



# **BESTANDSANALYSE**

# **FLÄCHENWIDMUNG / BAUBILANZ**

# **STADTGEMEINDE MARCHEGG**

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung  
November 2015  
Gruppe 5

## 9. FLÄCHENWIDMUNG / BAULANDBILANZ

In der folgenden Bestandsanalyse soll ein Überblick über die Flächenwidmung und Baulandbilanz der Gemeinde Marchegg gegeben werden. Zu Beginn werden die rechtlichen Grundalgen des Flächenwidmungsplanes sowie die einzelnen Widmungen, welche in der Gemeinde vorhanden sind näher erläutert. Zudem werden die Baulandreserven und die Baulandbilanz näher beschrieben und berechnet. Die Daten dazu wurden aus der GIS-Analyse herangezogen, mit einer qualitativen Erhebung vor Ort vervollständigt und schließlich in Plänen und Tabellen

dargestellt.

Daraus ergab sich die Einteilung der Daten in rechnerische und qualitative Reserven. Anschließend wurden Szenarien erstellt, mit welchen der künftige Baulandbedarf bis 2030 abgeschätzt wurde.

Des Weiteren wird das Thema Leerstand behandelt. Die Analyse soll eine Übersicht der leerstehenden Gebäude und Wohnungen Marcheggs geben und diese in einem Plan verorten. Zur Erhebung der Daten wurden vor Ort Befragungen und Interviews durchgeführt.



---

# Inhaltsverzeichnis

9.	FLÄCHENWIDMUNG / BAULANDBILANZ	277
9.1	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	280
9.2	LEERSTAND	283
9.3	BAULANDRESERVEN UND BAULANDBILANZ	286
9.3.1	BAULANDRESERVEN	286
9.3.2	BAULANDBILANZ	289
9.3.3	BAULANDRESERVE UND BAULANDBILANZ - STADTTEILE	290
9.3.4	BAULANDBILANZ - GEMEINDE MARCHEGG	298
9.3.5	VERGLEICH DER RECHNERISCHEN UND QUALITATIVEN BAULANDRESERVEN	300
9.4	BAULANDBEDARFSABSCHÄTZUNG	301
9.5	EINSCHRÄNKUNG ZUKÜNFTIGER WIDMUNGEN	306
9.6	QUELLEN UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS	308
9.6.1	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	308
9.6.2	QUELLEN	310

---

# 9.1 Flächenwidmungsplan

## Rechtliche Grundlagen

Das Ziel der Raumordnung wird im ersten Paragraphen des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes von 2014 beschrieben: „Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner [...]“ (§ 1 Abs.1 NÖ ROG 2014). Das Raumordnungsprogramm legt die Ziele der Gemeinde fest und hat Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung jener Ziele gewählt werden.

Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz wurde novelliert und trat am 13.01.2015 in Kraft. Eine wesentliche Neuerung zeigt sich darin, dass die Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogrammes „[...] jedenfalls einen Flächenwidmungsplan enthalten [...]“ (§ 13 Abs.2 NÖ ROG 2014) muss.

„Gegebenenfalls kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen, wobei sich dieses auf Gemeindeteile beschränken darf“ (§ 13 Abs.2 NÖ ROG 2014).

Der Flächenwidmungsplan als formelles Instrument, stellt die Bedingungen für künftige Entwicklungen dar. Jede Gemeinde muss einen Flächenwidmungsplan erstellen und als Verordnung erlassen. Dieser muss schließlich vom Gemeinderat beschlossen werden.

Der Flächenwidmungsplan ist für jede Gemeinde jedenfalls bindend. Es sind die Widmungsarten Bauland, Verkehrsflächen und Grünland festzulegen, welche die zukünftigen Nutzungen regeln. Des Weiteren sind Flächen kenntlich zu machen für welche eine rechtswirksame, überörtliche Planung besteht (zB.: Eisenbahnen, Flugplätze, Bundes- und Landesstraßen), sowie Flächen, die Nutzungsbeschränkungen oder Gefahrenbereich auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen aufweisen.

## Farbgebung

Bei der Farbgebung des Flächenwidmungsplans wurde sich an der NÖ Planzeichenverordnung orientiert, sie weicht jedoch im Detail davon ab, um bessere Kontraste zu erzielen. So wurde beispielsweise das Wohngebiet „orange“ statt „gelb“ eingefärbt um eine bessere Unterscheidung zum „Grün“ der Land- und Forstwirtschaftskategorie zu erreichen. Da es sich bei den Grünlandkategorien um Sammelkategorien handelt sind diese in der Planzeichenverordnung nicht erfasst und wurden ebenfalls neu festgelegt. Das Ziel dieser Farbgebung ist eine bestmögliche Lesbarkeit bei möglichst geringer Abweichung von der Planzeichenverordnung zu gewährleisten.

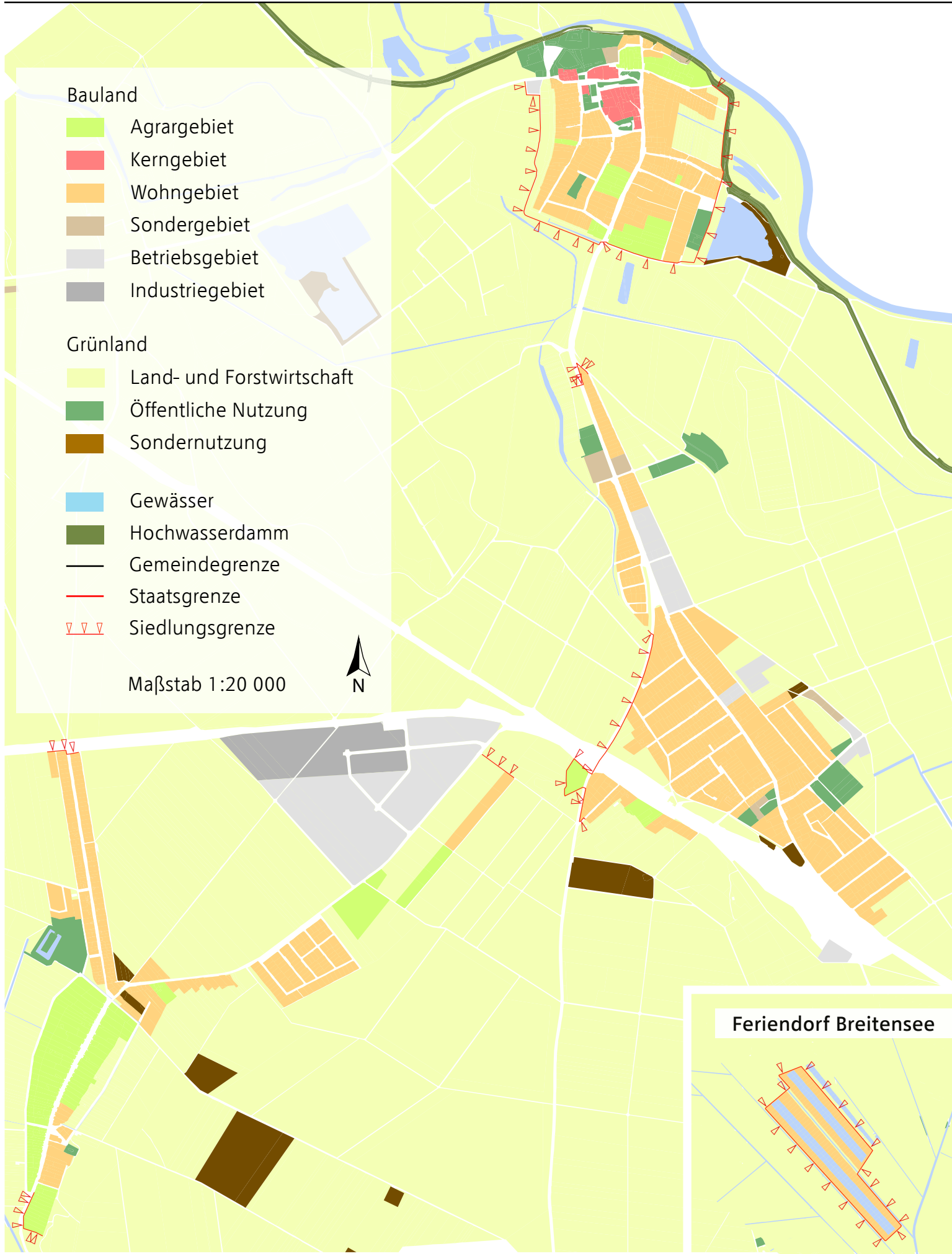


Abb.9.1.1: Flächenwidmungsplan: Gemeinde Marchegg

---

Um ein übersichtliche und einfache Darstellung des Flächenwidmungsplans zu gewährleisten, werden die, im Landesrecht Niederösterreich enthaltenen, Rechtsvorschriften für das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 angeführt:

### **Agrargebiete**

„für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen“ (§16 Art. 1 Abs. 5 NÖ ROG 2014).

### **Kerngebiete**

„für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen“ (§16 Art. 1 Abs. 2 NÖ ROG 2014).

### **Wohngebiete**

„für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästi-

gung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen“ (§16 Art. 1 Abs. 1 NÖ ROG 2014).

### **Sondergebiete**

„für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist“ (§16 Art. 1 Abs. 6 NÖ ROG 2014). Beispiele in Marchegg sind Schule, Kindergärten, Pensionistenheim, etc.

### **Betriebsgebiete**

„für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig“ (§16 Art. 1 Abs. 3 NÖ ROG 2014).

### **Industriegebiete**

„für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig“ (§16 Art. 1 Abs. 4 NÖ ROG 2014).

### **Grünland**

Im dargestellten Flächenwidmungsplan wurde das Grünland zu den drei folgenden Kategorien zusammengefasst: (1) Land- und Forstwirtschaft, (2) öffentliche Nutzung (öffentliche Spielplätze, Parks,..), (3) Sondernutzung (Windkraftanlagen, Kiesabbau,....)

## 9.2 Leerstand



Abb.9.2.1: Ehemaliger Konsummarkt

Unter einem Leerstand ist ein ungenutztes oder unvermietetes Gebäude im privatem oder öffentlichen Eigentum zu verstehen. Laut Angabe des Bürgermeisters gibt es in Marchegg insgesamt 49 leerstehende Gebäude/ Wohnungen. Den höchsten Anteil

weist hierbei der Bahnhof mit 20 Leerständen auf, gefolgt von der Altstadt Marchegg mit 15 Leerständen. Insbesondere im Stadtzentrum werden die ungenutzten Gebäude zu einem Problem, da sie die Attraktivität und das Ortsbild schädigen.

