UMWELTEINFLUSSGEPRÄGTE WOHNQUALITÄT IN EINER STARK VERDICHTETEN REGION

Fachbereich Stadt- und Regionalforschung

Betreuer:
Univ.Ass. Dipl.-Ing. Johannes Suitner

Lagger, Anna - 0826071
Schalk, Valentin - 0826557
Sommer, Frederik - 0825800
Spreitzer, Anna - 0526212
Timmerer, Christina - 0827161

21.02.2011

TU WIEN
TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 4

1.1. Wohnqualität und Wohnumgebungsqualität 5

2. FAKTOREN DER WOHNUMGEBUNGSQUALITÄT 6

2.1. Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur 6
2.1.1. Eignungskriterium Nahversorgung 7
2.1.2. Eignungskriterium soziale Infrastruktur 8
2.1.3. Eignungskriterium Freizeit- & Kultureinrichtungen 8
2.2. Verkehr 9
2.2.1. Ausschlusskriterium Verkehrs-Trassen 9
2.2.2. Eignungskriterium Schienen- und Straßennähe 10
2.2.3. Eignungskriterium Autobahnanschluss 11
2.2.4. Eignungskriterium Öffentlicher Verkehr 12
2.3. Flughafen 13
2.3.1. Ausschlusskriterium Flughafen & Fluglärm 13
2.3.2. Eignungskriterium Fluglärm 14
2.4. Naturräumliche Gegebenheiten 15
2.4.1. Ausschlusskriterium Freiräume, Schutzgebiete und Waldflächen 15
2.4.2. Eignungskriterium Naherholungsflächen 16
2.4.3. Ausschlusskriterium Überschwemmungs- und Hochwasserbereiche 17
2.5. Sonstiges 18
2.5.1. Eignungskriterium Zentrumsnähe 18
2.5.2. Eignungskriterium Geruch 18
2.5.3. Eignungskriterium Arbeitsplatzangebot 19
2.5.4. Ausschlusskriterium OMV-Raffinerie 20

3. BEWERTUNG 21

3.1. Schwechat 24
3.2. Zwölfaxing 26
3.3. Himberg 27
3.4. Rauchenwarth 29
3.5. Schwadorf 30
3.6. Enzersdorf an der Fischa 31
3.7. Klein-Neusiedl 32
3.8. Fischamend 33

4. FAZIT 34

5. VERZEICHNISSE 35

5.1. Quellenverzeichnis 35
5.2. Abbildungsverzeichnis 37
5.3. Tabellenverzeichnis 37
5.4. Datengrundlage 38

Präambel

In dieser Arbeit wird die nach der Grammatik männliche Form in einem neutralen Sinne verwendet. Es werden immer Männer und Frauen gemeint. Der Verzicht auf „-Innen“ oder „/-innen“ soll der Lesbarkeit und besseren Verständlichkeit dienen und keine sprachliche oder sonstige Diskriminierung darstellen.

1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Studiums der Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien wird im fünften und sechsten Semester die zweite Projektarbeit im Laufe des Studiums absolviert.
Das Ziel des Projektes 2 im Wintersemester 2010/2011 und Sommersemester 2011 ist die Erarbeitung eines regionalen Entwicklungskonzeptes für die Region Schwechat beziehungsweise für die acht direkten Anliegergemeinden des Flughafens Wien.
Bei diesem Projekt 2 handelt es sich um eine Gruppenarbeit, die in zwei Abschnitte unterteilt ist. Die vorliegende Arbeit ist Teil des ersten Abschnitts, der Bestandsaufnahme und Analyse, der mit Beginn des Sommersemesters abgeschlossen sein sollte. Den zweiten Abschnitt des Projektes stellt die Planungsphase dar, die vor allem für das Sommersemester vorgesehen ist.

Die Erdoberfläche ist *der* Standort für die menschlichen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung und Versorgung und gleichzeitig kommt ihr als Boden mit zahlreichen Funktionen für den Naturhaushalt eine zentrale Bedeutung zu.
Aufgrund der grundsätzlichen Unvermehrbarkeit der Fläche vermindert die anhaltende Inanspruchnahme dieser Ressource für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht nur deren ökologische Funktion erheblich, sondern schränkt auch die künftigen Entwicklungschancen dramatisch ein. (vgl. Kötter et al. 2010: 61 ff)
In der niederösterreichischen Gesetzgebung existiert daher das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz, als dessen Ziele unter anderem eine qualitativ hochwertige Flächennutzung und eine möglichst geringe, folglich nachhaltige Flächeninanspruchnahme durch neue Siedlungs- und Verkehrsflächen definiert wurden.

Aufgrund der Komplexität einer umfassenden Baulandbewertung - auch in Abhängigkeit der im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz getroffenen Bestimmungen und Definitionen - wird sich die im Rahmen dieser Arbeit durchgeführte Analyse schwerpunktmäßig mit der qualitativen Eignung von Flächen für den Wohnbau befassen.
Das genaue Ziel dieser Baulandbewertung ist es, herauszufinden, ob die vorhandenen potentiellen Wohnbauflächen, die also bereits mit einer entsprechenden Widmung versehen wurden und noch unbebaut sind, qualitativ hochwertig sind und in ihrer Eignung der vorgesehenen Nutzung entsprechen.
Die Ergebnisse dieser Analyse können also als Arbeits- und Diskussionsgrundlage bei der weiteren Entwicklung der betrachteten Gemeinden bezüglich ihrer Siedlungsfläche genutzt werden und zugleich zu einer kritischen Hinterfragung und eventuell Revidierung der bereits getroffenen Entscheidungen führen.

Wie dem Titel der Arbeit zu entnehmen ist, soll in dieser Arbeit also die umwelteinflussgeprägte Wohnqualität in den Gemeinden des Untersuchungsgebietes analysiert werden.
In diesem Zusammenhang scheint es grundlegend zu sein, den Begriff der Wohnqualität zu definieren und den Betrachtungsgegenstand dieser Arbeit zu konkretisieren.

1.1. Wohnqualität und Wohnumgebungsqualität

Die Begrifflichkeiten Wohnqualität und Lebensqualität liegen in unserem Sprachgebrauch nah beieinander. So zeigt eine genauere Betrachtung, dass diese Begriffe in der Tat eng miteinander verknüpft sind. Lebensqualität lässt sich laut WHO als die subjektive Wahrnehmung einer Person bezüglich ihrer Stellung im Leben in Relation zur Kultur und den Wertsystemen, in denen sie lebt und in Bezug auf ihre Ziele, Erwartungen, Standards und Anliegen definieren (vgl. WHO 1996: 354-356). Die Lebensqualität von Menschen kann und wird also von verschiedensten Faktoren beeinflusst, wobei die Wohnqualität einen dieser Faktoren darstellt.

Wohnqualität ist, ähnlich wie die Lebensqualität insgesamt, von der subjektiven Wahrnehmung und den individuellen Ansprüchen einer Person abhängig. Das Niveau der Wohnqualität ergibt sich aus einer Kumulation von Wohnbedürfnissen und dem konkreten Wohnbedarf sowie den Anforderungen der jeweiligen Person an Wohnung, Haus und Umgebung. Die Wohnqualität entspricht dem Grad der Übereinstimmung von Wohnbedingungen und Wohnansprüchen. (vgl. Rughöft 1992: 146)
Indikatoren, die das Niveau der Wohnqualität beeinflussen, lassen sich verschiedenen Themen- bzw. Erfassungsbereichen zuordnen:

- Art des Wohnhauses, Wohnungsgröße, Rechtsverhältnis und Wohnkosten
- Ausstattung der Wohnung
- Ausstattung der Wohnanlage
- Wohnumgebungsqualität

(vgl. Orgis et al. 2005: 64)

Neben dieser Einteilung können die Komponenten der Wohnqualität zudem durch eine Unterteilung in quantitative und qualitative Merkmale eingestuft werden.
Als wichtigstes quantitatives Merkmal fungiert das Ausmaß des verfügbaren Wohnraumes. Dieses gibt Aufschluss über die Wohndichte und wird in Personen pro Raum und Wohnfläche pro Person gemessen.
Bei den qualitativen Merkmalen spielen vor allem die (technische) Ausstattung sowie die Lage der Wohnung im Haus und die Lage des Hauses selbst eine wichtige Rolle. (vgl. Häußermann / Siebel 2000; zit. nach Reichmayr 2003: 41).

Da eine Abhandlung des gesamten Themenbereiches der Wohnqualität allein aufgrund der zur Verfügung stehenden Datengrundlagen schwer möglich ist, wird sich diese Arbeit, wie dem Titel bereits zu entnehmen ist, schwerpunktmäßig mit dem Themenbereich der Wohnumgebungsqualität auseinandersetzen.
So werden im Folgenden Faktoren benannt und beschrieben, auf welche Weise ihr (Nicht-)Auftreten Einfluss auf die Wohnumgebungsqualität haben kann.

2. FAKTOREN DER WOHNUMGEBUNGSQUALITÄT

Die hier aufgeführten Faktoren geben sicherlich nur einen Überblick über die das Niveau der Wohnumgebungsqualität beeinflussenden Faktoren. So könnten bei einer Betrachtung der Wohnqualität insgesamt, vor allem in Abhängigkeit von verschiedenen Definitionen und methodischen Ansätzen, weitere Faktoren gefunden werden. Die folgende Auflistung erhebt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Datengrundlagen kann zudem nur eine eingeschränkte Anzahl an Faktoren bei der Analyse berücksichtigt werden. Im Folgenden werden die berücksichtigten Faktoren und die Art der Bewertung dargestellt. Zusätzlich wird, so fern rechtliche Rahmenbedingungen die Bewertung beeinflusst haben, auf diese eingegangen.

Ein grundlegender Arbeitsschritt bei der folgenden Bewertung stellt die Unterteilung in harte und weiche Faktoren dar. Als harte Faktoren werden hier sogenannte Ausschlusskriterien bezeichnet, die eine Eignung als Wohnbaufläche ausschließen. Weiche Faktoren hingegen sind sogenannte Eignungskriterien, aufgrund derer eine Fläche, abhängig vom jeweiligen Versorgungsgrad mit einem Faktor o.ä., mit einer gewissen Eignung versehen wird.
Einige Faktoren können sowohl als Ausschluss- als auch als Eignungskriterium berücksichtigt werden.

Neben einer detaillierten Beschreibung der einzelnen Faktoren wird im folgenden Kapitel die Anwendung im Rahmen dieser Analyse in kartographischer Form dargestellt, so dass eine Übersichtskarte die Auswirkungen des jeweiligen Faktors auf die Region zeigt.

2.1. Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur

Für den Begriff Nahversorgung gibt es zwei Definitionsebenen: Die Nahversorgung im engeren und im weiteren Sinne.
Die Nahversorgung im engeren Sinne umfasst Güter des täglichen Bedarfs, wozu insbesondere Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen und andere Waren zählen. Dieses Angebot sollte zentral gelegen und innerhalb von 15 Minuten Fußweg-Distanz erreichbar sein. (vgl. SPÖ Rankweil 2010: online)
Mit der Nahversorgung im weiteren Sinne wird ein umfassendes Angebot an Waren und Dienstleistungen aus dem privaten und öffentlichen Bereich beschrieben, die zum kurz- bis langfristigen Bedarfsbereich zählen (zum Beispiel Bank, Postamt, medizinische Versorgung und Kulturangebote) (vgl. Hagmann 2005: online). „In diesem Kontext ist Nahversorgung als gleichberechtigte Teilhabe der Bevölkerung am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Angebot in fußläufiger oder mit einem Verkehrsmittel (privat oder öffentlich) bequem und schnell zu überbrückender Distanz zu verstehen.“ (Horn / Kollatz 2005: online)
Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird unter dem Faktor Nahversorgung lediglich die Nahversorgung im engeren Sinne verstanden. Nahversorgung im weiteren Sinne wird aufgrund ihrer Relevanz für die Wohnumgebungsqualität gesondert unter den Faktoren „Soziale Infrastruktur“ und „Freizeit- und Kultureinrichtungen“ berücksichtigt.

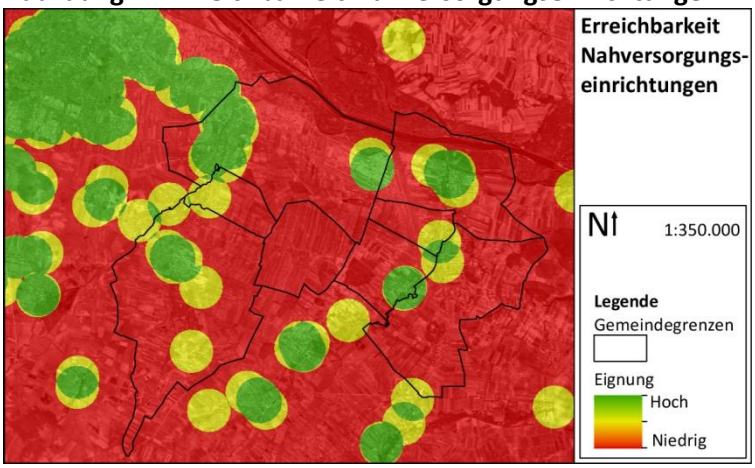
Allgemein werden unter dem Begriff der sozialen Infrastruktur solche Einrichtungen zusammengefasst, die für die Ausübung der menschlichen Grunddaseinsfunktionen notwendig sind und die soziale Entwicklung des Raumes ermöglichen (vgl. Klöckner 2006: 3).
Zu diesen Einrichtungen zählen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und andere Bildungseinrichtungen, Einrichtungen des Gesundheitssystems, der öffentlichen Sicherheit, die öffentliche Verwaltung, aber auch Dienstleistungs-Einrichtungen wie Kinderbetreuungsstellen und Pflegedienste. Des Weiteren können auch kulturelle Einrichtungen, das Vereinswesen u.v.m. zur sozialen Infrastruktur gezählt werden. (vgl. Koblischke 2008: 77-78)
Im weiteren Verlauf dieser Analyse werden mit dem Begriff der sozialen Infrastruktur vor allem Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Einrichtungen des Gesundheitssystems), die öffentliche Verwaltung und andere Einrichtungen der Nahversorgung im weiteren Sinne, abgesehen von solchen kultureller Art, umschrieben.
Neben den schon beschriebenen Faktoren der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur spielen auch kulturelle Angebote und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung eine wichtige Rolle für die Wohnumgebungsqualität. Ein gutes Angebot in diesen Bereichen kann die Bindung der Einwohner an den Wohnort stärken und zugleich die lokale beziehungsweise regionale Wirtschaft fördern.
Neben Theatern und Schwimmbädern, spielt hier neben dem Vorhandensein von anderen Kultur- und Freizeiteinrichtungen das Vereinswesen eine wichtige Rolle.

