

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

### **6.1.5. PLANUNGSABSICHTEN IM BEREICH SIEDLUNGSSTRUKTUR- WOHNGEBIETSBEREICHE**

Im gegenständlichen Kapitel werden die Planungsabsichten zum Themenbereich „Siedlungsstruktur-Wohngebietsbereiche“ beschrieben.

Dabei werden die im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Maßnahmen sowie die daraus ev. resultierenden unmittelbaren bzw. mittel- bis langfristig geplanten Widmungsänderungen zum Flächenwidmungsplan erläutert (ergänzende Erläuterungen zu den, im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung vorgesehenen Änderungen zum Flächenwidmungsplan – siehe Ordner 2, Abschnitt G4).

#### **6.1.5.1. Maßnahmen im Bereich der bestehenden Wohnbaulandflächen**

Das Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf setzt sich aus den Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf sowie dem an der südlichen Gemeindegrenze, an den Siedlungsraum der Gemeinde Strasshof an der Nordbahn angrenzenden Ortsteil Silberwald zusammen. Die Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf sind durch eine Parkanlage und eine Häuserzeile entlang der „B220“ verbunden und weisen sehr kompakte Siedlungskörper auf. An der südwestlichen Gemeindegrenze zu Auersthal befindet sich der ehemalige Gutsbetrieb „Zuckermantelhof“. Zersiedelungstendenzen, wie sie in anderen Gemeinden zu beobachten sind, bestehen in der Gemeinde nicht. (Detaillierte Beschreibung der Siedlungsentwicklung und –struktur siehe Kapitel 6.1.1.6)

Die technische Infrastruktur ist im Bereich der Baulandwidmungen vorhanden bzw. leicht herzustellen.

Der überwiegende Teil der Baulandflächen liegt im Einzugsbereich von Bushaltestellen. Der Ortsteil Silberwald liegt zusätzlich im Einzugsbereich der Bahnhaltestelle Silberwald (Nordbahn Wien – Breclav).

#### **Hauptsiedlungsraum Schönkirchen und Reyersdorf**

Der Bereich um die zusammengewachsenen Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf bildet den Hauptsiedlungsraum und somit das Zentrum der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf. Die Ortszentren von Schönkirchen und Reyersdorf (Änderungspunkt „C6“) weisen eine gemischte Nutzungsstruktur (zentrale, öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, betriebliche Nutzung und Wohnnutzung) auf. Das Ortszentrum von Schönkirchen liegt zum größten Teil bereits innerhalb der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“. Im Ortszentrum von Reyersdorf ist jedoch, aufgrund der ehemals landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur (die zwischenzeitlich stark zurückgegangen ist) die Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“ festgelegt.



**Abbildung 25: Ortszentren Schönkirchen und Reyersdorf**  
**Ortszentrum Schönkirchen – Ansicht von Süden**

**Ortszentrum Reyersdorf – Ansicht von Norden**

Quelle: Fotos vom 19. März 2012

Im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept sind diese Ortszentren von Schönkirchen und Reyersdorf als „Zentrale Ortsbereiche (OZ-SÖ, OZ-RE)“ und „Bereiche für verdichtete Bebauung“ ausgewiesen – in denen „der bestehende dörfliche Charakter bei gleichzeitiger zentralörtlicher Funktion beibehalten werden soll“. Die Abgrenzung dieser Bereiche orientiert sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen (keine aktiven landwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe im Bereich der Ortszentren).

Die Stärkung der zentralörtlichen Funktion (gemischte Nutzung und Möglichkeit zur Verdichtung der Bebauung) soll insbesondere durch die Ausweisung von „Bauland-Kerngebiet (BK)“ sowie durch die Erhöhung der Wohndichteklasse von „-a (<60EW/ha)“ auf „-b (60-120 EW/ha)“ im Flächenwidmungsplan ermöglicht werden. (Änderungspunkte „B1“ und „B2“).

Diese Widmungsfestlegungen sind großteils im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung vorgesehen – eine Ausnahme bildet der Bereich des bestehenden Bauhofes im Ortszentrum Schönkirchen, dessen Verlagerung mittel- bis langfristig geplant ist:

- Eine Umwidmung der Flächen im Bereich des Bauhofes von "Bauland-Betriebsgebiet (BB)" in "Bauland-Kerngebiet (BK)" ist erst bei Verlegung des Bauhofes bzw. bei Vorliegen eines konkreten Projektes mit einer der zentralen Bedeutung des Bereiches entsprechenden Bebauung und eines Sanierungskonzeptes bzw. einer abschließenden Beurteilung für die in diesem Bereich gemeldete Altlast möglich.

Anmerkung: Nach Auskunft des Amtes der NÖ Landesregierung – Abteilung Wasserwirtschaft sind zusätzliche Untersuchungen in Bezug auf die gemeldete Altlast vorgesehen, wobei Mitte bis Ende 2012 erste Ergebnisse vorliegen könnten.

Eine mögliche Erweiterungsfläche für den zentralen Ortsbereich von Schönkirchen befindet sich im östlichen Anschluss an das Ortszentrum von Schönkirchen – der Bereich weist aufgrund der gemischten Nutzungsstruktur und der zentralen Lage eine ähnliche Struktur und Eignung auf -

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



wird jedoch aufgrund der Nähe zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb derzeit als „Eignungsfläche für verdichtete Wohnbebauung“ festgelegt (Änderungspunkt „B11“):

- Eine zukünftige gemischte Nutzungsstruktur durch die Umwidmung in „Bauland-Kerngebiet (BK)“ soll in diesem Bereich nur dann möglich sein, wenn keine Widersprüche bzw. Nutzungskonflikte zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb bestehen.

### **Ortsteil Silberwald**

Der Ortsteil Silberwald liegt abseits des Hauptsiedlungsraumes im direkten Anschluss zur Nachbargemeinde Strasshof an der Nordbahn. Silberwald ist eine reine Wohnsiedlung mit keinen nennenswerten öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen.

Aufgrund der großen Entfernung zu den Hauptorten Schönkirchen und Reyersdorf soll auch in diesem Ortsteil die Entwicklung eines gemischt genutzten Bereiches mit verdichteten Bebauungsstrukturen ermöglicht bzw. forciert werden. Daher wird im Örtlichen Entwicklungskonzept ein „Zentraler Ortsbereich – Ortsteilzentrum Silberwald (OTZ-SI)“ im Bereich der Außenstelle des Gemeindeamtes ausgewiesen, wo gemischte Nutzungsstrukturen und verdichtete Wohnbebauung auf einer kleinflächigen Reservefläche ermöglicht werden sollen. Im Flächenwidmungsplan ist der Bereich bereits als „Bauland-Kerngebiet (BK)“ ausgewiesen, im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung ist eine Erhöhung der Wohndichteklasse von „-a (<60EW/ha)“ auf „-b (60-120 EW/ha)“ – wie in den Ortszentren von Schönkirchen und Reyersdorf - vorgesehen (Änderungspunkte „C6“ und „B3“).

**Abbildung 26: Ortsteilzentrum Silberwald**  
**Ortsteilzentrum Silberwald – Ansicht von Süden**

**Ortsteilzentrum Silberwald – Ansicht von Norden**

Quelle: Fotos vom 19. März 2012

### **Weitere, das bestehende Wohnbauland betreffende Maßnahmen:**

Neben den zuvor beschriebenen strukturellen Anpassungen im Bereich der Orts(teil)zentren gibt es weitere Änderungen zum Flächenwidmungsplan, bei denen es sich vorwiegend um Abänderungen von Baulandwidmungsarten aufgrund der Anpassung an geänderte Nutzungsstrukturen im Bereich des bestehenden Siedlungsgebietes handelt (Änderungspunkte „B4“, „B5“, „B6“, „B7“ und „B9“).

Der Änderungspunkt "B8" betrifft die Umwidmung eines Grünlandstreifens von derzeit „Grünland-Materialgewinnungsstätte-Kohlenwasserstoffe (Gmg-CH)“ in „Bauland-Wohngebiet (BW)“ aufgrund der im Zuge der Grundlagenerhebung festgestellten nicht mehr widmungskonformen Nutzung des gegenständlichen Bereiches.

*Bestätigung durch ÖRV*

Alle Änderungen des Flächenwidmungsplanes werden auch in der Beschreibung und Begründung der wesentlichen Flächenwidmungsplanänderungen im Abschnitt G4 - Ordner 2 ausführlich behandelt.

### **6.1.5.2. Maßnahmen hinsichtlich der zukünftigen Siedlungsentwicklung - Neuordnung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche – gemäß SUP**

Wie bereits einleitend im Kapitel 6 angeführt, ist das Örtliche Entwicklungskonzept die übergeordnete Planungsebene des Örtlichen Raumordnungsprogrammes, die sich mit den mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde in allen planungsrelevanten Themenbereichen befasst.

Ein ganz wesentliches Steuerungsmittel ist die **Festlegung von Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche**, die in diesem Kapitel ausführlich beschrieben werden.

Bei der Neuordnung der mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsflächen gibt es naturräumliche bzw. raumordnungsrechtliche Einschränkungen, die bei der Standortwahl zu berücksichtigen sind.

**In der MGM Schönkirchen-Reyersdorf sind folgende, die Siedlungsentwicklung einschränkende Aspekte bzw. Festlegungen besonders hervorzuheben:**

- Die MGM Schönkirchen-Reyersdorf liegt fast zur Gänze innerhalb des Aufsuchungsgebietes der „OMV Niederösterreich“, wobei zahlreiche aktive bzw. liquidierte „OMV-Sonden“ im Nahbereich bzw. zum Teil auch innerhalb des Siedlungskörpers liegen. Grundsätzlich ist bei der Errichtung von Wohngebäuden ein Sicherheitsabstand von 100m zu aktiven Sonden einzuhalten, wobei vor Realisierung von Bauvorhaben bei der Montanbehörde um Herabsetzung des Sicherheitsbereiches angesucht werden kann. Die bestehenden OMV-Sonden sind somit als erheblicher Störfaktor in Bezug auf eine geordnete Siedlungsentwicklung anzusehen.

*100m zu Sonden per Hand  
50m zu Sonden per Hand  
So. de*

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



- „Lineare Siedlungsgrenzen“ gemäß §5(1)Z.1 des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RegROP) Nördliches Wiener Umland:
- Schönkirchen: nordöstlicher Ortsrand (Siedlungsgebiet nördlich des Weidenbaches), bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung
  - Schönkirchen: südlicher Ortsrand beim Schlosspark, bestehende Grenze der Baulandwidmung
  - Schönkirchen: südöstlicher Ortsausgang, bestehende Grenze der Baulandwidmung
  - Silberwald: Strasserfeld, nördlicher Ortsrand des Kieslingviertels bzw. Silberwaldsiedlung, bestehende bzw. erweiterte Grenze der Baulandwidmung
- Neben den linearen Siedlungsgrenzen gemäß RegROP „Nördliches Wiener Umland“ werden im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept auch „lineare Siedlungsgrenzen gemäß Örtlichem Raumordnungsprogramm der MGM Schönkirchen-Reyersdorf mit örtlicher Bedeutung“ festgelegt (Änderungspunkt B10): Eine Überschreitung dieser linearen Siedlungsgrenzen mit neuen Baulandwidmungen ist innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes in folgenden Bereichen nicht möglich:
- Schönkirchen-Ost: östlicher Ortsausgang → Verlängerung der linearen Siedlungsgrenze gemäß RegROP in Richtung Norden (Begründung: naturräumliche Grenze / öffentliche Verkehrsfläche)
  - Reyersdorf-West: westlicher Ortsausgang → lineare Siedlungsgrenze entlang der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsfläche „SEG 3“ (vgl. Änderungspunkt „A3“)
  - Silberwald: nördlicher und östlicher Ortsrand des Kieslingviertels bzw. der Silberwaldsiedlung; → Grenze der Baulandwidmung gemäß Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (keine mittel- bis langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche in Silberwald – siehe Kap. 6.1.5.2.3 ) bzw. Änderungspunkt „A4“ im Entwurf zum Flächenwidmungsplan (Rückwidmung Wohnbaulandaufschließungszone- vgl. Kap. 6.1.4 dieses Berichtes sowie Beschreibung und Begründung der wesentlichen Flächenwidmungsplanänderungen im Abschnitt G4 - Ordner 2)

Unter Berücksichtigung der naturräumlichen sowie siedlungsstrukturellen Voraussetzungen sowie übergeordneter Festlegungen werden im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept **„mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche“ im Ausmaß von rund 12ha (Bruttofläche) festgelegt** (Änderungspunkte „A1/A2/A3“).

5,4 - 7,8 ha Bauland Silberwald



**Abbildung 27: Entwicklungsmöglichkeiten für Siedlungserweiterungsgebiete**

Schönkirchen Ost – SEG 1

Reyersdorf West – SEG 3

Reyersdorf Nord – SEG 2

Quelle: Ausschnitte aus dem Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept, M 1:10.000

#### **6.1.5.2.1. Zielsetzung und Begründung der geplanten Festlegung – gemäß SUP**

Ein wesentliches **Leitziel dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes** ist die weitere **Konzentration der Siedlungserweiterung im Hauptsiedlungsraum der Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf.**

Diese beiden Ortschaften weisen aufgrund der vorhandenen zentralen, öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen die beste und wirtschaftlich effizienteste Baulandeignung innerhalb des Gemeindegebietes auf.

Wie bereits in Kapitel 6.1.4 angeführt, sollen sich die mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsflächen für den Geltungszeitraum dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes von 10 Jahren ausschließlich auf diese beiden Ortschaften konzentrieren.