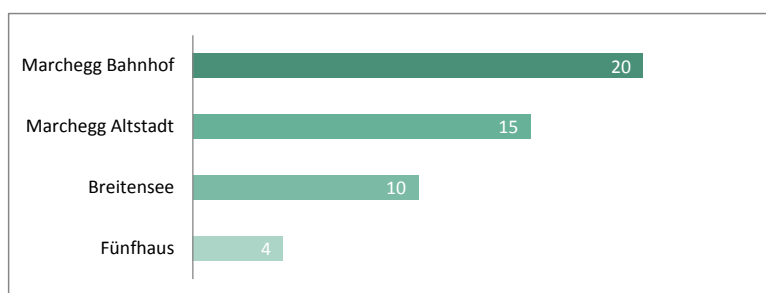


Abb. 9.2.2.: Verteilung der Leerstände nach Aussage des Bürgermeisters



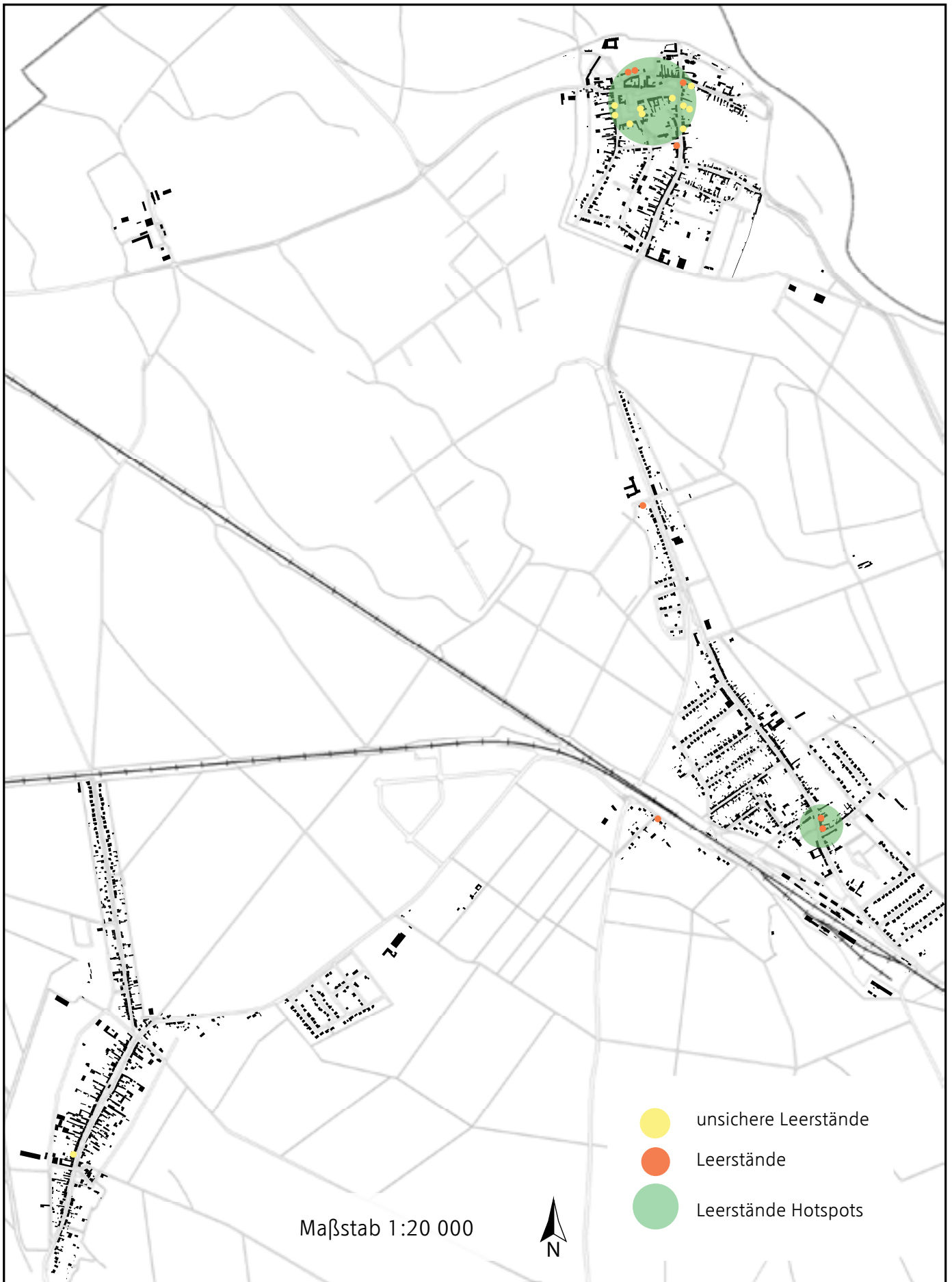


Abb.9.2.3: Karte mit Hotspots für Leerstände



Abb.9.2.4: Bahnstraße 30



Abb.9.2.5: Altstadt - Fleischerei Nagl



Abb.9.2.6: Hauptstraße 7



Abb.9.2.7: Hauptstraße 3

Bei der Erhebung des Leerstands ergaben sich einige Schwierigkeiten. Aufgrund des Datenschutzes war es nicht möglich offizielle Daten und Verortungen, wie etwa eine Adressliste des Müllverbands oder anderweitige Angaben seitens der Gemeinde, für die Analyse heran zu ziehen. Stattdessen galt es eigene Erhebungen vor Ort durchzuführen. Einen ungefähren Richtwert stellte hierbei die Angabe des Bürgermeisters da, dennoch gelang es bei der Erhebung nicht annähernd so viele Leerstände zu definieren. So erwecken einige Gebäude den Anschein eines potentiellen Leerstands, erwiesen sich bei Befragungen

von Stadtbewohner\_innen allerdings doch als bewohnt.(siehe Abb.9.2.7) Dass die Leerstände nicht vollständig und teils unsicher erhoben wurden hat zu Folge, dass auch kein genauer Leerstandkataster erstellt werden konnte. Anstatt dessen weist die Karte mit Hotspots für Leerstände Bereiche mit erhöhtem Leerstandsaufkommen aus, (siehe Abb.9.2.3) wie etwa im Zentrum der Altstadt oder entlang der Bahnstraße im Stadtteil Marchegg Bahnhof. Lediglich in Breitensee liesen sich durch äußerliche Betrachtung keine Leerstände feststellen, obwohl auch hier laut Angaben des Bürgermeisters etwa zehn Gebäude leer stehen.

## 9.3 Baulandreserven und Baulandbilanz

### 9.3.1 Baulandreserven

Baulandreserven beschreiben Flächen, welche noch nicht bebaut wurden, jedoch bereits als Bauland gewidmet sind. Es ist für die Planung relevant zu wissen, welche und wie viele Baulandreserven zu Verfügung stehen, um die zukünftige Entwicklung eines Gebietes planen zu können.

Die Baulandreserven werden in der Baulandbilanz tabellarisch und grafisch nach ihrer Widmung dargestellt, wodurch der Spielraum für die künftige Entwicklung erkennbar wird.

#### Ermittlung der Baulandreserven

Durch ein GIS-Modell, eine Luftbilderhebung sowie eine qualitative „Vor - Ort - Erhebung“ wurden die Baulandreserven recherchiert. In einem GIS-Modell wurden die Widmungen der Grundstücke und die vorhandene Bebauung dargestellt. Dadurch konnten von allen Widmungskategorien die bebauten und unbebauten Flächen sowie deren Größe ermittelt werden.

Da ein GIS-Modell nicht in jeder Hinsicht der Realität entsprechen kann, da nicht jedes unbebaute Bauland als Baulandreserve geeignet ist, war die „Vor - Ort - Erhebung“ ein wichtiger Schritt um diese Fehlerquellen zu bereinigen. Daher wurden die unbebauten Reserveflächen in rechnerische Baulandreserven und in qualitative Baulandreserven unterschieden. (siehe Kapitel Baulandbilanz)

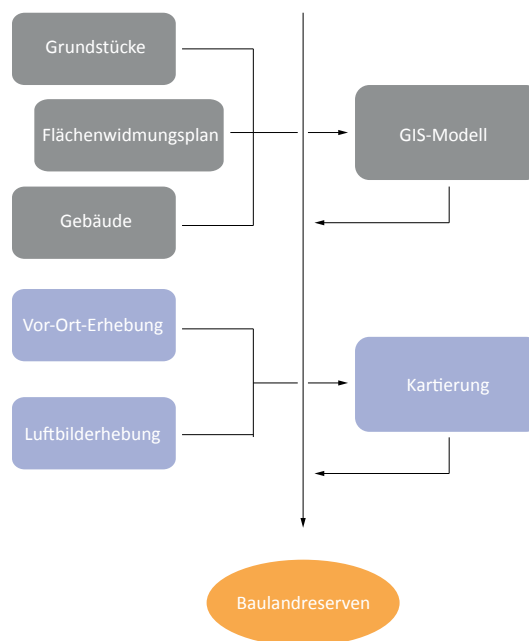


Abb. 9.3.1.1: Ermittlung der Baulandreserven

#### Rechnerische Baulandreserven

Unter diesem Begriff werden sämtliche Grundstücke verstanden, welche eine Baulandwidmung besitzen, jedoch nicht dementsprechend genutzt werden und unbebaut sind. Eine Nutzbarkeit wird hierbei nicht überprüft. Es handelt sich somit um die Rohdaten, also die theoretisch möglichen bebaubaren Flächen.

### Qualitative Baulandreserven

Im Kontext dieser Arbeit wird unter dem Begriff der qualitativen Baulandreserven eine von uns nach bestimmten Kriterien getroffene Abschätzung verstanden, die eine Überprüfung auf Nutzbarkeit und Plausibilität als Baulandreserve beinhaltet. Das Ziel ist eine realistischere Einschätzung der Baulandreserven. Als Datengrundlage diente hierbei die rechnerische Baulandreserve, die grundstücksgenau überprüft wurde. Als Kriterien dienten neben der Grundstücksgröße, auch die Erschließung bzw. mögliche Erschließbarkeit, sowie die momentane Nutzung. Dabei wurden keine harten Kriteriengrenzen verwendet, sondern jeweils der Einzelfall im Kontext der Umgebung begutachtet und eingeordnet. Die Alternative mit harten Kriterien hätte zu Ergebnissen geführt die einer Plausibilitätsüberprüfung nicht standgehalten hätte. Das Problem in Marchegg ist die teils historisch bedingte Parzellierung in häufig sehr kleine oder nicht erschließbare Grundstücke, bei gleichzeitig sehr geringem Bodenpreis. Ein zusätzliches Grundstück wird somit häufig als Garten zugekauft.

Im Folgenden werden die Kriterien näher betrachtet. Es wird auf Probleme eingegangen, die verdeutlichen sollen warum im Fall Marchegg die Verwendung weicher Kriterien angezeigt ist und für Grundstücke in Kombination der Kriterien und unter Betrachtung der Umgebung individuelle Entscheidungen getroffen worden sind.

#### Grundstücksgröße

Dieses Kriterium wird im Normalfall mit einem bestimmten Grenzwert verwendet, in dem man beispielsweise alle Grundstücke ausschließt, die kleiner als 300 m<sup>2</sup> sind. Für freistehende Grundstücke wurde dieser Grenzwert in dieser Analyse ebenfalls

verwendet, jedoch ergeben sich Probleme sobald man die historische Parzellierung bedenkt und die Möglichkeit mit einschließt, dass mehrere Grundstücke für ein Bauvorhaben erworben werden. Ein gutes Beispiel hierfür befindet sich in Marchegg Bahnhof (siehe Abb.9.3.1.2), bei der eine große, vollständig unbebaute Fläche als Bauland gewidmet ist. Die Fläche ist jedoch unterteilt in teilweise sehr große, aber auch teilweise sehr kleine Grundstücke, vor Beginn von Bauvorhaben ist somit eine Neuparzellierung sehr wahrscheinlich. Eine nicht Berücksichtigung dieser Kleingrundstücke würde somit letztendlich die tatsächliche Baulandreserve verfälschen.



