



RAUM
RADAR



Gemeinde Muggendorf

Änderung örtliches Raumordnungsprogramm

GZ. 28.310-25/01

AUFLAGE

Februar 2026

Impressum

Planverfasser:

RaumRadar ZT GmbH

Hofgartenstraße 11/12A

2120 Wolkersdorf im Weinviertel

office@raumradar.at

Auftraggeberin:

Gemeinde Muggendorf

Hauptstraße 1

2763 Muggendorf

Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Gemeinde Muggendorf beschließt nach Erörterung der eingelangten
Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des § 25 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. 3/2015 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm für die Gemeinde Muggendorf dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Flächenwidmungsplan GZ 28.310-25/01 vom Februar 2026) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

Inhaltsverzeichnis

Änderungsanlass.....	4
1. Umweltbericht zu Änderungspunkt 6.....	6
1.1 Ausgangssituation.....	7
1.2 Untersuchungsrahmen der Strategischen Umweltprüfung	8
1.3 Standortgefahren	9
1.4 Naturschutz.....	10
1.5 Flächeninanspruchnahme	12
1.6 Ort- und Landschaftsbild	12
1.7 Verkehrsauswirkungen	13
1.8 Lage außerhalb einer linearen Siedlungsgrenze gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Raum Wiener Neustadt	15
1.9 Erholungsfunktion (Nutzungskonflikte)	16
1.10 Variantenvergleich	16
1.11 Monitoring	18
1.12 Zusammenfassende Beurteilung	18
2. Grundlagen.....	18
2.1 Natur- und Standortgefahren	18
2.2 Schutzgebiete und Wald.....	20
2.3 Überörtliche Vorgaben	21
2.4 Baulandflächenbilanz	21
2.5 Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf.....	22
3. Erläuterungen zu den Änderungspunkten	24
Änderungspunkte Typ „DKM“	24
3.1 Änderungspunkt 1	28
Erläuterung Änderungspunkt 1	28
Ausgangssituation	28
Änderungsanlass	29

3.2	Änderungspunkt 2.....	30
	Erläuterung Änderungspunkt 2.....	30
	Ausgangssituation	30
	Änderungsanlass	31
3.3	Änderungspunkt 3.....	32
	Erläuterung Änderungspunkt 3.....	32
	Ausgangssituation	33
	Änderungsanlass	33
3.4	Änderungspunkt 4.....	34
	Erläuterung Änderungspunkt 4.....	34
	Ausgangssituation	34
	Änderungsanlass	36
3.5	Änderungspunkt 5.....	37
	Erläuterung Änderungspunkt 5.....	37
	Ausgangssituation	37
	Änderungsanlass	38
3.6	Änderungspunkt 6.....	39
	Erläuterung Änderungspunkt 6.....	39
	Ausgangssituation	39
	Änderungsanlass	40
	Änderungspunkt 7.....	41
	Erläuterung Änderungspunkt 7.....	41
	Ausgangssituation	41
	Änderungsanlass	42
3.7	Änderungspunkt 8.....	43
	Erläuterung Änderungspunkt 8.....	43
	Ausgangssituation	43
	Änderungsanlass	44
3.8	Änderungspunkt 9.....	45
	Erläuterung Änderungspunkt 9.....	45

Ausgangssituation	45
Änderungsanlass	46
3.9 Änderungspunkt 10	47
Erläuterung Änderungspunkt 10	47
Ausgangssituation	47
Änderungsanlass	49
3.10 Änderungspunkt 11	50
Erläuterung Änderungspunkt 11	50
Ausgangssituation	50
Änderungsanlass	51
3.11 Änderungspunkt 12	52
Erläuterung Änderungspunkt 12	52
Ausgangssituation	52
Änderungsanlass	53
3.12 Änderungspunkt 13	54
Erläuterung Änderungspunkt 13	54
Ausgangssituation	54
Änderungsanlass	55
4. Anhang	56

Änderungsanlass

Die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes in der Gemeinde Muggendorf beinhaltet die Änderung und die Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes.

Die im Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Muggendorf (28.310-25/01, vom Februar 2026), schwarz-rot dargestellten Eintragungen im Flächenwidmungsplan werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, sowie aufgrund der nachfolgend zusammengestellten Voraussetzungen abgeändert.

Die im Flächenwidmungsplan dargestellten Kenntlichmachungen werden in der Neudarstellung aktualisiert. Dies betrifft die Kenntlichmachung der Gewässer, die gemäß aktueller Plangrundlage erfolgt sowie die Kenntlichmachung der Siedlungsgrenzen. Weitere erfolgte Aktualisierungen, Anpassungen und Änderungen werden im Textabschnitt zu den konkreten Änderungspunkten erläutert.

Der aufgrund der Aktualisierung der Plangrundlage ausgelöste Teil der durchzuführenden Änderungen sind Anpassungen an die digitale Katastermappe. Diese Änderungspunkte werden als DKM 1 bis DKM 29 und DKM 31 bis DKM 40 gelistet (vgl. Plandarstellung im Anhang). Markantere Eingriffe in das Widmungsgefüge erfolgen durch diese geringfügigen Änderungspunkte nicht.

Darüberhinausgehend wird der Flächenwidmungsplan in weiteren 13 Bereichen (Änderungspunkte 1 bis 13) abgeändert. Dabei sind auch Änderungen beinhaltet, die auch aus der Anpassung an den neuen Katasterstand resultieren, jedoch keinen geringfügigen Charakter aufweisen. Bei Änderungspunkten mit Änderung der Planungsabsicht ist der jeweilige Änderungsanlass dem nachfolgenden Bericht zu entnehmen.

Voruntersuchung zur Strategischen Umweltprüfung (Screening)

Die Voruntersuchung im Rahmen einer strategischen Umweltprüfung (SUP) hat ergeben, dass die Änderungspunkte 1-5, 7-13 und DKM 1-29 sowie DKM 31-40 voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen haben werden. Für Änderungspunkt 6 wurde hingegen festgestellt, dass die Auswirkungen auf die Umwelt voraussichtlich erheblich sein können und für diesen daher ein Umweltbericht erstellt wird.

Dazu wurde vonseiten der NÖ Landesregierung die Rückmeldung zur Voruntersuchung im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Sachverständigen für Naturschutz, Mag. Stundner (BD1-N-8400/011-2025 vom 26. August 2025) in der das Ergebnis der Voruntersuchung

bestätigt wird, übermittelt. In diesem Zusammenhang sind gemäß § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG 2014 die Auswirkungen auf den Artenschutz abzuschätzen und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen.

Die Durchführung der Strategischen Umweltprüfung (SUP) zum Änderungspunkt 6 wird auch durch den Amtssachverständigen für Raumordnung, DI Mitterwenger-Fessler (BD4-OR-400/001-2025 vom 11.08.2025), als schlüssig beurteilt. Über die bereits vorgesehenen Prüfinhalte hinaus ist der Aspekt „Erholungsfunktion (Nutzungskonflikte)“ in die SUP einzubeziehen. Der Begriff „Tourismus“ wird als nicht spezifisch genug erachtet; zudem ist die verkehrstechnische Anbindung der betreffenden Fläche erforderlich.

Weitere Anmerkungen des Amtssachverständigen:

Beim Änderungspunkt 7 ist das Vorhaben derzeit nicht nachvollziehbar; eine entsprechende Klärung erfolgt im Rahmen dieses Erläuterungsberichts.

Für Änderungspunkt 12 ist – zusätzlich zu den vorgesehenen Konsultationen – eine Einbindung des Geologischen Dienstes erforderlich.

Auch bei geringfügigen Änderungen ist eine Auseinandersetzung mit bestehenden Naturgefahren notwendig. Dies betrifft insbesondere die Änderungspunkte 2, 3, 5, 7, 11 und 13.

Aufgrund der kleinteiligen, unmittelbar aneinandergrenzenden Widmungsflächen ist im Rahmen der Auflage die Beilage übersichtlicher Detaildarstellungen erforderlich, da die Nachvollziehbarkeit in der Gesamtplanarstellung bei mehreren Änderungspunkten eingeschränkt ist.

Im Zusammenhang mit DKM-Anpassungen ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit raumordnungsfachlichen Kriterien erforderlich.

1. Umweltbericht zu Änderungspunkt 6

Die im Entwurf der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde Muggendorf (GZ: 28.310-25/01 vom Februar 2026) im Zuge der digitalen Neudarstellung und Änderung des Flächenwidmungsplans dargestellten Eintragungen im Flächenwidmungsplan werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 sowie aufgrund der nachfolgend erörterten Voraussetzungen abgeändert.

Die Prüfung der Erforderlichkeit einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) hat für die unter Änderungspunkt 6 vorgesehene Festlegung der Widmung Bauland-Sondergebiet-Ausflugsgastronomie ergeben, dass signifikante Auswirkungen auf relevante Schutzgüter der Strategischen Umweltprüfung nicht ausgeschlossen werden können (Screening). Im Scoping-Formular wurde der Untersuchungsrahmen abgesteckt. Dieser dient als Basis für den Umweltbericht der Strategischen Umweltprüfung.

In der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Raumordnung, DI Lorenz Mitterwenger-Fessl (BD4-OR-400/001-2025) vom 11. August 2025 wird der übermittelte Untersuchungsrahmen bestätigt bzw. der Aspekt „Erholungsfunktion (Nutzungskonflikte)“ ergänzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungspunkt vom FFH-Natura-2000-Schutzgebiet „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax“ überlagert ist.

Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben im Nahbereich des Naturdenkmals Myrafälle einschließlich dessen unmittelbaren Umgebungsbereichs.

Weiters liegt das Gebiet im Nahbereich ausgewiesener geogener Gefahrenhinweise sowie innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereichs.

Zudem ist eine Überlagerung mit Waldflächen mit Nutzfunktion gegeben.

Die erforderliche Anbindung an eine funktionsgerechte Verkehrsfläche wird ebenfalls angemerkt.

Zusätzlich wird auf die Festlegungen zu den linearen Siedlungsgrenzen gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm ausdrücklich hingewiesen.

Ebenso wird festgehalten, dass der Widmungszusatz „Tourismus“ nicht hinreichend konkret ist, um als Grundlage für Baubewilligungen zu dienen. Diese Anmerkung wurde berücksichtigt. Anstelle des Zusatzes „Tourismus“ wird nun „Ausflugsgastronomie“ verwendet.

Seitens des Amtssachverständigen für Naturschutz, Mag. Claus Stundner, liegt ebenso eine Stellungnahme vor (vgl. BD1-N-8400/011-2025). Das Erfordernis, im Umweltbericht die

Auswirkungen auf den Artenschutz nachvollziehbar zu begründen sowie auf das Erfordernis, Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen, wird dargelegt.

1.1 Ausgangssituation

Das gegenständliche, historisch gebaute Gebäude befindet sich im Nahbereich des Naturdenkmals Myrafälle und wird seit längerer Zeit als Ausflugsgasthaus genutzt. Der Standort liegt innerhalb eines stark touristisch genutzten Bereiches.

Derzeit ist das bestehende Gebäude auf dem Grundstück als erhaltenswertes Gebäude (*Geb*) gewidmet. Diese Widmung schränkt jedoch die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung erheblich ein. Gemäß § 20 Abs. 5 Z 1c NÖ Raumordnungsgesetz ist die Grundrissfläche eines Nebengebäudes auf maximal 50 m² begrenzt. Dieses zulässige Höchstausmaß ist am Standort bereits ausgeschöpft, da sich unmittelbar neben dem Hauptgebäude ein WC sowie ein Kassenbereich befinden.



Abbildung 1: Eigene Aufnahme - Nebengebäude

Aufgrund dieser baulichen Einschränkungen ist eine Erweiterung des bestehenden Gastronomiebetriebes im Rahmen der aktuellen Widmung nicht möglich. Um dennoch den Anforderungen des Besucheraufkommens gerecht zu werden, dieses ist vor allem in den Sommermonaten sehr hoch, errichtet der Betreiber in den Monaten Mai bis Oktober Zelte zur Bewirtung der Besucher:innen der Myrafälle. Diese temporären Einrichtungen befinden sich genau in jenem Bereich, in dem die geplante bauliche Erweiterung vorgesehen ist.



