

**Planentwurf 8012 – 21., Mühlweg – Bauteil IV**

---

**Umweltbericht**

zur Darstellung der mit der Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen für das Gebiet

zwischen Mühlweg, Strebersdorfer Straße, Linienzug 1-4, Linienzug 4-5 (Marchfeldkanal) und Linienzug 5-7 (Mühlweg), KG Strebersdorf im 21. Wiener Gemeindebezirk

Übersichtsplan (© wien.at: Magistrat der Stadt Wien, Rathaus, A-1082 Wien)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung – Kurzdarstellung der Planungsabsicht .....	3
2.	Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung .....	6
3.	Für den Plan relevante Ziele .....	6
3.1.	Generelle Ziele für den Planungsraum .....	6
3.2.	Umweltziele.....	7
3.3.	Konkrete Umweltziele im Plangebiet .....	7
4.	Inhalt des Plans.....	7
5.	Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung im unmittelbaren Plangebiet und in seiner Umgebung.....	9
5.1.	Derzeitiger Umweltzustand .....	10
5.2.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante).....	11
6.	Umweltauswirkungen .....	12
6.1.	Untersuchungsmethode .....	12
6.2.	Zusammenfassung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des vorliegenden Planes.....	12
6.3.	Daten, Grundlagen.....	14
7.	Alternativen .....	14
8.	Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen .....	15
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	16
10.	Nichttechnische Zusammenfassung.....	16
	Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen (Tabellen 1-8).....	ab Seite 17

## 1. Einleitung – Kurzdarstellung der Planungsabsicht

Das ca. 17 ha große Überarbeitungsgebiet für den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanentwurf 8012 liegt am Stadtrand im Norden des 21. Wiener Gemeindebezirkes, nahe dem alten Ortskern von Strebersdorf. Im Ortskern selbst sind bereits um 1900 die Großstrukturen der Schulbauten der Kongregation der Brüder der christlichen Schulen entstanden und haben zu einer maßstäblichen Veränderung der bäuerlichen Struktur geführt. Insbesondere in den Nachkriegsjahren hat im Umfeld des Ortskerns eine raumgreifende Siedlungsentwicklung stattgefunden. Aufgrund der Bedeutung des Bisamberg als Weinbaugebiet und Erholungsraum hat sich das Siedlungsgebiet vorrangig nach Süden, bis hin zur Prager Straße, erstreckt. Dabei sind Strukturen mit einem hohen Anteil an Geschosswohnbauten (an der Rußbergstraße punktuell bis 10 Geschosse) entstanden. Etwa im Zentrum dieses Siedlungsgebiets liegt die Endschleife der Straßenbahnlinie 26. Nach Osten hin war die Siedlungstätigkeit vorerst mit dem Mühlweg begrenzt. Bereits im Stadtentwicklungsplan 1985 war eine maßvolle Ausdehnung des Siedlungsgebiets östlich des Mühlwegs vorgesehen, wobei ein Wohngebiet mit sehr geringer Dichte (GFD vorwiegend unter 0,3) vorgeschlagen wurde. Der Stadtentwicklungsplan 1994 wies diese Siedlungszone weiterhin aus und schlug im Hinblick auf die Auslastung einer guten ÖV-Anbindung eine Anhebung der Dichte auf eine GFD von mindestens 0,5 vor. Der Stadtentwicklungsplan 2005 bestätigte die Siedlungserweiterung östlich des Mühlwegs neuerlich, ohne konkrete Angaben zur Dichte zu machen (die Dichte soll jedoch unterhalb der für Siedlungsachsen und -schwerpunkte vorgesehenen GFD von min. 1,0 liegen). Bereits Mitte der 1990-er Jahre war mit der abschnittswisen Realisierung dieses Stadterweiterungsgebiets begonnen worden. In der Folge wurden in drei Bauphasen etwa 400 Wohnungen errichtet, welche überwiegend über Bauträgerwettbewerbe im Rahmen des Programms der „Neuen Siedlerbewegung“ geplant wurden. Auf den Flächen zwischen dem Mühlweg und der Fritz-Kandl-Gasse (Bauabschnitte 1 und 2) entstanden dabei kompakte Wohnhausanlagen mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Der östlich der Fritz-Kandl-Gasse, im Übergang zum Grünraum gelegene, dritte Bauabschnitt mit Gartensiedlungshäusern und Kleingartenhäusern für ganzjähriges Wohnen wurde im Sommer 2011 fertig gestellt. Der gegenständliche Planentwurf und insofern auch der Umweltbericht beziehen sich daher nur noch auf die vierte (und letzte) Bauphase am Nordende des Mühlwegs (hinter den Liegenschaften Mühlweg 94-106). Diese ca. 3,5 ha große Fläche wird in weiterer Folge „Plangebiet“ genannt. Das Überarbeitungsgebiet für den Planentwurf 8012 wurde nur deswegen größer gewählt, weil geringfügige Korrekturen der widmungsrechtlichen Linien (Anpassungen an den Kataster) erforderlich waren. Die baurechtliche Rahmensezung für den Großteil der Wohnbauentwicklung im Stadterweiterungsgebiet Mühlweg ist bereits mit den Plandokumenten PD 6911 aus 1996 und PD 7056 aus 1999 erfolgt. Lediglich das eigentliche Plangebiet, welches etwa ein Fünftel der Fläche des Überarbeitungsgebietes umfasst, ist derzeit noch als Grünland/Ländliches Gebiet gewidmet und wird landwirtschaftlich genutzt bzw. liegt momentan größtenteils brach.