Abb.9.3.1.2 Kleingrundstücke im Kontext der Umgebung

#### Erschließung & Erschließbarkeit

Dieses Kriterium behandelt, inwiefern ein Grundstück öffentlich erschlossen ist, bzw. ob zukünftig eine Erschließung möglich wäre. Das Fehlen einer gegenwertigen Erschließung ist somit kein Ausschlusskriterium, sehr wohl aber das Fehlen einer Möglichkeit zur Erschließung. Insbesondere bei großen

Freiflächen muss bedacht werden, dass heute noch unerschlossene Grundstücke im Zuge der Bauvorbereitung erschlossen werden (siehe Abb. 9.3.1.2). Andererseits gibt es speziell in der Altstadt eine Vielzahl von Grundstücken, die nur über ein Nachbargrundstück erreichbar wären und eine zukünftige anderweitige Erschließung nicht möglich ist (siehe Abb. 9.3.1.3-4). Auch hier liegt die Ursache in den historischen Parzellierungen.



Abb.9.3.1.3: Altstadt - Nicht erschließbare Grundstücke; Gartennutzung



Abb.9.3.1.4: Bahnhof - Nicht erschließbare Grundstücke; Gartennutzung

### Nutzung

Ein sehr unsicheres, aber trotzdem notwendiges Kriterium ist die Nutzung. Das Problem an Nutzungen ist, dass diese sich ändern können. Also was heute ein Garten ist, könnte theoretisch morgen als Bauland verwendet werden, wenn die entsprechende Widmung vorliegt. Jedoch gilt es hier mehrere Faktoren zu bedenken, einerseits die sehr geringen Grundstückspreise, die kaum einen Anreiz bieten, den Luxus eines Gartens für einen geringen Verkaufserlös aufzugeben und andererseits abermals die historischen Parzellierungen, die teilweise für sehr kleine Grundstücke verantwortlich sind, die ohne ein weiteres Gartengrundstück kaum zu nutzen wären. In Breitensee gibt es noch einen weiteren Sonderfall, wobei auf der Hälfte eines sehr großen Baulandgrundstücks sich ein Friedhof bzw. Friedhofsreserveflächen befinden (siehe Abb. 9.3.1.5). Eine Bebauung in absehbarer Zukunft ist somit unrealistisch.



Abb.9.3.1.5: Breitensee - Baulandwidmung, jedoch Friedhofsnutzung

---

## 9.3.2 Baulandbilanz

„Die Gemeinde hat als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes [...] ständig zu beobachten“ (§ 13 Abs.5 NÖ ROG 2014). Die Ergebnisse sollen schließlich dokumentiert werden.

Die Baulandbilanz beschreibt die Siedlungsaktivität einer Gemeinde und hat im Erstellungsprozess eines Örtlichen Entwicklungskonzepts berechnet zu werden. Das Verhältnis der als Bauland gewidmeten bebauten sowie unbebauten Flächen wird tabellarisch dargestellt.

Unterschieden wird hier bei der Darstellung der bebauten und unbebauten Flächen, zwischen den Widmungskategorien Wohnbauland und Betriebsbauland. Diese sind nach den jeweiligen Widmungsarten aufgeschlüsselt.

Die Diagramme beziehen sich zum einen auf die gesamte Gemeinde Marchegg und zum anderen, aufgeteilt auf die Katastralgemeinde Breitensee sowie die Stadtteile Marchegg Altstadt sowie Marchegg Bahnhof. Aufgrund der zersplitterten Siedlungsstruktur erschien es sinnvoll Marchegg Altstadt und Marchegg Bahnhof, bei diesen Berechnungen getrennt voneinander zu betrachten.

Die Raumplanung steht oft einem Spannungsfeld gegenüber, da Bauland von den Gemeinden gewidmet wird, welches laut gesetzlicher Vorschrift erschlossen werden muss. Die Kosten für Infrastrukturen werden zum Großteil von der Gemeinde übernommen (§ 14 Abs5 NÖ ROG).

Erst durch die Gebühren und Steuern des Grundeigentümers wird die finanzielle Belastung der Gemeindegewidmeten ausgeglichen. Allerdings ist der Grundstückseigentümer erst dann verpflichtet Abgaben zu leisten, wenn jener die bereitgestellte Infrastruktur benützt. Nachdem jedoch kein Grundstückseigentümer in Österreich dazu verpflichtet ist, sein Grundstück, welches eine Baulandwidmung besitzt auch zu bebauen, häufen sich für die Gemeinde die Kosten.

Die Baulandbilanz wurde einmal für die Gemeinde Marchegg und jeweils für Marchegg Altstadt, Marchegg Bahnhof und für Breitensee berechnet. Es erschien sinnvoll die Katastralgemeinde Marchegg in die Ortsteile Altstadt und Bahnhof zu trennen.

Die Tabellen mit den eingetragenen Baulandreserven, wurden nach dem Vorbild der Baulandbilanzaufschlüsselung in der Niederösterreichischen Planzeichenverordnung festgelegt und für die zugrunde liegenden Rahmenbedingungen in der Gemeinde angeglichen.

In der Planzeichenverordnung wird grundlegend zwischen dem Wohnbauland und dem Betriebsbauland unterschieden.

Die dargestellten Tabellen wurden hinsichtlich der qualitativen Baulandreserven ergänzt. So kann nun abgelesen werden, wie viel Baulandreserven grundsätzlich vorhanden sind (rechnerische Baulandreserven) und wie viel davon qualitativ nutzbar ist (siehe Seiten 17, 20, 23, 25).