Abbildung 2: Aufnahme vom Betreiber des Gasthauses

Die geplante Umwidmung in Bauland – Sondergebiet Ausflugsgastronomie soll eine dauerhafte Lösung ermöglichen. Für die geplante Erweiterung sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da der Standort bereits an das öffentliche Kanal- und Stromnetz angeschlossen ist. Auf Grund der beengten räumlichen Verhältnisse in Kombination mit der restriktiven Widmungsabgrenzung sind darüber hinausgehende bauliche Erweiterungen nicht möglich.

1.2 Untersuchungsrahmen der Strategischen Umweltprüfung

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) sind die Auswirkungen der im Rahmen der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms beabsichtigten Maßnahmen auf die Umwelt zu untersuchen sowie Planungsvarianten zu erarbeiten und zu bewerten. Der gegenständliche Umweltbericht dient zur Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur Strategischen Umweltprüfung.

Für Änderungspunkt 6 des Änderungsverfahrens des Örtlichen Raumordnungsprogrammes Umwidmung des erhaltenswerten Gebäudes und Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Sondergebiet-Ausflugsgastronomie auf den Grundstücken Nr. 1526 und 147/2 sind nachfolgende Untersuchungen vorgesehen. Diese wurden im Scoping-Rahmen festgelegt und durch die oben angeführten Rückmeldungen der beiden Amtssachverständigen erweitert.

- Standortgefahren
- Naturschutz
- Flächeninanspruchnahme
- Ort- und Landschaftsbild

- Verkehrsauswirkungen
- Erholungsfunktion (Nutzungskonflikte)

Aufgrund der Überlagerung mit Wald, geogenen Gefahren und 100-jährlichem Hochwasser erfolgte im Rahmen der Voruntersuchung eine Planungskonsultation bei den zuständigen Abteilungen.

In der forstfachlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. Wagner wird festgehalten, dass kein Wald im Sinne des Forstgesetzes unmittelbar betroffen ist und aus forstfachlicher Sicht keine Einwände bestehen. Dieses Thema wird daher nicht weiter behandelt.

1.3 Standortgefahren

Im Zuge der Vorprüfung wurden für den Standort Überlagerungen mit bekannten Gefährdungen festgestellt, deren Auswirkungen zu prüfen sind. Es besteht eine Überlagerung mit geogenen Gefahren gemäß der Gefahrenhinweiskarte sowie mit dem HQ100-Hochwasserabflussbereich. An die zuständigen Abteilungen der NÖ Landesregierung wurde im Zuge des Screenings eine Anfrage zur Planungskonsultation gestellt.

Geogene Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich in der gelben Zone der Gefahrenhinweiskarte für Rutschprozesse sowie in der violetten Zone der Gefahrenhinweiskarte für Sturzprozesse des Landes Niederösterreich. Infolgedessen wurde im Rahmen der Voruntersuchung eine Planungskonsultation mit dem geologischen Landesdienst durchgeführt. Das geologische Gutachten vom 05.12.2025 zur Umwidmung des Grundstücks Nr. 147/2, KG Muggendorf, in eine BS-Ausflugsgastronomie, kommt zu einer insgesamt positiven fachlichen Beurteilung. Zwar liegt das Grundstück laut Gefahrenhinweiskarten des Landes Niederösterreich in Zonen mit potenziellen Rutsch- und Sturzprozessen, aktuell konnten jedoch keine Hinweise auf aktive Massenbewegungen, Steinschlag oder instabile Böschungen festgestellt werden. Auch an umliegenden Gebäuden und Verkehrsflächen zeigen sich keine Schäden.

Geologisch besteht der Untergrund aus Kalkgesteinen der Nördlichen Kalkalpen mit darüberliegenden Hangschutt- und Bergsturzablagerungen. Historische Rutschungen aus dem Jahr 1997 wurden nachweislich fachgerecht saniert und stellen heute keine erkennbare Gefährdung mehr dar.

Aus geologischer Sicht bestehen keine wesentlichen Einwände gegen die geplante Umwidmung.

Hochwassergefährdung

Im Rahmen der Änderung des Flächenwidmungsplans wurde festgestellt, dass der gegenständliche Änderungspunkt teilweise Überlagerungen mit HQ100-Gefahrenzonen aufweist.

Aus diesem Grund erfolgte eine fachliche Konsultation der zuständigen Fachstelle. Die entsprechende Rückmeldung langte am 05.09.2025 ein. Darin wurde festgehalten, dass sich die Gefahrenzonenplanung an der Triesting in einem fortgeschrittenen Stadium befindet; die für Ende 2025 in Aussicht gestellten aktualisierten Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen noch nicht vor.

Mittlerweile liegt eine Neuvermessung der Situation vor. Es hat sich gezeigt, dass die Wasserfläche in ihrer Lage nicht korrekt in der digitalen Katastralmappe abgebildet war und nun korrigiert wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese Berichtigung des Grundgrenzenverlaufs in der derzeit vorliegenden Abwasseruntersuchung nicht berücksichtigt ist. Nach Vorliegen der aktuellen Anschlaglinien soll entsprechend der Änderungspunkt im Zuge der Beschlussfassung diesbezüglich näher erläutert werden.

Die Zugänglichkeit des Gewässers im aufgestauten Bereich angrenzend zum Umwidmungsgebiet ist südlich, nördlich sowie östlich entlang des Uferbereiches gegeben. Die vorgesehene Baulandgrenze markiert zugleich eine bestehende Mauer, die das Gewässer von bereits genutzten gastronomischen Freibereich abtrennt. Die restlichen Flächen entlang aufgestauten Bereichs sind zugänglich und von Widmungsvorhaben nicht betroffen

1.4 Naturschutz

Der Änderungspunkt weist eine Überlagerung mit dem Europaschutzgebiet „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax“ (FFH-Gebiet) auf. Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen wurde der Managementplan für die Europaschutzgebiete „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax“ herangezogen. Darin werden das Schutzgebiet, die Erhaltungsziele sowie die vorgesehenen Erhaltungsmaßnahmen beschrieben und die einzelnen Schutzgüter detailliert dargestellt. Für die gegenständliche Beurteilung wurden insbesondere die im Managementplan festgelegten Erhaltungsziele herangezogen; diese sind nachstehend wiedergegeben:

„Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax“

Die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in der Verordnung über die Europaschutzgebiete Niederösterreichs § 20 Abs. 2 ausgewiesenen natürlichen Lebensraumtypen und Lebensräume der Tier- und Pflanzenarten. Im Speziellen sind dies die Erhaltung eines ausreichenden Ausmaßes an ...

... offener Weingartenkulturlandschaft bzw. kleinstrukturierter Ackerbaulandschaft entlang der Thermenlinie

... strukturreichen, bewirtschafteten Weinbaugebieten mit eingestreuten Magerstand orten, Rainen und kleinen Brachen sowie einer ausreichenden Anzahl von Einzelbäumen und Solitärgehölzen

- ... großflächigen Waldbeständen mit teilweise geringem Erschließungs- und Störungsgrad*
- ... verschiedenen Waldbeständen mit einer naturnahen bzw. natürlichen Alterszusammensetzung und einem charakteristischen Strukturreichtum und Totholzanteil, in denen Altholzinseln zumindest in einem mosaikartig verteilten, flächendeckenden Netz vorhanden sind*
- ... Primärstandorten des Waldtyps Mediterrane Kiefernwälder mit endemischen Schwarzkiefern*
- ... natürlichem trockenen Grasland mit Verbuschungsstadien*
- ... naturnahem feuchten Grasland mit typischem Wasserhaushalt*
- ... extensiv genutzten Grünlandflächen in ihrer gesamten Standortvielfalt, die durch typenbezogene Nutzung offen gehalten werden*
- ... kalkreichen Niedermooren mit natürlichem Wasserhaushalt*
- ... weitgehend unverbauten, unregulierten Bach-, Fluss- und Aulandschaften mit ihrer ursprünglichen Gewässerdynamik*
- ... naturnahen, stehenden Gewässern*
- ... natürlichen, unbeeinflussten alpinen Lebensräumen*
- ... möglichst störungsfreien felsigen Lebensräumen*
- ... ungestörten und unbeeinträchtigten Wochenstuben, Sommerquartieren sowie Winterquartieren und ihrer unmittelbaren Umgebung für Fledermäuse, insbesondere der Großen Hufeisennase*
- ... Laichbiotopen und ihres Umlandes für Amphibien*
- ... Vorkommensstandorten des Sibirischen Goldkolbens und des Dreimännigen Zwerglungenmooses*
- ... besiedelten Lebensräumen der Österreichischen Heideschnecke“*

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt zwar innerhalb des Europaschutzgebietes „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax“, betrifft jedoch ausschließlich einen bereits vollständig bebauten und versiegelten Bereich. Natürliche oder naturnahe Lebensräume sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Der Bereich weist daher weder eine ökologische Funktion noch eine Bedeutung für die Schutzgüter des Europaschutzgebietes auf.

Aufgrund der bestehenden vollständigen Versiegelung ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Umwidmung Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes entstehen. Die im Managementplan genannten Erhaltungsziele sind für den gegenständlichen Änderungspunkt daher nicht relevant.

1.5 Flächeninanspruchnahme

Im Rahmen des Widmungsverfahrens sind am gegenständlichen Standort insgesamt rd. 857 m² von einer Widmungsänderung betroffen. Davon sind rd. 125 m² das bestehende erhaltenswerte Gebäude. Die Restfläche ist als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmet. Die zur Umwidmung in Bauland-Sondergebiet-Ausflugsgastronomie vorgesehene Fläche ist in ihrer derzeitigen Nutzung komplett versiegelt. Somit wird kein „fruchtbarer“ Boden in Anspruch genommen. Durch die Widmungsänderung wird die bereits bisher erfolgte Nutzung als Ausflugsgasthaus verbunden mit der bestehenden Befestigung und Versiegelung im Rahmen des Verfahrens nachgezogen.

Durch die Widmungsänderung kommt es zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung, da die betroffenen Flächen bereits durch die aktuelle Nutzung versiegelt sind. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, insbesondere im Hinblick auf den Verbrauch landwirtschaftlich nutzbarer bzw. fruchtbarer Böden, sind somit nicht zu erwarten.

1.6 Ort- und Landschaftsbild

In Untersuchungsrahmen wurden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als prüfrelevantes Kriterium genannt. Dieser Einschätzung wird sowohl raumordnungsfachlich als auch naturschutzfachlich gefolgt.

Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche liegt im Nahbereich des Naturdenkmals Myrafälle und befindet sich in einem Landschaftsraum, der seit vielen Jahren touristisch genutzt wird. Der Standort ist von Wald- und Baumbestand umgeben und dadurch gut in die natürliche Umgebung eingebettet.

Aufgrund dieser dichten Vegetation ist der Standort kaum einsehbar und nur direkt vor Ort wahrnehmbar. Da es sich um einen stark touristisch geprägten Bereich handelt, ist das Landschaftsbild hier nicht als besonders sensibel einzustufen. Die geplante Umwidmung erfolgt innerhalb eines bereits genutzten und erschlossenen Gebietes und stellt keine neue Inanspruchnahme unberührter Landschaft dar, sondern ermöglicht durch die Nutzung als Gastronomiebetrieb am Standort erst die Zugänglichkeit und Nutzung für Gäste.

Zum Siedlungsgebiet ist aufgrund der naturräumlichen Struktur und der Geländesituation eine Abschirmung gegeben. Zwischen dem Standort und dem Ortsgebiet bestehen keine Sichtbeziehungen, sodass das Ortsbild durch die Umwidmung weder gestört noch beeinflusst wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Standort keine hohe Raumwirksamkeit aufweist und nicht über hohe landschaftsbildende Qualität mit Fernwirkung verfügt. Die

Die Stellplatzversorgung am Standort ist jedoch nicht auf das unmittelbare Stellplatzkontingent beschränkt. In fußläufiger Entfernung innerhalb von 300 Metern stehen weitere Parkmöglichkeiten im Verfügungsbereich der Gemeinde zur Verfügung. Insgesamt sind in der Umgebung 4 PKW-Stellplatzflächen (siehe Abbildung unten) und 1 Busparkplatz vorhanden. Darüber hinaus können Besucher:innen auf zusätzliche Parkplätze innerhalb der Gemeinde zurückgreifen.