Die **Ausweisung der mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsgebiete** im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept wird **aufgrund folgender Standortvoraussetzungen getroffen:**

- Lage im bzw. im unmittelbaren Anschluss an den Hauptsiedlungsraum der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf
- Berücksichtigung einer möglichst hohen Wohnqualität (u.a. Vermeidung von Nutzungskonflikten)
- Fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs (Bus) sowie der zentralen, öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen
- Einbindung in das Landschaftsbild

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

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



**Folgende Siedlungsentwicklungsgebiete** werden vom bestehenden Siedlungsleitbild, das 1993 im Zuge der erstmaligen Erstellung eines Örtlichen Raumordnungsprogrammes erarbeitet wurde, **übernommen**:

- „Schönkirchen Ost – SEG 1“ im Ausmaß von 3,23ha (Bruttofläche) (Änderungspunkt „A1“) → Baulandlücke im östlichen Ortsbereich von Schönkirchen zwischen den Wohnbaulandflächen im Bereich Bachfeldgasse/Berggasse im Westen und dem Siedlungsgebiet „Teichacker“ im Osten

**Abbildung 28: Siedlungserweiterungsgebiet „Schönkirchen Ost“ (SEG 1)**

---

**Erweiterungsfläche (SEG1) – Ansicht von Osten bzw. Nordwesten (**

Quelle: Fotos vom 19. März 2012

- „Reyersdorf Nord – SEG 2“ im Ausmaß von 2,74ha (Bruttofläche) (Änderungspunkt „A2“) → Baulandlücke im nördlichen Ortsbereich von Reyersdorf zwischen bestehenden Wohnbaulandflächen im Süden, der „L18“ im Westen bzw. der „L3161“ im Norden und dem Siedlungsgebiet „Bachfeld“ im Osten.

**Erweiterungsfläche (SEG2) – Ansicht von Nordwesten bzw. Nordosten (Änderungspunkt „A2“)**

Quelle: Fotos vom 19. März 2012

---

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



Alle weiteren langfristigen Siedlungserweiterungsgebiete gemäß Siedlungsleitbild 1993 sollen nicht in das Örtlichen Entwicklungskonzept übernommen werden und sind somit für den Geltungszeitraum dieses Örtlichen Raumordnungsprogrammes nicht als Entwicklungsgebiete vorgesehen (siehe Kap. 6.1.5.2.3).

Neben den beiden Siedlungserweiterungsgebieten gemäß dem Siedlungsleitbild 1993, wird im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept ein drittes „**neues**“ **Siedlungsentwicklungsgebiet** festgelegt:

- „Reyersdorf West – SEG 3“ im Ausmaß von 6,01ha (Bruttofläche) (Änderungspunkt „A3“) → Baulandflächen am westlichen Ortsrand von Reyersdorf im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbaulandflächen

### SEG 3

#### **Erweiterungsfläche (SEG3) – Ansicht von Südwesten bzw. Nordwesten (Änderungspunkt „A3“)**

Quelle: Fotos vom 19. März 2012

Aufgrund der Größe des Bereiches ist die etappenweise Aufschließung des Siedlungserweiterungsgebietes vorgesehen. Innerhalb der Erweiterungsflächen gibt es zwei Prioritätsstufen („SEG 3a“ im Osten und „SEG 3b“ im Westen), wobei zuerst die Flächen im direkten Anschluss an die bestehenden Wohnbaulandflächen im Osten („SEG 3a“) gewidmet werden sollten. Die Ausweisung von Wohnbaulandflächen sollte für diese Bereiche in Form von Aufschließungszonen erfolgen, um erforderlichenfalls "Freigabebedingungen" für die Eröffnung der Bereiche zur Grundabteilung und Bebauung festlegen zu können (z.B. die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für den jeweiligen Bereich).

#### **Ausweisung im Flächenwidmungsplan im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung :**

Damit bis dahin jegliche Bebauung (landwirtschaftliche Betriebsgebäude o.ä.) bzw. Grünlandnutzungen, die nicht im Einklang mit Siedlungserweiterungsflächen stehen, in den vorgesehenen Entwicklungsgebieten verhindert wird, werden diese Flächen im

Flächenwidmungsplan als „Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)“ ausgewiesen (vgl. Änderungspunkte „A1/A2/A3“).

**Voraussetzung für eine Baulandwidmung im Bereich eines „mittel- bis langfristigen Entwicklungsgebietes“:**

Im Fall einer geplanten Baulandwidmung im Bereich einer Erweiterungsfläche ist die Fläche der Neuwidmung auf die tatsächliche Siedlungsentwicklung abzustimmen, wobei für den Geltungszeitraum dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes eine Obergrenze für zukünftige Baulandwidmungen (vgl. Kapitel 6.1.4) festgelegt wird:

- Eine Baulandwidmung im Bereich der mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche (SEG 1, SEG 2 und SEG 3) durch entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes soll innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes ein Gesamtausmaß von 7,5ha nicht übersteigen und ist an die im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Realisierungsbedingungen gebunden

Weiters sind die Siedlungserweiterungsgebiete an „**Realisierungsbedingungen**“ gebunden. Ein Siedlungserweiterungsgebiet kann erst dann im Flächenwidmungsplan als Wohnbauland ausgewiesen werden, wenn alle, in der Folge angeführten „Realisierungsbedingungen“ erfüllt sind:

**"Realisierungsbedingungen" (SEG 1, SEG 2, SEG 3):**

- ✓ *Sicherstellung der Verfügbarkeit (z.B. durch den Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen gemäß § 16a Abs. 2 des NÖROG 1976 bzw. gleichwertigen zivilrechtlichen Verträgen oder Kauf durch die Gemeinde)*
- ✓ *Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur*
- ✓ *Baulandausweisung nur bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes für Bohrsonden (100m) bzw. bei bescheidmäßig vorliegender Reduzierung des Sicherheitsabstandes 300m neuer post*
- ✓ *Revision des Konzeptes für die Entwicklung neuer Siedlungserweiterungsgebiete nach 10 Jahren anhand der bis dahin tatsächlich erfolgten Einwohner- und Siedlungsentwicklung*

**Zusätzliche „Realisierungsbedingungen“ (SEG 2 und SEG 3):**

- ✓ *Herstellung bzw. Klarstellung der Hochwassersicherheit innerhalb des Siedlungserweiterungsgebietes max. 10m über dem Meeresspiegel*
- ✓ *Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen "siedlungsbezogenen Grünstrukturen" durch entsprechende "Grünland-Widmungen" im Flächenwidmungsplan (unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Reduktion der Sonden-Sicherheitsabstände)*



Zusätzliche „Realisierungsbedingung“ (SEG 2):

- ✓ *Verständigung des Bundesdenkmalamtes von der geplanten Ausweisung als "Bauland-Wohngebiet (BW)"*

**Erschließung und Parzellierung**

Die Erschließung der Siedlungserweiterungsgebiete erfolgt über bestehende öffentliche Verkehrsflächen, wobei die interne Erschließung erst im Zuge der Detailplanung erfolgen soll. Die Verkehrsflächen dienen ausschließlich der internen Erschließung wobei die Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Verkehr und für Fußgänger vor allem im SEG 3 ein wichtiges Planungsziel ist (siehe Kap. 5 bzw. Plandarstellungen des Landschafts- und Verkehrskonzeptes, Ordner 1, Abschnitt E und F). Die Parzellierung der Siedlungserweiterungsgebiete sieht vor allem Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhausbebauung vor. Im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept sind in den Siedlungserweiterungsgebieten (SEG 1 und SEG 3) im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Baulandflächen, Bereiche für „verdichtete Bebauung“ bzw. für eine durchmischte Nutzung - Wohnen und Dienstleistungsbetriebe – vorgesehen (vgl. Änderungspunkt B12).

Großes Augenmerk wurde auch auf die Anbindung der neuen Siedlungsflächen an das vorhandene Wegenetz bzw. die angrenzenden Grünflächen gelegt. Im Bereich der „SEG 1“ und „SEG 3“ sollen Spielplätze geschaffen werden, wobei die genaue Lokalisierung, Dimensionierung und Ausweisung der Spielplätze erst bei der Detailplanung erfolgen soll. Im Bereich des geplanten „SEG 3“ sollen großzügige Grünbereiche entlang des Weidenbaches erhalten bzw. ausgebaut werden (vgl. Landschaftskonzept).

Die wesentlichen **naturräumlichen Begründungen, Erläuterungen und Nachweise** (Erstabschätzung der Auswirkungen – „Screening“) für die Änderungspunkte „A1/A2/A3“ wurden bereits **im Zuge der Entscheidungsgrundlagen über die Festlegung des Untersuchungsrahmens im Rahmen der „Strategischen Umweltprüfung („Screening“)** **behandelt** und sind diesem Erläuterungsbericht nachfolgend beigelegt.



**Tabelle 1: Erstabschätzung der Auswirkungen**

Nr.	Änderungsmaßnahme	Schutzgüter und mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN				Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			nicht erheblich		erheblich		
			positiv	keine oder gering	hoch	kumulativ	
A1 A2 A3	<p><b>Örtliches Entwicklungskonzept</b> * Neuordnung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche (SEG 1, SEG 2 und SEG 3)</p> <p><b>Flächenwidmungsplan</b> * Ausweisung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche als „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“</p>	<p><b>Klima:</b></p> <p>- Durchlüftung</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</b> Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet und der geplanten Bebauungsstruktur (vorwiegend Einfamilienhausbebauung, ev. verdichtete Bebauungsstrukturen nur im Anschluss an die bestehenden Randbereiche der Ortszentren) sind durch die geplanten Widmungsänderungen <u>keine klimatischen Auswirkungen</u> (insbesondere im Hinblick auf Durchlüftung) zu erwarten.</p> <p><b>Änderungspunkt „A3“</b> <u>Oberflächengewässer</u> sind von der Umwidmung insofern indirekt betroffen, als das geplante „Siedlungserweiterungsgebiet Reyersdorf West“ (SEG 3) unmittelbar südlich des „Weidenbaches“ liegt. Da sich die Widmungsabgrenzung einer zukünftigen Baulandausweisung an der Grenze der im Regionalen Raumordnungsprogramm „Nördliches Wiener Umland“ in diesem Bereich des Weidenbaches festgelegten „Regionalen Grünzone“ orientiert und damit vom eigentlichen Fließgewässer räumlich klar getrennt liegt, ergeben sich aus der Sicht der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf jedoch <u>keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer im Hinblick auf die Uferfreihaltung.</u></p>
		<p><b>Oberflächengewässer:</b></p> <p>- Uferfreihaltung</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkte „A1“ und „A2“</b> Bei den geplanten Siedlungserweiterungsgebieten (SEG 1 und SEG 2) sind <u>Oberflächengewässer</u> auch nicht unmittelbar betroffen und damit diesbezügliche <u>erhebliche Auswirkungen</u> auf dieses Schutzgut <u>auszuschließen</u>.</p> <p><b>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</b> Eine erhebliche „Beunruhigung“, „Zerstörung“, „Zerschneidung“ der Landschaft bzw. Minderung der Erholungsfunktion des Umgebungsbereiches ist durch die geplanten Festlegungen aufgrund der Lage im direkten Anschluss an bestehende Wohnbaulandflächen bzw. auf derzeit zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Im Bereich des geplanten „Siedlungserweiterungsgebietes (SEG 3) sollen großzügige Grünbereiche entlang des Weidenbaches erhalten bzw. ausgebaut werden.</p> <p><b>Änderungspunkt „A3“ (SEG 3)</b> Im östlichen Bereich der Parz.Nr. 989 wurden Anfang der 90er-Jahre durch die MGM Schönkirchen-Reyersdorf Aufforstungen durchgeführt und im Flächenwidmungsplan als Forstfläche kenntlich gemacht. Im Zuge der Neuordnung der Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche sollen nun diese bestockten Flächen gerodet und entlang der „Regionalen Grünzone“ sowie in den Bereich der bestehenden „OMV-Sonden“ auf der Parz.Nr. 989 verlegt werden. Diesbezüglich wird festgestellt, dass durch den geplanten Flächenabgleich und der daraus resultierenden</p>
<b>Natur, Landschaft:</b>						
	- Beunruhigung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Zerstörung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Zerschneidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Erholung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Wald	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

						Erweiterung des Forstbestandes <u>keine erheblichen Beeinträchtigungen</u> , sondern eher positive Auswirkungen zu erwarten sind.
	- Wald	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Änderungspunkte „A1“ und „A2“</b> Waldflächen sind durch die geplanten Festlegungen nicht betroffen und somit auch keine Beeinträchtigungen diesbezüglich zu erwarten.
	- Natura 2000	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</b> Im Hinblick auf die große Entfernung zu den nächstgelegenen, von „Natura 2000“-Festlegungen betroffenen Flächen, sowie aufgrund der Ergebnisse der Naturverträglichkeitsprüfung (→ siehe Kapitel D) wird von <u>keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natura-2000 Festlegungen</u> ausgegangen.  Aus den oben angeführten Gründen sind <u>zusammenfassend</u> Im Hinblick auf die <u>Schutzgüter „Natur und Landschaft“ voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen</u> durch die geplanten Änderungen samt nachfolgender Nutzung zu erwarten.
	<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b>					
	- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</b> Die geplanten Festlegungen liegen im Bereich des Hauptsiedlungsraumes bzw. an den Siedlungsrändern von „Schönkirchen“ und „Reyersdorf“ im unmittelbaren Anschluss bestehender Wohnbaulandflächen. Bezüglich <u>„Lärm“, „Erschütterungen“, „Geruch“</u> sind aufgrund der Art der Widmung <u>keine (erheblich) negativen Auswirkungen</u> zu erwarten.
	- Erschütterungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Geruch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		- Unfallgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b><u>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</u></b>  Teile der gegenständlich geplanten Änderungsbereiche liegen, so wie ein Großteil der Flächen im Umkreis der Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf, im Bereich bestehender OMV-Sonden bzw. innerhalb des 100m-Sicherheitsabstandes von OMV-Sonden.</p> <p>Im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept werden bezüglich zukünftiger Baulandausweisungen im Bereich der geplanten Siedlungserweiterungsgebiete folgende <u>Realisierungsbedingung</u> festgelegt (SEG 1, SEG 2 und SEG 3):  <i>* Baulandausweisung nur bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes für Bohrsonden (100m) bzw. bei bescheidmäßig vorliegender Reduzierung des Sicherheitsabstandes möglich</i></p> <p><u>zusätzliche Realisierungsbedingung</u> (SEG 2 und SEG 3):  <i>* Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen „siedlungsbezogenen Grünstrukturen“ durch entsprechende „Grünland-Widmungen“ im Flächenwidmungsplan (unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Reduktion der Sonden-Sicherheitsabstände)</i></p> <p>Unter Berücksichtigung der soeben beschriebenen Realisierungsbedingungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ sind bezüglich Sicherheitsabstände zu Anlagen des Kohlenwasserstoffbergbaus (BGBl. II Nr. 56/2006) <u>keine erheblich negative Auswirkungen bezüglich „Unfallgefahren“</u> zu erwarten.</p>
--	--	------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