Die Versorgung mit derartigen Einrichtungen und Angeboten ist einer der wichtigsten Einflussfaktoren für das Niveau der Wohnumgebungsqualität, da sie das tägliche Leben direkt beeinflussen. Durch eine gute Versorgung mit Einrichtungen und Angeboten der Nahversorgung, sozialen Infrastruktur und auch des Freizeit- und Kulturangebots kann nicht nur die Wohnumgebungsqualität, sondern vielmehr die Lebensqualität insgesamt stark verbessert werden.

2.1.1. Eignungskriterium Nahversorgung

Da Einrichtungen der Nahversorgung im direkten Umkreis von Wohnstandorten gelegen sein sollten, steigt die Eignung potentieller Flächen für die Nutzung als Wohnbauland mit der steigenden Anzahl von Nahversorgungseinrichtungen in einem Umkreis von einem Kilometer um die Baufläche.

Abbildung 1 – Erreichbarkeit Nahversorgungseinrichtungen

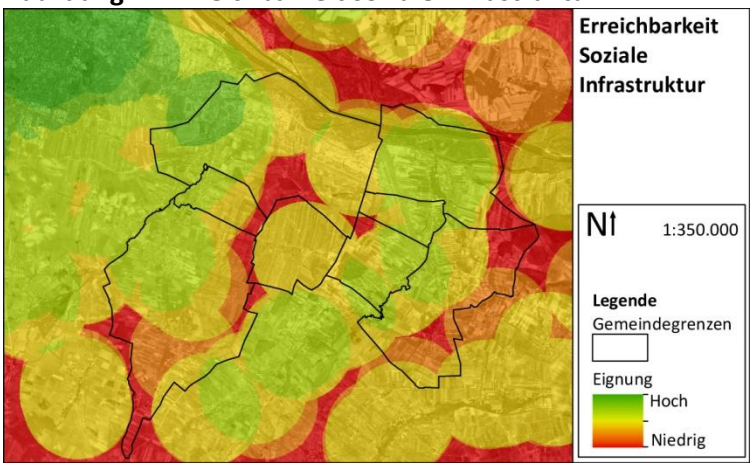


Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

2.1.2. Eignungskriterium soziale Infrastruktur

Bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird der Betrachtungsradius auf 2.500 Meter erweitert. Je mehr Einrichtungen in diesem Umkreis liegen, desto höher fällt die Eignung aus.

Abbildung 2 – Erreichbarkeit soziale Infrastruktur

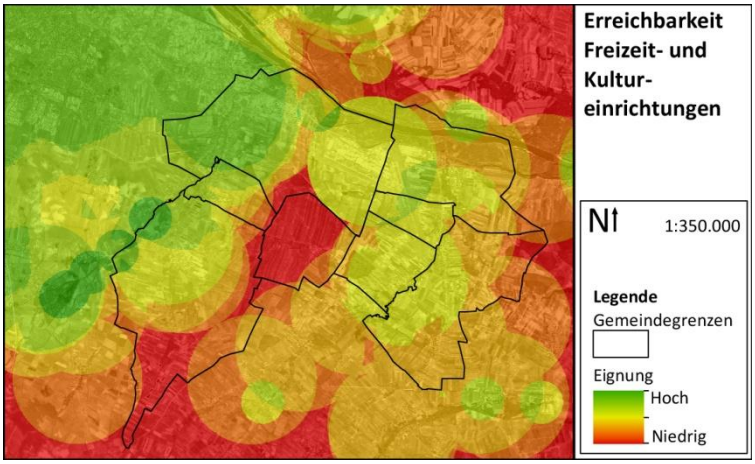


Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

2.1.3. Eignungskriterium Freizeit- & Kultureinrichtungen

Bei der Berücksichtigung von Freizeit- und Kultureinrichtungen wird ebenfalls die Anzahl der entsprechenden Einrichtungen in einem Umkreis von 2.500 Metern betrachtet, wobei auch hier eine höhere Anzahl eine höhere Eignung bedeutet.
Einen Sonderfall stellen dabei die Freizeitmöglichkeiten an Wasserflächen dar. Aufgrund jahreszeitlich bedingter Einschränkungen in der Nutzung wurde bei diesen lediglich eine zunehmende Eignung in einem Radius von 1.000 Metern um die jeweilige Einrichtung angenommen.

Abbildung 3 – Erreichbarkeit Freizeit- und Kultureinrichtungen



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

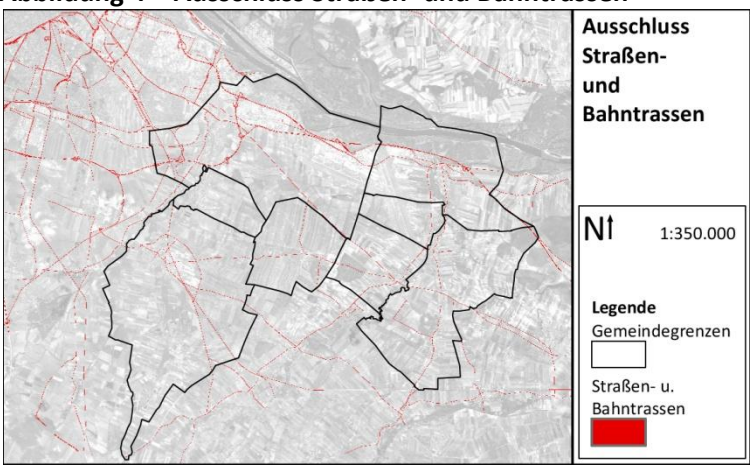
2.2. Verkehr

Die Wohnumgebungsqualität wird durch Faktoren aus dem Bereich des Verkehrs beziehungsweise der Verkehrsinfrastruktur stark beeinflusst, wobei diese Beeinflussungen sowohl positiv als auch negativ sein können.

2.2.1. Ausschlusskriterium Verkehrs-Trassen

Die Lage bestimmter Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur auf einem Grundstück kann die Nicht-Eignung dieser Fläche als Wohnbauland bewirken.
Dies kann zum einen durch rechtliche Rahmenbedingungen erfolgen. So fällt die Zuständigkeit für Autobahnen und Eisenbahntrassen beispielsweise in den Kompetenzbereich des Bundes, der für diese Fachmaterien eigene Gesetze erlassen hat, die zum Beispiel die Trassenfreihaltung thematisieren. Zum anderen würde die Schaffung von Wohnbauland den organisatorischen und finanziellen Aufwand für die Verlagerung bestimmter Verkehrsinfrastruktureinrichtungen nicht rechtfertigen.

Abbildung 4 – Ausschluss Straßen- und Bahntrassen



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Straßen müssen trotzdem nicht zwangsläufig zum Ausschluss einer Fläche von der Eignung für die Wohnbebauung führen. Wichtig bei der Einschätzung ist vor allem die Kategorie der vorhandenen Straße, da bei der Erschließung von (größeren) Bauflächen die Anpassung oder Verlegung einer Straße untergeordneter Kategorie durchaus erfolgen kann.
Im Rahmen dieser Arbeit stellen daher folgende Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur ein Ausschlusskriterium dar:

- Bahnlinien
- Autobahnen
- Bundesstraßen
- Sammelstraßen

2.2.2. Eignungskriterium Schienen- und Straßennähe

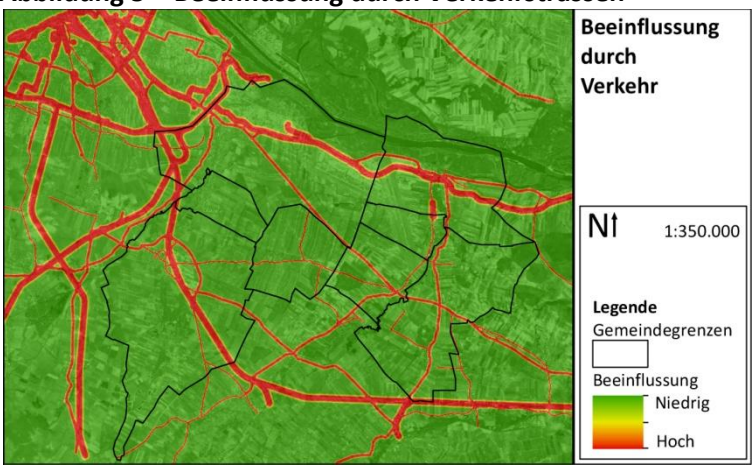
Des Weiteren kann die direkte Nachbarschaft zu einer Schienentrasse oder einer Straße, vor allem höherer Kategorie, die Wohnqualität direkt beeinflussen. Lärm- und Abgasimmissionen stellen die größten Probleme dar, aber auch die Gefährdung von Kindern spielt hier beispielsweise eine Rolle. Tabelle 1 zeigt die Entfernungsschranken, die im Rahmen dieser Analyse angenommen wurden. Je weiter das zu bewertende Bauland von einer definierten Verkehrstrasse entfernt liegt, desto höher ist die Eignung für die Wohnbebauung.

Tabelle 1 – Eignungskriterium Schiene- und Straßennähe

Kategorie	zunehmende Eignung
Schienentrasse	0 - 250 m
Autobahn	0 - 500 m
Bundesstraße	0 - 100 m
Sammelstraße	0 - 50 m

Quelle: eigene Annahmen & eigene Darstellung

Abbildung 5 – Beeinflussung durch Verkehrstrassen

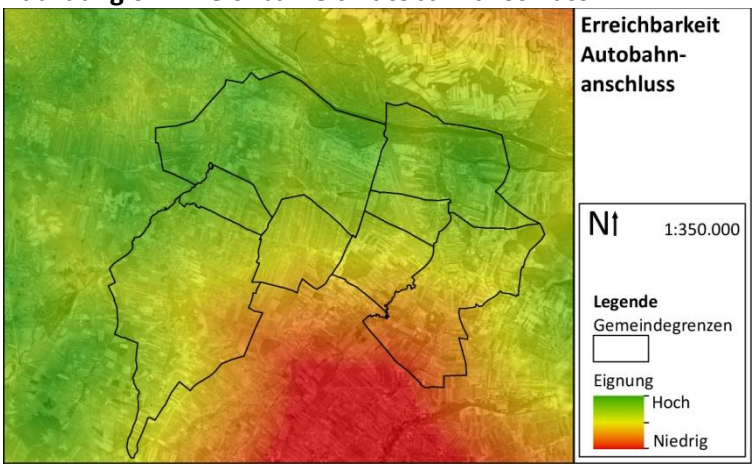


Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

2.2.3. Eignungskriterium Autobahnanschluss

Da trotz aller Bemühungen zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs der motorisierte Individualverkehr noch immer eine wichtige Rolle spielt, stellt auch die Entfernung zu einer Autobahnschlussstelle im Rahmen dieser Analyse ein Kriterium dar. So wird angenommen, dass die Eignung von potentiellen Wohnbauflächen bei einer Entfernung von zehn Kilometern bis zu einer Anschlussstelle immer weiter zunimmt.

Abbildung 6 – Erreichbarkeit Autobahnanschluss

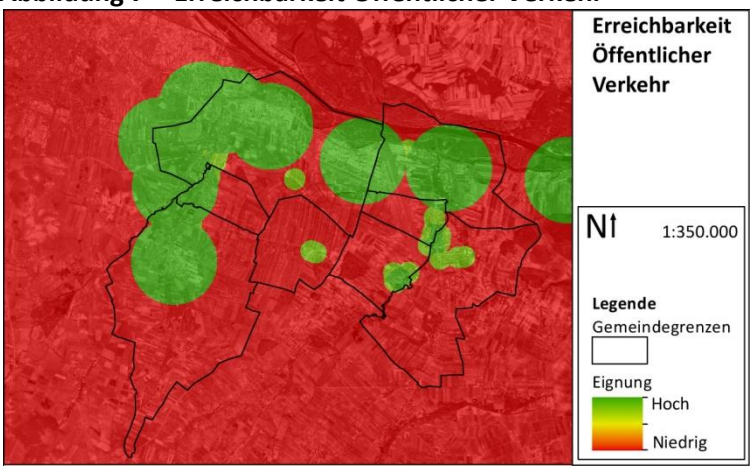


Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

2.2.4. Eignungskriterium Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung und die Qualität des öffentlichen Verkehrs ist ein wichtiger Einflussfaktor für die Wohnumgebungsqualität.
Vor allem ein gut ausgebauter öffentlicher Personennahverkehr, sowohl auf der Schiene, als auch auf der Straße, ist hier von Bedeutung und kann die Abhängigkeit vom Auto verringern, was in Hinblick auf den Klimawandel und auch steigende Ölpreise von Bedeutung ist.
Daneben ist aber auch der öffentliche Personenfernverkehr zu beachten. Neben der Relevanz einer diesbezüglichen Schienenanbindung hat der Flugverkehr in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich an Bedeutung gewonnen, so dass die Entfernung zu (gut angebundenen) Flughäfen ebenfalls zu berücksichtigen ist (vgl. Gabler Verlag 2010: online). Allerdings ist die Nähe zum Flughafen überall in der Region als etwa gleich gut zu bezeichnen, da Flughäfen in der Regel sehr große Einzugsbereiche haben. Daher wäre eine Abstufung der Erreichbarkeitsverhältnisse in der Region in Form eines Eignungskriteriums hier unangemessen.