Abbildung 4: Parkplan © Wander- u. Wasserwelt Myrafälle

Auf den gekennzeichneten Parklätzen 1 sind in etwa 45 Stellplätze vorhanden. Auf dem Parkplatz 2 zumindest 25 Stellplätze. Damit ist das Mindestkontingent gemäß NÖ Bautechnikverordnung bereits erfüllt. In der Gemeinde stehen noch weitere Stellplätze im Zusammenhang mit dem Ausflugsziel der Myrafälle zur Verfügung.

Da es sich bei dem Standort um ein saisonal genutztes Ausflugsziel handelt, verteilt sich das Besucheraufkommen über den Tag, und die Nutzung der Stellplätze variiert entsprechend. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten sind daher als ausreichend zu bewerten, und eine zusätzliche Errichtung von Stellplätzen ist nicht erforderlich und vorgesehen. Auf Grund der räumlichen Situation können weitere Stellplätze nur in größerer Entfernung zum Standort realisiert werden – wobei eine fußläufige Erreichbarkeit von allen Stellplätzen gegeben ist.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort gut erreichbar. Die Regionalbuslinie 332 führt direkt zu den Myrafällen, die sich am Standort befinden. Einstiegsmöglichkeiten für den Bus bestehen am Bahnhof Pernitz/Muggendorf.



Abbildung 5: Busplan © Wander- u. Wasserwelt Myrafälle

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass durch die geplante Umwidmung in eine BS-Ausflugsgastronomie keine wesentlichen Veränderungen erfolgen. Bereits bisher waren die für die Widmungsänderung vorgesehenen Flächen touristisch genutzt, da dort in den Sommermonaten Zelte aufgestellt wurden. Durch die Widmung als Bauland-Sondergebiet können in der Folge bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, die aber auf Grund der begrenzten Fläche keine Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringen.

Aus verkehrlicher Sicht sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Straßennetz oder die Verkehrssicherheit in der Gemeinde Muggendorf zu erwarten. Die Stellplatzversorgung ist für die gegebene Nutzung ausreichend, zusätzliche Stellplätze sind nicht erforderlich.

1.8 Lage außerhalb einer linearen Siedlungsgrenze gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Raum Wiener Neustadt

Der Standort liegt nördlich des Ortsgebietes, das in diesem Bereich im regionalen Raumordnungsprogramm Raum Wiener Neustadt durch eine lineare Siedlungsgrenze begrenzt ist.

Siedlungsgrenzen dürfen bei neuen Baulandwidmungen nicht überschritten werden.

Durch die vorgesehene Widmungsänderung erfolgt keine Erweiterung des bestehenden Wohnbaulandes, sondern wird eine bereits bestehende Nutzung aus der Widmung

erhaltenswertes Gebäude im Grünland heraus im Rahmen der Widmungsänderung als Bauland-Sondergebiet ausgewiesen.

Die vorgesehene Widmungsänderung liegt ca. 120 m nördlich der nächstgelegenen Siedlungsgrenze und stellt daher keinen Bezug zur bestehenden Baulandwidmung im Siedlungsverband her. Es ist auch eine klare räumliche Trennung des Siedlungsgebietes und der Flächen der Neuwidmung gegeben, siehe vorstehende Beschreibung.

Die Neuwidmung ist als Solitär, auch auf Grund der Festlegung als Bauland-Sondergebiet-Ausflugsgastronomie und der räumlich eingeschränkten Möglichkeiten zu werten.

1.9 Erholungsfunktion (Nutzungskonflikte)

Das Gasthaus, welches als erhaltenswertes Gebäude gewidmet ist, ist Teil des touristischen und erholungsbezogenen Angebots der Gemeinde Muggendorf. Dieses stellt für Besucher:innen der Myrafälle einen wichtigen Aufenthalts- und Versorgungsort dar und erfüllt damit eine wesentliche Erholungsfunktion.

Die geplante Umwidmung führt zu keiner Änderung der Nutzungsart. Der Bereich, in dem eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist, wird bereits derzeit genutzt, indem dort temporär Zelte für zusätzliche Sitzplätze aufgestellt werden. Die Umwidmung ist erforderlich, um diese Nutzung dauerhaft abzusichern und eine Überdachung zu ermöglichen.

Durch die Möglichkeit, zusätzliche Sitzplätze künftig wetterunabhängig anbieten zu können, wird die Aufenthaltsqualität für Besucher:innen verbessert. Dadurch wird die bestehende Erholungsfunktion des Standortes gestärkt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten. Da der Betrieb saisonal und überwiegend tagsüber erfolgt und sich die Art der Nutzung nicht ändert, sind keine zusätzlichen Nutzungskonflikte zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Erholungsfunktion des Standortes erhalten bleibt und durch die geplante Umwidmung sogar unterstützt wird, ohne dass sonstige zusätzliche Auswirkungen auftreten.

1.10 Variantenvergleich

Im Zuge des Variantenvergleichs wurde die Nullvariante herangezogen, ergänzt durch zwei weitere Varianten, bei denen sich der Zusatz zum Bauland-Sondergebiet geändert hat. Ein anderer Standort kommt dabei nicht in Frage, da die Änderung standortgebunden ist und an einem anderen Ort nicht realisiert werden kann.

Im Rahmen des Variantenvergleichs wurden mehrere Bewertungskriterien herangezogen und bewertet. Dabei zeigt sich, dass durch die ausgewählte Variante keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich, die über die Einhaltung der durch die Widmungsfestlegung definierten Nutzungsrechte hinausgehen.

Die Umwidmung gewährleistet die Sicherstellung einer gastronomischen Einrichtung an einem touristisch besonders bedeutsamen Standort für die Gemeinde und trägt damit zur langfristigen Wirtschaftlichkeit bei. Die negativen Auswirkungen sind gering, da nur bereits kulturell überformte und versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Mit der gewählten Variante sind keine zusätzlichen negativen Effekte zu erwarten; im Gegenteil, es ergeben sich positive Effekte, wie z. B. wirtschaftliche Impulse für die Gemeinde, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Sicherung der touristischen Attraktivität.

Insgesamt stellt die gewählte Variante die beste Option dar, den Standort umzuwidmen, ohne zusätzliche negative Auswirkungen zu erwarten.

Variante			
	Nullvariante/keine Änderung	1a	1b
Beschreibung	keine Änderung	Umwidmung in BS-Ausflugsgastronomie	Umwidmung in BS-Tourismus
Beurteilung			
Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet/Artenschutz	keine Verschlechterung/Verbesserung	Keine Verschlechterung/Verbesserung - kein naturnaher/natürlicher Standort	Keine Verschlechterung/Verbesserung - kein naturnaher/natürlicher Standort
Orts- und Landschaftsbild	keine Verschlechterung/Verbesserung	keine Verschlechterung/Verbesserung aufgrund der naturräumlichen Struktur und Geländesituation	keine Verschlechterung/Verbesserung aufgrund der naturräumlichen Struktur und Geländesituation
Auswirkungen auf Bodenverbrauch (Flächeninanspruchnahme und Versiegelung)	keine Verschlechterung/Verbesserung - bereits versiegelt	keine Verschlechterung/Verbesserung - in Anspruch genommene Flächen bereits versiegelt und nicht mehr Teil der landw. Produktionsfläche oder Teil des natürlichen Lebensraum; bereits versiegelt	keine Verschlechterung/Verbesserung - in Anspruch genommene Flächen bereits versiegelt und nicht mehr Teil der landw. Produktionsfläche oder Teil des natürlichen Lebensraum; bereits versiegelt
Auswirkungen auf Verkehrssystem	keine Verschlechterung/Verbesserung	keine Verschlechterung/Verbesserung der Verkehrssicherheit und Verkehrssituation - Stellplatzversorgung ausreichend; Von keiner signifikanten Intensivierung der Nutzung durch Widmungsänderung auszugehen; Mit Widmung lassen sich Sitzplätze im Freien einhausen - saisonal unabhängig nutzbar	Signifikante Auswirkungen auf Verkehrssystem nicht auszuschließen, da Nutzungsintensivierung durch Zusatz Tourismus auch Übernachtungen ermöglicht. Potentiell erhöhter Stellplatzbedarf und höhere Verkehrsbelastung.
Standortgefahren	keine Verschlechterung/Verbesserung	keine Verschlechterung/Verbesserung, im Bereich der Geländekante kein Zubau möglich, nur Erfassung des bestehenden Gebäudebestands; Aussage geolog. Dienst liegt vor	keine Verschlechterung/Verbesserung, im Bereich der Geländekante kein Zubau möglich, nur Erfassung des bestehenden Gebäudebestands; Aussage geolog. Dienst liegt vor
Betriebliche/touristische Nutzung	Widmungsbestand (Erhaltenswertes Gebäude im Grünland) bildet vorhandene Nutzung nur unzureichend ab. Ermöglichung weiterer saisonal unabhängiger Sitzplätze für Fortbestand des Betriebs unerlässlich	Ermöglichung der Einhausung vorhandener Sitzplätze - Absicherung des Betriebstandortes im öffentlichen Interesse; wichtiger Betrieb im Zusammenhang mit touristischer Nutzung der Myrafälle	Ermöglichung der Einhausung vorhandener Sitzplätze - Absicherung des Betriebstandortes im öffentlichen Interesse; wichtiger Betrieb im Zusammenhang mit touristischer Nutzung der Myrafälle
Erholungsfunktion	Suboptimale Nutzung außerhalb der Sommerzeit hat Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (auch bei Schlechtwetter und hoher Auslastung des Standorts)	Stärkung der Erholungsfunktion - wetterunabhängige Standortnutzung erhöht die Aufenthaltsqualität	Stärkung der Erholungsfunktion - wetterunabhängige Standortnutzung erhöht die Aufenthaltsqualität
Auswertung			
	Variante 0	Variante 1a	Variante 1b
Summenbildung	-2	2	1

1.11 Monitoring

Die Nutzungsrechte sind durch die Widmungsänderung ausreichend reguliert. Ein Monitoring ist durch die konventionellen Verfahren auf baubehördlicher Ebene sichergestellt. Darüber hinaus werden keine Monitoringmaßnahmen als erforderlich erachtet.

1.12 Zusammenfassende Beurteilung

Auf Basis der hier vorgelegten Untersuchungen und Argumenten stellt sich der Widmungseingriff als beste Option/Alternative dar, um den Betriebsstandort abzusichern, ohne dass sich daraus erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter der Strategischen Umweltprüfung ableiten lassen.

2. Grundlagen

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind für das Verfahren zur Änderung Örtlicher Raumordnungsprogramme als Grundlage naturräumliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Gegebenheiten zu erforschen und deren Veränderung ständig zu beobachten und die Ergebnisse zu dokumentieren. Die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz sind aufzuarbeiten und darzustellen.

Im Gemeindegebiet Muggendorf bestehen laut Hinweiskarte Hinweise auf Rutsch- und Sturzprozesse. Mehrere Änderungspunkte überschneiden sich mit Gefährdungszonen, weshalb eine Vorbegutachtung durch den Geologischen Dienst eingeleitet wurde. Auch Hangwasserfließwege betreffen einzelne Punkte. Ebenso besteht entlang des Myrabachs eine Hochwassergefährdung. Die Abteilung Wasserbau wurde konsultiert.

Einige der Änderungspunkte liegen innerhalb von Wildbach-Gefahrenzonen. Für einen Änderungspunkt besteht zudem eine minimale Überlagerung mit einem Altstandort. Weitere Naturgefahren sind nicht ausgewiesen.

2.1 Natur- und Standortgefahren

Rutsch- und Sturzprozesse

In der Hinweiskarte für geogene Gefahren finden sich Hinweise für Rutschprozesse gelber und oranger Klasse sowie Sturzprozesse der violetten und blauen Klasse. Da die Erhebung der Gefahrenhinweise ein auf Hangneigung basierender, automatisierter Prozess ist, muss im Sinne der Gefährdungsfreiheit bei Neuwidmungen, als auch Abänderungen von Bauland für jeden einzelnen Fall, in Abstimmung mit dem geologischen Landesdienst, eine Abschätzung der tatsächlichen Gefährdungssituation durchgeführt werden. Entsprechend den topografischen Gegebenheiten im Gemeindegebiet Muggendorf sind für das gesamte Gemeindegebiet Hinweise auf Rutsch- und Sturzprozesse kartiert. Da es im aktuellen Verfahren bei den Änderungspunkten

zu Überlagerungen mit Rutschgefahren der gelben und orangen Klasse sowie mit Sturzgefahren der violetten Klasse kommt, wurde der geologische Dienst um eine Vorbegutachtung gebeten.

