

MARKTGEMEINDE  
**GUNTRAMSDORF**

POL.BEZ.  
MÖDLING

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT  
EINSCHLIESSLICH  
PLANDARSTELLUNGEN**

**PLANVERFASSER:**

**DIPL. ING. KARL SIEGL**



INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND  
RAUMORDNUNG

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER

GSCHWANDNERGASSE 26/2

1170 WIEN

tel.: 01 / 489 35 52

e-mail: raumplanung@siegl.co.at

**PLANZAHL:**

GUTR - BÄ19 - 12441 - E  
WIEN, IM NOVEMBER 2023

**MITARBEIT:**

DI Susanne HASELBERGER

**AUSFERTIGUNG FÜR**

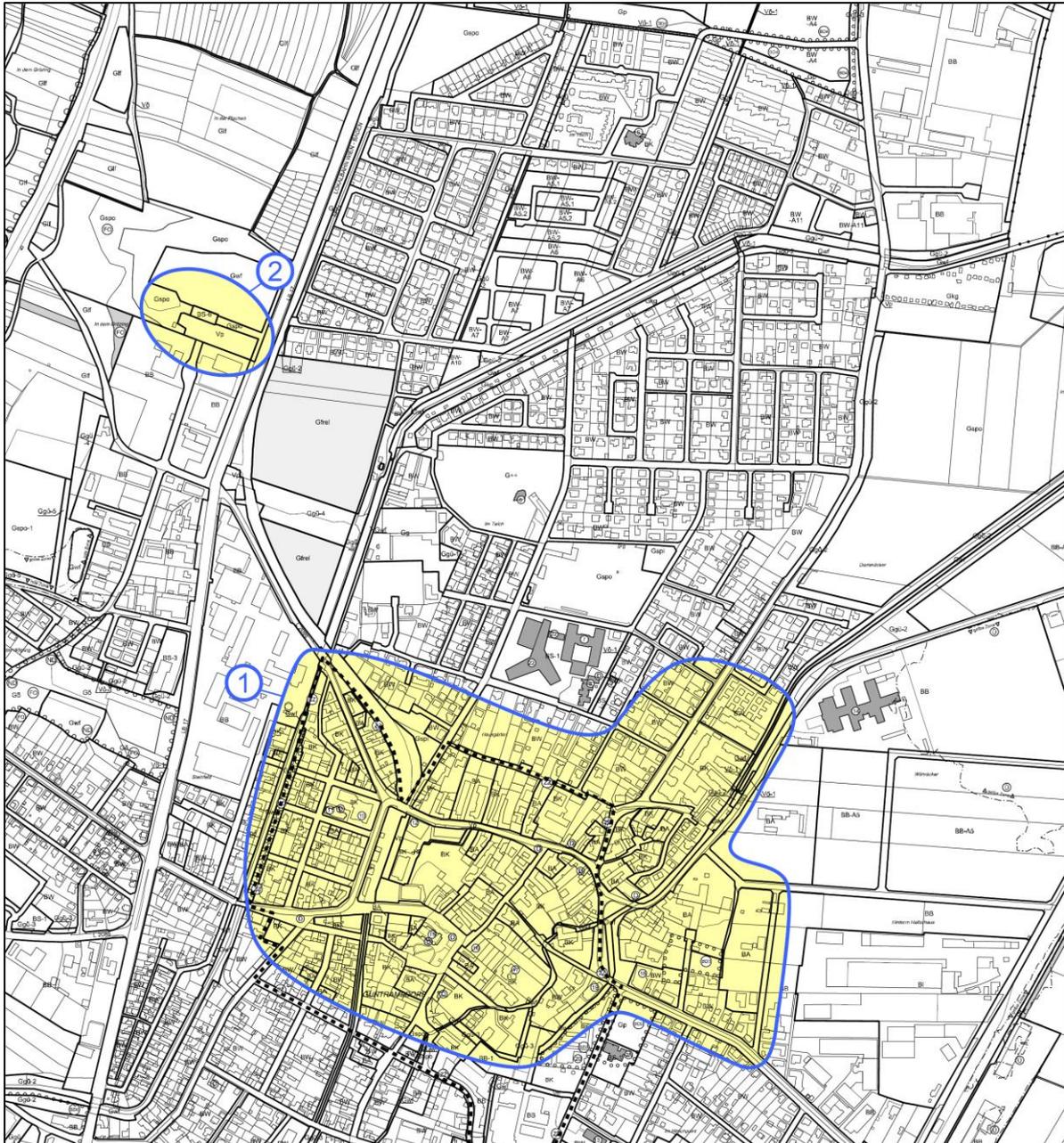
- BÜRO
- GEMEINDE
- ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. LAGEÜBERSICHT UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>2</b>
A.1 ÜBERSICHT.....	2
A2. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN .....	3
A.3 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA2000-FESTLEGUNGEN / NÖ- ARTENSCHUTZVERORDNUNG .....	3
<b>B. PLANENTWÜRFE DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>C. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN.....</b>	<b>5</b>
C1. NEUSTRUKTURIERUNG DER VERDICHTUNGS- UND NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IM ORTSKERN VON GUNTRAMSDORF .....	5
C1.1 ABÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM ZUGE DER NEUSTRUKTURIERUNG DER VERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN DES ORTSKERNS VON GUNTRAMSDORF.....	6
C1.2 ERSTRECKUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DAS WOHNBAULAND IM BEREICH „NEUDORFERSTRASSE - LAXENBURGERSTRASSE - AM TABOR – MÜNCHENDORFERSTRASSE“ .....	11
C.2 GERINGFÜGIGE FLÄCHENGLEICHE VERSCHIEBUNG EINER „SONDERGEBIETSFLÄCHE“ .....	20
C3. KENNTLICHMACHUNG VON SEVESO III BETRIEBEN .....	22
<b>D. ABÄNDERUNG DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>23</b>
<b>E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF .....</b>	<b>26</b>
<b>F. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN .....</b>	<b>27</b>

## A. LAGEÜBERSICHT UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

### A.1 ÜBERSICHT



**Abb.:** Lage der geplanten Änderungspunkte auf einem Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan (Verkleinert: M1:10.000)

## **A2. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ABÄNDERUNGEN**

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

### **Änderungspunkt 1) - Neustrukturierung der Verdichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Ortskern von Guntramsdorf**

- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet (BK)“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)“ mit Angabe der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ 1,25 bis 2,75) im Ortskern von Guntramsdorf sowie teilweise Festlegung einer „Erdgeschoßzone“ durch die Widmung in zwei Ebenen entlang der „Hauptstraße“ zwischen „Badnerbahn“-Trasse und „Kirchengasse“, „Am Kirchanger“ sowie im „Rathausviertel“ sowie Umwidmung von „Bauland – Agrargebiet (BA)“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-GFZ)“ bei gleichzeitiger Adaptierung der Bebauungsdichte im zentralen Ortsbereich von Guntramsdorf.
- Erstreckung des Bebauungsplanes auf die im oder unmittelbar an den Ortskern anschließenden Baulandflächen im Bereich der „Pfarrgasse“ – „Am Tabor“, zwischen „Münchendorferstraße“ und „Bahnstraße“ sowie entlang der „Neudorferstraße“ und der „Kerngasse“ verbunden mit geringfügige Abänderungen bzw. Naturstandanpassungen von Verkehrsflächen- und Baulandabgrenzungen im östlichen Ortszentrum von Guntramsdorf bei gleichzeitiger Abänderungen von Details der Verkehrserschließung.

### **Änderungspunkt 2 – Geringfügige flächengleiche Verschiebung einer „Sondergebietsfläche“**

Flächengleiche Verschiebung der als „Bauland-Sondergebiet-Gastronomie (BS-6)“ gewidmeten Fläche südlich des „Windradlteiches“ um rund 6m in Richtung Osten, in diesem Zusammenhang erfolgt ein Abtausch von „Gwf“, „Gspo“, „BS-6“ und „Vp“ im Bereich des „Windradlteiches“ sowie sinngemäße Anpassung der bestehenden Festlegungen des Bebauungsplanes (Anbaumöglichkeit und Bebauungsbestimmungen) an die neuen Widmungsgrenzen.

