Abänderungen).

Die geplanten Änderungspunkte liegen innerhalb der Baulandumhüllenden des Siedlungsbereiches Wolkersdorf/Obersdorf bzw. der Ortschaften Riedenthal und Münichsthal, wobei in den betreffenden Bereichen gemäß RegROP keine relevanten Festlegungen bestehen.

Zusammenfassend ergeben sich daher aus der Sicht der Stadtgemeinde Wolkersdorf bzw. des Planverfassers - im Hinblick auf die im gegenständlichen Erläuterungsbericht beschriebenen und begründeten Abänderungen - keine Widersprüche zu verbindlichen Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Nordraum Wien“.

3. AUFLAGEENTWÜRFE

Siehe umseitig beiliegende, gemäß §12(5) der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBl.Nr. 8000/2 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführte Plandarstellungen der geplanten Abänderung zum Flächenwidmungsplan (3 Blatt - M 1:5.000).

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 wird das Vorliegen all dieser Voraussetzungen von einer fachlich geeigneten Person im Sinne des § 13 Abs. 4 bestätigt, 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 geplanten Abänderungen ist festzustellen, dass für diese im Sinne §25(4)Z.2 NÖ-ROG 2014 idgF. eine Strategische Umweltprüfung (das Erstellen eines „Umweltberichtes“) entfallen kann.

Diese Einschätzung wurde mit Schreiben der Abteilung RU1 vom 18.12.2025 (Zl: RU1-R-712/070-2025) bzw. der Abteilung BD4 vom 17.12.2025 (Zl: BD4-OR-712/001-2025) bestätigt.

Demgemäß beabsichtigt die Stadtgemeinde Wolkersdorf die gegenständlich geplanten Abänderungen im Zuge eines „beschleunigten Verfahrens“ nach §25a NÖ-ROG abzuwickeln.

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 – Widmungsarten des Baulands sowie Geb, Gkg, Gc oder Gho“ verwendet.

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

Bei den geplanten Änderungspunkten handelt es sich einerseits um die Umwidmung einer bebauten, innerstädtisch gelegenen Liegenschaft von „BB“ in „BA“ (ÄP1, KG.Wolkersdorf) bzw. die geringfügige Baulandarrondierung im Ausmaß von rund 125m² im zentralen Ortsbereich (ÄP2, KG.Riedenthal) sowie geringfügige, bestandgemäße Widmungskorrekturen im Bereich von Gewässerflächen (ÄP3, KG.Riedenthal und ÄP4, KG.Münichsthal).

Aufgrund der bereits angeführten Tatsache, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplanten Abänderungen von vornherein ausgeschlossen werden können, beabsichtigt die Gemeinde das Änderungsverfahren als „beschleunigtes Verfahren“ nach §25a NÖ-ROG 2014 abzuwickeln.

Voraussetzung	
Entspricht die Maßnahme dem verordneten ÖEK?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> apriori geringfügig
Änderungsanlass liegt vor?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt – Siehe Kapitel D. dieses Berichtes
Keine Widmung von Bauland für „nachhaltige Bebauung“ oder „verkehrsbeschränktes Gebiet“?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Flächenlimits (max. 1 ha Wohnbauland, max. 2 ha Betriebsgebiet) eingehalten?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Baulandbedarf dokumentiert?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt – Siehe Kapitel C.2. dieses Berichtes <input type="checkbox"/> nicht relevant
Verfügbarkeit sichergestellt?	<input type="checkbox"/> Vertrag <input type="checkbox"/> Frist <input checked="" type="checkbox"/> sonstige (ÄP1, 2+4) (bereits bebaut bzw. Teilfläche bereits bebauter Grundstücke) <input checked="" type="checkbox"/> nicht relevant (ÄP3)
Grundlagenforschung zu Bevölkerung aktuell?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert – Siehe Kapitel C.1. dieses Berichtes
Grundlagenforschung zu Baulandreserven aktuell?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert – Siehe Kapitel C.2. dieses Berichtes
Grundlagenforschung zu Naturgefahren aktuell?	<input type="checkbox"/> erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> aktualisiert – Siehe Kapitel C.3. dieses Berichtes
Lage außerhalb ausgewiesener Naturgefahrenbereiche?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Gefahrenhinweiskarte Sturz-/Rutschprozesse	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise (elektronische Bodenkarte udgl.)	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Sonstige Hinweise auf Gefährdung aus Lokalausganschein oder Gemeindebeobachtung?	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Kein Widerspruch zu überörtlichen Festlegungen?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Im Einklang mit aktuellen raumordnungsrechtlichen Vorgaben?	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> keine Hinweise <input type="checkbox"/> Hinweise fachlich abgeklärt
Lage außerhalb naturschutzrechtlich relevanter Bereiche	<input checked="" type="checkbox"/> erfüllt

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 STG Wolkersdorf vorliegen.

23. JAN. 2026

Wien, am

Unterschrift: _____



C. BEHANDLUNG DER THEMEN „BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG“, „BAULANDBEDARF“ SOWIE „NATURGEFAHREN“ GEMÄSS §25(4) NÖ-ROG 2014 idgF

1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung der STG Wolkersdorf in den vergangenen Jahrzehnten stellt sich - im Vergleich zum politischen Bezirk bzw. zu Niederösterreich - folgendermaßen dar:

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	2 915	100	78 397	100	1 077 232	100
1880	3 127	107	84 228	107	1 152 767	107
1890	3 599	123	89 020	114	1 213 471	113
1900	4 134	142	93 549	119	1 310 506	122
1910	4 801	165	97 946	125	1 425 238	132
1923	4 910	168	94 694	121	1 426 885	132
1934	4 848	166	92 436	118	1 446 675	134
1939	4 627	159	91 527	117	1 455 373	135
1951	4 595	158	88 680	113	1 400 471	130
1961	4 320	148	79 405	101	1 374 012	128
1971	4 669	160	75 246	96	1 420 816	132
1981	5 062	174	70 744	90	1 427 849	133
1991	5 696	195	70 922	90	1 473 813	137
2001	6 191	212	72 726	93	1 545 804	143
2011	6 739	231	73 962	94	1 614 693	150
2021	7 355	252	76 054	97	1 698 951	158
2025	7 544	259	76 986	98	1 727 514	160