Die Änderungspunkte 6, 7, 8 und 12 befinden sich im Einflussbereich von Rutschprozessen der gelben Klasse. Bei den Punkten 4, 6 und 9 treten Überschneidungen mit Rutschprozessen der orangen Klasse auf. Zusätzlich liegen die Änderungspunkte 1, 2, 6, 7 und 8 im Bereich von Sturzprozessen der violetten Klasse.

Darüber hinaus wurden im Gemeindegebiet auch geringfügige Anpassungen vorgenommen, die inhaltlich keine wesentlichen Änderungen darstellen und daher nicht als eigenständige Änderungspunkte erfasst wurden. Diese betreffen jedoch ebenfalls Bereiche, in denen Rutschprozesse der gelben und orangen Klasse sowie Sturzprozesse der blauen und violetten Klasse ausgewiesen sind.

Hangwasser

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten finden sich im gesamten Gemeindegebiet von Muggendorf Hangwasserfließwege unterschiedlicher Kategorien.

Die Änderungspunkte 3, 4, 9, 10 und 11 werden dabei von Fließwegen mit einem Einzugsgebiet zwischen 1 ha und 10 ha berührt. Fließwege mit einem Einzugsgebiet zwischen 10 ha und 100 ha betreffen die Änderungspunkte 3, 8, 9, 10 und 11. Von Fließwegen mit einem Einzugsgebiet größer als 100 ha sind die Änderungspunkte 1, 2, 3, 8, 9 und 11 betroffen.

Zusätzlich wurden im Gemeindegebiet kleinere Anpassungen vorgenommen, die inhaltlich keine maßgeblichen Veränderungen mit sich bringen und daher nicht als eigenständige Änderungspunkte ausgewiesen wurden. Bei diesen Anpassungen kommt es ebenso zu Überschneidungen mit verschiedenen Fließwegen.

Hochwasser

Für die Gemeinde Muggendorf besteht entlang des Myrabachs eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse (HQ30, HQ100, HQ300). Bereits bei einem häufigeren Hochwasser (HQ30) sind die Änderungspunkte 1, 2 und 3 betroffen. Bei einem stärkeren, hundertjährlichen Hochwasser (HQ100) ist zusätzlich auch der Änderungspunkt 6 gefährdet. Dieses Bild zeigt sich auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ300), bei dem erneut die Änderungspunkte 1 bis 3 sowie 6 betroffen sind.

Im Gemeindegebiet wurden darüber hinaus kleinere Anpassungen vorgenommen, die inhaltlich keine wesentlichen Veränderungen darstellen und deshalb nicht als eigene Änderungspunkte ausgewiesen wurden. Auch bei diesen Anpassungen gibt es teilweise Überschneidungen mit bestehenden Gefahrenzonen. Die Abteilung Wasserbau wurde um eine Vorbegutachtung gebeten. Nach Erhalt der Antwort wird das Ergebnis bei der Erläuterung behandelt.

Grundwasser

Bezüglich des Grundwasserstands sind für das Gemeindegebiet keine Angaben getroffen. Rückschlüsse, ob es sich um Feuchtlagen handelt, können aufgrund der Informationen der Bodenkarte (e-Bod) getroffen werden.

Gefahrenzonenplan (Wildbach- und Lawinenverbauung)

Für die Gemeinde Muggendorf wurde des Weiteren ein Gefahrenzonenplan erstellt. Die Änderungspunkte 3, 9 und 10 liegen innerhalb der gelben Gefahrenzone. Darüber hinaus befinden sich die Änderungspunkte 3 und 9 auch in der roten Gefahrenzone. Auch hier wurde die dafür zuständige Stelle zur Vorbegutachtung kontaktiert.

Altstandorte und Altablagerungen

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Altstandorte und Altablagerungen. Eine minimale Überlappung mit einem Altstandort liegt beim Änderungspunkt 9 vor. Die übrigen Änderungspunkte weisen keine Überschneidungen mit Altstandorten auf. Die Änderungspunkte 3 und 8 befinden sich zwar in der Nähe eines Altstandorts, überschneiden sich jedoch nicht damit.

Weitere Naturgefahren sind innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Muggendorf nicht bekannt.

2.2 Schutzgebiete und Wald

Im nordöstlichen Gemeindegebiet von Muggendorf erstreckt sich das Europaschutzgebiet „Natura 2000 – Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax“. Ebenfalls im Nordosten befindet sich das Naturschutzgebiet „Wieselthaler Steinwand“. Das Landschaftsschutzgebiet „Rax-Schneeberg“ liegt an der Gemeindegrenze, befindet sich jedoch nicht innerhalb des Gemeindegebiets.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Naturdenkmäler in Muggendorf, darunter die „Miralucke“, die „Steinwandklamm mit Türkenloch“, eine „Traubeneiche“ sowie die „Myrafälle samt unmittelbarem Umgebungsbereich“. Zusätzlich weist das Gemeindegebiet Wälder mit Nutzfunktion auf.

Die Änderungspunkte 6 bis 9 überschneiden sich mit dem Natura-2000-Gebiet. Das Naturdenkmal Myrafälle liegt in der Nähe von Änderungspunkt 6, jedoch ohne direkte Überlagerung.

2.3 Überörtliche Vorgaben

Die Gemeinde Muggendorf befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des regionalen Raumordnungsprogrammes Raum Wiener Neustadt.

Es findet sich u.a. die Festlegung von erhaltenswerten Landschaftsteilen, lineare und flächige Siedlungsgrenzen sowie regionale Grünzone.

Bei einer Änderung des Flächenwidmungsplanes sind Widersprüche zu den Maßnahmen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (Naturraum, Siedlungsentwicklung etc.) zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

2.4 Baulandflächenbilanz

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Muggendorf wurde im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Baulandflächenbilanz erstellt, die den Stand vor der Änderung mit Stand August 2025 abbildet.

Die Flächenbilanz liegt den Auflageunterlagen als Tabelle sowie als Plandarstellung im Anhang bei. In der Gemeinde bestehen die Widmungsarten Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Wohngebiet (BW). Weitere Baulandwidmungen umfassen die Kategorien Bauland-Betriebsgebiet (BB) und Bauland-Sondergebiet (BS). In Summe sind 23% der als Wohnbauland gewidmeten Flächen in Muggendorf Baulandreserven, ohne jedoch deren Bebaubarkeit oder Verfügbarkeit zu berücksichtigen. Davon befindet sich 1% in der Aufschließungszone. Insgesamt sind 33% der als Betriebs- und Industriebauland gewidmeten Flächen in Muggendorf Baulandreserven. Die gesamte Baulandreserve in Muggendorf beträgt 5,38 Hektar, was 19% der insgesamt als Bauland gewidmeten Flächen entspricht, ohne dabei zwischen den einzelnen Baulandkategorien zu differenzieren.

5,04 ha der gesamten Baulandreserven sind von der Relevanz zumindest eines Prüfthemas betroffen. In der qualifizierten Baulandflächenbilanz werden die unbebauten Baulandflächen nach deren Festlegung als Aufschließungszone und hinsichtlich Zutreffens von Prüfthemen zur Erlangung der Bauplatzreife differenziert. Diese weisen entweder eine ungeeignete Grundstückskonfiguration, keinen Anschluss an das öffentliche Gut auf oder werden von Naturgefahren gem. verordneter Gefahrenzonenpläne oder Hinweiskarten überlagert. Baulandreserven, die als Aufschließungszonen festgelegt sind, werden separat gelistet, da sie zur Erlangung der Bebaubarkeit die verordneten Freigabebedingungen erfüllen müssen sowie zur Bebauung freigegeben werden müssen.

Im Zuge der Erstellung der qualitativen Flächenbilanz erfolgte eine Erhebung der unbebauten Baulandflächen. Diese Grundlagenerhebung zeigt, welche innerörtlichen Flächen theoretisch noch zur Bebauung genutzt werden könnten. Allerdings stehen diese unbebauten Flächen selten

für Bauwillige zur Verfügung. Die Baulandwidmungen erfolgten bereits langjährig und – entsprechend den damaligen raumordnungsgesetzlichen Voraussetzungen ohne Festlegung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen.

2.5 Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf

Um den Baulandbedarf näher abschätzen zu können, wurde zur Berechnung die Bevölkerungsprognose als Basis herangezogen und in verschiedenen Szenarien errechnet, denen unterschiedliche Annahmen zur Entwicklung der Gemeinde Muggendorf zugrunde liegen. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung dient als wichtige Grundlage zur Berechnung der Prognose-Szenarien. Weiters wurden Annahmen bezüglich der Entwicklung der Haushaltsgröße für die nächsten zwei Dekaden getroffen. Diese beruhen auf Modellrechnungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) zur Haushaltsentwicklung.

In der Abschätzung des Baulandbedarfs wurden zudem verschiedene Bebauungsweisen berücksichtigt. So wurde ein Wert, der lediglich Einfamilienhausbebauung umfasst und ein Wert, der eine Mischung aus Einfamilienhausbebauung und verdichteten Wohnformen darstellt, berechnet.

Pro Wohneinheit in der Einfamilienhausbebauung wurden 600 Quadratmeter, pro Wohneinheit in der Reihenhausbebauung wurden 400 Quadratmeter und pro Wohneinheit im Geschoßwohnbau 150 Quadratmeter erforderliche Fläche berechnet. Daraus ergibt sich ein für die weitere Berechnung gewichteter Mittelwert von 580 Quadratmeter Flächenbedarf bei lockerer Bebauung und 325 Quadratmeter bei verdichteter Bebauung.

Szenario 1

Szenario 1 basiert auf der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung von 2001 bis 2024. Über diesen Zeitraum hinweg hat die Bevölkerungszahl der Gemeinde Muggendorf um 0,12 Prozent pro Jahr abgenommen. Demnach wird die Bevölkerung der Gemeinde Muggendorf im Jahr 2034 501 Einwohner*innen umfassen. Entwickelt sich die Gemeinde Muggendorf diesen Annahmen entsprechend, wird im Jahr 2034 ein Bedarf an Wohnbauland von 0,9 Hektar bei lockerer Bebauung und 0,5 Hektar bei verdichteter Bebauung bestehen.

Szenario 2

Szenario 2 basiert auf der Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2024. Über diesen Zeitraum hinweg hat die Bevölkerungszahl der Gemeinde erneut um 0,12 Prozent pro Jahr abgenommen. Demnach wird die Bevölkerung im Jahr 2034 500 Einwohner*innen umfassen. Trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich ein positiver Bedarf an Wohnbauland in Höhe von 18 Wohneinheiten.

Szenario 3

Szenario 3 wurde anhand der ÖROK-Prognose 2021 erstellt. Herangezogen wurden die Prognosewerte für den Bezirk Wiener Neustadt (Land) für die Jahre 2029, 2034, 2039, 2044 und 2049. Demnach ist von 2024 bis 2034 mit einer Bevölkerungszunahme von 18 Personen zu rechnen.

Vergleich der Szenarien 1 bis 3

Die Fortschreibung der Szenarien 1 und 2 prognostiziert eine negative Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Muggendorf, während Szenario 3 auf einer positiven Bevölkerungsentwicklung basiert. Die Annahmen beruhen einerseits auf der Analyse der Entwicklung der Gemeinde der letzten Dekade sowie andererseits auf der Lage der Gemeinde im Bezirk Wiener Neustadt (Land), der gemäß ÖROK-Prognose ein Wachstum prognostiziert wird.

3. Erläuterungen zu den Änderungspunkten

Das vorliegende Änderungsverfahren, das als Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes resultiert, beinhaltet zwei Kategorien von Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan.

Jene Änderungen, welche eine qualitätsverbesserten Plandarstellung dienen, werden im gegenständlichen Änderungsanlass unter Typ „DKM“ zusammengefasst. Es handelt sich dabei Großteiles um die korrekte Berücksichtigung der aktuellen digitalen Katastralmappe.

Alle Änderungen, die über den Typ „DKM“ hinausgehen und nicht lediglich eine Anpassung der Katastergrundlage darstellen, sondern eine planerische Absicht verfolgen, werden als „Änderungspunkt“ bezeichnet. Diese Änderungspunkte werden im folgenden Abschnitt ausführlich beschrieben und erläutert.