### **Kenntlichmachung „K“**

Kenntlichmachung der „Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso III Richtlinie mit Sicherheitszone“ im Gemeindegebiet von Guntramsdorf

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

### **3.1. NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ**

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

Sämtliche Bereiche dieser naturschutzrechtlichen Bestimmungen befinden sich westlich der Südbahntrasse und liegen in einer Entfernung von zumindest rd. 300m (Änderungspunkt 2) zu den geplanten Änderungen und Neufestlegungen des Bebauungsplanes.

Das Bearbeitungsgebiet der geplanten Erstreckung des Bebauungsplanes sowie die geplanten Abänderung innerhalb des rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes liegen

alle außerhalb der oben angeführten Festlegungen. Es bestehen in den betreffenden Bereichen keine für das Änderungsverfahren relevanten naturschutzrechtlichen Bestimmungen des Landes Niederösterreich.

### 3.2. EUROPASCHUTZGEBIETE

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

Die geringste Entfernung der geplanten Abänderungen des Bebauungsplanes zu den, westlich der ÖBB-Südbahntrasse“ festgelegten Flächen des „Natura 2000“-FFH- u. VS-Gebietes Nr.11 „Wienerwald - Thermenregion“ beträgt ca. 300m (Änderungspunkt 2).

Die geplanten Änderungen zum Bebauungsplan liegen somit alle außerhalb dieser „Natura2000“-Flächen, sodass von keinen diesbezüglichen Beeinträchtigungen ausgegangen wird.

### 3.3. NÖ-ARTENSCHUTZVERORDNUNG

Im Hinblick auf die NÖ-Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) ist folgendes festzustellen:

Änderungspunkt 1 umfasst die Neustrukturierung der Verdichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Ortskernes von Guntramsdorf, in dem Zusammenhang erfolgen im Bebauungsplan geringfügige Abänderungen von Verkehrsflächenabänderungen, Reduktion von Bebauungsdichten, Regelungen bezüglich dem Erhalt von unversiegelten Flächen sowie die Erstreckung des Bebauungsplanes auf die beinahe zur Gänze bebauten Baulandflächen im Anschluss an das zentrale Ortsgebiet von Guntramsdorf. Die geplanten Neufestlegungen bzw. Abänderungen des Bebauungsplanes betreffen daher ausschließlich bereits rechtskräftig gewidmete bzw. bebaute oder innerhalb der Baulandumhüllenden liegende rechtskräftig gewidmete Baulandflächen des Ortskerns oder unmittelbar daran anschließende Baulandflächen.

Änderungspunkt 2 behandelt die Verschiebung einer „Bauland-Sondergebietsfläche“ am „Windradlteich“ um 6m in Richtung Osten. Parallel dazu erfolgt die Anpassung der Festlegungen des Bebauungsplanes an die neuen Baulandgrenzen.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen der Änderungsbereiche und der Art der geplanten Abänderungen bzw. der Geringfügigkeit der geplanten Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gemäß NÖ- Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) zu erwarten.

## **B. PLANENTWÜRFE DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN**

Siehe umseitige, gemäß § 5 Abs.1 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) in "Schwarz-Rot" ausgeführte Plandarstellungen im Maßstab 1 : 1.000 (2 Blatt) bzw. 1:5.000 (1 Blatt – Darstellung der Kenntlichmachung auf Basis des Änderungsentwurfes zum Flächenwidmungsplan).

### **DIPL.ING. KARL SIEGL**

ING.KONS. F. RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
GSCHWANDNERGASSE 26/2, 1170 WIEN  
T 01 - 489 35 52 E raumplanung@siegl.co.at



WIEN, IM NOVEMBER 2023

## **C. PUNKTWEISE BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN**

### **C1. NEUSTRUKTURIERUNG DER VERDICHTUNGS- UND NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IM ORTSKERN VON GUNTRAMSDORF**

#### **LAGE DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET SOWIE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst die Kenntlichmachung folgender Widmungsänderung der laufenden Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. Flächenwidmungsplanes (PZ: GUTR – FÄ19 – 12419, Änderungspunkt 1):

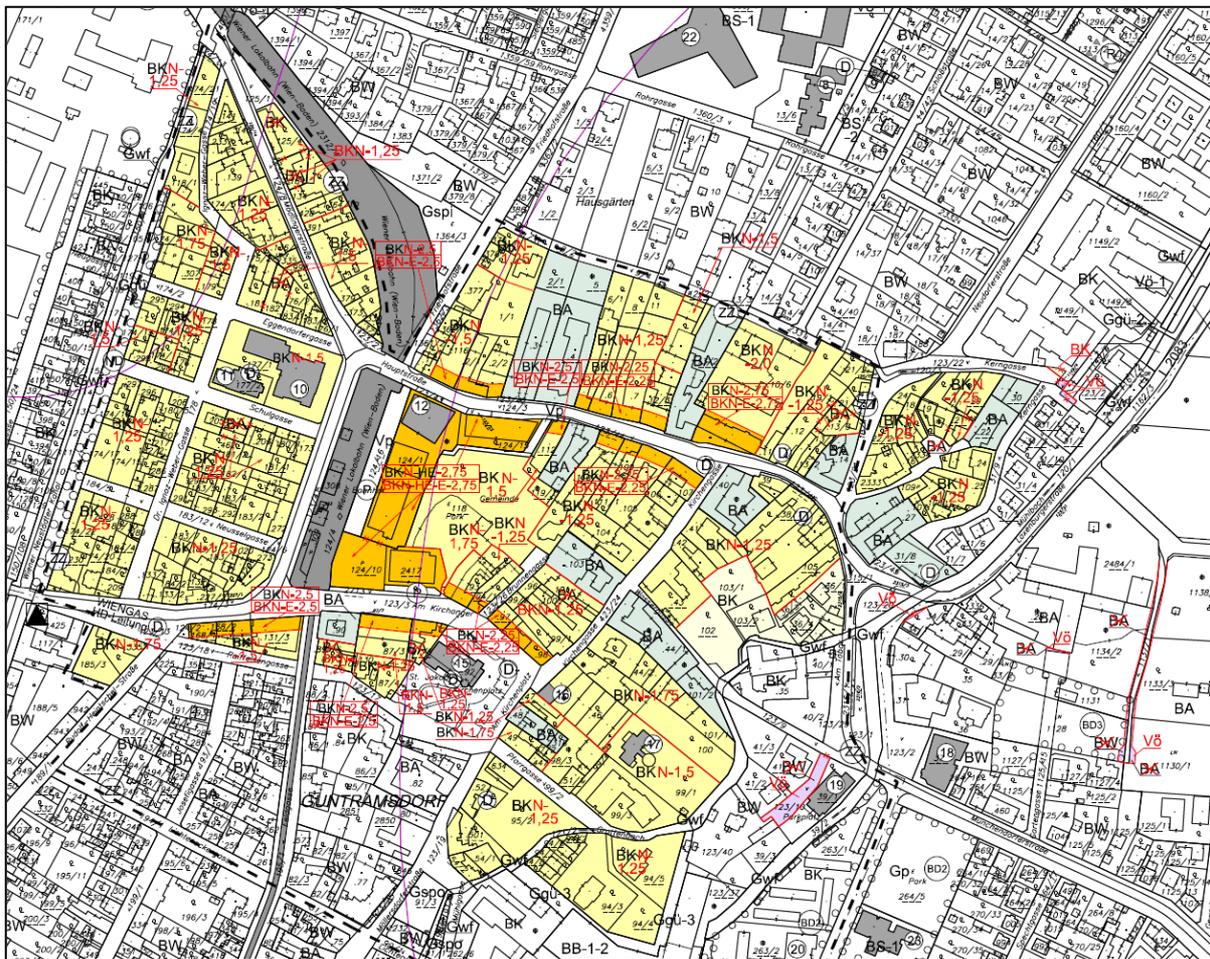
- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet (BK)“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)“ mit Angabe der höchstzulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ 1.25, 1.5, 1.75, 2.0, 2.25, 2.5, 2.75) im Ortskern von Guntramsdorf zwischen „Wr. Neustädter Kanal“ und „Grottenbach bzw. Mühlbach“ entlang der „Hauptstraße“, der „Kirchengasse“, „Am Kirchanger“, der „Pfarrgasse“, der „Dr. Ignaz Weber - Gasse“ und der „Mödlingerstraße“
- „Widmung in zwei Ebenen“ entlang der „Hauptstraße“ zwischen „Badnerbahn“-Trasse und „Kirchengasse“, „Am Kirchanger“ sowie im „Rathausviertel“:
  - Für das Erdgeschoß die Widmungen „Bauland-Kerngebiet - nachhaltige Bebauung (BKN-GFZ)“ bzw. „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – Handelseinrichtungen (BKN-HE)“ mit dem Zusatz –„E“ (eingeschränkt auf öffentliche, soziale und zentrale Einrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen und sonstige Dienstleistungsbetriebe bzw. keine Errichtung von KFZ-Abstellanlagen)“
  - ab dem 1. Obergeschoß die Widmung „Bauland-Kerngebiet - nachhaltige Bebauung (BKN-GFZ)“ sowie „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung – Handelseinrichtungen (BKN-HE)“
- Umwidmung von „Bauland – Agrargebiet (BA)“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-GFZ)“ im Bereich der Parzellen .13/3, .89, .96 - .101, .182, .184, .204, 87/2, 87/6 und 1100.
- Geringfügige Abänderungen bzw. Naturstandanpassungen von Verkehrsflächen- und Baulandabgrenzungen im östlichen Ortszentrum von Guntramsdorf.

