



ZT GmbH

RaumRegionMensch

Änderung des
Örtlichen Raumordnungsprogramms

Flächenwidmungsplan

Gemeinde Mannsdorf an der Donau

GZ. 10.800-01/18

AUFLAGE Juli 2018

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

Verordnungstextentwurf

Der Gemeinderat der Mannsdorf an der Donau beschließt nach Erörterung der eingelangten
Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des § 25 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm für die Gemeinde Mannsdorf an der Donau dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Plan Nr. 10.800-01/18 vom Juli 2018) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2 Die in der Verordnung des Örtlichen Entwicklungskonzepts festgelegten Ziele (10.800-02/13 vom September 2013) für die örtliche Raumplanung der Gemeinde Mannsdorf an der Donau sollen im §2 der Verordnung (Ziele der örtlichen Raumplanung) in folgendem Punkt geändert werden:

THEMENBEREICH WIRTSCHAFT UND LANDWIRTSCHAFT

2. Im Bereich Wirtschaft setzt sich die Gemeinde für gesunde, nachhaltige Unternehmen ein. Diese bieten unter passenden Rahmenbedingungen ca. 150 – 200 Arbeitsplätze für die Bevölkerung an.

§ 3 Als Freigabebedingungen für BB-A1 werden festgelegt:

- Baubewilligung auf 70 Prozent der Parzellen im vorangegangenen Bauabschnitt
- Vorlage eines Teilungsentwurfs für die Parzellierung der Aufschließungszone

§ 4 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Erläuterung Änderung Örtl. Raumordnungsprogramm	4
2.1	Änderungspunkt OEK1: Abänderung der Festlegung von W01	4
2.1.1	Änderungsanlass	6
2.1.2	Änderung.....	7
2.2	Änderungspunkt 1: Erweiterung Bauland-Betriebsgebiet (Ortsanfang, entlang der Landesstraße B3)	9
2.2.1	Ausgangssituation.....	9
2.2.2	Änderungsanlass	11
2.2.3	Änderung.....	11
2.3	Änderungspunkt 2: Streichung der Kenntlichmachung Forst am Sportplatz.....	17
2.3.1	Ausgangssituation, Änderungsanlass und Änderung.....	17
2.4	Änderungspunkt 3: Erweiterung der Widmung Grünland-Friedhof	18
2.4.1	Ausgangssituation, Änderungsanlass und Änderung.....	18
2.5	Änderungspunkt 4: Anpassung der Verkehrsfläche in Untermannsdorf	19
2.5.1	Ausgangssituation und Änderung	19
2.6	Änderungspunkt 5: Korrektur der Verkehrsfläche in der Weidengasse.....	20
2.6.1	Ausgangssituation und Änderung	20
2.7	Änderungspunkt 6: Korrektur der Verkehrsfläche bei bestehendem Betriebsgebiet.....	21
2.7.1	Ausgangssituation, Änderungsanlass und Änderung	21
2.8	Änderungspunkt 7: Umwidmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland in Bauland-Wohngebiet und Widmung von Grünland-Parkanlage	22
2.8.1	Ausgangssituation.....	22
2.8.2	Änderungsanlass	26
2.8.3	Änderung.....	26
3	Umweltbericht Strategische Umweltprüfung.....	31
3.1	Untersuchungsgegenstand	31
3.2	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	31
3.3	Bestehende Untersuchungen	33
3.4	Ergänzende Untersuchungen unter Berücksichtigung der Abänderung von Maßnahme W01	40
3.4.1	Standortgefahren	42
3.4.2	Einbettung in umgebende Strukturen	42
3.4.3	Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung	43

3.4.4	Auswirkungen auf das Ortsbild	43
3.4.5	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	43
3.4.6	Abschätzung Lärmemissionen bzw. Auswirkungen auf schutzbedürftige Widmungsarten durch zusätzliche Immissionen	43
3.4.7	Baulandbedarf/Flächenverfügbarkeit	44
3.5	Variantenprüfung	45
3.5.1	Beurteilung der Varianten	45
3.5.2	Zusammenfassender Variantenvergleich	47

1 Einleitung

Der gegenständliche Bericht versteht sich als Erläuterungsbericht zum Auflageentwurf der vorgesehenen Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Mannsdorf (GZ 10.800-01/18). Die Änderungen umfassen sowohl das Örtliche Entwicklungskonzept als auch den Flächenwidmungsplan. Nachdem die Aufsichtsbehörde in der Voruntersuchung (Strategische Umweltprüfung) festgehalten hat, dass zwar im Rahmen der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts eine umfassende Untersuchung durchgeführt worden ist, die hier behandelte Änderung des Entwicklungskonzepts allerdings von dieser Untersuchung nicht im ausreichenden Ausmaß umfasst ist, ist eine tiefergehende Untersuchung im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) notwendig. Sie betrifft Änderungspunkt OEK1. Der dazugehörige Umweltbericht ist Teil des gegenständlichen Berichts.

2 Erläuterung Änderung Örtl. Raumordnungsprogramm

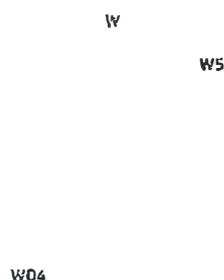
2.1 Änderungspunkt OEK1: Abänderung der Festlegung von W01

Die Gemeinde Mannsdorf hat im Jahr 2013 ein Örtliches Entwicklungskonzept erlassen. In der Verordnung zum Entwicklungskonzept (10.800-02/13 vom September 2013) wurde unter §2 im Themenbereich Wirtschaft und Landwirtschaft unter Zahl 1 festgehalten, dass die betrieblichen Nutzungen an einem dafür geeigneten Standort zu bündeln sind und die bestehenden und lokalen Betriebe gefördert und erhalten werden sollen.

Zur Maßnahme W01 (Erweiterungsmöglichkeit für Bauland-Betriebsgebiet) wurde in der Beschlussfassung angemerkt, dass eine konkrete (das heißt flächige) Abgrenzung nicht möglich ist, da keine konkreten Planungen vorlagen. Es handelte sich um eine Maßnahme zur langfristigen Sicherung des Standortes für Bauland-Betriebsgebiet.

In der Erläuterung zur Festlegung und Verortung der Maßnahme wurde festgehalten, dass betriebliche Nutzungen am westlichen Siedlungsrand möglich sind, da sich dort im Bestand die Betriebe bereits angesammelt haben. Die Wahl in Richtung Norden am westlichen Siedlungsrand wurde getroffen, um die Siedlungsstruktur in ihrer bestehenden Form zu erhalten (siehe Erläuterung Beschlussfassung, GZ 10.800-02/13, September 2013).

Abbildung 1: Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Mannsdorf

Der Vorrang einer langfristigen Entwicklung in Richtung Norden wurde mit dem Argument festgelegt, dass damit die Siedlungsstruktur in ihrer Form erhalten wird. Allerdings handelt es sich bei einer Entwicklung in Richtung Norden auch um eine Ausdehnung des Baulandes nach Außen, so dass auch bei gegenständlicher Festlegung im Falle einer Realisierung der Maßnahme der Siedlungskörper ausgedehnt wird, wobei die nördlich gelegenen Flächen bereits mit Bauwerken im Grünland bebaut sind. Aus siedlungsstruktureller Sicht eignet sich daher eine Erweiterung in Richtung Norden. In den Jahren seit Rechtskraft des Entwicklungskonzepts hat sich gezeigt, dass Möglichkeiten einer zeitnahen Realisierung aber nicht möglich sind, weil die bestehenden Nutzungen (im Grünland) weiter andauern. Die Betriebsbaulanderweiterungen wurden mit einem langfristigen Zeithorizont versehen, da man davon ausgegangen ist, ausreichend Bauland-Betriebsgebiet zur Verfügung zu haben (mit dem Betriebsbauland südlich der Landesstraße B3). Mittlerweile sind diese Flächen für betriebliche Nutzungen bereits bebaut bzw. verkauft. Die Nachfrage nach Betriebsbauland ist damit aber nicht gestillt. Gleichzeitig ist die langfristige Erweiterung nördlich der Landesstraße B3 für eine

Umwidmung in Betriebsbauland derzeit bereits bebaut und genutzt (Grundstücke 300/3 und 300/4) oder nicht verfügbar (Grundstücke 299/1, 299/2, 239, 240).

Abbildung 2: Orthofoto des Gebietes mit Widmungsgrenzen

Quelle: NÖGIS bzw. Gemeinde Mannsdorf

2.1.1 Änderungsanlass

In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass der Standort Mannsdorf für Betriebe attraktiver ist, als zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts gedacht. Die bestehenden Betriebsgebiete im Süden, welche für einen kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont gedacht waren, sind bereits bebaut oder stehen vor einer unmittelbaren Bebauung (wurden bereits verkauft) – Grundstück 304/1, 304/2, 304/4, 305/2. Zusätzlich besteht bereits gegenwärtig weiterer Bedarf nach Betriebsbauland. Um den selbst gesteckten Ziel der Förderung und Bündelung betrieblicher Nutzungen (gemäß Verordnung zum Örtlichen Entwicklungskonzept) gerecht zu werden, ist eine Überarbeitung der Maßnahme W01 erforderlich, da die Umsetzung in Richtung Norden kurzfristig aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit nicht realisierbar ist. Im Gegensatz dazu ist eine Realisierung in Richtung Süden und Westen, entlang der hochrangigen Verkehrsachse kurzfristig möglich – unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit – so dass die Festlegung im Entwicklungskonzept dahingehend abgeändert werden soll.

