



GEMEINDE HELDENBERG

Aus urheberrechtlichen Gründen wurden Bilder und Karten entfernt – das Originaldokument kann auf Anfrage übermittelt werden

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES U M W E L T B E R I C H T

542/2010
12.7.2010
UWberichtfwa-1457

0. Vorbemerkung

Der vorliegende Umweltbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes ist als Vorgriff auf die Erstellung und Erlassung des neuen örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde Heldenberg anzusehen.

Der überwiegende Teil der Änderungen des Flächenwidmungsplanes betrifft Anpassungen an den Bestand bzw. geringfügige Korrekturen, die sich aus der Umstellung des Flächenwidmungsplanes vom analogen Plan auf das digitale System ergeben.

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichtes ist jedoch eine substantielle Änderung des Flächenwidmungsplanes, welche die Schaffung eines Zentrumsschwerpunktes mit angeschlossener Siedlungserweiterung im zentralen Bereich des Gemeindegebietes betrifft. Diese wird ausführlich beschrieben und im Sinne der strategischen Umweltprüfung einem Variantenvergleich unterzogen.

1. Allgemeines

Der Umweltbericht ist laut § 1 Abs. (1) Z. 17. Des NÖ-Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23 eine Dokumentation der Untersuchungsergebnisse der strategischen Umweltprüfung.

Diese muss insbesondere enthalten:

- Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen
- Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes sowie relevanter Umweltprobleme
- Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Nach § 1 Abs. (1) Z. 15 ist die Strategische Umweltprüfung:

Planungsprozess für örtliche und überörtliche Raumordnungsprogramme gemäß der Richtlinie 2001/42/EG (§ 30a) mit folgendem Inhalt:

- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; dabei sind auch Alternativen zu prüfen und die Untersuchungen im Umweltbericht zu dokumentieren
- Durchführung von Konsultationen (Informations- und Stellungnahmerecht)
- Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung.

Der vorliegende Umweltbericht behandelt im Vorgriff auf das bereits in Ausarbeitung befindliche neue Örtliche Raumordnungsprogramm eine vorgezogene Änderung des Flächenwidmungsplanes. Dazu werden die für das neue Örtliche Raumordnungsprogramm bereits angedachte Entwicklungsbereiche im Sinne des Variantenvergleiches einbezogen.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes ist im dazugehörigen Erläuterungsbericht unter Punkt 34 ausführlich beschrieben und umfasst:

Grdst. 79, 80/4, 82/2, 84, 74, 384/3 (Teilfl.) KG. Kleinwetzdorf

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft mit teilweise Forstflächen auf Bauland-Kerngebiet, öffentliche Verkehrsflächen, Grünland-Spielplatz, Grünland-Grüngürtel – Entwässerungsgraben, Grünland-Grüngürtel- Windschutzgürtel Baumreihe, Grünland-Grüngürtel – Allee/Wassergraben, Bauland-Sondergebiet – Bauhof, Altstoffsammelzentrum und Freiwillige Feuerwehr

Die Änderungen lt. Pkt. 1 bis 33 sowie 35 sind lediglich punktuelle Änderungen der Flächenwidmung, die zwar in das Örtliche Entwicklungskonzept planlich einfließen, jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden.

2. Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen

Diese wurden im Scoping-Formular als Matrix zur Abgrenzung des Untersuchungsrahmens dargelegt und an die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht als Umweltbehörde gem. NÖ-ROG übermittelt.

Potentielle Auswirkungen ergeben sich durch geplanten Festlegung im Hinblick auf

- Boden/Untergrund
- Menschliche Gesundheit
- Bodenverbrauch/Zersiedelung

3. Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

3.1. Auswahlkriterien zur Ermittlung von potentiellen Standorten für zentrale Funktionen mit daran angeschlossenen Siedlungsgebieten

Im Zuge der Erstellung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Gemeinde Heldenberg wurde im Zuge des Vorentwurfes zum Entwicklungskonzept bereits das gesamte Siedlungsgebiet im Hinblick auf seine Entwicklungsmöglichkeiten hin untersucht.

Dabei ergeben sich folgende Kriterien:

- Anschluss an bzw. Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten
- Leichte Erschließbarkeit
- Erweiterungsfähigkeit
- Verfügbarkeit
- Zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes

3.2. Alternativenprüfung- Beschreibung der Standorte

Im Zuge der Bearbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden daher zunächst Gebiete auf ihre Eignung hin untersucht.

Zur Alternativenprüfung werden daher folgende Flächen und Standorte herangezogen

A – Glaubendorf

(Areal im südlichen Anschluss an den Altort)

Hier könnte eine Verbindung des Altortes mit den südlichen Siedlungsteilen entstehen, die auch für die Entwicklung von zentralen Einrichtungen geeignet ist. Dieses Gebiet liegt auch außerhalb der Störungszone des Bahnlärms. Laut Schienenlärmkataster wäre es als Wohngebiet geeignet.