→ Siehe umseitig eingefügten Ausschnitt aus aus der Schwarz-Rot - Darstellung des Änderungsentwurfes zum Flächenwidmungsplan

Eine ausführliche Begründung dieser geplanten Widmungsänderung findet sich im parallel zur Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegenden „Erläuterungsbericht“ zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: GUTR – FÄ19 – 12419 - E).

Parallel dazu werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Ortszentrums, die Bebauungsdichten überarbeitet sowie der Bebauungsplan auf die Baulandflächen entlang der „Pfarrgasse“ – „Am Tabor“, zwischen „Münchendorferstraße“ und

„Bahnstraße“ sowie entlang der „Neudorferstraße“ und der „Kerngasse“ erstreckt. (siehe Übersichtsplan nach Seite 2, Änderungspunkt 1)



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

## **C1.1 ABÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM ZUGE DER NEUSTRUKTURIERUNG DER VERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN DES ORTSKERNS VON GUNTRAMSDORF**

### **AUSGANGSSITUATION**

Durch die **räumliche Nähe zur Bundeshauptstadt Wien**, der guten infrastrukturellen Ausstattung der Marktgemeinde (Lage an der Autobahn „A2“, „Badnerbahn“, „Aspangbahn“ und an der Südbahnstrecke (Station „Guntramsdorf-Thalern“), sehr guten Versorgungsstruktur im Gemeindegebiet,...) sowie der generell **hohen Lebens- und Wohnqualität** wächst der **„Siedlungsdruck“** auf die Marktgemeinde Guntramsdorf stetig an. So steigt auch der Verdichtungsdruck auf den Ortskern von Guntramsdorf mit seiner charakteristischen, ursprünglich von Landwirtschaft und Kleingewerbe geprägten Bebauungsstruktur spürbar an.

Verbunden damit ist auch ein ständiger **Anstieg der Grundstückspreise** bzw. eine **größere Nachfrage nach verfügbaren Baulandflächen**, aus dem unter anderem ein immer stärker werdender Trend zu verdichteten Bebauungsformen resultiert. Dadurch wird einerseits eine stetige Zunahme der Einwohnerzahlen bewirkt und andererseits werden - auch innerhalb des noch großteils von historischer Bebauung geprägten Ortskerns - verstärkt verdichtete Bebauungsformen errichtet, die sich teilweise nicht in die vorhandenen Bebauungsstrukturen einfügen bzw. die infrastrukturelle Ausstattung überlasten. Die Gemeinde ist daher bestrebt, **raumordnerische Maßnahmen**, wie die Überarbeitung der Bebauungsdichte, zu ergreifen, um die gewachsene Siedlungsstruktur weitgehend erhalten und eine, dem bisher gewachsenen Siedlungscharakter entsprechende Verdichtung zu ermöglichen.

### Bausperre

Aufgrund der oben beschriebenen Situation wurde - als eine erste Maßnahme - seitens der Marktgemeinde Guntramsdorf für die Baulandflächen im Ortskern zwischen „Wr. Neustädter Kanal“ und „Grottenbach bzw. Mühlbach“ entlang der „Hauptstraße“, der „Kirchengasse“, „Am Kirchanger“, der „Pfarrgasse“, der „Dr. Ignaz Weber - Gasse“ und der „Mödlingerstraße“ im März 2021 eine Bausperre (GR-Beschluss: 22.02.2021) sowohl nach §35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. (PZ: GUTR-BS19-12204, Bebauungsplan) als auch nach §26 (1) des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. (PZ: GUTR-BS19-12204, Flächenwidmungsplan) erlassen. Dadurch sollte eine Einschränkung der Verdichtungstendenzen in für den Ortskern nicht geeigneten Ausmaß erreicht und Zeit für entsprechende Nachbesserungen des Bebauungsplanes gewonnen werden.

#### Ziel der Bausperre:

*Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zu einem Teil noch landwirtschaftlicher Bebauungsstruktur geprägten, zentralen Ortskern von Guntramsdorf.*

*Eine weitere, über das ortsübliche Maß hinausgehende Verdichtung (insbesondere durch weitere dichte, mehrgeschoßige Wohnhausanlagen) würde im Bereich des engeren Ortszentrums der vorhandenen charakteristischen Bauungs- und Nutzungsstruktur widersprechen und aller Voraussicht nach auch die Kapazitätsgrenzen der infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde übersteigen. Es wird daher angestrebt, dass die historisch gewachsene Orts-, Siedlungs- und Bauungsstruktur im zentralen Ortsbereich für die Dauer der Bausperre und darüber hinaus möglichst gewahrt wird und vorerst keine weiteren, stark verdichteten Bauungsstrukturen errichtet werden.*

#### Zweck der Bausperre bzw. der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes

*Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes (Überarbeitung der Bauungsbestimmungen, z.B.: Festlegung einer max. Bauungsdichte und textliche Bauungsvorschriften hinsichtlich der Festlegung einer „Mindestbauplatzgröße“) erreicht werden.*

*Bis dahin haben im Zuge von Grundstücksteilungen oder Grundzusammenlegungen neu*

*geschaffene Bauplätze eine Mindestgröße von 750m<sup>2</sup>. aufzuweisen.*

*Weiters ist auf Grundstücken mit einer im Bebauungsplan*

- *mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m eine maximale Bebauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,0 und*
- *ab der Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe eine maximale Bebauungsdichte von GFZ (Geschossflächenzahl) = 1,2 zulässig.*

Die Bausperre „BS19“ zum Flächenwidmungsplan umfasst die Beschränkung auf max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück in Bereichen mit einer im Bebauungsplan mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bebauungshöhe sowie eine Beschränkung auf max. 9 Wohneinheiten pro Grundstück für Bereiche mit einer im Bebauungsplan mit über Bauklasse II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe.

## ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund der zentralen Lage der Baulandflächen wurde bei der ursprünglichen Erlassung des Bebauungsplanes für das Ortszentrum (PZ.: GUTR–TB10/Ä11–10815, Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2011 und GUTR–TB10/Ä12–10836, Gemeinderatsbeschluss vom 22.12.2011) auf die Festlegung einer Bebauungsdichte verzichtet. Wie eingangs bereits beschrieben, soll nun dem wachsenden Siedlungsdruck entgegengewirkt und gemeinsam mit den geplanten Festlegungen des Flächenwidmungsplanes eine maßvolle und für das Ortszentrum von Guntramsdorf übliche Verdichtung abgesichert werden.

Im Zuge der Überarbeitung der Verdichtungsmöglichkeiten des Ortskernes von Guntramsdorf erfolgt im parallel laufenden Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan die Festlegung von Baulandflächen für eine „Nachhaltige Bebauung“.

Abgeleitet von den im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhen werden in der Änderung zum Flächenwidmungsplan folgende Geschoßflächenzahlen im Bereich der „Nachhaltigen Bebauung“ festgelegt:

Bauklasse I,II → GFZ 1,25

Bauklasse II, III → GFZ 1,5

Bauklasse III, IV → GFZ 1,75

Bauklasse > IV → GFZ 2,0

Im Zuge der Umsetzung der Bausperre, sollen nun im Ortskern Bebauungsdichten festgelegt werden und damit die theoretische Bebauungsdichte von 100% (die aufgrund der Berücksichtigung von Abständen für die Belichtung oder erforderliche Bauwiche nur selten umgesetzt werden kann) auf eine Bebauungsdichte von 60%-70% reduziert werden.