## Schemaplan des Stadterweiterungsgebietes Mühlweg

Die geplante Wohnbebauung mit etwa 250 Wohnungen (erste Bauetappe mit ca. 100 WE) stellt daher nur noch die logische Komplettierung eines bereits bestehenden Stadterweiterungsgebietes innerhalb des definierten Siedlungskörpers von Strebersdorf dar. Mit der vorliegenden Bearbeitung soll daher der rechtliche Rahmen für die Verwirklichung dieses vierten und letzten Bauteils im Stadterweiterungsgebiet Mühlweg geschaffen werden.

Um ein hohes Niveau der städtebaulichen und architektonischen Qualität sicher zu stellen, wurde von ARTEC-Architekten eine Bebauungsstudie erstellt, die dem Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zugrunde gelegt wurde.

Bestehende Siedlungsstruktur mit Bebauungsstudie ARTEC (Lageplan)

## **2. Gründe für die Durchführung einer Umweltprüfung**

Bei dem gegenständlichen Entwicklungsvorhaben handelt es sich um die kleinräumige Ergänzung einer bereits seit mehr als 25 Jahren in den übergeordneten Planungskonzepten vorgesehenen und zu einem Großteil auch bereits realisierten Siedlungsentwicklung. Die dafür in Anspruch genommene Fläche von nur noch 3,5 ha (erster Bau teil ca. 1,5 ha) liegt strukturell in den Siedlungsraum eingebettet und ist abgesehen von der Hochwertigkeit des Bodens für landwirtschaftliche Nutzung weder naturräumlich noch ökologisch besonders sensibel oder wertvoll. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen entspricht etwa der Hälfte jenes Zuwachses, der bei der bisherigen Siedlungsentwicklung im Bereich Mühlweg entstanden ist. Die Entwicklung findet daher auf einem - trotz der Inanspruchnahme des hochwertigen Bodens (der im 21. Bezirk weiträumig vorkommt) - aus stadtstruktureller Sicht geeigneten Standort statt und steht nicht in Konflikt mit wichtigen Umweltaspekten. Insofern sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und der daraus resultierenden aktuellen Einschätzung des mittel- und langfristigen Wohnbaubedarfs hat allerdings das grundsätzliche raumplanerische Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besondere Bedeutung erhalten. Dies und nicht zuletzt auch der Umstand, dass es sich bei dem gegenständlichen Areal um Boden von hoher landwirtschaftlicher Qualität handelt, sprechen dafür, kompakte mehrgeschossige Bauformen mit möglichst hoher Dichte zu ermöglichen und somit möglichst hohen wohnungspolitischen Effekt zu erzielen. Zugleich ist aber auf die Struktur und Maßstäblichkeit des städtebaulichen Umfelds, auf die lokale Wohnqualität sowie auf kleinklimatische und ökologische Faktoren Rücksicht zu nehmen.