B – Großwetzdorf - Süd

Dieses Gebiet liegt am südlichen Ortsausgang von Großwetzdorf, südwestlich der L 1223. Die Erschließung kann durch eine Anbindung an diese Landesstraße sowie an das bereits vorhandene Straßennetz erfolgen. Das Gebiet schließt unmittelbar an bereits bestehendes Wohngebiet an und ermöglicht eine qualitätsvolle Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die nunmehr angestrebte Änderung der Flächenwidmung (von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-Freihaltefläche) umfasst den ersten Teil dieses künftigen Siedlungsgebietes und dient der Flächensicherung. Die Anordnung von zentralen Einrichtungen, etwa in Verbindung mit Kirche und Dorfhaus, ist im Nahbereich der L 1223 denkbar.

C – Kleinwetzdorf

Dieses Gebiet befindet sich zwischen Groß- und Kleinwetzdorf und stellt eine siedlungsmäßige Verbindung zwischen diesen beiden Ortsteilen, sowie weiter nach Glaubendorf dar. Südöstlich und südwestlich befinden sich bebaute Bereiche, die jedoch noch nicht als Bauland gewidmet sind. Auch dieses Gebiet schließt an das bestehende Wohnbauland von Großwetzdorf östlich der Schmida an und bildet damit das Bindeglied zwischen diesem Ortsteil und Kleinwetzdorf und Glaubendorf. Fußwegverbindungen in allen Richtungen sind bereits zum Großteil vorhanden. Neben einem Kommunalzentrum ist eine Reihenhausbebauung geplant, welche für eine funktionale Nutzungsmischung sorgt.

Derzeit ist das Gebiet noch nicht HW-100-sicher, es wird jedoch bereits daran gearbeitet, durch geringe kostengünstige Geländeänderungen die HW-100-Sicherheit herzustellen.

Weitere potentielle Standorte für Siedlungserweiterungen, jedoch nicht für zentrale Funktionen, sind

D – Neu-Glaubendorf-Süd

Dieser Bereich weist eine Anbindung an die Infrastruktur auf und könnte – theoretisch – weiterentwickelt werden. Allerdings liegt dieses Gebiet sehr dezentral zum Gemeindepunkt. Es ist geplant, hier lediglich eine einzeilige Erweiterung entlang der bestehenden Straße umzusetzen. Nach Süden hin wären jedoch Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

E - Oberthern

Dieser Bereich befindet sich im nördlichen Anschluss des Ortsgebietes. Hier könnte eine Bebauung mit Wohnhäusern erfolgen. Allerdings müsste eine neue Erschließungsstraße errichtet werden. Daher wurde im bisherigen Diskussionsprozess angeregt, eine für die Gemeinde kostengünstigere Alternative zu finden. Diese könnte südlich der Landesstraße liegen. Auch hier könnten theoretisch zentrale Einrichtungen angesiedelt werden, allerdings liegt auch dieser Standort für derartige Zwecke zu dezentral.

Für die folgende Alternativenprüfung werden daher lediglich die Standorte A, B und C herangezogen, weil nur diese dem Kriterium „zentrale Lage“ am ehesten entsprechen.

3.3. Alternativenprüfung- Bewertung der Standorte im Hinblick auf die Wohnnutzung

Bodenverbrauch/Zersiedelung

Laut aktueller Flächenbilanz weist die Gemeinde eine Baulandfläche von 90,93 ha auf, davon sind 73,05 ha bebaut und 17,77 ha unbebaut.

Das Wohnbauland weist eine Fläche von 79,25 auf, davon 13,25 ha unbebaut. Das sind lediglich 16,7% des gesamten Wohnbaulandes.

In dieser Reserve sind die nach der aktuellen Änderung des Flächenwidmungsplanes vergrößerten Baulandflächen bereits enthalten. Die neu zu widmenden Flächen laut Änderungspunkt 34 betragen ca. 1,03 ha Bauland-Kerngebiet und 0,5 ha Bauland-Sondergebiet, also insgesamt 1,53 ha Bauland. Diese Fläche ist als Gemeindeeigentum sofort verfügbar.

Die folgenden Flächenausmaße betreffen im Wesentlichen nur jene im Vorentwurf zum Entwicklungskonzept vorgesehenen Entwicklungsgebiete.