## 9.3.3 Baulandreserve und Baulandbilanz - Stadtteile

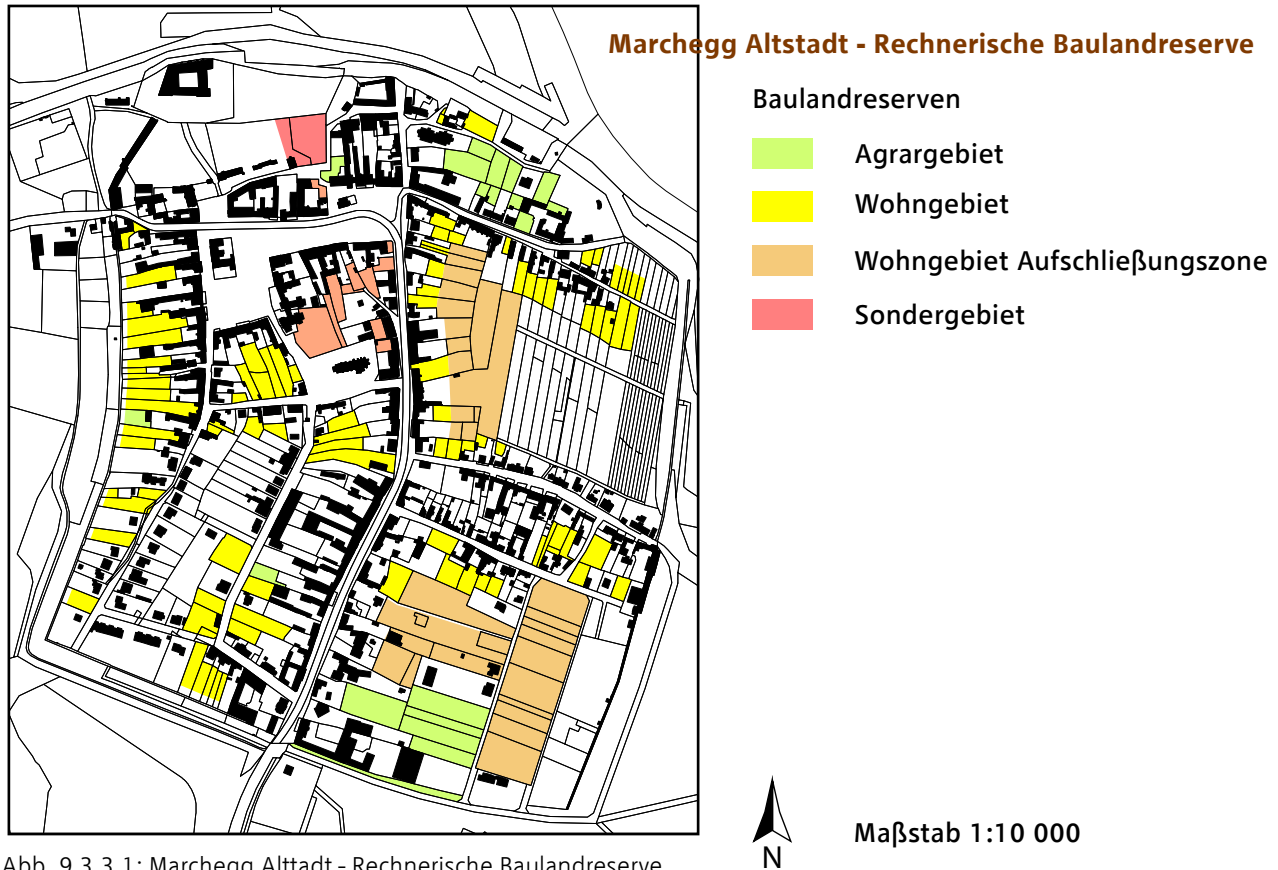


Abb. 9.3.3.1: Marchegg Altstadt - Rechnerische Baulandreserve

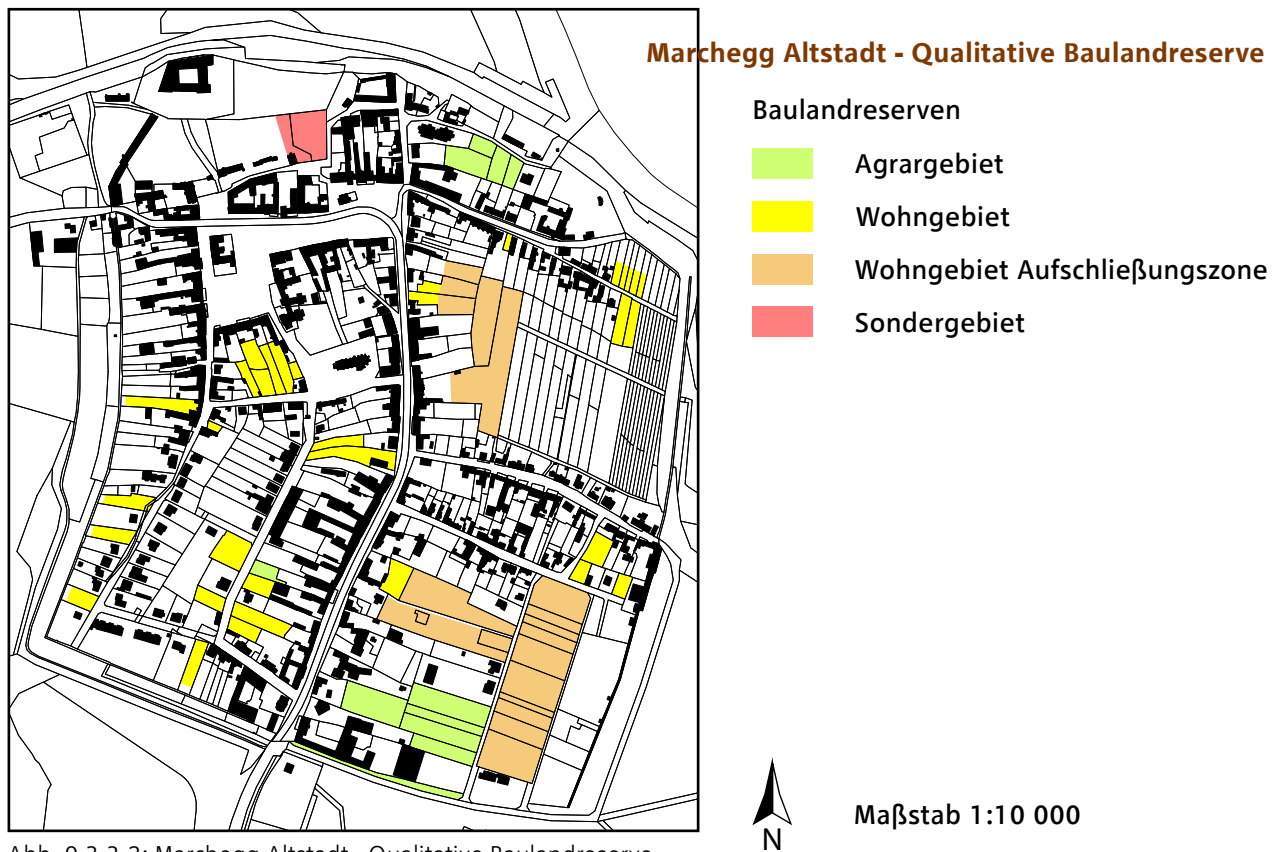


Abb. 9.3.3.2: Marchegg Altstadt - Qualitative Baulandreserve

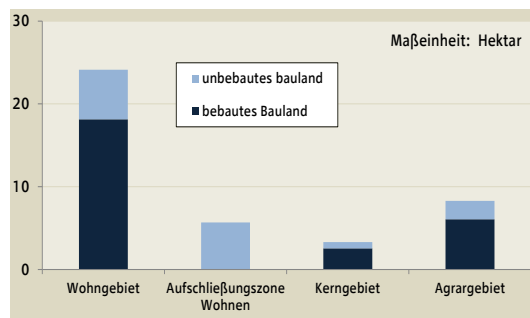


Abb. 9.3.3.3: Marchegg Altstadt Wohnbauland

### Marchegg-Altstadt Wohnbaulandbilanz

In der Altstadt Marcheggs ist beinahe das ganze Wohnbauland bebaut. Den Großteil des unbebauten Baulandes stellen die Aufschließungszonen dar. Sowohl beim Kerngebiet als auch beim Agrargebiet sind die Baulandreserven zum Großteil verbraucht. Allgemein ist in der Altstadt im Vergleich zu den anderen Ortsteilen keine große Anzahl an Wohnbaulandreserven mehr vorhanden.

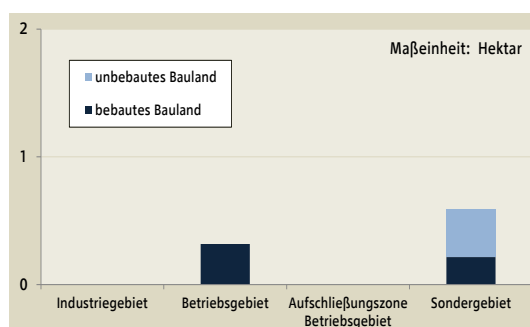


Abb. 9.3.3.4: Marchegg Altstadt Betriebsbauland

### Marchegg-Altstadt Betriebsbaulandbilanz

Von den als Betriebsgebiet gewidmeten Flächen sind keine Baulandreserven vorhanden. Jedoch sind nur 2152m<sup>2</sup> von 5878m<sup>2</sup> des als Sondergebiet gewidmeten Baulandes bebaut. In der Altstadt ist kein Bauland, das als Industriegebiet gewidmet ist, zu finden.

Marchegg Altstadt	gesamt (ha)	bebaut (ha)	rechnerische Baulandreserve (ha)	qualitative Baulandreserve (ha)	rechnerische Baulandreserven in %	Baulandreserven qualitativ in %
<b>Wohnbauland</b>						
Wohngebiet	24,13	18,13	5,99	3,12	24,85 %	12,94 %
Aufschließungszone Wohnen	5,68	0,00	5,68	4,54	100 %	79,94 %
Kerngebiet	3,31	2,56	0,75	0,00	22,64 %	0,00 %
Agrargebiet	8,28	6,06	2,22	1,67	26,76 %	20,15 %
<b>Summe Wohnbauland</b>	<b>41,39</b>	<b>26,75</b>	<b>14,64</b>	<b>9,33</b>	<b>35,36 %</b>	<b>22,54 %</b>
<b>Betriebsbauland</b>						
Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00 %
Betriebsgebiet	0,32	0,32	0,00	0,00	0,00 %	0,00 %
Aufschließungszone Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00 %
Sondergebiet	0,59	0,22	0,37	0,37	63,38 %	63,38 %
<b>Summe Betriebsbauland</b>	<b>0,91</b>	<b>0,53</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>	<b>41,16 %</b>	<b>41,16 %</b>
<b>Bauland gesamt</b>	<b>42,30</b>	<b>27,29</b>	<b>15,01</b>	<b>9,70</b>	<b>35,49 %</b>	<b>22,94 %</b>

Abb. 9.3.3.5: Baulandreservenberechnung Marchegg Altstadt



## Marchegg Bahnhof - Rechnerische Baulandreserve



Abb. 9.3.3.6: Marchegg Bahnhof - Rechnerische Baulandreserve

## Marchegg Bahnhof - Qualitative Baulandreserve



Abb. 9.3.3.7: Marchegg Bahnhof Qualitative Baulandreserve

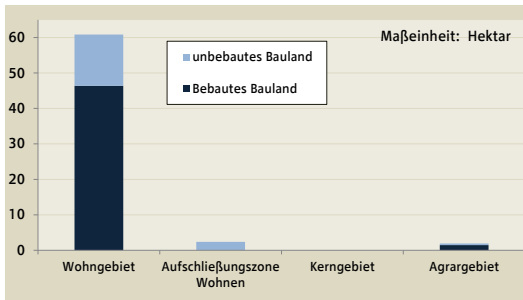


Abb. 9.3.3.8: Marchegg Bahnhof Wohnbauland

### Marchegg Bahnhof - Wohnbaulandbilanz

Im Ortsteil Bahnhof Marchegg ist mit 14,51 ha ein großer Anteil an unbebautem Wohngebiet zu erkennen. Knapp 2,4 ha sind zusätzlich als Aufschließungszone gewidmet. Von 1,93 ha Agrargebiet sind derzeit lediglich 4700m<sup>2</sup> unbebaut.

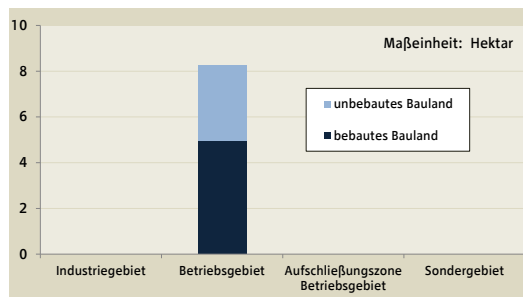


Abb. 9.3.3.9: Marchegg Bahnhof Betriebsbauland

### Marchegg Bahnhof - Betriebsbaulandbilanz

Im Ortsteil Bahnhof ist lediglich die Kategorie Betriebsgebiet vertreten. Von jenem ist nur knapp die Hälfte bebaut. Hier sind keine gewidmeten Aufschließungszone des Betriebsgebietes vorhanden.

Marchegg Bahnhof	gesamt (ha)	bebaut (ha)	rechnerische Baulandreserve (ha)	qualitative Baulandreserve (ha)	rechnerische Baulandreserven in %	Baulandreserven qualitativ in %
<b>Wohnbauland</b>						
Wohngebiet	60,86	46,35	14,51	8,04	23,85 %	13,22 %
Aufschließungszone Wohnen	2,39	0,00	2,39	2,08	100 %	86,97 %
Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00 %
Agrargebiet	1,93	1,46	0,47	0,47	24,37 %	24,37 %
<b>Summe Wohnbauland</b>	<b>65,18</b>	<b>47,81</b>	<b>17,37</b>	<b>10,59</b>	<b>26,65 %</b>	<b>16,25 %</b>
<b>Betriebsbauland</b>						
Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00 %
Betriebsgebiet	8,29	4,98	3,31	3,31	0,00 %	39,95 %
Aufschließungszone Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00 %
Sondergebiet	2,51	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00 %
<b>Summe Betriebsbauland</b>	<b>10,80</b>	<b>4,98</b>	<b>3,31</b>	<b>3,31</b>	<b>30,65 %</b>	<b>30,65 %</b>
<b>Bauland gesamt</b>	<b>75,98</b>	<b>52,78</b>	<b>20,68</b>	<b>13,90</b>	<b>27,22 %</b>	<b>18,30 %</b>

