

**36. Änderung:**

*Dieser Änderungspunkt umfasst eine flächige Siedlungserweiterung in Form einer BW (Bauland Wohngebiet) Widmung inkl. erforderlicher Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsflächen (Vö) sowie der Widmung von privaten Verkehrsflächen (Vp). Das Gesamtausmaß der Änderungsflächen beträgt rund 13,5 ha, davon werden rund 12,1 ha als BW gewidmet. Ein Großteil der Flächen kommt in der KG Seebarn zu liegen, wobei gem. vorliegender Unterlagen eine Änderung der KG-Grenzen eingeleitet wurde und sämtliche Flächen in die KG Grafenwörth eingegliedert werden.*

*Der Änderungspunkt wurde einer SUP unterzogen, die diesbezüglichen Screening und Scoping Protokolle liegen der Änderung ebenso bei, wie eine Dokumentation des aktuellen Umweltzustands der Gemeinde.*

**Befund und Schlussfolgerung**

*Auf Grund einer wesentlichen Änderung übergeordneter Planungsgrundlagen in Form neuer oder ausgebauter Verkehrsinfrastruktureinrichtungen (S5 inkl. Knoten Grafenwörth, Donaubrücke Traismauer, Bahnhof Tullernfeld) sowie des verbesserten bzw. fertiggestellten Hochwasserschutzes ist in der KG Grafenwörth eine hohe Siedlungsdynamik festzustellen. Seit der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogramms im Jahr 1985 hat die Einwohnerzahl um rund 1.500 Einwohner auf mittlerweile 3.674 (inkl. NWS, Stand 2018) zugenommen. Da dem erhöhten Siedlungsdruck nur knappe verfügbare Baulandreserven gegenüberstehen, ist es naheliegend, für die künftige Siedlungsentwicklung neue Strategien zu entwickeln. Bisher war die Gemeinde stets bestrebt, verfügbare und leistbare Bauplätze für den jeweils aktuellen kurzfristigen Bedarf kleinräumig bereitzustellen, was im Wesentlichen durch Ankauf und Baureifmachung durch die Gemeinde erreicht werden konnte. Die gegenständliche ÖROP-Änderung zielt nun darauf ab, Bauland für den mittelfristigen Bedarf bereitzustellen, wobei der Planungshorizont rund zehn Jahre beträgt. Dazu ist eine Siedlungsgestaltung nach einem Gesamtkonzept vorgesehen, das eine zusammenhängende, verfügbare Fläche in entsprechender Größe erfordert. Die Umsetzung ist etappenweise im Rahmen der Projektidee „Seequartier Grafenwörth“ geplant. Dabei sind laut vorliegenden Unterlagen 200 Wohnhäuser an einer Wasserfläche sowie Einrichtungen wie z. B. Betreutes Wohnen, Ateliers, Büros und Praxisräume vorgesehen. Die Wasserfläche (ca. 3,5 ha) und die Nutzungsmischung stellen ebenso ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Gesamtkonzeption dar, wie die Umsetzung siedlungs- und gestaltungsrelevanter Vorgaben in Form von überwiegend verdichteten und energieeffizienten Wohnformen. Die Wasserfläche wird im Flächenwidmungsplan nicht als eigene Widmung ausgewiesen, sondern soll in die flächige BW-Widmung integriert werden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist über Optionsverträge gesichert, die geordnete projektgemäße Bebauung soll durch einen Raumordnungsvertrag gem. § 17 (2) NÖ ROG 2014 sichergestellt werden.*

Die Standortwahl für die ggst. Siedlungserweiterungsfläche wird u. a. im Rahmen einer umfangreichen Variantenstudie (SUP Umweltbericht) umfassend begründet. Für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entlang der S5 liegt eine positive Machbarkeitsstudie vor. Als Bedachtnahme auf die Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnungen und auf die angrenzende Landesstraße L45 wird die BW-Widmung rund 20 m von der S5 abgerückt. Die ÖROP Änderungen sind umfangreich und plausibel erläutert und aus raumordnungsfachlicher Sicht nachvollziehbar. Die Maßnahmen entsprechen den verbindlichen Kriterien einer geordneten Entwicklung und vorausschauenden Gestaltung des Gemeindegebiets.

Hinsichtlich der Abgrenzung der Siedlungserweiterungsfläche liegt jedoch im östlichen Randbereich eine teilweise Überschneidung mit der im Regionalem Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest (RegROP) ausgewiesenen regionalen Grünzone vor, die im Bereich des Grabens verläuft, der die östliche Grenze des ggst. Planungsareals bildet.

Gem. RegROP gelten Regionale Grünzonen mit jeweils 50 m beiderseits der Gewässerachse festgelegt, sofern sich aus der Plandarstellung keine größere Breite ergibt. Eine Festlegung von Bauland ist in Regionalen Grünzonen unzulässig. Im vorliegenden Änderungsentwurf ist unmittelbar an den Graben angrenzend ein Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Regionale Grünzone“ festgelegt. Eine daran anschließende und parallel verlaufende Verkehrsfläche (Vö) dient der Erschließung der westlich großflächig ausgewiesenen Wohnbaulanderweiterung (BW). Die Breite der Verkehrsfläche und des Grüngürtels betragen rund 30 m. Somit verbleibt ein rund 20 m breiter streifenförmiger Abschnitt der BW-Widmung innerhalb der Regionalen Grünzone und es liegt derzeit ein Widerspruch zu den Bestimmungen gem. RegROP vor.