Standort A - Glaubendorf

2,8 ha für 32 Wohneinheiten, d.s. 875m²/WE

Rang 3

Standort B: – Großwetzdorf-Süd

4,4 ha für 52 Wohneinheiten, d.s. 845 m²/WE

Rang 2

Standort C: – Kleinwetzdorf

1,03 ha BK, davon 0,56 ha für 24 Reihenhäuser, d.s. 234 m²/WE

Rang 1

Verkehrsanbindung

Standort A - Glaubendorf Straßenneubau 400 lfm, Ausbau 200 lfm, 15,6 lfm/WE (für Ausbau Annahme 50% Kosten) 2 Anbindungspunkte, davon einmal Landesstrasse, Ansatz für Fußweg entlang der Bahnböschung	Rang 3
Standort B: – Großwetzdorf-Süd Strassenneubau 750 lfm – 14,4 lfm/WE 3 Anbindungspunkte, davon einmal Landesstrasse, nur Gehsteig	Rang 2
Standort C: – Kleinwetzdorf Strassenneubau 100 lfm, restliche Aufschliessung durch private Verkehrsfläche, 4,2 lfm/WE 1 Anbindungspunkt, Fußwegverbindungen entlang der Schmida, entlang der Landesstrasse und in die nördlichen und östlichen Ortsteile	Rang 1

Untergrundverhältnisse – Bewertung Bodenverlust

Standort A - Glaubendorf Tschernosem auf Löß – mäßig trocken, mäßig durchlässig, mäßige Speicherkraft – Mäßig abschwemmungsgefährdet – gut zu bearbeiten – hochwertiges Ackerland – tiefgründig	Rang 3
Standort B: – Großwetzdorf-Süd Im oberen Bereich: Tschernosem auf Löß – mäßig trocken, mäßig durchlässig, mäßige Speicherkraft – Mäßig abschwemmungsgefährdet – gut zu bearbeiten – hochwertiges Ackerland – tiefgründig Im unteren Bereich: kalkhaltiger Grauer Auboden aus jungem, feinem Schwemmaterial - - mäßig wechselfeucht, mäßig durchlässig, mäßige Speicherkraft – nur bei Katastrophenhochwasser mäßig überschwemmungsgefährdet – gut zu bearbeiten – hochwertiges Ackerland – tiefgründig	Rang 2
Standort C: – Kleinwetzdorf kalkhaltiger Grauer Auboden aus jungem, feinem Schwemmaterial - - mäßig wechselfeucht, mäßig durchlässig, mäßige Speicherkraft – nur bei Katastrophenhochwasser mäßig überschwemmungsgefährdet – gut zu bearbeiten – hochwertiges Ackerland – tiefgründig	Rang 1

Untergrundverhältnisse – Bewertung Erosionsgefährdung

Standort A - Glaubendorf keine bis mittlere Erosion	Rang 2
Standort B: – Großwetzdorf-Süd geringe bis mittlere Erosion	Rang 3
Standort C: – Kleinwetzdorf keine bis geringe Erosion	Rang 1

Ortsbild

Die Bewertung erfolgt aufgrund eines ersten Gestaltungsentwurfes für die jeweiligen Siedlungen. Sollten diese in einen Bebauungsplan umgesetzt werden, so ergeben sich die im folgenden angeführten Bebauungsbestimmungen.

Standort A - Glaubendorf

Offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I, II, Bebauungsdichte 25-30%
Anpassung an den Umgebungsbestand mit lockerer
Einfamilienhausbebauung und offenen Baufluchten Rang 3

Standort B: – Großwetzdorf-Süd

Offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I, II, Bebauungsdichte 25-30%
Anpassung an den Umgebungsbestand mit lockerer
Einfamilienhausbebauung und offenen Baufluchten
Staffelung der Baukörper zur Erzeugung von Räumen Rang 2

Standort C: – Kleinwetzdorf

Teilweise geschlossene Bauweise, Bauklasse II, Bebauungsdichte bis 40%
Neue Akzentsetzung und Anpassung an den Umgebungsbestand mit hohen Bäumen,
geschlossene Baufluchten und damit Erzeugen von Raumkanten Rang 1

Energieausweis

Standort A - Glaubendorf

Energieausweis D - Rang 3

Standort B: – Großwetzdorf-Süd

Energieausweis D - Rang 3

Standort C: – Kleinwetzdorf

Energieausweis B - Rang 1

Verfügbarkeit/Umsetzungswahrscheinlichkeit

Standort A – Glaubendorf

Derzeit nicht bekannt, mehrere Grundeigentümer Rang 3

Standort B: – Großwetzdorf-Süd

Derzeit nicht bekannt, mehrere Grundeigentümer Rang 3

Standort C: – Kleinwetzdorf

Gemeindegrund, nach Herstellung der Hochwassersicherheit verfügbar Rang 1

Immissionen aus Verkehr

Als potentielle Lärmimmissionen kommen in der Gemeinde Heldenberg folgende in Frage:

1. Eisenbahnlinie:

Nach dem Schienenlärmkataster bewegt sich die 50 dB-Isophone in einer wechselnden Entfernung von 25 bis 70 m von der Bahnachse - je nach Geländebeziehungen. Aufgrund der geringen Frequenzen wird der Bahnlärm von der Bevölkerung weniger störend empfunden wie der Lärm aus KFZ-Verkehr (=Schienenbonus)

2. Straßenverkehrslärm

Wichtigster Lärmereger ist die Bundesstraße 4. Diese weist laut Angaben der Abteilung FB Verkehrssicherheit 2009 einen JDTV von 10.734 KFZ/24 Std. auf (Zählstelle Glaubendorf, km 21,600.