Die gegenständliche Umweltprüfung soll daher dem Nachweis dienen, dass die ihrem Grundsatz nach außer Streit stehende Vervollständigung der Wohnbauentwicklung in ihrer konkreten Ausformung in ausgewogener Weise den genannten Gesichtspunkten Rechnung trägt.

## **3. Für den Plan relevante Ziele**

### **3.1. Generelle Ziele für den Planungsraum**

Im Stadtentwicklungsplan Wien 2005 (STEP 05) ist das Plangebiet als „bebaubares Stadtgebiet“ mit aufgelockerter Bebauung definiert, in dem niedrigere Dichten bis maximal 1,0 vorgesehen sind. Die vom Stadtentwicklungsplan definierte Siedlungsgrenze wird in der Natur durch einen Schutzwaldstreifen, der das Siedlungsgebiet vom Agrarraum des „Bisambergvorlandes“ trennt, verdeutlicht.

Ein allgemeines gesellschaftspolitisches Ziel und damit Aufgabe der Stadtplanung ist es auch, leistbaren Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung in Wien zu schaffen. Vorrangig sollen dafür Flächen mit möglichst guten Standortqualitäten (bestehende technische und soziale Infrastruktur, gute ÖV-Anbindung, vorhandene Versorgungseinrichtungen, nahe Grün- und Erholungsbereiche) heran gezogen werden. Nicht zuletzt ist auch die Verfügbarkeit derartiger Flächen ein wichtiger Faktor.

Die gegenständliche Ergänzung des Siedlungsraums südlich von Strebersdorf, die sowohl den durch das städtebauliche Umfeld und die infrastrukturelle Ausstattung gegebenen Standortbedingungen als auch den naturräumlichen Rahmenbedingungen (Windschutzstreifen als natürliche Siedlungsgrenze) Rechnung trägt, ist seit mehr als 25 Jahren in allen großräumigen Entwicklungskonzepten enthalten.

### 3.2. Umweltziele

Aus diversen internationalen Richtlinien und gesetzlichen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene sowie aus speziellen Plänen und Programmen der Stadt Wien wie dem Klimaschutzprogramm (KliP Wien), dem Netzwerk Natur, dem STEP 05 oder dem Masterplan Verkehr 2003 ergeben sich wichtige Ziele des Umweltschutzes. Dazu gehören:

- Schonender Umgang mit der Ressource Boden
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit privat nutzbaren, öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen
- Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses und optimaler Beziehungen von bebauten Flächen und Grünräumen
- Hoher Anteil des öffentlichen Verkehrs und des nichtmotorisierten Individualverkehrs bei der Verkehrsmittelwahl (Modal-Split)
- Entwicklung von Bau- und Nutzungsstrukturen, die zur gesamtstädtischen Minimierung von Umweltbelastungen beitragen

### 3.3. Konkrete Umweltziele im Plangebiet

Für die konkrete Umsetzung im Planungsgebiet waren daraus folgende weitere bzw. detaillierte Zielsetzungen abzuleiten:

- Schaffung einer kompakten und insofern energieeffizienten Bebauungsstruktur (Reihenhaustypen und mehrgeschossiger Wohnbau)
- Errichtung von Mietergärten und Dachterrassen, um private Freiräume zu ermöglichen
- Ausreichende Durchwegung des Plangebiets mit Fuß- und Radwegen
- Schaffung ökologischer Trittsteine und Erhaltung bzw. Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch großzügige, naturnah gestaltete Grünbereiche und zusätzliche Dachbegrünung
- Reduktion der Regenwassermenge im Abwassersystem und Gewährleistung einer ausreichenden Grundwasserneubildung

## 4. Inhalt des Plans

### Der Standort und sein Umfeld

Ebenso wie die bereits verwirklichteten Bauteile des Stadterweiterungsgebiets östlich des Mühlwegs weist auch die gegenständliche Ergänzungsfläche gute Standortqualitäten auf. Durch die Straßenbahnlinie 26 (Haltestelle in ca. 500 m Entfernung von Kreuzung Mühlweg / Beer-Hofmann-Weg) sowie die von der S-Bahnstation Strebersdorf zur U1-Station Leopoldau führende Tangentialbuslinie 32A (Haltestelle in ca. 200 m Entfernung) ist ein für Stadtrandlagen guter Anschluss an das ÖV-Netz gegeben.