Abb. 9.3.3.10: Baulandreservenberechnung Marchegg Bahnhof

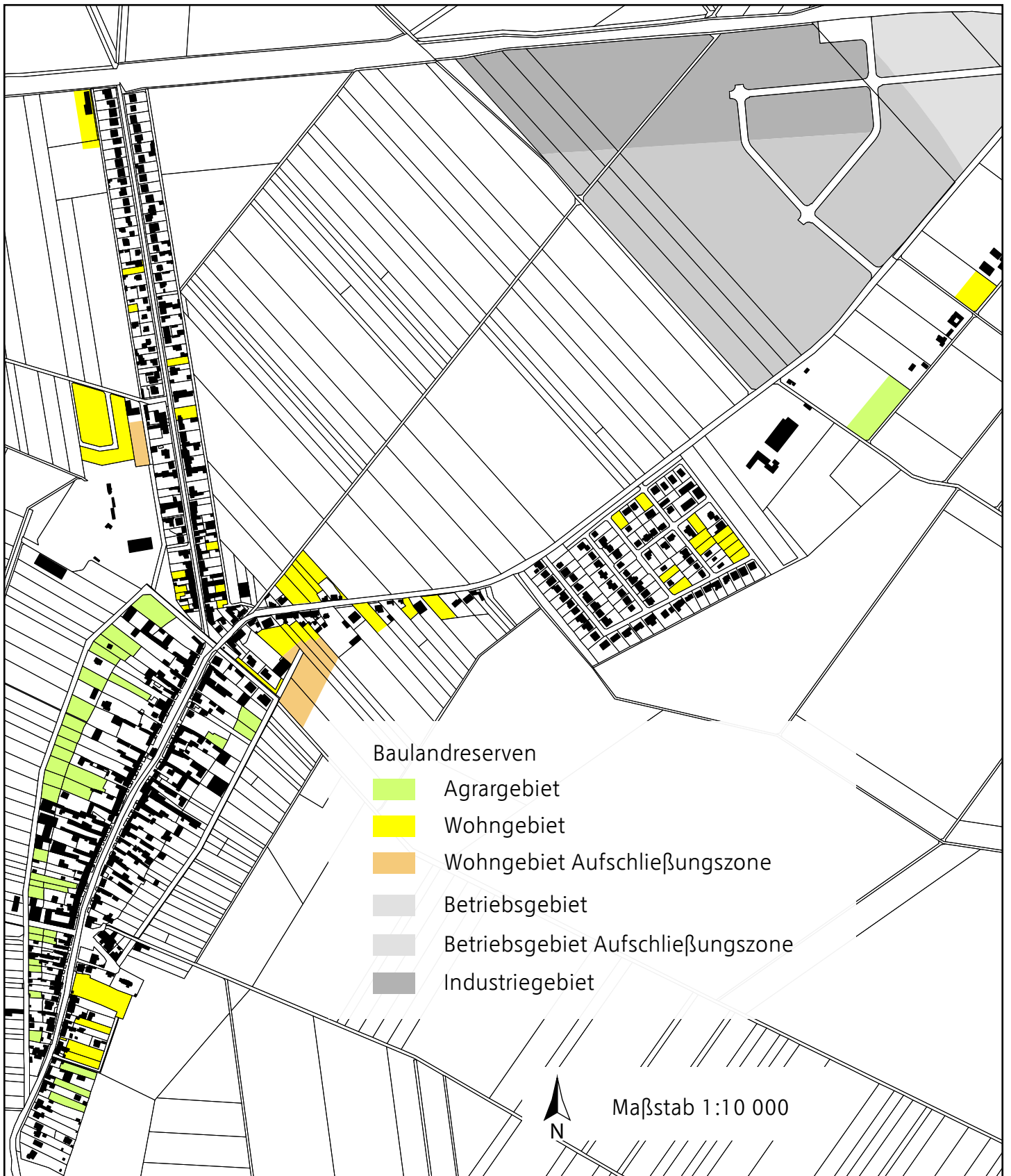


Abb. 9.3.3.11: Breitensee - Rechnerische Baulandreserve

## Breitensee - Qualitative Baulandreserve

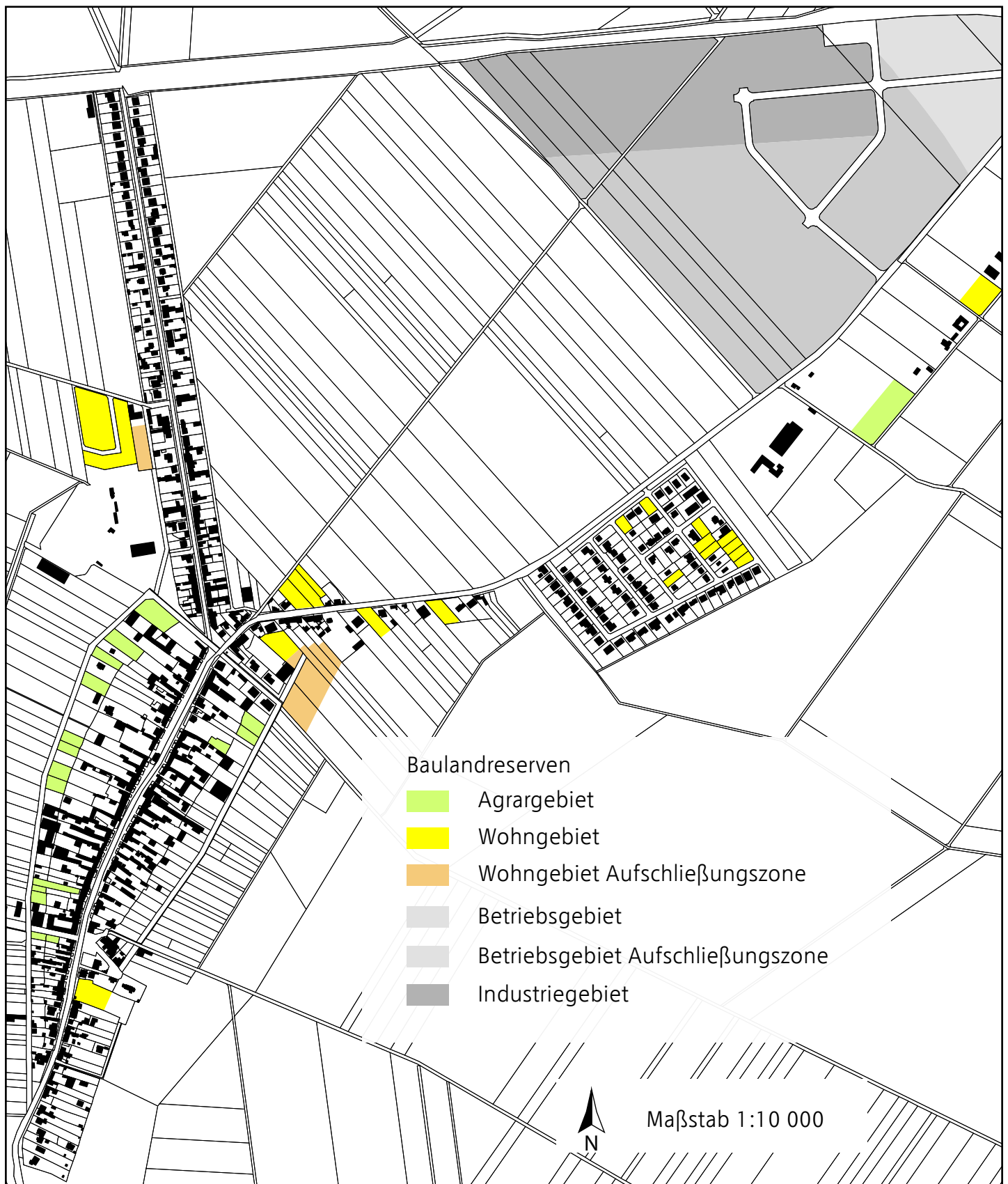


Abb. 9.3.3.12: Breitensee - Qualitative Baulandreserve

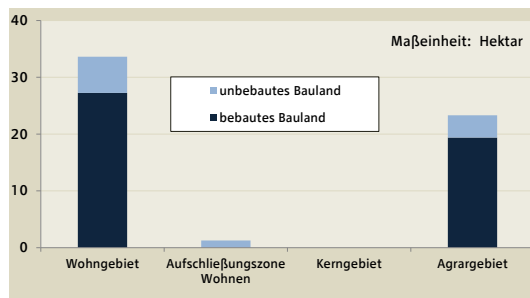


Abb. 9.3.3.13: Breitensee Wohnbau

### Breitensee - Wohnbau

In Breitensee ist das Wohnbau überwiegend bebaut. Trotzdem sind noch 6,37 ha Wohnbaulandreserven vorhanden, davon sind 1,27 ha Aufschließungszone. Das Bauland Agrargebiet hat eine Größe von 23,32 ha, wovon 19,39 ha bereits bebaut sind.

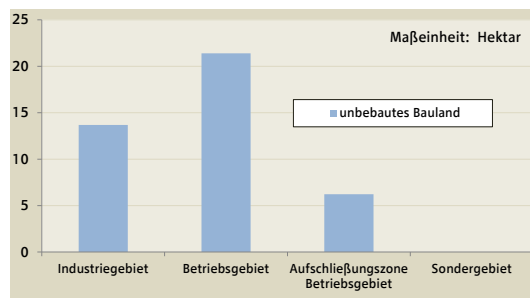


Abb. 9.3.3.14: Breitensee Betriebsbau

### Breitensee - Betriebsbau

In Breitensee wurden insgesamt 41,30 ha Betriebsbau gewidmet. Davon ist jedoch keine einzige Fläche bebaut. Diese große Zahl der Baulandreserven sind auf den ECO-PLUS Park zurückzuführen. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen, angedachten Wirtschaftspark in Breitensee, welcher heute brach liegt. Die Katastralgemeinde wies großflächig BL-Industriegebiet aus und verkaufte diese an ECO-Plus.

Breitensee	gesamt (ha)	bebaut (ha)	rechnerische Baulandreserve (ha)	qualitative Baulandreserve (ha)	rechnerische Baulandreserven in %	Baulandreserven qualitativ in %
<b>Wohnbau</b>						
Wohngebiet	33,62	27,25	6,37	4,30	18,95%	12,79%
Aufschließungszone Wohnen	1,27	0,00	1,27	1,27	100%	100%
Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Agrargebiet	23,32	19,39	3,93	2,25	16,84%	9,67%
<b>Summe Wohnbau</b>	<b>58,20</b>	<b>46,64</b>	<b>11,56</b>	<b>7,82</b>	<b>19,87%</b>	<b>13,44%</b>
<b>Betriebsbau</b>						
Industriegebiet	13,68	0,00	13,68	13,68	100%	100%
Betriebsgebiet	21,40	0,00	21,40	21,40	100%	100%
Aufschließungszone Betriebsgebiet	6,22	0,00	6,22	6,22	100%	100%
Sondergebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0%
<b>Summe Betriebsbau</b>	<b>41,30</b>	<b>0,00</b>	<b>41,30</b>	<b>41,30</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Bauland gesamt</b>	<b>99,50</b>	<b>46,64</b>	<b>52,86</b>	<b>49,12</b>	<b>53,13%</b>	<b>49,37%</b>

Abb. 9.3.3.15: Baulandreservenberechnung Breitensee

---

## 9.3.4 Baulandbilanz - Gemeinde Marchegg

In der Gemeinde Marchegg bestehen 217,78 ha Bauland, wobei davon 40,66% rechnerische Baulandreserven und 33,39% qualitativen Baulandreserven darstellen.

Betrachtet man die einzelnen Stadtteile stellt man fest, dass in Marchegg Altstadt 42,30 ha Bauland, bei 35,49% rechnerischen und 22,94% qualitativen Baulandreserve; in Marchegg Bahnhof 75,98 ha Bauland bei 27,22% rechnerischen 18,3% qualitativen Baulandreserven und in Breitensee 99,50 ha Bauland bei 53,13% rechnerischen Baulandreserven und 49,37% die qualitative Baulandreserven bestehen. Die extrem hohen Werte in Breitensee lassen sich durch den ECO-Plus Park erklären, während es sich in der Altstadt von Marchegg überwiegend um Wohnbauland handelt.

Vergleicht man zudem das Ergebnis der qualitativen Analyse mit den unbearbeiteten Berechnungen, die sich aus der reinen GIS-Analyse ergaben und betrachtet diese getrennt nach Wohnbauland und Betriebsbauland, so können große Unterschiede festgestellt werden.

Im Wohnbauland der gesamten Gemeinde liegt der Wert der rechnerischen Baulandreserven bei 26,44% und jener der qualitativen Baulandreserven bei 16,84% von rund 165 ha Wohnbauland.

Beim Betriebsbauland ergaben sich die größere Reserven mit 84,86% von rund 53 ha Bauland. Hier decken sich die Ergebnisse der rechnerischen Baulandreserven mit denen der qualitativen. Die meisten der Betriebsbaulandreserven befinden sich in Breitensee, was vermutlich auf den ECO PLUS Park zurückzuführen ist.

### **Vergleich mit Niederösterreich**

Im Dezember 2008 waren in den niederösterreichischen Gemeinden in Summe 81.874 ha als Bauland gewidmet und davon 26 % also 21.287 ha unbebaut.

In Marchegg sind derzeit rund 218 ha als Bauland gewidmet, wovon 40,66% unbebautes Bauland darstellen. Allerdings können nur 33,39% der unbebauten Fläche qualitativ genutzt werden.

Demnach sind von den 21.287 ha unbebauten Bauland in Niederösterreich knapp 89 ha in der Gemeinde Marchegg zu finden.

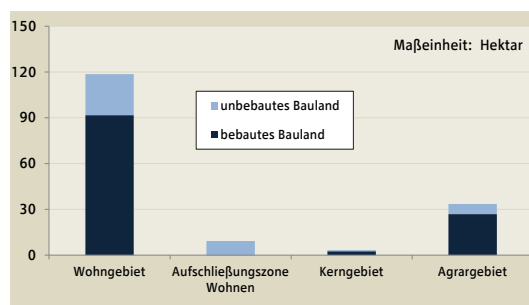


Abb. 9.3.4.1: Gemeinde Marchegg Wohnbauland

### Gemeinde Marchegg Wohnbaulandbilanz

In der Gemeinde Marchegg sind von 165 ha knapp 121 ha bebaut. Es sind somit noch 26,88 ha als Wohngebiet gewidmete Flächen unbebaut, davon sind 9,3 ha Aufschließungszone. Das Bauland Agrargebiet in der Gemeinde weist noch 6,61 ha unbebaute Fläche auf.