Abbildung 7 – Erreichbarkeit Öffentlicher Verkehr



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

So erfolgt die Berücksichtigung des öffentlichen Verkehrs durch eine Haltstellenanalyse. Die Eignung potentieller Flächen für die Nutzung als Wohnbauland erhöht sich, je mehr Haltestellen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Dabei erfolgt eine differenzierte Betrachtung von Bus- und S-Bahn-Haltestellen. Je mehr Bushaltestellen in einem Umkreis von 500 Metern und je mehr S-Bahn-Haltestellen in einem Umkreis von zwei Kilometern um die potentielle Baufläche liegen, desto höher fällt die Eignung aus.

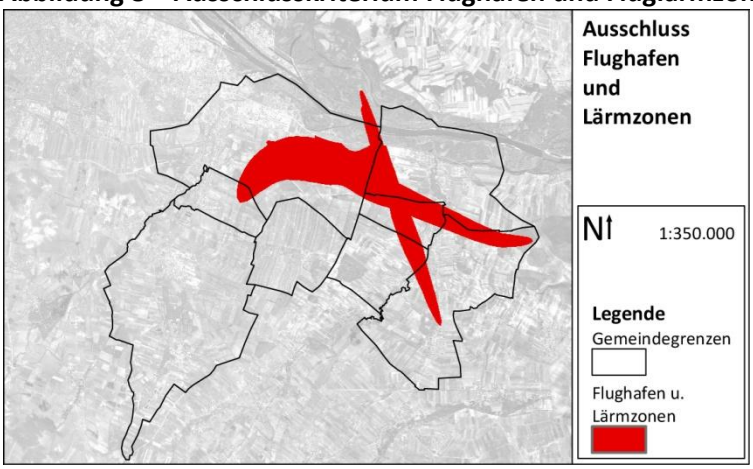
2.3. Flughafen

Die Planungsregion dient als Standort des internationalen Flughafens Wien. Dadurch ergibt sich auch eine Vielzahl planerischer Herausforderungen, die zum Teil auch im Rahmen dieser Arbeit berücksichtigt werden müssen. So ist der Flughafen gerade bei der Baulandausweisung in der Region ein wichtiger Faktor und bedingt durch seine Lage und seine Auswirkungen den Ausschluss großer Flächen von der Nutzung als Wohnbauland.

2.3.1. Ausschlusskriterium Flughafen & Fluglärm

Grundlegend entfallen alle Flächen, die für die Abwicklung des Flugverkehrs und der Logistik direkt benötigt werden. Des Weiteren existiert eine Vielzahl rechtlicher Rahmenbedingungen, die weitere Flächen von der Nutzung als Bauland ausschließen.

Abbildung 8 – Ausschlusskriterium Flughafen und Fluglärmzonen



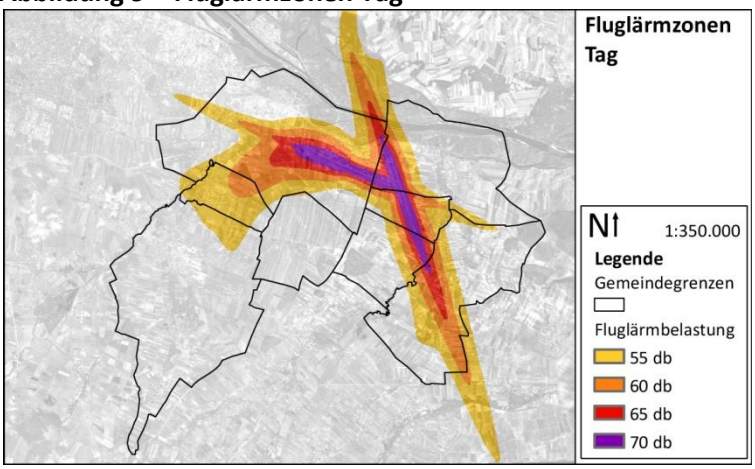
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Große Auswirkungen hat hier vor allem die EU-Umgebungslärmrichtlinie beziehungsweise deren nationale Umsetzung in Form der Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung von 2006. In dieser Verordnung wurden Schwellenwerte definiert, deren Auftreten einen Konflikt mit der Nutzung der betroffenen Flächen als Wohnbauland darstellt. Diese Schwellenwerte bezüglich des Flugverkehrslärms liegen bei 65 beziehungsweise 55 Dezibel. Die Unterscheidung ist abhängig von den verwendeten Indizes, die sich vor allem in den Betrachtungszeiträumen unterscheiden. So existieren die Lärmindizes Tag-Abend-Nacht sowie Nacht. Im Rahmen dieser Analyse werden Überschreitungen der Grenzwerte beider Indizes als Ausschlusskriterium betrachtet. (vgl. BMLFUW 2010: online & EU 2002: online)

2.3.2. Eignungskriterium Fluglärm

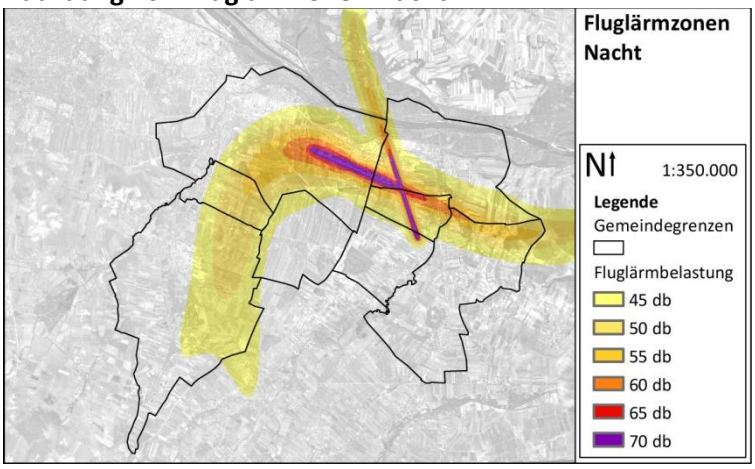
Der Flugverkehrslärm stellt bei dieser Analyse nicht nur ein Ausschluss-, sondern auch ein Eignungskriterium dar. So gilt für Flächen, bei denen die Schwellenwerte bezüglich der Dezibel-Belastungen nicht überschritten werden, dass die Eignung durch eine generelle Fluglärmbelastung abnimmt.

Abbildung 9 – Fluglärmzonen Tag



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Abbildung 10 – Fluglärmzonen Nacht



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

2.4. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Vorhandensein von Freiräumen in ausreichender Anzahl und Größe mit einer ansprechenden und nutzergerechten Gestaltung stellt ein wesentliches Kriterium der Wohnumgebungsqualität dar. Relevant ist dabei auch die Entfernung zum jeweiligen Wohnstandort. So bieten Parks, Wiesen und Wälder, aber auch Plätze und Wege Gelegenheit zur Erholung und Freizeitgestaltung.
Gleichzeitig muss aber auch beachtet werden, dass Flächen mit einer hohen Bedeutung für die Natur oftmals unter Schutz gestellt werden. Dadurch kann ihr Wert als Naherholungsgebiet zum Teil zwar aufgewertet werden, zugleich werden solche Flächen aber aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Bestimmungen von der Nutzung als Bauland ausgeschlossen.
Neben einem Schutzstatus können auch Naturgefahren diesen Ausschluss rechtfertigen.

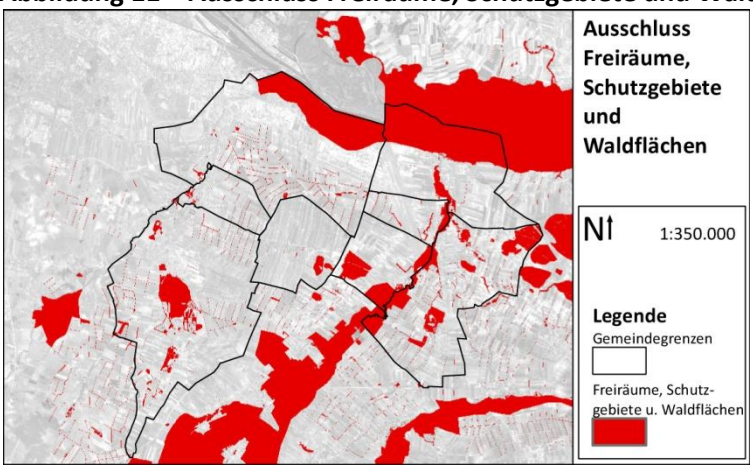
2.4.1. Ausschlusskriterium Freiräume, Schutzgebiete und Waldflächen

Flächen, die als

- Vogelschutzgebiet,
- FFH-Gebiet oder -Schutzobjekt,
- Nationalpark,
- Landschaftsschutzgebiet,
- Schutzobjekt oder
- Wald

ausgewiesen sind, dürfen nicht als Wohnbauland genutzt werden.

Abbildung 11 – Ausschluss Freiräume, Schutzgebiete und Waldflächen



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Neben den grundsätzlichen Zieldefinitionen der Raumordnung im NÖ ROG, die die Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die Ausrichtung der zu treffenden Maßnahmen auf eine schonende Verwendung natürlicher Ressourcen und die „Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen“ (§ 1 Abs. 2 S. 1d NÖ ROG) erforderlich machen, existieren weitere gesetzliche Grundlagen für diesen Bereich (vgl. § 1 Abs. 1 S. 1

NÖ ROG & § 1 Abs. 2 S. 1d NÖ ROG). So wird ebenfalls im NÖ ROG die Verträglichkeitsprüfung von örtlichen und überörtlichen Programmen mit den Erhaltungszielen von Europaschutzgebieten (FFH-Gebiete und -Schutzobjekte) vorgeschrieben (vgl. NÖ ROG § 2 Abs. 1). Des Weiteren ist hier auch die Bundesmaterie des Forstrechts relevant, da mittels Forstgesetz die Errichtung von Baulichkeiten auf Waldflächen stark eingeschränkt wird und nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig ist (vgl. § 17 ForstG).

2.4.2. Eignungskriterium Naherholungsflächen

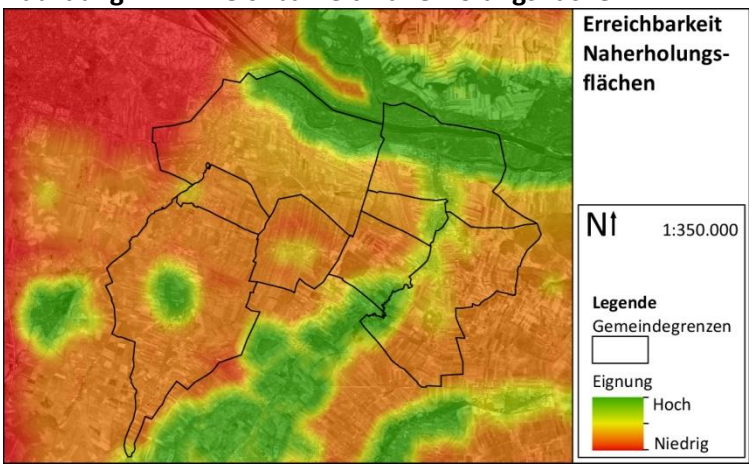
Existieren Flächen, die einen gewissen Naherholungswert in sich bergen, in einem definierten Umkreis um mögliche Wohnbauflächen, erhöht dies deren Eignung. Da unterschiedliche Flächenausweisungen in der Regel auch einen unterschiedlichen Einzugsbereich bedeuten, wurden bei der vorliegenden Eignungsanalyse die der Tabelle 2 zu entnehmenden Annahmen getroffen.

Tabelle 2 – Eignungskriterium Naherholungsflächen

Kategorie	zunehmende Eignung
Vogelschutzgebiete	1000 - 0 m
FFH-Schutzgebiete & -objekte	1000 - 0 m
Wiese	1000 - 0 m
Landschaftsschutzgebiet	1000 - 0 m
Naturschutzgebiete	1000 - 0 m
Schutzobjekte	1000 - 0 m
Wald	2000 - 0 m
Nationalpark Donauauen	5000 - 0 m

Quelle: eigene Annahmen & eigene Darstellung

Abbildung 12 – Erreichbarkeit Naherholungsflächen



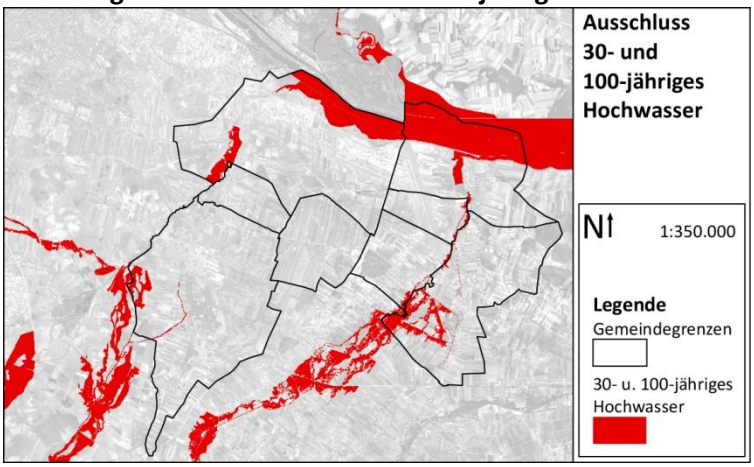
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Die definierten Flächen können als Naherholungsflächen genutzt werden und bieten Raum für Sport- und Freizeitaktivitäten. Die Einzugsbereiche von Wäldern sind aufgrund der höheren Vielseitigkeit bei der Nutzung als Naherholungsfläche größer gewählt. Der Nationalpark Donauauen weist hier den größten Einzugsbereich auf, da er durch den Status als Nationalpark und verschiedene Informationseinrichtungen auch regional und überregional eine wichtige Rolle einnimmt.