Änderungspunkte Typ „DKM“

In der Kategorie DKM werden jene Abänderungen subsummiert, die lediglich eine geringfügige Anpassung an geänderte Grundstücksstrukturen bzw. Nutzungsflächen darstellen. Diese Änderungspunkte sind von Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können.

DKM 1	Muggendorf, Grdstk. Nr. 1527/2, 77, 1490, 1527/4, 76/1	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö
DKM 2	Muggendorf, Grdstk. Nr. 76/1, 76/2, 1526, 73/1, .1	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö
DKM 3	Muggendorf, Grdstk. Nr. 80, 81/1, 81/2, 83, 1490	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö
DKM 4	Muggendorf, Grdstk. Nr. 297/1, 7, 5, 298/1,	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen BW und Vö
DKM 5	Muggendorf, Grdstk. Nr. 360, 298/2, 304/3, 1491/4, 363	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen BW und Glf und zwischen Glf und Vö
DKM 6	Muggendorf, Grdstk. Nr. 304/13, 1491/4, 358	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen BW und Glf und zwischen BW und Vö
DKM 7	Muggendorf, Grdstk. Nr. 343/4, 1491/11	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen BW und Vö

DKM 8	Muggendorf, Grdstk, Nr. 343/3, 1491/11, 343/11, 339/2	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen BW und Vö
DKM 9	Muggendorf, Grdstk. Nr. 337/1, .31	Arrondierung Widmungsgrenze Geb und Glf
DKM 10	Muggendorf, Grdstk. Nr. 389/6, 389/4, 389/8, 1491/1, 389/1	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen BW und Glf und zwischen BW und Vö
DKM 11	Muggendorf, Grdstk. Nr. 107/2, 109/2, 112/2, 113/2, 1527/1, 109/1, 107/1, 1527/2	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö
DKM 12	Muggendorf, Grdstk. Nr. 125/3, 125/2, 123/1, 135/2, 1527/1,	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen BW und Vö und zwischen Glf und Vö
DKM 13	Muggendorf, Grdstk. 1502,	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö
DKM 14	Muggendorf, Grdstk. 236/2, 239/2, 239/3, 239/1	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen BW und Vö und zwischen BW und Glf
DKM 15	Muggendorf, Grdstk. 214/2, 217, 234,	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö
DKM 16	Muggendorf, Grdstk. 203/1, 610/1,1526, 1500/3, 1500/4, 607	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö
DKM 17	Muggendorf, Grdstk. Nr.576/1, 576/4, 517/10	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Vö und BW
DKM 18	Muggendorf, Grdstk. Nr. 533/3, 553/1, 572/7, 553/1,1526	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Vö und Glf
DKM 19	Muggendorf, 572/5, 1526, 553/2,	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Vö und BW sowie zwischen Vö und Ggü, zwischen Glf und Vö
DKM 20	Muggendorf, 571/1, 1500/5, 567/3, 562/2, 556/1	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Vö und Glf und zwischen BW und Vö

DKM 21	Muggendorf, Grdstk. Nr. 468/3	Arrondierung Abgrenzung Geb 23
DKM 22	Muggendorf, Grdstk. Nr. 466/1, .131	Arrondierung Abgrenzung Geb 17
DKM 23	Muggendorf, Grdstk. Nr. 464/3, .146	Arrondierung Abgrenzung Geb 35
DKM 24	Muggendorf, Grdstk. Nr. 512/6, 1526, 512/3	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö, Aktualisierung Kenntlichmachung Gewässer
DKM 25	Muggendorf, Grdstk. Nr. .64, 1492/3, 445/2, 442/1, 1492/2, 1526	Widmungsabgrenzung Geb 19, Aktualisierung Kenntlichmachung Gewässer
DKM 26	Muggendorf, Grdstk. Nr. 537/18, 494/1, 537/34, 476/3, 1526, 1492/3	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö, Aktualisierung Kenntlichmachung Gewässer
DKM 27	Muggendorf, Grdstk. Nr. 493, 537/17, 1526, 1492/4	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Vp und Gspo Skisport, zwischen Vö und Vö,, zwischen Glf und Vö, Aktualisierung Kenntlichmachung Gewässer
DKM 28	Muggendorf, Grdstk. Nr. 537/110	Arrondierung Abgrenzung Geb 61 und Geb 62
DKM 29	Muggendorf, Grdstk. Nr. 537/104	Arrondierung Abgrenzung Geb 59
DKM 31	Muggendorf, Grdstk. Nr. 537/25	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Gspo Skisport
DKM 32	Muggendorf, Grdstk. Nr. 537/110, 537/27, 537/28,	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Gspo Skisport
DKM 33	Muggendorf, Grdstk. Nr. 1411/1	Anpassung Gemeindegrenze
DKM 34	Muggendorf, Grdstk. Nr. 417/10, 417/9, 417/4	Anpassung Gemeindegrenze
DKM 35	Muggendorf, Grdstk. Nr. 417/27, 417/11, 417/26, 417/10	Anpassung Gemeindegrenze
DKM 36	Muggendorf, Grdstk. Nr. 417/19, 417/20, 417/21	Anpassung Gemeindegrenze

DKM 37	Muggendorf, Grdstk. Nr. 1394	Anpassung Gemeindegrenze
DKM 38	Muggendorf, Grdstk. Nr. 1411/3, 1411/4	Arrondierung Widmungsgrenze zwischen Glf und Vö
DKM 39	Muggendorf, Grdstk. Nr. 1366, 1369	Anpassung Gemeindegrenze
DKM 40	Muggendorf, Grdstk. Nr. .176	Widmungsabgrenzung Geb 54

3.1 Änderungspunkt 1

<i>Liegenschaften (DKM 2024)</i>	47/2, 1526
<i>Bestehende Widmung</i>	Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung,
<i>Planung</i>	Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung (Arrondierung der Widmungsgrenzen), Kenntlichmachung Gewässer
<i>Flächenausmaß</i>	-
<i>Änderungsanlass</i>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 1

Im Bereich des Änderungspunktes 1 erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenzen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) und dem Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung (Ggü-Siedlungsgliederung) unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlagen.

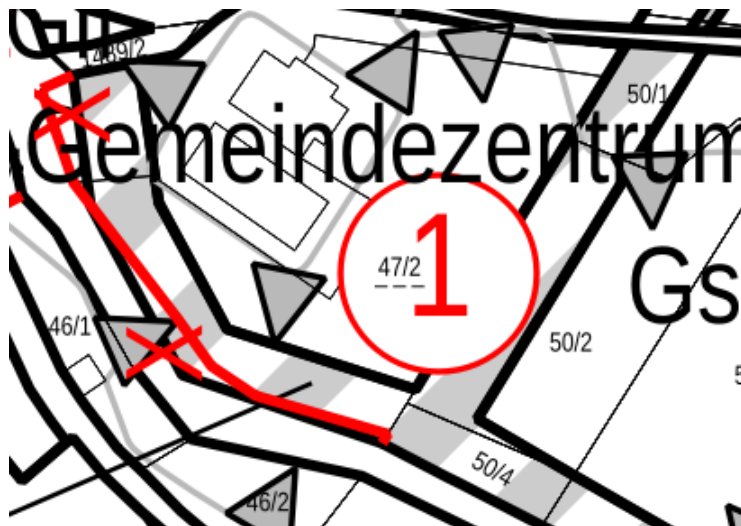


Abbildung 6: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 1, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Im gegenständlichen Bereich wurde die Lage der Grundstücksgrenzen gemäß der aktuellen Katastergrundlage zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem angrenzenden, als Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgliederung gewidmetem Grundstück aktualisiert. Die

Widmungsgrenze zwischen den beiden Widmungen soll daher entsprechend der in der aktuellen DKM aktualisierten Lage der Grundstücksgrenzen erfolgen.

Im Zuge der dazu erfolgten Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft bzw. sind Aussagen zu deren Relevanz jedenfalls treffen, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Hinweise auf Gefahren

Die betroffene Fläche weist Überlagerungen mit HQ30- und HQ100-Gefährdungsbereichen auf. In der Hinweiskarte für geogene Gefahren sind Gefahrenhinweise kartiert, dennoch handelt es sich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, ohne dass sich dadurch die bestehenden Planungsabsichten ändern. Daher sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

b) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine Arrondierung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

c) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Widmungsänderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014, die aufgrund der erfolgten Änderung der Katastergrundlage vorliegt.

3.2 Änderungspunkt 2

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	1491/5, .181, .187, 1491/7, 1526
<u>Bestehende Widmung</u>	Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Geb 43
<u>Planung</u>	Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Erhaltenswertes Gebäude Geb 43 (Arrondierung der Widmungsgrenzen)
<u>Flächenausmaß</u>	-
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 2

Im Bereich des Änderungspunktes 2 erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenzen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) und dem Grünland-Land- und Forstwirtschaft unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlagen. Ebenso erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenzen des bestehenden erhaltenswerten Gebäudes (Geb 43).



Abbildung 7: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 2, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Im gegenständlichen Bereich wurde die Lage der Grundstücksgrenzen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem angrenzenden, als Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundstück auf Grundlage der aktuellen Katastergrundlage aktualisiert.

Ebenso wurde das Geb 43 an den aktuellen Kataster angepasst. Die Widmungsgrenzen werden daher entsprechend der in der aktuellen Digitalen Katastralmappe (DKM) dargestellten Grundstücksgrenzen festgelegt.

Im Zuge der dazu erfolgten Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft bzw. sind Aussagen zu deren Relevanz jedenfalls treffen, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Hinweise auf Gefahren

Die betroffene Fläche weist Überlagerungen mit HQ30- und HQ100-Gefährdungsbereichen auf. In der Hinweiskarte für geogene Gefahren sind Gefahrenhinweise kartiert, dennoch handelt es sich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, ohne dass sich dadurch die bestehenden Planungsabsichten ändern. Daher sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

b) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine Arrondierung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

c) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Widmungsänderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014, die aufgrund der erfolgten Änderung der Katastergrundlage vorliegt.

3.3 Änderungspunkt 3

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	1488/1, 1527/1, .17, 1/1, 1/3, 1526, .16, 1491/3, 4, 7, 9/1
<u>Bestehende Widmung</u>	Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel-Baulandgliederung, Kenntlichmachung Gewässer
<u>Planung</u>	Bauland-Wohngebiet, Bauland-Agrargebiet, Verkehrsfläche-öffentlich, Grünland-Grüngürtel-Baulandgliederung, Kenntlichmachung Gewässer (Arrondierung der Widmungsgrenzen)
<u>Flächenausmaß</u>	-
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 3

Im Bereich des Änderungspunktes 3 erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenzen unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlagen.

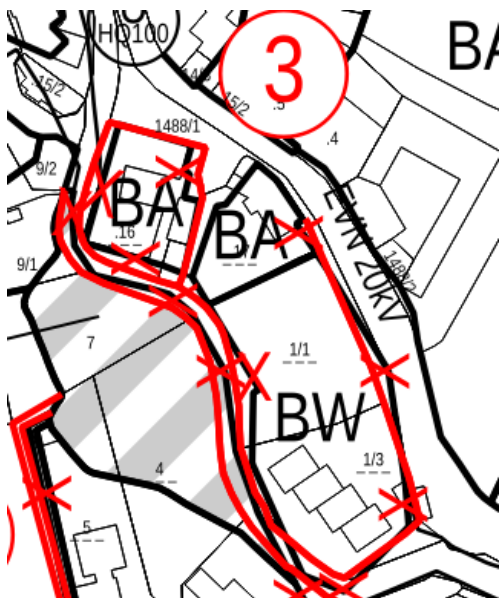


Abbildung 8: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 3, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Im gegenständlichen Bereich wurde die Lage der Grundstücks- und Widmungsgrenzen auf Grundlage der aktuellen digitalen Katastergrundlagen aktualisiert. Dabei wurde auch der tatsächliche Verlauf des Gewässers berücksichtigt.

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt eine Neudarstellung dieses Bereiches, wodurch der Änderungspunkt nachvollziehbar dargestellt ist.

Im Zuge der dazu erfolgten Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft bzw. sind Aussagen zu deren Relevanz jedenfalls treffen, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Hinweise auf Gefahren

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt entlang des Gewässers Myrabach und ist gemäß dem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung als Gefährdungsbereich ausgewiesen. Teilbereiche des Änderungsgebietes befinden sich innerhalb der gelben Gefahrenzone und sind zusätzlich von HQ30- sowie HQ100-Gefährdungsbereichen überlagert.

