

MARKTGEMEINDE  
**GUNTRAMSDORF**

POL.BEZ.  
MÖDLING

**ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENWIDMUNGSPLANES / ÖRTL.  
RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT  
EINSCHLISSLICH  
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 - FÄ19 - 12419 - E  
WIEN, IM NOVEMBER 2023

**MITARBEIT:**

DI Susanne HASELBERGER

**AUSFERTIGUNG FÜR**

- BÜRO
- GEMEINDE
- ABTEILUNG RU1 DES AMTES DER NÖ-LANDESREGIERUNG (ABT. RU7)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A. KURZBESCHREIBUNG UND LAGEÜBERSICHT .....</b>	<b>2</b>
1. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN .....	2
2. ÜBERSICHTSPLAN.....	3
<b>B. PLANENTWÜRFE ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>C. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN, UMSETZUNG VON EU-RICHTLINIEN .....</b>	<b>4</b>
1. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGSFESTLEGUNGEN.....	4
2. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP).....	5
3. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA 2000-FESTLEGUNGEN .....	5
<b>D. BEHANDLUNG DER THEMEN „BAULANDBILANZ“, „BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG“ UND     „NATURGEFAHREN“ GEMÄSS §25(4) NÖ-ROG .....</b>	<b>7</b>
1. BAULANDBILANZ.....	7
2. BAULANDMONITORING .....	9
3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	11
4. NATURGEFAHREN.....	13
<b>E. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN.....</b>	<b>14</b>
1. NEUSTRUKTURIERUNG DER VERDICHTUNGS- UND NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IM ORTSKERN VON GUNTRAMSDORF .....	14
2. GERINGFÜGIGE FLÄCHENGLEICHE VERSCHIEBUNG EINER „SONDERGEBIETSFLÄCHE“ .....	24
3. KENNTLICHMACHUNG VON SEVESO III BETRIEBEN .....	26
<b>F. VERORDNUNGSTEXTENTWURF.....</b>	<b>29</b>
<b>G. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN.....</b>	<b>30</b>



## **A. KURZBESCHREIBUNG UND LAGEÜBERSICHT**

### **1. KURZBESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN**

#### **\* 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“
- Umwidmung von „Bauland – Agrargebiet (BA)“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-GFZ)“
- Geringfügige Abänderungen bzw. Naturstandanpassungen von Verkehrsflächen- und Baulandabgrenzungen im Osten des Ortszentrums von Guntramsdorf.

#### **\* 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 auch ein Abtausch von „Gwf“, „Gspo“, „BS-6“ und „Vp“ im Bereich des „Windradlteiches“ im direkten Anschluss an das „Bauland-Sondergebiet - Gastronomie (BS-6)“

#### **\* Änderungspunkt K**

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



## **2. ÜBERSICHTSPLAN**

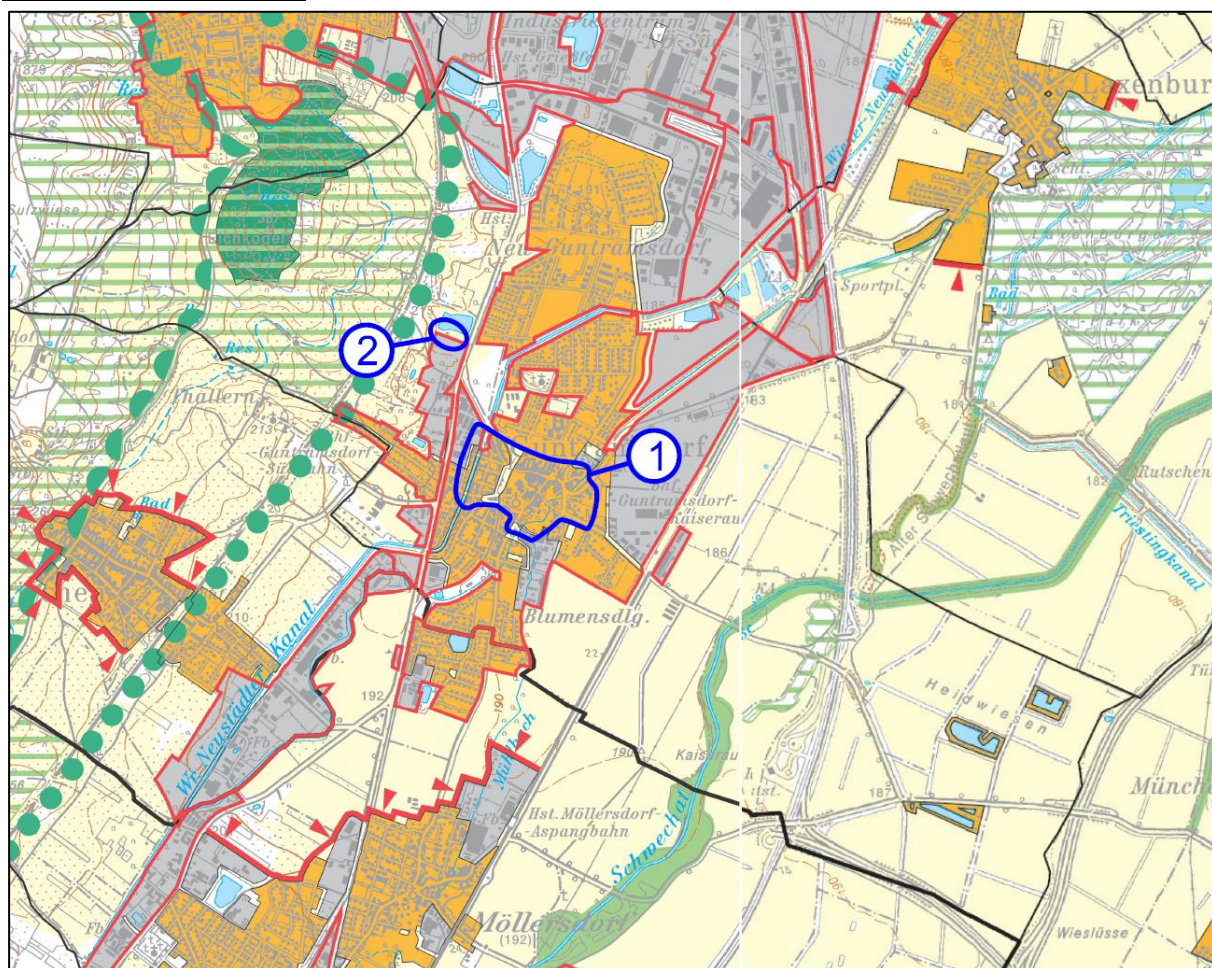


Abb.1: Lage der geplanten Änderungspunkte auf einem Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ (LGBl. Nr. 67/2015) - Blatt-Nr. 58 und 59 – M 1:50.000

Anmerkung: Die aktualisierten Kenntlichmachungen sind in der Übersichtskarte nicht verortet.

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

Siehe umseitig beiliegende, gemäß § 12 der NÖ-Planzeichenverordnung über die Ausführung des Flächenwidmungsplanes (LGBL. 8000/2 idgF.) in „Schwarz-Rot“ ausgeführte Plandarstellung der geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan im Maßstab 1:5.000 (2 Blatt).

## **C. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN, UMSETZUNG VON EU- RICHTLINIEN**

### **1. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGSFESTLEGUNGEN**

#### **1.1. REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM**

Die Marktgemeinde Guntramsdorf befindet sich im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Südliches Wiener Umland“ (LGBl. Nr. 67/2015), in welchem zahlreiche, die Siedlungsentwicklung einschränkende Festlegungen („Siedlungsgrenzen“, „regionale Grünzonen“ bzw. „erhaltenswerte Landschaftsteile“) bestehen.

Der geplante Änderungspunkt 1 befindet sich zur Gänze innerhalb der Baulandumhüllenden.

Bezüglich Änderungspunkt 2 ist anzuführen, dass dieser sich unmittelbar an einer „**flächigen Siedlungsgrenzen**“ nach §5 Abs.1, Z.2, die „zur *Erhaltung eines funktionsfähigen Siedlungsnetzes, des Erholungswertes der Landschaft und einer funktionsfähigen Land- und Forstwirtschaft sowie zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten*“ dient, befindet. „*Die darin bereits gewidmete Baulandmenge (...) darf nicht vergrößert werden*“.

Es erfolgt allerdings lediglich eine geringfügige, flächengleiche Verschiebung des rechtskräftig gewidmeten „Bauland – Sondergebietes (BS-6)“ im Ausmaß von ca. 140m<sup>2</sup>. Aus der Sicht des Ortsplaners ist die Änderung als „Naturstands Anpassung“ aufgrund einer Neuvermessung anzusehen und steht somit grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

Aus der Sicht der Marktgemeinde Guntramsdorf- bzw. des Planverfassers stehen die geplanten Widmungsänderungen daher nicht im Widerspruch zu Festlegungen dieses „Regionalen Raumordnungsprogramm“.

#### **1.2. SEKTORALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM ÜBER DIE WINDKRAFTNUTZUNG IN NIEDERÖSTERREICH**

Die zum Gemeindegebiet der Marktgemeinde Guntramsdorf nächstgelegenen Zonen für Windkraftanlagen gemäß „Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ“ (LGBl. Nr. 8001/1-0) liegen unmittelbar südlich der Gemeindegrenze in der Nachbargemeinde Traiskirchen (Nummer „IN 11“).

Die Entfernung zum Änderungspunkt beträgt über 2,5km zur Gemeindegrenze von Guntramsdorf.

Hinsichtlich der gegenständlich geplanten Abänderungen ist anzuführen, dass aufgrund der Art der Widmungsänderung (Festlegung eines Widmungszusatzes) keine Widersprüche zu den Festlegungen dieses „Sektoralen Raumordnungsprogrammes“ feststellbar sind.



## **2. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP)**

Aufgrund der Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idGF. über die "Strategische Umweltprüfung" ist im Zuge eines Änderungsverfahrens auch eine Überprüfung vorzunehmen, ob sich durch die geplante Änderung zum Flächenwidmungsplan / Örtlichen Raumordnungsprogramm "erhebliche Umweltauswirkungen" ergeben könnten.

Im Rahmen dieser, durch den Planverfasser bzw. die MGM Guntramsdorf durchgeführten Überprüfung wurde festgestellt, dass es aufgrund der „Geringfügigkeit“ der geplanten Abänderungen zu keinen "erheblichen Umweltauswirkungen" kommen wird und daher im Rahmen der "Strategischen Umweltprüfung" „keine weiteren Untersuchungen erforderlich“ sind, also auch kein „Screening“ durchzuführen ist.