Ausgangspunkt ist eine stärkere Nachfragedynamik nach Betriebsbauland als zum Zeitpunkt der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts gedacht. Diese Chance nach einer zusätzlichen Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mannsdorf an der Donau will die Gemeinde nutzen und die Zahl der Arbeitsstätten bzw. Beschäftigtenplätze weiter in die Höhe schrauben. Neben den positiven Effekten auf den Finanzhaushalt soll damit die Zahl der Auspendler potentiell verringert werden.

Somit liegt folgender Änderungsanlass vor: Eine wesentliche Änderung der Grundlagen (gemäß §25 Abs. 1 Z2).

2.1.2 Änderung

Um den aktuellen Entwicklungen gerecht zu werden, soll die Festlegung W01 so abgeändert werden, dass auch kurzfristig eine Realisierung eines Betriebsbaulandes (in Form einer Umwidmung im Flächenwidmungsplan) realisierbar ist. Da unter der derzeit bestehenden Festlegung eine solche kurzfristige Realisierung nicht möglich ist – aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur und der fehlenden Verfügbarkeit – soll die Maßnahme W01 „Erweiterungsmöglichkeit BB“ um Flächen südlich der Landesstraße B3 ergänzt werden. Die Gemeinde konnte bis dato keine Verfügbarkeit für die nördlich gelegenen Flächen mit den EigentümerInnen ausverhandeln. Basis der Abänderung ist eine strategische Umweltprüfung, wo nähere Untersuchungen auf die Auswirkungen durch eine solche Abänderung und ein Variantenvergleich durchgeführt wurden (siehe Kapitel Umweltbericht Strategische Umweltprüfung in diesem Dokument).

Zudem sollen die Ziele für die örtliche Raumplanung der Gemeinde Mannsdorf an der Donau, Themenbereich Wirtschaft und Landwirtschaft angepasst werden, wo 120 bis 150 Arbeitsplätze für die Bevölkerung angeboten werden sollen. Derzeit besitzt – gemäß Statistik Austria – 154 Beschäftigte. Das bedeutet, dass bereits vor Realisierung der Erweiterungsflächen die angestrebte Zahl überschritten wird. Daraus lässt sich ableiten, dass die Zahl der Beschäftigten seit Erstellung des Entwicklungskonzepts im Jahr 2013/2014 angestiegen ist, ohne weiteres Betriebsbauland auszuweisen. Die Zahl der Beschäftigten hat sich gegenläufig zur Zahl der Bevölkerung entwickelt. Während die Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2017 abgenommen hat, dürfte die Zahl der Beschäftigten zugenommen haben. Die Zahl der erwerbstätigen Bevölkerung lag im Jahr 2014 bei 279. Die Gemeinde ist bestrebt, das Verhältnis Bevölkerung zu Beschäftigten weiter zu verbessern. Daher sollen in Zukunft passende Rahmenbedingungen für 150 bis 200 Arbeitsplätze für die Bevölkerung geschaffen werden. Der Passus in der Verordnung soll daher geändert werden in:

THEMENBEREICH WIRTSCHAFT UND LANDWIRTSCHAFT

2. Im Bereich Wirtschaft setzt sich die Gemeinde für gesunde, nachhaltige Unternehmen ein. Diese bieten unter passenden Rahmenbedingungen ca. ~~120~~ 150 - 200 Arbeitsplätze für die Bevölkerung an.

Abbildung 3: Ausschnitt Änderung Örtliches Entwicklungskonzept

Quelle: Gemeinde Mannsdorf/RaumRegionMensch

Eine räumliche Abgrenzung soll im Rahmen der Umsetzung im Flächenwidmungsplan (Erweiterung von Bauland-Betriebsgebiet, siehe Änderungspunkt 1) vollzogen werden, da dort parzellenscharfe Grundlagen vorliegen.

2.2 Änderungspunkt 1: Erweiterung Bauland-Betriebsgebiet (Ortsanfang, entlang der Landesstraße B3)

2.2.1 Ausgangssituation

Am Ortseingang der Gemeinde Mannsdorf (von Wien kommend) befinden sich auf beiden Seiten Bauland-Betriebsgebiete. Nördlich der Donaustraße (B3) befindet sich auf Grundstück 301 – im Bauland-Betriebsgebiet gelegen – eine KFZ-Abstellanlage eines Autohauses (Autohaus Koller). Auf der südlichen Seite liegen im Betriebsgebiet mehrere, kleinere Betriebe (Elektrotechnikgewerbe, Dachdecker etc.). Die bestehenden Flächen im Bauland-Betriebsgebiet dieser Seite auf den Grundstücken 304, 348/15, 305 (laut Katastergrundlage des Flächenwidmungsplans, Stand Oktober 2009) sind bereits parzelliert und verkauft, so dass ein zusätzlicher Bedarf nach Bauland-Betriebsgebiet besteht. Für zwei bestehende Betriebe besteht zudem ein Erweiterungsbedarf. Außerdem ist die Gemeinde bestrebt, den Bauhof und die Feuerwehr aus ihren beengten Verhältnissen im Ortszentrum herauszulösen und hier her zu verlegen. Damit würden auch Flächen im Zentrum für dichtere Wohnformen frei werden, um so kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können.

Weiters hat die Nachfrage nach Betriebsgebieten in den letzten Jahren stark zugenommen, so dass die Gemeinde bestrebt ist, zusätzliche Flächen zu Stärkung des Standortes zu schaffen. Die bestehenden Betriebsgebiete konzentrieren sich auf den westlichen Siedlungskörper. Nördlich der Donaustraße (Landesstraße B3) liegen landwirtschaftliche Gebäude samt Hintausbereichen und südlich davon liegen die Einfamilienhausparzellen, deren Flächenausdehnung in Richtung Süden durch regionale Siedlungsgrenzen überörtlich begrenzt ist, da der *Nationalpark Donau-Auen*, das *Europaschutzgebiet Donauauen östlich von Wien* und das *Landschaftsschutzgebiet Donau March Thaya Auen* daran angrenzen. Für die gegenständliche Änderung ist das Europaschutzgebiet (FFH-Gebiet) relevant, da für dieses Schutzgebiet auch etwaige Einstrahlungswirkungen (von außen) zu prüfen sind. **Als Erhaltungsziele des angrenzenden FFH-Gebietes werden genannt: Erhaltung und Wiederherstellung freier Fließstrecken, Waldbestände, Feuchtbiotop, Gewässer Schilfbestände, Augewässer, Stillgewässer, Feuchtwiesen, Offenlandinseln im Auwaldgebiet, Auwälder.** Für das Landschaftsschutzgebiet sind Einstrahlungen (bzw. Ausstrahlungen von Widmungsänderungen) nicht relevant.

Das Landschaftsschutzgebiet und das Europaschutzgebiet reichen im Süden bis an den gegenständlichen Änderungspunkt heran, überlappen sich aber mit diesen nicht.

Der gegenständliche Änderungspunkt liegt innerhalb des Ramsargebietes *Donau-March-Thaya-Auen*, wobei keine Feuchtgebiete von der gegenständlichen Änderung betroffen sind.

Laut Gefahrenhinweiskarte des Landes verläuft eine Tiefenlinie des Oberflächenabflusses quer durch das gegenständliche Gebiet (von West nach Ost). Das Grundwasser-Flurabstand (HHGW, das heißt bemessen am Grundwasserhöchststand) ist geringer als 2 Meter und betrifft das gesamte Siedlungsgebiet. Der mittlere Grundwasserstand liegt im gegenständlichen Bereich bei 145 Meter, das Geländeniveau liegt bei circa 150 Meter (müA).

Das Örtliche Entwicklungskonzept hat für gegenständlichen Standort eine Erweiterungsmöglichkeit für Betriebsbauland getroffen (siehe Änderung ÖEK1, Maßnahme W01). Die Festlegung im Entwicklungskonzept erfolgte in Form von Pfeilen, parzellenscharfe bzw. flächenmäßige Abgrenzungen wurden auf Ebene des Entwicklungskonzepts nicht durchgeführt.

Die Festlegung W04 umfasst das Bestreben, die bestehenden forstwirtschaftlichen Flächen zu bewahren. Die Abgrenzung der gegenständlichen Änderung soll daher so erfolgen, dass bestehende Waldflächen davon nicht oder nur im geringen Ausmaß betroffen sind.

In der Verordnung zum Entwicklungskonzept ist festgelegt, dass die Gemeinde bestrebt ist, konkurrenzfähige Betriebe zu fördern und an dafür geeigneten Standorten zu bündeln (GZ 10.800-02/13).

Ein Waldstück grenzt östlich an die gegenständlich vorgesehene Änderung an, ist von ihr allerdings nur in sehr geringem Ausmaß betroffen (Flächenausmaß von 315m²). Es handelt sich um einen Wald mit überwiegender Schutzfunktion (Kennzahl 331, laut Waldentwicklungsplan gemäß NÖ Atlas). Eine Abstimmung mit der Forstbehörde soll im Zuge der Auflage erfolgen.