Im Umfeld (Ortskern Strebersdorf und Bereich Rußbergstraße) gibt es ausreichend soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen) sowie eine gute Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Ausstattung dieses Stadterweiterungsgebietes mit leicht erreichbaren Naherholungszielen kann hier als optimal bezeichnet werden. Den Marchfeldkanal erreicht man zu Fuß in ca. 10 Minuten, etwa gleich lang braucht man mit dem Fahrrad zum Bisamberg oder zur Neuen Donau.

Die städtebauliche Struktur des Umfeldes ist einerseits geprägt vom historischen Ortskern mit Besiedlungsausläufern bis in die Strebersdorfer Straße und andererseits vom Stadterweiterungsgebiet mit mehrgeschossigen Wohnbauten entlang des Mühlweges und mit lockerer Einfamilienhausbebauung bis hin zum Windschutzstreifen im Osten des Plangebiets.

## **Die konkrete Planung für den Standort**

Das städtebauliche bzw. architektonische Konzept für den konkreten Standort wurde von der Architektengruppe ARTEC im Auftrag eines Wohnbauträgers entwickelt und in einer Bebauungsstudie dargestellt.

### Schemaplan der neuen Wohnsiedlung Mühlweg 100-106

Diese Bebauungsstudie diene als Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Grundstücksstruktur. Die Bebauungsstruktur enthält ca. 250 Wohneinheiten in überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. Nur partiell sind Dachaufbauten, die über ein viertes Geschoss reichen, vorgesehen. Der hohe Freiflächenanteil erlaubt eine großzügige Durchwegung. Durch eine starke Strukturierung der Reihen- und Atriumhäuser wird die kleinmaßstäbliche Struktur der benachbarten Liegenschaften aufgenommen. Einerseits sind jeder Wohnung private Gärten oder Terrassen zugeordnet, andererseits sollen den BewohnerInnen ausreichende Gemeinschaftsgrünanlagen als Spielplätze und Ruhebereiche zur Verfügung stehen. Diese privaten und halböffentlichen Grünbereiche nehmen ca. zwei Drittel der Gesamtgrundfläche in Anspruch, nur etwa ein Drittel des Bodens wird daher versiegelt. Durch ein ausgewogenes Angebot an verschiedenen Wohnungstypen soll unterschiedlichen Lebensstilen und -phasen Rechnung getragen werden.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für den südlichen Bauteil in Verlängerung der Fritz-Kandl-Gasse, für den mittleren und nördlichen über eine interne Verkehrsfläche, die an den Mühlweg angebunden ist. Durch die Aufschließung der Wohnanlage von zwei verschiedenen Stellen aus kann das entstehende Verkehrsaufkommen besser organisiert werden. Die Stellplätze sind überwiegend im Niveau, meist im Erdgeschoss der Gebäude bzw. unter den Terrassen, angeordnet. Dadurch können Autos gedeckt abgestellt werden, ohne die mit Tiefgaragen verbundenen Angsträume und Barrieren zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sollen für eine erste Bauetappe die Grundsätze dieser Bebauung festgelegt und gleichzeitig ausreichender Spielraum für die Projektplanung eingeräumt werden.

Um die bauliche Ausnutzbarkeit im vorgesehenen Rahmen zu halten, werden – für die südlichste Teilfläche – Obergrenzen für die Wohnnutzflächen festgelegt. In Summe sind das 9.500 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, was der in dem vorliegenden Planungskonzept vorgesehenen Wohnungsanzahl entspricht. Damit wird eine GFD von etwa 0,7 bis 0,8 erzielt.

## 5. Der Umweltzustand und seine voraussichtliche Entwicklung im unmittelbaren Plangebiet und in seiner Umgebung

Die im vorliegenden Entwurf erstmals als Bauland ausgewiesene Fläche, also das Plangebiet im engeren Sinn, ist großteils eine landwirtschaftliche Brache. Im Nordteil werden derzeit Grundflächen zum Obst- und Gemüseanbau genutzt, im Südteil hat sich auf dem Areal eine Gründecke mit krautigem Bewuchs und vereinzelt Sträuchern gebildet. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Aufgrund der Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft eignet sich die Fläche nur noch bedingt für eine intensive agrarische Bewirtschaftung.