2.4.3. Ausschlusskriterium Überschwemmungs- und Hochwasserbereiche

Da die Planungsregion sehr wasserreich ist, kommt es auch immer wieder zu Hochwassern und in deren Folge zu Überschwemmungen. Da das NÖ ROG die Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei der Standortwahl vorschreibt und zudem ein Baulandwidmungsverbot für Flächen in Gefahrenzonenbereichen besteht, stellen die Überschwemmungsbereiche der 30- und der 100-jährigen Hochwasser ein Ausschlusskriterium für die Baulandwidmung dar (vgl. NÖ ROG § 1 Abs. 2 S. 1i).

Abbildung 13 – Ausschluss 30- und 100-jähriges Hochwasser



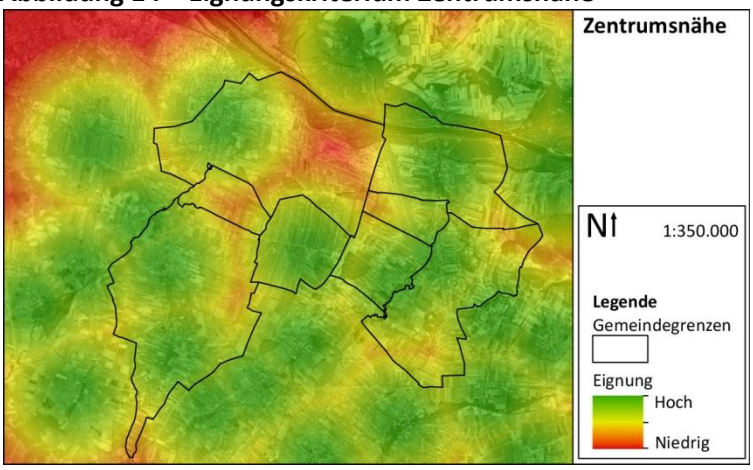
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

2.5. Sonstiges

2.5.1. Eignungskriterium Zentrumsnähe

Als Teil der besonderen Leitziele für die örtliche Raumplanung wird im NÖ ROG die Siedlungsentwicklung innerhalb oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche sowie die Sicherung und Entwicklung von Ortskernen als Mittelpunkt der Siedlungseinheiten definiert (vgl. NÖ ROG § 1 Abs. 2 S. 3a-c). Des Weiteren wird in den Bestimmungen zum Flächenwidmungsplan im NÖ ROG festgelegt, dass Wohnbauland an bestehendes Siedlungsgebiet anzuschließen ist, so dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen (vgl. NÖ ROG § 14 Abs. 2 S. 8). Diese Bestimmungen sind in vielerlei Hinsicht relevant. Viele kommunale Haushalte weisen große Defizite auf, so dass eine dezentrale und womöglich zersiedelnde Siedlungsentwicklung durch erhöhte Aufschließungskosten für die Gemeinden kaum erschwingbar ist. Zudem kann durch die Schaffung beziehungsweise Stärkung kompakter Siedlungsstrukturen die Länge zurückzulegender Wege und auch die Abhängigkeit vom Auto reduziert werden.

Abbildung 14 – Eignungskriterium Zentrumsnähe



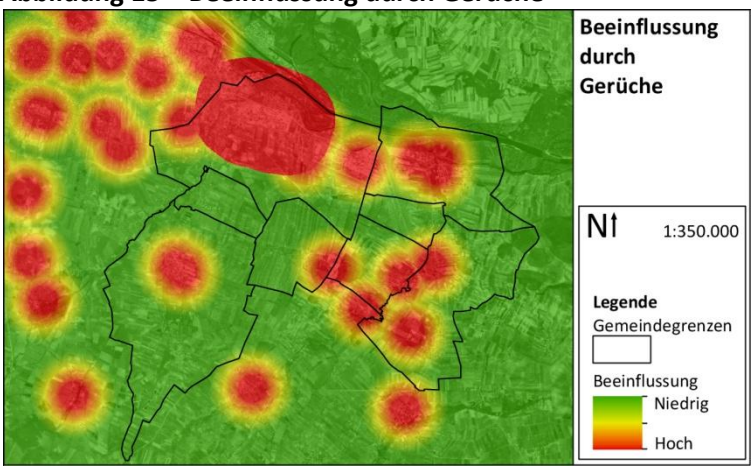
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Im Rahmen dieser Analyse wird daher die Entfernung zu den Orts- und Stadtzentren der Untersuchungsregion als wichtiges Eignungskriterium für potentielles Wohnbauland eingeführt. Da die Gemeinden in der Region in der Regel schon sehr gut entwickelt sind, wird hier eine zunehmende Eignung ab einer Entfernung von drei Kilometern zum Ortszentrum angenommen.

2.5.2. Eignungskriterium Geruch

Die Wohnumgebungsqualität kann auch durch auftretende Geruchsbelastungen beeinträchtigt werden. Die Quelle störender Geruchsemissionen kann dabei ein landwirtschaftlicher Betrieb, eine Gewerbe- beziehungsweise Industrieanlage oder eine Deponie, aber auch ein Restaurant oder vieles weitere sein. Die durch Gerüche oder auch Gestank entstehende Belastung der Wohn- und Wohnumgebungsqualität kann immens sein und dadurch das Niveau der Lebensqualität stark beeinflussen. (vgl. IGLG 2010: online)

Abbildung 15 – Beeinflussung durch Gerüche



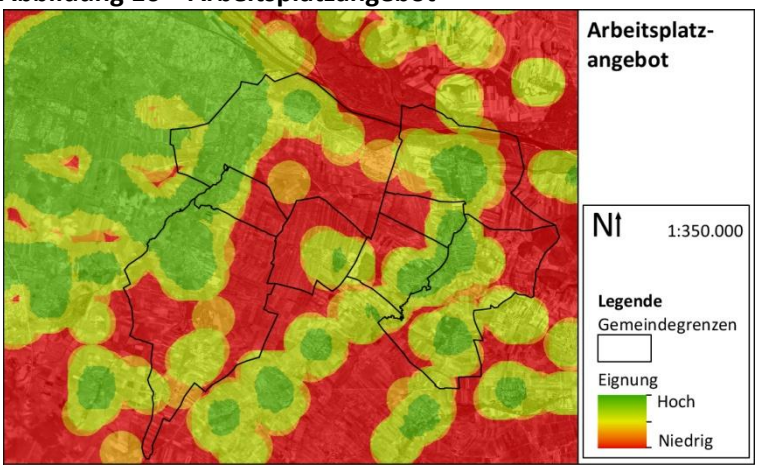
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Aufgrund einer schwierigen Datenlage wurden bei der vorliegenden Analyse nur einzelne potentielle Geruchsemittenten berücksichtigt, wozu zum Beispiel die OMV-Raffinerie und einige Deponien zählen. Da das Niveau der Belästigung von Anwohnern stark von Windrichtung und Windstärke beeinflusst wird, wurde eine abnehmende Eignung potentieller Wohnbauflächen in einem Umkreis von 2000 Metern um die berücksichtigen Emittenten angenommen.

2.5.3. Eignungskriterium Arbeitsplatzangebot

Das Angebot an Arbeitsplätzen in der näheren Umgebung ist ein wichtiger Faktor für die Wohnumgebungsqualität. Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen, die dem Qualifikationsniveau der Bewohner entsprechen, sorgt für kurze Pendeldistanzen, wodurch sowohl der Zeit- als auch der Ressourcenaufwand für den Weg zur Arbeit gering gehalten werden kann.
Aufgrund der Datenlage und um die Berücksichtigung dieses Faktors nicht zu komplex zu gestalten, wird im Rahmen dieser Analyse lediglich die Anzahl der Arbeitsstätten im Umkreis von einem Kilometer um das potentielle Bauland betrachtet. Je mehr Arbeitsstätten im diesem Radius liegen, desto höher fällt die Eignung aus.

Abbildung 16 – Arbeitsplatzangebot

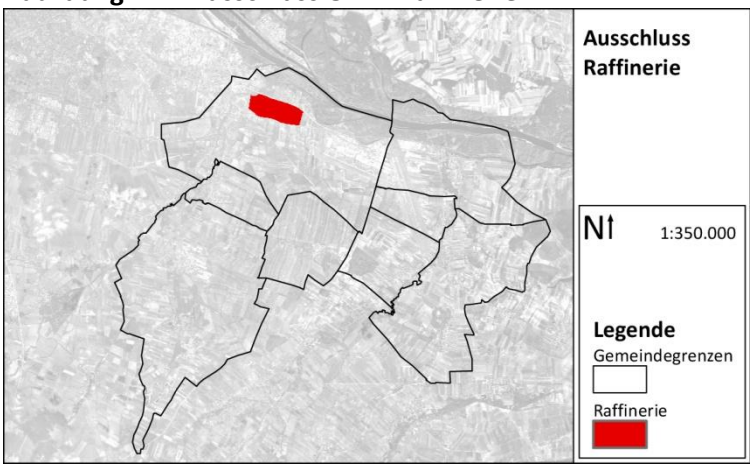


Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

2.5.4. Ausschlusskriterium OMV-Raffinerie

Ein weiteres generelles Ausschlusskriterium entfällt auf die Flächen der OMV-Raffinerie in Mannswörth. Dieses Areal ist nicht für die Nutzung als Wohnbauland geeignet und wird hier vor allem aufgrund seiner Großflächigkeit gesondert angeführt.

Abbildung 17 – Ausschluss OMV-Raffinerie



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

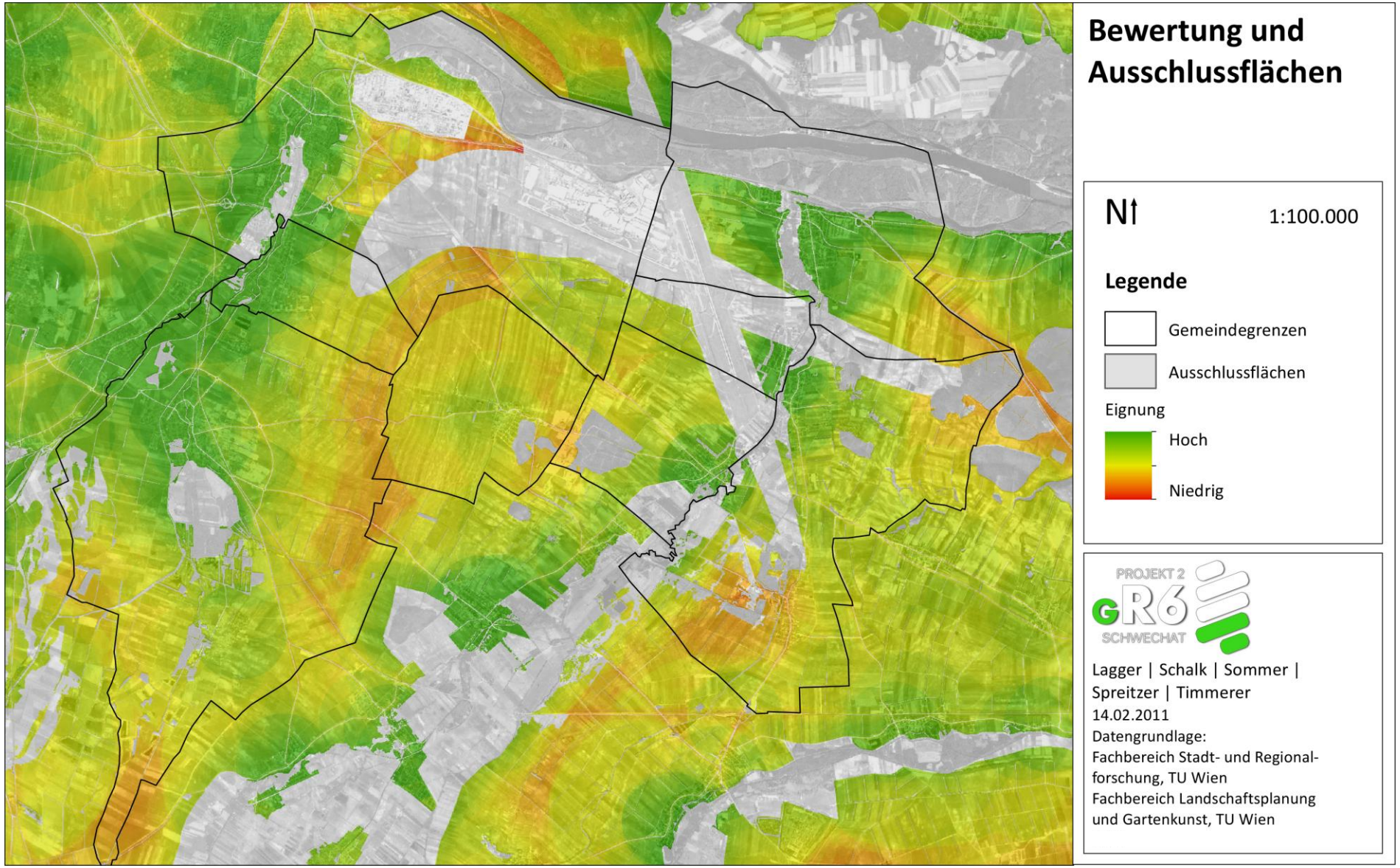
3. BEWERTUNG

Neben der Darstellung der Auswirkungen der jeweiligen Faktoren auf die Eignung für die Wohnbebauung aller Flächen in der Region, sollen im Folgenden speziell die Flächen betrachtet werden, die bereits als Wohnbauland gewidmet wurden.