Entsprechend den im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung an die Bebauungshöhen angepassten Geschoßflächenzahlen soll auch die Bebauungsdichte in Abhängigkeit mit der rechtskräftig festgelegten Bebauungshöhe abgestimmt werden. Für Baulandflächen mit einer

Bebauungshöhe bis Bauklasse II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 8m soll die Bebauungsdichte mit 60% und für Bereiche mit einer Bebauungshöhe ab Bauklasse III bzw. über einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11m eine Bebauungsdichte von 70% zu tragen zu kommen.

Für die in der Widmung „Bauland – Agrargebiet (BA)“ verbleibenden Grundstücke wird zur Absicherung der immer noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe einheitlich, unabhängig der festgelegten Bebauungshöhe, eine Bebauungsdichte von 70% festgelegt.

Weiters wird im Bereich des 10m breiten Korridors mit „Erdgeschoßzone ohne Wohnnutzung“ entlang der „Hauptstraße“ sowie „Am Kirchanger“ auch weiterhin auf eine Dichtefestlegung verzichtet und eine 100%ige Verbauung des Baulandstreifens ermöglicht. Da aufgrund der Straßenrandbebauung und der festgelegten Anbauverpflichtung die Bebauung innerhalb des Korridors angeordnet werden muss, soll eine 100 %ige Verdichtungsmöglichkeiten entlang der Straße ermöglicht werden. Gleiches gilt auch für die „Erdgeschoßzone“ im Bereich der Parzelle •10/6. Aufgrund der Ausrichtung der in der Natur bestehenden Bebauung ist diese entlang einer vorderen Baufluchtlinie von der Straßenfluchtlinie abgerückt errichtet, weshalb für die größere an der Straße situierten Baulandflächen ebenfalls keine Bebauungsdichte festgelegt wird.

Zusätzlich wird entsprechend der Bausperre die Mindestbauplatzgröße für neugeschaffene Bauplätze abgeändert. Bisher war in den Textlichen Bebauungsvorschriften nur für das „Bauland - Wohngebiet (BW)“ eine Mindestbauplatzgröße von 500m<sup>2</sup> für die „offene“, „einseitig offene“ und der „gekuppelte“ Bebauungsweise und 250m<sup>2</sup> für die „geschlossene“ Bebauungsweise festgelegt.

Nun soll für alle Wohnbaulandbereiche eine Mindestbauplatzgröße fixiert werden. Wie bereits in der Bausperre vorgesehen, wird für „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“ eine Mindestgröße von 750m<sup>2</sup> für neu geschaffene Bauplatzgröße vorgesehen. Für das „Bauland – Agrargebiet (BA)“ wird die unter Punkt 1.2 bereits für einige Grundstücke festgelegt Mindestgröße von 1700m<sup>2</sup> für alle Grundstücke im „BA“ übernommen. Damit soll neben der Wohnbebauung vor allem die landwirtschaftliche Nutzung abgesichert und ausreichend Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung stehen. Die Mindestgrundstückgrößen im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ bleiben unverändert.

## **1. MINDESTBAUPLATZGRÖSSE IM „BAULAND WOHNGEBIET (BW)“ WOHNBAULAND (BW, BK UND BA)**

- 1.1. *Die Mindestgröße von durch eine Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen muss betragen:* Mindestbauplatzgröße im „Bauland-Wohngebiet (BW)“  
+ Im „Bauland-Agrargebiet (BA)“: 1700m<sup>2</sup>,  
+ Im „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“: 750m<sup>2</sup>  
+ Im „Bauland-Wohngebiet (BW)“:

- ~~a) Bei Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf bei offener, einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise: 500m<sup>2</sup>,~~  
~~b) bei geschlossener Bebauungsweise: 250m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.~~

~~1.2. Mindestbauplatzgröße im „Bauland Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parzellen 2481, 2482 und 2484/2~~

~~Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf 1700m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.~~

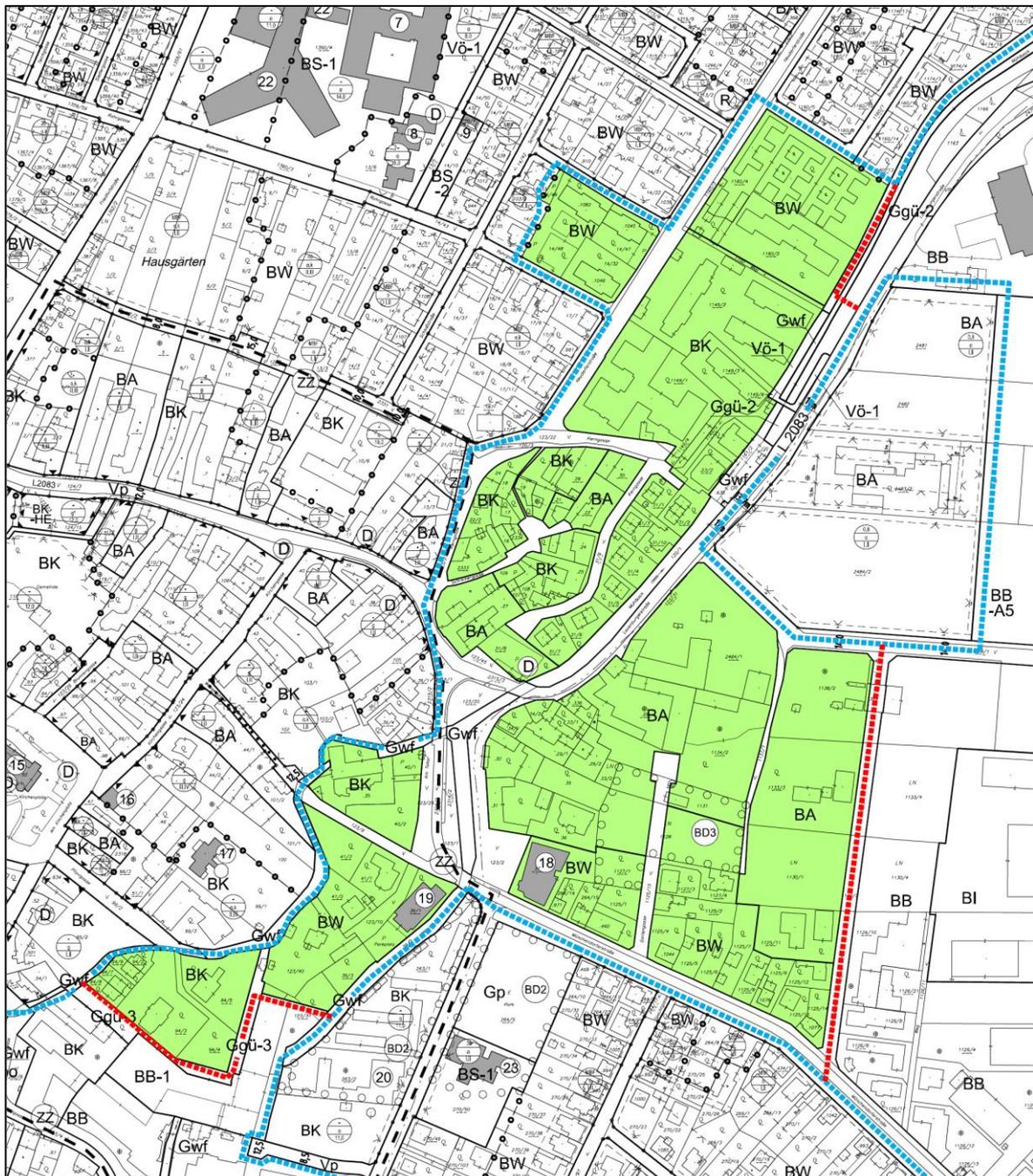
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Zusammenspiel einer max. möglichen Geschößflächenzahl „GFZ“ des „Bauland – Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)“, der geplanten Bebauungsdichten und den in den Textlichen Bebauungsvorschriften unter Punkt 1. geplanten „Mindestbauplatzgrößen“ und den unter Punkt 11.1 geregelten „Unversiegelten Flächen“ (siehe Kapitel „D. Änderung der Textlichen Bebauungsvorschriften“) eine ortsübliche sowie dem charakteristischen Ortsbild entsprechende Verdichtung des Ortskerns ermöglicht werden soll. Gleichzeitig soll eine bodensparende und nachhaltige Nutzung der zentralliegenden Baulandflächen abgesichert und zur Stärkung der Zentrenstruktur, sowie zum Erhalt der charakteristischen Bebauungsstrukturen des Ortskernes beigetragen werden.