Ökologisch bedeutsam sind lediglich der bestehende Windschutzstreifen am östlichen Plangebietsrand zwischen Strebersdorfer Straße und Ziegelofenweg und in weiterer Folge die Sww-Flächen im Überarbeitungsgebiet 8012, welche die Verbindung zu den Landwirtschaftsflächen des „Bisambergvorlandes“ und zum Marchfeldkanal herstellen.

### Blick vom Süden auf das unmittelbare Plangebiet

Auf den ausgedehnten, extensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen zwischen dem Strebersdorfer Siedlungsgebiet dem Stammersdorfer Ortskern bzw. den Siedlungsgebieten westlich der Brünner Straße bestehen einige nord-süd-gerichtete Windschutzstreifen sowie einzelne großflächige Aufforstungen. Von besonderem ökologischem Wert sind der nahegelegene Landschaftsraum Bisamberg und der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Marchfeldkanal mit seinen naturnah gestalteten Begleitflächen.

Auf den Freiflächen der älteren Siedlungsbereiche in der Umgebung gibt es vielfältigen Vegetationsbestand mit guter Funktion als Lebensraum für Vögel und Kleintiere sowie für die Regulierung des Kleinklimas. Der relativ geringe Bebauungs- und Versiegelungsgrad gewährleistet die weitgehende Versickerung von Niederschlagswässern.

Innerhalb des Stadterweiterungsgebiets östlich des Mühlwegs ist teilweise aufgrund der Bebauungsdichte, teilweise aufgrund des kurzen Zeitraums seit Fertigstellung, noch keine hochwertige Vegetation entstanden. Im rasterförmigen Straßennetz zur Erschließung der Siedlungsbereiche gibt es in der Regel Parkspuren, jedoch kaum Grünstreifen. Lediglich im Mühlweg, im Abschnitt nördlich des Ziegelofenwegs, wurde eine Baumreihe gepflanzt.

Der Autoverkehr in den Siedlungsbereichen ist moderat und führt erst in der Bündelung auf der Rußbergstraße zu dichtem Verkehrsaufkommen.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen ebenso in fußläufiger Distanz wie Stationen öffentlicher Verkehrsmittel und das Naherholungsgebiet Marchfeldkanal. Mit dem Fahrrad sind auch Nahversorgungseinrichtungen und die Erholungsgebiete Bisamberg und Neue Donau in kurzer Zeit und auf gesicherten Radwegen bzw. -routen erreichbar.

## 5.1. Derzeitiger Umweltzustand

(Umweltmerkmale in Bezug zu den einzelnen Schutzgütern gemäß Anhang 1 der Richtlinie 2001/42/EG)

### **Bevölkerung (Lebensqualität):**

Auf den L-Flächen des Plangebietes gibt es derzeit keine Wohn- oder Arbeitsbevölkerung. Durch den Landwirtschaftsbetrieb kam es teilweise zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Bevölkerung (temporäre Lärm- und Staubentwicklung). Die Ackerflächen bieten ökologisch keinen besonderen Wert und sind als landwirtschaftliche Nutzflächen für Erholungssuchende nicht zugänglich. Flächen mit Direktvermarktung von Gemüse und Obst werden von der Bevölkerung gut angenommen. Über das „Bisambergvorland“ sind die Flächen gut mit übergeordneten Erholungsräumen (Bisamberg, Marchfeldkanal) vernetzt.

Die umliegenden Siedlungsgebiete haben vorstädtischen Charakter und weisen entsprechende infrastrukturelle Ausstattung (z.B. Schule, Kindergarten, Nahversorgung) auf. Die baulichen Strukturen haben menschlichen Maßstab und hohen Freiflächenanteil. Insgesamt ist die Lebensqualität in dem Gebiet als hoch einzuschätzen.

### **Bevölkerung (Gesundheit):**

Durch Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über belastete Gebiete (Luft) zum UVP-Gesetz 2000 (BGBl. II Nr. 262/2006) wurde das Wiener Stadtgebiet zum belasteten Gebiet Luft (PM 10) erklärt. Dies lässt jedoch keine konkreten Aussagen über den Standort zu. Die derzeitige Nutzung im Plangebiet trägt zu dieser Belastung nicht wesentlich bei.

Die Luftmessstelle im Bezirk (Floridsdorf-Gerichtsgasse) weist derzeit (12. 1. 2012) sehr gute bis gute Luftgütewerte auf.