202  
2007

		- Standortgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Nach den Ergebnissen der im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erstellten Grundlagenforschung sowie nach sonstigen allgemein zugänglichen Unterlagen sind die geplanten Änderungsbereiche (Siedlungserweiterungsflächen) von keinerlei sonstigen Standortgefahren [Rutschungen, Altlasten, Oberflächenabfluss etc.] betroffen.</p> <p><b>Änderungspunkt „A1“ (SEG 1)</b>  Der gegenständliche Änderungsbereich liegt mindestens 135m südlich des „Weidenbaches“. Gemäß „Pflegekonzzept Weidenbach (Gefährdungskarte Bestand vor 2001 inklusive Querprofile) vom Juni 2008 (Unterlagen der NÖ Landesregierung – Abt. WA3 - Regionalstelle Weinviertel) liegt dieser Abschnittbereich des Weidenbaches innerhalb der Kapazitätsklasse C (HQ30-HQ50). Aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen im gegenständlichen Abschnittbereich des „Weidenbaches“ (höhere südliche Böschungskante gemäß Querprofil) liegen lediglich die Flächen nördlich des Weidenbaches innerhalb der HQ100-Anschlaglinie. Es sind daher <u>bezüglich Hochwasserabfluss keine negativen Auswirkungen</u> zu erwarten.</p> <p><b>Änderungspunkt „A2“ (SEG 2)</b>  Der gegenständliche Änderungsbereich liegt mindestens 70m nördlich des „Weidenbaches“. Gemäß „Pflegekonzzept Weidenbach (Gefährdungskarte Bestand vor 2001 inklusive Querprofile) liegt dieser Abschnittbereich des Weidenbaches ebenfalls innerhalb der Kapazitätsklasse C (HQ30-HQ50). Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten im Änderungsbereich, liegen lediglich die Flächen</p>
		- Oberflächenabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Hochwasserabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		- Hochwasserabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

						<p>südlich der „Matznerstraße“ möglicherweise innerhalb der HQ100-Anschlagslinie. Diesbezüglich wird festgestellt, dass durch die geplanten Maßnahmen im Zuge der Revitalisierung des Weidenbaches (siehe dazu nachfolgende Ausführungen → „Revitalisierung Weidenbach“) <u>bezüglich Hochwasserabfluss keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</u></p>	
		- Hochwasserabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b><u>Änderungspunkt „A3“ (SEG 3)</u></b>  Der gegenständlich Änderungsbereich liegt unmittelbar südlich des „Weidenbaches“ Gemäß „Pflegekonzzept Weidenbach“ (Gefährdungskarte Bestand vor 2001 inklusive Querprofile) liegt dieser Abschnittsbereich des Weidenbaches innerhalb der Kapazitätsklasse C (HQ50-HQ100) und somit möglicherweise innerhalb der HQ100-Anschlagslinie. Nach Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sind <u>bezüglich Hochwasserabfluss keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</u></p> <p><b><u>Revitalisierung Weidenbach</u></b>  Hinsichtlich Hochwasserabfluss entlang des „Weidenbaches“ wird darauf hingewiesen, dass im Frühjahr 2012 mit der Umsetzung des Pflegekonzeptes Weidenbach („Revitalisierung Weidenbach“) an der westlichen Gemeindegrenze nördlich entlang des „Weidenbaches“ begonnen wird. Nach Auskunft der Abteilung WA3 der NÖ Landesregierung sollte nach erfolgter Umsetzung dieser Maßnahmen die Hochwassersicherheit (HQ100) für die Ortschaften „Schönkirchen“ und „Reyersdorf“ und somit auch für die geplanten Siedlungserweiterungsgebiete „SEG 2“ und „SEG 3“ gewährleistet sein.</p>

Beibehaltung für alle SEG 6:  
durch WA3

						<p>Im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept wird bezüglich zukünftiger Baulandausweisungen im Bereich der geplanten Siedlungserweiterungsgebiete folgende <u>Realisierungsbedingung</u> festgelegt (SEG 2 und SEG 3):  <i>* Herstellung bzw. Klarstellung der Hochwassersicherheit innerhalb des Siedlungserweiterungsgebietes</i></p> <p>Unter Berücksichtigung der soeben beschriebenen Realisierungsbedingungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ sowie nach erfolgter Umsetzung der Maßnahmen zur Revitalisierung des Weidenbaches sind bezüglich Hochwasserabfluss daher <u>keine (erheblich) negativen Auswirkungen</u> für den Hauptsiedlungsraum (Schönkirchen und Reyersdorf) und insbesondere für die Siedlungserweiterungsgebiete (SEG 2 und SEG 3) zu erwarten.</p>
<b>Kultur, Ästhetik:</b>						
	- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkte „A2“ (SEG 2)</b>  „Denkmalschutz“ ist nach den Ergebnissen der im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erstellten Grundlagenforschung für die gegenständliche Änderung kein relevantes Kriterium. Der westliche Bereich des geplanten „Siedlungserweiterungsgebietes Reyersdorf Nord“ (SEG 2) liegt innerhalb eines „Archäologischen Fundgebietes“ [Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan als „Bodendenkmal“ (Urzeitliche Siedlung)]. Diesbezüglich ist festzustellen, dass allerdings weder durch Verordnung (gemäß §2a Denkmalschutzgesetzes) noch durch Bescheid (gemäß §3) durchgeführte Unterschutzstellungen vorliegen.</p>

						<p>Im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept wird bezüglich einer zukünftigen Baulandausweisung im Bereich des geplanten Siedlungserweiterungsgebietes (SEG 2) folgende <u>Realisierungsbedingung</u> festgelegt:  * <i>Verständigung des Bundesdenkmalamtes von der geplanten Ausweisung als „Bauland-Wohngebiet“</i></p> <p>Unter Berücksichtigung der soeben beschriebenen Realisierungsbedingung des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ sind bezüglich „Kulturelles Erbe“ <u>keine (erheblich) negative Auswirkungen</u> zu erwarten.</p>
	- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b><u>Änderungspunkte „A1“ und „A3“</u></b>  „Kulturelles Erbe“ oder „Denkmalschutz“ sind für die gegenständig geplanten Änderungen insofern keine relevanten Kriterien, da nach den Ergebnissen der im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erstellten Grundlagenforschung im Flächenwidmungsplan keine diesbezüglichen Festlegungen (z.B. „Bodendenkmäler“) kenntlich gemacht sind.</p>
	- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b><u>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</u></b>  Aufgrund der Art der Widmungsänderung, der Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbaulandflächen sowie aufgrund der vorherrschenden, großteils ebenen Geländeverhältnisse im Bereich der geplanten Siedlungserweiterungsflächen, sowie aufgrund der geplanten Bebauungsstrukturen (vorwiegend Einfamilienhausbebauung, ev. verdichtete Bebauungsstrukturen nur im Anschluss an die bestehenden Randbereiche der Ortszentren) sind <u>„keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und</u></p>
	- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

							<p><u>Landschaftsbild</u>" zu erwarten.</p> <p>Es sind somit <u>keine erheblich negativen Auswirkungen</u> auf die <u>Schutzgüter „Kultur und Ästhetik“</u> zu erwarten.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

**Tabelle 2: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahme**

Änderungsmaßnahme	Schutzgüter und mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		nicht erheblich		erheblich	
		positiv	keine oder gering	hoch	
<p><b>A1/A2/A3</b>  <u>Örtliches</u>  <u>Entwicklungs-</u>  <u>konzept</u>  <i>* Neuordnung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche (SEG 1, SEG 2 und SEG 3)</i>  <u>Flächenwidmungs-</u>  <u>plan</u>  <i>* Ausweisung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten mittel- bis</i></p>	<b>Boden:</b>				<p><b>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</b>  Die im rechtskräftigen „Räumlichen Entwicklungskonzept - Siedlungsleitbild“ aus dem Jahre 1993 festgelegten Bereiche für „Langfristige Siedlungserweiterungen“ werden zum Teil auch in den Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept übernommen (SEG 1 und SEG 2 - in Summe ca. 6ha Bruttofläche) bzw. wird ein zusätzliches Siedlungserweiterungsgebiet (SEG 3) in der Größenordnung von ca. 6ha Bruttofläche festgelegt. Aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Festlegungen (geplante Neuordnung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche) sind kumulative Auswirkungen des Schutzgutes „Boden“, insbesondere im Hinblick auf „Bodenverbrauch“ und „Versiegelungsgrad“ <u>vorweg nicht gänzlich auszuschließen und machen weitere Untersuchungen im Zuge der SUP erforderlich</u> (→ siehe Scoping im Kapitel C). Die Auswirkungen sind im Umweltbericht zu überprüfen.</p>
	- Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

langfristigen Entwicklungs- möglichkeiten für Wohngebietenbereiche als „Grünland- Freihaltefläche (Gfrei)“	<b>Wasser:</b>			<b><u>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</u></b> Aufgrund der Art der geplanten Änderungen ist das Schutzgut „Wasser“ im gegenständlichen Zusammenhang auch nicht in indirekter Form (Wasserverunreinigung, übermäßiger Wasserverbrauch oder ähnliches) negativ betroffen.
	- Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	- Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<b>Klima:</b>			<b><u>Änderungspunkte „A1“, „A2“ und „A3“</u></b> Erheblich negative kumulative klimatische Auswirkungen (z.B. durch Schadstoffausstoß aufgrund der geplanten Widmungsänderungen) sind ebenfalls nicht zu erwarten
- Schadstoffe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

### 6.1.5.2.2. Umweltauswirkungen – gemäß SUP

Auf Basis der durchgeführten Voruntersuchungen/Erstabschätzung im „Screening“ werden bei den Änderungspunkten „A1/A2/A3“ im Zuge der Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Scoping) im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) eventuell umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverbrauchs vermutet (vgl. Kap. 3.2.3).

#### „ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS“ IM SINNE DES §21 (2) DES NÖ- RAUMORDNUNGSGESETZES 1976 IDGF.

<b>Punkte</b>	<b>Auswirkungen oder Unverträglichkeiten ...werden untersucht hinsichtlich...</b>	<b>Rechtlich relevante Schutzvorgaben</b>	<b>Untersuchungs-inhalt</b>	<b>Untersuchungs-methode</b>
<b>A1 A2 A3</b>	Bodenverbrauch	NÖ-ROG (§ 14(2) Z.1 Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.	Mögliche siedlungsstrukturelle Auswirkungen der geplanten mittel- bis langfristigen Wohngebietsbereiche (SEG 1, SEG 2 und SEG 3)  * unter besonderer Berücksichtigung eines sparsamen Bodenverbrauchs	Siedlungsstrukturelle Analyse unter Berücksichtigung von eventuellen kumulativen Auswirkungen

Die auf Basis des abgegrenzten Untersuchungsrahmens (Scoping) durchgeführten umweltrelevanten Erhebungen, Analysen und Bewertungen (Umweltbericht) für die Änderungspunkte „A1/A2/A3“ sowie eine detaillierte Auflistung und Begründung aller für die zukünftige Siedlungsentwicklung geplanten Maßnahmen bzw. Änderungspunkte werden in den nachfolgenden Kapiteln dieses Berichtes vorgenommen.

In Bezug auf den im Kap. 3.2.3 beschriebenen „Untersuchungsrahmen“ sind folgende raumrelevante Aspekte im Hinblick auf ihre „Umweltauswirkungen“ durch die geplanten Änderungen zu untersuchen:

- Untersuchung möglicher siedlungsstruktureller Auswirkungen der geplanten mittel- bis langfristigen Wohngebietsbereiche (SEG 1, SEG 2 und SEG 3) unter besonderer Berücksichtigung eines sparsamen Bodenverbrauchs

Die Untersuchungsmethode ist eine

- Siedlungsstrukturelle Analyse unter Berücksichtigung von eventuellen kumulativen Auswirkungen

### ***Untersuchung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden***

*Schutzinteresse: geringer Bodenverbrauch, Bodenversiegelung, Siedlungsstruktur*

#### Flächenausmaß/Bodenverbrauch und -versiegelung:

Insgesamt werden drei Siedlungsentwicklungsgebiete im Gesamtausmaß von etwa 12 ha festgelegt. Zusätzlich wird festgelegt, dass zukünftige Baulandwidmungen innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes nur bis zu einer Obergrenze von 7,5ha im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden dürfen. Durch die Festlegung unterschiedlicher Entwicklungsgebiete in einem größeren Ausmaß wird der Gemeinde ein gewisser Handlungsspielraum innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Raumordnungsprogrammes eingeräumt.

Hinsichtlich der Flächennutzung der betroffenen Siedlungserweiterungsflächen im Zuge einer zukünftig möglichen Umwidmung in Wohnbauland ist langfristig auch von einer Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung in Wohnnutzung auszugehen (einschließlich Versiegelung von Freiflächen etc.).

Diesbezüglich ist festzustellen, dass im Bereich der geplanten Siedlungserweiterungsgebiete eine lockere Bebauung vorwiegend in Form freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen ist. Verdichtete Bebauungsstrukturen sind nur im Anschluss an die bestehenden Randbereiche der Ortszentren (SEG 1 und SEG 3) in einem untergeordneten Verhältnis geplant (siehe Änderungspunkt „B12“). Ergänzend soll angemerkt werden, dass auch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich eine hohe Intensität aufweist und eine Bebauung bzw. Versiegelung auch in dieser Widmungsart möglich wäre (z.B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Lagerflächen).