Diese „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ wurden seitens der Gemeinde im Juli 2023 der Umweltbehörde (Abt. RU1) zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

Mittlerweile liegt das Schreiben der „Umweltbehörde“ (Abteilung RU1, Zl.: RU1-R-200/074-2023) mit der Stellungnahme der ASV der Abteilung RU7 (Zl.: RU7-O-200/103-2023 vom 25.08.2023) zu diesem Überprüfungsergebnis vor:

In der Stellungnahme der ASV wird u.a. festgestellt, dass „... die Aussagen dieser Abschätzung als schlüssig bezeichnet werden.“ Des Weiteren wird bezüglich Änderungspunkt 1 folgendes angeführt:

*Bezüglich der Lage im angemessenen Sicherheitsabstand von Gefahrenbetrieben im Sinne der SEVESO III Richtlinie ist im Auflageverfahren auf die Verdichtungsmöglichkeiten im Bebauungsplan detaillierter einzugehen“*

## **3. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ / NATURA 2000-FESTLEGUNGEN**

### **3.1. BEWERTUNG DER ÄNDERUNGEN IM HINBLICK AUF „EUROPASCHUTZGEBIETE“**

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

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



„Planprüfung“ gemäß §2 NÖ-ROG 2014 idgF.:

Im Zuge eines Änderungsverfahrens ist gemäß §2 NÖ-ROG 2014 idgF. in jedem Fall eine Überprüfung vorzunehmen, ob die Verträglichkeit der geplanten Änderungen zum Örtlichen Raumordnungsprogramm mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes gegeben ist<sup>1</sup>.

Diese Überprüfung wurde bereits im Zuge der Ausarbeitung der „Entscheidungsgrundlagen über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung“ durchgeführt (vgl. Kapitel D).

Zusammenfassend kommt die Überprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Änderungspunkte des Örtlichen Raumordnungsprogrammes keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des §2 NÖ-ROG 2014 idgF. verursacht werden, und dass somit die Durchführung von weiterführenden Untersuchungen im Rahmen der „Naturverträglichkeitsprüfung“ für die geplanten Änderungen nicht erforderlich ist.

### 3.2. SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE BESTIMMUNGEN DES LANDES NÖ

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

### 3.3. ARTENSCHUTZ

Im Hinblick auf die NÖ-Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) kann zu den geplanten Änderungspunkten Folgendes festgestellt werden:

Hinsichtlich der gemäß „SUP“-Vorprüfung „geringfügigen“ Änderungspunkte (Änderungspunkt 1: Neustrukturierung der Verdichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Ortskern von Guntramsdorf; Änderungspunkt 2: Flächengleiche Verschiebung einer „BS-Fläche“ um 6m in Richtung Osten) können relevante Auswirkungen im Hinblick auf geschützte Pflanzen- und Tierarten gem. NÖ Artenschutzverordnung (LGBl.Nr. 5500/2 idgF.) aufgrund der „inhaltlichen“ und teilweise auch „flächenmäßigen Geringfügigkeit“, sowie der Lage und/oder Art der geplanten Widmungsänderungen ausgeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> vgl. §2(1) *Örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme sind vor ihrer Erlassung oder Abänderung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Europaschutzgebietes zu prüfen.*





## **D. BEHANDLUNG DER THEMEN „BAULANDBILANZ“, „BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG“ UND „NATURGEFAHREN“ GEMÄSS §25(4) NÖ-ROG**

### **1. BAULANDBILANZ**

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wurde seitens des Planverfassers bzw. der Marktgemeinde Guntramsdorf im Zuge dieses Änderungsverfahrens auch eine Aktualisierung der Baulandflächenbilanz vorgenommen (siehe umseitig beiliegende Plandarstellungen „Baulandflächenbilanz“, M 1:5.000).

Dabei ergab sich u.a., dass mit Stand Oktober 2023 – von den im gesamten Gemeindegebiet rechtskräftig gewidmeten Wohnbaulandflächen im Ausmaß von rund 201,3ha (bestehend aus den Widmungsarten „Bauland-Wohngebiet“, „Bauland-Agrargebiet“ und „Bauland-Kerngebiet“) – rund 172,22ha bebaut und rund 29,08 als Wohnbaulandreserveflächen anzusehen sind.

Der Anteil der noch unbebauten Wohnbaulandflächen (ohne Berücksichtigung ihrer Verfügbarkeit) betrug zu diesem Zeitpunkt demnach etwa 14% an den Gesamt-Wohnbaulandflächen.

<b>GEMEINDE:</b>		Guntramsdorf							
	Nummer:	16111							
		<b>gesamt</b>	<b>bebaut</b>	<b>unbebaut</b>	davon:			<b>Bauland-Reserve</b>	
		in ha	in ha	in ha	Aufschl.-Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	in %	(D)
Bauland-Wohngebiet (BW)		168,69	142,68	26,01	16,98	-	-	15,4	
Bauland-Kerngebiet (BK)		22,10	21,74	0,36	-	-	-	1,6	
Bauland-Agrargebiet (BA)		10,51	7,80	2,71	-	-	-	25,8	
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur (BO)		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme</b>		<b>201,30</b>	<b>172,22</b>	<b>29,08</b>	<b>16,98</b>	-	-	<b>14,4</b>	
Bauland-Agrargebiet-ohne Wohnnutzung (BA-ow)		-	-	-	-	-	-	-	-
Bauland-Betriebsgebiet (BB)		145,48	98,60	46,88	29,47	-	-	32,2	
Bauland-Industriegebiet (BI)		14,06	10,47	3,59	-	-	-	25,5	
Bauland-Sondergebiet (BS)		14,13	11,65	2,48	-	-	-	17,6	
<b>SUMME</b>		<b>374,97</b>	<b>292,94</b>	<b>82,03</b>	<b>46,45</b>	-	-	<b>21,9</b>	

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

Änderungspunkt 1: Rückwidmung von rund 730m<sup>2</sup> bebautem „BW“ sowie von rund 340m<sup>2</sup> bebautem „BA“ in „Vö“.



Marktgemeinde Guntramsdorf	BAULAND- WOHNGEBIET (BW)		BAULAND- KERNGEBIET (BK)		BAULAND- AGRARGEBIET (BA)		BETRIEBSGEBIET (BB)		INDUSTRIEGEBIET (BI)		SONDERGEBIET (BS)	
	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	bebaut (ha)	unbebaut (ha)
Stand: bebaute/unbebaute Flächen 10/2023												
<b>Baulandflächenbilanz VOR den geplanten</b>	142,68	26,01	21,74	0,36	7,80	2,71	98,60	46,88	10,47	3,59	11,65	2,48
<b>Änderungen</b>	-0,065	-0,008	0,649	0,000	-0,683	-0,008	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>Baulandflächenbilanz NACH den geplanten</b>	142,62	26,00	22,39	0,36	7,12	2,70	98,60	46,88	10,47	3,59	11,65	2,48

Durch die sonstigen, gegenständlich geplanten Abänderungen zum Flächenwidmungsplan (BK-> BKN, BA->BK, Widmung in 2 Ebenen) der MGM Guntramsdorf ergeben sich keine weiteren Änderungen der Baulandflächenbilanz bzw. der Baulandreserven. Die geplanten Änderungen bewirken ja lediglich eine Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bereich bereits rechtskräftig gewidmeter Baulandflächen (Änderungspunkt 1) sowie eine flächengleiche Verschiebung einer „Bauland-Sondergebiet“-Fläche (Änderungspunkt 2).

**Monitoring der Widmungsbeschränkungen nach §3 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF.:**

Hinsichtlich der o.a. Abänderung sind aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planverfassers somit keine Flächen für das Monitoring der Widmungsbeschränkung nach §3 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF. in Evidenz zu halten.

Folgende Baulandflächen von vorangegangenen Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sind für das „Monitoring der Widmungsbeschränkungen“ nach §3 Abs.4 NÖ-ROG 2014 idgF. in Evidenz zu halten:

<b>Erstmalige Widmung von Wohnbauland inkl. der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen</b>		
	FÄ16 - 12316	
	<b>GR-Beschluss der VO [20.09.2022]</b>	<b>relevante Gesamtsumme [m<sup>2</sup>]</b>
	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	
Wohnbauland <b>BW, BK, BNW, BNK, BA (ohne Hintausbereich)</b>	670	
minus Hausgärten und bebaute Nebenflächen (bestehende Ortsstruktur) [m <sup>2</sup> ]	670	
minus Rückwidmung von Wohnbauland auf Grünland [m <sup>2</sup> ]	1380	
minus Umwidmung von BB auf Wohnbauland [m <sup>2</sup> ]	0	
minus Anteil für öffentliche Einrichtungen [m <sup>2</sup> ]	0	
<b>Summe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>-1380</b>	



## **2. BAULANDMONITORING**

In einem weiteren Schritt wurde im Zusammenhang mit der Neuregelung der Verdichtung im zentralen Ortsgebiet von Guntramsdorf ein „Baulandmonitoring“ ausgearbeitet (siehe umseitig beiliegende Plandarstellung „Baulandmonitoring“, M 1:5.000).

### **\* WOHNBAULANDRESERVEN**

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

In diesem Zusammenhang wurden im Oktober 2023 seitens der Marktgemeinde Guntramsdorf Erhebungen durchgeführt.

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

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

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

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

### **\* NACHVERDICHTUNG - BEBAUTE WOHNBAULANDFLÄCHEN**

Im Zuge des „Baulandmonitorings“ wurden auch die bereits bebauten Wohnbaulandflächen hinsichtlich ihres Nachverdichtungspotentials überprüft bzw. erfasst. Wie in den beiliegenden Plandarstellungen ersichtlich, kommen rd. 20ha an Flächen im bebauten Bauland für eine Nachverdichtung in Frage. Dies betrifft überwiegend Flächen im zentralen Ortsgebiet von Guntramsdorf sowie einige Flächen in Neu-Guntramsdorf.

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

---

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

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



### \* ERFASSUNG DER ENTWICKLUNG IN DEN VERGANGENEN JAHREN

Betrachtet man die im Zuge des „Baulandmonitorings“ dokumentierte Entwicklung der letzten 10 Jahre, zeigt sich, dass in diesem Zeitraum im Gemeindegebiet von Guntramsdorf insgesamt 764 neue Wohneinheiten geschaffen werden konnten.