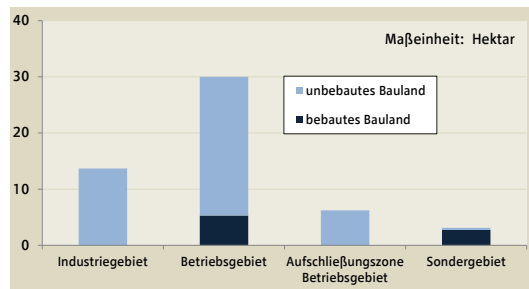


Abb. 9.3.4.2: Gemeinde Marchegg Betriebsbauland

### Gemeinde Marchegg Betriebsbaulandbilanz

Zu erkennen ist die große Anzahl an Baulandreserven des Betriebsbaulandes in der gesamten Gemeinde Marchegg. Der Großteil dieser Reserven ist auf den ECO-PUS Park zurückzuführen, welcher zwar erschlossen und teils versiegelt, jedoch ausschließlich unbebaut ist.

Gemeinde Marchegg		gesamt (ha)	bebaut (ha)	rechnerische Baulandreserve (ha)	qualitative Baulandreserve (ha)	rechnerische Baulandreserven in %	Baulandreserven qualitativ in %
<b>Wohnbauland</b>							
Wohngebiet		118,61	91,73	26,88	15,46	22,66%	13,04%
Aufschließungszone Wohnen		9,33	0,00	9,33	7,88	99,99%	84,46%
Kerngebiet		3,31	2,56	0,75	0,00	22,64%	0,00%
Agrargebiet		33,52	26,91	6,61	4,39	19,72%	13,10%
<b>Summe Wohnbauland</b>		<b>164,77</b>	<b>121,20</b>	<b>43,57</b>	<b>27,74</b>	<b>26,44%</b>	<b>16,84%</b>
<b>Betriebsbauland</b>							
Industriegebiet		13,68	0,00	13,68	13,68	100,00%	100,00%
Betriebsgebiet		30,01	5,29	24,71	24,71	82,35%	82,35%
Aufschließungszone Betriebsgebiet		6,22	0,00	6,22	6,22	100,00%	100,00%
Sondergebiet		3,10	2,73	0,37	0,37	12,01%	12,01%
<b>Summe Betriebsbauland</b>		<b>53,01</b>	<b>8,02</b>	<b>44,98</b>	<b>44,98</b>	<b>84,86%</b>	<b>84,86%</b>
<b>Bauland gesamt</b>		<b>217,78</b>	<b>129,22</b>	<b>88,56</b>	<b>72,72</b>	<b>40,66%</b>	<b>33,39%</b>

Abb. 9.3.4.3: Baulandreservenberechnung Gemeinde Marchegg



## 9.3.5 Vergleich der rechnerischen und qualitativen Baulandreserven

### Wohnbauland

Die Grafik 9.3.5.1 zeigt den Vergleich zwischen der rechnerischen & qualitativen Baulandreserve des Wohnbaulandes für die Gemeinde Marchegg und für die einzelnen Stadtteile.

Erkennbar ist, dass in der Gemeinde Marchegg knapp 16 ha an Baulandreserven nicht den Kriterien der qualitativen Baulandreserven entsprechen.

### Betriebsbauland

Diese Grafik 9.3.5.2 zeigt den Vergleich zwischen der rechnerischen & qualitativen Baulandreserve des Betriebsbaulandes für die Gemeinde Marchegg und für die einzelnen Stadtteile.

Wie deutlich zu erkennen ist, sind in der gesamten Gemeinde alle vorhandenen Reserven des Betriebsbaulandes auch qualitative Reserven.

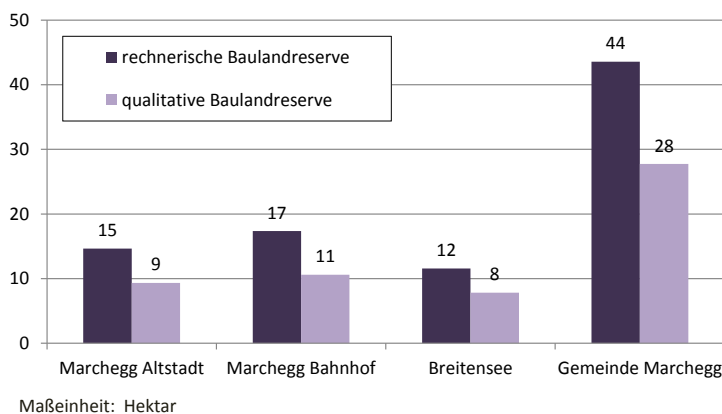


Abb. 9.3.5.1: Vergleich der Baulandreserven des Wohnbaulandes

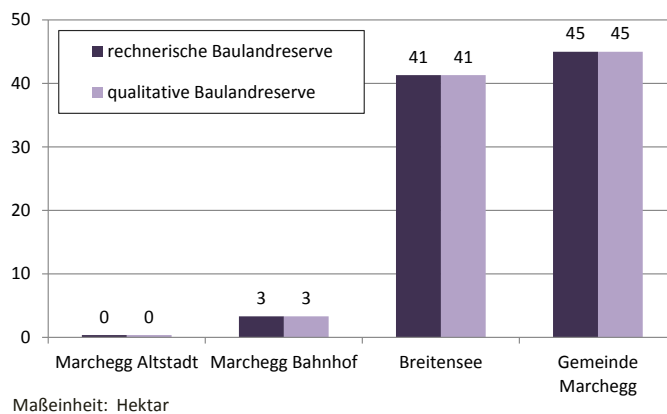


Abb. 9.3.5.2: Vergleich der Baulandreserven des Betriebsbaulandes

## 9.4 Baulandbedarfsabschätzung

In der Gemeinde ist die Baulandbedarfsabschätzung eine wichtige Bedingung für die zukünftigen Widmungsplanungen. Durch die Abschätzung des Baulandbedarfes wird ersichtlich, wie viel Bauland voraussichtlich gebraucht werden könnte, und ob dies mit den vorhandenen Reserven gedeckt werden kann.

Der Bedarf für Wohnbauland ergibt sich aus der Prognose des Bevölkerungszuwachses, durch welchen mit Hilfe der voraussichtlichen Haushaltsgröße der Haushaltszuwachs berechnet wird. Nun ist zu prüfen ob der Haushaltszuwachs im IST – Bauland unterbringbar ist. Des Weiteren wird der neue Wohnungsbedarf errechnet, mit welchen schließlich der Flächenbedarf für Wohnungsneubau berechnet wird.

Für folgende Berechnung wurde die Entwicklung der Wohnbevölkerung und die vermutlich dadurch entstehenden neuen Haushalte bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Um den Baulandbedarf abzuschätzen wurden drei Szenarien angenommen, um mögliche Siedlungsentwicklungen zu veranschaulichen.

### Prognose der Wohnbevölkerung

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in Marchegg von 2001 bis 2015 ist ein geringes Bevölkerungswachstum festzustellen.

Als Grundlage für die Berechnung der Bevölkerung wurde die Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2001-2030, welche von der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) im Jahr 2010 erstellt wurde, herangezogen.

Derzeit verzeichnet die Gemeinde 2.947 Einwohner. Die Einwohnerzahl steigt anhand der Prognose der ÖROK bis 2030 auf insgesamt 3.416 an. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszunahme von knapp 31 Personen.

### Prognose der Haushalte

Im Rahmen der Registerzählung 2001 wurden in der Gemeinde 1.171 Haushalte ermittelt. Zusammen mit der jeweiligen Wohnbevölkerung kann die Haushaltsgröße berechnet werden, diese lag 2001 bei 2,43.

### Örok-Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungs- und Haushaltsdaten von Marchegg und Breitensee von 2001 und 2011 wurden aus den Registerzählungen der Statistik Austria herangezogen. Die Haushaltsgröße ergibt sich schließlich durch eine Division der Bevölkerungszahl und der Haushalte.

Die aktuelle Anzahl der Haushalte ergibt sich aus der Division der Bevölkerungszahl und der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Die Prognose bis 2030 ist mithilfe der ÖROK Regionalprognose 2011 errechnet worden. So ist 2030 in Niederösterreich mit einem Bevölkerungsanstieg von 15,9% und einer Haushaltsgröße von 2,32 Personen zu rechnen. Daraus konnte wiederum die künftige Anzahl der Haushalte errechnet werden.

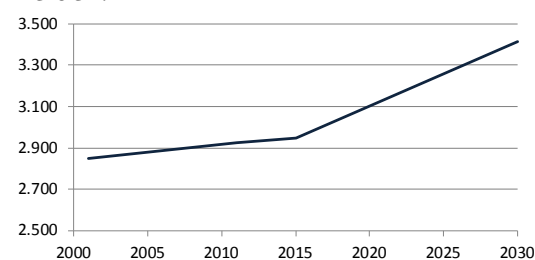


Abb. 9.4.1: Bevölkerungsprognose nach ÖROK

### Berechnungsgrundlagen der Szenarien

Marchegg	2001	2011	2015	Prognose 2030	Zusätzliche Haushalte
Wohnbevölkerung	2118	2171	2182	2529	
Haushaltsgröße	2,43	2,38	2,38	2,32	
Haushalte	872	912	917	1090	173

Breitensee	2001	2011	2015	Prognose 2030	Zusätzliche Haushalte
Wohnbevölkerung	732	755	765	887	
Haushaltsgröße	2,43	2,38	2,38	2,32	
Haushalte	301	317	321	382	61

Abb. 9.4.2: Berechnung der Haushalte nach ÖROK-Prognose

Marchegg	2001	2011	2015	Prognose 2030	Zusätzliche Haushalte
Wohnbevölkerung	2118	2171	2182	2218	
Haushaltsgröße	2,43	2,38	2,38	2,32	
Haushalte	872	912	917	956	39

Breitensee	2001	2011	2015	Prognose 2030	Zusätzliche Haushalte
Wohnbevölkerung	732	755	765	778	
Haushaltsgröße	2,43	2,38	2,38	2,32	
Haushalte	301	317	321	335	14

Abb. 9.4.3: Berechnung der Haushalte bei fortführenden Bevölkerungswachstum

Marchegg	2001	2011	2015	Prognose 2030	Zusätzliche Haushalte
Wohnbevölkerung	2118	2171	2182	2529	
Haushaltsgröße	2,43	2,38	2,40	2,40	
Haushalte	872	912	909	1054	145

Breitensee	2001	2011	2015	Prognose 2030	Zusätzliche Haushalte
Wohnbevölkerung	732	755	765	887	
Haushaltsgröße	2,43	2,38	2,38	2,38	
Haushalte	301	317	321	373	51

Abb. 9.4.4: Berechnung der Haushalte im Einfamilienhausszenario

### Szenarien

Um abzuschätzen wie viel Baulandbedarf bis 2030 gebraucht wird, wurden vier Szenarien berechnet. So können die Auswirkungen verschiedener Entwicklungen kalkuliert werden.

Zur Berechnung der Szenarien wurden die Anteile von Einfamilienhäusern und Geschosswohnbauten in Marchegg (Altstadt und Bahnhof) und Breitensee abgeschätzt. Für den Flächenverbrauch der Bebauungen wurden durchschnittliche Werte angenommen. Für Einfamilienhäuser 700m<sup>2</sup> und für die Mehrgeschosswohnbauten 100m<sup>2</sup> je Haushalt.