Bei gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um eine Flächenausdehnung des Siedlungskörpers entlang der hochrangigen Verkehrsachse (B3). Durch die Größe der Erweiterungsflächen ist auch eine innere Verkehrserschließung notwendig. Eine Anbindung an die Landesstraße B3 ist bereits gegeben. Zudem sollen im Zuge der Änderung auch strategische Festlegungen zur Sicherung von Betriebsgebietsflächen in fernerer Zukunft sichergestellt werden, um den Bedarf langfristig – unter Sicherstellung der langfristigen Verfügbarkeit – zu decken.

Die Flächen südlich der hochrangigen Donaustraße wurden neu aufgeteilt und zum Teil von den bestehenden Betrieben angekauft. Berücksichtigt man, dass die neu geschaffenen Parzellen bereits verkauft wurden und daher von einer zeitnahen Nutzung auszugehen ist, so macht die Baulandreserve im Bauland-Betriebsgebiet 6,1 Prozent aus (0,17 Hektar sind unbebaut).

2.2.2 Änderungsanlass

Es handelt sich hierbei um eine Umsetzung eines Ziels bzw. einer Maßnahme aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (siehe Änderung ÖEK1) gemäß NÖ Raumordnungsgesetz, §25 Abs. 1 Z5.

2.2.3 Änderung

Die gegenständliche Änderung sieht vor, das Bauland-Betriebsgebiet im Ausmaß von circa 2,4 Hektar zu vergrößern. 0,9 Hektar sollen als Aufschließungszone festgelegt werden, um den Bedarf auch langfristig decken zu können.

Als Freigabebedingung soll festgelegt werden:

- Baubewilligung für 70% der Parzellen des vorangegangenen Abschnittes
- Vorlage eines Teilungsentwurfs für die Parzellierung der Aufschließungszone

Die Erweiterung des Bauland-Betriebsgebietes erfolgt am Siedlungsrand, so dass die Erweiterungsflächen vollständig von einem Grüngürtel umschlossen werden sollen, um die Flächen von der Offenlandschaft abzuschirmen und einen Siedlungsabschluss zu markieren. Zudem soll der westliche Grüngürtel die Funktion erfüllen, anfallendes Hangwasser/Oberflächenwasser aufzunehmen und abzuleiten. Beim Verkauf der Flächen durch die Gemeinde soll neben einem Baulandsicherungsvertrag auch die Herstellung des Grüngürtels für den jeweiligen Zweck sichergestellt werden. Damit soll eine Gefährdung für die vorgesehenen Baulandflächen durch das leicht abfallende Gelände von Nordwest in Richtung Südost bei Starkregenereignissen hintan gehalten werden. Der Höhenunterschied zwischen dem lokalen Höhepunkt (150,5 müA) im Westen im Bereich der Gemeindegrenze und der nächstgelegenen Senke (148,0 müA) im Bereich des Waldstückes östlich des gegenständlichen Änderungspunktes beträgt 2,5 Meter, auf einer Strecke von 450 Metern.

Abbildung 4: 3D-Ansicht Geländeverlaufes mit 12-facher Streckung der Höhen (rot eingefärbt: Höhenpunkte, blau: Senken)



Quelle: Laserscan Land NÖ, eigene Darstellung

Der zur Bundesstraße hin gelegene Grüngürtel besitzt eine Breite von 15 Metern, um einen ausreichenden Abstand aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen zu gewährleisten. Damit ist eine freie Aussicht in Richtung Westen bei der bestehenden Einfahrt auch in Zukunft sichergestellt. Der südliche Grüngürtel soll eine Tiefe von 10 Metern aufweisen, um eine ausreichende Abschirmung zum Europaschutzgebiet südlich davon zu erreichen. Der westlich gelegene Grüngürtel soll die Betriebsgebietsflächen von der Offenlandschaft trennen und erfüllt den Zweck, anfallendes Hangwasser aufzunehmen und das Betriebsbauland von der Offenlandschaft abzuschirmen. Er soll mit einer Breite von 6 Metern ausgewiesen werden.

Die Erschließung der Flächen soll von der bestehenden Zufahrt in Richtung Süden erfolgen. Dabei soll der bestehende Weg – als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet – gemäß den Erfordernissen einer Betriebsgebietserweiterung auf 10 Meter verbreitert werden. Der Umkehrplatz weist eine Ausdehnung von 25 Meter auf, um ausreichend Platz für das Umkehren von Lastkraftwagen zu gewährleisten.

Mit dieser Ausweisung von Bauland-Betriebsgebiet im Ausmaß von 2,3 Hektar wächst die Betriebsbaulandreserve schlagartig an auf knapp 40 Prozent. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme zur Sicherung von Flächen für betriebliche Nutzungen. 1 Hektar davon soll als Aufschließungszone gewidmet werden und für den mittelfristigen Bedarf sichergestellt werden. Die Flächen werden von der Gemeinde angekauft.

Durch die Schaffung einer neuen Verkehrserschließung in Richtung Süden sollen nach dem Gesichtspunkt der optimalen Nutzung der vorgesehenen Verkehrsinfrastruktur eine beidseitige

Bebauung angestrebt werden. Daraus folgt, dass auch auf Seiten des bestehenden Betriebsgebietes zusätzliche Betriebsgebietsflächen geschaffen werden sollen. Die Betriebsgebietstiefe der ersten Baustufe soll daher in einer wirtschaftlichen Form erfolgen, um auch bebaubare Parzellen schaffen zu können. Gleichzeitig wurde darauf geachtet, die bestehenden Waldflächen möglichst nicht zu beeinträchtigen. Im Auflageentwurf ist eine Tiefe von 48 Meter vorgesehen. Daraus ergibt sich, dass Waldflächen nur im Ausmaß von 315 Quadratmeter betroffen sind und daher von einer geringfügigen Beeinträchtigung des Waldbestandes ausgegangen werden kann. Demgegenüber steht die Ausweisung von Grüngürteln im Ausmaß von knapp 3000 Quadratmeter, so dass ausreichend Kompensationsflächen vorhanden sind.

Die im Europaschutzgebiet festgelegten Erhaltungsziele umfassen Biotope im und rund um das Fließgewässer. Im gegenständlichen Fall beginnt das Auengebiet in 230 Meter Entfernung von gegenständlich vorgesehener Änderung. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Laut Luftbild sind auch keine Baumgruppen, Gräben oder sonstige ökologisch wertvollen Flächen dazwischen wahrzunehmen. Das gilt auch im Hinblick auf das Ramsargebiet.

Abbildung 5: Ausschnitt Änderung mit Luftbild



Quelle: RaumRegionMensch

Laut Nutzungsflächen der Katastermappe (DKM Stand: Oktober 2016) zeigt, dass die gegenständliche Änderung Flächen in Anspruch nimmt, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Ein kleiner Teilbereich ragt in einen Wald (dunkelgrün ausgewiesen) bzw. in den Bereich einer Hutweide (graugrün ausgewiesen) gemäß DKM hinein. Sonstige Flächen (verbuschte Flächen, Gewässer etc.) sind nicht betroffen. Die Waldflächen im Auengebiet beginnen in 230 Meter Entfernung.

Abbildung 6: Änderungsvorhaben auf Grundlage der Nutzungsflächen (hellbraun: landwirtschaftliche Nutzung; dunkelgrün: Wald; hellgrün: begrünte Baufläche; blau: Gewässer)



Quelle: DKM Oktober 2016

Es ist daher nicht von erheblichen Ausstrahlungswirkungen auf die erhaltenswürdigen Auengebiete laut Europaschutzgebiet auszugehen. Obwohl die naturschutzrechtliche Festlegung des FFH-Gebietes unmittelbar angrenzt (bzw. nur den einen landwirtschaftlichen Weg getrennt ist), befinden sich die erhaltenswürdigen Raumtypen laut Luftbild und CorineLandCover und DKM (Oktober 2016) zumindest 230 Meter entfernt. Es sind auf Basis der Fernerkundung auch keine Feuchtflächen betroffen, so dass auch keine Auswirkungen auf das Ramsargebiet abzuleiten sind.

Darüber hinaus ist daraus auch abzuleiten, dass es sich nicht um landschaftlich wertvolle Erholungsflächen handelt, sondern um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Nachdem im Zuge des Entwicklungskonzepts auch landwirtschaftlich wertvolle Flächen festgelegt wurden und dieser Bereich nicht dazugehört, ist auch davon auszugehen, dass die Versiegelung der Flächen an diesem Standort nicht zu einem Verlust einzigartigen landwirtschaftlichen Bodens führt. Zum Großteil ist laut Bodenkarte (eBOD) der Bodentyp Tschernosem (TS), zum Teil ein Grauer Auboden

(GA) im betroffenen Gebiet kartiert, wobei nördlich der Siedlung zum großen Teil der Bodentyp Tschernosem vorliegt.

Abbildung 7: Bodentypkarte (rot: Tschernosem; gelbbraun: Grauer Auboden)

Quelle: Digitale Bodenkarte des Ministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus

2.3 Änderungspunkt 2: Streichung der Kenntlichmachung Forst am Sportplatz

2.3.1 Ausgangssituation, Änderungsanlass und Änderung

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist im Bereich des Sportplatzes (Widmung Grünland-Sportstätte) ein Wald kenntlichgemacht. Dieser wurde auf Basis einer Rodungsbewilligung vom März 2015 (Bescheid vom 04. März 2015, GFL1-V-141/001) gerodet. Daher soll die Kenntlichmachung Wald im Flächenwidmungsplan gestrichen werden.