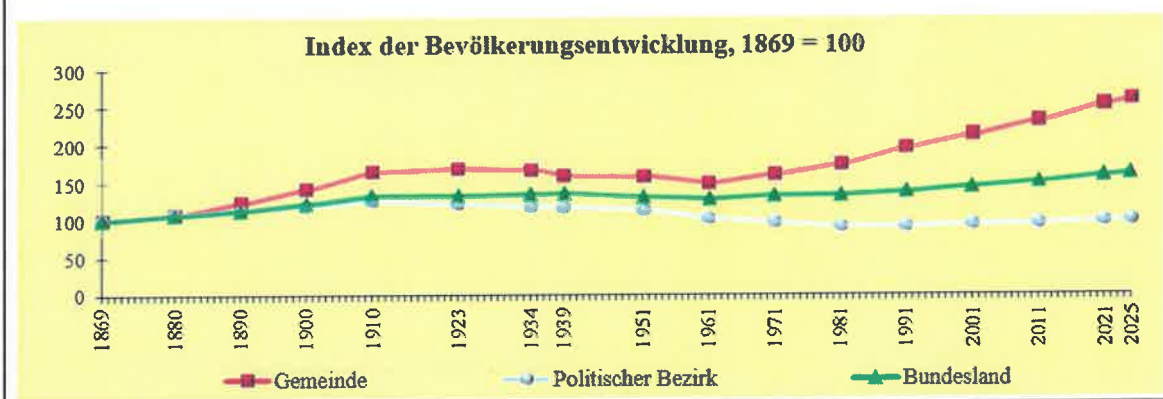


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Statistik Austria, "Ein Blick auf die STG Wolkersdorf" - Onlineabfrage vom 12.01.2026

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde verläuft demnach seit den 1960`er Jahren durchwegs stark positiv (Zunahme der Hauptwohnsitzer jeweils um rund 500 Einwohner pro Dekade), die relative Zunahme lag deutlich über den Durchschnittswerten des Bundeslandes und vor allem über jenen des politischen Bezirks. In der Zeit von 2011 - 2025 ist ein Bevölkerungszuwachs an Hauptwohnsitzern um mehr als 10% festzustellen.

Anmerkung: Mit Stand 01.01.2026 beläuft sich die Zahl der Hauptwohnsitzer auf 7.597 und jene der Nebenwohnsitzer auf 1.483 Personen¹.

Die gegenständlich geplanten Abänderungen haben keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung.

¹ Quelle: Mitteilung der Stadtgemeinde Wolkersdorf vom 14.01.2026

2. BAULANDBEDARF

2.1. BAULANDFLÄCHENBILANZ

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wurde seitens des Planverfassers im Zuge dieses Änderungsverfahrens auch eine Aktualisierung der Baulandflächenbilanz vorgenommen (siehe umseitig beiliegende Plandarstellungen).

Dabei ergab sich u.a., dass mit Stand Dezember 2025 – von den im gesamten Gemeindegebiet rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandflächen im Ausmaß von insgesamt rund 247,09ha (bestehend aus den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Kerngebiet“) – rund 218,83ha bebaut und rund 28,26ha als Wohnbaulandreserveflächen anzusehen sind. Der Anteil der noch unbebauten Wohnbaulandflächen (ohne Berücksichtigung ihrer Verfügbarkeit) beträgt zu diesem Zeitpunkt demnach etwa 11,4% an den Gesamt-Wohnbaulandflächen.

Weiters kann festgestellt werden, dass mit Stand Dezember 2025 der Anteil der unbebauten Betriebs- bzw. Industriegebiets-Flächen (insgesamt rund 19,54ha) an den im gesamten Gemeindegebiet ausgewiesenen BB/BI-Flächen (insgesamt rund 104,02ha) etwa 18,8% betrug (siehe nachfolgende Tabelle).

GESAMTGEMEINDE:		WOLKERSDORF					
Nummer:		31655					
	gesamt in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Aufschl.- Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet (BW)	155,44	130,98	24,46	3,06	-	-	15,7
Bauland-Kerngebiet (BK)	23,33	23,18	0,15	-	-	-	0,6
Bauland-Agrargebiet (BA)	68,32	64,67	3,65	-	-	-	5,3
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO)	-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme	247,09	218,83	28,26	3,06	-	-	11,4
Bauland-Agrargebiet- ohne Wohnnutzung (BA-ow)	0,02	-	0,02	-	-	-	100,0
Bauland-Betriebsgebiet (BB)	17,22	14,38	2,84	-	-	-	16,5
Bauland-Industriegebiet (BI)	86,80	70,10	16,70	-	-	-	19,2
Bauland-Sondergebiet (BS)	10,66	9,12	1,54	-	-	-	14,4
SUMME	361,79	312,43	49,36	3,06	-	-	13,6

Durch die gegenständlich geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan ergibt sich folgende relevante Abänderung der Baulandflächenbilanz:

Änderungspunkt 1: Umwidmung von rund 0,19ha bebautem „BB“ in „BA“

Stadtgemeinde Wolkersdorf	WOHNBAULAND (BW + BK + BA)		BAULAND-AGRARGEBIET - ohne Wohnnutzung / Hintausbereich		BETRIEBSGEBIET (BB)		INDUSTRIEGEBIET (BI)		SONDERGEBIET (BS)	
	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Stand der unbebauten Flächen: Dez25										
Baulandflächenbilanz VOR den geplanten Abänderungen	218,83	28,26	0,00	0,02	14,38	2,84	70,10	16,70	9,12	1,54
Abänderungen	0,19				-0,19					
Baulandflächenbilanz NACH den geplanten Abänderungen	219,02	28,26	0,00	0,02	14,19	2,84	70,10	16,70	9,12	1,54

2.2. BAULANDMONITORING

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (vgl. §25 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF.) wurde aufbauend auf der aktualisierten Baulandflächenbilanz in einem weiteren Schritt ein „Baulandmonitoring“ ausgearbeitet (siehe Plandarstellung „Baulandmonitoring“ am Ende dieses Kapitels).