Da es sich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen handelt, ohne dass sich dadurch die bestehenden Planungsabsichten ändern, sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

b) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

c) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Widmungsänderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014, die aufgrund der erfolgten Änderung der Katastergrundlage vorliegt.

3.4 Änderungspunkt 4

<u>Liegenschaften (DKM 2024)</u>	1501
<u>Bestehende Widmung</u>	Grünland-Land und Forstwirtschaft (Glf)
<u>Planung</u>	Verkehrsfläche öffentlich
<u>Flächenausmaß</u>	Rd. 908 m ²
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 4

Dieser Änderungspunkt sieht die Umwidmung des im Eigentum der Gemeinde stehenden, derzeit als Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundstücks in eine öffentliche Verkehrsfläche auf Grundlage des aktuellen Katasters (Stand 2024) vor.

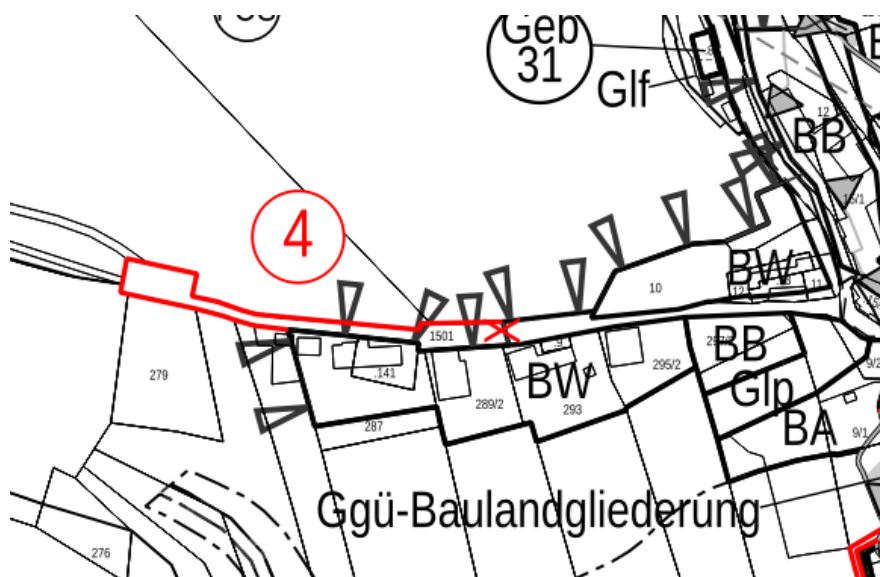


Abbildung 9: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 4, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Im Südosten der Gemeinde Muggendorf ist für das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück Nr. 1501 die Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in einem Ausmaß von rund 908 m² vorgesehen. Derzeit weist das Grundstück teilweise die Widmung öffentliche Verkehrsfläche sowie teilweise die Widmung Grünland – Land- und Forstwirtschaft auf. Im Zuge dieser Änderung soll das Grundstück künftig einheitlich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

Die geplante Umwidmung ist erforderlich, da das Grundstück eine wesentliche Funktion für die verkehrliche Erschließung des südlich angrenzenden Bauland-Wohngebiets erfüllt. Die Erweiterung der Verkehrsfläche dient insbesondere der Sicherstellung einer geordneten und

ausreichenden Erschließung des bereits bestehenden Baulandgebiets und der Schaffung eines Umkehrplatzes, sowie der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Im Zuge der dazu erfolgten Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft bzw. sind Aussagen zu deren Relevanz jedenfalls treffen, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Wald mit Nutzfunktion

In unmittelbarer Nähe der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich eine Waldfläche mit Nutzfunktion. Aus diesem Grund wurde die Bezirksforstinspektion Wiener Neustadt in das Verfahren eingebunden und um fachliche Stellungnahme ersucht.

Die entsprechende Rückmeldung langte am 05. September 2025 ein. Laut der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Forstwirtschaft ist im Zuge der geplanten Widmung kein Wald im Sinne des Forstgesetzes betroffen. Darüber hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende oder benachbarte Waldflächen zu erwarten.

b) Artenschutz

Bei der von der Umwidmung betroffenen Fläche handelt es sich um eine befestigte Verkehrsfläche. Es erfolgte keine Erhebung der Arten vor Ort. Durch die geplante Widmungsänderung erfolgt keine Änderung der Standortnutzung.

Die geplante Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) löst keine Veränderung des Lebensraumes von geschützten Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung aus.

c) Hinweise auf Gefahren

Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb der gelben und orangen Zone der Gefahrenhinweiskarte für Rutschprozesse sowie in der blauen Zone der Gefahrenhinweiskarte für Sturzprozesse. Aus diesem Grund wurde der geologische Landesdienst in das Verfahren eingebunden und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme ersucht.

Die Stellungnahme samt zugehörigem Gutachten langte am 05. Dezember 2025 ein. Darin wird festgehalten, dass für den gegenständlichen Änderungspunkt kein vertiefendes geologisches bzw. geotechnisches Gutachten erforderlich ist. Der Untergrund wird als ausreichend tragfähig und standfest beurteilt; eine Gefährdung durch Rutschprozesse oder Steinschlag ist nicht gegeben.

d) Planungskonflikte

Mit der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung wird eine bisher als Grünland gewidmete Fläche in Verkehrsfläche umgewidmet. Dadurch kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden.

Diese Umwidmung ist jedoch zur Herstellung bzw. Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des angrenzenden Bauland-Wohngebiets erforderlich. Der Flächenverbrauch beschränkt sich dabei auf das unbedingt notwendige Ausmaß.

e) Verkehrsauswirkungen

Durch die Widmungsänderung wird für das südlich angrenzende Bauland-Wohngebiet eine sichere verkehrliche Erschließung inklusive einem erforderlichen Umkehrplatz geschaffen. Dadurch wird eine Verbesserung der Verkehrsabwicklung erreicht.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014. Der Anlass für die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung ergibt sich daraus, dass das bestehende Bauland-Wohngebiet derzeit über ein als Grünland gewidmetes Grundstück erschlossen wird. Künftig soll die Erschließung über eine entsprechend gewidmete Verkehrsfläche erfolgen.

3.5 Änderungspunkt 5

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	417/34, 417/2, 417/33
<u>Bestehende Widmung</u>	Erhaltenswertes Gebäude 4, erhaltenswertes Gebäude 4a, erhaltenswertes Gebäude 5
<u>Planung</u>	Aktualisierung der Widmungsgrenzen der erhaltenswerten Gebäude 4a und 5, Streichung des erhaltenswerten Gebäudes 4 und Umwidmung in Grünland-Land und Forstwirtschaft
<u>Flächenausmaß</u>	-
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 5

Für das Grundstück Nr. 417/34 ist eine Umwidmung des erhaltenswerten Gebäudes (Geb 4) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft vorgesehen. Auf den Grundstücken Nr. 417/2 und Nr. 417/33 ist hingegen lediglich eine Anpassung der Widmungsgrenzen der bereits bestehenden erhaltenswerten Gebäude (Geb 4a und Geb 5) vorgesehen.

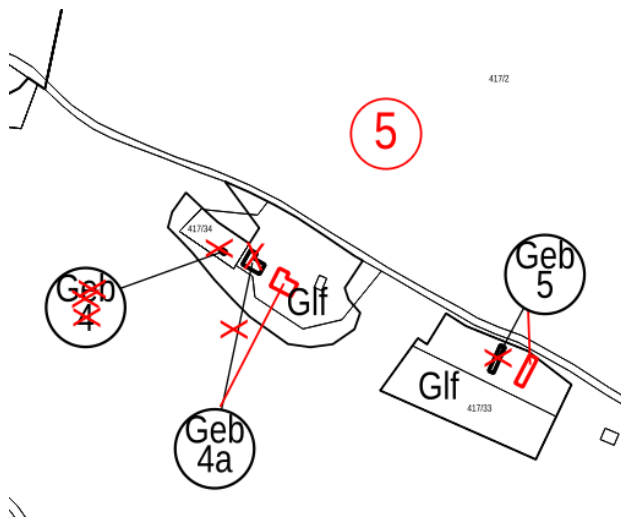


Abbildung 10: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 5, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Bei der Überprüfung der aktuellen Widmung des Grundstücks Nr. 417/34 wurde festgestellt, dass die bestehende Widmung als „Erhaltenswertes Gebäude (Geb)“ nicht mehr dem tatsächlichen Bestand entspricht. Im Rahmen des Widmungsabgleichs zeigten sich somit Differenzen zwischen der bestehenden Widmung und der realen Nutzung des Grundstücks.

Gemäß Luftbildanalyse aus den Jahren 1999-2005 (NÖ Atlas) war auf dem Grundstück zu diesem Zeitraum kein Gebäude erkennbar. Daher wird vorgesehen, die Widmung von „Erhaltenswertes Gebäude“ in „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ zu ändern, um die Widmung an den tatsächlichen Gegebenheiten auszurichten.

Ebenso wurden die erhaltenswerten Gebäude 4a und 5 an den aktuellen Kataster angepasst. Die Widmungsgrenzen (= Abgrenzung der Gebäude) werden daher entsprechend der in der aktuellen Digitalen Katastralmappe (DKM) dargestellten Grundstücksgrenzen festgelegt.

Im Zuge der dazu erfolgten Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft bzw. sind Aussagen zu deren Relevanz jedenfalls treffen, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Hinweise auf Gefahren

Im Nahbereich des gegenständlichen Änderungspunktes sind Gefahrenzonen gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte ausgewiesen. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein Hangwasserfließweg mit einem Einzugsgebiet von mehr als 100 ha.

Da es sich ausschließlich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen handelt, durch die keine Änderung der bestehenden Planungsabsichten erfolgt, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

b) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine Aktualisierung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage und Umwidmung des erhaltenswerten Gebäudes in Grünland-Land- und Forstwirtschaft, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

c) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Widmungsänderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014, die aufgrund der erfolgten Änderung der Katastergrundlage vorliegt.

3.6 Änderungspunkt 6

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	147/2
<u>Bestehende Widmung</u>	Erhaltenswertes Gebäude 3, Grünland-Land- und Forstwirtschaft
<u>Planung</u>	Bauland-Sondergebiet-Ausflugsgastronomie
<u>Flächenausmaß</u>	-
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 7, Umwidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Sondergebiet

Erläuterung Änderungspunkt 6

Für das Grundstück Nr. 147/2 ist eine Umwidmung des erhaltenswerten Gebäudes (Geb 3) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Sondergebiet-Ausflugsgastronomie vorgesehen.