2.4 Änderungspunkt 3: Erweiterung der Widmung Grünland-Friedhof

2.4.1 Ausgangsituation, Änderungsanlass und Änderung

Der Friedhof (Widmung G++) der Gemeinde Mannsdorf auf Grundstück 351 ist umschlossen von einer Parkanlage mit der Widmung Grünland-Parkanlage (Gp). Die Flächen sind zum Großteil verbraucht, so dass ein Erweiterungsbedarf des Friedhofes entstanden ist. Daher soll die Widmung G++ in Richtung Süden erweitert, und die Widmung Gp dementsprechend verkleinert werden. Damit wächst die Widmung G++ von knapp 1600 m² auf 2000 m² an.

2.5 Änderungspunkt 4: Anpassung der Verkehrsfläche in Untermansdorf

2.5.1 Ausgangssituation und Änderung

In Untermansdorf soll die Verkehrsflächenwidmung unter Berücksichtigung des Naturstandes in ihrer Breite korrigiert werden. Derzeit ist keine einheitliche Verkehrsflächenbreite gegeben. Im Bereich der Grundstücke 177/2 bis 164/1 ist eine Engstelle vorhanden, die mit gegenständlichem Änderungspunkt korrigiert werden soll. Die genannten Grundstücke sind noch unbebaut. Es soll daher die Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der Anschlusspunkte im Osten und Westen um circa 2 Meter verbreitert werden. Damit ist eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung in diesem Bereich der Straße auch in Zukunft – im Falle einer Bebauung der genannten Grundstücke – gewährleistet. Auch bei den Grundstücken 157/1, 142/1, 134/1, 133/1, 128/1 soll die Verkehrsfläche geringfügig verbreitert werden um eine ausreichende Straßenbreite und eine harmonisch verlaufende Straßenflucht zu gewährleisten.

2.6 Änderungspunkt 5: Korrektur der Verkehrsfläche in der Weidengasse

2.6.1 Ausgangssituation und Änderung

Ähnlich wie bei Änderungspunkt 4 soll auch im östlichen Teil der Weidengasse die Verkehrsfläche (Vö) verbreitert werden. Es hat sich gezeigt, dass die bestehende Breite von 7,25m den Erfordernissen der Verkehrsabwicklung nicht ausreichend gerecht wird. Daher soll die Verkehrsflächenbreite unter Berücksichtigung des Naturstandes und teilweise auf Basis der bereits durchgeführten Abtretungen auf 8,5 Meter verbreitert werden.

2.7 Änderungspunkt 6: Korrektur der Verkehrsfläche bei bestehendem Betriebsgebiet

2.7.1 Ausgangssituation, Änderungsanlass und Änderung

Die Verkehrsfläche (Grundstück 631) angrenzend zum bestehenden Bauland-Betriebsgebiet (Grundstück 301) entspricht nicht den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll die Verkehrsfläche an die bestehenden Grundgrenzen zwischen dem öffentlichen Gut (Grundstück 631) und der Parzelle im Betriebsgebiet (Grundstück 301) angepasst werden.

Zudem soll auf der gegenüberliegenden Seite die Abgrenzung des Betriebsgebietes bereinigt werden. Die spitzwinkelige, aus dem Betriebsgebiet geringfügig herausragende Teilfläche von Grundstück 304 (DKM Stand des Flächenwidmungsplans, Oktober 2009) soll gekappt werden, so dass eine geradlinige Abgrenzung zwischen Bauland-Betriebsgebiet und Verkehrsfläche öffentlich möglich wird.

2.8 Änderungspunkt 7: Umwidmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland in Bauland-Wohngebiet und Widmung von Grünland-Parkanlage

2.8.1 Ausgangssituation

An diesem Standort, auf Grundstück 349/2 ist ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb1) gewidmet. Zudem befindet sich ein Wohngebäude auf diesem Grundstück in der Widmung Verkehrsfläche öffentlich.

Im Flächenwidmungsplan aus dem Jahr 1991 war das Gebäude im südöstlichen Eck von Grundstück 349/2 als erhaltenswertes Gebäude im Grünland festgelegt – jenes Gebäude, das als Wohngebäude genutzt wird. Im aktuellen Flächenwidmungsplan ist der Gebäudestand im nordwestlichen Eck von Grundstück 349/2 als erhaltenswertes Gebäude im Grünland ausgewiesen, welches nicht als Wohngebäude genutzt wird. Es dürfte sich dabei um eine fehlerhafte Übertragung im Zuge einer Neudarstellung handeln. Es konnte in keinem Verfahren eine solche Änderung des Flächenwidmungsplans aufgefunden werden.

Der Baubestand reicht zurück bis 1954. Der Flächenwidmungsplan aus 1991 (siehe weiter unten) hat folgenden Zusatz zu diesem Standort enthalten:

„Geb Wohnhaus Augustin Babitsch Parzelle 129/1 und 2. Baubewilligung von 1954 unter der Verwaltung der Gemeinde Wien, kein Bauakt vorhanden. Das Gebäude befindet sich in einem bautechnisch unbedenklichen Zustand.“

An diesem Standort befand sich der Ziegelofen der Gemeinde Mannsdorf, in dem die Lehmziegel für den Bau hergestellt wurden. Das bedeutet, dass der Standort seit Jahrhunderten bebaut ist. Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wien aus dem Jahr 1950 zeigt, dass schon damals ein Gebäudestand ausgewiesen war, welcher in der Widmungskategorie Grünland-Parkschutzgebiet gelegen ist (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 8: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan (Gemeinde Wien)



Quelle: Archiv Gemeinde Mannsdorf

Ursprünglich war der Wohngebäudestand als erhaltenswertes Gebäude im Grünland ausgewiesen, im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan liegt er in der Verkehrsfläche. Das Umfeld zum Gebäude war als Grünland-Parkanlage ausgewiesen gewesen (grüne Fläche in nächster Abbildung), nur die Zufahrt war als Verkehrsfläche gewidmet (gelbe Fläche in nächster Abbildung).

Abbildung 9: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan (Stand 1991; Planverfasser: Mag.Arch Hans Krebitz)

Quelle: Archiv Gemeinde Mannsdorf

Wann und wie es zu dieser Umwidmung gekommen ist, konnte nicht nachvollzogen werden. Die Umwidmung liegt jedenfalls vor dem Jahr 2010 (Anmerkung: Bis dorthin reicht das Archiv von RaumRegionMensch ZT GmbH). Die Überführung des Wohngebäudes samt Nebengebäuden in die Widmung Verkehrsfläche öffentlich lässt sich nicht schlüssig erklären. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich dabei um einen Planungsfehler/Übertragungsfehler im Zuge einer Neudarstellung handelt. Auf Basis der historischen Flächenwidmung (Stand 1991) soll eine Widmungsänderung angestrengt werden.

Im Entwicklungskonzept ist festgelegt, dass die forstwirtschaftliche Nutzung an diesem Standort erhalten bleiben soll (Maßnahme W04).

Abbildung 10: Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Mannsdorf

Im Nahbereich zum neu ausgewiesenen Bauland-Wohngebiet befindet sich ein Bauland-Betriebsgebiet. Die Erweiterung von Wohnbauland auf Grundstück 348/1 ist durch die Verkehrsfläche von diesem entfernt (ca. 7 Meter), das vorgesehene Ziegelofenareal liegt 20 Meter von diesem Betriebsbauland entfernt. Das Örtliche Entwicklungskonzept sieht für das Betriebsbauland (auf Grundstück 348/18) eine Widmungsvereinbarung vor (W02 Widmungsvereinbarung anstreben (langfristig)). Die Gemeinde hat eine solche Vereinbarung (d. h. Umwidmung des Standortes in eine Wohnbaulandwidmung) intensiv betrieben, um die Struktur zu verbessern und es soll in naher Zukunft zu einer solchen Widmungsvereinbarung kommen. Das neu vorgesehene Betriebsbauland im Westen (Änderungspunkt 1) liegt knapp 40 Meter davon entfernt.

Der gegenständliche Standort befindet sich in einer relativen Senke, gemäß Gefahrenhinweiskarte des Landes führt ein Fließweg mit 1,9 Hektar Einzugsbereich an ihm vorbei trifft das Bauland-Wohngebiet im Randbereich. Die Erweiterung des bestehenden Bauland-Wohngebietes wird von einer Tiefenlinie mit einem Einzugsbereich größer 100 Hektar durchquert (siehe nächste Abbildung). Zudem sind vereinzelte gelb und rot eingefärbte Pixelpunkte der NÖ Gefahrenhinweiskarte ausgewiesen, die jedoch kein Baulandgebiet der gegenständlichen Änderung betreffen, sich aber im unmittelbaren Nahbereich dazu befinden.

Abbildung 11: Gefahrenkarte mit Änderungspunkten



Quelle: NÖGIS, eigene Darstellung

2.8.2 Änderungsanlass

Im Zuge der Neudarstellung dürfte es auf Basis falscher Grundlagen zu einer Widmungsfestlegung gekommen sein, die zu erkennbaren Entwicklungsdefiziten führt. Ein bestehendes Wohngebäude, dessen Bestand zumindest bis 1954 zurückreicht, liegt im aktuellen Flächenwidmungsplan in der Widmungskategorie Verkehrsfläche öffentlich. Daher soll – auf Basis von Grundlagen, welche zum Zeitpunkt der Widmungsfestlegung wohl nicht berücksichtigt wurden, die Widmung abgeändert werden (gemäß §25 Abs. 1 Z7 NÖ ROG).