* Wohnbaulandreserven

Die qualitative Betrachtung der rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandreserven untersucht die Menge unbebauter Wohnbaulandflächen, die für eine Siedlungsentwicklung - aller Voraussicht nach - zur Verfügung stehen bzw. Reserveflächen, für die - im Hinblick auf eine kurz- bis mittelfristige Bebauung - einschränkende Faktoren festzustellen sind.

In diesem Zusammenhang wurden im Dezember 2025 seitens der Stadtgemeinde Wolkersdorf die erforderlichen Erhebungen durchgeführt.

Nach Aufbereitung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass von den insgesamt rd. 28,26ha bestehenden Wohnbaulandreserveflächen rd. 26,96ha derzeit aus unterschiedlichen Gründen nicht unmittelbar verfügbar sind (Eigenbedarf, Kapitalanlage, etc.).

Insgesamt etwa 5,93ha dieser nicht verfügbaren Wohnbaulandflächen weisen eine teilweise eingeschränkte Bebaubarkeit auf bzw. ist die Umsetzung von Maßnahmen notwendig, bevor eine Bebauung stattfinden kann. So sind rd. 3,06ha als Aufschließungszonen ausgewiesen, die an Freigabebedingungen gekoppelt sind und somit zum überwiegenden Teil kurzfristig nicht bebaubar sind. Rund 0,19ha sind von Naturgefahren betroffen (Überflutungsgefährdung gemäß Gefahrenzonenplan) und rd. 2,68ha sind zum überwiegenden Teil mit „Geogenen Gefahrenhinweisen“ überlagert.

Bei den verbleibenden, unmittelbar verfügbaren Wohnbaulandreserven im Ausmaß von insgesamt rund 0,63ha handelt es sich einerseits um Grundstücke bei welchen die Baulandmobilisierung vertraglich sichergestellt ist (Bereich „F.Holzer-Straße“) bzw. um eine bestehende „Frist-Widmung“ an der „Antoniusgasse“. Rund 0,55ha der unbebauten Wohnbaulandflächen befinden sich im Gemeindeeigentum.

Für rund 0,67ha aller Baulandreserven ist eine kurzfristige Bebauung auf Grund folgender Gegebenheiten absehbar: Für rund 0,36ha ist bereits eine Baubewilligung erteilt bzw. absehbar, für weitere rd. 0,31ha ist bereits eine Bauplatzerklärung erfolgt.

* Beobachtete Entwicklung im Baubestand in den vergangenen Jahren

Betrachtet man die im Zuge des „Baulandmonitorings“ dokumentierte Entwicklung der letzten 5 Jahre, zeigt sich, dass in diesem Zeitraum innerhalb der bestehenden Wohnbaulandflächen insgesamt 358 neue Wohneinheiten geschaffen wurden.

Beim Großteil dieser neuen Wohneinheiten handelt es sich um die erstmalige Bebauung von „Altreserven“ (126 Wohneinheiten), welche ohne der Anwendung von bodenpolitischen Maßnahmen gewidmet worden sind bzw. um die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Baubestand (182 Wohneinheiten). Insgesamt 28 Wohneinheiten wurden auf gemeindeeigenen Flächen bzw. mit vertraglicher Sicherstellung errichtet. Weitere 22 Wohneinheiten wurden durch das Ersetzen einer ursprünglich anders genutzter Bausubstanz geschaffen.

*** Abschätzbare Entwicklung im Baubestand**

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des gegenständlichen „Erläuterungsberichtes“ liegen bereits diverse Bauprojekte vor, welche eine kurzfristige Nachnutzung bzw. Verdichtung von bereits bestehenden Wohnbaulandflächen erwarten lassen (Schaffung von insgesamt 28 neuen Wohneinheiten).

*** Leerstände**

Die gemäß den Angaben der Gemeinde derzeit bestehenden Wohngebäude ohne Wohnsitzmeldung wurden in der Plandarstellung des „Baulandmonitorings“ verortet, wobei diesbezüglich insgesamt 192 Objekte als leerstehend erhoben wurden.

Anmerkung: Im Zuge der gegenständlich geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan der STG Wolkersdorf werden keine neuen Wohnbaulandreserveflächen, die für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen würden, geschaffen.

3. NATURGEFAHREN

Innerhalb des Gemeindegebietes der STG Wolkersdorf sind gemäß den im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan eingetragenen Kenntlichmachungen Teilflächen entlang des „Münichsthaler Grabens“ an der A5 zwischen Münichsthal und Wolkersdorf sowie Teilflächen im Nordwesten der Ortsbereiche von Wolkersdorf und Riedenthal als „Überflutungsgebiete (HQ100)“ festgelegt.

Aus dem NÖ-Atlas (vgl. „Geogene Gefahrenhinweiskarten“) lässt sich weiters ablesen, dass zahlreiche Flächen innerhalb des Gemeindegebietes als „Geogene Gefahrenbereiche“ klassifiziert sind.

Wie in der Plandarstellung des „Baulandmonitorings“ (siehe Kapitel C.2.) dokumentiert, befindet sich eine Baulandreserve im Nordwesten der Stadt Wolkersdorf laut dem GZP Wolkersdorf aus dem Jahr 2012 innerhalb der HQ100-Anschlagslinie. Gemäß der Festlegungen im NÖ-Atlas sind im „Baulandmonitoring“ weiters auch diverse Baulandreserveflächen in den Ortsbereichen von Riedenthal, Pföding und Münichsthal sowie im Westen der Stadt Wolkersdorf mit der Kategorie „zu überwiegendem Teil von Geogenen Gefahrenhinweisen betroffen“ versehen.

Laut den, dem Planverfasser vorliegenden Unterlagen wurden seitens der Gemeinde bezüglich „Naturgefahren“ bislang keine davon ableitbaren Maßnahmen getroffen.

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

Die Überprüfung der geplanten Abänderungen im Hinblick auf „Naturgefahren“ hat ergeben, dass nach den vorliegenden Unterlagen bzw. den im Flächenwidmungsplan eingetragenen Kenntlichmachungen in den Änderungsbereichen keine relevanten Einschränkungen bzw. Gefährdungen aufgrund von „Naturgefahren“ (z.B. Überflutungsgebiete, Gefahrenzonen, Hangwässer, Geogene Gefahrenhinweise) zu erwarten sind.

D. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN

1. ABÄNDERUNG DER BAULANDWIDMUNGSART „KAISER JOSEF-STRASSE“ – KG.WOLKERSDORF

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplante Abänderung liegt im Stadtzentrum von Wolkersdorf nordöstlich der „Kaiser Josef-Straße“ und umfasst die Umwidmung von derzeit „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ in „Bauland-Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parz.Nrn. .53 und 194 (KG.Wolkersdorf).

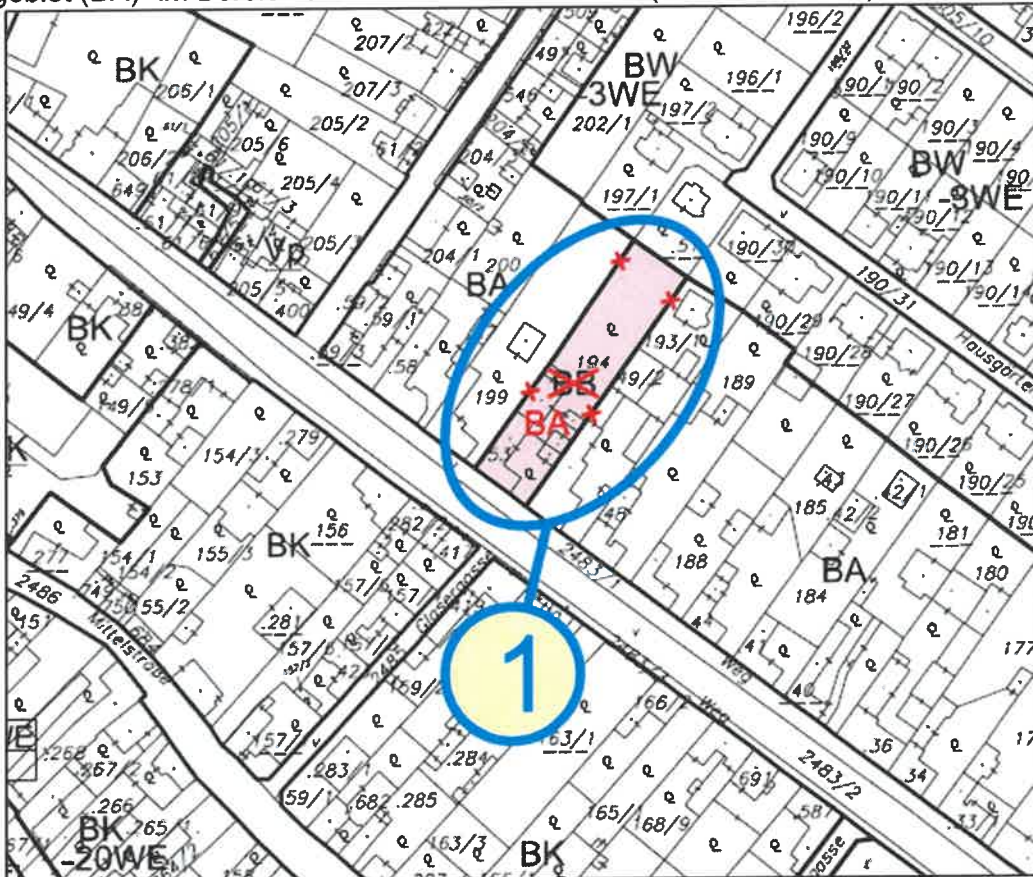


Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Der gegenständliche Änderungsbereich befindet sich im Norden des engeren Stadtzentrums von Wolkersdorf und umfasst eine unmittelbar an der „Kaiser Josef-Straße“ gelegene, an drei Seiten von bereits bebauten Wohnbaulandflächen umgebene Liegenschaft, in deren Bereich ein 1-Mann-Tischlereibetrieb situiert ist.

Die Stadtgemeinde Wolkersdorf beabsichtigt nunmehr - im Hinblick auf eine Minimierung möglicher Nutzungskonflikte (Wohnen – betriebliche Nutzung) - die betreffende Liegenschaft im Ausmaß von rund 1.900m² in die an zwei Seiten unmittelbar angrenzende „BA“-Widmung einzuschließen. Somit kann in diesem Teilbereich des historischen Stadtzentrums die gegebene, heterogene Nutzungsstruktur (Wohnen bzw. kleingewerbliche Nutzung) mit geringer Nutzungsintensität abgesichert und eine Entflechtung der bestehenden Widmungssituation erfolgen.

Anmerkung: Es ist darauf hinzuweisen, dass die für die gegenständliche Fläche in der Plandarstellung des rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ festgelegte Signatur „Betriebs- und Industriegebietsbereich - überwiegend bebaut“ nicht als „Zielvorgabe“ für die Beibehaltung einer bestimmten Widmungsart („BB“ oder „BI“), sondern lediglich als „Beschreibung“ der zum Zeitpunkt der Erlassung des „ÖEK´s“ bestehenden, ausschließlich betrieblichen Nutzungsstruktur zu verstehen ist. Aufgrund der oben beschriebenen Planungsmotivation, aus welcher der Änderungsbedarf im Flächenwidmungsplan abzuleiten ist, besteht aus der Sicht der STG Wolkersdorf hinsichtlich der geplanten Abänderung auch kein Widerspruch zum rechtskräftigen „Örtlichen Entwicklungskonzept“.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Stadtzentrums von Wolkersdorf und der bereits bestehenden Bebauung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- und/oder Landschaftsbild zu erwarten.

Die betreffende Baulandfläche ist bereits an die im Bereich der STG Wolkersdorf bestehenden Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung (öffentliche Wasserleitung bzw. öffentlicher Kanal) angeschlossen.

Aufgrund der Art und des Umfanges der geplanten Widmungsänderung ergeben sich auch keine Auswirkungen auf die im Stadtzentrum von Wolkersdorf bestehenden Verkehrsstrukturen.

Gemäß den Festlegungen im „Cadenza-Web“ überlagert der Änderungsbereich einen nach ALSAG erfassten „Altstandort“ (Fa. Weiß, Tischlerei). Aufgrund der geplanten Abänderung der Baulandwidmungsart von „Betriebsgebiet“ in „Agrargebiet“, wurde bereits die zuständige Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten der Niederösterreichischen Landesregierung konsultiert.