Lage/Siedlungsstruktur: Die möglichen Siedlungserweiterungsgebiete wurden so festgelegt, dass eine kompakte maßvolle Erweiterung des Hauptsiedlungsraumes Schönkirchen-Reyersdorf gewährleistet ist. Die einzelnen Entwicklungsgebiete sind wirtschaftlich gut erschließbar (die infrastrukturellen Einrichtungen seitens der Gemeinde sind mit relativ geringem Aufwand herzustellen, bzw. an den Rändern bereits vorhanden), weisen eine hohe Wohnqualität auf und befinden sich im Anschluss bzw. zwischen bestehenden Wohnbaulandbereichen.

Gegenüber dem Siedlungsleitbild von 1993, in dem acht „längerfristige Erweiterungsgebiete für Wohngebietsbereiche“ im Ausmaß von insgesamt rund 22ha festgelegt sind erfolgt eine deutliche Reduktion (-10ha) von Erweiterungsflächen und eine Konzentration der möglichen Siedlungserweiterung auf drei ökonomisch günstig gelegene Bereiche.

Aus Sicht der MGM Schönkirchen-Reyersdorf scheint die Ausweisung der „mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauland“ in den gegenständlichen Bereichen und im geplanten Umfang somit vertretbar.

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

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



Insgesamt wird daher hinsichtlich des Bodenverbrauchs und der Siedlungsstruktur im Bereich der geplanten Änderungen „A1/A2/A3“ von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Auswirkungen ausgegangen.

### 6.1.5.2.3. Variantenprüfung und Variantenbewertungen gemäß SUP

Nach dem NÖROG 1976 bzw. dem „Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖROG 1976“ des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung „Raumordnung und Regionalpolitik/RU2“ besteht die generelle Anforderung, im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichts, Varianten zum vorliegenden Planungsentwurf zu entwickeln und zu bewerten.

„Wo aber auch solche Varianten von vornherein unrealistisch sind, wäre es sinnlos, solche als reine Fiktion zu entwickeln. In diesen Fällen sollte begründet werden, wie sich der derzeitige Umweltzustand ohne die beabsichtigten Planungsmaßnahmen (Nullvariante) entwickeln würde<sup>26</sup>.“

Im Siedlungsleitbild von 1993 wurden sowohl im Hauptsiedlungsraum (Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf) als auch im Ortsteil „Silberwald“ langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche ausgewiesen. Das Ausmaß der Erweiterungsflächen wurde dabei sehr großzügig festgelegt, sodass in Summe rund 22ha an langfristigen Siedlungserweiterungsflächen vorgeschlagen wurden. Diesbezüglich ist festzustellen, dass das hohe Ausmaß an langfristigen Reserveflächen aufgrund der starken Bevölkerungszunahme zwischen 1981 und 1991 bzw. aufgrund der Baulandbedarfsprognose durchaus vertretbar gewesen ist.

Aufgrund der Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungs- und Wohnbaulandbedarfsprognose sowie geänderter siedlungsstruktureller bzw. raumordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen wird im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept **gegenüber dem Siedlungsleitbild von 1993 eine Konzentration und Reduktion der mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche** vorgenommen.

In der nachfolgenden Abbildung (Plangrundlage ist das Siedlungsleitbild 1993) sind **alle möglichen mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsflächen** (SEG 1 bis SEG 9) der MGM Schönkirchen-Reyersdorf abgebildet. Diese Flächen werden in einem ersten Schritt **hinsichtlich ihrer Baulandeignung bewertet**.

<sup>26</sup> siehe Abt. Raumordnung und Regionalpolitik, Amt der NÖ Landesregierung (2005): Leitfaden zur strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 1976



**Abbildung 31: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild 1993, Langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche im Hauptsiedlungsraum bzw. im Ortsteil Silberwald (SEG1-SEG9)**

Quelle: Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf – Siedlungsleitbild 1993

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Großteil der in Abbildung 31 angeführten Siedlungserweiterungsbereiche im Anschluss an bestehende Baulandflächen liegt, infrastrukturell gut erschlossen ist und den vorhandenen Siedlungskörper gut abrunden würde. Da nahezu alle Siedlungserweiterungsflächen des Hauptsiedlungsraumes innerhalb des Sicherheitsbereiches von OMV-Sonden liegen, ist dieses Faktum aus der Sicht der MGM Schönkirchen-Reyersdorf kein Ausschließungsgrund (Reduzierung des Sicherheitsabstandes grundsätzlich möglich) für eine zukünftige Siedlungserweiterung.

In der Folge werden die Siedlungserweiterungsgebiete gem. Siedlungsleitbild 1993 einzeln dargestellt die weitere Vorgangsweise in diesen Bereichen (Übernahme in das Örtliche Entwicklungskonzept bzw. Streichung der möglichen Erweiterungsflächen im Zuge der Überarbeitung) detailliert begründet, sowie ein zusätzlicher Standort (SEG3) am westlichen Siedlungsrand von Reyersdorf als Erweiterungsstandort geprüft.

---

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



Siedlungsleitbild 1993

Entwicklungskonzept 2012

Siedlungsleitbild 1993

Entwicklungskonzept 2012

Ein Hauptziel der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes im Jahr 1993 war die Verlagerung der Wohnbaulandreserven von bisher nicht greifbaren Flächen auf Gebiete, die voraussichtlich für eine zukünftige Bebauung zur Verfügung stehen. Die damals im Anschluss an die Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf im Bereich „Teichäcker“ bzw. „Bachfeld“ neu geschaffenen Wohnbaulandflächen (vgl. Ausschnitt Siedlungsleitbild 1993 - gelbe Flächen im Bereich der SEG 1 und SEG 2) sind inzwischen fast zur Gänze bebaut. Die Flächen liegen abseits von Störbereichen (mit Ausnahme von OMV-Sonden) mit guter Erreichbarkeit der Ortszentren Schönkirchen bzw. Reyersdorf und weisen daher eine gute Wohnqualität auf.

Aufgrund der guten Baulandeinung werden die Siedlungserweiterungsflächen im Bereich der **SEG 1 und SEG 2 (mit Ausnahme des östlichen Teiles)** aus dem Siedlungsleitbild 1993 übernommen und im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept als „mittel bis langfristige Entwicklungsmöglichkeit für Wohngebietsbereiche“ ausgewiesen.

Anmerkung zu SEG 2: Aufgrund der geplanten Revitalisierungs- und Rückhaltemaßnahmen (vgl. Kapitel 6.3.3.2) im Einzugsgebiet des Weidenbaches (Maßnahmenprogramm im Einzugsgebiet Weidenbach zur Verbesserung der ökologischen Zustand – Studie im Auftrag der NÖ Landesregierung Gruppe Wasser – Abteilung Wasserwirtschaft, Mai 2008) werden im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept nahezu alle innerörtlichen Flächen entlang des Weidenbaches als Reserveflächen für zukünftige Rückhalte- bzw. Rückbaumaßnahmen („Grünachse Weidenbach“) freigehalten (vgl. dazu Änderungspunkt „D4“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes). Aus diesem Grund werden die im Siedlungsleitbild 1993 im östlichen Bereich vorgeschlagenen Flächen nicht als Siedlungserweiterungsgebiet ausgewiesen.



Siedlungsleitbild 1993

Siedlungsgrenzen 1993

Entwicklungskonzept 2012

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Siedlungsleitbildes 1993 war am westlichen Siedlungsrand von Reyersdorf keine Siedlungserweiterung möglich, da in diesem Bereich eine lineare Siedlungsgrenze gemäß dem damals rechtskräftigen „Regionalen Raumordnungsprogramm Wiener Umland“ vorgeschrieben war (vgl. Ausschnitt Siedlungsgrenzen 1993).

Bereits bei der Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 1993 wurde festgestellt, dass eine langfristige Siedlungserweiterung in diesem Bereich – bei Änderung der hier festgelegten Siedlungsgrenzen - als Fortsetzung des östlich bereits ausgewiesenen Baulandes sinnvoll erscheint.

Durch die Verordnung des Regionalen Raumordnungsprogrammes „Nördliches Wiener Umland“ (LGBl. 8000/86-0 vom 17.12.1999) wurde das Regionale Raumordnungsprogramm „Wiener Umland“ außer Kraft gesetzt, wobei nun im gegenständlichen Bereich keinerlei Beschränkungen in Form von linearen Siedlungsgrenzen festgelegt sind.

Der Bereich liegt im unmittelbaren Nahbereich zum Ortszentrum Reyersdorf, die technische Infrastruktur ist leicht und günstig herstellbar. Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse (die Flächen sind im Besitz der Gemeinde) sind die Flächen auch frei verfügbar.

Aufgrund der beschriebenen guten Baulandeinung sollen die Flächen im Bereich der **SEG 3** im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept **als „mittel bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche“** ausgewiesen übernommen werden.



Siedlungsleitbild 1993

Entwicklungskonzept 2012

Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 1993 wurden am südlichen Ortsrand von Reyersdorf umfangreiche Flächen von Bauland in Grünland rückgewidmet und im Siedlungsleitbild als „langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche – **SEG4**“ ausgewiesen. Da in diesem Bereich noch zahlreiche unbebaute Wohnbaulandreserven vorhanden sind, die Flächen jedoch in absehbarer Zeit nicht frei verfügbar sein werden bzw. eine Bebauung nicht absehbar ist, werden diese Flächen im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept für eine zukünftige Wohnbaulandausweisung **nicht berücksichtigt**.

Siedlungsleitbild 1993

Entwicklungskonzept 2012

Wie bereits erwähnt, werden aufgrund der geplanten Revitalisierungs- und Rückhaltemaßnahmen im Einzugsgebiet des Weidenbaches (Maßnahmenprogramm im Einzugsgebiet Weidenbach zur Verbesserung der ökologischen Zustandes – Studie im Auftrag der NÖ Landesregierung Gruppe Wasser – Abteilung Wasserwirtschaft, Mai 2008) im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept nahezu alle innerörtlichen Flächen entlang des Weidenbaches als Reserveflächen für zukünftige Rückhalte- bzw. Rückbaumaßnahmen („Grünachse Weidenbach“) freigehalten (vgl. dazu Änderungspunkt „D4“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. Kapitel 6.3.3.2). Aus diesem Grund sollen bzw. können die im Siedlungsleitbild 1993 vorgeschlagenen Erweiterungsflächen „**SEG 5**“ und „**SEG 6**“ im Nahbereich zum Ortszentrum Schönkirchen, **nicht mehr als Entwicklungsgebiete für Wohngebietsbereiche ausgewiesen** werden.

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



Siedungsleitbild 1993

Entwicklungskonzept 2012

Aufgrund der unmittelbaren Lage südlich der stark befahrenen „B220“ sowie der Tatsache, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit nicht frei verfügbar sind, werden diese Flächen innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Entwicklungskonzept **für eine zukünftige Wohnbaulandausweisung nicht mehr berücksichtigt.**

Siedungsleitbild 1993

Entwicklungskonzept 2012

Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 1993 wurden am nordwestlichen Ortsrand von Silberwald umfangreiche Flächen von Bauland in Grünland rückgewidmet und im Siedungsleitbild als „langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche“ (SEG 8) ausgewiesen. Gleichzeitig wurden auch kurzfristige Erweiterungsflächen in Form von zwei Aufschließungszonen (vgl. Ausschnitt Siedungsleitbild 1993 - gelbe Flächen im Bereich der SEG 8 und SEG 9) festgelegt. Die Flächen im Bereich der SEG 9 sind bereits vollständig bebaut.

Wie bereits erwähnt ist ein **wesentliches Leitziel dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes** die weitere **Konzentration der Siedlungserweiterung auf den Hauptsiedlungsraum der Gemeinde (Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf)**. In diesem Bereich befinden sich alle wichtigen zentralen, öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde.

---

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



Im abseits gelegenen Ortsteil Silberwald, der räumlich und funktional der angrenzenden Gemeinde Strasshof an der Nordbahn zuzurechnen ist, soll eine weitere Ausdehnung von Wohnbaulandflächen aus orts- und siedlungsstrukturellen sowie wirtschaftlichen Überlegungen (ev. zusätzliche Kosten für z.B.: Neubau Kindergarten, Schulbus; weite Wege zu öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde, wie neu errichteter Kindergarten und Volksschule) nicht weiter angestrebt werden.

Gemäß den Zielen und Maßnahmen dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist **im Ortsteil Silberwald nur noch das Schließen von innerörtlichen Baulandlücken** im Bereich der bestehenden Wohnbaulandflächen vorgesehen.

Dementsprechend werden im Ortsteil Silberwald für den Planungszeitraum dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes **weder kurzfristige Erweiterungsmöglichkeiten in Form von Aufschließungszonen** im Flächenwidmungsplan (vgl. Änderungspunkt „A4“ des Flächenwidmungsplanes – Rückwidmung der großflächigen Wohnbaulandreservefläche im Bereich der SEG 8) **noch „mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche“ im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt.**

Um diese Planungsabsicht zu unterstreichen werden für diese Bereiche „lineare Siedlungsgrenzen mit örtlicher Bedeutung“ festgelegt. Ein Überschreiten dieser Grenzen mit neuen Baulandwidmungen ist innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht möglich (vgl. Änderungspunkt B10 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes).