Folgende Szenarien wurden berechnet:

1. Szenario – ÖROK-Prognose
2. Szenario Fortführen
3. Szenario Einfamilienhaus

### Szenario – ÖROK-Prognose

Das ÖROK-Szenario beruht auf der kleinregionalen Prognose (Kleinregion Gänsendorf/ Großenzersdorf/ Marchegg) von 15,9% Bevölkerungswachstum (siehe Berechnungstabelle S.25). Zudem wird geschätzt, dass sich die Bautätigkeit in ähnlicher Form weiterentwickelt. Um die zukünftigen Haushalte zu ermitteln wurde hier mit der Haushaltsgröße laut ÖROK-Regionalprognosen von 2,32 gerechnet. Diese Prognose ist für Marchegg sehr hochgegriffen, da in die Prognose auch die Boomregionen um Wien miteinbezogen werden, die in der Vergangenheit ein deutlich höheres Wachstum als Marchegg zu verzeichnen hatten.

Dies würde von 2015 bis 2030 ein Haushaltswachstum von 174 Haushalten in Marchegg und 61 Haushalten in Breitensee ergeben. Zusammen wurde daraus ein Baulandbedarf von 14,30 ha ermittelt.

	Anteil	Baulandbedarf (m <sup>2</sup> )	zusätzliche Haushalte	Baulandbedarf (ha)
<b>Marchegg &amp; Marchegg Bahnhof</b>				
Einfamilienhaus	80%	700,00	139	9,70
Mehrgeschosswohnbau	20%	100,00	35	0,35
<b>Breitensee</b>				
Einfamilienhaus	100%	700,00	61	4,25
Summe			<b>234</b>	<b>14,30</b>

Abb. 9.4.5: Baulandbedarfsberechnung im ÖROK-Szenario

### Szenario Fortführen

Das Szenario Fortführen beruht einerseits auf der Wunschvorstellung des Bürgermeisters, und stellt andererseits eine Fortführung des Bevölkerungswachstums der letzten 10 Jahre dar. Das geringe, kontinuierliche Bevölkerungswachstum in der Gemeinde wird fortgeführt.

Es wird aufgezeigt, wie viel Bauland bis 2030 benötigt wird, wenn die Bevölkerung wie bisher um 0,11% wächst und die Bautätigkeit

sich in gleicher Weise weiter entwickelt. Zudem wurde auch hier die Haushaltsgröße laut ÖROK - Regionalprognosen berücksichtigt.

Dies bedeutet, dass in Marchegg 31 Einfamilienhäuser sowie 8 Mehrgeschoßwohnbauten gebaut werden und in Breitensee 14 Einfamilienhäuser dazu kommen würden.

	Anteil	Baulandbedarf (m <sup>2</sup> )	zusätzliche Haushalte	Baulandbedarf (ha)
<b>Marchegg &amp; Marchegg Bahnhof</b>				
Einfamilienhaus	80%	700	31	2,20
Mehrgeschosswohnbau	20%	100	8	0,08
<b>Breitensee</b>				
Einfamilienhaus	100%	700	14	0,97
<b>Summe</b>			<b>53</b>	<b>3,25</b>

Abb. 9.4.6: Baulandbedarfsberechnung im Fortführen-Szenario

### Szenario Einfamilienhaus

Bei diesem Szenario wurde mit dem Bevölkerungswachstum laut ÖROK und einer gleichbleibenden Haushaltsgröße gerechnet. Die gleichbleibende Haushaltsgröße lässt sich durch den von Bürgermeister erwähnten Zuzug slowakischer Familien begründen, die in Einfamilienhäuser investieren. Es soll damit der hohe Flächenverbrauch der

Einfamilienhäuser aufgezeigt werden. Würden in Marchegg und Breitensee in den nächsten 15 Jahren ausschließlich Einfamilienhäuser gebaut werden, würde dies einem Flächenverbrauch von knapp 13,7 ha entsprechen. Im Vergleich zum Szenario Fortführen wäre dies ein Mehrverbrauch von 10,45 ha.

	Anteil	Baulandbedarf (m <sup>2</sup> )	zusätzliche Haushalte	Baulandbedarf (ha)
<b>Marchegg &amp; Marchegg Bahnhof</b>				
Einfamilienhaus	100%	700	145	10,12
Mehrgeschosswohnbau	0%	300	0	0,00
<b>Breitensee</b>				
Einfamilienhaus	100%	700	51	3,58
<b>Summe</b>			<b>196</b>	<b>13,70</b>

Abb. 9.4.7: Baulandbedarfsberechnung im Einfamilienhaus-Szenario

### Baulandbedarf je Szenarium

In der folgenden Tabelle wird die Baulandbedarf der einzelnen Szenarien dargestellt. Ist die Differenz negativ, ist der rechnerischen sowie der qualitativen Wohnbaulandreserve und dem Baulandbedarf gedeckt.

Szenario	Baulandbedarf (ha)	rechnerische Baulandreserve (ha)	qualitative Baulandreserve (ha)	Baulanddifferenz rechnerische Baulandreserve (ha)	Baulanddifferenz qualitative Baulandreserve (ha)
ÖROK-Prognose	14,30	43,57	27,74	-29,27	-13,44
Fortführen	3,25	43,57	27,74	-40,32	-24,49
Einfamilienhaus	13,70	43,57	27,74	-29,87	-14,04

Abb. 9.4.8: Vergleich der Baulandbedarfsszenarien

### Schlussfolgerung

Die Gemeinde Marchegg verfügt allgemein mit insgesamt 40,6% Baulandreserven, über einen sehr großen Baulandüberhang. Von diesen 40,6% Baulandreserven stellen lediglich 33,4% qualitative Baulandreserven dar. Vor allem das Betriebsbauland in der Gemeinde weist hauptsächlich unbebaute Flächen auf, welche überwiegend auf den leerstehenden Wirtschaftspark ECO-PLUS zurückzuführen sind.

Das Diagramm zeigt den Vergleich, der derzeit vorhandenen rechnerischen und qualitativen Wohnbaulandreserven mit dem aus den jeweiligen Szenarien errechneten Baulandbedarf. Erkennbar ist, dass bis 2030 die Wohnbaulandreserven bei keinem der errechneten Szenarien auch nur annähernd aufgebraucht werden.

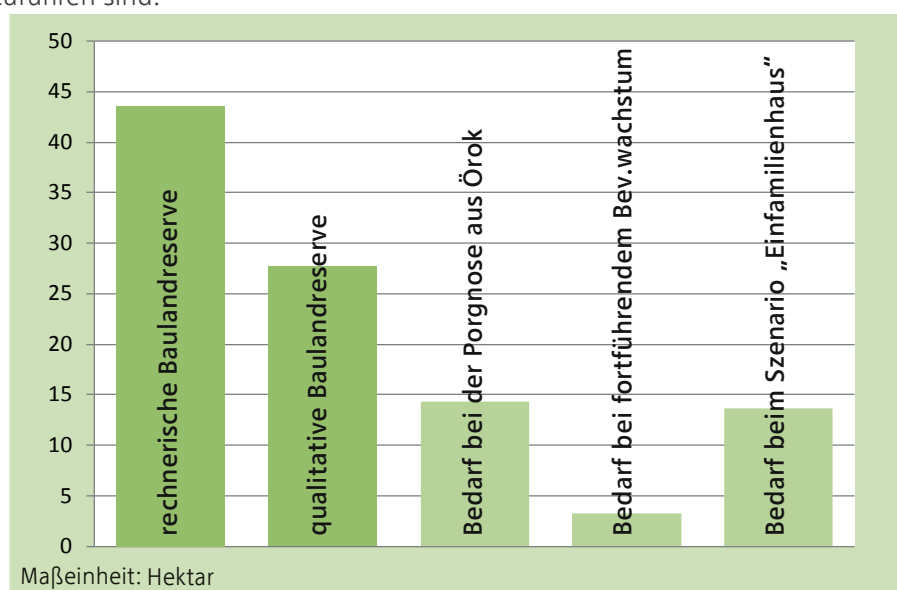


Abb. 9.4.9: Wohnbaulandbedarf: Vergleich der Szenarien mit Baulandreserve

## 9.5 Einschränkung zukünftiger Widmungen

Über einen längeren Zeitraum gesehen, sind nicht nur die Baulandreserven von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung eines Siedlungsgebietes sondern auch potentielle Flächen, bei denen die Möglichkeit besteht, sie bei Bedarf umzuwidmen. Jedoch ist nicht jede siedlungsnahen Fläche gleichermaßen geeignet für eine Baulandnutzung und bei einigen Flächen ist eine solche Umwidmung sogar ausgeschlossen. Berücksichtigt man die folgenden Einschränkungen sind zukünftige Baulandumwidmungen nur in Breitensee und im südlichen Bereich von Marchegg Bahnhof sinnvoll bzw. möglich.

### **Siedlungsgrenzen**

Siedlungsgrenzen sind nach §1 Art. 1 Abs. 14 NÖ ROG 2014 eine „Maßnahme regionaler Raumordnungsprogramme zur Begrenzung künftiger Baulandwidmungen“ mit dem Ziel das ursprüngliche Landschaftsbild sowie die regionalen Siedlungsstrukturen zu erhalten. Sie werden durch ein regionales Raumordnungsprogramm festgelegt, wobei Marchegg unter das regionale Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland fällt. Eine Aufhebung von Siedlungsgrenzen ist in der planerischen Praxis sehr unwahrscheinlich. Die Gemeinde Marchegg ist von Siedlungsgrenzen unterschiedlich betroffen, so ist die Altstadt von Marchegg auf das Gebiet innerhalb der Stadtmauern begrenzt, während Marchegg Bahnhof nur in der Entwicklung Richtung Norden und Westen eingeschränkt ist. Die Siedlungsgrenzen von Breitensee sind hingegen sehr weit gefasst. So besteht hier nur eine nördliche Begrenzung am Bahnhof, am Süden des Ortes, sowie die Umschließung des Feriendorfes Breitensee (vgl. Abb. 9.4.1).

### **Natura 2000 Gebiete**

Neben den Siedlungsgrenzen gibt es weitere formale Einschränkungen durch die Europaschutzgebiete Natura 2000. In Marchegg sind hierbei beide Varianten anzutreffen, so ist insbesondere das Auengebiet durch ein Natura 2000 Gebiet nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (92/43/EWG) geschützt, überschneidend aber auch darüber hinaus bestehen Natura 2000 Gebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG). Das Ziel der Natura 2000 Gebiete ist die Erhaltung und Wiederherstellung eines natürlichen Lebensraumes. So ist jedweder Eingriff der sich nachhaltig auf den natürlichen Lebensraum auswirkt nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Für jeden größeren Eingriff ist eine Bewilligung mit einer Naturverträglichkeitsprüfung (§10 NÖ Naturschutzgesetz 2010) erforderlich.

### **Risikogebiete Hochwasser**

Eine weitere Einschränkungen, die in Marchegg beachtet werden muss, ist die Gefahr durch Hochwasser. Zwar besteht mit dem Hochwasserschutzdamm eine wirksame Schutzeinrichtung gegenüber Hochwässern der Kategorie HQ30 und HQ100, jedoch unterliegen weite Flächen der Gemeinde einem Restrisiko und würden bei einem Hochwasser der Kategorie HQ300 überschwemmt werden. Während auf HQ100 Gebieten eine Umwidmung in Bauland durch §15 Art.3 Abs.1 NÖ ROG 2014 untersagt ist, besteht eine solche formelle Einschränkung für HQ300 Gebiete nicht. Es sollte dabei jedoch berücksichtigt werden, dass durch den Klimawandel Extremwetterereignisse in Österreich zunehmen und dementsprechend HQ300 Gebiete bei vorrauschauender Planung ebenfalls nicht in Bauland umgewidmet werden sollten (vgl. Hemis 2012: 45).