In der umseitig beiliegenden Stellungnahme der Abteilung WA2 vom 13.01.2026 wird u.a. festgestellt, dass *„von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort nicht ausgegangen werden kann“*.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Widmungsänderung eine Minimierung von Nutzungskonflikten erreicht werden kann und somit eine Fehlentwicklung behoben wird und in diesem Zusammenhang keine Widersprüche zum rechtskräftig verordneten Örtlichen Raumordnungsprogramm, zu Bestimmungen des NÖ-ROG 2014 idgF. oder zu sonstigen übergeordneten Planungsfestlegungen vorliegen.



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An das
Planungsbüro DI Susanne Haselberger
Gschwandnergasse 26/2
1170 Wien

WA2-A-119/036-2025
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

-

E-Mail: post.wa2@noel.gv.at	UID: ATU37165802
Bürgerservice 02742-9005-9005	
Internet: http://www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz	

Bezug

Bearbeitung

Dipl. -Ing. Michael
Luttenberger

02742/9005-

Durchwahl

14092

Datum

13. Jänner 2026

Betrifft

DI Susanne Haselberger, Stadtgemeinde Wolkersdorf, Änderung des
Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Wolkersdorf (PZ: WOLK-FÄ25-12799-
SUP) - Konsultation im Hinblick auf die Lage im Bereich eines Altstandortes, Parz. Nr.
.53, 194, KG Wolkersdorf - Referat Altlasten

Stellungnahme des Amtssachverständigen für Altlasten und kontaminierte

Flächen zu der mit Antrag vom 03.11.2025 übermittelten Einladung zur Abgabe einer
Stellungnahme im Planungsverfahren.

Die im Betreff angeführten Grundstücke wurden im Zuge der systematischen Erfassung
von Altstandorten erhoben.

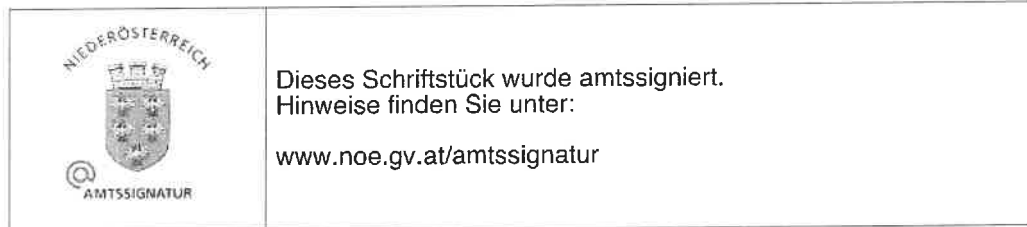
Aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen ist nicht davon auszugehen, dass
eine erhebliche Kontamination/ ein erhebliches Risiko aufgrund der Nutzungsgeschichte
des Altstandortes vorliegt.

Der Standort hat den Status „keine erhebliche Kontamination / kein erhebliches Risiko
erwartet“. Erfahrungsgemäß ist daher nicht mit mehr als kleinräumigen
Verunreinigungen zu rechnen. Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen
Nutzung durch den erhobenen Standort kann somit nicht ausgegangen werden.

Da der Standort den Status "keine erhebliche Kontamination / kein erhebliches Risiko erwartet" hat, sind Sanierungs- oder Beobachtungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. -Ing. L u t t e n b e r g e r



2. WOHNBAULANDARRONDIERUNG RIEDENTHAL-SÜDOST – KG.RIEDENTHAL

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplante Abänderung liegt im Bereich des Gebäudebestandes des ehemaligen Feuerwehrhauses Riedenthal im Südosten des zentralen Ortsbereiches von Riedenthal und umfasst die kleinflächige Arrondierung des bestehenden Wohnbaulandes im Ausmaß von rund 125m² (Umwidmung von „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ in „Bauland-Agrargebiet (BA)“) im Bereich der Parz.Nrn. .118 bzw. 992/6 (KG.Riedenthal).

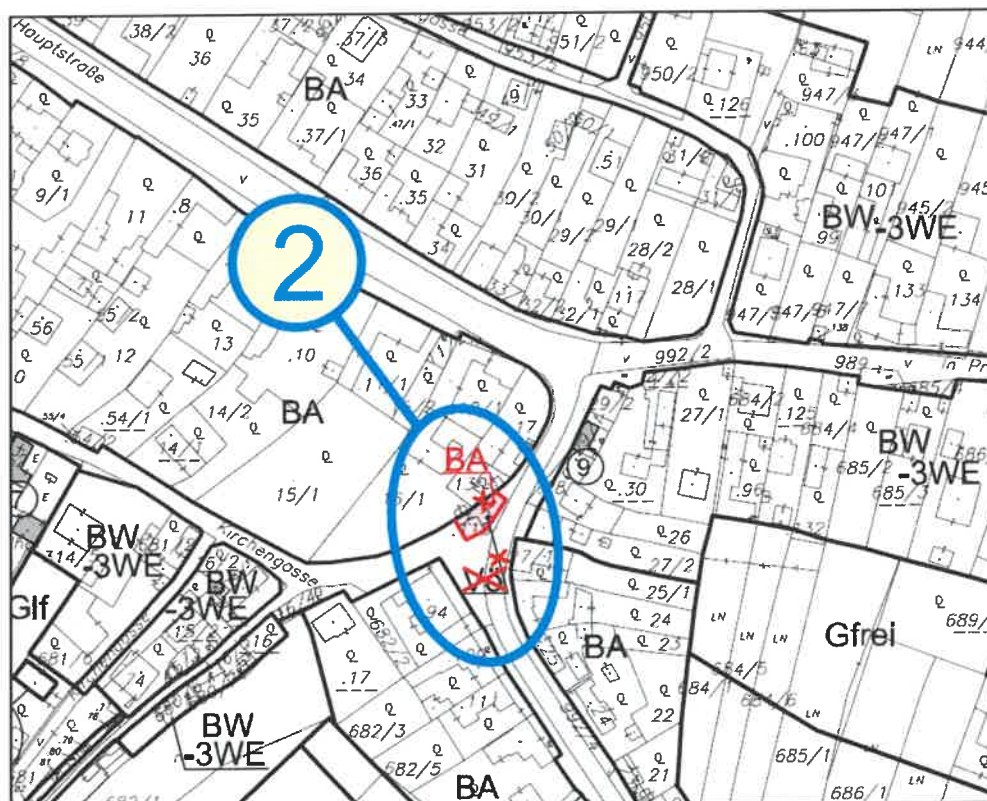


Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Nach dem Neubau des Feuerwehrhauses im Norden des zentralen Ortsbereiches von Riedenthal an der „Hauptstraße“ im Jahr 2018 ist das im gegenständlichen Änderungsbereich befindliche, ehemalige Feuerwehrhaus von Leerstand bedroht.