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

Beachtlich ist die hohe Anzahl von zusätzlichen 312 Wohneinheiten, welche im vorhandenen Baubestand bzw. durch Neubauten im Bereich von bereits für Wohnbebauung genutzten Baulandflächen geschaffen wurden. Demnach wurde für ca. 41% der in 10 Jahren neu geschaffenen Wohneinheiten eine Nachverdichtung von bereits bebauten Bauplätzen erreicht. Weiters wurde in mehreren Fällen z.B. bisher betrieblich genutzte Bausubstanz durch Wohnbebauung ersetzt und auf diese Art insgesamt 96 neue Wohneinheiten errichtet.

Stellt man nun die Zahlen des Baulandmonitoring gegenüber, ist erkennbar, dass in den letzten 10 Jahren rund die Hälfte der neugeschaffenen Wohneinheiten auf bis dahin un bebauten Wohnbaulandflächen, entstanden sind.

Die Plandarstellung zeigt zusammenfassend einerseits, dass die nach Angaben der Gemeinde aktuell „verfügbaren“ un bebauten Baulandflächen beinahe zur Gänze ausgeschöpft sind, und andererseits die Gründe für die, für eine kurz bis mittelfristige Bebauung nicht gegebene Verfügbarkeit der restlichen Wohnbaulandreserven.

Die Gemeinde plant daher im Zuge dieses Änderungsverfahrens im Bereich des Ortskerns mit Hilfe der Widmung „Nachhaltige Bebauung“ Bereiche für Nachverdichtungen vorzusehen.

Damit soll einerseits eine dem Ortskern von Guntramsdorf entsprechende maßvolle Verdichtung ermöglicht, die Zentrenstruktur gestärkt und die bereits vorhandene gute infrastrukturelle Ausstattung des Zentrums genutzt werden. Andererseits soll die derzeit im Bebauungsplan festgelegten Verdichtungs- und Bebauungsmöglichkeiten berücksichtigt werden, da ohne der Festlegung einer „Nachhaltigen Bebauung“ in „Bauland-Kerngebiet (BK)“ ab Juli 2018, trotz anderer Regelung des Bauungsplanes nur mehr eine Bebauung mit max. einer GFZ von 1,0 errichtet werden darf.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Zuge dieses Änderungsverfahrens geplante Umwidmung in „Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ den bereits bestehenden Trend der Nach- und Innenverdichtung unterstützen soll. Es soll damit eine maßvolle Nachverdichtungen im bestehenden Bauland im Ortskern von Guntramsdorf erreicht und die Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichem, infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnraum für den vorhandenen Bedarf geschaffen werden. Diese bodensparende Planungsmaßnahme ist aus raumordnungsfachlicher Sicht äußerst positiv zu bewerten, vor allem in Hinblick auf die Tatsache, dass kaum verfügbare Wohnbaulandreserven in der Marktgemeinde vorliegen.

---

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

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@siegl.co.at

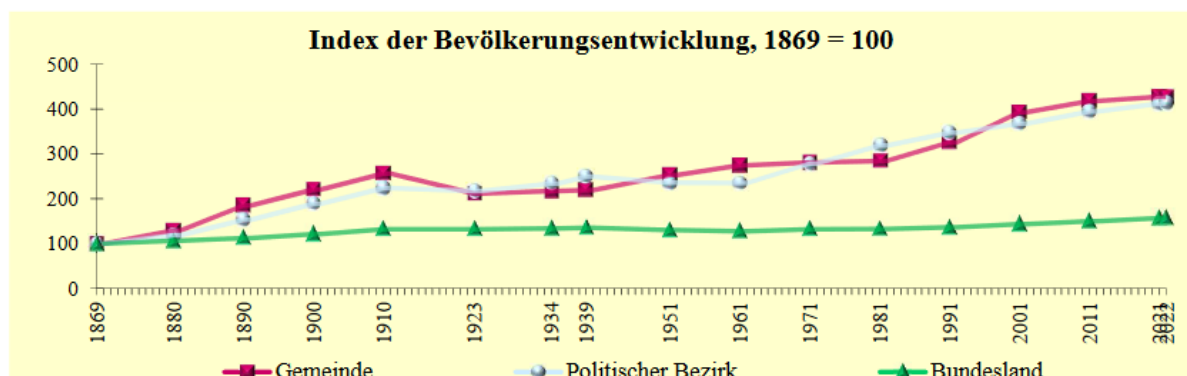


WIEN, IM NOVEMBER 2023

### 3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Guntramsdorf stellt sich in den vergangenen Jahrzehnten - im Vergleich zum politischen Bezirk bzw. zu Niederösterreich - folgendermaßen dar (Quelle: Statistik Austria; Blick auf die Gemeinde; Abfrage: 01.09.2023):

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	2 141	100	28 916	100	1 077 232	100
1880	2 776	130	34 284	119	1 152 767	107
1890	3 959	185	44 257	153	1 213 471	113
1900	4 729	221	54 621	189	1 310 506	122
1910	5 486	256	64 696	224	1 425 238	132
1923	4 539	212	62 849	217	1 426 885	132
1934	4 653	217	67 756	234	1 446 675	134
1939	4 700	220	72 054	249	1 455 373	135
1951	5 420	253	68 247	236	1 400 471	130
1961	5 886	275	68 114	236	1 374 012	128
1971	6 017	281	80 484	278	1 420 816	132
1981	6 090	284	92 183	319	1 427 849	133
1991	6 977	326	100 456	347	1 473 813	137
2001	8 421	393	106 374	368	1 545 804	143
2011	8 949	418	114 086	395	1 614 693	150
2021	9 152	427	119 240	412	1 690 879	157
2022	9 144	427	119 627	414	1 698 796	158



Aus der obigen Tabelle bzw. Grafik ist u.a. zu entnehmen, dass die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Guntramsdorf seit den 1950er Jahren eine stetige Zunahme aufweist, wobei der hohe Bevölkerungszuwachs insbesondere zwischen 1981 und 2001 auffällt. Das prozentuelle Bevölkerungswachstum verläuft seit dem Jahr 2001 in etwa parallel zur Entwicklung auf Bezirksebene. 2023 waren 9.285 Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde registriert. (Quelle: <https://noe.gv.at/noe/Guntramsdorf.html#bevoelkerung>).

Vor diesem Hintergrund scheinen auch keine Unvereinbarkeiten mit der im Zuge dieses Änderungsverfahrens zum ÖROP/Flächenwidmungsplan vorgesehenen Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten durch die Festlegung „nachhaltiger Bebauung“ im Bereich der bestehenden, überwiegend bereits bebauten „BK“-Flächen im Großteil des Ortszentrums von Guntramsdorf (Änderungspunkt 1), vorzuliegen.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Abänderungen auf die Bevölkerungsentwicklung sowie die sozial Verträglichkeit sei angemerkt, dass durch die geplante Festlegung einer

#### DIPL.ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



„Nachhaltigen Bebauung“ die Verdichtungsmöglichkeiten des Ortskerns mit Unterstützung durch entsprechende Festlegungen des Bebauungsplanes gesteuert werden soll. Derzeit sind im Bereich des Ortskerns von Guntramsdorf aufgrund der rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen theoretisch Geschoßflächenzahlen zwischen 3 und 6 möglich.

Die Beschränkung der GFZ von 1,0 für „Bauland-Kerngebiet (BK)“ und „Bauland-Wohngebiet (BW)“ gemäß §53(15) NÖ ROG 2014 kommt erst ab 1. Juli 2028 zu tragen.

Bis dahin kann die maximal mögliche GFZ der einzelnen Grundstücke ausschließlich von den rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen abgeleitet werden.

Die geplanten Abänderungen zielen daraufhin ab, eine verträgliche, dem Bestand entsprechende Verdichtung in dafür geeignete Bereiche zu lenken bzw. zuzulassen. Gleichzeitig werden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung sowie Verkehrserschließung allerdings auch Bereiche festgelegt, in denen die Geschoßflächenzahl max. 1,0 betragen darf.

Die geplanten Abänderungen haben aus der Sicht der Gemeinde, im Vergleich zu den derzeit vorhandenen Möglichkeiten, aufgrund des angestrebten Ausgleichs zwischen Dichtebeschränkung bzw. Ermöglichung von gezielter Nachverdichtung nur geringfügige Auswirkungen auf die zukünftig zu erwartende Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.



#### **4. NATURGEFAHREN**

Die Überprüfung der geplanten Abänderungen im Hinblick auf „Naturgefahren“ hat ergeben, dass nach den vorliegenden Unterlagen bzw. den im Flächenwidmungsplan eingetragenen Kenntlichmachungen im Änderungsbereich keine relevanten Einschränkungen bzw. Gefährdungen aufgrund von „Naturgefahren“ (z.B. Überflutungsgebiete, Gefahrenzonen, Hangwässer) zu erwarten sind bzw. handelt es sich bei dem Änderungspunkte 1 ohnehin um rechtskräftig gewidmete Baulandflächen sowie beim Änderungspunkt 2 um eine geringfügige flächengleiche Verschiebung eines „Bauland-Sondergebiets (BS)“.

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens wurde auch die Aktualität der Kenntlichmachungen des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes betreffend „Naturgefahren“ überprüft.

	<b>Stand der Kenntlichmachungen im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan</b>	<b>Datenbestand gem. NÖ Atlas</b>
<b>Gefahren- zonenplan WLV</b>	Gefahrenzonenplan Guntramsdorf, Forsttechnischer Dienst für Wildbach und Lawinenverbauung, Datenbestand übermittelt am 13.06.2013	
<b>Gefahren- zonenplan WRG- GZPV</b>	Gefahrenzonenplanung Schwechat Unterlauf, wernerconsult 09.2021; Genehmigungsschreiben des BMLRT vom 27.09.2021	

Da sich die im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan kenntlichgemachten „Naturgefahren“ nach den vorliegenden Daten auf aktuellem Stand befinden, sind im Zuge dieses Änderungsverfahrens keine Anpassungen von Kenntlichmachungen durchzuführen.



## **E. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGEN**

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

#### **LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

Die geplante Änderung befindet sich im zentralen Ortsbereich von Guntramsdorf und umfasst folgende Abänderungen:

- *Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet (BK)“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)“ mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (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.*

#### **AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

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-Thallern“), 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

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

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2





Bebauungsformen errichtet, die sich teilweise nicht in die vorhandenen Bauungsstrukturen einfügen bzw. die infrastrukturelle Ausstattung überlasten. Die Gemeinde ist daher bestrebt, **raumordnerische Maßnahmen** zu ergreifen, um die gewachsene Siedlungsstruktur weitgehend erhalten, aber auch die Bevölkerungsentwicklung besser steuern zu können und eine maßvolle 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 §26 (1) des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. (PZ: GUTR-BS19-12204, Flächenwidmungsplan) als auch nach §35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. (PZ: GUTR-BS19-12204, Bebauungsplan) erlassen. Dadurch sollte eine Einschränkung der Verdichtungstendenzen in für den Ortskern nicht geeigneten Ausmaß erreicht und Zeit für entsprechende Nachbesserungen des Flächenwidmungsplanes gewonnen werden.