Eine weitere Straße mit überörtlicher Bedeutung ist die L 27: Für diese wurde 2007 ein JDTV von 1357 KFZ/24 St. ermittelt.

Standort A – Glaubendorf

Nähe zur Eisenbahn, jedoch außerhalb der 50 dB-Isophone

lt Schienenlärmkataster. Es können 5 dB als Schienenbonus abgezogen werden, sodaß dieses Gebiet der Lärmschutzverordnung entspricht. Rang 2

Standort B: – Großwetzdorf-Süd

Nähe zu einer wenig befahrenen Landesstrasse,
Entfernung zur B 4 ca. 400 m

Laut VCD-Lärmrechner ergibt sich bei einer Entfernung von 400 m und dem DTV von 10.734 KFZ/24 Std. für dieses Gebiet eine Lärmimmission von 51,7 dB (Tag) und 44,3 dB (Nacht) und liegt somit unter den Werten lt. Lärmschutzverordnung für Bauland-Wohngebiet von 55 dB (Tag) und 45 dB (Nacht) Rang 1

Standort C: – Kleinwetzdorf

Entfernung zur B 4 ca. 150 m

Laut VCD-Lärmrechner ergibt sich bei einer Entfernung von 150 m und dem DTV von 10.734 KFZ/24 Std. für dieses Gebiet eine Lärmimmission von 56 dB (Tag) und 48,7 dB (Nacht) und liegt somit unter den Werten lt. Lärmschutzverordnung für Bauland-Kerngebiet von 60 dB (Tag) und 50 dB (Nacht) Rang 3

Standortgefahr Hochwasserabfluss

Im Bereich der Gemeinde Heldenberg bestehen folgende Gefährdungen durch Hochwasser:

1. Gefahren durch Abschwemmungen und Bodenerosion bei Starkregenereignissen:

Diese treten insbesondere an den Hängen des Schmidatales und des Seitentales nach Oberthem auf. Hier wurden in der Vergangenheit zahlreiche Retentionsbecken errichtet, um eine Vermurung der Siedlungen zu verhindern.

Für die Schaffung von neuen Siedlungsgebieten soll als Voraussetzung die gefahrlose Abführung der Oberflächenwässer gelten. Darüber hinaus soll auch verhindert werden, dass durch die Summation von versiegelten Flächen die Vorfluter in ihrer Abflussleistung überfordert werden. Das heißt, daß bei der Anlage neuer Siedlungen entsprechende Rückhalteflächen geschaffen werden müssen. Diese könnten gegebenenfalls für Gemeinschaftsgrünflächen, wie Spielplätze, etc. genutzt werden.

2. Gefahren durch Überflutungen der Schmida bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen:

Dazu wurde eine entsprechende Studie erstellt, und die HW-100-Linie im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

Zur Beurteilung der Hochwassergefährdung können einerseits die HW-100-Linie, andererseits die Ergebnisse der Bodenkartierung herangezogen werden

Standort A – Glaubendorf

Mäßig abschwemmungsgefährdet

außerhalb der HW-100-Linie

keine bis mittlere Erosion

Rang 1

Standort B: – Großwetzdorf-Süd

Im oberen Bereich mäßig abschwemmungsgefährdet

Im unteren Bereich nur bei Katastrophenhochwässern

mäßig überschwemmungsgefährdet

außerhalb der HW-100-Linie

geringe bis mittlere Erosion

Rang 2

Standort C: – Kleinwetzdorf

nur bei Katastrophenhochwasser mäßig überschwemmungsgefährdet

teilweise im HW-100, jedoch sehr seicht (20-30 cm)

keine bis geringe Erosion

Rang 3

Standortgefahr mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes

Diese Frage kann erschöpfend nur nach Vorliegen geologischer Untersuchungen beantwortet werden. Bis diese vorliegen, muss die Beurteilung offen gelassen werden.

Jedenfalls haben die Erfahrungen gezeigt, dass durch entsprechende bauliche Vorkehrungen die Gefahren von Setzungen und Rutschungen hintangehalten werden können.

Erste Anhaltspunkte gibt die Geologische Karte von Niederösterreich (Geologische Bundesanstalt 2002).