2.8.3 Änderung

Die Änderung laut Auflageentwurf sieht vor, den gesamten Gebäudestand in das Bauland-Wohngebiet zu überführen. Das betrifft die Gebäude in der öffentlichen Verkehrsfläche als auch das als erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmete Objekt. Zudem soll die großzügig ausgewiesene Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt ebenfalls auf Basis der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erfordernisse angepasst werden. Die bereits bestehende Straßenzufahrt soll als öffentliche Verkehrsfläche erhalten bleiben. Daraus ergibt sich eine Breite der Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zu gegenständlichem Standort von mindestens 6 Metern. Am Ende ist ein Umkehrplatz festgelegt mit 12,5 Meter Ausdehnung vorgesehen.

Die restlichen, derzeit als Verkehrsfläche gewidmeten Flächen sollen einer geeigneteren Widmungskategorie zugeführt werden. Das bedeutet, dass die Flächen an der Grenze zum bestehenden Wald, aber selbst nicht mehr Wald- sondern Grünfläche sind, als Grünland-Parkanlage ausgewiesen werden sollen (in Anlehnung an den historischen Widmungsstand und der historischen Nutzung). Jene Flächen hinter dem Gebäudestand, die nicht mehr als Wald kenntlich gemacht sind, Grundstück 348/1, sollen ebenfalls als Grünland-Parkanlage ausgewiesen werden.

Das nördlich gelegene Waldstück erfüllt die Funktion einer Versickerungsfläche. Daher ist es auch in Zukunft als ein solches zu erhalten. Gleichzeitig sollen die Flächen, die als Grünland-Parkanlage vorgesehen sind, auch in Zukunft nicht versiegelt werden und erfüllen ebenfalls die Funktion der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Die Waldflächen sind von gegenständlicher Änderung nicht betroffen.

Dort, wo die Flächen im Norden an ein Bauland-Wohngebiet angrenzen, soll unter Berücksichtigung bestehender Zufahrten das Bauland-Wohngebiet erweitert werden. Damit kann innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes ein Bauplatz geschaffen werden (610 m²; im Gemeindeeigentum). Das neu geschaffene Bauland-Wohngebiet fällt leicht in Richtung Süden ab. Eine Tiefenlinie der NÖ Hangwasserhinweiskarte mit einem Einzugsbereich von über 100 ha durchkreuzt diese Bauland-Wohngebietserweiterung, wobei durch ausreichende Ableitungsmaßnahmen (im Bereich des Grüngürtels Ggü-Abschirmung) eine Ableitung in Richtung Süden möglich ist und im Zuge eines Bauverfahrens zu berücksichtigen ist.

Vor Änderung liegt die Baulandreserve der unmittelbar mit Bauplatzreife ausgestatteten Wohnbaulandflächen bei 18,9 Prozent (entspricht 2,2 ha). Durch die gegenständliche Änderung würde ein Bauplatz im Gemeindeeigentum dazukommen, wodurch die Baulandreserve nur marginal um 0,2 Prozentpunkte (auf 19,1 %) anwachsen würde – und die neu geschaffenen Flächen aber im Gemeindeeigentum liegen und damit verfügbar sind.

Abbildung 12: 3D-Ansicht mit 6-facher Streckung der z-Achse (dunkelblau: absolute Tiefenlinie gemäß NÖ Gefahrenhinweiskarte)

Quelle: NÖGIS, Laserscan Land NÖ, Gemeinde Mannsdorf; Darstellung: RaumRegionMensch

Die nur auf Basis von Werten der Hangneigung errechnete Tiefenlinie verläuft von West in Richtung Ost. Nachdem im Änderungspunkt 1 bereits die Vorsorge einer Hangwasserableitung getroffen wurde (Ggü-Hangwasserableitung), kann für gegenständlichen Punkt davon ausgegangen werden, dass ein Großteil des Einzugsbereiches an dortiger Stelle abgeführt werden kann und nicht mehr zu dieser Stelle gelangt. Die anfallenden Hangwasser im unmittelbaren Nahbereich werden gespeist von den Grünlandflächen im Süden (auf Grundstück 348/2) und von den Flächen im Norden, die bereits als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen sind (Grundstücke 304, 305; DKM 2009). Es handelt sich um einen relevanten Gesamteinzugsbereich von 5 Hektar. Gleichzeitig ist ein Großteil dieser Flächen als Grünland ausgewiesen, so dass von einer Versickerung eines Teils der Wasser auszugehen ist, denn die Durchlässigkeit der Böden ist westlich davon mit mäßig, und südlich davon mit hoch gekennzeichnet (laut eBOD, des Ministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus).

Abbildung 13: Ausschnitt eBOD (violett bzw. 5: mäßige Durchlässigkeit; hellbraun bzw. 7: hohe Durchlässigkeit (auf einer Skala von 0 bis 9)

eBOD

Druckdatum: 24. 4. 2018

Maßstab 1 : 7.205

Quellen Basisdaten: BMNT, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: siehe Zusatzinformationen

Quelle: eBOD, Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus

Es handelt sich dabei um lehmigen Sand im Süden bzw. lehmigen Schluff im Norden. Die bisherigen Erläuterungen werden gestützt von den Wasserverhältnissen im Umfeld, die zum Großteil als „mäßig trocken“ ausgewiesen sind, und im Bereich der Tiefenlinie im Ausmaß von einem Hektar als „gut versorgt“. Es ist daher davon auszugehen, dass der Boden für anfallendes Oberflächenwasser aufnahmefähig ist. Das Gefälle liegt im Einzugsbereich zwischen 0,05 und maximal 4,1 Prozent im Bereich des angrenzenden Waldstückes.

Abbildung 14: Wasserverhältnisse eBOD (hellgrün: mäßig trocken; grün: gut versorgt)

eBOD

Druckdatum: 24.4.2018

Maßstab 1 : 7.205

Quellen Basisdaten: BMNT, Ämter der LR, BEV
Quellen Fachdaten: siehe Zusatzinformationen

Quelle: eBOD, Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus

Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer starken Hangwassergefährdung der im gegenständlichen Änderungspunkt als Bauland vorgesehenen Flächen auszugehen.

Eine baublockweise Trennung zum südlich gelegenen Bauland-Betriebsgebiet bleibt gewährleistet. Zudem ist laut Entwicklungskonzept eine Widmungsbereinigung des Betriebsgebietes an diesem Standort vorgesehen.

3 Umweltbericht Strategische Umweltprüfung

3.1 Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand laut Voruntersuchung (Screening/Scoping) ist die Abänderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts und zwar die Festlegung W01 (Erweiterungsmöglichkeit für Bauland-Betriebsgebiet). Durch die Änderung soll eine Erweiterung auch im südlich der Landesstraße B3, anschließend an bestehendes Betriebsgebiet möglich gemacht werden (näheres zur Abänderung siehe Änderungspunkt OEK1).

3.2 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (SUP) sind die Auswirkungen der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms auf die Umwelt zu untersuchen und Planungsvarianten zu erarbeiten und zu bewerten. Der gegenständliche Erläuterungs- und Umweltbericht dient zur Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur strategischen Umweltprüfung.

Für die Abänderung der Festlegung W01 im westlichen Siedlungsrand wurde folgender Untersuchungsrahmen (Scoping) festgelegt:

- Gefährdungspotential und Hintanhaltung der Gefährdung
- Einbettung in umgebende Strukturen
- Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung
- Inanspruchnahme fruchtbaren Bodens
- Auswirkungen auf das Ortsbild
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Abschätzung Lärmemissionen bzw. Auswirkungen auf schutzbedürftige Widmungsarten durch zusätzliche Immissionen
- Baulandbedarf/Flächenverfügbarkeit

Die im Zusammenhang mit der gegenständlichen Umweltprüfung beabsichtigten Untersuchungen wurden in einem vorgelagerten Bearbeitungs-/Verfahrensschritt der Umweltbehörde mitgeteilt (Darstellung des beabsichtigten Untersuchungsrahmens / Scoping).