Als „Ziel“ der Bausperre zum Flächenwidmungsplan „BS19“ wurde zum damaligen Zeitpunkt Folgendes angeführt:

*Der Baulandbereich, für den die Erlassung der Bausperre beabsichtigt ist, umfasst den überwiegend von geschlossener, relativ dichter und zum Teil noch landwirtschaftlicher Bauungsstruktur 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.*

Der Zweck der Bausperre lautete:

*Die oben angeführte Zielsetzung soll im Hinblick auf eine geordnete zukünftige Entwicklung durch eine Beschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten im Zuge einer Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (Wohnbaulandwidmungsarten „BA“ <-> „BK“, inklusive eventueller Beschränkung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück und Festlegung von Bereichen mit verdichteter Bauung) erreicht werden.*

*Für alle Baulandflächen mit der Widmung „Bauland Kerngebiet (BK)“ und*

- einer im Bauungsplan mit Bauklasse I,II bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe bis 8,0m festgelegten Bauungshöhe wird eine Beschränkung auf max. 6 Wohneinheiten pro Grundstück vorgesehen,*



- einer im Bebauungsplan ab einer Bauklasse III bzw. einer höchstzulässigen Gebäudehöhe über 8,0m festgelegten Bebauungshöhe wird eine Beschränkung auf max. 9 Wohneinheiten pro Grundstück vorgesehen.

Die Bausperre „BS19“ zum Bebauungsplan umfasst die Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen, z.B.: Festlegung einer max. Bebauungsdichte und Textliche Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Festlegung einer „Mindestbauplatzgröße“, welche in einem parallel laufenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf (PZ: GUTR-BÄ19-12441-E) umgesetzt werden soll.

Darauf aufbauend erfolgt einerseits die Festlegungen von „**Bauland - Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen GFZ (BKN-GFZ)**“ und andererseits die Festlegungen einer „**Erdgeschoßzone ohne Wohnnutzung**“ mittels einer Widmung in 2 Ebenen im zentralen Ortsbereich von Guntramsdorf.

### „Erdgeschoßzone ohne Wohnnutzung“

Die geplante Festlegung einer „**Erdgeschoßzone ohne Wohnnutzung**“ ist im Bereich des „**Bauland – Kerngebiets (BK)**“ mit bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen im Ortskern von Guntramsdorf geplant. Der Ortskern von Guntramsdorf weist eine Vielzahl an Geschäftslokalen, Gastronomiebetrieben sowie auch öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Kirche etc....) auf.

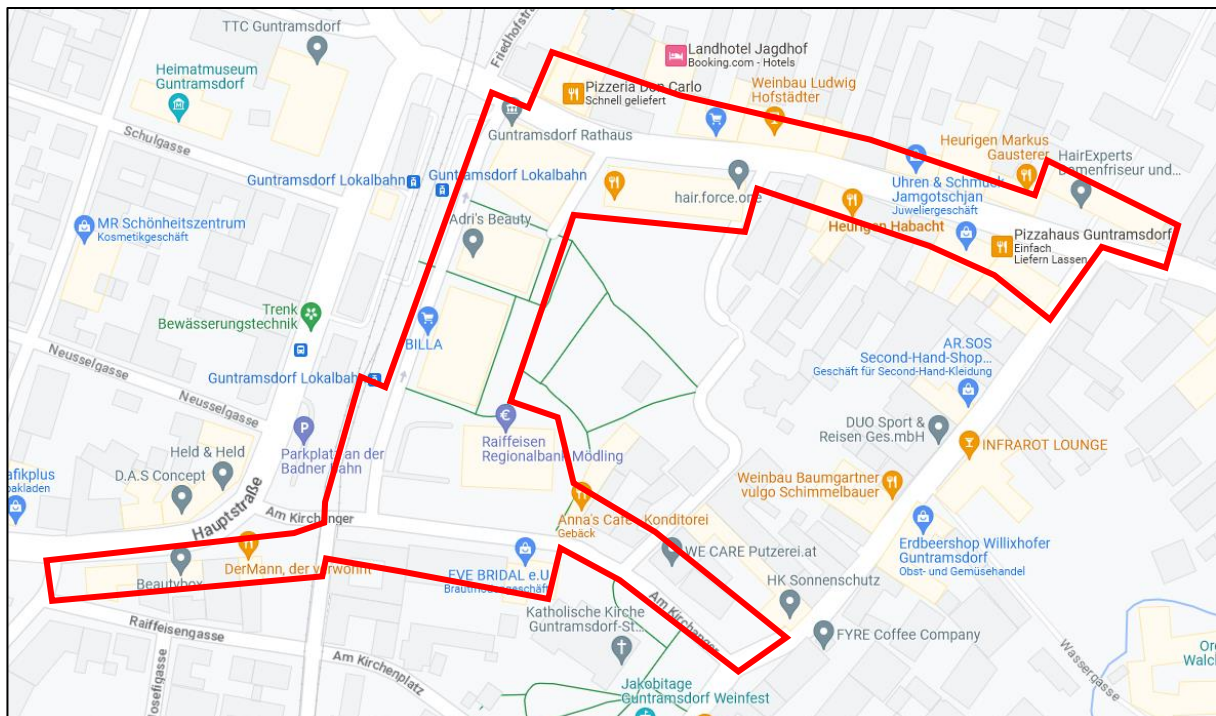


Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt aus Google Maps, Abfrage vom 20.09.2023

**Ziel** der Marktgemeinde Guntramsdorf ist nunmehr, durch entsprechende Anpassungen des Flächenwidmungsplanes, die **vorhandene Nutzungsdurchmischung** von Betrieben und Versorgungseinrichtungen einerseits, sowie Wohnnutzung andererseits im **zentralen Ortsbereich zu stärken**. Weiters soll damit eine **Belebung der „Erdgeschoßzone“** durch zusätzliche zentrale Einrichtungen und Betriebe gefördert werden.

Aus diesem Grund soll im „Bauland – Kerngebiet (BK)“ mit dem geplanten Zusatz „für nachhaltige Bebauung“ entlang der „Hauptstraße“ (zwischen „Friedhofsstraße“ und „Kirchengasse“) sowie entlang „Am Kirchanger“ ein **10m tiefer Korridor** festgelegt werden, in dem Wohnnutzung nur mehr ab dem 1. Obergeschoß, und im Erdgeschoß ausschließlich die Errichtung von Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbebetrieben, öffentliche, medizinische oder soziale Einrichtungen zulässig ist.

Im Bereich des „Rathausviertels“ wird aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur sowie der Lage die gesamte Parzellentiefe in die „Erdgeschoßnutzung“ mit eingefasst. Die Errichtung von KFZ-Abstellanlagen und Wohnen ist straßenseitig im Erdgeschoß zukünftig nicht mehr gestattet.

#### Nachverdichtung:

Das Ortszentrum von Guntramsdorf weist neben einer heterogenen Nutzungsstruktur (Wohnen, öffentliche, soziale, gastronomische Einrichtungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, vereinzelt auch noch landwirtschaftliche Betriebe) auch eine heterogene Bebauungsstruktur (mit teilweise bereits verdichteten Bebauungen, wie Geschoßwohnbauten, überwiegend in geschlossener Bauweise in Straßenrandbebauung) auf. Ein Großteil der Flächen befindet sich demgemäß auch in der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“, dazwischen finden sich auch einzelne Grundstücke in der Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“.

Im Zuge der Ausarbeitung der Unterlagen zur Umsetzung der Bausperre wurde ebenfalls eine Bestanderhebung des Ortsbereiches bezüglich der bestehenden Dichtestrukturen vorgenommen.

Wie in der umseitig eingefügten Abbildung ersichtlich, weist der Baubestand im Ortskern keine homogene Verdichtung auf. In einigen Bereichen haben die Grundstücke, teilweise aufgrund der Bebauungshöhe, aber auch aufgrund der dichten Bebauung, eine GFZ von deutlich über 1,0 auf (rote und braune Flächen). Gemäß NÖ-ROG 2014 ist in den Widmungen „BW“ und „BK“ lediglich eine GFZ von 1,0 zulässig, darüber hinaus ist die Widmung „Nachhaltige Bebauung („BKN“ bzw. „BWN“) erforderlich.

Die Gemeinde ist nunmehr bestrebt, weitere Maßnahmen zu setzen, mit denen der Trend zu verdichteten Bebauungsstrukturen in jene Form gelenkt werden kann, die siedlungsstrukturell dem bisher gewachsenen Ortscharakter entspricht.

In diesem Sinne sollen daher einerseits die bereits vorhandenen Strukturen erhalten und andererseits durch die geplanten Änderungen ausreichende Möglichkeiten zur „Innenverdichtung“ bzw. „Nachverdichtung“ abgesichert werden.