Folgende geologischen Formationen befinden sich im Gemeindegebiet Heldenberg
(die Zahlen in Klammern beziehen sich auf die Legende der geologischen Karte):

Quartär – Oberpliozän – Allgemeine Ausscheidungen

(2) Talfüllung – Jüngster Talboden (Kies, Auelehm)

im Bereich der Schmida-Niederung

(19) Löss, Lösslehm – im Anschluss an (2)

Molasse

(109) Ton und Sand

(111) Hollabrunn – Mistelbach – Formation (Kies, Sand, Schluff)

(auf den höherliegenden Teilen des Gemeindegebietes)

(116) Grund-Formation, Gaidorf-Formation, Mailberg-Formation (Mergel, Sand, Kalkstein)

- südlich Großwetzdorf

Standort A – Glaubendorf

Lt. Hydrographischen Flächendaten

Überwiegend Ton, Mergel und Sand, örtlich Kies, Sandstein und Konglomerate

Lt. Geologischer Karte: (19) Löss, Lösslehm

Rang -

Standort B: – Großwetzdorf-Süd

Hydrographischen Flächendaten: überwiegend Kies und Sand, örtlich Moräne

Dies gilt für den gesamten Bereich

Lt. Geologischer Karte: (2) Talfüllung – Jüngster Talboden (Kies, Auelehm)

im Bereich der Schmida-Niederung

Rang -

Standort C: – Kleinwetzdorf

Hydrographischen Flächendaten: überwiegend Kies und Sand, örtlich Moräne

Dies gilt für den flußnahen Bereich, der westliche Bereich liegt außerhalb

Lt. Geologischer Karte: (2) Talfüllung – Jüngster Talboden (Kies, Auelehm)

im Bereich der Schmida-Niederung

Rang -

Zu Standortgefährdungen durch mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes ist festzustellen, dass in allen geologischen Einheiten mehr oder weniger große Siedlungen bestehen. Im Jüngsten Talboden sind dies ein Großteil der Ortsgebiete von Großwetzdorf, Glaubendorf, Unter- und Oberthern bzw. auch Großweikersdorf. Nach Auskunft der Gemeinde Heldenberg sind Flächen mit verminderter Tragfähigkeit nicht bekannt.

3.4. Alternativenprüfung- Bewertung der Standorte im Hinblick auf die Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Heldenberg ist gekennzeichnet durch folgende 2 unterschiedlichen Bereiche:

Zentrale Siedlungsachse Schmidatal Glaubendorf, Neu-Glaubendorf, Kleinwetzdorf und Großwetzdorf

Neu-Glaubendorf ist funktional als Siedlungsausläufer von Ziersdorf anzusehen. Glaubendorf und Kleinwetzdorf sind im Laufe der Zeit zusammengewachsen und bilden heute ein zusammenhängendes Siedlungsband zwischen Bahnlinie und Bundesstraße. Kleinwetzdorf hatte sich ursprünglich weiter nach Süden hin ausgedehnt, es wurden jedoch in den Jahren 1843 bzw. 1862 insgesamt 26 Häuser abgetragen, um dem Schlosspark bzw. der Verlegung der Kaiserstraße Platz zu machen.

Großwetzdorf, östlich der Schmida, hat sich in den letzten Jahrzehnten in westlicher Richtung, also zur Schmida hin entwickelt. Groß- und Kleinwetzdorf sind durch die Kastanienallee miteinander verbunden.

Die historische Dorfform von Glaubendorf ist das Angerdorf, von Kleinwetzdorf das Straßendorf und von Großwetzdorf das Gassendorf.

Nebensiedlungsachse
Unterthern und Oberthern

Diese liegt in einem Seitental der Schmida (Thernbachgraben).

Unterthern ist ein Straßendorf, Oberthern ein unregelmäßiges oder frühes Angerdorf.

Unterthern hat sich im Laufe der Zeit in südwestlicher Richtung, jenseits des Thernbaches hin entwickelt – zunächst mit landwirtschaftlichen Gebäuden, später mit Wohnhäusern.

Oberthern hingegen entwickelte sich in südöstlicher Richtung, entlang eines Baches. Auch hier folgte die Wohnnutzung der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung.

Beide Dörfer liegen etwas abseits der zentralen Verkehrs- und Infrastrukturachse des Schmidatales.

Im Bereich der zentralen Siedlungsachse wohnen derzeit (2010) 896 Einwohner oder 74% der Gesamtbevölkerung, in der Nebenachse 318 Einwohner oder 26% der Gesamtbevölkerung.



Entwicklungspotential

Zur Beurteilung der Standorte ist das im Umgebungsbereich vorhandene Entwicklungspotential für Siedlungsgebiete zweifellos von besonderem Interesse. Insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit kann der richtige Standort für zentrale Einrichtungen in Zukunft ein wichtiger Beitrag zum „Verkehrssparen“ sein.

Aufgrund der bisherigen Bearbeitung und Diskussion des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ergeben sich die in der umseitigen Plandarstellung gekennzeichnete Gebiete für die Siedlungsentwicklung, wobei zwischen einer kurz- bis mittelfristigen und einer langfristigen Entwicklung unterschieden wird.