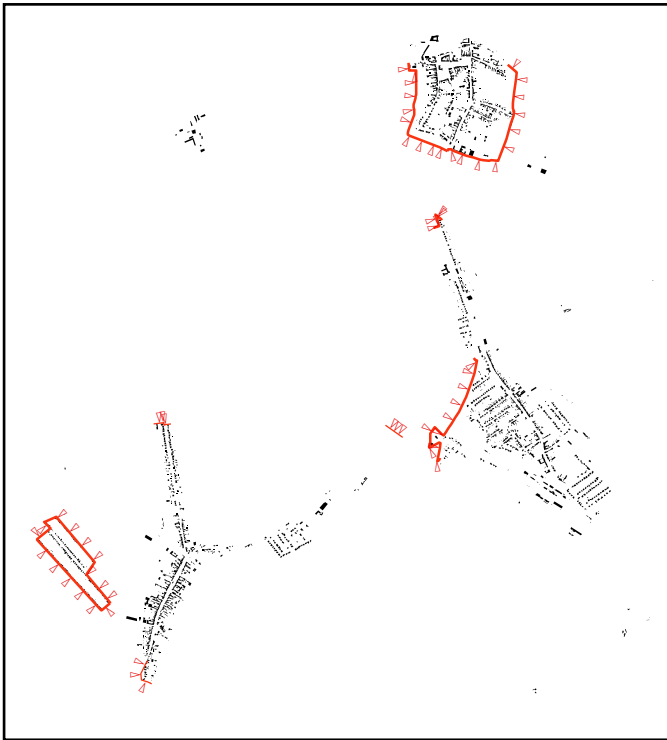


Abb. 9.5.1: Siedlungsgrenzen

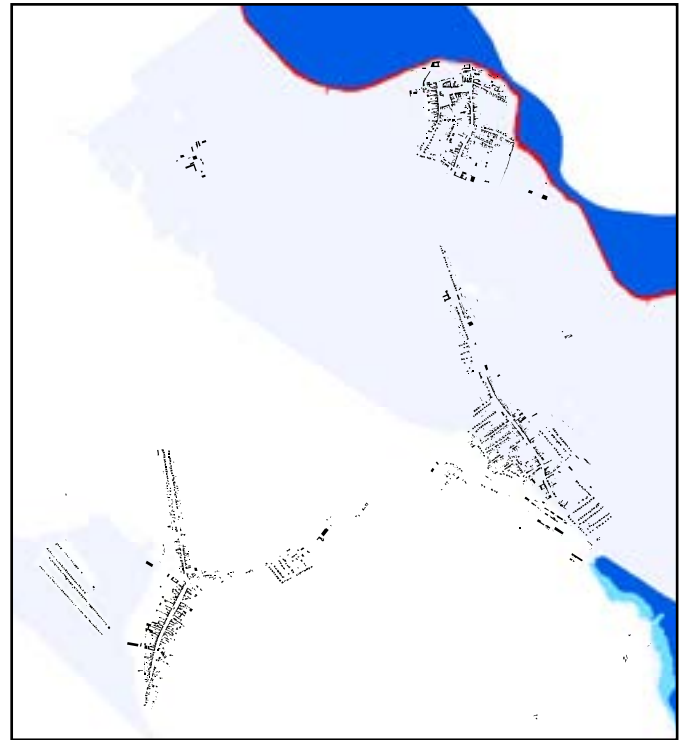


Abb. 9.5.2 Hochwassergefahrengebiet

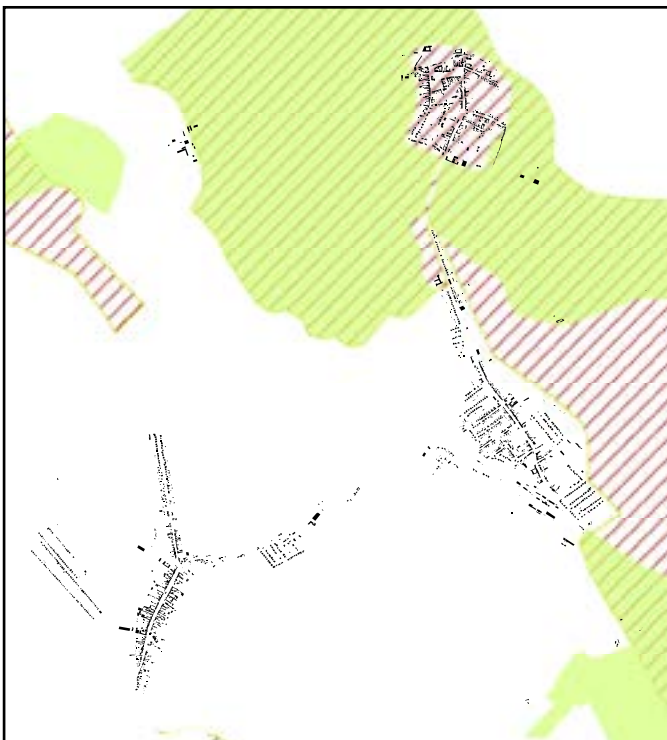


Abb. 9.5.3: Naturschutz

### Siedlungsgrenze

▽▽▽ Siedlungsgrenze

### Hochwassergefahrengebiet

■ HQ 30

■ HQ 100

■ HQ 300

■ Hochwasserschutzdamm

### Naturschutz

■ Natura 2000 FFH-Gebiet

■ Natura 2000 Vogelschutzgebiet



Maßstab 1:60 000



---

## 9.6 Quellen und Abbildungsverzeichnis

### 9.6.1 Abbildungsverzeichnis

#### 9.1. Flächenwidmungsplan

Abb.9.1.1: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, Niederösterreich Atlas

#### 9.2. Leerstand

Abb.9.2.1: eigene Aufnahme

Abb.9.2.2: eigene Darstellung. Daten: Angabe des Bürgermeister, eigene Erhebung

Abb.9.2.3: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Erhebung

Abb.9.2.4: eigene Aufnahme

Abb.9.2.5: eigene Aufnahme

Abb.9.2.6: eigene Aufnahme

Abb.9.2.7: eigene Aufnahme

#### 9.3. Baulandreserven und Baulandbilanz

Abb.9.3.1.1: eigene Darstellung.

Abb.9.3.3.1: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Erhebung (Plan)

Abb.9.3.3.2: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Erhebung

Abb.9.3.3.3: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung (Diagramm)

Abb.9.3.3.4: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.3.5: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung (Tabelle)

Abb.9.3.3.6: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Erhebung

Abb.9.3.3.7: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Erhebung

Abb.9.3.3.8: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.3.9: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.3.10: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.3.11: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Erhebung

Abb.9.3.3.12: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Erhebung

Abb.9.3.3.13: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.3.14: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.3.15: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.4.1: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.4.2: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.4.3: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.5.1: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

Abb.9.3.5.2: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, eigene Berechnung

#### 9.4. Baulandbedarfsabschätzung

Abb.9.4.1: eigene Darstellung. Daten: Statistik Austria, ÖROK, eigene Berechnung

Abb.9.4.2: eigene Darstellung. Daten: Statistik Austria, ÖROK, eigene Berechnung

Abb.9.4.3: eigene Darstellung. Daten: Statistik Austria, eigene Berechnung

Abb.9.4.4: eigene Darstellung. Daten: Statistik Austria, eigene Berechnung

Abb.9.4.5: eigene Darstellung. Daten: Statistik Austria, ÖROK, eigene Berechnung

---

Abb.9.4.6: eigene Darstellung. Daten: Statistik Austria, eigene Berechnung  
Abb.9.4.7: eigene Darstellung. Daten: Statistik Austria, eigene Berechnung  
Abb.9.4.8: eigene Darstellung. Daten: Statistik Austria, ÖROK, eigene Berechnung  
Abb.9.4.9: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe, ÖROK, eigene Berechnung

### **9.5.Einschränkung zukünftiger Widmungen**

Abb.9.5.1: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe Niederösterreich Atlas  
Abb.9.5.2: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe Niederösterreich Atlas  
Abb.9.5.3: eigene Darstellung. Daten: Digitale Katastermappe Niederösterreich Atlas

---

## 9.6.2 Quellen

Arbeiterkammer Österreich, 2012: Wirtschafts- und Sozialstatistisches Taschenbuch. [http://statistik.arbeiterkammer.at/tbi2012/privathaushalte\\_nach\\_haushaltsgroesse\\_%28bl\\_alter%29.html](http://statistik.arbeiterkammer.at/tbi2012/privathaushalte_nach_haushaltsgroesse_%28bl_alter%29.html), 2.11.2015

Hemis, H., 2012: Naturgefahren und Klimawandel. In: Kanonier, A. (Hrsg.): Raumplanung und Naturgefahrenmanagement. Wien: Lit Verlag.

Landesrecht Niederösterreich, 2013: Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Naturschutzgesetz 2000 (NÖ NSchG 2000), beschlossen am 20.11.2013 (11.Novelle), Fassung vom 20.11.2013.

Landesrecht Niederösterreich, 2009: Gesamte Rechtsvorschrift für Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland, beschlossen am 29.5.2009 (2. Novelle), Fassung vom 29.5.2009.

Landesrecht Niederösterreich, 2014: Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), beschlossen am 20.11.2014, Fassung vom 10.11.2015.

Landesrecht Niederösterreich, 2002: Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Planzeichenverordnung, beschlossen am 29.1.2002, Fassung vom 10.11.2015.

Niederösterreich.gv.at, o.J.: Statistische Daten Marchegg. [http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat\\_ssi.asp?NR=30835](http://www01.noel.gv.at/scripts/cms/ru/ru2/stat_ssi.asp?NR=30835), 30.10.2015

ÖROK Österreichische Raumordnungskonferenz, 2010: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2001-2030 mit Ausblick bis 2050. ÖROK: Wien.

Prokop, G. et al., 2011: Umweltbundesamt: Grund genug? Flächenmanagement in Österreich - Fortschritte und Perspektiven. BMLLFUW: Wien.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, ABl L 1992/206 zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien, ABl L 2013/158 geändert.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, ABl. L 2010/20.

Statistik Austria, 2015: Registerzählung 2001 und 2011.

[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen\\_registerzaehlungen\\_abgestimmte\\_erwerbsstatistik/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatistik/index.html), 30.10.2015.

---

## IMPRESSUM

### VERFASSER\_INNEN

#### GRUPPE 5

Julian Behmer, BA (0903341)

Maximilian Hejda (1148561)

Denise Lamp (1226160)

Denise Latzer (1225057)

Vincent Linsmeier (1006116)

#### Betreuungsteam TU Wien, Department für Raumplanung

**Arnold Faller**, Digital Architecture and Planning

**Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald**, Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

**Bardo Hörl**, Verkehrssystemplanung

**Helena Linzer**, Örtliche Raumplanung

**Werner Tschirk**, Örtliche Raumplanung

in Zusammenarbeit mit

**Edwin Hanak**, Regionalberater NÖ. Regional. GmbH

**Gernot Haupt**, Bürgermeister von Marchegg



Technische  
Universität Wien  
Department für Raumplanung  
Vienna University of Technology  
Department of Spatial Planning