Dazu wurden alle definierten Ausschluss- und Eignungskriterien zusammengefasst, so dass die folgende Bewertung als Ergebnis aller Faktoren zu verstehen ist. So zeigt Abbildung 19 die gesamten Faktoren und ihre Wirkung bezüglich der Eignung der Flächen in der Region für die Wohnbebauung. In Abbildung 20 wird diese Darstellung lediglich für die bereits als Wohnbauland gewidmeten, aber noch unbebauten Flächen vorgenommen. Betroffene Wohnbauflächen, die in Bereichen liegen, die im Rahmen dieser Analyse als Ausschlussflächen bewertet wurden, werden dabei nicht explizit in ihrer Eignung betrachtet, sondern lediglich kenntlich gemacht.
Aufgrund der eingeschränkten Lesbarkeit der Übersichtskarte (Abbildung 20) wird im Folgenden eine Bewertung der gewidmeten Flächen gemeindeweise vorgenommen, wobei jeweils die betroffenen Kartenausschnitte in größeren Maßstäben ergänzt wurden.

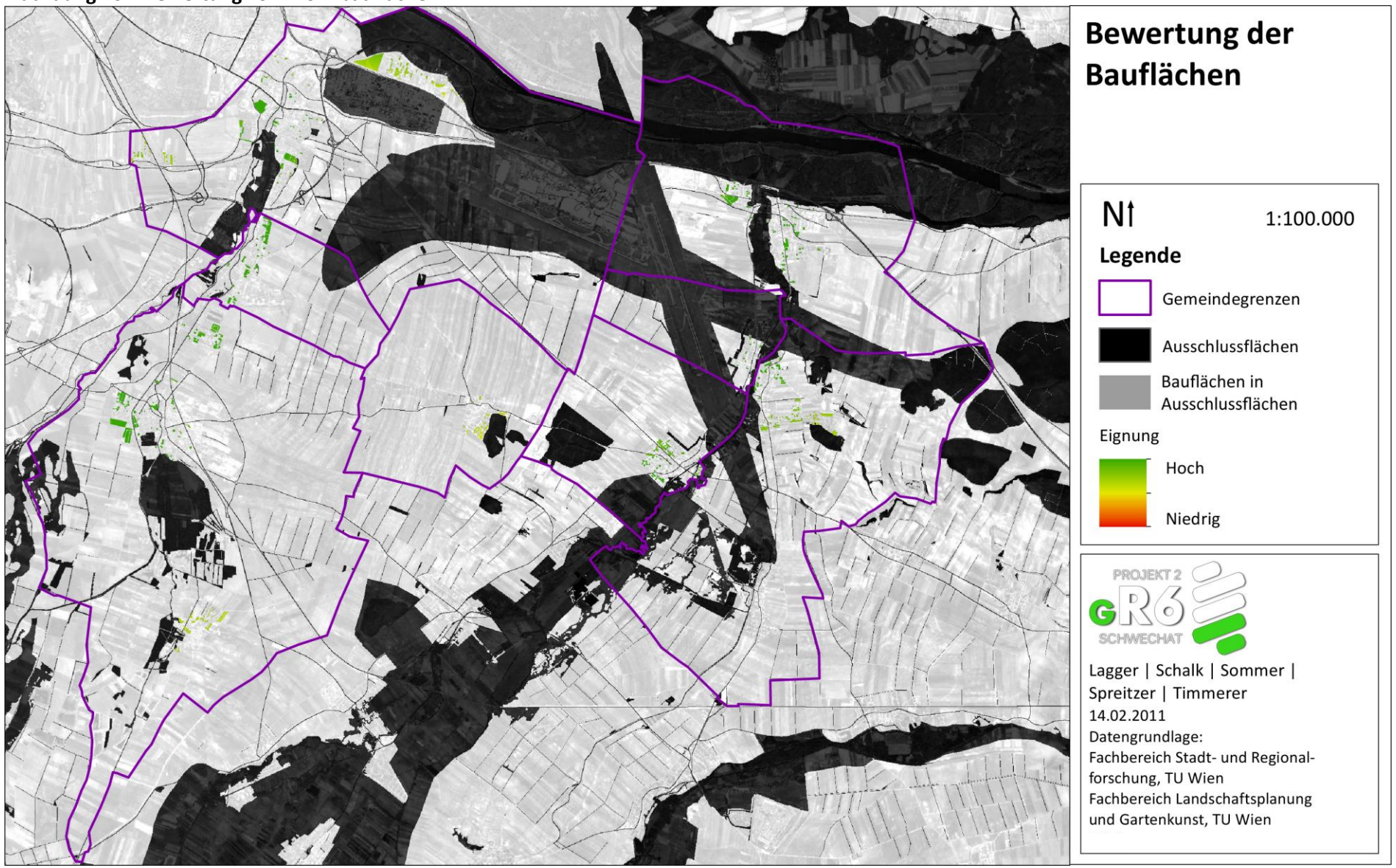
Bei der durchgeführten Analyse wurde von einer detaillierten Betrachtung und Bewertung von Wohnbauflächen, die bereits bebaut und genutzt sind, abgesehen. Selbst eine geringe Eignung oder die Lage in ausgeschlossenen Bereichen hätte keine Auswirkungen auf die ableitbaren Rechte der Eigentümer und Nutzer, so dass hier keine oder nur stark eingeschränkte Möglichkeiten eines Zu- oder Eingriffs von öffentlicher Seite bestehen.

Abbildung 19 – Bewertung und Ausschlussflächen



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Abbildung 20 – Bewertung von Wohnbauflächen



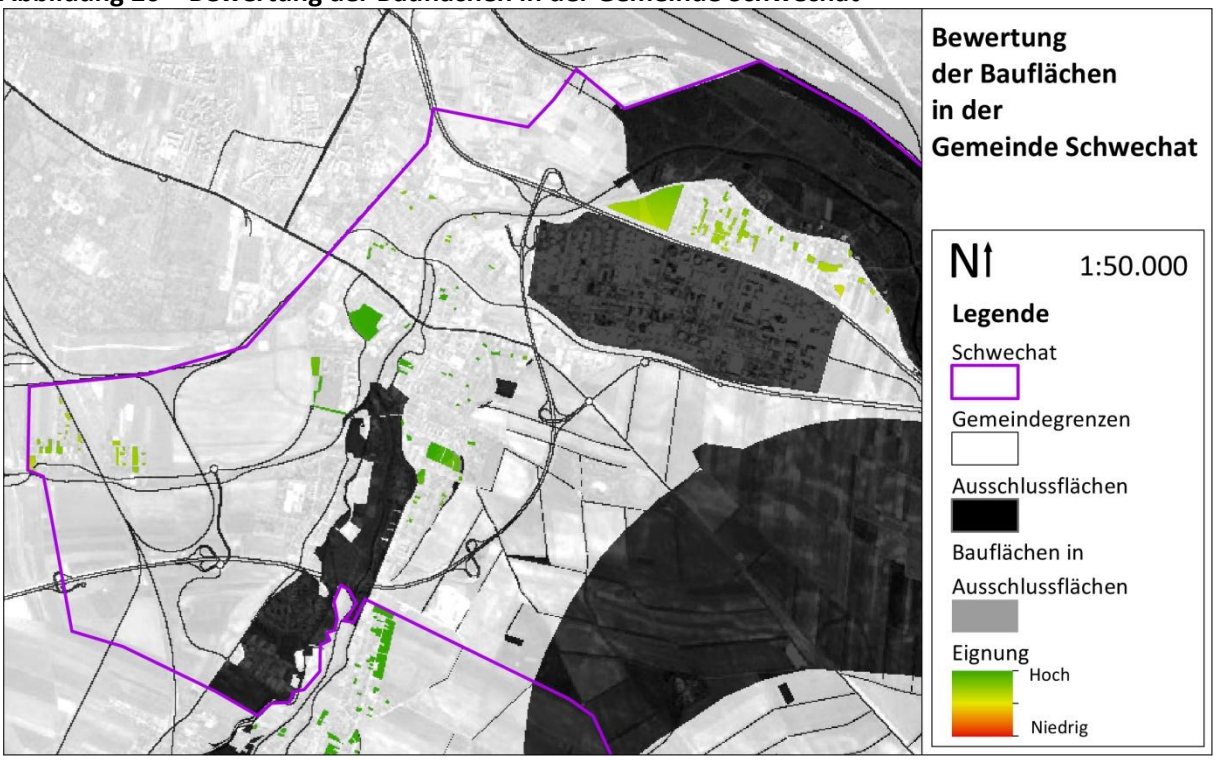
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

3.1. Schwechat

Schwechat ist gemessen an der Einwohnerzahl die größte Gemeinde in der Untersuchungsregion. Neben Schwechat selbst besteht die Gemeinde aus den Katastralgemeinden Mannswörth, Rannersdorf und Kledering.
Ein großer Teil der Flächen der Stadtgemeinde Schwechat wurde im Rahmen der durchgeführten Analyse auf Grund unterschiedlicher Faktoren als ungeeignet für die Nutzung als Wohnbauland bewertet. Eine große Rolle spielte dabei vor allem die Flächeninanspruchnahme des Flughafens und die resultierenden Lärmzonen des Flugverkehrs, aber auch der Standort der OMV-Raffinerie. Neben diesen Kriterien wurden Ausschlussflächen auf Grund naturschutzrechtlicher Bestimmungen, vor allem bezüglich des Nationalparks Donau-Auen, und bedingt durch Überschwemmungsbereiche der Schwechat ausgewiesen.

In Schwechat existieren einige Flächen, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind, aber sich noch im unbebauten Zustand befinden. Der Großteil dieser Flächen weist, gemessen an den definierten Faktoren der Wohnumgebungsqualität, eine hohe Eignung für diese Nutzung auf. Diese basiert vor allem auf einer hohen Versorgungsqualität mit Einrichtungen der Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur und für Freizeit und Kultur, aber auch auf guten Erreichbarkeitsverhältnissen. Allerdings befindet sich ein Teil der betrachteten Flächen in Bereichen, die im Rahmen der vorgenommenen Analyse als nicht für die Wohnbebauung geeignet eingestuft wurden. Entscheidend für die betroffenen Flächen ist hier vor allem das Kriterium der Überschwemmungsbereiche der 30- und 100-jährigen Hochwasser des Flusses Schwechat.

Abbildung 20 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Schwechat



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

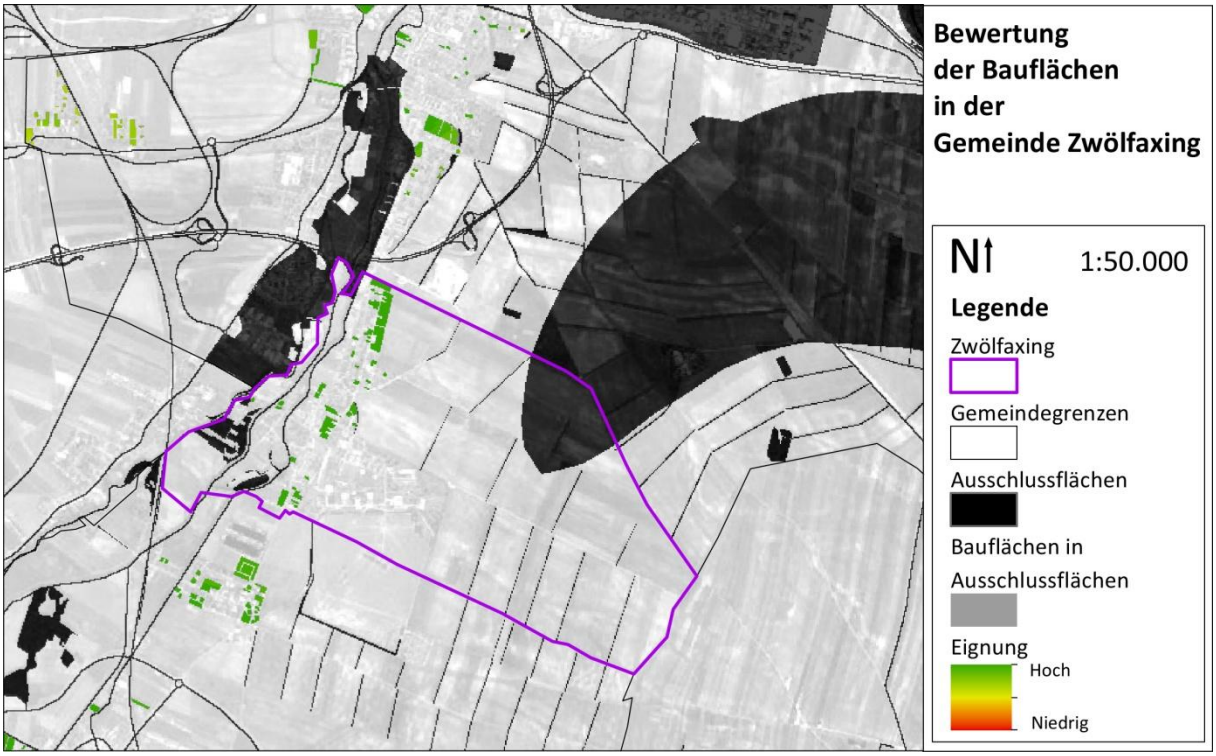
In der sich nordöstlich von Schwechat erstreckenden Katastralgemeinde Mannswörth existiert eine Vielzahl potenzieller Wohnbauflächen, die noch unbebaut sind, aber bereits eine entsprechende Widmung aufweisen. Die Eignung dieser Flächen als Wohnbauland ist durchaus positiv einzuschätzen, allerdings ist die Eignung im Vergleich zu den Flächen in Schwechat geringer und nimmt zudem gen Osten hin ab. Dieses Gefälle basiert zum einem auf der fehlenden Zentrumsnähe und einer geringeren Versorgungsqualität, zum anderen aber auch auf den Geruchsbelästigungen, die von der OMV-Raffinerie ausgehen.
In der Katastralgemeinde Rannersdorf existieren derzeit keine potenziellen Wohnbauflächen. In Kledering hingegen sind einige unbebaute Flächen als Wohnbauland gewidmet. Gemessen an der durchgeführten Analyse der Wohnumgebungsqualität weisen diese Flächen eine überdurchschnittliche, aber keine hohe Eignung auf. Vor allem eine schlecht ausgebaute Nahversorgung und das Fehlen von Naherholungsgebieten kommen dabei zum Tragen.