Für die kurz- bis mittelfristige Betrachtung ergibt sich folgendes Bild des Siedlungspotentiales:

Standort A - Glaubendorf
2,8 ha für 32 Wohneinheiten, d.s. 875m²/WE

Standort B: – Großwetzdorf-Süd
4,4 ha für 52 Wohneinheiten, d.s. 845 m²/WE

Standort C: – Kleinwetzdorf
1,03 ha BK, davon 0,56 ha für 24 Reihenhäuser, d.s. 234 m²/WE

Bei den Standorten A und B verringert sich dieses Potential allerdings durch den Flächenverbrauch der zentralen Einrichtungen, die auf Kosten der Wohnbebauung gehen. Bei Standort C ist dies nicht der Fall.

Die langfristigen Erweiterungen sind wie folgt zu bewerten:

Standort A – Glaubendorf
Lückenschluss, daher nicht mehr erweiterungsfähig
Das Erweiterungspotential bei Standort A ist infolge der Nähe der Eisenbahn und der Bundesstraße auf Baulücken beschränkt. Potential: max. 15 Bauplätze

Standort B: – Großwetzdorf-Süd
Nach Süden hin großräumig erweiterungsfähig
Das Erweiterungspotential bei Standort B schließt an das bestehende Bauland unmittelbar an. Potential ca. 40 Bauplätze

Standort C: – Kleinwetzdorf
Nach Norden hin erweiterungsfähig, jedoch Herstellung der Hochwassersicherheit als Voraussetzung. Diese ist aufgrund der geringen Überflutungshöhe (2-3 dm) durch kompensatorische Maßnahmen im Oberlauf der Schmida durchaus realisierbar (siehe auch Plandarstellung „Freihalteflächen“ im Anhang). Östlich der Schmida besteht keine Überflutungsgefahr.
Potential ca. 60 Bauplätze für Reihenhäuser (westl. der Schmida) und 40 Bauplätze für Einfamilienhäuser östlich der Schmida, insgesamt 100 Bauplätze



Potentiale insgesamt:

Standort A – Glaubendorf: 47 Bauplätze	Rang 3
Standort B: – Großwetzdorf-Süd 92 Bauplätze	Rang 2
Standort C: – Kleinwetzdorf 124 Bauplätze	Rang 1

Einzugsbereiche

Für den Variantenvergleich wird eine Entfernung von 1.500 m für einen engeren Einzugsbereich angenommen. Dabei zeigt sich folgendes Bild:

Standort A – Glaubendorf

Im Einzugsbereich liegen die Ortsteile Glaubendorf und Kleinwetzdorf zur Gänze, also inklusive des westlichen Entwicklungsgebietes für Standort C

Potential:

- 32 WE am Standort
 - + 15 WE im Nahbereich
 - + 24 WE (Reihenhäuser Standort C)
 - + 71 WE
- RANG 3

Standort B: – Großwetzdorf-Süd

Im Einzugsbereich liegen der Ortsteil Großwetzdorf und ein kleiner Teil von Kleinwetzdorf

Potential

52 WE am Standort B
+ 40 WE bei Erweiterung am Standort B
+ 100 WE bei Standort C
192 WE
RANG 2

Standort C: – Kleinwetzdorf

Im Einzugsbereich liegt nahezu der gesamte Ortsteil Glaubendorf, Kleinwetzdorf zur Gänze, ebenso Großwetzdorf.

Potential:

100 WE am Standort C
+ 92 WE am Standort B
+ 32 WE am Standort A
+ 15 WE bei Erweiterung Standort A
+ 239 WE
RANG 1

Erreichbarkeiten

Zur Beurteilung der Erreichbarkeit der einzelnen Standorte dient zunächst die Entfernung:

	Standort A	Standort B	Standort C
Oberthern	7500	5000	6000
Unterthern	6000	4000	5000
Großwetzdorf	2000	0	500
Kleinwetzdorf	1000	1500	0
Glaubendorf	0	2500	1500
insgesamt	16.500	13.000	13.000

Um zu einer Gewichtung zu kommen, die auch die Bevölkerungsverteilung berücksichtigt, werden in einem weiteren Schritt die bestehenden Einwohnerzahlen, ergänzt um das Bevölkerungspotential herangezogen. Dieses wird vereinfacht berechnet, indem pro Wohneinheit ein Durchschnittswert von 2,5 EW angenommen wird.