---

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

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



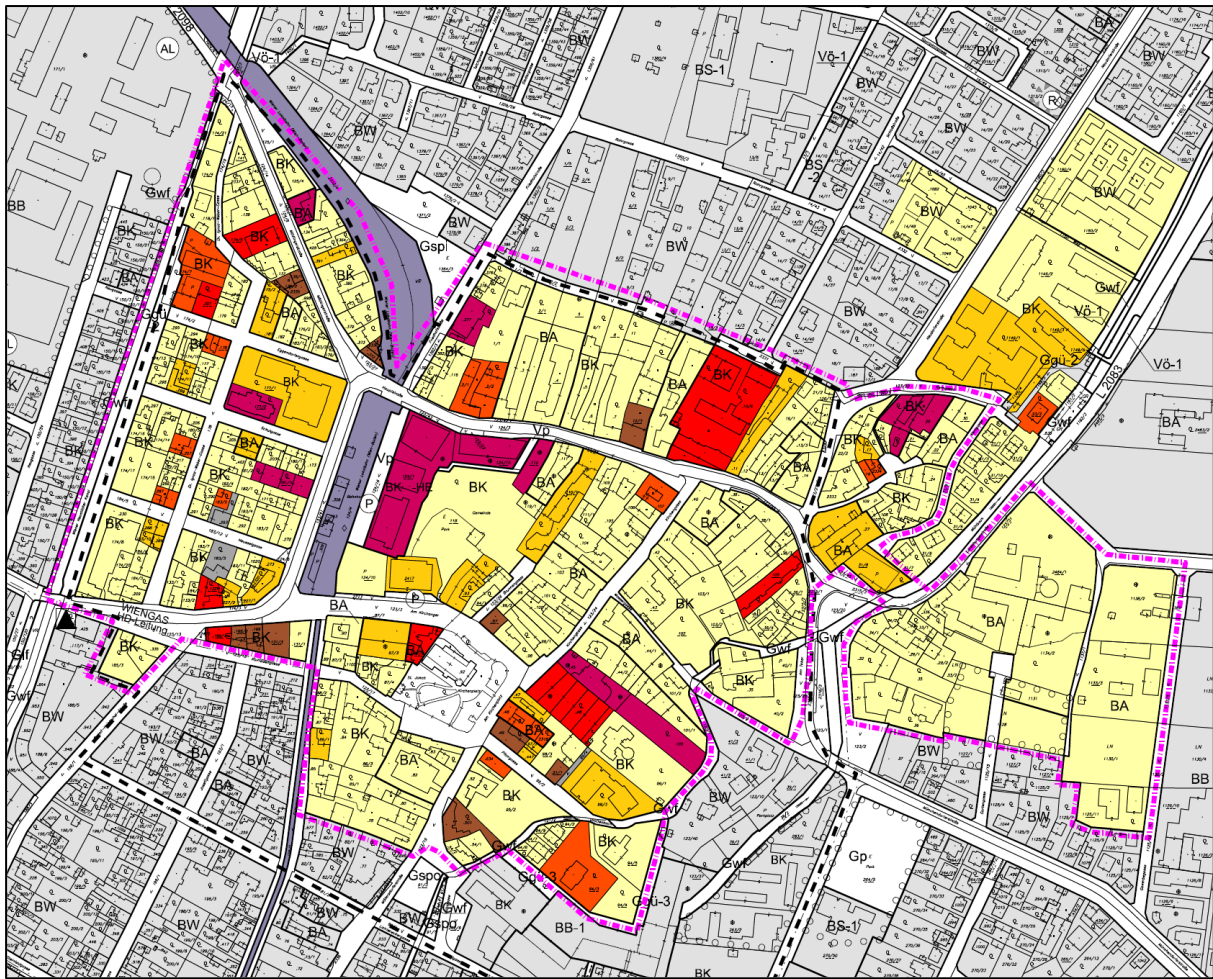


Abb.: Bestehende Geschoßflächenzahlen aufgrund des in der Natur bestehenden Baubestandes im Bereich des Ortskernes von Guntramsdorf (braun: GFZ ab 2,0; hellgelb GFZ bis 1,0) – siehe auch umseitig beigelegte Plandarstellung „Umsetzung Bausperre Ortskern – GFZ Baubestand“, M 1:2.000

Bezüglich der Sozialverträglichkeit der zukünftigen Verdichtung, sei angemerkt, dass ohne Abänderung des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes derzeit eine wesentlich dichtere Bebauung und höhere Verdichtung der Baulandflächen umgesetzt werden könnte.

Wie in der umseitigen Abbildung ersichtlich, wäre in vielen Bereichen eine **Geschoßflächenzahl von über 3** möglich, was nicht mehr dem Charakter der Bebauungsstruktur im Ortskern von Guntramsdorf entsprechen würde.



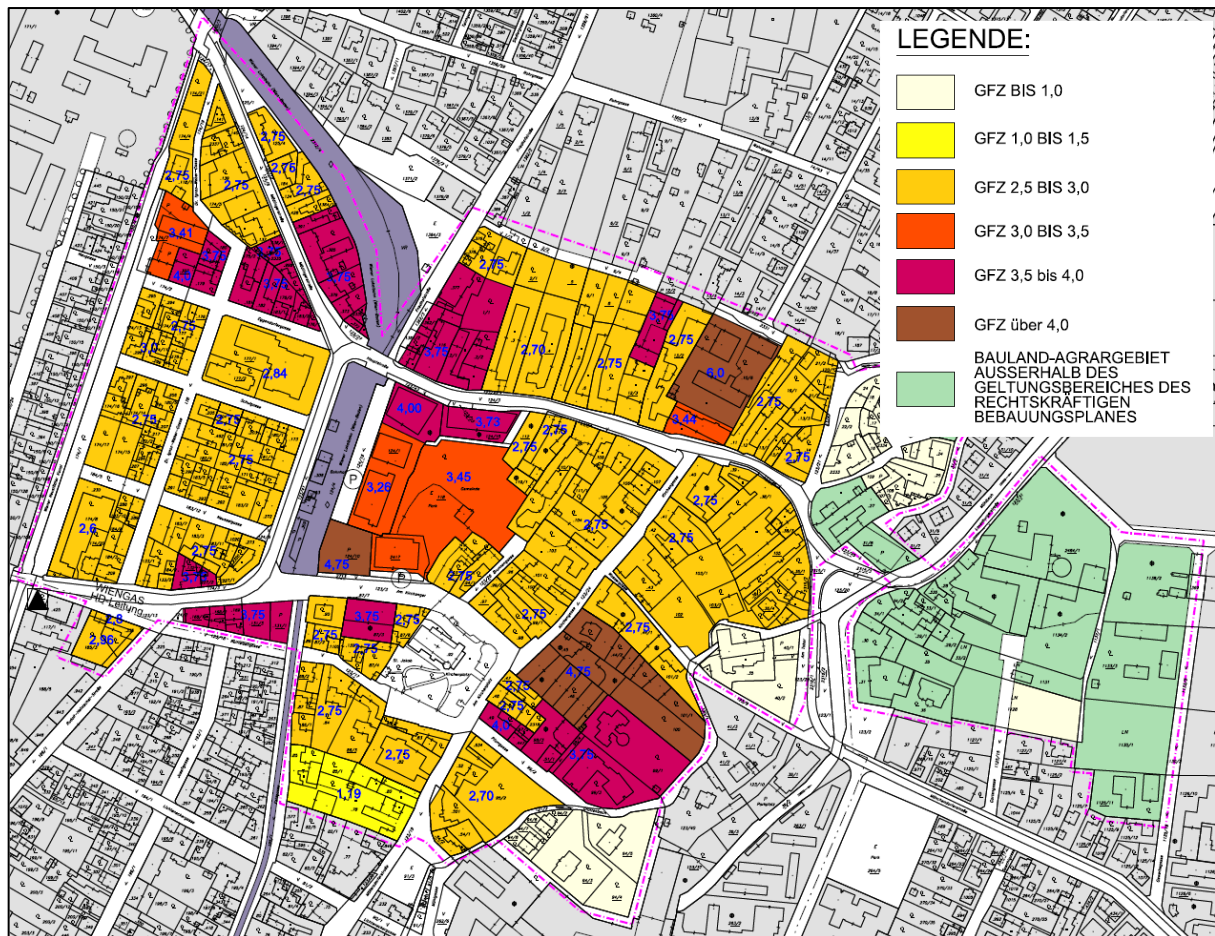


Abb.: Maßstabslose Darstellung der maximalen Geschoßflächenzahlen aufgrund der Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die Gemeinde beabsichtigt über die Neuregelung der Verdichtungsmöglichkeiten, die positive Entwicklung des zentralen Ortsbereiches weiterhin zu fördern, indem zukünftige Verdichtungstendenzen in dafür strukturell geeignete Bereiche gelenkt werden. Zusätzlich soll bestehende verdichtete Bebauung durch entsprechende Festlegungen abgesichert werden. Abgeleitet aus diesen Zielvorstellungen erfolgt im Bereich den bestehenden bzw. geplanten „Bauland-Kerngebiets“-Widmungen eine differenzierte Umwidmung in „**Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung**“ (mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl).

Im Zusammenspiel zwischen Gebäudebestand und den gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgelegten **Bebauungshöhen** und den geplanten Festlegungen bezüglich **Bebauungsdichte** im Bebauungsplan wurde seitens der Gemeinde ein Dichteschlüssel entwickelt, der in Zukunft die Verdichtungsbereiche im zentralen Ortsgebiet von Guntramsdorf nachvollziehbar regeln soll:

- Bauklasse I,II → GFZ 1,25
- Bauklasse II, III → GFZ 1,5
- Bauklasse III, IV → GFZ 1,75
- Bauklasse > IV → GFZ 2,0

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

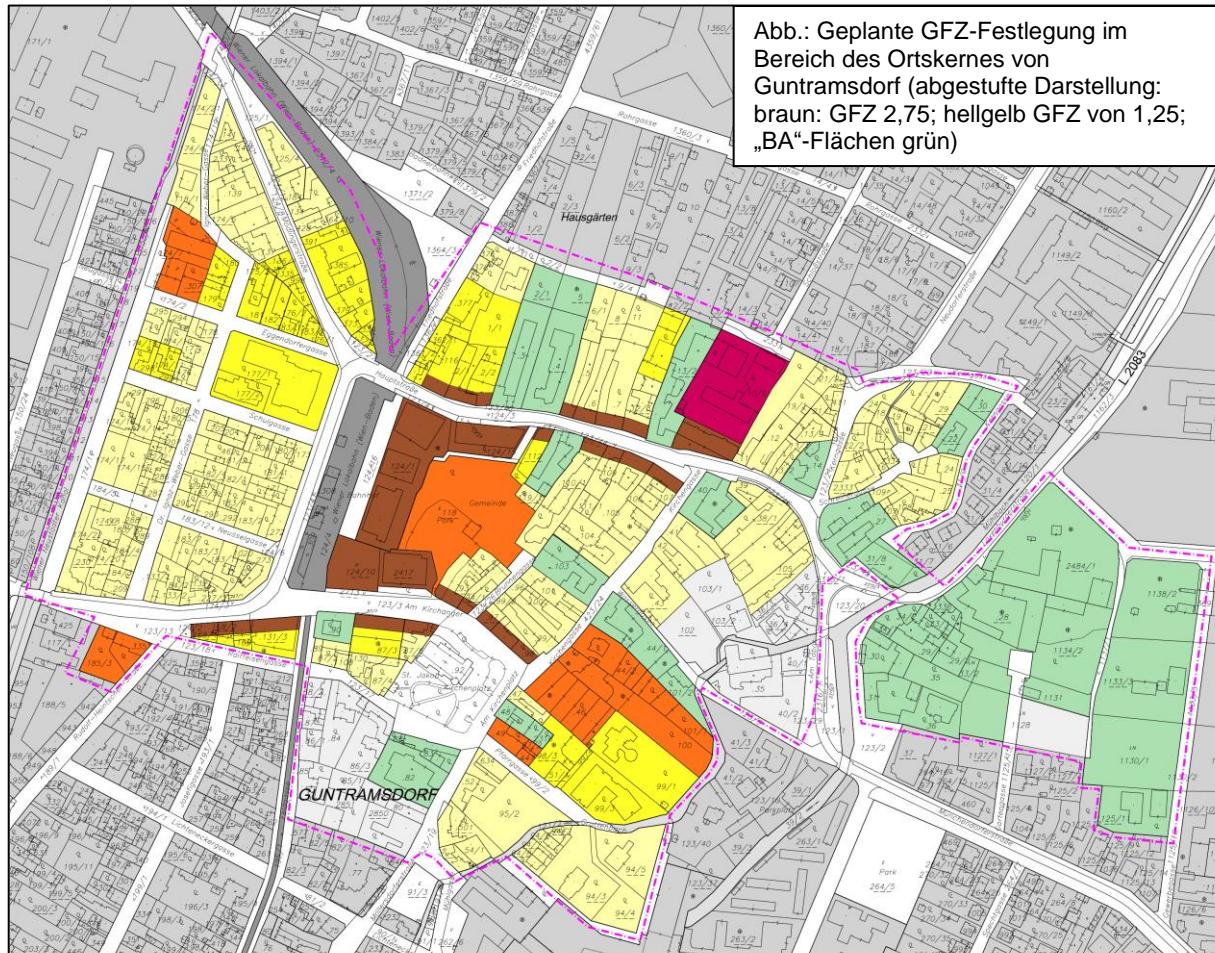
Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@siegl.co.at