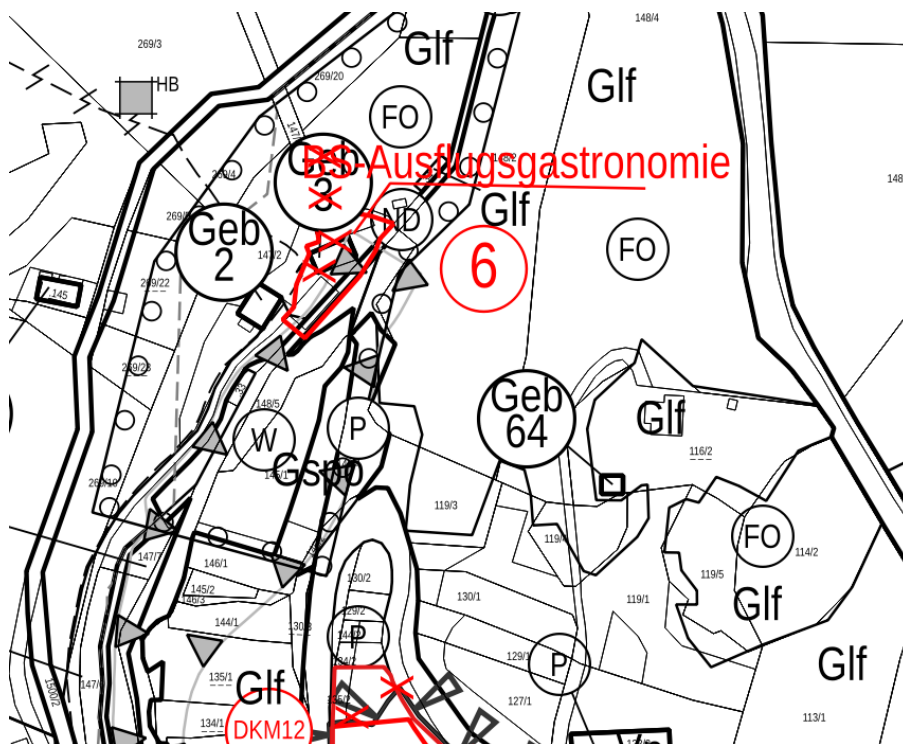


Abbildung 11: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 6, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Derzeit ist der Änderungsbereich als Grünland – Land- und Forstwirtschaft sowie als erhaltenswertes Gebäude gewidmet. Diese Widmungen schränken die Möglichkeiten einer baulichen Weiterentwicklung jedoch erheblich ein. Das zulässige Höchstausmaß für bauliche Erweiterungen des Nebengebäudes ist bereits ausgeschöpft, sodass eine Weiterentwicklung des bestehenden Gastronomiebetriebs nicht mehr möglich ist. Um den Anforderungen des

steigenden Besucheraufkommens dennoch gerecht zu werden, ist eine Umwidmung des Bereichs in Bauland – Sondergebiet Ausflugs gastronomie vorgesehen.

a) Hinweise auf Gefahren

Siehe hierzu Kapitel Umweltbericht.

b) Artenschutz/Naturschutz

Siehe hierzu Kapitel Umweltbericht.

c) Verkehrsauswirkungen

Siehe hierzu Kapitel Umweltbericht.

d) Flächeninanspruchnahme

Siehe hierzu Kapitel Umweltbericht.

e) Orts- und Landschaftsbild

Siehe hierzu Kapitel Umweltbericht.

f) Erholungsfunktion

Siehe hierzu Kapitel Umweltbericht.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes besteht in der Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Sondergebiet gemäß § 25 Abs. 1a Z. 7 NÖ ROG 2014.

a) Schutzgebiete und Naturdenkmal

Der Änderungspunkt liegt innerhalb des Europaschutzgebiets Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax (FFH-Schutzgebiet). Die Vergabe einer Zuordnungsnummer dient ausschließlich organisatorischen Zwecken der Gemeinde und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

Das bestehende Gebäude liegt im Nahbereich des Naturdenkmals Myrafälle einschließlich des unmittelbaren Umgebungsbereiches. Da es sich jedoch ausschließlich um die Vergabe einer Zuordnungsnummer handelt, sind daraus keine Auswirkungen abzuleiten.

b) Hinweise auf Gefahren

Im Nahbereich des gegenständlichen Änderungspunktes sind Gefahrenzonen gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte ausgewiesen. Bei dem Änderungspunkt handelt es sich um eine Aktualisierung der Kenntlichmachung, wodurch keine Veränderungen zu erwarten sind.

c) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine Aktualisierung der Kenntlichmachung, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

d) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Änderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014. Der Änderungsanlass ergibt sich daraus, dass das gegenständliche Gebäude bislang noch keiner Nummer zugeordnet war. Die Nummerierung soll die einheitliche Zuordnung und Dokumentation sicherstellen.

3.7 Änderungspunkt 8

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	166/3, 166/4, 166/2, 1526, 162/3, 166/7, 166/5
<u>Bestehende Widmung</u>	Grünland-Land- und Forstwirtschaft, öffentliche Verkehrsfläche, Kenntlichmachung Gewässer
<u>Planung</u>	Grünland-Land- und Forstwirtschaft, öffentliche Verkehrsfläche, Kenntlichmachung Gewässer (Arrondierung der Widmungsgrenzen, Aktualisierung der Kenntlichmachung Gewässer)
<u>Flächenausmaß</u>	-
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 8

Im Bereich des Änderungspunktes 8 erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenzen unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlagen.

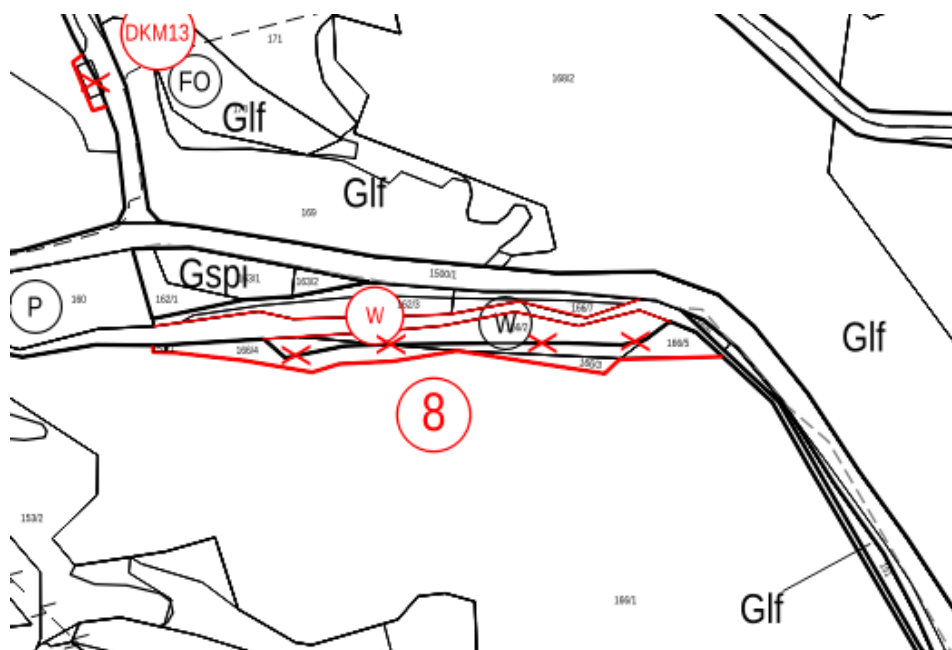


Abbildung 13: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 8, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Im gegenständlichen Bereich wurde die Lage der Grundstücks- und Widmungsgrenzen auf Grundlage der aktuellen digitalen Katastergrundlagen aktualisiert. Dabei wurde auch der tatsächliche Verlauf des Gewässers berücksichtigt.

Im Zuge der dazu erfolgten Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft bzw. sind Aussagen zu deren Relevanz jedenfalls treffen, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Hinweise auf Gefahren

In der Hinweiskarte für geogene Gefahren sind Gefahrenhinweise kartiert, dennoch handelt es sich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, ohne dass sich dadurch die bestehenden Planungsabsichten ändern. Daher sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.

b) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

c) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Widmungsänderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014, die aufgrund der erfolgten Änderung der Katastergrundlage vorliegt.

a) Schutzgebiet

Der Änderungspunkt liegt innerhalb des Europaschutzgebiets Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax (FFH-Schutzgebiet). Die gegenständliche Fläche ist aktuell als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Eine Änderung der Widmung in eine private Verkehrsfläche, die derzeit bereits so genutzt wird, lässt keine negativen Auswirkungen erwarten.

b) Hinweise auf Gefahren

Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb der orangen Zone der Gefahrenhinweiskarte für Rutschprozesse und weist gemäß WLV-Gefahrenzonenplan Überlagerungen mit der roten Gefahrenzone auf. Die gegenständliche Fläche ist aktuell als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Eine Änderung der Widmung in eine private Verkehrsfläche, die derzeit bereits so genutzt wird, lässt keine negativen Auswirkungen erwarten.

c) Artenschutz

Die gegenständliche Fläche ist aktuell als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Eine Änderung der Widmung in eine private Verkehrsfläche, die derzeit bereits so genutzt wird, lässt keine negativen Auswirkungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung erwarten.

d) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Widmungsänderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten, da der Bereich bereits als private Verkehrsfläche genutzt wird.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014. Der Änderungsanlass liegt in der Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die tatsächliche Nutzung.

3.9 Änderungspunkt 10

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	581/4, 581/1, 566/15, 566/9, 566/10, 566/8, 566/11
<u>Bestehende Widmung</u>	Bauland-Wohngebiet (BW), Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), öffentliche Verkehrsfläche (Vö)
<u>Planung</u>	Öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Arrondierung der Widmungsgrenzen
<u>Flächenausmaß</u>	
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 10

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst die Umwidmung von Bauland-Wohngebiet sowie Grünland-Land- und Forstwirtschaft in öffentliche Verkehrsfläche. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, wodurch eine kleine Teilfläche der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche künftig als Grünland-Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen wird.

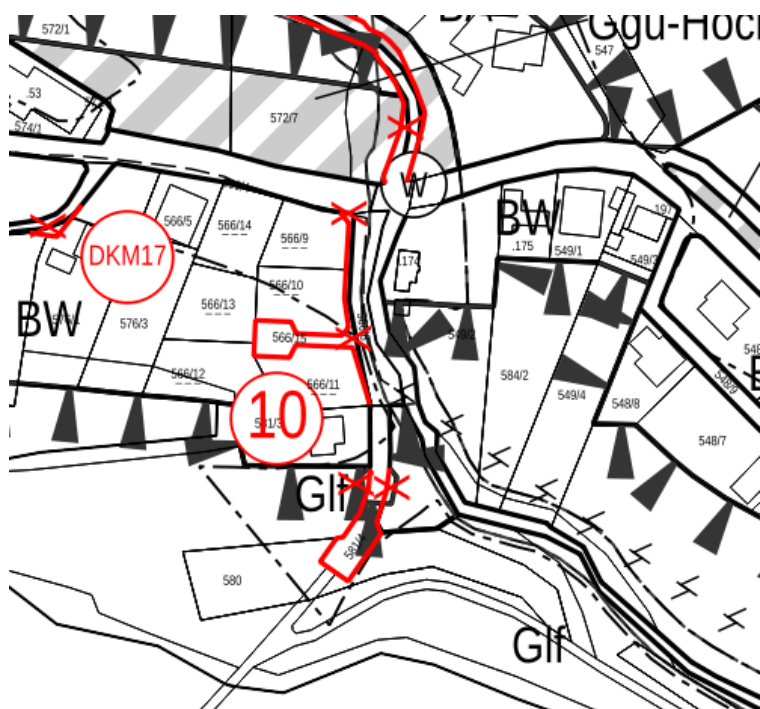


Abbildung 15: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 10, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Innerhalb des Baulandgebietes ist für das Grundstück Nr. 566/15, das derzeit als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist, die Umwidmung in öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Das

Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde und verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an eine bestehende öffentliche Verkehrsfläche.

Die vorgesehene Verkehrsfläche dient der Sicherstellung einer funktionsgerechten verkehrlichen Erschließung der bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundstücke Nr. 566/13 und Nr. 566/12, die eine ordnungsgemäße Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfordern.

Die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in südlicher Richtung sowie die teilweise Umwidmung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen in Grünland – Land- und Forstwirtschaft ergeben sich aus der Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktualisierte Katastergrundlage. Die Erweiterungsfläche befindet sich ebenso im Eigentum der Gemeinde.

Im Zuge der dazu erfolgten Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft bzw. sind Aussagen zu deren Relevanz jedenfalls treffen, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm Wr. Neustadt

Für den gegenständlichen Änderungsbereich war in der früheren Fassung des Regionalen Raumordnungsprogramms für Wiener Neustadt die Festlegung „flächige Siedlungsgrenzen“ vorgesehen. In der nunmehr geltenden Fassung des Regionalen Raumordnungsprogramms, die seit 10.11.2025 in Kraft ist, wurden diese Festlegungen auf lineare Siedlungsgrenzen umgestellt.

Der vorgesehene Änderungspunkt steht daher in keinem Widerspruch zu den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms.

b) Wald mit Nutzfunktion

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs befindet sich eine Waldfläche mit Nutzfunktion. Aus diesem Grund wurde die Bezirksforstinspektion Wiener Neustadt in das Verfahren eingebunden und um fachliche Stellungnahme ersucht.

Die entsprechende Rückmeldung langte am 05. September 2025 ein. Laut der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Forstwirtschaft ist im Zuge der geplanten Widmung kein Wald im Sinne des Forstgesetzes betroffen. Darüber hinaus sind keine nachteiligen Auswirkungen auf angrenzende oder benachbarte Waldflächen zu erwarten.

c) Artenschutz

Bei den von der Umwidmung betroffenen Flächen handelt es sich entweder um eine befestigte Verkehrsfläche oder um ein Bauland.