	EW 2010	EW künftig	EW insgesamt	Anteil
Oberthern	182	45	227	12
Unterthern	145	45	190	10
Großwetzdorf	359	230	589	31
Kleinwetzdorf	80	250	330	17
Glaubendorf	457	118	575	30
insgesamt	1.223	688	1.911	100

Danach werden die jeweiligen Entfernungen mit dem Anteil verknüpft, z.B. für Oberthern (bei Standort A):

7500 m (Entfernung zum Standort A) x 0,12 (=12% der Bevölkerung) = 900

Dies bedeutet: Je geringer die Zahl, desto günstiger der Standort, d.h.: zu diesem Standort gibt es den geringsten Wegwiderstand, oder vereinfacht gesprochen: zu diesem Standort muß die Summe aller Einwohner die geringste Wegstrecke zurücklegen

	Standort A	x Anteil	Standort B	x Anteil	Standort C	x Anteil
Oberthern	7500	900	5000	600	6000	720
Unterthern	6000	600	4000	400	5000	500
Großwetzdorf	2000	620	0	0	500	155
Kleinwetzdorf	1000	170	1500	255	0	0
Glaubendorf	0	0	2500	750	1500	450
insgesamt	16.500	2290	13.000	2005	13.000	1825
RANG		3		2		1

Bewertung und Zusammenfassung

Die folgende Tabelle zeigt die Bewertung der einzeln angeführten Aspekte, wobei eine Summation der jeweiligen Ränge erfolgt.

	A	B	C
Bodenverbrauch/Zersiedelung	3	2	1
Verkehrsanbindung	3	2	1
Bodenverlust	3	2	1
Bodenerosion	2	3	1
Ortsbild	3	2	1
Energieausweis	1	3	3
Verfügbarkeit/Umsetzungswahrscheinlichkeit	3	3	1
Immissionen aus Verkehr	2	1	3
Hochwasserabfluss	1	2	3
Tragfähigkeit	-	-	-
Entwicklungspotential	3	2	1
Einzugsbereiche	3	2	1
Erreichbarkeit	3	2	1
Gesamtbewertung	30	26	18
Rang	3	2	1

Die Bewertung erfolgt nach den jeweiligen Rängen:

1 = am besten, 3= am schlechtesten.

Die sich ergebende Summe ergibt die Gesamtbewertung.

Das Ergebnis zeigt folgendes Bild:

Rang 1: Standort C (18 Punkte)

Rang 2: Standort B (26 Punkte)

Rang 3: Standort A (30 Punkte)

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Alternativenprüfung den Standort A als den für den Ausbau von zentralen Einrichtungen sowie für die Siedlungsentwicklung am Günstigsten ergeben hat.

4. Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen

Für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Umweltauswirkungen als nicht erheblich zu bewerten:

Durch die neue Wohnbaulandwidmung wird die Flächenbilanz nur geringfügig belastet. In Anbetracht der Gesamtfläche der Gemeinde ergeben sich dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Umweltziele wurden im Rahmen des bisher gültigen Örtlichen Raumordnungsprogrammes, der lediglich aus dem Flächenwidmungsplan besteht, nicht formuliert. Es wird vielmehr Aufgabe des derzeit in Ausarbeitung befindlichen Örtlichen Entwicklungskonzeptes sein, derartige Ziele zu formulieren. Ausgangspunkt dafür sind jedenfalls die generellen und besonderen Leitziele des NÖ-Raumordnungsgesetzes, wie

- schonende Verwendung natürlicher Ressourcen
- Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen (derzeit nicht bekannt)
- Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadeplätze und dergleichen)
- Sicherung und Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung
- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen
- Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung.*
- Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilkimate und Reinheit der Luft;
- Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;
- Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei der Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;
- Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u.dgl.;
- Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.
- Festlegung siedlungstrennender Grünzüge und Siedlungsgrenzen zur Sicherung regionaler Siedlungsstrukturen und typischer Landschaftselemente.
- Abstimmung des Materialabbaues auf den mittelfristigen Bedarf, auf die ökologischen Grundlagen und auf die anderen Nutzungsansprüche.
- Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.
- Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.
- Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u.dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepaßte und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.

Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen für die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes werden im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zum Örtlichen Entwicklungskonzept formuliert werden.

5. Durchführung von Konsultationen

Die Durchführung von Konsultationen ist gemäß den Bestimmungen des NÖ-Raumordnungsgesetzes im Rahmen der 6-wöchigen Auflagefrist gegeben. In dieser Zeit wird der vorliegende Umweltbericht gemeinsam mit den üblichen Unterlagen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Gemeindeamt der Gemeinde Heldenberg öffentlich aufgelegt. Das Informations- und Stellungnahmerecht ist somit gewährleistet.

6. Abwägung der Ergebnisse im Rahmen der Entscheidung

Aufgrund des Ergebnisses der Strategischen Umweltprüfung zu den geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes, insbesondere im Hinblick darauf, dass durch die geplanten Änderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, wird der Gemeinderat diese Änderungen - nach Erwägung allfälliger schriftlicher Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auflagefrist – beschließen.