In den Katastralgemeinden Mannswörth, Rannersdorf und Kledering konnten keine potenziellen Wohnbauflächen in von der Eignung ausgeschlossenen Bereichen festgestellt werden.

3.2. Zwölfaxing

Zwölfaxing zählt zu den kleineren Gemeinden der Region und weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf. Gemessen an den Faktoren, die einen Einfluss auf die Wohnumgebungsqualität haben, weisen große Teile der Gemeindeflächen eine sehr gute Eignung für die Wohnbebauung auf. Positiv wirken hier vor allem die Erreichbarkeitsverhältnisse, ein gutes Arbeitsplatzangebot und eine ausreichend bis gute Versorgungsqualität.
Alle für die Nutzung als Wohnbaufläche vorgesehenen und bereits gewidmeten Flächen in Zwölfaxing wurden daher im Rahmen der durchgeführten Analyse mit einer hohen Eignung bewertet.
Zudem existieren in der Gemeinde keine gewidmeten Flächen in als ungeeignet eingestuften Bereichen.

Abbildung 21 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Zwölfaxing

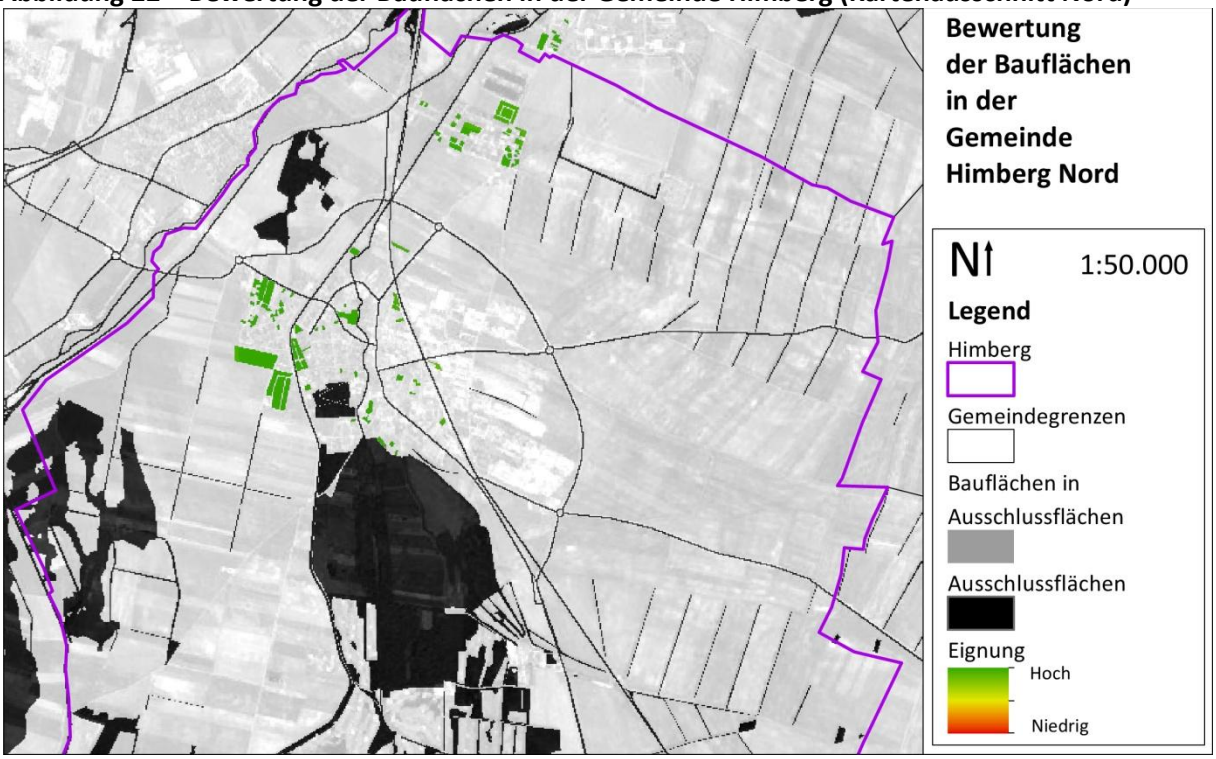


Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

3.3. Himberg

Die Gemeinde Himberg mit ihren Katastralgemeinden Pellendorf, Velm und Gutenhof ist gemessen an ihrer Fläche von fast 48 Quadratkilometern die größte Gemeinde der Region.
Große Teile der Gemeinde sind aber auf Grund von forst- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen nicht für die Nutzung als Wohnbaufläche geeignet. Gleichzeitig wird durch das Vorhandensein dieser Flächen und ihrer Nutzbarkeit für die Naherholung die Wohnumgebungsqualität in Himberg und den Katastralgemeinden erhöht.

Abbildung 22 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Himberg (Kartenausschnitt Nord)

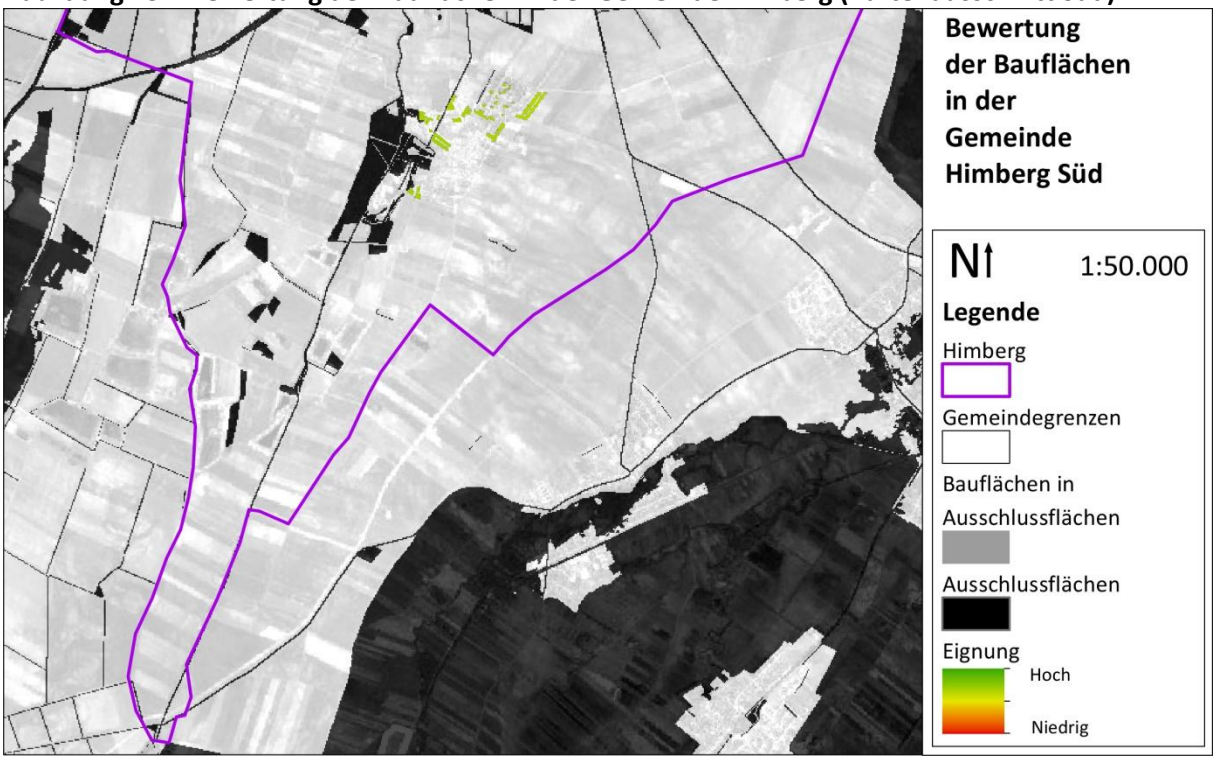


Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Die Beeinträchtigung der Wohnumgebungsqualität durch den Flughafen und den Flugverkehr ist aufgrund der relativ hohen Entfernung zum Flughafen verhältnismäßig gering. Lediglich von den nächtlichen Flugrouten ist die Gemeinde stärker betroffen, wobei aber vor allem derzeit unbesiedelte Bereiche überflogen werden.
Die für eine weitere Wohnbebauung vorgesehenen und gewidmeten Flächen in Pellendorf und Himberg selbst weisen daher gemessen an der Wohnumgebungsqualität eine hohe Eignung auf, was vor allem durch eine gut ausgebaute Versorgungssituation bezüglich Einrichtungen der Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur sowie der Freizeit und Kultur bedingt wird.

In der Katastralgemeinde Gutenhof sind derzeit keine weiteren Flächen für die Nutzung als Wohnbauland ausgewiesen.
In der Katastralgemeinde Velm, die den am weitesten von Flughafen entfernten Siedlungsbereich in der Untersuchungsregion darstellt, sind hingegen weitere unbebaute Flächen für die Nutzung als Wohnbauland gewidmet. Allerdings weisen diese Flächen nur eine knapp überdurchschnittliche Eignung auf. Dies basiert vor allem auf einer relativ schlechten Versorgungssituation sowohl mit Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur, als auch mit Freizeit- und Kultureinrichtungen, aber auch die schlechte Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs spielt dabei eine Rolle.

Abbildung 23 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Himberg (Kartenausschnitt Süd)



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Der Ausschluss von Flächen in Himberg und seinen Katastralgemeinden basiert, wie schon beschrieben, vor allem auf forst- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen und wurde nicht durch dynamischere Kriterien, wie zum Beispiel Fluglärmzonen bedingt.
Daher wurden dort keine Flächen mit einer Widmung für die Wohnbebauung in ausgeschlossenen Flächen festgestellt.

3.4. Rauchenwarth

Rauchenwarth ist gemessen an der Einwohnerzahl die kleinste Gemeinde der Untersuchungsregion. Aufgrund der sehr kompakten Siedlungsstruktur wird die Eignungsbewertung von gewidmeten und noch unbebauten Wohnbauflächen stark positiv durch das Kriterium Zentrumsnähe beeinflusst. Trotzdem weisen die analysierten Flächen lediglich eine durchschnittliche Eignung als Wohnbauflächen auf. Dies liegt vor allem an der schlechten infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde, vor allem in Bezug auf Nahversorgung, soziale Infrastruktur und Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Abbildung 24 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Rauchenwarth

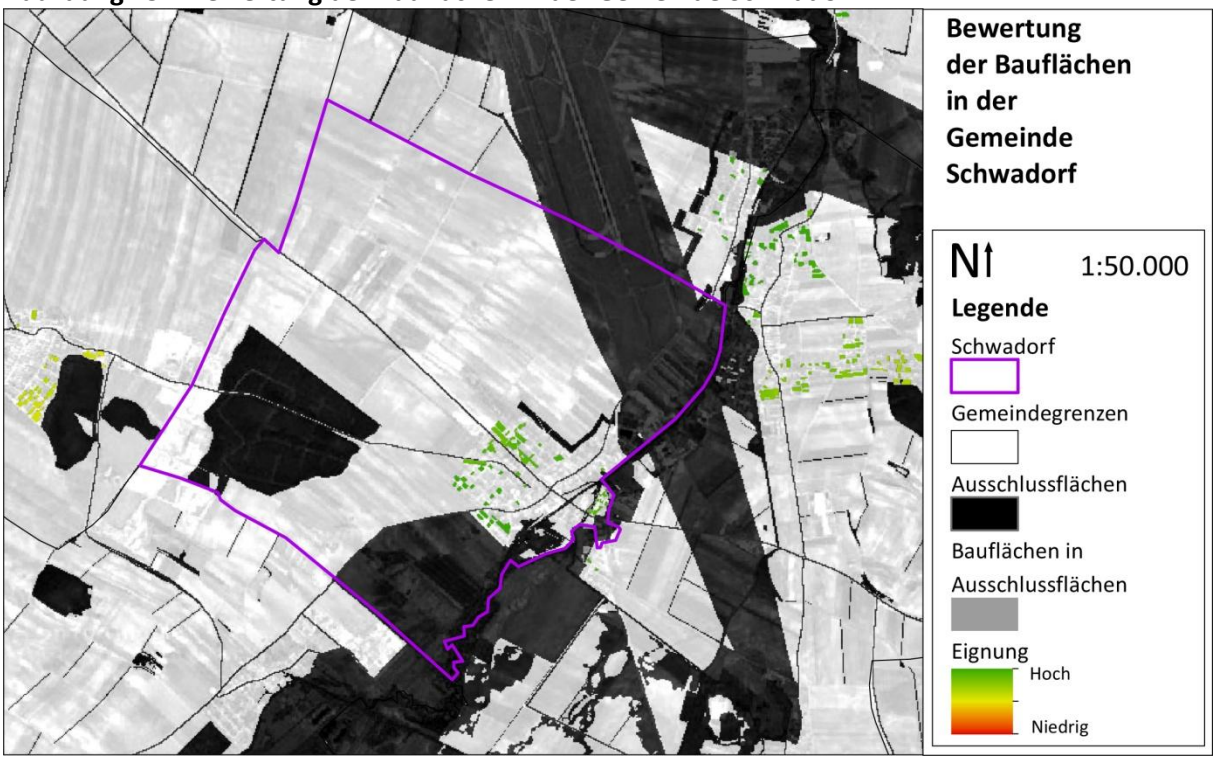
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Auch in der Gemeinde Rauchenwarth müssen Flächen, die direkt an den Siedlungsbereich angrenzen, aufgrund forst- und naturschutzrechtlicher Bestimmungen von der Nutzung als Wohnbaufläche ausgeschlossen werden. Dennoch sind auch in Rauchenwarth keine als Wohnbauland gewidmeten Flächen in ausgeschlossenen Bereichen zu finden.