### **Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:**

Die im Planungsgebiet befindlichen, landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen aufgrund ihrer bis vor kurzem regelmäßigen Bewirtschaftung und aufgrund ihres geringen Anteils an Strauch- oder Baumbewuchs keine besondere Eignung als Lebensgrundlage für eine vielfältige Fauna auf. Es sind keine naturschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten dokumentiert.

Ökologische Vernetzungsfunktionen mit der Umgebung erfüllen der Windschutzstreifen östlich des Plangebietes sowie die Grünflächen nördlich des Ziegelofenweges.

### **Boden, Grundwasser:**

Laut ASQ und ESQ (Bodenbewertungssysteme der MA 22) sind die im Plangebiet vorhandenen Schwarzerdeböden aus Löss (Tschernosem) als mittel- bis hochwertige Böden eingestuft. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Flächen im Plangebiet gänzlich unversiegelt. Über möglichen Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln in den Boden bzw. ins Grundwasser im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung liegen keine näheren Informationen vor. Es ist anzunehmen, dass Grundwasserentnahmen zur Bewässerung der Flächen erfolgen.

### **(Klein-) Klima:**

Das Wiener Klima ist ein Übergangsklima mit ozeanischen Einflüssen aus dem Westen und kontinentalen Einflüssen aus dem Osten. Aufgrund der Lage im Nordosten Wiens (bewegte Windverhältnisse im Donauraum) ist das Plangebiet gut durchlüftet.

Im Plangebiet besteht keine nennenswerte Vegetation, die positiven Einfluss auf klein-klimatische Verhältnisse nehmen könnte.

### **Sachwerte, kulturelles Erbe:**

Im Plangebiet befinden sich keine architektonisch wertvollen Gebäude. Es ist auch kein kulturelles Erbe (z.B. archäologische Materialien) bekannt.

### **Landschaft:**

Die landwirtschaftlich genutzten, ebenen Flächen des Plangebietes dringen strukturell und optisch in den bereits bestehenden Siedlungskörper von Strebersdorf ein. Sie weisen in ihrem derzeitigen Zustand keine besondere landschaftliche Qualität auf.

Vom größeren zusammenhängenden Landschaftsraum des „Bisambergvorlandes“ sind die L-Flächen strukturell und optisch mittels eines Windschutzstreifens östlich des Plangebietes getrennt. Das „Bisambergvorland“ ist geprägt von Feldwirtschaft mit charakteristischen Windschutzstreifen und dient auch als Vernetzungselement für das im STEP 05 dargestellte Erholungsgebiet der „Region Bisamberg“. An nennenswerten Landschaftselementen bestehen im Umfeld der bereits beschriebene Agrarraum des „Bisambergvorlandes“ als „Landschaftsraum in der Stadtregion“ sowie der Ortskern von Strebersdorf als bauliches Element der (ehemaligen) agrarischen Kulturlandschaft. Der Marchfeldkanal mit seinen naturnah gestalteten Begleitflächen kann als lineare Landschaft, jedenfalls aber als bereicherndes Landschaftselement bezeichnet werden.

## **5.2. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des vorliegenden Plans (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung des gegenständlichen Plans wäre folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten:

Im Plangebiet würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Dies könnte zu Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnbevölkerung (temporäre Lärm- und Staubentwicklung, Bodeneintrag von Dünge- und Spritzmitteln) führen. Die landwirtschaftliche Nutzung könnte unter den gegebenen Voraussetzungen erheblich intensiviert werden, wobei die Flächen zu diesem Zweck bei betrieblichem Bedarf mit landwirtschaftlichen Bauwerken bebaut und damit versiegelt werden könnten (derzeit ohne Beschränkung möglich).

Im Allgemeinen gilt für die wachsende Stadt Wien, dass sie auf die Schaffung neuer Flächen für leistbaren Wohnraum nicht verzichten kann. Sollte diese neue Wohnsiedlung nicht hier gebaut werden, müssten daher alternative Standorte gefunden werden. Die Standortgunst für Wohnbau ist im vorliegenden Plangebiet durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Bestehen lokaler Versorgungseinrichtungen und sozialer und technischer Infrastruktur als hoch einzustufen. Im Fall der Nichtdurchführung des gegenständlichen Planes müssten Alternativstandorte mit niedrigerer Lagegunst für die notwendige Wohnbauentwicklung herangezogen werden. Eine Verschlechterung des Modal/Split (für den Fall einer schlechteren ÖV-Anbindung), eine Zersiedelung in Bereichen ohne Anschluss an ein funktionierendes Subzentrum sowie hohe Kosten für die Schaffung neuer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wären voraussichtliche negative Begleiterscheinungen (siehe auch Kapitel 7. Alternativen).