7. Zusammenfassung.

Die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes umfasst zahlreiche kleinere Änderungspunkte, von denen 1 Änderungspunkt auf mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt untersucht wurde. Dabei wurde ein Variantenvergleich angestellt, der gezeigt hat, dass die nunmehr geplante Variante unter 3 Varianten den 1. Rang einnimmt und infolge der sofortigen Verfügbarkeit weiterverfolgt wird.

Auch wird durch diese Maßnahme ein sich zwischen bebauten Gebieten an diese anschließender Bereich einer baulichen Nutzung als Kerngebiet mit multifunktionaler Ausprägung und verkehrsgünstiger Lage zugeführt.

Auch hat sich eine weitgehende Übereinstimmung der geplanten Änderungen mit den im NÖ-Raumordnungsgesetz formulierten Umweltzielen ergeben, sodass der Gemeinderat nach Erwägung allfälliger schriftlicher Stellungnahmen die Änderungen des Flächenwidmungsplanes beschließen wird.

Loosdorf, 12.7.2010



Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer

Anlagen:

Lärmberechnung für 2 Siedlungen

6 Plandarstellungen 1 : 25.000

SIEDLUNG KLEIN-WETZDORF/ZENTRUM

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	10734	69.6 dB(A)
Straßengattung: Bundesstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-1.5 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	150 m	-7.3 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	-3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.8 dB(A)

Mittelungspegel (Tag/Nacht) **T** 56 dB(A) **N** 48.7 dB(A)

Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach
beiden Seiten je 455 m einsehen können!

Copyright©2001 Reimer Paulsen

SIEDLUNG GROSS-WETZDORF

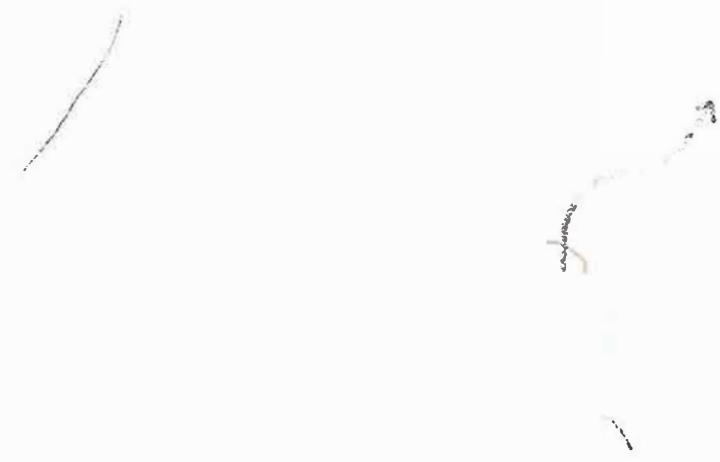
Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	10734	69.6 dB(A)
Straßengattung: Bundesstraßen		
Höchstgeschwindigkeit	100 km/h	-0.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	400 m	-13.3 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	10 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.5 dB(A)

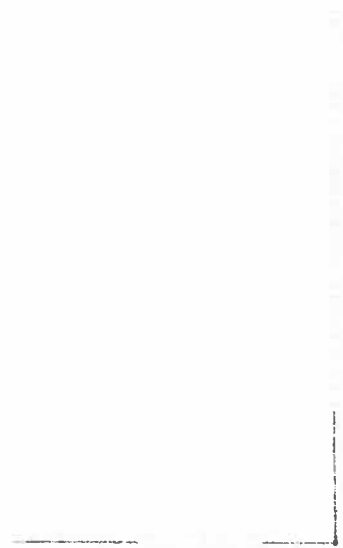
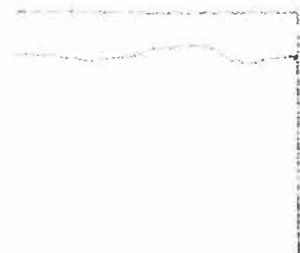
Mittelungspegel (Tag/Nacht) **T** 51.7 dB(A) **N** 44.3 dB(A)

Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach
beiden Seiten je 859 m einsehen können!

Copyright©2001 Reimer Paulsen

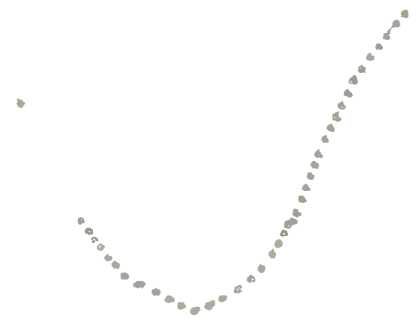


STANDORTVARIANTEN A, B, C
SIEDLUNGSACHSEN
REKURTE GEBIETE
GRÜN-/ERHOLUNG-/SPORT FLÄCHEN
STRASSEN
EISENBAHN





2



VARIANTENVERGLEICH
ERREICHBARKEIT/EINZL. BEREICH
STANDORT A

VARIANTENVERGLEICH
ERREICHBARKEIT / ENZUGSBEREICH
STANDORT B