Im Sinne eines sparsamen und verantwortungsvollen Umganges mit vorhandener, nutzbarer Bausubstanz ist die STG Wolkersdorf nunmehr bemüht, für das im Gemeindebesitz befindliche Gebäude des ehemaligen Feuerwehrhauses Riedenthal, eine entsprechende Nachnutzung im kommunalen Rahmen zu finden.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde den Gebäudebestand, welcher sich in der Widmung „Vö“ befindet, einschließlich einer im untergeordneten Ausmaß stehenden Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Nordosten im Gesamtausmaß von rund 125m² in die unmittelbar angrenzende „BA“-Widmung zwischen „Kirchengasse“ und „Hauptstraße“ einzuschließen, wobei aus der Sicht der Gemeinde davon auszugehen ist, dass sich aufgrund der Kleinflächigkeit der geplanten Abänderung keine relevanten Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsstrukturen – insbesondere der Verkehrssicherheit – im gegenständlichen Bereich ergeben und dass auch keine Verschlechterung der Erschließungsqualität angrenzender Baulandflächen erfolgt.

Foto (Aufnahmedatum 07.11.2025):

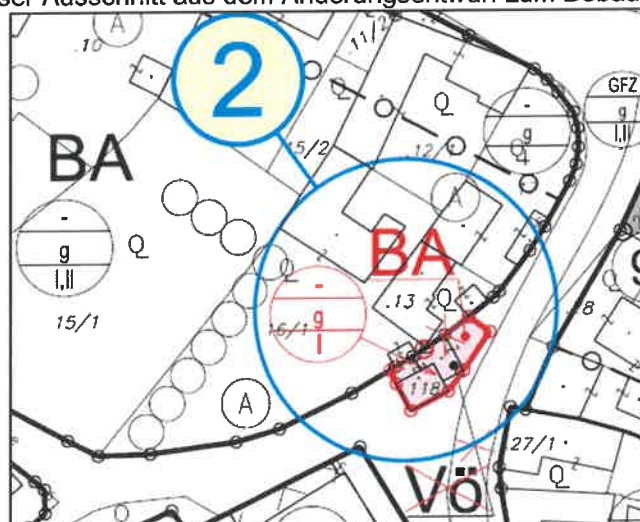
Blick von der L3103 in Richtung Nordwesten auf das im Änderungsbereich bestehende Gebäude des ehemaligen Feuerwehrhauses Riedenthal.



In dem parallel zur öffentlichen Auflage gebrachten Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wird der betreffende Änderungsbereich – so wie die angrenzenden Baulandflächen – in geschlossener Bauungsweise und Bauklasse „I“ festgelegt, sodass eine Übereinstimmung mit den angrenzenden Bauungsstrukturen abgesichert wird.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Ortsbereiches von Riedenthal und der bereits bestehenden Bebauung sind demnach keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- und/oder Landschaftsbild zu erwarten.

Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Bebauungsplan



Der betreffende Änderungsbereich ist bereits an die im Bereich der Ortschaft Riedenthal bestehenden Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung (öffentliche Wasserleitung bzw. öffentlicher Kanal) angeschlossen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers bei der geplanten geringfügigen Widmungsänderung eine Fehlentwicklung hinsichtlich der bestehenden Widmungsfestlegung behoben wird, wobei keine Widersprüche zum rechtskräftig verordneten Örtlichen Raumordnungsprogramm, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar sind.

3. KORREKTUR DER BAULANDABGRENZUNG IM ZENTRALEN ORTSBEREICH RIEDENTHAL – KG.RIEDENTHAL

LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Die geplante Abänderung liegt im zentralen Ortsbereich von Riedenthal nördlich der „Hauptstraße“ und umfasst die geringfügige Korrektur der Bauland- bzw. Gewässerabgrenzung (Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet – max.3 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-3WE)“ in „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“ im Ausmaß von rund 30m²) im hinteren Grundstücksteil der Parz.Nrn. 299 und 298 (KG.Riedenthal).