Durch die vorgesehene Umwidmung sind keine Veränderung des Lebensraumes von geschützten Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung zu erwarten. Es erfolgte keine Erhebung der Arten vor Ort.

d) Hinweise auf Gefahren

Die zur Umwidmung vorgesehenen Flächen weisen Überlagerungen mit gelber Gefahrenzone gemäß WLK-Gefahrenzonenplan auf. In diesem Zusammenhang wurde die dafür zuständige Abteilung, der forsttechnische Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, konsultiert. Ein Antwortschreiben ist bis dato nicht eingetroffen, nach Vorliegen dieser Stellungnahme wird deren inhaltliche Berücksichtigung im Rahmen der Beschlussunterlagen zu berücksichtigen sein.

e) Planungskonflikte

Mit der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung wird eine bisher als Grünland gewidmete Fläche in Verkehrsfläche umgewidmet. Dadurch kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Boden.

Die Umwidmung ergibt sich aus der Aktualisierung der Katastergrundlagen. Durch die teilweise Umwidmung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen in Grünland – Land- und Forstwirtschaft wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme nur minimal verringert.

f) Verkehrsauswirkungen

Durch die Widmungsänderung wird für das westlich angrenzende Bauland-Wohngebiet eine sichere verkehrliche Erschließung geschaffen. Dadurch wird eine Verbesserung der Verkehrsabwicklung erreicht.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014. Der Anlass für die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung ergibt sich daraus, dass das bestehende Bauland-Wohngebiet bzw. als Bauland gewidmete Grundstücke derzeit nicht erschlossen wird. Künftig soll die Erschließung über eine entsprechend gewidmete Verkehrsfläche erfolgen. Ein Änderungsanlass liegt auch aufgrund der erfolgten Änderung der Katastergrundlage vor.

3.10 Änderungspunkt 11

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	441/2, 1526, 504/8, 504/9, 505, 438/2
<u>Bestehende Widmung</u>	Bauland-Sondergebiet-Kinderheim (BS-Kinderheim), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
<u>Planung</u>	Bauland-Sondergebiet-Kinderheim (BS-Kinderheim), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Kenntlichmachung der Gewässer, Arrondierung der Widmungsgrenzen
<u>Flächenausmaß</u>	-
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 11

Im Bereich des Änderungspunktes 11 erfolgt eine Anpassung der Widmungsgrenzen unter Zugrundelegung der aktualisierten Plangrundlagen.

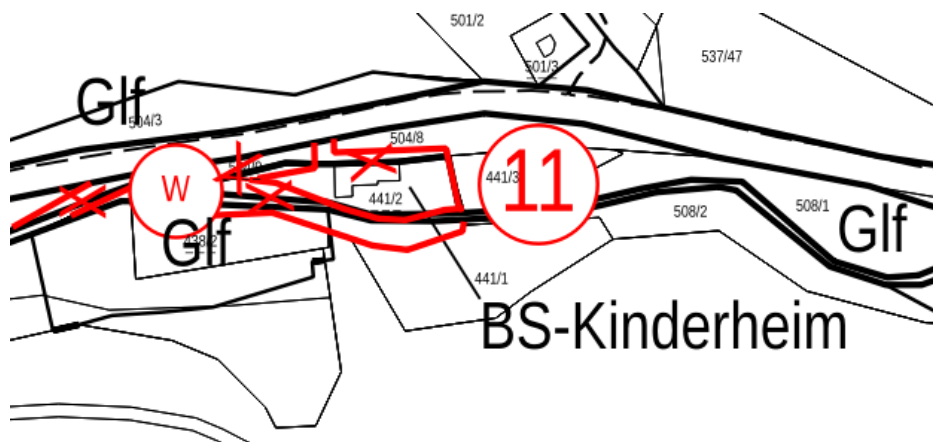


Abbildung 16: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 11, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Im gegenständlichen Bereich wurde die Lage der Grundstücks- und Widmungsgrenzen auf Grundlage der aktuellen digitalen Katastergrundlagen aktualisiert. Dabei wurde auch der tatsächliche Verlauf des Gewässers berücksichtigt.

Im Zuge der dazu erfolgten Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft bzw. sind Aussagen zu deren Relevanz jedenfalls treffen, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Hinweise auf Gefahren

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt entlang des Gewässers Myrabach. In diesem Bereich befindet sich ein Hangwasserfließweg mit einem Einzugsgebiet von mehr als 100 ha. Im Nahbereich sind darüber hinaus Gefahrenzonen gemäß dem geogenen Gefahrenzonenplan ausgewiesen.

Da es sich ausschließlich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen handelt, durch die keine Änderung der bestehenden Planungsabsichten erfolgt, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

b) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine Anpassung der Widmungsgrenzen an die aktuelle Katastergrundlage, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

c) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Widmungsänderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014, die aufgrund der erfolgten Änderung der Katastergrundlage vorliegt.

3.11 Änderungspunkt 12

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	501/2
<u>Bestehende Widmung</u>	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
<u>Planung</u>	Erhaltenswertes Gebäude 69 (Geb 69)
<u>Flächenausmaß</u>	Rd. 91 m ²
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 7, Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswertes Gebäude (Geb)

Erläuterung Änderungspunkt 12

Im Nordwesten des Gemeindegebiets auf dem Grundstück 501/2 ist eine Umwidmung von Grünland- Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswertes Gebäude (Geb 69) vorgesehen.

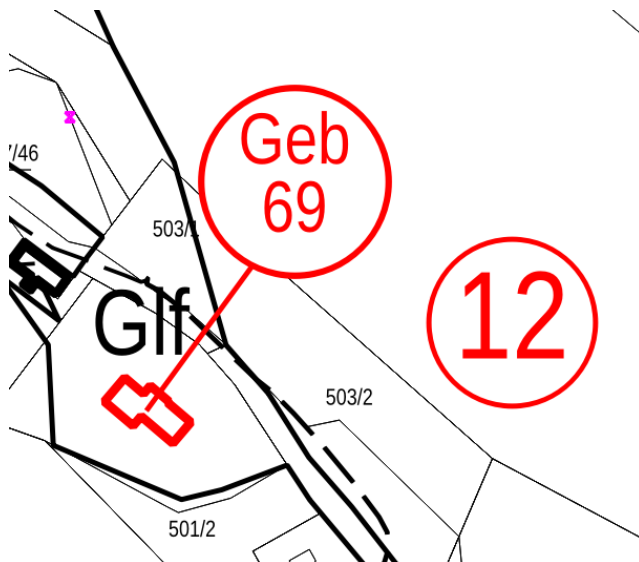


Abbildung 17: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 12, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Für das errichtete, historische Gebäude wurde bislang die Grünlandkategorie Land- und Forstwirtschaft festgelegt. Da die Gebäudenutzung nicht mehr im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit erfolgt, der Gebäudebestand im Grünland auch abseits der landwirtschaftlichen Tätigkeit gesichert und auch die Zulässigkeit von ggf. erforderlichen, bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen gegeben sein soll, ist die Widmung des gegenständlichen Hauptgebäudes als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 69) vorgesehen.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden die Auswirkungen mehrerer Kriterien als relevant eingestuft, die diesbezügliche Auseinandersetzung erfolgt im folgenden Textabschnitt:

a) Hinweise auf Gefahren

Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb der gelben Zone der Gefahrenhinweiskarte für Rutschprozesse sowie im Nahbereich der blauen Zone der Gefahrenhinweiskarte für Sturzprozesse. Aus diesem Grund wurde der geologische Landesdienst in das Verfahren eingebunden und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahme samt zugehörigem Gutachten langte am 05. Dezember 2025 ein. Darin wird festgehalten, dass für den gegenständlichen Änderungspunkt kein vertiefendes geologisches bzw. geotechnisches Gutachten erforderlich ist. Der Untergrund wird als ausreichend tragfähig und standfest beurteilt; eine Gefährdung durch Rutschprozesse oder Steinschlag ist nicht gegeben.

b) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, erfolgt die Nutzung der von der Umwidmung betroffenen Fläche als Bestandsgebäude, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

c) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Widmungsänderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Der Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes besteht in der Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in die Widmung „erhaltenswertes Gebäude“ gemäß § 25 Abs. 1a Z. 7 NÖ ROG 2014.

3.12 Änderungspunkt 13

<u>Liegenschaften</u> (DKM 2024)	504/6
<u>Bestehende Widmung</u>	Erhaltenswertes Gebäude Jagdhaus (Geb Jagdhaus)
<u>Planung</u>	Erhaltenswertes Gebäude Geb 70 (Aktualisierung der Kenntlichmachung)
<u>Flächenausmaß</u>	-
<u>Änderungsanlass</u>	gemäß NÖ ROG §25 Abs.1a Z 6, Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten

Erläuterung Änderungspunkt 13

Für das Grundstück 504/6 ist die Aktualisierung der Kenntlichmachung von Geb Jagdhaus in Geb 70 vorgesehen.

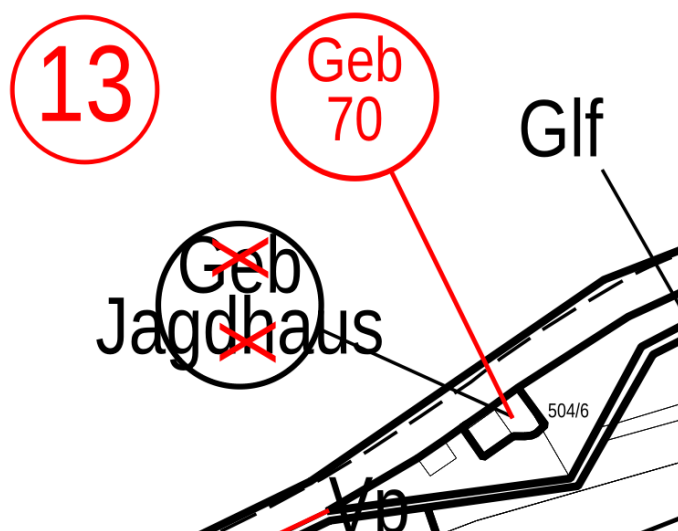


Abbildung 18: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 13, Eigene Abbildung

Ausgangssituation

Im gegenständlichen Änderungspunkt wird dem erhaltenswerten Gebäude Jagdhaus die Nummer 70 zugeordnet. In der Gemeinde Muggendorf sind sämtliche erhaltenswerten Gebäude nummeriert, wodurch eine eindeutige Zuordnung sowie eine übersichtliche Dokumentation gewährleistet wird. Die gegenständliche Nummernvergabe dient ausschließlich organisatorischen Zwecken und hat keine inhaltlichen oder widmungsrechtlichen Auswirkungen.

a) Hinweise auf Gefahren

Im Nahbereich des gegenständlichen Änderungspunktes sind Gefahrenzonen gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte ausgewiesen. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein Hangwasserfließweg mit einem Einzugsgebiet von mehr als 100 ha. Bei dem Änderungspunkt handelt es sich um eine Aktualisierung der Kenntlichmachung, wodurch keine Veränderungen zu erwarten sind.

b) Artenschutz

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine Aktualisierung der Kenntlichmachung, wodurch sich keine Veränderungen auf geschützte Arten oder deren Lebensraum gemäß NÖ Artenschutzverordnung ergeben werden.

c) Verkehrsauswirkungen

Von der vorgesehenen Änderung sind keine Verkehrsauswirkungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Änderungsanlass

Änderungsanlass des gegenständlichen Änderungspunktes ist die Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen gemäß § 25 Abs. 1a Z. 6 NÖ ROG 2014. Der Änderungsanlass ergibt sich daraus, dass das gegenständliche Gebäude bislang noch keiner Nummer zugeordnet war. Die Nummerierung soll die einheitliche Zuordnung und Dokumentation sicherstellen.

Wolkersdorf im Weinviertel, im Februar 2026

DI Michael Fleischmann

Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung:
Yasemin Kilic, BSc.

4. Anhang

- Tabelle Wohnbaulandbedarf
- Tabelle „Qualifizierte Baulandflächenbilanz“
- Tabelle Variantenvergleich
- Rückmeldungen zur Voruntersuchung zur Strategischen Umweltprüfung
- Geb-Datenblätter
- Plandarstellung „Qualifizierte Flächenbilanz“
- Plandarstellung „Qualifizierung der Baulandreserven“
- Plandarstellung Änderung Flächenwidmungsplan
- Plandarstellung Neudarstellung Flächenwidmungsplan