WIEN, IM NOVEMBER 2023



Durch diesen Schlüssel soll einerseits auf die bereits bestehenden Verdichtungen Rücksicht genommen werden, andererseits aber auch eine zu starke Verdichtung in aufgrund der umgebenden Bestandsstruktur nicht dafür geeigneten Baulandbereichen verhindert werden. Für alle Baulandbereiche, deren Erdgeschoßzone nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht, wird ergänzend zum oben angeführten „Verdichtungsschlüssel“ als Ausgleich die Geschosßflächenzahl um „1,0“ erhöht (siehe auch umseitig beigelegte Plandarstellung „Geplante GFZ-Festlegungen im Ortskern“, M 1:2.000)



Auf Grundstücken, die durch die bestehende Bebauung eine höhere „GFZ“ aufweisen, als gemäß den zukünftigen Festlegungen des Flächenwidmungsplanes möglich ist, kann der vorhandene Baubestand natürlich weiterhin erhalten werden. Zubauten oder Neubauten, die die neu festgelegte GFZ-Obergrenze überschreiten würden, sind zukünftig aufgrund der geplanten Festlegungen allerdings nicht mehr möglich.

In der Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“ verbleibende Flächen sind aufgrund der entsprechenden Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 auf die Errichtung von maximal vier Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt. Es ist somit hauptsächlich „Nachverdichtungspotential“ für agrarische Nutzungs- bzw. Bebauungsstrukturen gegeben. Um die agrarische Nutzung der im Ortskern liegenden „BA“-Flächen abzusichern wird im Bebauungsplan zusätzlich zu einer Bebauungsdichte auch eine Mindestbauplatzgröße von 1.700m<sup>2</sup> festgelegt.

#### **DIPLING. KARL SIEGL**

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@siegl.co.at



WIEN, IM NOVEMBER 2023

**Zusammenfassend ist bezüglich der geplanten Verdichtungsmaßnahmen** festzustellen, dass durch die geplanten Abänderungen - im Hinblick auf die Absicherung einer gemischten, angemessen verdichteten und multifunktionalen Nutzungsstruktur im zentralen Ortsbereich von Guntramsdorf - die widmungsrechtlichen Voraussetzungen für die in den diesbezüglichen Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 vorgegebenen „Planungsrichtlinien“ geschaffen werden sollen. *(vgl. insbesondere §14(2)Z.1: „Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.“)*

Diese Verdichtung des Ortszentrums soll dabei ortsbildverträglich und unter Berücksichtigung des historischen Baubestandes erfolgen, der Sicherung eines attraktiven und durchmischten Ortskerns dienen, sowie zur weiteren Stärkung und Belebung der vorhandenen Zentrumsstruktur beitragen. Durch die Änderung eines gleichzeitig zur öffentlichen Auflage gebrachten Bebauungsplanes sollen die Rahmenbedingungen für die Umsetzung einer dem Ortskern entsprechenden, nachhaltigen und bodensparenden Baulandnutzung zusätzlich abgesichert bzw. präzisiert werden.

Aufgrund der oben erläuterten Rahmenbedingungen sind daher aus der Sicht der Marktgemeinde Guntramsdorf bei diesen geplanten Widmungsänderungen keine Widersprüche zum rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar.

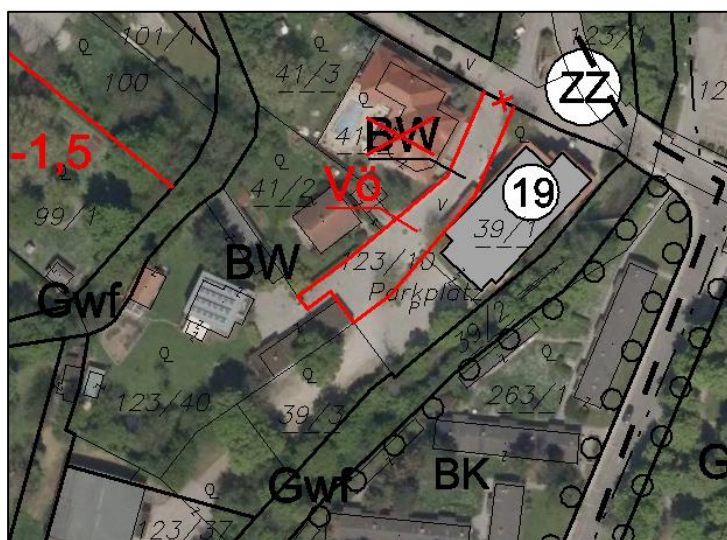




### Verkehrsflächenanpassungen im Ortskern von Guntramsdorf

Parallel zu der geplanten Neustrukturierung der Ortskerns von Guntramsdorf sollen auch einige Bestandsanpassungen und geringfügige Aufweitungen im Bereich von bestehenden Erschließungsstraßen erfolgen.

1). Im Kreuzungsbereich „Wassergasse/Am Tabor/Hauptstraße (L2084)“ zweigt auf Höhe der „Rettungsstelle Guntramsdorf“ bzw. dem Musikheim eine rund 70m lange Erschließungsstraße in Richtung Süden ab. Die Verkehrsfläche dient sowohl der Erschließung der angrenzenden Baulandflächen als auch als Zufahrt zum südlich des Musikheims liegenden Parkplatz. Der für die Erschließung dienende Anteil der Parzelle 123/10 soll daher als

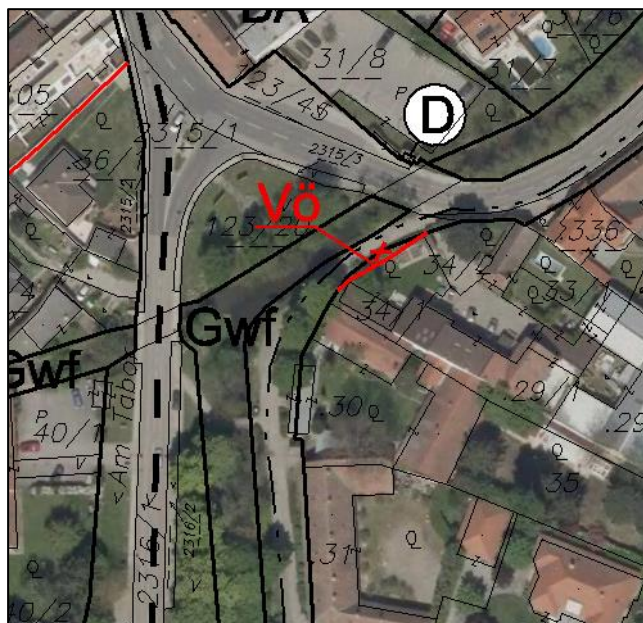


„öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ ausgewiesen und die Anbindung der angrenzenden Baulandflächen abgesichert werden.

Mit einer Breite von zumindest 7m im Kreuzungsbereich weist die als „Wohnsiedlungsstraße“ dienende Straße eine ausreichende Breite auf und es sind keine zusätzlichen Abtretungen erforderlich.

Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan im Bereich der geplanten Abänderung mit hinterlegtem Orthofoto

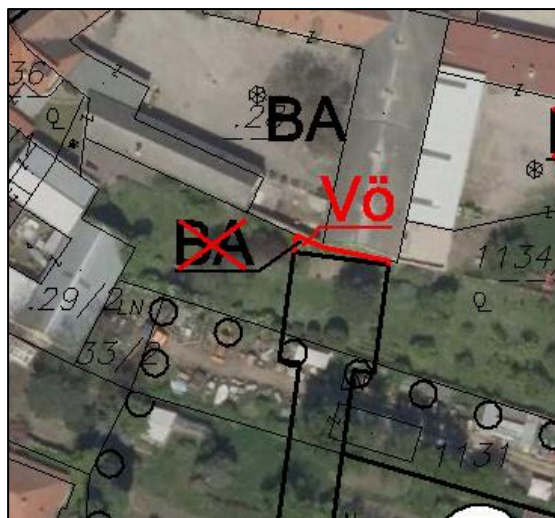
2). Der betroffene Änderungsbereich befindet sich „Am Tabor“, östlich des Mühlbaches, zwischen „Laxenburgerstraße“ und „Münchendorferstraße“.



Aufgrund der bestehenden Verkehrsflächenbegrenzungen durch den Baubestand sowie dem Böschungsbereich des Mühlbaches weist der Straßenabschnitt unterschiedliche Breiten auf. Im Einmündungsbereich in die „Laxenburgerstraße“ verringert sich die Straßenbreite auf ca. 3,8m. Um eine funktionsgerechte Breite der Erschließungsstraße zu erreichen, plant die Gemeinde die Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 6,0m, um somit das Mindestmaß für eine „Wohnsiedlungsstraße“ zu erreichen.

Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan im Bereich der geplanten Abänderung mit hinterlegtem Orthofoto

3). Die „Gartengasse“ nördlich der „Münchendorferstraße“ weist eine Breite von 10m auf und endet in einem ca. 18,5m breiten Wendepplatz. Im nördlichen Abschnitt der „Gartengasse“ erfolgte noch keine Abtretung ins öffentliche Gut. Im Falle einer Grundteilung würde am



nördlichen Rand des Wendepplatzes ein 3m bis 70cm schmaler Streifen der Parzelle 1134/2 im Bauland verbleiben, der für eine widmungsgerechte Nutzung als „Bauland-Wohngebiet“ nicht geeignet wäre. Die Gemeinde beabsichtigt daher, eine geringfügige Verbreiterung des Wendepplatz und damit die Verschiebung der Widmungsgrenze auf die bestehenden (bereits im Grenzkataster vermessene) Parzellengrenze.

Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan im Bereich der geplanten Abänderung mit hinterlegtem Orthofoto

4). Im Bereich „Hinterm Halterhaus“ besteht eine Stichstraße, die als Erschließungsstraße für einige großflächige, zum Teil noch unbebaute Grundstücke im „Bauland – Agrargebiet (BA)“ sowie im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ dient.

Die Bestandsbreite der in der Natur bestehenden Zufahrt variiert und beträgt zwischen 2m an der schmalsten Stelle und einer maximalen Breite von 5m.

Um eine funktionsgerechte „Erschließungsstraße“ (deren Ziel- und Quellverkehr ausschließlich innerhalb der Stichstraße liegt) herzustellen, beabsichtigt die Gemeinde die Verkehrsfläche auf eine Breite von 6m zu erweitern, sowie am Ende einen Wendepplatz mit einer Breite von 12,5m auszuweisen.

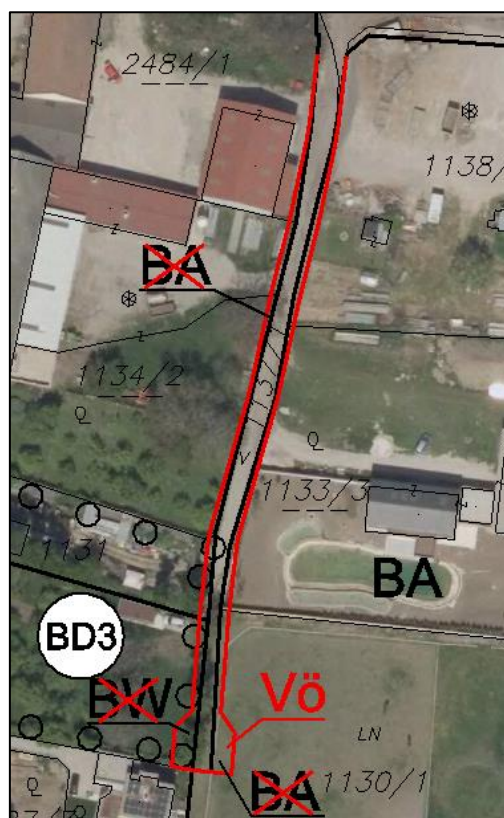


Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan im Bereich der geplanten Abänderung mit hinterlegtem Orthofoto

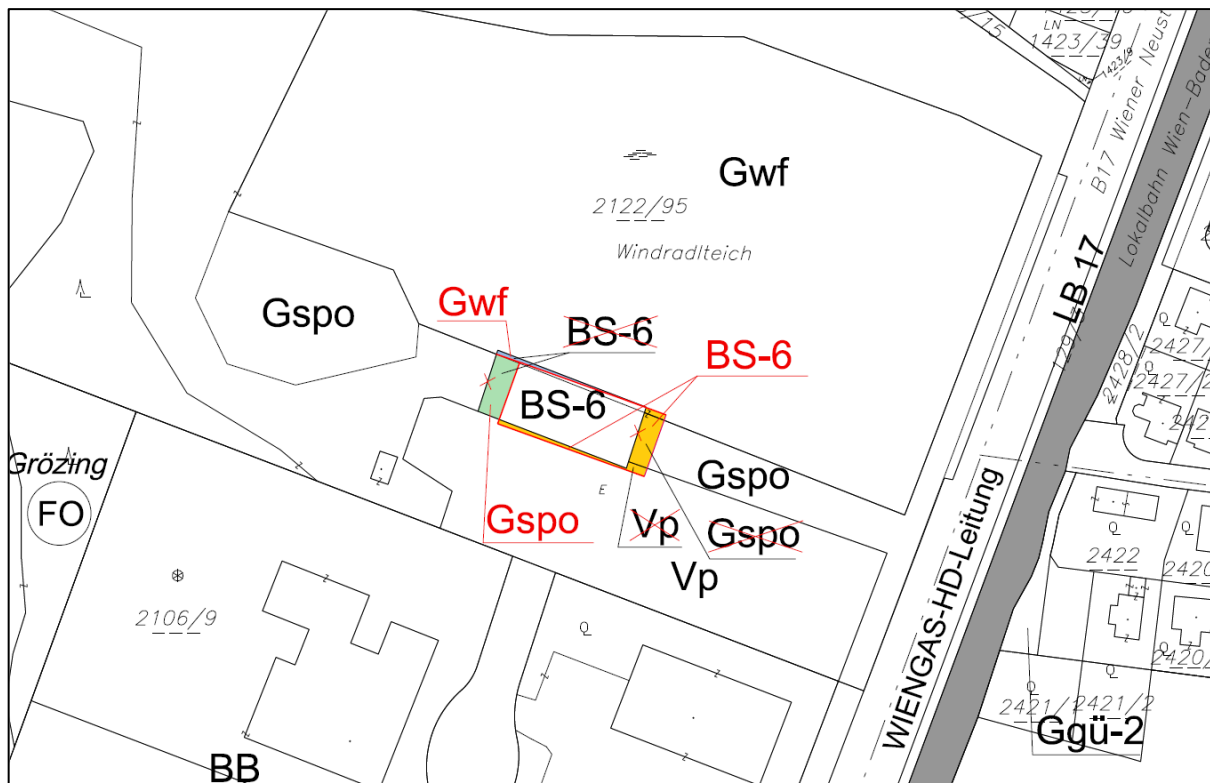
**Zusammenfassend** ist zu den geplanten Verkehrsflächenänderungen festzustellen, dass im Zusammenhang mit diesen bestandsgemäßen Widmungskorrekturen bzw. geringfügigen Verkehrsflächenverbreiterungen keine Widersprüche zum rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm oder zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar sind.



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

### **LAGE UND BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

Der geplante Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Siedlungsgebiet von Guntramsdorf und umfasst die 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 „Grünland-Wasserfläche (Gwf)“, „Grünland-Sportstätten (Gspo)“, „Bauland-Sondergebiet-Gastronomie (BS-6)“ und „Private Verkehrsfläche (Vp)“ im Bereich des „Windradlteiches“.



**Abb.:** Maßstabsloser Ausschnitt aus dem Änderungsentwurf zum Flächenwidmungsplan im Bereich der geplanten Abänderung

### **AUSGANGSSITUATION UND BEGRÜNDUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

Die bestehende Gaststätte im Bereich des „Windradlteiches“ ist am östlichen Rand der rechtskräftigen „Bauland-Sondergebiet (BS)“-Widmung situiert. Der westliche Bereich innerhalb der bestehenden Sondergebietswidmung ist unbebaut und Teil der umliegenden Naturlandschaft des „Windradlteiches“. Aufgrund der Bestandssituation der Bebauung mit einer in Richtung Westen ausgerichteten bestehenden Terrasse, dem im Norden anschließenden „Windradlteich“ und der im Süden liegenden Zufahrt zur Gaststätte bzw. dem dazugehörigen Parkplatz kann eine geringfügige Erweiterung des Betriebs – mit Rücksicht auf die Wirtschaftlichkeit - lediglich in Richtung Osten erfolgen. Zur Ermöglichung einer solchen, geringfügigen Erweiterung der Gaststätte in Richtung Osten, beabsichtigt die Gemeinde die bestehende „BS“-Widmung um ca. 6m Richtung Osten zu verschieben. Gleichzeitig erfolgt

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

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@siegl.co.at



WIEN, IM NOVEMBER 2023

eine Anpassung der Widmungsabgrenzung an die Neuvermessung im Bereich des „Bauland – Sondergebiets – Gastronomie (BS-6)“ gemäß dem vorliegenden Teilungsplan vom Vermessungsbüro Miedler, GZ: 6323A/22.

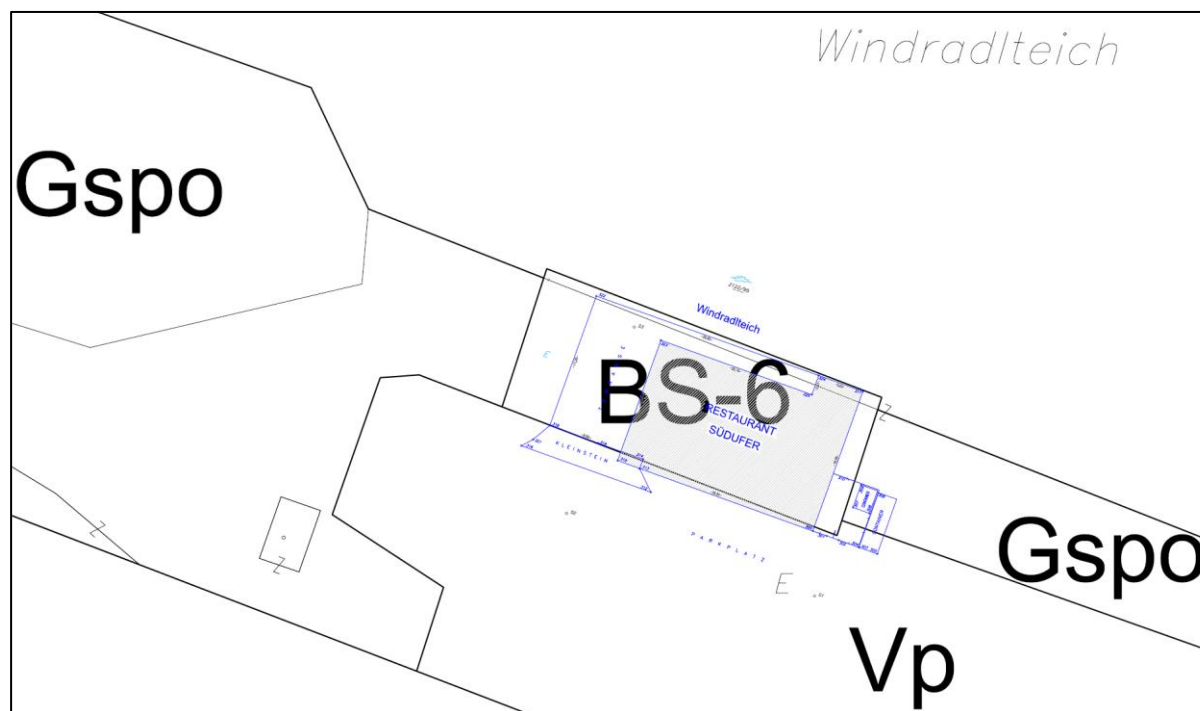


Abb.: Maßstabsloser Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Bereich der geplanten Abänderung mit hinterlegtem Vermessungsplan der Gaststätte südlich des „Windradlteich“

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zusammenhang mit dieser geringfügigen flächengleichen Baulandverschiebung sowie der bestandsgemäßen Korrektur der Widmungsabgrenzung keine Widersprüche zum rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungsprogramm, zu Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie sonstigen planungsrelevanten gesetzlichen Bestimmungen feststellbar sind.