## 6. Umweltauswirkungen

### 6.1. Untersuchungsmethode

Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte in den Tabellen 1-8 des Anhangs 1 zu diesem Umweltbericht.

Dabei wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet auf die relevanten Schutzgüter verbal beschrieben und nach folgender Skala bewertet:

<b>A</b>	(eher) positive Auswirkung
<b>B</b>	keine bzw. neutrale Auswirkungen
<b>C</b>	eher negative Auswirkungen
<b>D</b>	deutlich negative Auswirkungen

### 6.2. Zusammenfassung der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des vorliegenden Planes:

#### **Bevölkerung (Lebensqualität):**

Mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung wird den künftigen BewohnerInnen zweifellos eine Wohnform und ein Wohnumfeld geboten, das hohe Wohnzufriedenheit und Lebensqualität erwarten lässt. Die optimale Durchlässigkeit der neuen Wohnsiedlung, die gute Verkehrserschließung und die großzügigen Grün- und Freiräume sind dafür ebenso wichtige Faktoren wie die Nähe zu den hochwertigen Erholungs- und Landschaftsräumen Bisamberg, „Bisambergvorland“, Marchfeldkanal und Neue Donau.

Die Bedachtnahme auf ortsübliche Maßstäblichkeit und der räumliche Bezug zum Ortskern Strebersdorf sowie zum angrenzenden Landschaftsraum geben dem Vorhaben trotz seiner ansprechenden Dichte ein hohes Maß an lokaler Identität.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes wird durch eine neue übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung vom verlängerten Beer-Hofmann-Weg zur Hasswellgasse wesentlich verbessert. Davon wird auch die bereits im Gebiet wohnhafte Bevölkerung profitieren. Das bestehende Straßennetz kann für die Bauplatzanbindung genutzt werden, es sind also kaum belastende bzw. belästigende Neubautätigkeiten (nur die Errichtung eines §53-Wendehammers am Ende der Fritz-Kandl-Gasse) zu erwarten.

Sämtliche bereits vorhandene Infrastruktur-, Versorgungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen können von der neuen Wohnbevölkerung mitgenutzt und dadurch auch gestärkt werden.

#### **Bevölkerung (Gesundheit):**

Die Konzeption des Projekts als kompaktes Wohngebiet mit gutem ÖV-Anschluss bietet gute Bedingungen für die Vermeidung von KFZ-Fahrten und für energieeffiziente Bauformen und stellt daher aus gesamtstädtischer Sicht einen wichtigen Beitrag zur Minimierung von Luftschadstoffen und des Energieverbrauchs dar.

Der zu erwartende geringfügige Anstieg der verkehrsbedingten Emissionen auf den umliegenden Straßen wird keine erheblichen Veränderung der Luftqualität in dem Siedlungsgebiet bewirken.

Der räumliche Bezug zu hochwertigen Erholungsgebieten, die über Fuß- und Radwege hervorragend vernetzt sind, gibt Gelegenheit zu gesunden Freizeitaktivitäten.

### **Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:**

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend eine Brachfläche, auf der sich eine Gründecke ohne nennenswerten Strauch- oder Baumbestand gebildet hat. Das östlich angrenzende Landwirtschaftsgebiet wird in der Dokumentation „Umweltgut Wien“ als „Pannonische Feldlandschaft Floridsdorf“ bezeichnet und weist zahlreiche Windschutzstreifen sowie auch großflächigere Aufforstungen und damit auch Lebensräume für eine gewisse Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten auf. Auf der konkreten Fläche des Plangebiets sind allerdings keine derartigen Vorkommen dokumentiert. Die Inanspruchnahme der Fläche beeinträchtigt die ökologische Funktion des angrenzenden Landwirtschaftsfläches nur unwesentlich und gefährdet den Bestand an Tier- und Pflanzenarten in keiner Weise. Als landwirtschaftlich genutzte Fläche wäre das Plangebiet auch nur bedingt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geeignet. Im Unterschied dazu können auf den zukünftig gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, welche etwa zwei Drittel der Grundflächen einnehmen werden, durch eine naturnahe Gestaltung neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen.