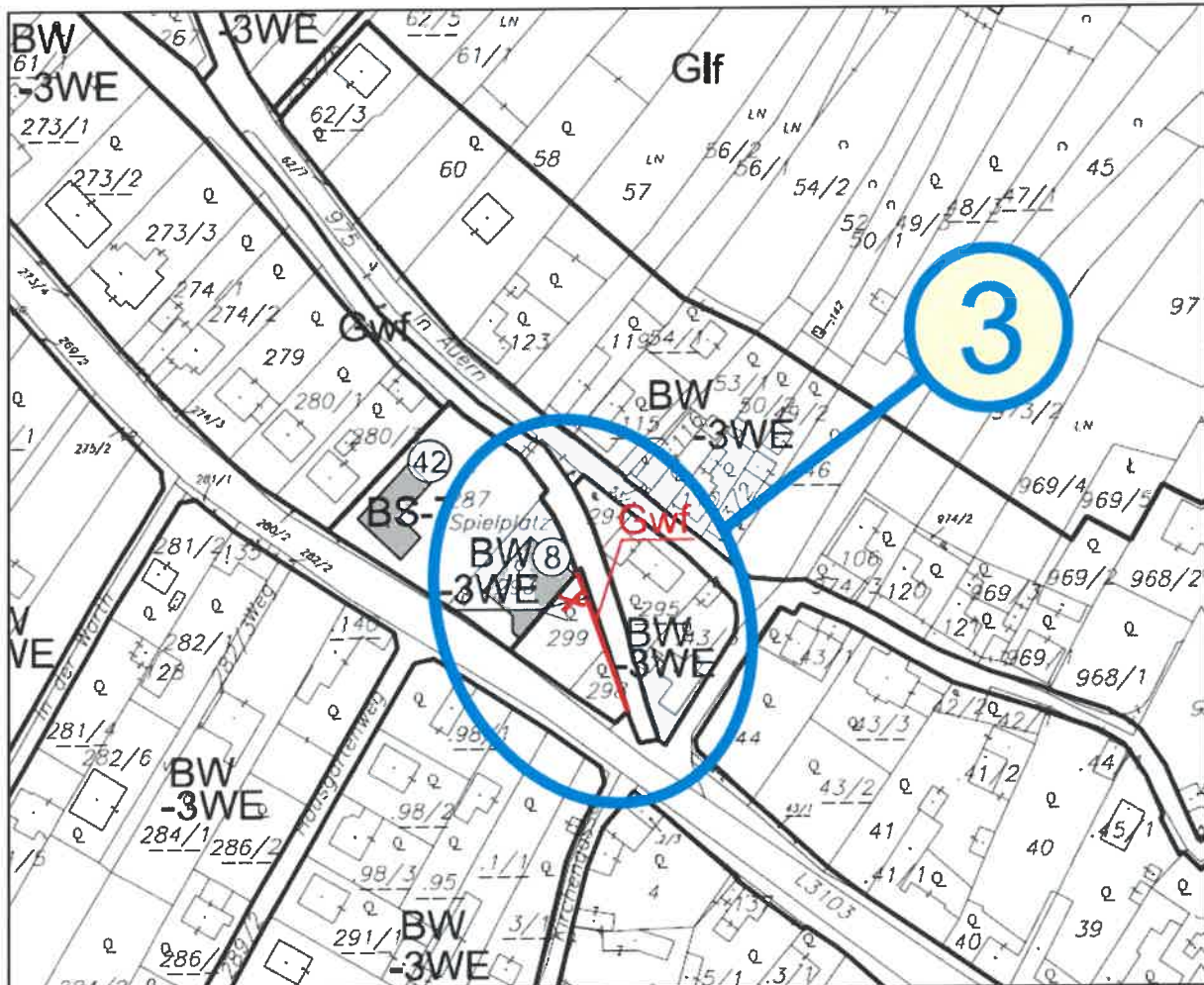


Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan

AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

Im Zuge des in jüngster Vergangenheit erfolgten Grunderwerbes der betreffenden Grundstücke durch die STG Wolkersdorf wurde – in Entsprechung des im Bereich der Parz.Nr. 293 unmittelbar nordwestlich angrenzenden Grundstücksverlaufes – bereits ein schmaler Grundstücksstreifen dem unmittelbar nordöstlich verlaufenden Gewässergrundstück des „Riedenbaches“ zugeschlagen.

Aus diesem Grund soll die Wohnbaulandwidmung im betreffenden Bereich geringfügig reduziert und die angrenzende „Gwf“-Widmung im Verlauf des „Riedenbaches“, welcher etwa ab der Höhe der Parz.Nr. 298 verrohrt ist, entsprechend aufgeweitet werden.

Aufgrund der Art bzw. des Umfanges der geplanten Widmungsänderung sind keine Auswirkungen auf die Themen „Verkehr“, „Ver- und Entsorgung“ sowie „Orts- und/oder Landschaftsbild“ zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers bei der geplanten geringfügigen Widmungsverschiebung eine Unschärfe des Flächenwidmungsplanes behoben wird (Fehlentwicklung), wobei keine Widersprüche zum rechtskräftig verordneten Örtlichen Raumordnungsprogramm, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar sind.

Aufgrund der Art bzw. des Umfanges der geplanten Widmungsänderung sind keine Auswirkungen auf die Themen „Verkehr“, „Ver- und Entsorgung“ sowie „Orts- und/oder Landschaftsbild“ zu erwarten.

Anmerkung: Im Zuge der parallel laufenden Änderung zum Bebauungsplan soll eine „seitliche“ Baufluchtlinie entlang der bestehenden Gebäudeflucht festgelegt werden, sodass eine zukünftige Bebauung des derzeit als Grundstückszufahrt genutzten, dreiecksförmigen Baulandbereiches mit Hauptgebäuden nicht mehr möglich ist.

Abbildung: maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Bebauungsplan

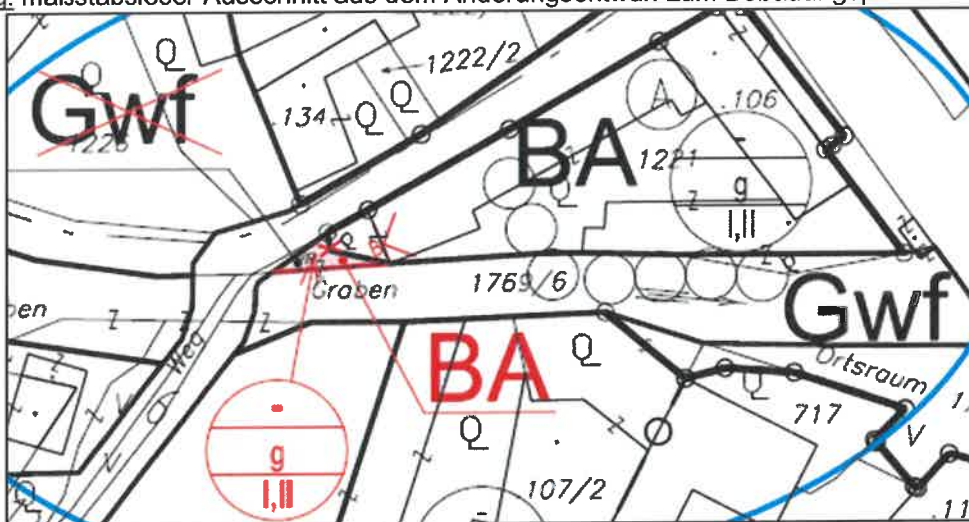


Foto (Aufnahmedatum 07.11.2025):

Blick in Richtung Osten auf die im Änderungsbereich bestehende Grundstückszufahrt zur Parz.Nr. 1221.



Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus der Sicht der Gemeinde und des Planverfassers bei der geplanten geringfügigen Widmungsverschiebung eine Unschärfe des Flächenwidmungsplanes behoben wird (Fehlentwicklung), wobei keine Widersprüche zum rechtskräftig verordneten Örtlichen Raumordnungsprogramm, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes oder sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar sind.

5. AKTUALISIERUNG DER KENNTLICHMACHUNG VON ÖFFENTLICHEN GEBÄUDEN BZW. ÖFFENTLICHEN EINRICHTUNGEN

Die entsprechenden Kenntlichmachungen sind in der bereits aktualisierten Form in den beiliegenden Änderungsentwürfen zum Flächenwidmungsplan (Kapitel A.3) dargestellt (siehe nachfolgender Ausschnitt aus der Legende zum Flächenwidmungsplan).

SONSTIGE KENNTLICHMACHUNGEN UND PLANZEICHEN



ÖFFENTLICHES GEBÄUDE, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG

- 1 - Feuerwehrhaus Pföding, Dorfhaus Pföding
- 2 - Kirche Pföding
- 3 - Münichsthal Ortszentrum (Alte Schule)
- 4 - Pfarrhof Münichsthal
- 5 - Kirche Münichsthal
- 6 - Feuerwehrhaus Münichsthal
- 7 - Kirche und Aufbahrungshalle Riedenthal
- 8 - Feuerwehrhaus Riedenthal
- 9 - Gemeindeganzel Riedenthal
- 10 - Sommerbad Wolkersdorf
- 11 - Wirtschaftshof
- 12 - Landeskindergarten, Kapelle Hl. Maria
- 13 - Postamt
- 14 - Pfarrzentrum, Veranstaltungszentrum "Quartier"
- 15 - Rathaus
- 16 - Kirche St. Margareta
- 17 - Forstverwaltung
- 18 - Standesamt, BH-Mistelbach-Außenstelle
- 19 - Sonderschule, Mittelschule
- 20 - Mittelschule
- 21 - Schloss
- 22 - Allgemeinbildende höhere Schule
- 23 - NÖ-Pflege- und Betreuungszentrum
- 24 - Pfarramt
- 25 - ENTFÄLLT
- 26 - Bahnhof Wolkersdorf
- 27 - Feuerwehrhaus Wolkersdorf
- 28 - NÖ Straßendienst, Straßenmeisterei
- 29 - ENTFÄLLT
- 30 - Rotes Kreuz
- 31 - Wasserverband
- 32 - ENTFÄLLT
- 33 - Volksschule
- 34 - Schloßparkhalle
- 35 - Feuerwehrhaus Obersdorf
- 36 - Ortsteilzentrum Obersdorf (Polytechnische Schule, Kultursaal und Veranstaltungsräume, Kindergarten, Kirche, Jugendheim)
- 37 - Pfarrhof Obersdorf
- 38 - Aufbahrungshalle Obersdorf
- 39 - Bahnhof Obersdorf
- 40 - Kindergarten
- 41 - Kindergarten Münichsthal
- 42 - Dorfhaus Riedenthal

E. BEWERTUNG DER ABÄNDERUNGEN HINSICHTLICH EUROPASCHUTZGEBIETE / ARTENSCHUTZ / NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

1. EUROPASCHUTZGEBIETE

Im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Wolkersdorf sind keine Flächen von „Natura2000“-Festlegungen betroffen. Die zu den geplanten Abänderungen nächstgelegenen „Natura2000“-Gebiete („Natura2000“-FFH-Gebiet 15 „Bisamberg“, „Natura2000“-FFH-Gebiet 6 „Weinviertler Klippenzone“ bzw. „Natura2000“-VS-Gebiet 13 „Sandboden - Praterterrasse“) liegen in einer Entfernung von jeweils über 10km.

Aufgrund der großen Entfernung der nächstgelegenen „Natura2000“-Gebiete bzw. unter Berücksichtigung des Inhalts sowie Umfangs der geplanten Änderungen wird aus Sicht der Stadtgemeinde Wolkersdorf davon ausgegangen, dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der innerhalb der nächstgelegenen „Natura2000“-Gebiete festgelegten Schutzobjekte und daher keine „voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen“ von Europaschutzgebieten im Sinne des §2 NÖROG 2014 idgF. - auch nicht durch „Ausstrahlungseffekte“ - zu erwarten sind.

2. ARTENSCHUTZ

Die Nutzungsstrukturen in den gegenständlichen, nicht von relevanten Grünstrukturen betroffenen Änderungsbereichen stellen sich derzeit folgendermaßen dar:

Änderungspunkt 1: mit einem Kleingewerbebetrieb bebaute Liegenschaft innerhalb des Stadtzentrums von Wolkersdorf

Änderungspunkt 2: mit dem Gebäude der ehemaligen FFW Riedenthal bebauter, zentral im Bereich der Ortschaft Riedenthal im Anschluss an Bauland- bzw. Verkehrsflächen gelegener Bereich

Änderungspunkt 3: Teil des im öffentlichen Wassergut befindlichen Gewässergrundstückes im Verlauf des „Riedenbaches“ im zentralen Ortsbereich von Riedenthal

Änderungspunkt 4: als private Grundstückszufahrt bzw. Rangierfläche genutzte Teilfläche am südwestlichen Rand des zentralen Ortsbereiches von Münichsthal

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

3. SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ

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

F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Wolkersdorf beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) folgende

VERORDNUNG

§ 1 Aufgrund des § 25 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Wolkersdorf in den Katastralgemeinden Wolkersdorf, Riedenthal und Münichsthal in Form eines „beschleunigten Verfahrens“ nach §25a NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 idgF. abgeändert.

§ 2 Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: WOLK-FÄ25-12799), 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 Rathaus 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 Flächenwidmungsplanes (Erläuterungsbericht einschließlich Plandarstellungen) werden unter dem Dateinamen

Haselberger_Wolkersdorf_Oerop_25_Aenderung_Entwurf_WOLK_FÄ25_12799_E.zip
in der „Cloud“ der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung digital bereitgestellt.