Zusammenfassend können folgende Argumente, die zu einer Nichtberücksichtigung der gemäß Siedlungsleitbild 1993 festgelegten langfristigen Siedlungserweiterungsgebiete (SEG 8 und SEG 9) im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept führen angeführt werden:

- Leitziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist die Konzentration der Siedlungserweiterung im Hauptsiedlungsraum der Gemeinde (Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf)
- Öffentliche und zentrale Einrichtungen der Gemeinde (Kindergarten, Volksschule) befinden sich rund 5km nördlich des Ortsteiles Silberwald, im Hauptsiedlungsraum der Ortschaft Schönkirchen.
- Eine weitere Bevölkerungszunahme im Ortsteil Silberwald wäre mit erhöhten zusätzlichen Infrastrukturkosten für die Gemeinde (z.B.: Neubau Kindergarten, Schulbus) verbunden.
- Die Abwasserbeseitigung des Ortsteils Silberwald erfolgt nicht über die gemeindeeigene Kläranlage sondern über das Ortsnetz der ABA Strasshof in die Kläranlage des GAV Marchfeld.
- Im Bereich des „SEG 9“ könnte eine Neuwidmung von Wohnbauland nur mit begleitenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie realisiert werden



(→ enormer Kostenaufwand für die Gemeinde) bzw. sind neue Wohnbaulandwidmungen in Bereichen, in denen die zulässigen Lärmhöchstwerte überschritten werden nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig: Gem. §14 Abs19 des NÖ Raumordnungsgesetzes sind „bei der erstmaligen Widmung von Bauland bei der Festlegung von lärmsensiblen Widmungsarten (Wohnbauland, ...) folgende Grundsätze zu beachten: a) Flächen, die nur durch abschirmende Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle) für den beabsichtigten Widmungszweck für eine Umwidmung in Frage kommen, dürfen nur dann gewidmet werden, wenn aus Sicht des Lärmschutzes keine besser geeignete Flächen für den selben Widmungszweck verfügbar sind ...“ Da in der MGM Schönkirchen-Reyersdorf zahlreiche weitere, in Bezug auf die Lärmsituation besser geeignete Flächen für die Siedlungsentwicklung vorhanden sind wäre eine Neuwidmung von Wohnbauland im Sinne dieses § somit nicht zulässig.

- Sozialer Aspekt: Da der Ortsteil Silberwald räumlich der Nachbargemeinde Strasshof an der Nordbahn zuzurechnen ist und aufgrund der großen Entfernung zum Hauptsiedlungsraum, identifizieren sich die Bewohner stärker mit der Nachbargemeinde, nehmen dort am sozialen Leben teil (Besuch von Veranstaltungen, Vereinen) bzw. nutzen überwiegend die Einrichtungen und Geschäfte der Nachbargemeinde Strasshof an der Nordbahn. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Bereich des Hauptsiedlungsraumes Schönkirchen-Reyersdorf ist im Sinne einer ökonomischen Nutzung von bestehenden oder geplanten öffentlichen Einrichtungen sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Interesse der Gemeinde.

**Neben der zur öffentlichen Auflage gebrachten Variante für die Siedlungsentwicklung (drei Siedlungsentwicklungsgebiete) wurden folgende alternative Entwicklungsszenarien untersucht:**

Nachfolgend werden die „Variante A – Keine Ausweisung von Erweiterungsflächen für Wohnbauland“ sowie die gemäß §4 Abs.6 Z.2 des NÖROG 1976 idgF. verpflichtend auszuarbeitende „Nullvariante“ (Variante B: Übernahme der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche aus dem Siedlungsleitbild 1993) diskutiert.

**Variante A – Keine Ausweisung von Erweiterungsflächen für Wohnbauland**

Es wird angenommen, dass die Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf keine mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept festlegt:

Wie im Kapitel 6.1.2.4 bzw. 6.1.5 erläutert, würden ohne die Ausweisung von Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche, mittel- bis langfristig (auch über den Planungszeitraum dieses Entwicklungskonzeptes hinaus) zu wenige Wohnbaulandflächen für den prognostizierten Wohnbaulandbedarf der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf zur Verfügung stehen. Die Folge der Verknappung an Wohnbaulandreserveflächen wäre ein

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



„Überhitzen“ der Bodenpreise, womit langfristig auch für die ortsansässige Bevölkerung kein Bauland mehr verfügbar wäre.

Die Variante A würde voraussichtlich eine Fülle von „kleinen“ Baulandwünschen und in Folge Erweiterungen, angepasst an die marktwirtschaftlichen Mechanismen (Widmungsdruck auf verfügbare, günstige Flächen, unabhängig von der Eignung in ihrer Gesamtheit), nach sich ziehen. Die Siedlungsentwicklung würde im Wesentlichen (abgesehen von den rechtlichen Rahmenbedingungen des NÖROG 1976, die jedenfalls einzuhalten sind) „ungesteuert“ ablaufen.

#### Variante B: Übernahme der langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche aus dem Siedlungsleitbild 1993 - „Nullvariante“

Die Nullvariante stellt dar, wie sich die derzeitige Umweltsituation ohne Durchführung der geplanten Änderungen entwickeln würde. Die bereits im Siedlungsleitbild von 1993 als langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche vorgeschlagen Flächen werden in den Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept übernommen.

Die langfristigen Siedlungserweiterungsflächen gemäß Siedlungsleitbild 1993 wurden in diesem Kapitel hinsichtlich ihrer Baulandeignung überprüft. Darauf aufbauend wurde festgelegt und begründet, welche Siedlungserweiterungsbereiche aufgrund siedlungsstruktureller Überlegungen, überörtlicher Rahmenbedingungen, aktueller Entwicklungen etc. sowie aufgrund der Wohnbaulandbedarfsprognose in das neue Örtliche Entwicklungskonzept übernommen und welche Gebiete nach der Überarbeitung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm für den Planungszeitraum nicht berücksichtigt werden sollen, zusätzlich wurde ein weiterer Standort mit sehr guter Wohnbaulandeignung als Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigt (SEG3).

Eine unveränderte Übernahme der Entwicklungsgebiete gemäß Leitbild 1993 würde den veränderten Rahmenbedingungen widersprechen und im Widerspruch zu den Zielsetzungen bzw. Maßnahmen dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes stehen.

**Zusammenfassend ist festzustellen**, dass die zur Auflage gebrachte Variante für die mittel- bis langfristige Entwicklung von Wohngebietsbereichen aus der Sicht der MGM Schönkirchen-Reyersdorf u.a. hinsichtlich der aktuellen siedlungsstrukturellen Situation, der ökonomischen Gegebenheiten, aufgrund der raumordnungsrechtlichen und sonstigen übergeordneten Rahmenbedingungen sowie des prognostizierten Baulandbedarfs die ökonomisch und ökologisch sinnvollste Variante für den Geltungsraum dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes darstellt.



#### **6.1.5.2.4. Monitoring und Ausgleichsmaßnahmen gemäß SUP**

##### **Monitoring**

Als Monitoring Maßnahmen sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten „Realisierungsbedingungen“ zu sehen, die für eine Wohnbaulandwidmung zwingend zu erfüllen sind:

"Realisierungsbedingungen" (SEG 1, SEG 2, SEG 3):

- *Sicherstellung der Verfügbarkeit (z.B. durch den Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen gemäß § 16a Abs. 2 des NÖROG 1976 bzw. gleichwertigen zivilrechtlichen Verträgen oder Kauf durch die Gemeinde)*
- *Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur*
- *Baulandausweisung nur bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes für Bohrsonden (100m) bzw. bei bescheidmäßig vorliegender Reduzierung des Sicherheitsabstandes*
- *Revision des Konzeptes für die Entwicklung neuer Siedlungserweiterungsgebiete nach 10 Jahren anhand der bis dahin tatsächlich erfolgten Einwohner- und Siedlungsentwicklung*

Zusätzliche „Realisierungsbedingungen“ (SEG 2 und SEG 3):

- *Herstellung bzw. Klarstellung der Hochwassersicherheit innerhalb des Siedlungserweiterungsgebietes*
- *Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen "siedlungsbezogenen Grünstrukturen" durch entsprechende "Grünland-Widmungen" im Flächenwidmungsplan (unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Reduktion der Sonden-Sicherheitsabstände)*

Zusätzliche „Realisierungsbedingung“ (SEG 2):

- \* *Verständigung des Bundesdenkmalamtes von der geplanten Ausweisung als "Bauland-Wohngebiet (BW)"*

Zusätzlich wird für den Geltungszeitraum dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes eine Obergrenze für zukünftige Baulandwidmungen festgelegt:

- *Eine Baulandwidmung der mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietenbereiche (SEG 1, SEG 2 und SEG 3) durch entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes soll innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes ein Gesamtausmaß von 7,5ha nicht übersteigen und ist an die im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Realisierungsbedingungen gebunden*

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

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



Bei Einhaltung der „Monitoringmaßnahmen“ ist eine kontinuierliche und steuerbare Siedlungsentwicklung, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bevölkerungs- und Baulandbedarfsprognose, in der MGM Schönkirchen-Reyersdorf gewährleistet.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der Neuausweisung von rund 12ha an mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsflächen im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept stehen rund 22ha an langfristigen Siedlungserweiterungsflächen gemäß Siedlungsleitbild von 1993 gegenüber, die für eine zukünftige Wohnbaulandausweisung innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes in der MGM Schönkirchen-Reyersdorf nicht mehr berücksichtigt werden. Die Konzentration und Reduktion der Siedlungserweiterungsflächen in Verbindung mit den geplanten Revitalisierungs- und Rückhaltmaßnahmen entlang des Weidenbaches ist nach Ansicht der MGM Schönkirchen-Reyersdorf sowie des Planverfassers als ausreichende siedlungsbezogene Ausgleichsmaßnahme anzusehen.

### **6.1.5.2.5. Zusammenfassende Empfehlung - gemäß SUP**

#### **VARIANTEN A UND B**

Die Varianten A (keine Ausweisung von Erweiterungsflächen) und B („Nullvariante“) würden den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes widersprechen. Die Variante A sieht generell keine Ausweisung von Siedlungserweiterungsflächen vor. Die Folge wäre eine unkontrollierbare Entwicklung und ein „Überhitzen“ des Baulandpreises.

Die Variante B sieht eine Übernahme der Erweiterungsflächen des Siedlungsleitbildes von 1993 vor. Diese Variante würde ebenfalls den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Konzentration und Reduktion der Siedlungserweiterungsflächen auf den Hauptsiedlungsraum der MGM Schönkirchen-Reyersdorf in Abstimmung mit den Ergebnissen der Bevölkerungs- und Baulandbedarfsprognose) widersprechen. Die beiden Varianten A und B werden daher nicht empfohlen.

Folgende Gründe sprechen für die Festlegung von mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche im Hauptsiedlungsraum der Ortschaften Schönkirchen (SEG 1) und Reyersdorf (SEG 2 und SEG 3).

- Konzentration der Siedlungserweiterung im Hauptsiedlungsraum der Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf (kompakter Siedlungskörper)
- Deckung des Flächenbedarfes an Wohnbauland der gemeindeansässigen Bevölkerung im Hauptsiedlungsraum von Schönkirchen-Reyersdorf auch über den Planungszeitraum dieses Entwicklungskonzeptes hinaus
- Siedlungsstrukturell sehr günstige Lage im direkten Anschluss an Wohnbaulandflächen

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

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



- Naturräumlich unbedenkliche Lage (bei Einhaltung der angeführten Realisierungsbedingungen)
- Technische Infrastruktur an den Rändern bereits vorhanden bzw. leicht herstellbar
- Gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie verkehrstechnisch günstige Erschließbarkeit
- Fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln sowie von Einrichtungen in den zentralen Ortsbereichen von Schönkirchen und Reyersdorf
- Landschaftliche Einbindung ist gegeben bzw. durch Schaffung von zusätzlichen Grünstrukturen weiter zu verbessern

Zusammenfassend kann die Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesenen „mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohngebietsbereiche“ im Hauptsiedlungsraum der MGM Schönkirchen-Reyersdorf empfohlen werden, wenn die entsprechenden Monitoringmaßnahmen erfüllt werden.



## **6.2.4. PLANUNGSABSICHTEN IM BEREICH WIRTSCHAFTS-, ZENTREN- UND VERSORGUNGSSTRUKTUR**

In diesem Kapitel werden die im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen der Wirtschafts-, Zentren- und Versorgungsstruktur ausführlich erläutert.

### **6.2.4.1. Maßnahmen im Bereich der Zentren- und Versorgungsstruktur**

In der MGM Schönkirchen-Reyersdorf bestehen im Wesentlichen folgende drei zentrale Ortsbereiche

- Ortszentrum „Schönkirchen“
- Ortszentrum „Reyersdorf“
- Ortsteilzentrum „Silberwald“

Ein wesentliches Ziel dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist es, die Stärkung der zentralen Funktion und eine maßvolle Verdichtung der Ortszentren zu ermöglichen (vgl. Änderungspunkt „C6“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes).

Im Örtlichen Entwicklungskonzept sind die „zentralen Ortsbereiche“ entsprechend berücksichtigt.

Im Entwurf zum Flächenwidmungsplan werden in den zentralen Ortsbereichen die Voraussetzungen für verdichtete Bebauungsformen (vgl. Änderungspunkte B1, B2 und B3) durch die Neuausweisung bzw. Beibehaltung der Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ bzw. Erhöhung der Wohndichteklasse auf „-b“ (60-120 Einwohner/ha) geschaffen. (vgl. Kapitel 6.1.5.1).

#### **Ortszentrum „Schönkirchen“**

Im Ortszentrum von Schönkirchen befinden sich alle Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung (Gemeindeamt) sowie der soziale Schwerpunkt der Gemeinde (Kindergarten, Volksschule).

Der Bereich weist eine gemischte Nutzungsstruktur (betriebliche Nutzung und Wohnnutzung) auf, wobei derzeit keine Baulandreserven vorhanden sind. Diese Zone soll als „Ortszentrum Schönkirchen (OZ-SÖ)“ in ihrer Funktion strukturell weiter gefördert und durch verdichtete, ortbildverträgliche Bebauungsformen ausgebaut werden.

Eine Umwidmung der Flächen im Bereich des Bauhofes von "Bauland-Betriebsgebiet (BB)" in "Bauland-Kerngebiet (BK)" ist jedoch erst nach Verlegung des Bauhofes (siehe Änderungspunkt „C1“) bzw. bei Vorliegen eines konkreten Projektes mit einer, der zentralen Bedeutung des Bereiches entsprechenden Bebauung und eines Sanierungskonzeptes bzw. einer abschließenden Beurteilung für die in diesem Bereich gemeldete Altlast möglich (siehe auch Kap. 6.1.5.1).



**Örtliches Entwicklungskonzept 2012**

**OEK 2012 mit Luftbild 06/2009**

Das Ortszentrum von Schönkirchen bietet sich aus heutiger Sicht aufgrund der guten Standortvoraussetzungen (Zentrale Lage mit guten Anbindungen sowohl an den öffentlichen als auch an den motorisierten Individualverkehr sowie gute fußläufige Verbindungen in die umliegenden Wohngebietsbereiche) als Standort für eine weitere qualitätsvolle und wirtschaftliche Aufwertung an.