Das gegenständliche Entwicklungskonzept wurde im Jahr 2013 erlassen (Beschluss 2014). Im Zuge dessen wurde eine Grundlagenforschung durchgeführt. Die Festlegungen wurden auf Basis einer

strategischen Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurden die Maßnahmen für den Themenbereich Wirtschaft & Landwirtschaft, unter anderem Maßnahme W01, geprüft und erläutert. Zusätzlich wurde in Form eines Maßnahmenbündels „Betriebliche Nutzung“ auch ein Variantenvergleich durchgeführt (Kapitel 3.1.5). Allerdings wurde der Standort nicht mit anderen Standortvarianten verglichen. Dabei wurde bei der Untersuchung des Standortes der westliche Siedlungsrand, anschließend an bestehendes Betriebsgebiet generell einer Untersuchung unterzogen, ohne in einen Teilbereich nördlich bzw. südlich der Landesstraße B3 zu unterscheiden. In der Planung hat man sich auf den nördlichen Teil, unter Hinweis auf die Beibehaltung der Siedlungsstruktur, beschränkt:

W01: Erweiterungsmöglichkeit BB

Die derzeitige Siedlungsstruktur von Mannsdorf zeigt deutlich, dass betriebliche Nutzungen zum jetzigen Zeitpunkt lediglich am westlichen Siedlungsrand möglich sind. Hier sind großflächige Bereiche als BB (Bauland-Betriebsgebiet) ausgewiesen und werden auch der Widmung entsprechend bereits betrieblich genutzt. Das restliche Siedlungsgebiet weist eine Nutzung als Wohnbauland (mit eingelagerten, landwirtschaftlichen Betrieben) auf. Eine Ausnahme stellt hier das Grundstück 77/1 am nördlichen Siedlungsrand dar, welches ebenfalls als BB (Bauland-Betriebsgebiet) festgelegt ist. Um die Siedlungsstruktur in ihrer derzeit bestehenden Form zu erhalten, sieht das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Mannsdorf an der Donau eine betriebliche Erweiterung lediglich Richtung Norden, direkt im Anschluss an das bereits gewidmete Betriebsgebiet im Westen des Ortes, vor.¹

Obwohl der gesamte Bereich „direkt im Anschluss an das bereits gewidmete Betriebsgebiet im Westen des Ortes“² im Text als Maßnahme festgehalten wurde, beschränkte sich die nicht-konkrete Ausweisung der Maßnahme W01 im Plan auf den nördlichen Teilbereich. In der Beschlussfassung findet sich der Hinweis, dass eine räumlich-konkrete Abgrenzung deswegen nicht vorgenommen wurde (wie vom Amtssachverständigen empfohlen), da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen vorliegen. **Im Rahmen der gegenständlichen Änderung soll nun die nicht-konkrete Festlegung ergänzt werden, so dass auch die Flächen südlich der Landesstraße B3 im Anschluss an bestehendes Betriebsgebiet von der Maßnahme W01 umfasst werden. Der gegenständliche Umweltbericht baut auf der strategischen Umweltprüfung aus dem Jahr der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts auf.**

¹ Erstellung Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde Mannsdorf, Erläuterungsbericht, GZÄ 10.800-02/13, September 2013, S. 12.

² Ebenda.

3.3 Bestehende Untersuchungen

Aus Ausgangspunkt für die gegenständliche Untersuchung der Themenbereich gemäß Scoping-Formular soll die bestehende Untersuchung, welche im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzepts durchgeführt wurde, herangezogen werden:

Tabelle 1 Bewertung der Umweltauswirkungen³

Gemeinde Mannsdorf a. d. Donau	Bewertung der Auswirkungen										sonstiger Merkmale	
	Maßnahmen Entwicklungsk onzept	Umfang und Ausdehnung der Auswirkungen	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität	Grenzüberschreit ender Charakter	Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets bezüglich			Intensität der Bodennutzung	Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt			
Besonderer natürlicher Merkmale					des kulturellen Erbes	Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität						
Festlegungen aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept												
Maßnahmen Siedlungswesen												
S01	~		~	0	~	0	0	0	~	0	0	0
S02	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S03	0		0	0	0	+	0	0	0	0	0	0
S04	0		0	0	0	0	+	0	0	+	0	0
S05	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maßnahmen Wirtschaft und Landwirtschaft												
W01	~		~	0	0	0	0	0	~	~	0	0

³ Erstellung Örtliches Entwicklungskonzept Gemeinde Mannsdorf, Erläuterungsbericht, GZÄ 10.800-02/13, September 2013, S. 17-20. Eigene Hervorhebung von Maßnahme W01.

Gemeinde Mannsdorf a. d. Donau	Bewertung der Auswirkungen									
	Maßnahmen Entwicklungskonzept	Umfang und Ausdehnung der Auswirkungen	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität	Grenzüberschreiter Charakter	Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets bezüglich			Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt	sonstiger Merkmale	
Besonderer natürlicher Merkmale					des kulturellen Erbes	Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität	Intensität der Bodennutzung			
W02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
W03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
W04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
W05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
W06	~	~	~	0	0	0	~	0	0	0
Maßnahmen Naturraum und Tourismus										
N01	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0
N02	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0
N03	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0
N04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maßnahmen Infrastruktur und Soziales										
I01	0	0	0	0	0	0	0	0	+	0

Gemeinde Mannsdorf a. d. Donau	Bewertung der Auswirkungen						sonstiger Merkmale	
	Maßnahmen Entwicklungskonzept	Umfang und Ausdehnung der Auswirkungen	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität	Grenzüberschreiter Charakter	Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets bezüglich			
					Besonderer natürlicher Merkmale	Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität	Intensität der Bodennutzung	Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt
I02	0	0	0	0	0	0	0	0
I03	0	0	0	0	0	0	0	0
I04	0	0	0	0	0	0	0	0
I05	0	0	0	0	0	0	0	0
I06	0	0	0	0	0	0	0	0
Planungsnullfall	0	0	0	0	0	0	0	0

Planungsnullfall: keine Maßnahmen; Zeichenschlüssel:

0 keine oder unerhebliche Auswirkungen ~ teilweise negative Auswirkungen + erhebliche positive Auswirkungen - erhebliche negative Auswirkungen

- S01: Wohnbauländerweiterung
- S02: Anstreben einer Verlegung der Siedlungsgrenze
- S03: Bewahren des baulichen Ensembles
- S04: Konfliktminimierung zwischen konkurrierenden Nutzungen, Emissionsschutz
- S05: Mobilisierung der Baulandreserven / Nachnutzung des Leerstandes
- W01: Erweiterungsmöglichkeit BB
- W02: Widmungsbereinigung anstreben
- W03: Sicherung des Hintausbereiches
- W04: Bewahren der forstwirtschaftlichen Nutzung

- W05: Bewahren der landwirtschaftlichen Nutzung
- W06: Bei Bedarf Erweiterung des Hintausbereiches
- N01: Bewahren der naturräumlichen Besonderheiten
- N02: Bewahrung der Donau-Auen
- N03: Bewahrung innerörtlicher Grün- und Freiflächen
- N04: Durchgrünung von Siedlungserweiterungsgebieten
- I01: Verlegung des Sportplatzes
- I02: Erhalten des bestehenden Radwegangebot
- I03: Schaffung von Spielbereichen in Siedlungserweiterungsgebieten
- I04: Bewahrung des Tennisplatzes
- I05: Aufwertung der Qualität des Straßenraumes
- I06: Sicherung der Erschließung / Anbindung Verkehrssystem

Bei Maßnahme W01 hat die Beurteilung ergeben, in Bezug auf Umfang und Ausdehnung, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Irreversibilität, Intensität der Bodennutzung und Risiken für menschliche Gesundheit oder Umwelt teilweise negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können.

Als Teil eines Maßnahmenbündels wurde Maßnahme W01 – gemeinsam mit S04 (Konfliktminimierung zwischen konkurrierenden Nutzungen, Emissionsschutz) - näher geprüft im Hinblick auf:

- Baugrundeignung
- Standortgefahren/Störungseinflüssen
- Orts- und Landschaftsbild
- Boden
- Verkehr
- Grundausrüstung
- Naturraum

Die Untersuchung bezog sich in diesem Fall auf den nordwestlichen Standort.

3.4 Ergänzende Untersuchungen unter Berücksichtigung der Abänderung von Maßnahme W01

Im Anschluss an die Standortbewertung von den nordwestlichen Bereich lassen sich für jenen Bereich, der sowohl den nordwestlichen, als auch südwestlichen Bereich umfasst, ergibt sich folgende Standortprüfung:

3.4.1 Standortgefahren

Die Hangwasserhinweiskarte des Landes weist eine Hangwassertiefenlinie quer (parallel zur Landesstraße B3). Daher sind Maßnahmen zur Sicherstellung der Gefährdungsfreiheit im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme im OEK begleitend durchzuführen.

Der Grundwasser-Flurabstand (HHGW, das heißt bemessen am Grundwasserhöchststand) ist geringer als 2 Meter und betrifft das gesamte Siedlungsgebiet. Der mittlere Grundwasserstand liegt im gegenständlichen Bereich bei 145 Meter, das Geländeniveau liegt an der niedrigsten Stelle bei 149 (müA). Es befinden sich keine alternativen Standorte außerhalb des kritischen Grundwasser-Flurabstandes innerhalb des Gemeindegebietes von Mannsdorf mit Ausnahme des bebauten Betriebsgebietes nördlich der B3, welches laut NÖ Atlas innerhalb eines Bereiches von 2 bis 4m Grundwasserabstand liegt.

3.4.2 Einbettung in umgebende Strukturen

Durch die Ergänzung auch der Bereiche südlich der hochrangigen Straße ist nun auch eine Bebauung im Süden möglich. Auch dort befindet sich bereits ein Bauland-Betriebsgebiet. Im Gegensatz zum nördlichen Bereich, welcher hinter (d. h. nördlich) dem bestehenden Bauland bereits im Grünland bebaut ist, liegt im südlichen Bereich eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Bei einer Beschränkung der Betriebsbaulanderweiterung auf den nördlichen Teil würde das Bauland über die bestehende Baulandgrenze hinauswandern und den Baulandkörper in Richtung Norden signifikant ausdehnen. Allerdings würden jene Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits zum Teil bebaut sind und im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit genutzt werden. Aus siedlungsstruktureller Sicht würde eine Baulanderweiterung in Richtung Norden in jene Zone vorreichen, die östlich davon als Hintausbereich genutzt wird. Generell kann gesagt werden, dass nördlich der Donaustraße landwirtschaftliche und betriebliche Nutzungen dominieren. Südlich davon liegt zwar das Wohngebiet, im Westen befinden sich aber auch betriebliche Nutzungen. Daran im Anschluss erscheint daher eine Ausweisung von Bauland-Betriebsgebiet aus siedlungsstruktureller Sicht ebenfalls als sinnvoll. Eine solche Erweiterung geht mit einer Ausdehnung des Siedlungskörpers in Richtung Westen einher, in eine Zone, die bisher von einer Bebauung freigehalten war. Eine Ausdehnung des Baulandkörpers in Richtung Westen entspricht allerdings eher der Charakteristik der Siedlungs- und Baulandstruktur in Mannsdorf mit starker Ost-West-Orientierung, aufgefädelt entlang der Donaustraße.