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

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

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

#### **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.

#### **Anmerkung:**

Bezüglich einer möglichen Verdichtung und der damit verbundenen Erhöhung der gefährdeten Personen im Bereich von „Seveso-III – Betrieben“ sei im Hinblick auf die Lage im „angemessenen Sicherheitsabstand von Gefahrenbetrieben im Sinne der SEVESO III Richtlinie“ Folgendes festzuhalten:

Aufgrund der Widmungen „Bauland – Kerngebiet (BK)“ und „Bauland - Wohngebiet (BW)“ gemäß NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 und den damit verbundenen Einschränkungen der Widmungen „BK“ und „BW“ auf eine Geschoßflächenzahl von maximal 1,0 wurden, um den Gemeinden mit Bebauungsplänen und den damit verbundenen Verdichtungsmöglichkeiten, Übergangsbestimmungen (siehe §53 NÖ-ROG 2014) festgelegt. Dadurch können die Bebauungsbestimmungen bis Ende Juni 2028 auch weithin ausgenutzt und die Geschoßflächenzahl von 1,0 überschritten werden, auch wenn noch keine „Nachhaltige Bebauung und eine GFZ>1,0 festgelegt ist.

Aufgrund der beschriebenen Übergangsbestimmungen sind in der Marktgemeinde Guntramsdorf im Bereich der Sicherheitsabstände daher auch Geschoßflächenzahlen von deutlich über 1 möglich, da die aktuellen Festlegungen im Bebauungsplan dies ermöglichen. Im gegenständlichen Änderungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan keine Bebauungsdichte festgelegt und daher ist theoretisch eine Bebauung von 100% des jeweiligen Bauplatzes möglich.

Ohne weitere Berücksichtigung von Belichtungsverhältnissen oder seitlichen und hinteren Bauwischen u dgl. würde dies punktuell, aufgrund der festgelegten Bebauungshöhe, eine „**theoretische“ GFZ von 4,0** oder **vereinzelt auch 6,0** bedeuten.

Bei den überwiegenden als „Bauland – Kerngebiet (BK)“ gewidmeten Flächen im Ortskern von Guntramsdorf, für die gemäß Bebauungsplan eine Bebauungshöhe gemäß Bauklasse I,II festgelegt ist, würde dies eine GFZ von rund 2,75 ergeben (siehe umseitig eingefügte Abbildung mit den derzeit max. möglichen Geschoßflächenzahlen aufgrund der Festlegungen des Bebauungsplanes).

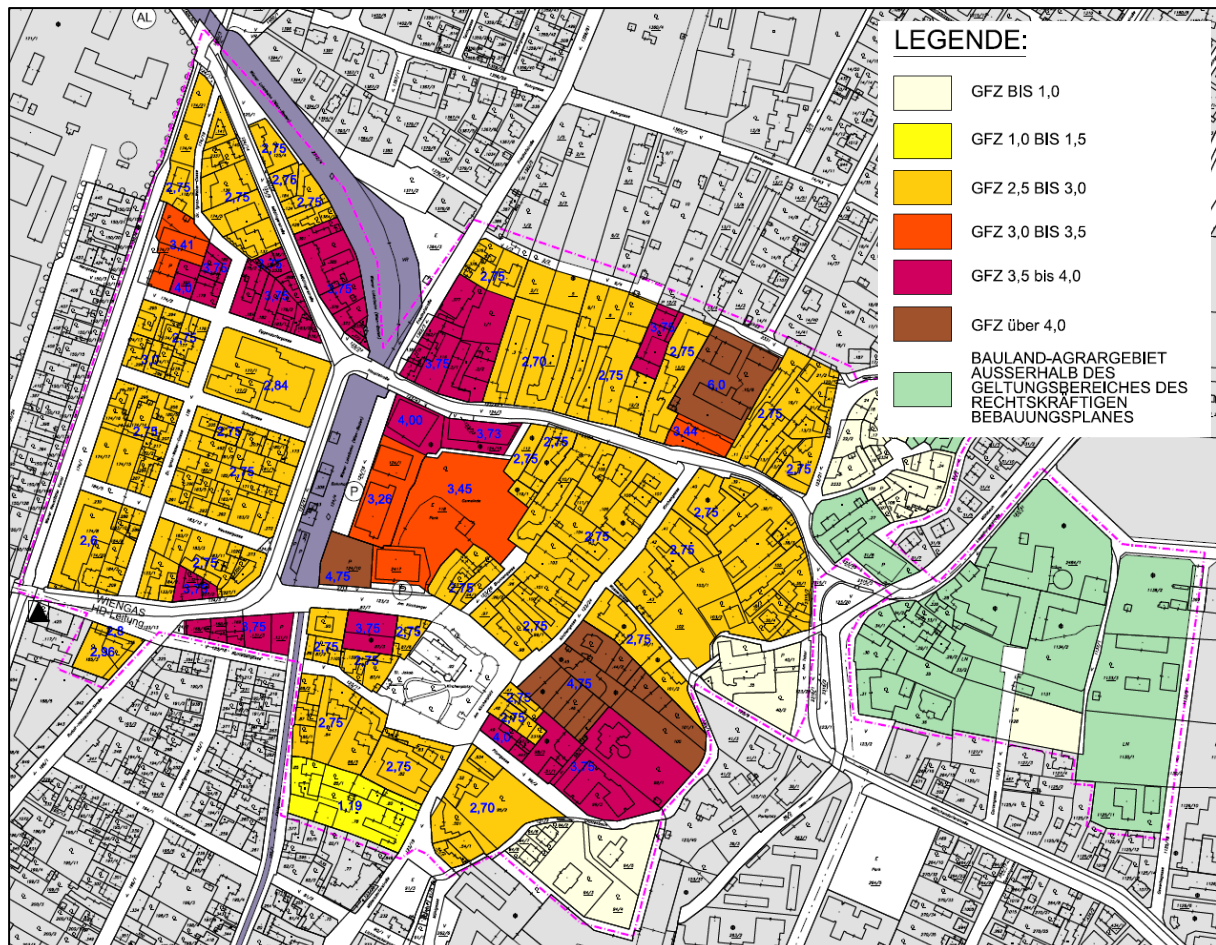
---

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

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2



Die bestehende Bausperre „BS 19“ wurde mit dem Ziel festgelegt, die mögliche Verdichtung zu reduzieren und im Folgenden das Nachverdichtungspotenzial im zentralen Ortsbereich von Guntramsdorf zu überarbeiten.



**Abb.:** Maßstabslose Darstellung der maximalen Geschoßflächenzahlen aufgrund der Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die zukünftige GFZ in diesem Bereich wird mit überwiegend 1,25 festgelegt. In einigen Bereichen mit höherer Bebauungshöhe ist auch eine GFZ von 1,5 bzw. 1,75 vorgesehen. Entlang der „Hauptstraße“, „Am Kirchanger“, östlich der „Badnerbahn“-Trasse im „Rathausviertel“ soll aufgrund der bestehenden Erdgeschoßnutzung straßenseitig eine Wohnnutzung im Erdgeschoß (Widmung in 2 Ebenen) ausgeschlossen und als Ausgleich für den 10m breiten Baulandstreifen eine GFZ von bis zu 2,75 ermöglicht werden.

Parallel dazu erfolgt in der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplanes die Reduktion der bestehenden Bebauungsdichtefestlegungen von derzeit 100% auf eine Bebauungsdichte von überwiegend 60% bzw. 70% der Bauplätze.

Durch die Festlegung der „Nachhaltigen Bebauung“ in Kombination mit der „Dichtefestlegung“ im Bebauungsplan von 60% bzw. 70% erfolgt also eine deutliche Reduktion der theoretisch möglichen gesamten „Bruttogeschoßfläche“, wobei darauf geachtet wird, dass im zentralen Ortsbereich trotzdem eine adäquate, ortskernverträgliche Innenverdichtung immer noch weiterhin ermöglicht wird.

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

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER  
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

Tel: 01 - 489 35 52 Email: raumplanung@siegl.co.at



WIEN, IM NOVEMBER 2023

**Zusammenfassend** ist daher festzuhalten, dass durch die geplanten Änderungen in Summe eine Reduktion der Verdichtungsmöglichkeiten erfolgt und damit auch die Anzahl der möglichen Wohneinheiten verringert wird. Daraus kann abgeleitet werden, dass die zu erwartende „Nutzerfrequenz“ („Anzahl der betroffenen Personen“ im Sinne des §14 (2) Z.13 des NÖ-Raumordnungsgesetzes) deutlich unter jener liegen wird, die sich aus den derzeitigen Festlegungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erzielen lässt.

Aus der Sicht der Marktgemeinde Guntramsdorf steht die geplante Umwidmung daher nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des §14 (2) Z.13 des NÖ-Raumordnungsgesetzes bzw. zur Tatsache, dass der Änderungsbereich teilweise innerhalb eines „Sicherheitsbereiches“ eines „Seveso-Betriebes“ liegt.





## **F. 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 des § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm für die Marktgemeinde Guntramsdorf abgeändert.

§ 2: Die Plandarstellung der Änderung des Flächenwidmungsplanes (PZ.: GUTR – FÄ19 – 12419) - verfasst von DI Karl SIEGL, Gschwandnergasse 26/2, 1170 Wien - ist gemäß §12(3) der NÖ-Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2 idgF. - wie eine Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Rathaus Guntramsdorf 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 auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



## **G. DIGITALE AUSFERTIGUNG DER AUFLAGEUNTERLAGEN**

Die vorliegenden Unterlagen („Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Guntramsdorf“) werden unter dem Dateinamen

„Siegl\_Guntramsdorf\_Oerop\_19\_Aenderung\_GUTR\_FAE19\_12419\_E.zip“

in die „Fabasoft-Cloud“ des Amtes der NÖ-Landesregierung geladen.