Im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen sind aus Sicht der Marktgemeinde Guntramsdorf bzw. des Planverfassers keine relevanten negativen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. zukünftig möglichen Bebauungsstrukturen oder auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

## **C1.2 ERSTRECKUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DAS WOHNBAULAND IM BEREICH „NEUDORFERSTRASSE - LAXENBURGERSTRASSE - AM TABOR – MÜNCHENDORFERSTRASSE“**

### **1. ÖRTLICHE PLANUNGSFESTLEGUNGEN**

#### **LAGE DES PLANUNGSGBIETES IM SIEDLUNGSGBIET UND DERZEIT RECHTSKRÄFTIGE FLÄCHENWIDMUNG**



**Abb.:** Maßstabsloser Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf mit dem „grün“ gekennzeichneten Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes entlang

*der „Laxenburgerstraße“, der „Münchendorferstraße“ und der „Neudorferstraße“ im östlichen Siedlungsgebiet von Guntramsdorf*

Wie auf dem umseitig eingefügten Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ersichtlich, befindet sich das Bearbeitungsgebiet der geplanten Erstreckung des Bebauungsplanes östlich des Ortszentrums von Guntramsdorf und umfasst das Wohnbauland südlich der „Pfarrgasse“, entlang „Am Tabor“, zwischen „Münchendorferstraße“ und „Bahnstraße“ sowie entlang der „Neudorferstraße“ und der „Kerngasse“.

Dieser Bereich weist eine sehr heterogene Bebauung auf und ist der Lage, im Übergang zwischen Ortskern, reiner Wohnbebauung und dem Betriebsgebiet-Ost von Guntramsdorf, entsprechend von verschiedene Nutzungen und Widmungen geprägt.

Nördlich und westlich des Bearbeitungsgebiets schließen ausschließlich Wohnbaulandflächen („Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Agrargebiet (BA)“) an. Im Südwesten grenzen, getrennt durch einen Grünland-Grüngürtel (Ggü), die betrieblich genutzten Flächen der ehemaligen Druckfabrik und der „Mühlbach“ an das Bearbeitungsgebiet an. Südlich der „Münchendorferstraße“ befindet sich hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhausbebauung in der Widmung „Bauland-Wohngebiet (BW)“. Östlich des Bearbeitungsgebietes grenzen großflächige, agrarisch genutzte Flächen mit der Widmung „Bauland – Agrargebiet (BA)“ sowie das Betriebsgebiet-Ost von Guntramsdorf („Bauland-Betriebsgebiet (BB)“) an.

## **2. BESTANDSERHEBUNG**

Das knappe 15ha große Bearbeitungsgebiet umfasst das „Bauland-Kerngebiet (BK)“, „Bauland-Wohngebiet (BW)“ und „Bauland-Agrargebiet (BA)“ entlang der „Laxenburgerstraße“ zwischen „Bahnstraße“ und der „Münchendorferstraße“, im Bereich „Kerngasse“ – „Neudorferstraße“ bzw. „Am Tabor“ sowie westlich des „Mühlbaches“ und südlich der „Wassergasse“ östlich des Ortskerns der Marktgemeinde Guntramsdorf.

Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt des Bearbeitungsgebiets aus „Google Earth“, Aufnahmezustand Juli 2023, Abfrage: 15.09.2023



Wie auf dem Ausschnitt des oben eingefügten Orthofoto ersichtlich, befindet sich das Bearbeitungsgebiet im zentralen Ortsgebiet von Guntramsdorf bzw. im direkten Anschluss daran.

Die Erschließung der einzelnen, zum überwiegenden Teil bebauten Baulandflächen erfolgt entweder direkt über die „Laxenburgerstraße“, „Neudorferstraße“, „Kerngasse“, „Münchendorferstraße“, „Pfarrgasse“, „Wassergasse“, „Gewerbegasse“ oder die

„Gartengasse“ bzw. „Hinterm Halterhaus“, zwei Stichstraßen im Osten des im Bearbeitungsbereiches.

Am Beginn der Ausarbeitung des Teilbebauungsplanes standen eine Begehung bzw. Befahrung des Planungsraumes, um die wesentlichen Bestandselemente für jedes Grundstück erfassen zu können (aktueller Baubestand, wichtigste Bestandsmerkmale eines jeden Grundstückes bzw. die Lage von Gebäuden und Grundstücksgrenzen, den Verlauf von Straßen und Wegen in der für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ausreichenden Genauigkeit...).

Die Vorortaufnahmen wurden durch Unterlagen der Gemeinde (**Teilungs- und Lagepläne** aus Bauakten) sowie einer **Auswertung von Orthofotos** ergänzt.

Im Zuge der Erhebung wurden folgende **Informationen** zu Siedlungs- und Nutzungsstrukturen gewonnen:

Gebäudestruktur:

- + Nutzung der Hauptgebäude (Wohngebäude, Betriebs- bzw. Wirtschaftsgebäude, Sonderbauten,...)
- + Lage der Gebäude und deren Situierung auf den einzelnen Grundstücken (Gebäude, die aufgrund des Luftbildes, der Erhebung vor Ort (strichlierte Randlinie) den Gebäudebestand der DKM 10/2022 ergänzen, sind nur bedingt als lagerichtig anzusehen ist.)
- + Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Gartenhäuser...) und Flugdächer
- + Gebäudehöhe (die erhobenen Gebäudehöhen der Hauptgebäude werden den „Bauklassen“ gem. §31 (2) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 zugeordnet).

Verkehrsstruktur:

- + Private Parkplätze bei Betriebe, Wohnhausanlagen, öffentlichen Einrichtungen
- + Haus- bzw. Grundstückszufahrten
- + Fuß- und Radwege

Grünstruktur:

- + Garten- und Hofflächen, Grünflächen von Wohnhausanlagen
- + Obstgärten
- + Lagerflächen und betrieblich genutzte Freiflächen
- + unbebaute Gärten
- + sonstige ungenutzte Flächen im Bauland
- + Gewässerflächen
- + Straßenbegleitgrün

Die Ergebnisse der Grundlagenerhebung sind in der beiliegenden **Plandarstellung „BESTANDSERHEBUNG“** (M 1:2000) dargestellt und bilden eine wesentliche Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und für die Festlegung der Bebauungsbestimmungen im Bereich der von der Erstreckung des Bebauungsplanes betroffenen Baulandflächen von Guntramsdorf.

### **3. STRUKTURKONZEPT**

Aufbauend auf der Bestandserhebung und den Festlegungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes wurde für das Erweiterungsgebiet des Bebauungsplanes ein **Strukturkonzept** im Maßstab 1:2000 (siehe umseitig beiliegende **Plandarstellung „Strukturkonzept“**, 1 Blatt) erarbeitet.

Im Zuge der „Strukturanalyse“ wurde das Wohnbauland des Bearbeitungsgebiets aufgrund der Informationen aus der Grundlagenerhebung in insgesamt **fünf „Siedlungstypen“** gegliedert.

Für die **unbebauten Baulandbereiche** wird entsprechend der Lage innerhalb des Siedlungskörpers, der angrenzenden Bebauungsstrukturen und der bestehenden Widmungsfestlegungen ein „Siedlungstyp“ übernommen und zugewiesen.

Durch die **generalisierte und übersichtliche Darstellung** ist das Siedlungstypenkonzept sowohl als Ergänzung zur Bestandserhebung als auch als **Grundlage für einen Großteil der Festlegungen** im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes heranzuziehen.

Das Konzept stellt **eine Vorstufe des Bebauungsplanes** dar, in der (teilweise auf vereinfachte Weise) die zukünftigen Inhalte des Bebauungsplanes schematisch und anschaulich dargestellt werden.

## **4. BEBAUUNGSPLAN – BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN FESTLEGUNGEN**

### **1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Marktgemeinde Guntramsdorf hat bereits seit mehreren Jahren für den überwiegenden Teil des Wohnbaulandes einen Bebauungsplan erlassen. Im Zuge der geplanten Umstrukturierung der Verdichtungsmöglichkeiten des Ortszentrums soll daher der Bebauungsplan auf das unmittelbar an das Ortszentrum anschließende Wohnbauland erstreckt und die „Lücke“ zwischen den Teilen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplan geschlossen werden.