3.4.3 Auswirkungen auf Bodenverbrauch/-versiegelung

Auf das konkrete Ausmaß der Bodenversiegelung kann erst eingegangen werden, wenn eine konkrete Abgrenzung der Erweiterung vorliegt. Durch die Möglichkeit, auch südlich der Donaustraße eine Erweiterung von Betriebsbauland durchzuführen, erhöhen sich die Optionen, an welcher Stelle eine Erweiterung durchgeführt werden kann. Im Süden wird zur Gänze landwirtschaftlich genutzter Boden beansprucht. Im Rahmen der Umsetzung auf Ebene des Flächenwidmungsplans ist daher zu beachten, eine flächensparende/flächeneffiziente Erweiterung vorzunehmen.

Während im nördlichen Teilbereich zur Gänze ein Tschernosem-Boden vorliegt, ist im südlichen Teilbereich zum Teil auch zum Teil ein Grauer Auboden vorzufinden. Aus Sicht der Bodenwertigkeit ist daher eine Erweiterung im südlichen Bereich jener im nördlichen vorzuziehen.

3.4.4 Auswirkungen auf das Ortsbild

Im Westen dominieren betriebliche Nutzungen in offener Bebauungsweise. Nördlich der Donaustraße geht die Bebauungsstruktur nahtlos über in einen geschlossenen Straßenzug (landwirtschaftliche Hofstrukturen), im Süden sind zum Teil noch landwirtschaftliche Hofstruktur mit geschlossener Bebauungsweise vorzufinden, zum Teil sind diese Strukturen durch offene Einfamilienhausbebauungen ersetzt worden. Eine Erweiterung im Süden, vor den bestehenden betrieblichen Strukturen würde sich nahtlos anschließen an eben diese Struktur, im Umkreis von 100 Metern sind auch keine anderen Bebauungsstrukturen vorzufinden. Ähnliches gilt für den nördlichen Bereich, der zum Teil schon baulich überformt ist und großvolumige Gebäude dominieren. Auswirkungen auf die ortsbildtypische Bebauungsstruktur mit geschlossenem Straßenzug (landwirtschaftliche Höfe) durch Erweiterungen an diesem Standort sind nicht zu erwarten.

3.4.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Im Süden grenzt an die Erweiterungsfläche ein Waldgebiet (ehemaliger Ziegelofen bzw. Parkanlage) an. In der Mitte befindet sich ein historischer Gebäudestand. Derzeit markiert dieses Waldgebiet (im Grünland-Land- und Forstwirtschaft das Ende des Siedlungsgebietes und schafft einen Übergang zur Offenlandschaft. Mit einer Erweiterung des Baulandes in Richtung Westen rückt dieses Waldgebiet relativ in die Mitte. Unmittelbar werden landschaftlich keine sensiblen Bereiche in Anspruch genommen. Auch sind keine besonderen Sichtachsen von einer möglichen Erweiterung betroffen.

3.4.6 Abschätzung Lärmemissionen bzw. Auswirkungen auf schutzbedürftige Widmungsarten durch zusätzliche Immissionen

Die nächstgelegene schutzbedürftige Widmungskategorie ist Bauland-Wohngebiet, welches derzeit – getrennt durch einen Grüngürtel (Ggü-Abschirmung) an das bestehende Bauland-Betriebsgebiet

angrenzt, wobei die erste Betriebsbaulandparzelle mit dem Zusatz -ea (emissionsarm) versehen ist. Die gegenständliche Erweiterung liegt 150 Meter entfernt von nächstgelegenen Bauland-Wohngebiet. Eine Annäherung findet dadurch nicht statt.

3.4.7 Baulandbedarf/Flächenverfügbarkeit

Die Baulandreserve Bauland-Betriebsgebiet beträgt derzeit 0,17 Hektar, das sind 6,1 Prozent gemessen an der Gesamtfläche gewidmeten Bauland-Betriebsgebietes, wobei die einzige unbebaute Parzelle auf Grundstück 305/2 bereits verkauft ist. Somit stehen keine Flächen für Betriebe mehr zur Verfügung. Im Zuge einer Umsetzung der betrieblichen Erweiterung in Form einer Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet ist die Verfügbarkeit sicherzustellen (entweder die Gemeinde kauft die Grundstücke oder schließt Verträge im Sinne der Vertragsraumordnung ab).

3.5 Variantenprüfung

Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (SUP) sind Planungsvarianten für die beabsichtigten Maßnahmen zu entwickeln und zu bewerten.

3.5.1 Beurteilung der Varianten

Der Variantenvergleich erfolgte in einem dreistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt wurden jene Standorte vorausgewählt, die unmittelbar an bestehendes Betriebsbauland angrenzen. Da es nur zwei unterschiedliche Standorte dafür gibt, wurde der große Betriebsbaulandstandort im Westen noch weiter differenziert und unterschiedliche Ausgestaltungsvarianten im Westen durchgespielt (siehe auch Anhang Standortvergleich Erweiterung Betriebsbauland).

Abbildung 15: Variantenvergleich

Gemeinde Mannsdorf Standortvergleich Erweiterung Betriebsbauland				
Standort				
Standortvarianten				
Skizze				
Lagefaktoren und Widmungsstruktur				
Konzentration des Betriebsbaulandes	knüpft unmittelbar an bestehendes Betriebsbauland an	1	knüpft unmittelbar an bestehendes Betriebsbauland an	Zweitteilung des Betriebsbaulandes
Widmungsstruktur	Ausdehnung des Baulandes nach Westen und nach Norden		Ausdehnung des Baulandes nach Westen und nach Norden	Ausdehnung des Baulandes nach Norden an unterschiedlicher Stelle
Infrastruktur und Verkehrsanbindung				
Ver- und Entsorgung	unmittelbar gegeben		unmittelbar gegeben	unmittelbar gegeben
Erreichbarkeit und innere Erschließung	Bushaltestelle Mannsdorf Brückenwaage <= 300m entfernt; Erreichbarkeit über hochrangige Donaustraße B3 unmittelbar gegeben; Anbindung über bestehende öffentliche		Bushaltestelle Mannsdorf Brückenwaage <= 300 entfernt; Erreichbarkeit über hochrangige Donaustraße B3 unmittelbar gegeben; Anbindung über bestehende öffentliche	Bushaltestelle Mannsdorf Brückenwaage <= 300m entfernt; Erreichbarkeit über hochrangige Donaustraße B3 unmittelbar gegeben; Anbindung über landwirtschaftlichen Hinterausweg
Baugrundlegung				
Böden / Äckerland	Inanspruchnahme von hochwertigem Boden (Tischerosem) 3 Von hochrangiger Tiefenlinie durchkreuzt 3		Inanspruchnahme von hochwertigem Boden (Tischerosem) 3 Von hochrangiger Tiefenlinie durchkreuzt 3	Inanspruchnahme von hochwertigem Boden (Tischerosem) 3 Von hochrangiger Tiefenlinie durchkreuzt 3
Planungskonflikte				
Bestehende Nutzung	zum Teil bebaut, andere intensive Nutzung vorhanden	1	Landwirtschaftliche Nutzung	zum Teil bebaut, andere intensive Nutzung vorhanden
Naturschutz und Umweltschutz	keine erhaltenswerten landschaftlichen Elemente betroffen		Europaschutzgebiet im Nahbereich Waldgebiet ab Naturhaushaltsgebiet grenzt daran an	keine erhaltenswerten landschaftlichen Elemente betroffen
Einbettung				
Umgebung	Grenzt an bestehendes Betriebsgebiet an, allerdings Ausdehnung der betrieblichen Nutzung in Richtung Norden	3	Grenzt zum Teil an Naturhaushaltsgebiet (Waldgebiet) an	Grenzt an bestehendes Betriebsgebiet an, allerdings Ausdehnung der betrieblichen Nutzung in Richtung Norden
Landschaftsbild	keine relevanten Elemente betroffen	3	Eventuell Auswirkungen auf Waldgebiet (zum Teil optischer Hinweis)	keine relevanten Elemente betroffen
Strategischer Wert				
Verfügbare alternative Optionen (Verbindungsmaß) (Verbindungsmaß)	Ein alternativer Standort vorhanden		Zwei alternative Standorte vorhanden	Ein alternativer Standort vorhanden
Auswertung ohne Berücksichtigung der Verfügbarkeit				
	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Nullvariante
Mittelwert	2,10	2,50		2,30
Eigentums- und Grundstücksstruktur				
Verfügbarkeit	Verfügbarkeit zu kleinem Teil gegeben	Verfügbarkeit für langfristigen Bedarf gegeben	keine Verfügbarkeit vorhanden	keine Verfügbarkeit vorhanden
Auswertung mit Berücksichtigung der Verfügbarkeit				
	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Nullvariante
	2,55	1,75	3,75	3,55
Zur Methodik: Anthemischer Mittelwert aus den Bewertungen 1 (sehr gut), 3 (gut), 5 (durchschnittlich). Es gab eine Vorauswahl der Varianten, bewertet wurden nur jene Standorte, die unmittelbar an bestehendes Betriebsbauland angrenzen. Nachdem für die Realisierung eines Standortes auch die Umsetzungsmöglichkeit darzulegen, wurde in einem zweiten Schritt auch die Verfügbarkeit berücksichtigt.				
Stand: Juli 2018				