3.5. Schwadorf

Schwadorf ist mit einer Gemeindefläche von etwa elf Quadratkilometern die flächenmäßig zweitkleinste Gemeinde der Untersuchungsregion. Zusätzlich zu dieser räumlichen Beschränkung sind viele Flächen der Gemeinde im Rahmen der vorgenommenen Analyse als nicht für die Nutzung als Wohnbauland geeignet bewertet worden.
Ausschlaggebend dabei sind auch in dieser Gemeinde vor allem forst- und naturschutzrechtliche Bestimmungen. In Schwadorf spielen aber auch die Überschwemmungsbereiche der 30- und 100-jährigen Hochwasser der Fischa, die Flächeninanspruchnahme des Flughafens und die Fluglärmzonen des Flugverkehrs eine große Rolle.

Abbildung 25 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Schwadorf



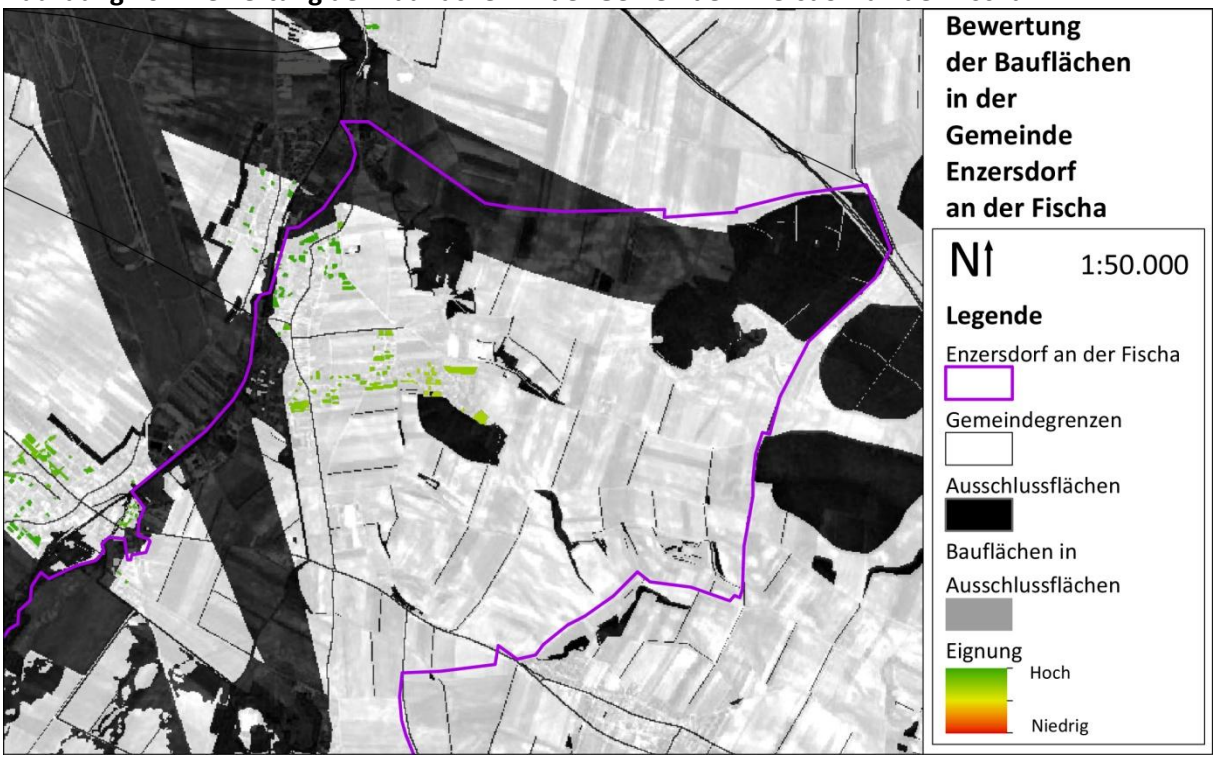
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Trotzdem bestehen in der Gemeinde Schwadorf relativ viele unbebaute, aber bereits entsprechend gewidmete Wohnbauflächen. Diese liegen ausschließlich in als geeignet eingestuften Bereichen und weisen eine hohe Eignung für die geplante Nutzung auf. Diese positive Bewertung basiert auf der kompakten Siedlungsstruktur, den guten Erreichbarkeitsverhältnissen und einer ausreichend bis guten Ausstattung der Gemeinde mit Einrichtungen der Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur und für Kultur und Freizeit, aber auch auf einem guten Arbeitsplatzangebot.

3.6. Enzersdorf an der Fischa

Die Gemeinde Enzersdorf an der Fischa besteht aus den drei Katastralgemeinden Enzersdorf an der Fischa, Margarethen am Moos und Unterwald, wobei Unterwald nicht besiedelt ist.
Im Siedlungsbereich der Katastralgemeinde Margarethen am Moos und auch in Unterwald sind derzeit keine entsprechend gewidmeten und unbebauten Wohnbauflächen vorhanden. In Enzersdorf an der Fischa hingegen existiert eine Vielzahl solcher Flächen.

Abbildung 26 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Enzersdorf an der Fischa



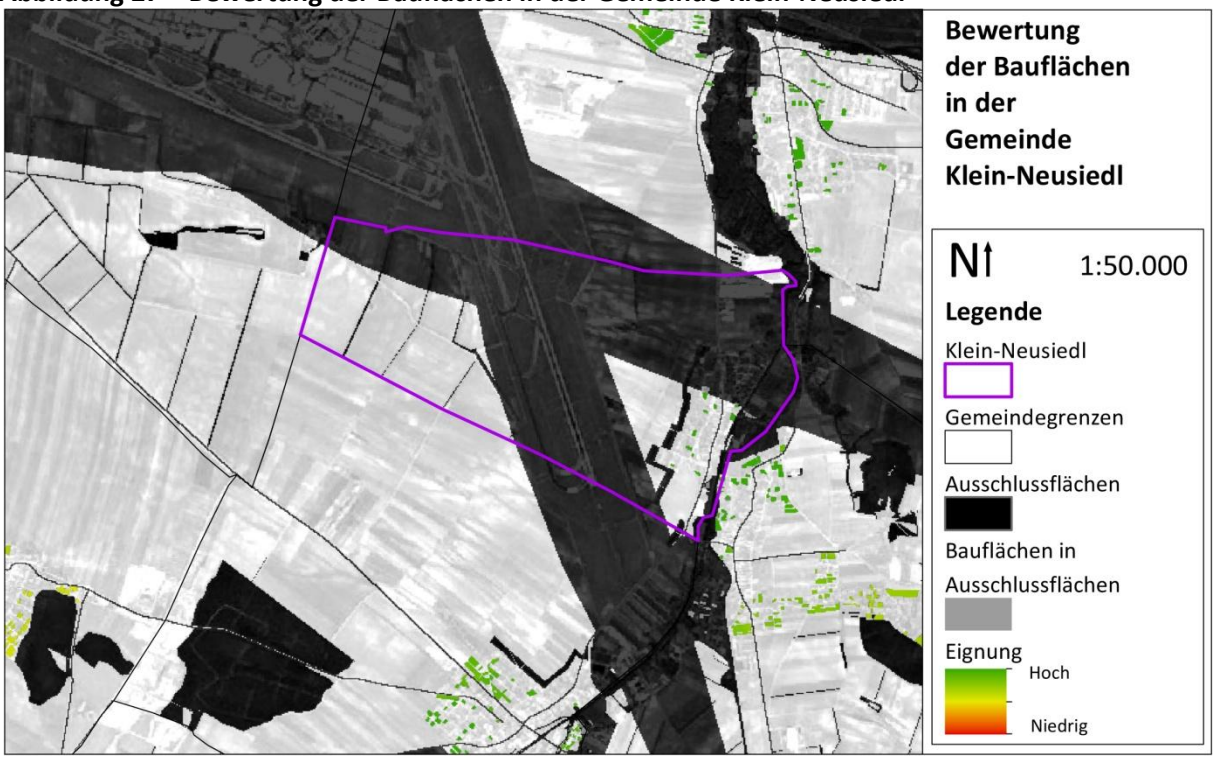
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Die Eignung dieser potenziellen Wohnbauflächen ist generell als hoch einzuschätzen. Allerdings zeigt eine differenzierte Betrachtung von Flächen im nördlichen und im südöstlichen Bereich der Katastralgemeinde, dass hier Unterschiede vorliegen. Vor allem aufgrund einer eingeschränkten Nahversorgung und einer schlechteren Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs liegt die Eignung für eine Nutzung als Wohnbauland der südöstlichen Flächen unter denen im nördlichen Bereich, ist aber trotzdem als überdurchschnittlich zu bewerten.
Neben diesen geeigneten Flächen existieren in Enzersdorf an der Fischa allerdings auch Flächen, die in Bereichen liegen, die im Rahmen der Analyse der Wohnumgebungsqualität als ungeeignet für die Nutzung als Wohnbauland bewertet wurden. Diese identifizierten Flächen sind auf Grund forst- und naturschutzrechtlicher Bestimmungen als ungeeignet eingestuft worden.
Generell basiert die Definition von Ausschlussflächen in der Gemeinde vor allem auf den Lärmzonen des Flugverkehrs und neben den erwähnten forst- und naturschutzrechtlichen Bestimmungen auch auf Überschwemmungs- und Hochwasserbereichen.

3.7. Klein-Neusiedl

Die Gemeinde Klein-Neusiedl weist eine Fläche von unter sechs Quadratkilometern auf und ist damit die flächenmäßig kleinste Gemeinde der Untersuchungsregion. Gleichzeitig zeigt die durchgeführte Bewertung der Wohnumgebungsqualität, dass Klein-Neusiedl die Gemeinde in der Region ist, die am stärksten unter den externen Effekten des Flughafens zu leiden hat.
Dies zeigt sich vor allem im großen Umfang der von einer Eignung als Wohnbauland auszuschließenden Flächen. So ist mehr als die Hälfte der ohnehin sehr geringen Gemeindefläche aufgrund der Flächeninanspruchnahme des Flughafens und der Lärmzonen des Flugverkehrs als Ausschlussfläche zu bewerten.
Des Weiteren wird der Siedlungsbereich der Gemeinde an verschiedenen Seiten durch forst- und naturschutzrechtliche Bestimmungen und auch Überschwemmungs- und Hochwasserbereiche eingegrenzt.

Abbildung 27 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Klein-Neusiedl



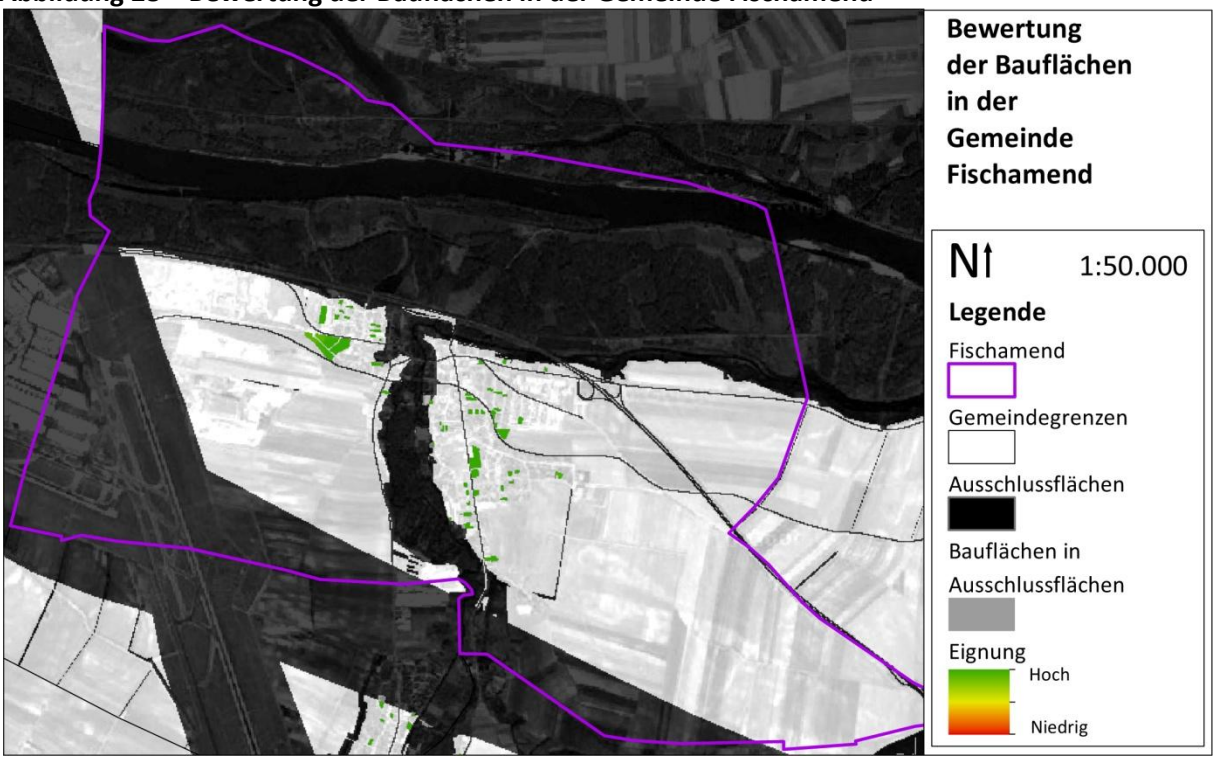
Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

Die in der Gemeinde vorhandenen potenziellen Wohnbauflächen, die noch unbebaut, aber bereits entsprechend gewidmet sind, weisen zwar eine hohe Eignung auf, sind allerdings nur in einem sehr geringen Umfang vorhanden.
Zudem befinden sich einige dieser Flächen in Bereichen, die aufgrund der durchgeführten Analyse der Wohnumgebungsqualität als ungeeignet für eine Nutzung als Wohnbauland eingestuft wurden.