**Ortszentrum „Reyersdorf“**

Im Ortszentrum von Reyersdorf befinden sich wichtige zentralörtliche Einrichtungen der Nahversorgung (Supermarkt, Postpartner, usw.) Der Bereich weist eine gemischte Nutzungsstruktur (betriebliche Nutzung und Wohnnutzung) auf. Erst vor kurzem konnte in diesem Bereich ein Wohnprojekt in verdichteter Bebauungsform realisiert werden. Im Nahbereich ist mittel- bis langfristig eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Westen („mittel- bis langfristige Siedlungserweiterungsgebiete SEG 3a und 3b“) geplant. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion, sowie der geplanten Ausweitung der Siedlungsgebiete (vgl. Änderungspunkt „A2“ und „A3“) soll auch das Ortszentrum „Reyersdorf“ strukturell gefördert und eine weitere Verdichtung des Bereiches mit ortbildverträglichen Bebauungsformen ermöglicht werden.

---

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



**Örtliches Entwicklungskonzept 2012**

**OEK 2012 mit Luftbild 06/2009**

Auch das Ortszentrum von Reyersdorf bietet sich aufgrund der guten Standortvoraussetzungen (Zentrale Lage mit guten Anbindungen sowohl an den Öffentlichen als auch an den motorisierten Individualverkehr sowie gute fußläufige Verbindungen in die umliegenden Wohngebietsbereiche) als Standort für eine weitere qualitätsvolle und wirtschaftliche Aufwertung an.

**Ortsteilzentrum „Silberwald“**

Der Ortsteil Silberwald liegt abseits des Hauptsiedlungsraumes im direkten Anschluss zur Nachbargemeinde Strasshof an der Nordbahn. Silberwald ist eine reine Wohnsiedlung mit keinen nennenswerten öffentlichen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen. Im Bereich der Gemeindeaußenstelle wird durch die Erhöhung der Baudichteklasse innerhalb der bestehenden Widmung „Bauland-Kerngebiet (BK)“ die Voraussetzung für verdichtete, ortsbildverträgliche Bebauungsformen geschaffen. Eine Verdichtung weiterer Flächen ist im Ortsteil „Silberwald“ nicht vorgesehen.

---

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



**Örtliches Entwicklungskonzept 2012**

**OEK 2012 mit Luftbild 06/2009**

Die Siedlungsteil „Silberwald“ ist zwar optimal an den öffentlichen (Bahn und Bus) als auch an den motorisierten Individualverkehr angebunden, aufgrund der isolierten Lage zum Hauptsiedlungsraum von Schönkirchen-Reyersdorf bzw. entsprechend den im Kapitel 6.1.5 erläuterten Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der Siedlungsentwicklung innerhalb des Geltungszeitraumes dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes, ist die zentralörtliche Bedeutung des Ortsteilzentrums „Silberwald“ gegenüber den Ortszentren von „Schönkirchen“ und „Reyersdorf“ jedoch in einem untergeordneten Verhältnis anzusehen.

#### **6.2.4.2. Festlegung von Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche – gemäß SUP**

Ein wesentliches Steuerungsmittel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist die Festlegung von Entwicklungsgebieten für die Erweiterung bzw. Neuansiedlung von Betrieben, die in diesem Kapitel ausführlich beschrieben werden.

Im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept werden zwei **„Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ (BEG1 und BEG2)** ausgewiesen.

Dadurch sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Klein- und Mittelbetriebe und damit auch die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen werden.

---

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



#### **6.2.4.2.1. Zielsetzung und Begründung der geplanten Festlegung – gemäß SUP**

Ein Leitziel dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist die Stärkung der Wirtschaft durch Schaffung verfügbarer Betriebsgebietsflächen - für den örtlichen bzw. kleinregionalen Bedarf - am Rand des Hauptsiedlungsraumes bzw. im Nahbereich zu bestehenden OMV-Anlagen unter Berücksichtigung der Verkehrs- und der sonstigen technischen Infrastrukturausstattung.

Wie bereits im Kapitel 6.2.3 ausführlich behandelt, hat die MGM Schönkirchen-Reyersdorf zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinerlei Baulandreserven für Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen zur Verfügung. Die Grundlagenerhebung zeigt, dass die Zahl der Betriebe des primären und sekundären Sektors rückläufig ist. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort ist zwar gestiegen, allerdings ist die Zahl der Beschäftigten, die auch in der MGM Schönkirchen-Reyersdorf ihren Arbeitsplatz haben, stark gesunken (vgl. Kap. 6.2.1). Aufgrund der durchwegs negativen Wirtschaftsparameter versucht die MGM Schönkirchen-Reyersdorf einen neuen betrieblichen Schwerpunkt zu setzen, und die Ansiedlung neuer Betriebe an Standorten zu ermöglichen, an denen Nutzungskonflikte - insbesondere mit Wohngebieten - nicht zu erwarten sind. Weiters ist die Verlagerung des, im Ortszentrum von Schönkirchen angesiedelten Bauhofs an den Siedlungsrand geplant.

Die beiden im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesenen „Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ wurden aufgrund folgender **Standortkriterien** ausgewählt:

- Lage (im Anschluss an bestehende betriebliche bzw. sonstige Sondernutzungen)
- Verkehrstechnische Anbindung (an überörtliches, regionales Straßennetz)
- Günstige Herstellung der erforderlichen sonstigen Infrastruktur (Kanal, Wasser)
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Verfügbarkeit (Flächen sollen sich, wenn möglich zumindest im Teilbesitz der Gemeinde befinden)
- Einbindung in das Landschaftsbild

Aufgrund dieser Standortparameter werden im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept folgende **zwei „Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“** festgelegt, welche die Kriterien zum überwiegenden Teil erfüllen (Variantenprüfung – vgl. Kap. 6.2.4.2.3).

**„BEG1“ - Reyersdorf Süd:** Eignungsflächen am südlichen Ortsrand von Reyersdorf im Ausmaß von 1,87ha (Bruttofläche) → geplanter Standort für den Gemeindebauhof der MGM Schönkirchen Reyersdorf (Änderungspunkt „C1“)

→ Lage: Der Bereich liegt zwischen den zentralen Ortsbereichen von Schönkirchen und Reyersdorf im direkten Anschluss an bestehende Sondergebietsflächen (Freiwillige Feuerwehr). In Richtung Westen wird der Bereich durch eine landwirtschaftliche Hofstelle begrenzt.

→ Günstige Verkehrsanbindung an überörtliches Straßennetz und gute Erreichbarkeit des geplanten Bauhofes für die ortsansässige Bevölkerung aufgrund der Lage am Siedlungsrand des Hauptsiedlungsraumes

Die geplanten Eignungsflächen sollen gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept im Falle einer Ausweisung als Bauland durch „Grüngürtel“ naturräumlich abgeschirmt werden (Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der nördlich angrenzenden Wohnnutzung - siehe nachfolgend angeführte „Realisierungsbedingung“).

**Abbildung 35: Eignungsfläche für betriebliche Nutzung „BEG 1 - Reyersdorf Süd“**

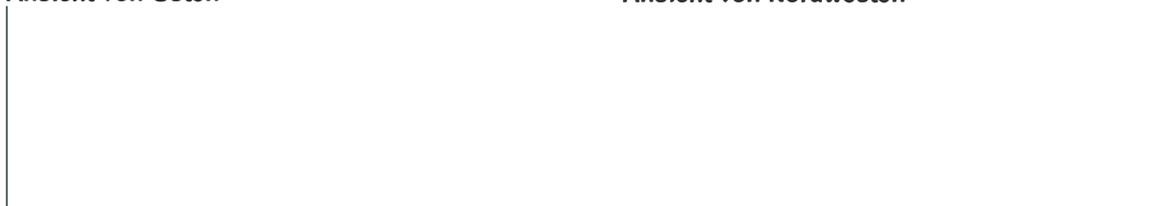
Örtliches Entwicklungskonzept 2012

OEK 2012 mit Luftbild 06/2009

**Abbildung 36: Eignungsfläche für betriebliche Nutzung „BEG 1 - Reyersdorf Süd“**

**Ansicht von Osten**

**Ansicht von Nordwesten**



Quelle: Fotos vom 19. März 2012

---

**DIPL.ING. KARL SIEGL**

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



### **„BEG2“ - Schönkirchen Nordost:**

Eignungsflächen nordöstlich von Schönkirchen im Ausmaß von ~2,08ha -> Entwicklung eines Wirtschaftsstandortes für den örtlichen und kleinregionalen Bedarf (Änderungspunkt „C2“)

→ Lage: Der Bereich liegt außerhalb des Hauptsiedlungsraumes (keine Nutzungskonflikte) nordöstlich von Schönkirchen im Nahbereich zu bestehenden baulichen Anlagen der OMV (Wasserflutanlage), die im Entwurf zum Flächenwidmungsplan als „Bauland-Sondergebiet (BS)“ (Änderungspunkt „C3“ – vgl. Kap. 6.2.4.3) ausgewiesen werden sollen.

→ Die technische Infrastruktur ist mit geringem Aufwand (ausgehend von der Kläranlage im Süden) herstellbar.

→ Verfügbarkeit: Ein wesentlicher Standortvorteil besteht darin, dass die Flächen im Bereich der geplanten Eignungsfläche im Besitz der Gemeinde und somit für die Gemeinde „frei verfügbar“ sind.

→ Gute Verkehrsanbindung an das regionale Straßennetz durch die Lage an der L3159 (die L3159 erschließt auch die südöstlich gelegene Industriezone „Protteser Straße“ in der Nachbargemeinde Gänserndorf; eine zusätzliche Verkehrsbelastung für den Hauptsiedlungsraum ist aufgrund der Lage abseits der Siedlungsgebiete nicht zu erwarten)

**BEG2 - Örtlichen Entwicklungskonzept 2012**

**BEG2 - OEK 2012 mit Luftbild 06/2009**

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

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



**Abbildung 38: Eignungsfläche für betriebliche Nutzung „BEG2 - Schönkirchen Nordost“  
Ansicht von Südwesten**

Quelle: Foto vom 19. März 2012

**Ausweisung der Eignungsflächen im Flächenwidmungsplan im Zuge der  
gegenständlichen Überarbeitung :**

Um jegliche Bebauung (landwirtschaftliche Betriebsgebäude o.ä.) bzw. Grünlandnutzungen, die nicht im Einklang mit den betrieblichen Erweiterungsflächen steht, in den vorgesehenen Entwicklungsgebieten zu verhindern, werden diese Flächen im Zuge der gegenständlichen Überarbeitung als „Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)“ im Flächenwidmungsplan ausgewiesen (vgl. Änderungspunkte „C1/C2“ im Ordner 2, Abschnitt G4).

**Voraussetzung für eine Baulandwidmung im Bereich der „Eignungsflächen für Betriebs-  
und Sondergebietsbereiche“:**

Aufgrund der Rahmenbedingungen und örtlichen Gegebenheiten sowie dem Ziel der Gemeinde, einen bedarfsgerechten Ausbau von Wirtschaftsstandorten zu gewährleisten, ist die **Ausweisung von Baulandflächen** in den „Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ **an „Realisierungsbedingungen“ gebunden.**

Ein Betriebserweiterungsgebiet kann erst dann im Flächenwidmungsplan als „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ bzw. „Bauland-Sondergebiet (BS)“ ausgewiesen werden, wenn alle angeführten „Realisierungsbedingungen“ erfüllt sind.

Für die Ausweisung als Bauland sind folgende **„Realisierungsbedingungen“ (BEG 1, BEG 2)** einzuhalten:

- *Sicherstellung der Verfügbarkeit (z.B. durch den Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen gemäß § 16a Abs. 2 des NÖROG 1976 bzw. gleichwertigen zivilrechtlichen Verträgen oder Kauf durch die Gemeinde)*
- *Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur*

- *Baulandausweisung nur bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes für Bohrsonden (100m) und Sauergasleitungen (200m) bzw. bei bescheidmäßig vorliegender Reduzierung des Sicherheitsabstandes*
- *Sicherung von ausreichenden Abstandsflächen in eventuellen Konfliktbereichen: Wohnbauland - Betriebs-/Sondergebiet - Grünland*

Zusätzliche „Realisierungsbedingungen“ (BEG 1):

- *Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen "siedlungsbezogenen Grünstrukturen" durch entsprechende "Grünland-Widmungen" im Flächenwidmungsplan (unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Reduktion der Sonden-Sicherheitsabstände)*

Zusätzliche „Realisierungsbedingung“ (BEG 2):

- *Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten über der das Eignungsgebiet querenden Leitungstrasse (OMV Gasleitungen)*

Ein wesentlicher Punkt ist auch die gesicherte Verfügbarkeit durch Anwendung der nach dem NÖ-Raumordnungsgesetz 1976 zur Verfügung stehenden Mittel der Baulandmobilisierung (z.B. privatrechtliche Verträge zw. der Gemeinde und den Grundeigentümern).

Die wesentlichen naturräumlichen Begründungen, Erläuterungen und Nachweise (Erstabschätzung der Auswirkungen – „Screening“) für die Änderungspunkte „C1/ C2“ wurden bereits im Zuge der Entscheidungsgrundlagen über die Festlegung des Untersuchungsrahmens im Rahmen der „Strategischen Umweltprüfung („Screening“)“ behandelt und sind diesem Erläuterungsbericht nachfolgend beigelegt.