Dadurch soll das bereits für das Ortszentrum und die nördlich, südlich und westlich anschließenden Baulandflächen bestehende „Steuerungsinstrument“ auch auf den östlichen Ortskern und das anschließende Wohnbauland ausgedehnt und eine einheitliche Regelungsmöglichkeit für die Bebauungsstrukturen erreicht werden.

### **2. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND STRASSENFLUCHTLINIEN**

Die Erschließung der Baulandflächen erfolgt entweder über die bereits bestehenden bzw. über bereits geplante Stichstraßen innerhalb des Bearbeitungsgebietes. Diese weisen großteils eine ihrer jeweiligen Funktion entsprechende Straßenbreiten auf. Die Straßenfluchtlinien werden daher mit der gemäß § 4 (1) der Verordnung über die Ausführung

des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) vorgesehenen Signatur gekennzeichnet. Die Eintragung von Straßenbreiten ist für diese Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Dies trifft auch die innere Erschließungsstraße westlich des „Musikheimes“ zu. Die in der Natur bestehende Stichstraße, die auch als Zufahrt zum Parkplatz am „Mühlbach“ südlich des Musikheims dient, wird im Flächenwidmungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ ausgewiesen und damit in ihrer Funktion abgesichert. Aufgrund der Bestandsbreite sind keine zusätzlichen Abtretungen erforderlich.

Ist die notwendige Straßenbreite für das erwartende Verkehrsaufkommen noch nicht vorhanden und die Erschließungsfunktion damit nicht ausreichend erfüllt, wurde bei der Neufestlegung (gemäß § 32 (5) des NÖ-Raumordnungsgesetz 2014) der Straßenfluchtlinien versucht, die notwendigen Abtretungen, aufgrund der zumeist bereits bebauten Bereiche, so gering wie möglich zu halten.

Im Bereich „Am Tabor“ östlich des „Mühlbaches“ soll eine Engstelle auf eine Breite von 6m verbreitert werden. Weiters wird die Stichstraße „Hinterm Halterhaus“, die in der Natur teilweise noch nicht ausgebaut bzw. nur als schmaler Zufahrtsweg besteht, ebenfalls mit einer einheitlichen Breite von 6m festgelegt und nach rund 160m auf einen 12,5m breiten Wendepunkt aufgeweitet.

Im Bereich der Wohnhausanlage nördlich der „Kerngasse“ wird der Verlauf der Straßenfluchtlinie korrigiert und an den in der Natur vorhandenen Verlauf der Grundstücksgrenzen und die Eigentumsverhältnisse angepasst. Gleiches gilt auch für den Wendepunkt in der „Gartengasse“, dessen nördliche Widmungsgrenze ebenfalls an die Grundstücksgrenze angepasst wird.

### **3. BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN**

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes sowie der angrenzenden bestehenden Bebauungsstrukturen und den rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen im Umgebungsbereich werden für den Erweiterungsbereich Bebauungsbestimmungen festgelegt.

#### **Bebauungsdichte**

Für den Großteil der Baulandbereiche des Bearbeitungsgebiets soll eine prozentuale Bebauungsdichte (gemäß §4 Z10 der NÖ-Bauordnung 2014 - Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt) festgelegt werden, die neben der Sicherung des vorhandenen Baubestandes auch einen Spielraum für eine Erweiterung oder Zubauten absichert.

Abhängig von der Lage im Siedlungsgebiet, den bestehenden Bebauungsstrukturen und der rechtskräftigen Baulandwidmung wird eine Bebauungsdichte zwischen 40% und 70% festgelegt.

#### **• Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl**

Für das östlich liegende „Bauland-Agrargebiet (BA)“ an der „Gewerbegasse“ soll, gleich

dem nördlich der „Bahnstraße“ liegenden „BA“ die Bebauungsdichte mittels einer „Geschoßflächenzahl“ (vgl. §4 Z17 der NÖ-Bauordnung 2014: „Die *Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes*“) geregelt und damit für die am Rand des Ortszentrums, im Übergang zum „Betriebsgebiet-Ost“ liegenden „BA“-Flächen eine einheitliche Nutzung zu ermöglicht werden.

Für die Bauland-Agrargebietsflächen an der „Gewerbegasse“ wird eine **Geschoßflächenzahl von 0,8** festgelegt.

- **„MBF“- maximal bebaubare Fläche**

Für die locker bebauten Wohngebiete (Bebauung meist mit Ein- bis Zweifamilienhausbebauung) soll, wie im übrigen Gemeindegebiet von Guntramsdorf eine Bebauungsdichte mittels „MBF“ festgelegt werden (150m<sup>2</sup> + 4% Bauplatzgröße + Nebengebäude bis zu 100m<sup>2</sup> insgesamt). Damit soll auch hier die lockere Bebauungsstruktur auf der z.T. kleinteiligen Grundstücksstruktur erhalten werden.

### **Bebauungsweise**

Bei der Festlegung der "Bebauungsweisen" im Planungsgebiet wurde soweit als möglich der in der **Natur vorhandenen Baubestand und die Lage der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken** bzw. auch die **Lage zueinander** ermittelt und berücksichtigt bzw. in noch unbebauten Bereichen die angrenzende Bebauungsstruktur übernommen.

- **„Geschlossene Bebauungsweise“** wurde für jene Straßenzüge und Parzellen, die aufgrund der bestehenden Gebäudesituierung **geschlossen** – von seitlicher Grundgrenze zu seitlicher Grundgrenze oder zumindest straßenseitig überwiegend mit Hauptgebäuden in einer geschlossenen Flucht – bebaut sind oder einen **geschlossenen Eindruck** erwecken, festgelegt. Von dieser Festlegung betroffen ist der Bereich entlang der „Kerngasse“, „Schreiner-gasse“ und ein kleiner Teilbereich im Kreuzungsbereich „Münchendorferstraße“ - „Gartengasse“.

Gemäß des NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 §31 Abs.1 Z.1 ist die **geschlossene Bebauungsweise** wie folgt definiert:

*„Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des §4 Z3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes erfolgen.“*

- **„Offene Bebauungsweise“** wurde entsprechend dem in der **Natur vorhandenen Baubestand** für alle locker bebauten Einfamilienhausgebiete, Baulandbereiche mit Geschoßwohnbauten, öffentlichen Einrichtungen festgelegt, die nicht mit dem Hauptgebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut sind und einen gemäß § 51 der NÖ-Bauordnung 2014 ausreichend großen, seitlichen Bauwuch einhalten.

*Gemäß dem NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 §31Abs.1 Z.4 müssen bei offener Bebauungsweise grundsätzlich beide seitliche Bauwiche freigehalten werden. Gemäß*

NÖ-Bauordnung 2014 §51 (2) darf allerdings in einem seitlichen Bauwuch ein Nebengebäude errichtet werden, wenn

1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
2. die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlage insgesamt nicht mehr als 100m<sup>2</sup> und
3. die Höhe der Fronten dieser Bauwerke (§ 53) an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

- **„Gekuppelte Bauungsweise“** – Die ausschließlich „gekuppelte Bauungsweise“ wurde nur für jene Baulandbereiche festgelegt, die bereits mit an einer gemeinsamen Grundgrenze errichteten Hauptgebäuden bebaut sind. Aufgrund der Parzellenstruktur und dem Baubestand wurde diese Festlegung lediglich im Bereich südlich der „Pfarrgasse“ getroffen.

Gemäß dem NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 §31 Abs.1 Z.2 ist die **gekuppelte Bauungsweise** folgendermaßen definiert:

*„Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwuch einzuhalten.“*

- **„Offene oder gekuppelte Bauungsweise wahlweise“**

Die **Wahlmöglichkeit** zwischen der „offenen und der gekuppelten“ Bauungsweise wurde nur für Baulandflächen ermöglicht, wenn der vorhandene Baubestand die **gemischte Bauungsweise** widerspiegelt oder für noch unbebaute Grundstücke bzw. Baulandbereiche für die die **Umsetzung beider Bauweisen möglich** und sinnvoll erscheint.

Ist aufgrund des Baubestandes die **Wahlmöglichkeit** zwischen der „offenen“ und „gekuppelten“ Bauungsweise nicht mehr gegeben, wird diese auch nicht festgelegt.

- **„Einseitig offene Bauungsweise“**

Zur Absicherung der im Norden des Planungsgebiets bestehenden Bebauung an der „Neudorferstraße“, wird punktuell die „einseitig offene“ Bauungsweise festgelegt.