3.8. Fischamend

Die Gemeinde Fischamend setzt sich aus den Katastralgemeinden Fischamend-Markt und Fischamend-Dorf zusammen. Die Gemeinde liegt im Nordosten der Untersuchungsregion und weist, wie viele andere Gemeinden der Region auch, einen hohen Anteil an Ausschlussflächen auf. Der Ausschluss von der Eignung für die Nutzung als Wohnbauland basiert in der Gemeinde Fischamend auf verschiedenen Faktoren. Bedeutend sind auch hier die Flächeninanspruchnahme des Flughafens und zu Teilen auch die Lärmzonen des Flugverkehrs. Größere Teile der Gemeindefläche werden aber durch naturschutzrechtliche Bestimmungen eingeschränkt, vor allem durch den Nationalpark Donau-Auen im Norden der Gemeinde und die unter Schutz stehenden Fischa-Auen, die die Gemeinde in Nord-Süd-Richtung durchziehen. Die beiden Flüsse Donau und Fischa bedingen zusätzlich den Ausschluss weiterer Flächen auf Grund von Überschwemmungsbereichen der 30- und 100-jährigen Hochwasser.

Abbildung 28 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Fischamend



Quelle: Fachbereich Stadt- und Regionalforschung, TU Wien; Fachbereich Landschaftsplanung und Gartenkunst, TU Wien; eigene Bearbeitung

In beiden Katastralgemeinden existieren potenzielle Wohnbauflächen, die noch unbebaut, aber bereits entsprechend gewidmet sind, in einem relativ hohen Umfang.
Die Eignung dieser Flächen wurde im Rahmen der vorgenommenen Analyse als hoch bewertet, was vor allem durch die gute Erreichbarkeit von Naherholungsflächen und einen sehr gut ausgebauten öffentlichen Verkehr beeinflusst wurde. Zudem ist die Versorgungssituation mit Einrichtungen der Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur und für Kultur und Freizeit gut ausgebaut und es besteht ein gutes Arbeitsplatzangebot.
In der Gemeinde Fischamend wurden keine Bauflächen in ausgeschlossenen Bereichen festgestellt.

4. FAZIT

Die Bewertung potenzieller Wohnbauflächen in den Gemeinden der Untersuchungsregion, die bereits eine entsprechende Widmung aufweisen, aber noch unbebaut sind, zeigt, dass ein Großteil der Gemeinden derzeit gut für die Wohnnutzung geeignete Flächen ausgewiesen hat.

Allerdings muss festgestellt werden, dass in drei Gemeinden auch Flächen entsprechend gewidmet wurden, die im Rahmen der durchgeführten Analyse der Wohnumgebungsqualität als Ausschlussflächen definiert wurden. Bemerkenswert dabei ist vor allem, dass der Ausschluss in der Regel auf Grund rechtlicher Bestimmungen vorgenommen wurde und weniger an Hand qualitativer Merkmale erfolgte. Die detaillierte Überprüfung der betroffenen Flächen und eventuell eine Überarbeitung der Widmung könnte den Bau von Gebäuden für die Wohnnutzung in dafür eigentlich ungeeigneten Bereichen verhindern.

Die potenziellen Bauflächen, die in geeigneten Bereichen liegen, weisen in der ganzen Region zumindest eine durchschnittliche, zumeist aber überdurchschnittliche oder gar hohe Eignung für die Nutzung als Wohnbauland auf. Es ist also festzustellen, dass der Großteil der ausgewiesenen Wohnbauflächen, gemessen an den im Rahmen dieser Analyse definierten Kriterien der Wohnumgebungsqualität, positiv zu bewerten ist.
Lediglich die kleinen Gemeinden, vor allem seien hier die Gemeinden Rauchenwarth und Klein-Neusiedl zu nennen, weisen Probleme auf. So sind alle potenziellen Bauflächen in Rauchenwarth lediglich als durchschnittlich geeignet bewertet worden, was vor allem auf die schlechte infrastrukturelle Ausstattung zurückzuführen ist. In Klein-Neusiedl weisen die vorhandenen Bauflächen zwar eine hohe Eignung auf, sofern sie nicht in ausgeschlossenen Bereichen liegen, allerdings ist die Siedlungsfläche durch verschiedenste Ausschlussflächen stark eingeschränkt und an den Siedlungsrändern direkt begrenzt. In dieser Gemeinde sind daher kaum mehr geeignete Bauflächen vorhanden.

Abschließend muss zur durchgeführten Analyse der Wohnumgebungsqualität angemerkt werden, dass die Ergebnisse nur einen Orientierungswert darstellen können. Zumeist wurde sich, soweit vorhanden, bei der Definition von Kriterien an rechtlichen Bestimmungen orientiert, allerdings ist allen Faktoren gemeinsam, dass ihre Auswirkungen auf das Niveau der Wohnumgebungsqualität und damit weitergehend auf die Wohn- und Lebensqualität insgesamt vom subjektiven Empfinden der Betroffenen abhängt. Der Gesetzgeber versucht bereits durch die Einführung gesetzlicher Normen objektive Obergrenzen (zum Beispiel für Lärm) zu schaffen. Allerdings kann individuelles Empfinden durch gesetzliche Regelungen nicht direkt beeinflusst werden.
Des Weiteren wurde im Rahmen dieser Arbeit lediglich die direkte Wirkung der einzelnen Faktoren auf die Wohnumgebungsqualität betrachtet und bewertet. Weitergehende Beschreibungen und Analysen etwa von Wirkungsketten konnten aufgrund der Datenlage und Komplexität nicht berücksichtigt werden.
Obwohl dem Thema der Wohnumgebungsqualität im Zusammenhang mit der Bewertung und der Ausweisung von Flächen als (Wohn-)Bauland eine große Bedeutung zukommt, muss beachtet werden, dass bei der Identifikation und der Ausweisung von potenziellen (Wohn-)Bauflächen noch eine Vielzahl weiterer Faktoren zum Tragen kommt.

5. VERZEICHNISSE

5.1. Quellenverzeichnis

BMLFUW - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2010): Schwellenwerte. URL: http://www.laerminfo.at/article/articleview/56036/1/17982 (Stand 13.12.2010)

EU - Europäische Union (2002): Umgebungslärmrichtlinie des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rats. URL: http://umwelt.lebensministerium.at/filemanager/download/10253/ (Stand 13.12.2010)

Gabler Verlag (Hrsg.) (2010): Gabler Wirtschaftslexikon. Stichwort: Öffentlicher Personenverkehr. URL: http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/78689/oeffentlicher-personenverkehr-v5.html (Stand 01.11.2010)

Hagmann, Sabine (2005): Die Zukunft der Nahversorgung. Standortanforderungen des Handels. URL: http://www.region-stuttgart.org/vrsuploads/Vortragsfolien_Hagmann.pdf (Stand 01.11.2010)

Häußermann, Harmut / **Siebel**, Walter (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim: Juventa.

Horn, Silvia / **Kollatz**, Ulrich (2005): Nahversorgung im Freistaat Sachsen. Strukturanalyse – Nahversorgungsmodelle – Lösungsansätze. URL: http://www.smwa.sachsen.de/set/431/Nahversorgung%20im%20Freistaat%20Sachsen%20%28Internet%29.pdf (Stand 01.11.2010)

IGLG - Interessensgemeinschaft Lebensqualität in Grevenbroich (2010): Forderungskatalog. URL: http://iglgrevenbroich.wordpress.com/forderungskatalog/ (Stand 01.11.2010)

Klöckner, Martin (2006): Demographischer Wandel und soziale Infrastruktur: Freizeit und Kultur. München: Grin Verlag.

Koblischke, Dagmar (2008): Soziale Infrastruktur und wirtschaftliche Entwicklung. Ein paradigmatischer Beitrag zur Diskussion über soziales Kapital und die Reduktion von Armut in Chile. URL: http://epub.wu.ac.at/1865/1/document.pdf (Stand 01.11.2010)

Kötter, Theo et al. (2010): Nachhaltige Siedlungs- und Flächenentwicklung. Inhaltliche und methodische Aspekte der Erfassung und Bewertung. URL: http://www.fin30.uni-bonn.de/nachhaltige_Siedlungs.pdf (Stand 07.11.2010)

Orgis, Günther et al. (2005): Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien. URL: http://www.sora.at/fileadmin/downloads/projekte/2005_wohnqualitaet-in-wien_bericht.pdf (Stand 31.10.2010)

Reichmayr, Margarete 2003: Die Wohnqualität von Jugendlichen. Eine empirische Untersuchung (Diplomarbeit Universität Wien). Wien.

Rughöft, Sigrid (1992): Wohnökologie – Grundwissen. Stuttgart: UTB.

SPÖ Rankweil (2010): Facts zur Nahversorgung in Rankweil. URL: http://www.spoe-rankweil.at/Nahversorgung/nahversorgung_facts.htm (Stand 01.11.2010)

WHO – The World Health Organization / Weltgesundheitsorganisation (1996): Position Paper from the World Health Organization. URL: http://www.who.int/en/ (Stand 01.11.2010)

Zitierte Gesetze

NÖ ROG – Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz

ForstG – Bundes-Forstgesetz

5.2. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Erreichbarkeit Nahversorgungseinrichtungen 7
Abbildung 2 – Erreichbarkeit soziale Infrastruktur 8
Abbildung 3 – Erreichbarkeit Freizeit- und Kultureinrichtungen 8
Abbildung 4 – Ausschluss Straßen- und Bahntrasen 9
Abbildung 5 – Beeinflussung durch Verkehrstrassen 10
Abbildung 6 – Erreichbarkeit Autobahnanschluss 11
Abbildung 7 – Erreichbarkeit Öffentlicher Verkehr 12
Abbildung 8 – Ausschlusskriterium Flughafen und Fluglärmzonen 13
Abbildung 9 – Fluglärmzonen Tag 14
Abbildung 10 – Fluglärmzonen Nacht 14
Abbildung 11 – Ausschluss Freiräume, Schutzgebiete und Waldflächen 15
Abbildung 12 – Erreichbarkeit Naherholungsflächen 16
Abbildung 13 – Ausschluss 30- und 100-jähriges Hochwasser 17
Abbildung 15 – Eignungskriterium Zentrumsnähe 18
Abbildung 16 – Beeinflussung durch Gerüche 19
Abbildung 17 – Arbeitsplatzangebot 19
Abbildung 18 – Ausschluss OMV-Raffinerie 20
Abbildung 19 – Bewertung und Ausschlussflächen 22
Abbildung 20 – Bewertung von Wohnbauflächen 23
Abbildung 21 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Schwechat 24
Abbildung 22 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Zwölfaxing 26
Abbildung 23 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Himberg (Kartenausschnitt Nord) 27
Abbildung 24 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Himberg (Kartenausschnitt Süd) 28
Abbildung 25 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Rauchenwarth 29
Abbildung 26 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Schwadorf 30
Abbildung 27 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Enzersdorf an der Fischa 31
Abbildung 28 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Klein-Neusiedl 32
Abbildung 29 – Bewertung der Bauflächen in der Gemeinde Fischamend 33

5.3. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Eignungskriterium Schiene- und Straßennähe 10
Tabelle 2 – Eignungskriterium Naherholungsflächen 16

5.4. Datengrundlage

Die genutzten Datengrundlagen wurden von den Fachbereichen Stadt- und Regionalforschung sowie Landschaftsplanung und Gartenkunst der Technischen Universität Wien über den BSCW-Server der Technischen Universität Wien in Form von GIS-Daten im shape-Format beziehungsweise als statistische Daten im Excel- oder SPS-/PASW-kompatiblen Formaten zur Verfügung gestellt.

Folgende Datensätze wurden bei der vorliegenden Analyse genutzt:

bahnlinien_umlandregion
bev_raster_umlandregion
bezirksgrenzen_region
herold_region
planungsregion_schwechat
strassen_umlandregion
umlandregion_noe
umlandregion_wien
wasserwege_umlandregion
Digitale Katastermappe (DKM)
Landschaftsschutzgebiete
Nationalpark Donau-Auen
Natura 2000 FFH Gebietsabgrenzung
Natura 2000 FFH Schutzobjekte
Natura 2000 VS Gebietsabgrenzung
Natura 2000 VS Schutzobjekte
Naturparks
Naturschutzgebiete
Orte
Waldflächen