**Tabelle 1: Erstabschätzung der Auswirkungen**

Nr.	Änderungsmaßnahme	Schutzgüter und mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN				Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			nicht erheblich		erheblich		
			positiv	keine oder gering	hoch	kumulativ	
C1 C2	<p><b>Örtliches Entwicklungskonzept</b> * Festlegung von Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche (BEG 1 und BEG 2)</p> <p><b>Flächenwidmungsplan</b> * Ausweisung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche als „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“</p>	<b>Klima:</b>				<p><b>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</b> Aufgrund der Lage und der Größenordnung sind durch die geplanten Widmungsänderungen keine erheblich negativen klimatischen Auswirkungen (insbesondere im Hinblick auf Durchlüftung) zu erwarten.</p> <p><b>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</b> Im Bereich der geplanten Festlegungen sind <u>Oberflächengewässer</u> nicht unmittelbar betroffen und damit <u>erhebliche Auswirkungen</u> auf dieses Schutzgut <u>auszuschließen</u>.</p> <p><b>Änderungspunkt „C1“ (BEG 1)</b> Die Eignungsflächen liegen im unmittelbaren Anschluss an die westlich angrenzende „landwirtschaftliche Hofstelle“ bzw. der nordöstlich angrenzenden Sondergebietswidmung (Freiwillige Feuerwehr). Die geplanten Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche sollen im Falle einer Ausweisung als Bauland durch „Grüngürtel“ naturräumlich abgeschirmt werden.</p>	
		- Durchlüftung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<b>Oberflächengewässer:</b>					
		- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<b>Natur, Landschaft:</b>					
		- Beunruhigung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		- Zerstörung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
- Zerschneidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
- Erholung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

	- Beunruhigung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkt „C2“ (BEG 2)</b> Die Eignungsflächen liegen im Nahbereich von bestehenden, großflächigen baulichen Anlagen der OMV (Wasserflutanlage).</p> <p>Die Änderungsbereiche (BEG 1 und BEG 2) sind von keinen ökologisch schutzwürdigen Flächen oder landschaftlich bedeutsamen Strukturelemente betroffen</p> <p>Zusammenfassend sind, aufgrund der topographisch günstigen, ebenen Lage und der Umgebungssituation, für die geplanten Umwidmungsbereiche („C1“ und „C2“) <u>keine „Beunruhigung“, „Zerstörung“, „Zerschneidung“ der Landschaft sowie des Landschaftsbildes bzw. Minderung der Erholungsfunktion des Umgebungsbereiches zu erwarten.</u></p>
	- Zerstörung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Zerschneidung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Erholung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Wald	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</b> Waldflächen sind durch die geplanten Festlegungen nicht betroffen und somit auch keine Beeinträchtigungen diesbezüglich zu erwarten.</p>
	- Natura 2000	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</b> Aufgrund der großen Entfernung zu „Natura 2000“-Gebieten wird von <u>keinen relevanten Beeinträchtigungen</u> ausgegangen (→ siehe Naturverträglichkeitsprüfung - Kapitel D).</p> <p>Aus den oben angeführten Gründen sind <u>zusammenfassend im Hinblick auf die Schutzgüter „Natur und Landschaft“ voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen</u> durch die geplanten Änderungen samt nachfolgender Nutzung zu erwarten.</p>

<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte:</b>					<p><b>Änderungspunkt „C1“ (BEG 1)</b>          Bezüglich „Lärm“, „Erschütterungen“, „Geruch“ sind aufgrund der Art sowie der Lage der geplanten Eignungsfläche für Sondergebietsbereiche im unmittelbaren Anschluss an Wohnbaulandflächen (erheblich) negative Auswirkungen <u>vorweg nicht gänzlich auszuschließen</u> und machen <u>weitere Untersuchungen im Zuge der SUP erforderlich</u> (→ siehe Scoping im Kapitel C). Die Auswirkungen sind im Umweltbericht zu überprüfen.</p> <p><b>Änderungspunkt „C2“ (BEG 2)</b>          Bezüglich „Lärm“, „Erschütterungen“, „Geruch“ sind aufgrund der Lage der geplanten Eignungsfläche für Betriebsgebietsbereiche außerhalb des Hauptsiedlungsraumes im Bereich bestehender „OMV-Anlagen“ <u>keine (erheblich) negativen Auswirkungen zu erwarten</u>.</p> <p><b>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</b>          Teile der gegenständlichen Änderungsbereiche liegen, so wie ein Großteil der Flächen im Umkreis der Ortschaften Schönkirchen und Reyersdorf, innerhalb des 100m-Sicherheitsabstandes von OMV-Sonden (BEG 1) bzw. des 200m-Sicherheitsabstandes von Sauer gasleitungen (BEG 2).</p> <p>Im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept werden bezüglich zukünftiger Baulandausweisungen im Bereich der geplanten Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche (BEG 1 und BEG 2) folgende <u>Realisierungsbedingungen</u> festgelegt:</p>
- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Erschütterungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Geruch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Unfallgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		- Unfallgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>* Baulandausweisung nur bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes für Bohrsonden (100m) und Sauer gasleitungen (200m) bzw. bei bescheidmäßig vorliegender Reduzierung des Sicherheitsabstandes</p> <p>* Sicherung von ausreichenden Abstandsflächen in eventuellen Konfliktbereichen: Wohnbauland - Betriebs-/Sondergebiet - Grünland</p> <p><u>zusätzliche Realisierungsbedingung für BEG 1:</u>  * Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen „siedlungsbezogenen Grünstrukturen“ durch entsprechende „Grünland-Widmungen“ im Flächenwidmungsplan (unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Reduktion der Sonden-Sicherheitsabstände)</p> <p><u>zusätzliche Realisierungsbedingung für BEG 2:</u>  * Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten über der das Eignungsgebiet querenden Leitungstrasse</p> <p>Unter Berücksichtigung der soeben beschriebenen Realisierungsbedingungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ sind bezüglich Sicherheitsabstände zu Anlagen des Kohlenwasserstoffbergbaus (BGBl. II Nr. 56/2006) <u>keine erheblich negative Auswirkungen bezüglich Unfallgefahren zu erwarten.</u></p>
--	--	------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	---

	- Standortgefahren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</b>            Nach den Ergebnissen der im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erstellten Grundlagenforschung sowie nach sonstigen allgemein zugänglichen Unterlagen sind die geplanten Änderungsbereiche [Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche (BEG 1 und BEG 2)] von keinerlei sonstigen Standortgefahren [Rutschungen, Altlasten, Oberflächenabfluss, Hochwasserabfluss etc.] betroffen.</p>
	- Oberflächenabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Hochwasserabfluss	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Kultur, Ästhetik:</b>						
	- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</b>            „Kulturelles Erbe“ oder „Denkmalschutz“ sind für die gegenständlich geplanten Änderungen insofern keine relevanten Kriterien, da nach den Ergebnissen der im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erstellten Grundlagenforschung im Flächenwidmungsplan keine diesbezüglichen Festlegungen (z. B. „Bodendenkmäler“) kenntlich gemacht sind.</p>
	- Ortsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><b>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</b>            Aufgrund der Art der geplanten Widmungsänderungen, der Lage im unmittelbaren Anschluss an eine bestehende Landwirtschaftliche Hofstelle bzw. Sondergebietsfläche (BEG 1) bzw. an großflächige bauliche Anlagen der OMV (BEG 2), sowie der vorliegenden Geländebeziehungen sind <u>„keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild“</u> zu erwarten.</p> <p>Es sind somit keine <u>erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Kultur und Ästhetik“</u> zu erwarten.</p>
	- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Tabelle 2: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahme**

Änderungsmaßnahme	Schutzgüter und mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		nicht erheblich		erheblich	
		positiv	keine oder gering	hoch	
<b>C1/C2</b>  <u>Örtliches Entwicklungskonzept</u> <i>* Festlegung von Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche (BEG 1 und BEG 2)</i>  <u>Flächenwidmungsplan</u> <i>* Ausweisung der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ festgelegten Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche als „Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)“</i>	<b>Boden:</b>				<u>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</u> Aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Festlegungen [Eignungsflächen für Betriebs- bzw. Sondergebietsbereiche (BEG 1 und BEG 2) in der Größenordnung von in Summe ca. 4ha] sind kumulative Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“, insbesondere im Hinblick auf „Bodenverbrauch“ und „Versiegelungsgrad“ <u>vorweg nicht gänzlich auszuschließen und machen weitere Untersuchungen im Zuge der SUP erforderlich</u> (→ siehe Scoping im Kapitel C). Die Auswirkungen sind im Umweltbericht zu überprüfen.  <u>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</u> Aufgrund der Art der geplanten Umwidmung ist das Schutzgut „Wasser“ im gegenständlichen Zusammenhang auch nicht in indirekter Form (Wasserverunreinigung, erhöhter Wasserverbrauch oder ähnliches) negativ betroffen, da in beiden Bereichen ein Anschluss an das Kanal- und Wassernetz mit geringem bzw. vertretbarem finanziellen Aufwand herstellbar ist.  <u>Änderungspunkte „C1“ und „C2“</u> Erheblich negative kumulative klimatische Auswirkungen (z.B. durch Schadstoffausstoß aufgrund der geplanten Widmungsfestlegungen) sind aufgrund der „lokalen“ Größenordnung der geplanten betrieblichen Erweiterungsflächen ebenfalls nicht zu erwarten
	- Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<b>Wasser:</b>				
	- Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<b>Klima:</b>				
	- Schadstoffe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**6.2.4.2.2. Umweltauswirkungen gemäß SUP**

Auf Basis der durchgeführten Voruntersuchungen/Erstabschätzung im „Screening“ werden bei den Änderungspunkten „C1/C2“ im Zuge der Abgrenzung des Untersuchungsrahmens (Scoping) im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) eventuell umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverbrauchs vermutet. Beim Änderungspunkt „C1“ werden im Zuge des „Scopings“ auch eventuell umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich möglicher Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt vermutet (vgl. Kap. 3.2.3).

**„ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS“ IM SINNE DES §21 (2) DES NÖ-RAUMORDNUNGSGESETZES 1976 IDGF.**

<b>Punkte</b>	<b>Auswirkungen oder Unverträglichkeiten ...werden untersucht hinsichtlich...</b>	<b>Rechtlich relevante Schutzvorgaben</b>	<b>Untersuchungs-inhalt</b>	<b>Untersuchungs-methode</b>
<b>C1 C2</b>	Bodenverbrauch	NÖ-ROG (§ 14(2) Z.1 Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.	Mögliche siedlungsstrukturelle Auswirkungen der Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche (BEG 1 und BEG 2)  * unter besonderer Berücksichtigung eines sparsamen Bodenverbrauchs	Siedlungsstrukturelle Analyse unter Berücksichtigung von eventuellen kumulativen Auswirkungen
<b>C1</b>	Eventuelle Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt	NÖ-ROG (§1(2) Z.1 lit.i ... Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u.dgl. ...	Untersuchung möglicher Auswirkungen - insbesondere Lärm, Erschütterungen, Geruch – durch die geplante Eignungsfläche für Sondergebietsbereiche (BEG 1) auf die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld	Siedlungsstrukturelle Analyse

Die auf Basis des abgegrenzten Untersuchungsrahmens (Scoping) durchgeführten umweltrelevanten Erhebungen, Analysen und Bewertungen (Umweltbericht) für die Änderungspunkte „C1/C2“ sowie eine detaillierte Auflistung und Begründung aller für die zukünftige Entwicklung von Betriebs- und Sondergebietsflächen geplanten Maßnahmen bzw. Änderungspunkte werden in den nachfolgenden Kapiteln dieses Berichtes vorgenommen.



In Bezug auf den im Kap. 3.2.3 beschriebenen „Untersuchungsrahmen“ sind folgende raumrelevante Aspekte im Hinblick auf ihre „Umweltauswirkungen“ durch die geplanten Änderungen zu untersuchen:

- Untersuchung möglicher siedlungsstruktureller Auswirkungen der Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche (BEG 1 und BEG 2) unter besonderer Berücksichtigung eines sparsamen Bodenverbrauchs
- Untersuchung möglicher Auswirkungen - insbesondere Lärm, Erschütterungen, Geruch – durch die geplante Eignungsfläche für Sondergebietsbereiche (BEG 1) auf die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld

Die Untersuchungsmethode ist eine

- Siedlungsstrukturelle Analyse (unter Berücksichtigung von eventuellen kumulativen Auswirkungen)

### ***Untersuchung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Änderungspunkte „C1/C2“)***

*Schutzinteresse: geringer Bodenverbrauch, Bodenversiegelung, Siedlungsstruktur*

#### Flächenausmaß/Bodenverbrauch und -versiegelung:

Die beiden, im Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesenen „Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ umfassen insgesamt eine Fläche von etwa 4ha. Wie bereits erwähnt, sind im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan keine Baulandreserven für betriebliche Erweiterungen vorhanden, sodass keine Möglichkeit für die Entwicklung eines örtlichen / kleinregionalen Wirtschaftsstandortes besteht bzw. keine Reservefläche für die aus siedlungsstruktureller Sicht sinnvolle Verlegung des Gemeindebauhofes (aus dem Ortszentrum) verfügbar sind. Die Größe bzw. das Ausmaß der Eignungsflächen scheint daher aus Sicht der MGM Schönkirchen-Reyersdorf vertretbar.

#### Lage/Siedlungsstruktur:

Die aus siedlungsstruktureller Sicht wesentlichen Kriterien für die Standortwahl sind im Kap. 6.2.4.2 aufgelistet. Dazu zählen u.a., dass

- beide Standorte an bereits bestehende bauliche Anlagen grenzen (BEG1 - Freiwillige Feuerwehr; BEG2 - Anlagen der OMV, Kläranlage),
- die infrastrukturellen Einrichtungen (Kanal, Wasser) mit relativ geringem Aufwand herzustellen, bzw. an den Rändern bereits vorhanden sind und
- die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist

Wie bereits zuvor angeführt stellt die Verlegung des Bauhofes aus dem Ortszentrum von Schönkirchen an den Siedlungsrand eine aus ortsstruktureller Sicht positive Maßnahme dar

---

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

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



(Verbesserung des Ortsbildes; Flächen des derzeitigen Bauhofes sollen, gemäß den Zielen dieses Örtlichen Raumordnungsprogrammes, für zentralörtliche Nutzungen zur Verfügung stehen)

Insgesamt wird daher hinsichtlich des Bodenverbrauchs und der Siedlungsstruktur im Bereich der geplanten Änderungen „C1/C2“ von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Auswirkungen ausgegangen.