Quelle: RaumRegionMensch

3.5.2 Zusammenfassender Variantenvergleich

In der folgenden tabellarischen Gegenüberstellung der Varianten soll eine vergleichende Bewertung angestellt werden. Es hat sich gezeigt, dass die Nullvariante im Hinblick auf die bestehende Nutzung einer kurz- bis mittelfristigen Realisierung nicht zur Verfügung steht. Ansonsten schneiden die Standortvarianten sehr ähnlich ab. Bei Standortvariante 3 wurde das bestehende Betriebsbauland im Hintausbereich berücksichtigt. Allerdings liegt dieses in der Mitte des Hintausbereiches, so dass eine dem Betriebsbauland gemäße Erschließung (Breite der öffentlichen Verkehrsfläche) über eine Strecke von 300 Meter hergestellt werden müsste. Zudem könnten Konflikte mit den Ausfahrten aus den landwirtschaftlichen Hofbereichen entstehen. Der Standort 2 hat gegenüber Standort 1 einen strategischen Vorteil, da hier die Erweiterung auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzepts noch nicht eingeschränkt wurde, sondern der gesamte westliche Bereich als Erweiterungsgebiet festgelegt wird. Damit erhöht sich der Verhandlungsspielraum der Gemeinde gegenüber den GrundeigentümerInnen, was wiederum die Realisierungsmöglichkeiten erhöht (für mittel- und langfristige Erweiterungen). Nachdem auf Ebene des Entwicklungskonzepts keine räumliche Abgrenzung erfolgt, soll über das angemessene Ausmaß der Betriebsbaulanderweiterung auf Ebene des Flächenwidmungsplans entschieden werden. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verfügbarkeit hat Standort 2 am besten abgeschnitten.

Obersulz, im Juli 2018

DI Michael Fleischmann
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung

Bearbeitung: Mag. DI Markus Karner

Qualifizierte Flächenbilanz

vor Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms
gem. NÖ ROG 2014

GEMEINDE: Gemeinde Mannsdorf
KG: Mannsdorf
NUMMER: 06212

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:		Bereinigte Baulandreserve in %	
			unmittelbar bebaubar	davon Aufschließungszone	unmittelbar NICHT bebaubar	(D)
Bauland-Wohngebiet	11,60	8,17	2,19	0,19	1,06	18,9%
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland-Agrargebiet	13,67	9,70	2,09	0,00	1,88	15,3%
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme:	25,27	17,87	4,28	0,19	2,94	16,9%
Bauland-Betriebsgebiet	2,72	2,54	0,17	0,00	0,02	6,1%
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland-Sondergebiet	0,16	0,16	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME:	28,16	20,57	4,44	0,19	2,96	15,8%

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	in ha:
	k.A.

Anm.: nicht erhoben

Ersteller: RaumRegionMensch
Stand: April 2018
Art der Ermittlung: digital

Quellen:
Farborthotos Land NÖ (Eoche5)
Flächenwidmungslplan (Stand März 2018)
DKM BEV (Stand Oktober 2016)

Anmerkungen:
zwischenzeitlich erfolgte Bauführungen und erteilte Baubewilligungen sind nicht berücksichtigt
keine Erhebungen vor Ort

Qualifizierte Flächenbilanz

nach Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms GZ. 8901-01/18

gem. NÖ ROG 2014

GEMEINDE: Gemeinde Mannsdorf

KG: Mannsdorf

NUMMER: 06212

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:		Bereinigte Baulandreserve in %	
			unmittelbar bebaubar	davon Aufschließungszone	unmittelbar bebaubar	NICHT bebaubar (D)
Bauland-Wohngebiet	11,78	8,29	2,25	0,19	1,06	19,1%
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland-Agrargebiet	13,67	9,70	2,09	0,00	1,88	15,3%
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme:	25,45	17,99	4,34	0,19	2,94	17,0%
Bauland-Betriebsgebiet	5,82	2,54	2,31	0,95	0,02	39,7%
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland-Sondergebiet	0,16	0,16	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME:	31,43	20,69	6,65	1,14	2,96	21,1%

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	k.A.

Anm.: nicht erhoben

Ersteller: RaumRegionMensch

Stand: April 2018

Art der Ermittlung: digital

Quellen:

Farborthofotos Land NÖ (Epoche5)

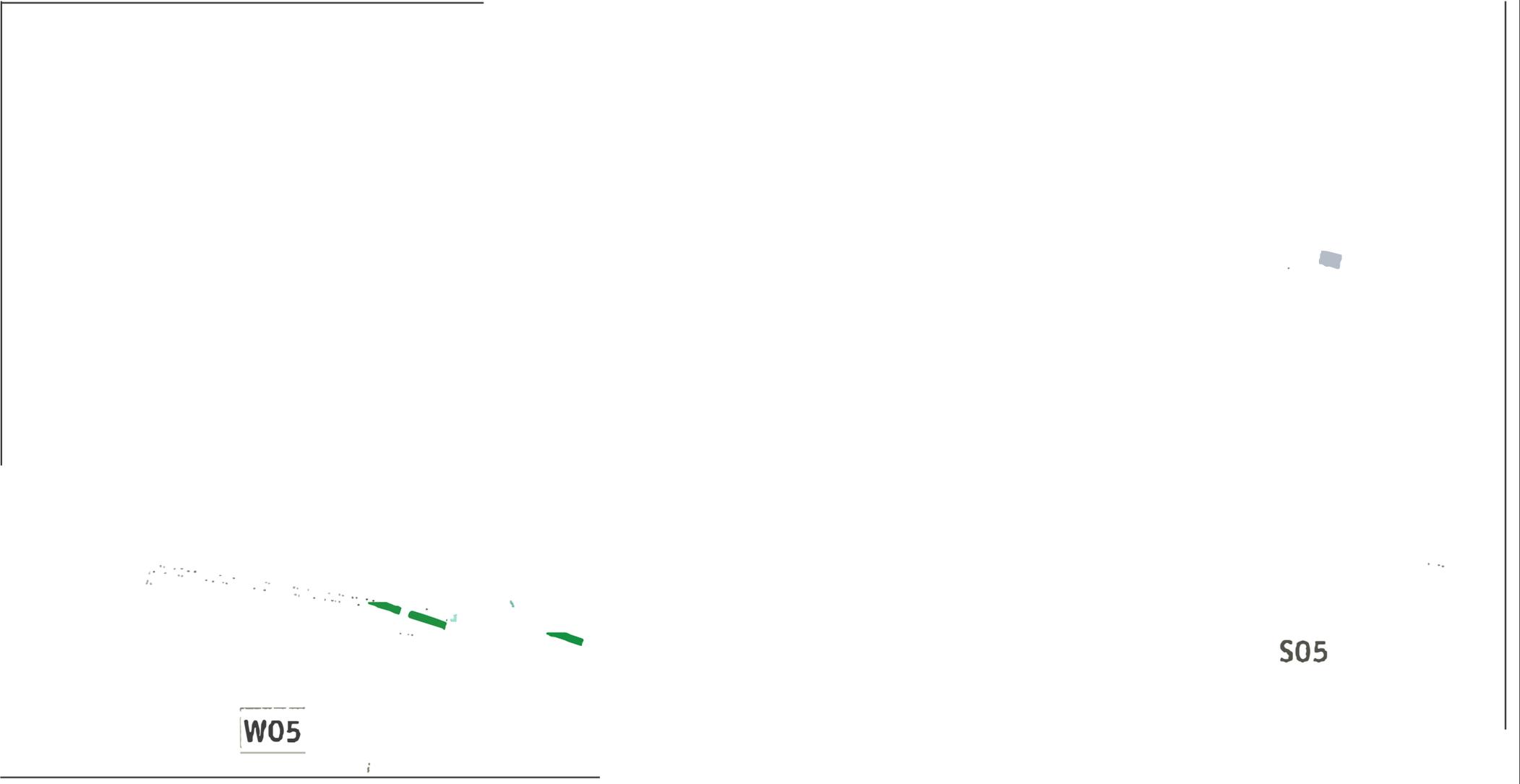
Flächenwidmungsplan (Stand März 2018)

DKM BEV (Stand Oktober 2016)

Anmerkungen:

zwischenzeitlich erfolgte Bauführungen und erteilte Baubewilligungen sind nicht berücksichtigt

keine Erhebungen vor Ort



W05

S05

Anderungspunkt OEK1

Plannummer: 10.800-01/18 Stand: Juli 2018

Maßstab: 1:5.000

Erstellung OEK: 2013