Gemäß dem NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 §31 Abs.1 Z.3 gilt:

*„Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwuch einzuhalten.“*

### Bebauungshöhe

Ähnlich wie bei der Festlegung der Bebauungsdichte, wurde auch die Bebauungshöhe vom vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet bzw. auf den Umgebungsbereich abgestimmt festgelegt.

Für den überwiegenden Teil der Baulandflächen soll daher eine Bebauungshöhe gemäß Bauklasse I,II (Gebäudehöhe bis zu 8m) festgelegt werden.

Nach § 31 (2) des NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 werden die Bauklassen I und II folgendermaßen definiert:

*Bauklasse I:*                      *bis 5m*  
*Bauklasse II:*                    *über 5m bis 8m*

Lediglich für die bestehenden Geschößwohnbauten im Norden des Planungsgebietes sollen, ihrem Bestand entsprechend, höhere Bebauungshöhen festgelegt werden (Bauklasse II,III; III oder IV)

*Bauklasse III:*                    *über 8m bis 11m*  
*Bauklasse IV:*                    *über 11m bis 14m*

### 4. BAUFLUCHTLINIEN

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen, wie auch in einem Großteil der übrigen Baulandflächen in Guntramsdorf **vordere Baufluchtlinien** festgelegt werden.

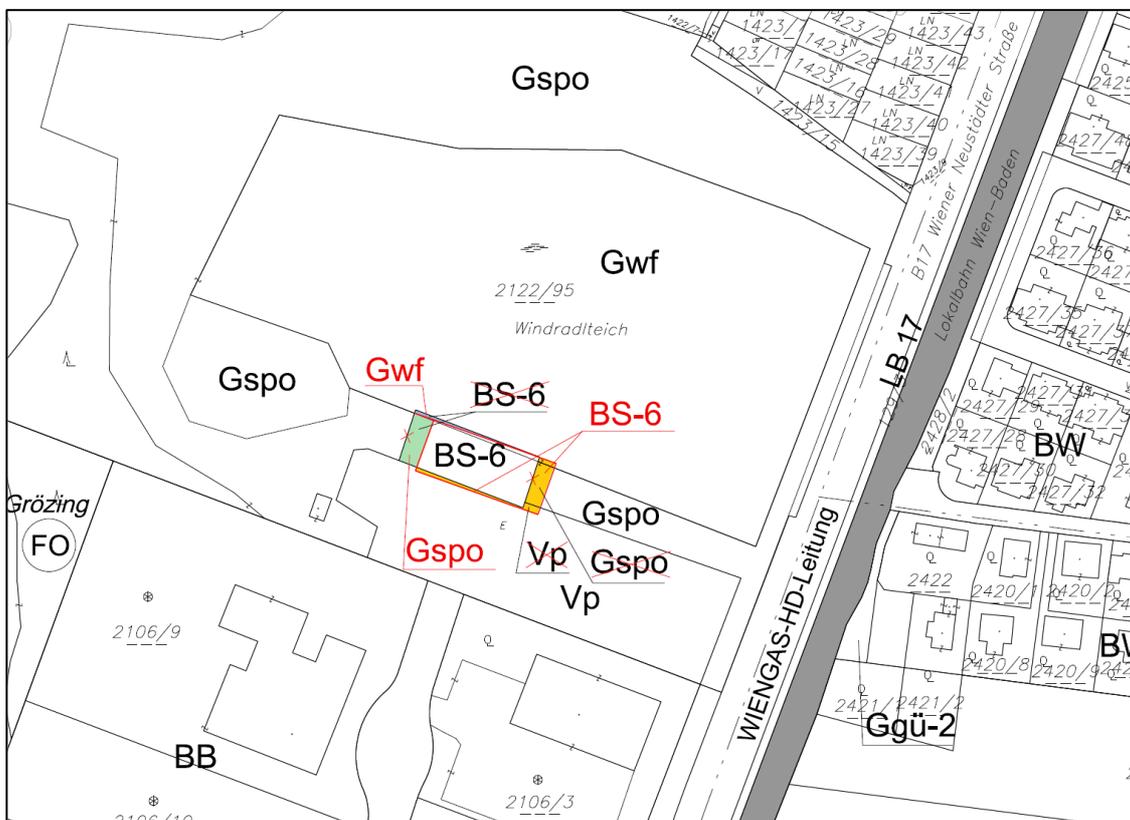
In Bereichen mit einheitlichen „Vorgartentiefen“ soll zur „Aufweitung des „Straßenraumes“ die von der Straßenfluchtlinie abgerückte Bebauung durch die Festlegung einer „vorderen Baufluchtlinie“ weiterhin erhalten werden. Dies trifft auf das Wohnbauland beidseits der „Neudorferstraße“, sowie teilweise auf die Grundstücke entlang der „Kerngasse“, der „Münchendorferstraße, der „Wassergasse“ und der „Bahnstraße“ zu. In diesen Bereichen wird entsprechend dem Baubestand ein vorderer „Bauwich“ zwischen 2m und 4m festgelegt. Im Bereich der „geschlossenen“ Bauweise, deren Bebauung aufgrund der Anordnung der Gebäude zur Straßenfluchtlinie sehr uneinheitliche Abstände zu den Erschießungsstraßen aufweist oder die direkt an der Straßenfluchtlinie errichtet ist, wird auf die Festlegung einer vorderen Baufluchtlinie verzichtet.

## **C.2 GERINGFÜGIGE FLÄCHENGLEICHE VERSCHIEBUNG EINER „SONDERGEBIETSFLÄCHE“**

### **LAGE DER GEPLANTEN ÄNDERUNG IM GEMEINDEGEBIET SOWIE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

Der gegenständliche Änderungspunkt umfasst die Kenntlichmachung folgender Widmungsänderung der laufenden Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. Flächenwidmungsplanes (PZ: GUTR – FÄ19 – 12419, Änderungspunkt 2):

*Flächengleiche Verschiebung der als „Bauland-Sondergebiet-Gastronomie (BS-6)“ gewidmeten Fläche südlich des „Windradlteiches“ um rund 6m in Richtung Osten im nordwestlichen Siedlungsgebiet von Guntramsdorf, in diesem Zusammenhang erfolgt ein Abtausch von „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“, „Grünland-Sportstätten (Gspo)“, „Bauland-Betriebsgebiet-Gastronomie (BS-6)“ und „Private Verkehrsfläche (Vp)“ südlich des „Windradlteiches“.*



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

Eine ausführliche Begründung dieser geplanten Widmungsänderung findet sich im parallel zur Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegenden „Erläuterungsbericht“ zur Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ: GUTR – FÄ19 – 12419 - E).

Parallel dazu werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes die Bebauungsinhalte an die neuen Widmungsgrenzen angepasst (siehe Übersichtsplan nach Seite 2, Änderungspunkt 2).

### ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Wie bereits beschrieben, erfolgt die geringfügige Verschiebung einer „Bauland-Sondergebietsflächen“ am südlichen Rand des Windradlteiches um ca. 6m nach Osten. Die Bebauungsbestimmungen werden für die „neue“, rund 140m<sup>2</sup> große Sondergebietsfläche übernommen und lauten:

Bebauungsdichte:-  
Bebauungsweise: **offen**  
Bebauungshöhe: **Bauklasse I**

Die direkt an der südlichen Baulandwidmungsgrenze festgelegte Anbaumöglichkeit soll aufgrund der geringen Größe der Baulandfläche weiterhin ermöglicht werden und wird an die neue Widmungsabgrenzung verschoben.

### **C3. KENNTLICHMACHUNG VON SEVESO III BETRIEBEN**

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens sollen die nachfolgend angeführten überörtlichen Planungsfestlegungen im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht werden.

#### **K. Gefahrenbereich Seveso III Betrieb**

Gemäß Schreiben vom 17.07.2023 des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung; Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr; Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (GZ: RU7-O-200/102-2023) soll die Richtlinie 2012/18/EU („Seveso-III-Richtlinie“) umgesetzt und die Gefahrenbereichen von „Seveso III Betrieben“ (*Brentag Austria GmbH, Axalta Coating Systems Austria GmbH, sowie im Gemeindegebiet von Wiener Neudorf: Fundermax GmbH*) im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht werden.

Die Kenntlichmachungen werden in bereits aktualisierter Form in den diesem "Erläuterungsbericht" beiliegenden Änderungsentwurf zum Bebauungsplan (siehe Kapitel "B. Planentwürfe zu den geplanten Änderungen") dargestellt.