### **Untersuchung der Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit (Änderungspunkt „C1“)**

*Schutzinteresse: Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Geruch*

Hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit - insbesondere durch Lärm, Erschütterungen, Geruch – durch die geplante Eignungsfläche für Sondergebietsbereiche (BEG 1) ist Folgendes festzustellen:

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Verlagerung des Bauhofes vom derzeitigen Standort im unmittelbaren Zentrum von Schönkirchen an den gegenständlichen Standort am Siedlungsrand grundsätzlich eine Verbesserung der Situation – hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit – darstellt. ✓

Ein Standort im Nahbereich des Siedlungsgebietes ist aus Sicht der Gemeinde sinnvoll, da dadurch die Erreichbarkeit und Akzeptanz des Bauhofes durch die ortsansässige Bevölkerung gewährleistet wird. ✓

Um mögliche negative Auswirkungen eines zukünftigen Betriebsgebietes im gegenständlichen Bereich (insbesondere durch Erschütterungen, Lärm- oder Geruchsbelästigungen) für die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden, werden im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Realisierungsbedingungen festgelegt, die im Zuge einer zukünftigen Baulandwidmung unbedingt eingehalten werden müssen:

- *Sicherung von ausreichenden Abstandsflächen in eventuellen Konfliktbereichen: Wohnbauland - Betriebs-/Sondergebiet - Grünland* ✓
- *Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen "siedlungsbezogenen Grünstrukturen" durch entsprechende "Grünland-Widmungen" im Flächenwidmungsplan (unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Reduktion der Sonden-Sicherheitsabstände)* ✓

Durch diese im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Realisierungsbedingungen wird gewährleistet, dass im Zuge einer möglichen Betriebsgebietsausweisung ausreichend dimensionierte Abstandsflächen als Grünlandbereiche erhalten bleiben, und dadurch mögliche



Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen im gegenständlichen Bereich verhindert werden.

Insgesamt wird daher hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit und der Siedlungsstruktur im Bereich der geplanten Änderung „C1“ von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Auswirkungen ausgegangen.

### 6.2.4.2.3. Variantenprüfung und Variantenbewertungen gemäß SUP

#### „NULLVARIANTE“

Die Nullvariante stellt dar, wie sich die derzeitige Umweltsituation ohne Durchführung der geplanten Änderung entwickeln würde. Es wird angenommen, dass die Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf keine Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept festlegt. Die Nullvariante verändert die Umweltsituation grundsätzlich nicht. Sie verhindert allerdings auch die betriebliche Entwicklung in Schönkirchen-Reyersdorf. Da es keine Reserveflächen für Betriebe im Gemeindegebiet gibt, könnten bestehende Betriebe mit Erweiterungsbedarf nicht in Schönkirchen-Reyersdorf gehalten werden und gezwungen sein, abzusiedeln. Eine Absiedlung von Betrieben hätte auch eine weitere Verschlechterung der Arbeitsplatzsituation sowie Steigerung der Berufspendler zur Folge.

Auch die Verlegung des Bauhofs aus dem Ortszentrum von Schönkirchen wäre in diesem Fall, aufgrund einer fehlenden Standortalternative nicht möglich.

Die „Nullvariante“ würde bedeuten, dass die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Änderungsziele dieses Örtlichen Raumordnungsprogrammes bezüglich der „zukünftigen Betriebs- und Sondergebietsentwicklung“, insbesondere die

- *Stärkung der Wirtschaft durch Schaffung verfügbarer Betriebsgebietsflächen am Rand des Hauptsiedlungsraumes bzw. im Nahbereich zu bestehenden OMV-Anlagen unter Berücksichtigung der Verkehrs- und der sonstigen technischen Infrastrukturausstattung* nicht erreicht werden könnten.

#### PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE

In Zusammenarbeit mit der MGM Schönkirchen-Reyersdorf wurden im Vorfeld zur Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes unterschiedliche Standorte, die aus der Sicht der Gemeinde als „Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ vorstellbar gewesen wären diskutiert.

Aufgrund einer groben Überprüfung hinsichtlich Topographie, Verkehr, Landschaft, Siedlungsraum, rechtlicher Vorgaben (u.a. NÖ Raumordnungsgesetz, Regionales

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

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



Raumordnungsprogramm) und der im Kapitel 6.1.5.2.1 angeführten Standortkriterien wurden vier Bereiche ausgewählt, die hinsichtlich ihrer Baulandeignung als „mögliche Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ noch weiter untersucht wurden. Diese vier möglichen Standorte (BEG 1 bis BEG 4) sind in der nachfolgenden Abbildung (Plangrundlage ist das Siedlungsleitbild 1993) dargestellt.

**Abbildung 39: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild 1993, Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche - Varianten**



Quelle: Örtliches Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf – Siedlungsleitbild 1993

Die Standorte - **BEG3** - nördlich von Schönkirchen im Kreuzungsbereich „L3159/L3160“ und  
- **BEG4** - nordöstlich von Reyersdorf im Kreuzungsbereich „L3159/3161“  
wurden als Standortvarianten für den Standort BEG2 diskutiert.

**Abbildung 40: Lage der möglichen Standorte „BEG3“ und „BEG4“ auf einem Ausschnitt des Entwurfes zum Örtlichen Entwicklungskonzept 2012**

**Aufgrund folgender Überlegungen wurde der Standort BEG2 den Standorten BEG3 und BEG4 schließlich vorgezogen und als „Eignungsfläche für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ in den Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept aufgenommen:**

- Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Standortvoraussetzungen für die Entwicklung eines betrieblichen Schwerpunktes im Gemeindegebiet von Schönkirchen-Reyersdorf vor allem entlang der „L3159“ sehr günstig sind. Die nächstgelegenen Ortschaften Schönkirchen, Reyersdorf, Gänserndorf, Prottes, Matzen und Raggendorf sind ohne zusätzliche Verkehrsbelastung von Wohngebietsbereichen erreichbar. Auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz („A5“, „B8“) ist ohne zusätzliche Belastung des Hautsiedlungsraumes der Gemeinde gegeben. Zudem befindet sich die, im Gemeindegebiet von Gänserndorf gelegene „Industriezone Protteser Straße“ ebenfalls an der Landesstraße „L3159“. Hinsichtlich der verkehrstechnischen Anbindung weisen die Bereiche „BEG 2“, „BEG3“ und „BEG 4“ somit eine einheitlich gute Standortqualität auf.
- Ein wesentlicher Standortnachteil der Bereiche „BEG3“ und „BEG4“ gegenüber „BEG 2“ ergibt sich daraus, dass sich die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde befinden und somit für die Gemeinde auch nicht frei verfügbar sind.
- auch die Herstellung der technischen Infrastruktur wäre - vor allem im Bereich „BEG 3“ - mit einem höheren finanziellen Aufwand verbunden.
- Hinsichtlich der Lage zu betrieblich genutzten Anlagen der OMV ist festzustellen, dass sich die Flächen des „BEG 3“ innerhalb des Sicherheitsbereiches von aktiven OMV-(Sauggas-)sonden bzw. Leitungen befinden, wodurch Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden können.
- Die Flächen der Entwicklungsgebiete „BEG2“ und „BEG 4“ liegen im Nahbereich zu baulichen Anlagen der OMV (Ausweisung im Entwurf zum Flächenwidmungsplan als „Bauland-



Sondergebiet (BS)“ - Änderungspunkt „C3“ – vgl. Kap. 6.2.4.3), sodass durch die Ausweisung zusätzlicher Baulandflächen ein kompakter Baulandbereich entstehen könnte.

Aufgrund der angeführten Standortvorteile sowie weiterer im Kap. 6.2.4.2.1 bereits erläuterten Kriterien wurde der Standort „BEG2“ den Varianten „BEG 3 und BEG 4“ vorgezogen.

**Hinsichtlich alternativer Standorte für die Verlagerung des Bauhofs (BEG1 gemäß Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept)** ist festzustellen, dass aus der Sicht der MGM Schönkirchen-Reyersdorf neben der im Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Eignungsfläche „BEG 1“ keine weiteren Flächen im zentralen Ortsrandbereich des Hauptsiedlungsraumes vorhanden sind, welche ähnlich gute Standortvoraussetzungen (die im Kap. 6.2.4.2.1 erläutert wurden) für die Errichtung des Gemeindebauhofes aufweisen.

Bei Einhaltung der Realisierungsbedingungen (Grüngürtelausweisung als naturräumliche Abschirmung zu Wohnbauland) sind durch die geplante Eignungsfläche „BEG1“ auch keine Störbereiche festzustellen (vgl. dazu Kap. 6.2.4.2.2).

#### **6.2.4.2.4. Monitoring und Ausgleichsmaßnahmen gemäß SUP**

##### **Monitoring**

Als Monitoring Maßnahmen sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten „Realisierungsbedingungen“ zu sehen, die für eine Baulandwidmung zwingend zu erfüllen sind:

##### „Realisierungsbedingungen“ (BEG 1, BEG 2)

- ✓ *Sicherstellung der Verfügbarkeit (z.B. durch den Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen gemäß § 16a Abs. 2 des NÖROG 1976 bzw. gleichwertigen zivilrechtlichen Verträgen oder Kauf durch die Gemeinde)*
- *Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur*
- ✓ *Baulandausweisung nur bei Einhaltung des Sicherheitsabstandes für Bohrsonden (100m) und Sauergasleitungen (200m) bzw. bei bescheidmäßig vorliegender Reduzierung des Sicherheitsabstandes*
- ✓ *Sicherung von ausreichenden Abstandsflächen in eventuellen Konfliktbereichen: Wohnbauland - Betriebs-/Sondergebiet - Grünland*

##### Zusätzliche „Realisierungsbedingungen“ (BEG 1):

- ✓ *Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept vorgesehenen "siedlungsbezogenen Grünstrukturen" durch entsprechende "Grünland-Widmungen" im Flächenwidmungsplan*

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

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



(unter Berücksichtigung der tatsächlich erfolgten Reduktion der Sonden-Sicherheitsabstände)

Zusätzliche „Realisierungsbedingung“ (BEG 2):

- Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten über der das Eignungsgebiet querenden Leitungstrasse (OMV Gasleitungen)

### Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplante Verlegung des Gemeindebauhofes aus dem Ortszentrum von Schönkirchen an den südlichen Ortsrand von Reyersdorf erfolgt eine Neustrukturierung und Aufwertung des zentralen Ortsbereiches von Schönkirchen. Aufgrund der Größe der geplanten Festlegungen werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

### **6.2.4.2.5. Zusammenfassende Empfehlung gemäß SUP**

Im vorigen Kapitel wurde erläutert, dass die „Nullvariante“ - die keine Ausweisung von Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche vorsieht - den Zielen der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf widersprechen würde. Eine mittel- bis langfristige Möglichkeit für eine geordnete betriebliche Entwicklung, sowie eine Verlagerung des Gemeindebauhofes an den Siedlungsrand wäre nicht möglich. Die Funktion der Gemeinde als Wirtschafts- und Versorgungsstandort würde geschwächt - die Sicherung des örtlichen Bedarfs könnte nicht gewährleistet werden. Die „Nullvariante“ kann daher nicht empfohlen werden.

Zusammengefasst können folgende Gründe für die Festlegung der im Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesenen „Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ am südlichen Ortsrand von Reyersdorf (BEG 1) bzw. nordwestlich von Schönkirchen (BEG 2) angeführt werden:

- ✓ Keine Reserveflächen für Betriebsgebietsflächen bzw. Flächen für die Verlegung des Bauhofes gemäß derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan verfügbar *vorhand*
- Verkehrstechnisch günstige Lage zum Hauptsiedlungsraum sowie zum überörtlichen/regionalen Verkehrsnetz
- Berücksichtigung von Flächen, die im Grundbesitz der Gemeinde sind, bzw. deren Verfügbarkeit grundsätzlich gegeben ist
- Keine Widersprüche zu übergeordneten rechtlichen Planungsfestlegungen (u.a. Regionales Raumordnungsprogramm, Kleinregionales Entwicklungskonzept, Kleinregionales Rahmenkonzept)
- ✓ Naturräumlich unbedenkliche Lage (bei Einhaltung der angeführten Realisierungsbedingungen)

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

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



- ✓ Technische Infrastruktur an den Rändern bereits vorhanden bzw. leicht herstellbar
- Landschaftliche Einbindung ist gegeben bzw. durch Schaffung von zusätzlichen
- ✓ Grünstrukturen weiter zu verbessern

Im Zuge der siedlungsstrukturellen Analyse unter Berücksichtigung von eventuellen kumulativen Effekten konnten keine voraussichtlich erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bodenverbrauch oder menschliche Gesundheit für die zur öffentlichen Auflage gebrachten Eignungsflächen festgestellt werden.

**Zusammenfassend kann die Umsetzung der im Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesenen „Eignungsflächen für Betriebs- und Sondergebietsbereiche“ in der Marktgemeinde Schönkirchen-Reyersdorf empfohlen werden, wenn die entsprechenden Monitoringmaßnahmen erfüllt werden.**

#### **6.2.4.3. Maßnahmen im Bereich baulicher Anlagen der OMV**

Wie bereits im Kapitel 6.2.3 angeführt wurde, liegt nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Schönkirchen-Reyersdorf innerhalb des Aufsuchungsgebietes der „OMV Niederösterreich“. Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan gibt es Betriebsstätten im Ausmaß von 16,6ha, die der Aufsuchung, Gewinnung, Speicherung und Verarbeitung von Erdöl- und Erdgas dienen und als „Grünland-Materialgewinnungsstätte-Kohlenwasserstoffe (Gmg-CH)“ ausgewiesen sind.

Im Zuge der Grundlagenerhebung zur Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden diese Flächen anhand der, seitens der OMV übermittelten Lagepläne überprüft und gegebenenfalls aktualisiert (vgl. Änderungspunkt „C4“ des Flächenwidmungsplanes). Dabei wurden drei Betriebsstätten (im Gesamtausmaß von rund 10,4ha), die nicht ausschließlich der Gewinnung, sondern auch der Verarbeitung oder Speicherung von Kohlenwasserstoffen dienen, im Entwurf zum Flächenwidmungsplan als „Bauland-Sondergebiet (BS)“ mit der jeweiligen Funktionsbezeichnung ausgewiesen werden (Änderungspunkt „C3“ - siehe auch Darstellung und Begründung der wesentlichen Flächenwidmungsplanänderungen im Ordner 2, Abschnitt G4).