In Ergänzung zu den vorliegenden Unterlagen ist zu diesem Punkt jedoch eine weitere Ausführung des Planers eingelangt, in der dargelegt wird, dass die Regionale Grünzone in dem verbleibenden ca. 20 m breiten Abschnitt als Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Hausgärten ohne Hauptgebäude“ gewidmet werden soll, um die gemäß RegROP vorgesehene siedlungstrennende Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Andere Funktionen kommen der Regionalen Grünzone aufgrund der Ausgestaltung des als techn. Gerinne ausgeführten Hochwasserabflussgrabens nicht zu.

Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen wird auf nachfolgende zu ergänzende Punkte hingewiesen:

- Anpassung der Widmungsabgrenzungen an den Verlauf der Regionalen Grünzone
- Nachweis der Vereinbarkeit der Siedlungserweiterung mit den Kapazitäten der örtlichen Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung (Kanal und Kläranlage) Die Gemeinde Grafenwörth hat diesbezüglich die Durchführbarkeit der geplanten ÖROP-Änderungen bereits bestätigt, eine schriftliche Stellungnahme wird bis zu der Beschlussfassung im Gemeinderat vorgelegt.

- *Das Gesamtprojekt „Seequartier Grafenwörth“ sieht u. a. die Bereitstellung von Wohnobjekten in überwiegend verdichteter Bauweise mit hoher Wohnqualität, die durch die Anlage einer gemeinsamen Teichfläche erreicht werden soll, sowie energieeffiziente Gebäude vor. Die für eine so großflächige Widmung von rund 12,1 ha Bauland Wohngebiet nötige vertragliche Sicherstellung der projektgemäßen Umsetzung wird zwar in den vorliegenden Unterlagen immer wieder erwähnt, ein entsprechender Vertrag liegt jedoch den zur Beurteilung vorgebrachten Unterlagen nicht bei.*

### **37. Änderung:**

*Sachverhalt und Schlussfolgerung:*

*Die Motivation für die vorliegende Maßnahme und die wesentlichen Tatsachen sind dem Erläuterungsbericht der Ortsplanerin zu entnehmen. Vom raumordnungsfachlichen Standpunkt bestehen keine Einwände.*

### **41. Änderung:**

*Die Siedlungserweiterung Grafenwörth Ost wurde im Zuge der 36. Änderung beschlossen. In der 37. Änderung wurde die Verkehrserschließung aufgrund eines ersten Gutachterverfahrens abgeändert. Bei der aktuellen Änderung soll aufgrund eines weiteren Gutachterverfahrens erneut eine Abänderung der Verkehrserschließung vorgenommen werden.*

*Geplant ist es dabei die innere Erschließung anzupassen. Durch diese Abänderung werden die Wegelängen einzelner Parzellen in die Ortschaft verlängert. Um die Attraktivität für den Umweltverbund weiterhin aufrecht zu erhalten, wird eine Durchwegung des geplanten Senecura-Areals im Bereich der Festlegung BK-nachhaltige Bebauung über ein Servitut geregelt. Die ursprünglich im Osten vorgesehenen Wohnwege in Form der festgelegten Vp-Flächen werden gestrichen. Die äußere Erschließung wird gesamtheitlich geringfügig adaptiert. Die Bushaltestelle wird nach Osten verlagert. Parallel zur L 45 wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgelegt, um die Umsetzung der Leitungsinfrastruktur zu vereinfachen. Seitens der Ortsplanerin wurde dargelegt, dass durch die Änderung der Verkehrserschließung die Anbindungen an die Landesstraße L45 nicht verändert wird. Es sind weiterhin drei Zu- bzw. Abfahrten zur Landesstraße vorgesehen. Im Prüfprotokoll wurde die Maßnahme in der Tabelle 1 geprüft.*

### *Schlussfolgerung*

*Die Planungsmotivation und die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen wurden in den Änderungsunterlagen dargelegt. Aus raumordnungsfachlicher Sicht sind die geplanten Änderungen schlüssig und nachvollziehbar. Widersprüche zu verbindlichen Bestimmungen des NÖ ROG i.d.g.F. wurden nicht festgestellt.*

*Seitens der Ortsplanerin wurde per Mail am 09. Juni 2021 eine aktuelle Verkehrsuntersuchung der Kiener Consult Ziviltechniker GmbH vom 11. März 2021 übermittelt. Diese bezieht sich sowohl auf das Wohnbauprojekt als auch auf die Planung der Senecura Klinik (wie oberhalb beschrieben).*

*Das Gutachten der Kiener Consult Ziviltechniker GmbH kommt zum Schluss, dass*

- sowohl die drei Einmündungen an der Landesstraße in verkehrstechnischer Hinsicht ausreichende Reserven für eine weitere Erschließung aufweisen,*
- die Sichtweiten als ausreichend anzusehen sind,*
- die neuen Straßenzüge ausreichend dimensioniert sind,*
- davon ausgegangen werden kann, dass die höchstzulässige Geschwindigkeit bei geschlossener Verbauung durch Erweiterung des Ortsgebietes auf 50 km/h gesenkt wird.*

*Zudem wurde die Leistungsfähigkeit in der Ortsmitte von Grafenwörth mit dem induzierten Verkehr geprüft und mit guter Verkehrsqualität bezeichnet.*

*Im Prüfprotokoll wurde die Maßnahme in der Tabelle 2 geprüft.*

### *Schlussfolgerung*

*Die Planungsmotivation und die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen wurden in den Änderungsunterlagen ausführlich dargelegt und beschrieben. Aus raumordnungsfachlicher Sicht erscheinen die geplanten Änderungen allesamt schlüssig und nachvollziehbar. Widersprüche zu verbindlichen Bestimmungen des NÖ ROG i.d.g.F. wurden nicht festgestellt.*