## D. ABÄNDERUNG DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Im Zuge der geplanten Änderung werden auch Textliche Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Guntramsdorf unter Punkt 1., Punkt 2. und Punkt 11 abgeändert.

### ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

mit Darstellung der **NEU VORGESEHENEN BESTIMMUNGEN**

#### ABSCHNITT A:

#### 1. MINDESTBAUPLATZGRÖSSE IM „BAULAND-WOHNGEBIET (BW)“ WOHNBAULAND (BW, BK UND BA)

- 1.1. *Die Mindestgröße von durch eine Grundteilung neu geschaffenen Bauplätzen muss betragen: Mindestbauplatzgröße im „Bauland-Wohngebiet (BW)“*  
*+ Im „Bauland-Agrargebiet (BA)“: 1700m<sup>2</sup>,*  
*+ Im „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“: 750m<sup>2</sup>*  
*+ Im „Bauland-Wohngebiet (BW)“:*  
c) ~~Bei Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf bei offener, einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise: 500m<sup>2</sup>,~~  
d) ~~bei geschlossener Bebauungsweise: 250m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.~~

- 1.2. ~~Mindestbauplatzgröße im „Bauland Agrargebiet (BA)“ im Bereich der Parzellen 2481, 2482 und 2484/2~~  
~~Das Ausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf 1700m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.~~

*Bisher war in den Textlichen Bebauungsvorschriften nur für das „Bauland - Wohngebiet (BW)“ eine Mindestbauplatzgröße von 500m<sup>2</sup> für die „offene“, „einseitig offene“ und der „gekuppelte“ Bebauungsweise und 250m<sup>2</sup> für die „geschlossene“ Bebauungsweise festgelegt.*

*Nun soll für alle Wohnbaulandbereiche eine Mindestbauplatzgröße fixiert werden. Wie bereits in der Bausperre vorgesehen, wird für „Bauland – Kerngebiet – nachhaltige Bebauung (BKN)“ und „Bauland – Kerngebiet (BK)“ eine Mindestgröße von 750m<sup>2</sup> für neu geschaffene Bauplatzgröße vorgesehen. Für das „Bauland – Agrargebiet (BA)“ wird die unter Punkt 1.2 bereits für einige Grundstücke festgelegt Mindestgröße von 1700m<sup>2</sup> für alle Grundstücke im „BA“ übernommen. Damit soll neben der Wohnbebauung vor allem die landwirtschaftliche Nutzung abgesichert und ausreichend Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung stehen. Die Mindestgrundstückgrößen im „Bauland – Wohngebiet (BW)“ bleiben unverändert.*

#### 2. GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE IM WOHNBAULAND [BAULAND- WOHNGBIET (BW), BAULAND-KERNGBIET (BK) UND BAULAND-AGRARGEBIET (BA)]

- 2.4. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden, sind *ist* pro neu errichteter Wohneinheit ~~1,5 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.~~ *zumindst folgende Anzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten:*
- *Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten, wie Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhausanlagen, sowie Reihenhäuser oder reihenhausähnliche Wohnhäuser: 2 Stellplätze je Wohneinheit*

**- Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten: ab der 3. Wohneinheit 1,5 Stellplätze je Wohneinheit**

Die so ermittelte Mindestanzahl der Stellplätze für das Bauvorhaben ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind:

Parzellen 263/1 und 263/2: In diesem Bereich ist pro neu errichteter Wohneinheit nur ein 1 Stellplatz zu errichten.

Parzellen .655, .657, .658, 1616/12, 1616/13, 1616/14, 1616/15, 1616/16 und 1616/17 (gem. DKM 04/2016): In diesem Bereich sind pro neu errichteter Wohneinheit nur 0,6 Stellplätze zu errichten.

~~In der geschlossenen Bebauungsweise ist für die ersten beiden Wohneinheiten pro Bauplatz nur je ein Stellplatz zu errichten.~~

*Da es bei Zuordnung der KFZ-Stellplätze bei Doppelhäusern und Reihenhäusern bei der bisherigen Regelung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit immer zu uneinheitlichen Zuordnungen der Stellplätze zu den Wohneinheiten kommt, sollen nun für Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäuser und Reihenhäuser 2 Stellplätze pro Wohneinheit errichtet werden. Ab der 3. Wohneinheit sind weiterhin nur 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Weiters soll die Regelung unabhängig von der Bebauungsweise festgelegt werden.*

## **11. UNVERSIEGELTE BAULANDFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG VON KFZ-ABSTELLFLÄCHEN:**

### **11.1. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN**

11.1.1 Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt, veränderten Höhenlage des Geländes liegt, wobei das Ausmaß der unterirdischen Bauwerke auf 80% der Grundstücksgröße limitiert ist.

11.1.2 In Baulandbereichen, ~~ausgenommen „Bauland – Kerngebiet (BK)“, mit der Bebauungshöhe über der Bauklasse II (also über 8m)~~ muss unabhängig von der maximal bebaubaren Fläche bzw. zulässigen Geschoßflächenzahl auf jedem Bauplatz eine Fläche von mindestens 25% der Grundfläche vorgesehen werden, die nicht versiegelt (befestigt, asphaltiert, - keinerlei Befestigung bzw. Abdeckung des Bodens) werden darf, sondern entweder gärtnerisch gestaltet oder auch ihrer natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden muss.

Die Lage und das Ausmaß dieser Flächen ist im Lageplan - Maßstab 1:500 - zum Antrag auf Baubewilligung einzutragen.

Im Bebauungsplan verbindlich eingetragene Freiflächen (Signatur "F") können - soweit sie auf dem betreffenden Bauplatz zu liegen kommen - auf diesen Prozentsatz angerechnet werden.

*Die Erhaltung von unversiegelten Flächen, die bisher auf Baulandbereiche mit einer Bebauungshöhe über 8,0m vorgesehen war, soll nun generell auf alle Baulandbereiche ausgedehnt werden. Weiters soll auch das „Bauland – Kerngebiet (BK)“ eingeschlossen werden, da besonders in den dicht bebauten, zentral gelegenen Siedlungsbereichen die Erhaltung von unversiegelten Flächen für die Verbesserung des Kleinklimas, für Versickerungsmöglichkeit der Oberflächenwässer,... erstrebenswert ist.*

### **11.2. BEGRÜNTE KFZ-STELLPLÄTZE**

11.2.1 Bei der Errichtung von privaten Abstellflächen ab 5 Stellplätze im Freien sind diese mit Bäumen zu überstellen. Pro 5 Stellplätze müssen zumindest 2 Bäume

(Stammumfang 20/25, gemessen in 1m Höhe, Hochstamm, min. 4 mal verpflanzt) gepflanzt werden.

11.2.2 Bei der Errichtung von privaten KFZ-Abstellflächen ab 5 Stellplätze im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen bzw. sind die Oberflächenwässer über **Sickermulden geeignete Versickerungsanlagen (Sickermulden, Sickerschacht,...)** zu versickern.

Dies gilt nicht für Bereiche in denen „Versickerungsverbot“ besteht.

*Die geplante Ergänzung stellt nur eine allgemeinere Formulierung dar und soll klarstellen, dass die Versickerung der Oberflächenwässer nicht nur über Sickermulden, sondern über geeignete der Lage und dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen erfolgen kann.*

## **E. VERORDNUNGSTEXTENTWURF**

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

### **V E R O R D N U N G**

**§1:** Aufgrund der §§ 29 - 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. werden der Bebauungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften abgeändert.

**§2:** Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung (PZ.: GUTR – BÄ19 – 12441, verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien), welche gemäß §5 Abs.3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (LGBl. 8200/1 idgF.) wie eine Neudarstellung ausgeführt ist, zu entnehmen.

**§3:** Ergänzung bzw. Abänderung der Textlichen Bebauungsvorschriften unter Abschnitt A: Punkt 1, 2 und 11

.....

**§4:** Die Plandarstellungen sowie die Textlichen Bebauungsvorschriften liegen im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

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

---

## **F. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN**

Die vorliegenden Unterlagen („Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der MGM Guntramsdorf“) werden unter dem Dateinamen „Siegl\_Guntramsdorf\_Bebpl\_Aenderung\_GUTR\_BAE19\_12441\_E.zip“ in der „Fabasoft-Cloud“ der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ-Landesregierung digital bereitgestellt.