### **Boden, Grundwasser:**

Durch die gewählte Baustruktur, die auch mehrgeschossige Gebäude enthält, kann trotz der anzustrebenden Dichte ein hoher Anteil (ca. 2/3) an unversiegelten Flächen erzielt werden. Die Versickerung der Niederschlagswässer ist daher problemlos möglich. Schadstoffeinträge in den Boden sind bei der vorgesehenen Nutzung weniger wahrscheinlich als bei einer Fortsetzung bzw. Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Begrünung von Flachdächern soll zusätzlicher Ausgleich für den Verlust vegetativer Flächen geschaffen und eine Verzögerung des Regenwasserabflusses von Dachflächen ermöglicht werden.

### **(Klein-) Klima:**

Die großzügigen Grünflächen (etwa zwei Drittel der Grundflächen) im Projektgebiet werden sich günstig auf die kleinklimatische Situation auswirken. Der Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung soll durch die Begrünung von Flachdächern entgegengewirkt werden.

Da sich die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft orientiert, wird es weder zu nennenswerten Beeinträchtigungen der Durchlüftung des Gebietes noch zu besonderen Windbeschleunigungseffekten kommen.

### **Sachwerte, kulturelles Erbe:**

Im Plangebiet befinden sich keine architektonisch wertvollen und somit erhaltenswerten Gebäude.

Für die gemäß vorliegendem Plan zur Errichtung gelangenden Gebäude kann im Hinblick auf die bisherige qualitätvolle Grundlagenplanung mit einem entsprechend hohem architektonischem und funktionellem Niveau gerechnet werden.

### **Landschaft:**

Die ortstypische Siedlungsstruktur wird in einer mit der dörflichen Struktur verträglichen Maßstäblichkeit ergänzt. Die Entwicklung beeinträchtigt nicht die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der im Umfeld bestehenden Landschaftselemente: „Bisambergvorland“, Marchfeldkanal und Ortskern Strebersdorf.

Eine klare visuelle und strukturelle Abgrenzung des Siedlungskörpers zum östlich angrenzenden und zusammenhängenden Landwirtschaftsraum des „Bisambergvorlandes“ erfolgt über den bestehenden Windschutzstreifen östlich des Plangebietes.

### 6.3. Daten, Grundlagen

Zur Feststellung des derzeitigen Umweltzustandes und zur Beurteilung der voraussichtlichen Veränderungen aufgrund der vorliegenden Planung wurden nachstehende Informationen und Grundlagen verwendet:

- Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP05)
- Wien Umweltgut, Themenstadtplan zu umweltrelevanten Informationen in Wien und Netzwerk Natur
- ASQ und ESQ (Bodenbewertungssysteme der MA 22)
- Bebauungsstudie Mühlweg von ARTEC Architekten 2011
- Masterplan Verkehr 2003
- Klimaschutzprogramm (KliP)

## 7. Alternativen

Das Plangebiet weist eine hohe Standortgunst für Wohnbau auf, da es trotz seiner Stadtrandlage sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist, und bereits viele soziale und technische Infrastruktureinrichtungen sowie lokale Versorgungseinrichtungen vorhanden sind. Für die wachsende Stadt Wien ist es unumgänglich, auch neue Flächen für leistbaren Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Bei Verzicht auf die gegenständliche Entwicklung müssten Alternativstandorte für den Wohnbau gefunden werden. Da es nur ein begrenztes Angebot an verfügbaren Flächen mit vergleichbarer Standortgunst gibt, ist davon auszugehen, dass auch Flächen mit geringerer Eignung und schlechterer Anbindung bzw. Versorgung in Betracht gezogen werden müssen. Dies könnte zu einer Verschlechterung des Modal/Split (für den Fall einer schlechteren ÖV-Anbindung), zur Zersiedelung in zentrumsferneren Bereichen sowie zu hohen Kosten für die Schaffung neuer Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen führen.

Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von bestehenden Wohnbauten umschlossen. Eine Bebauung mit der geplanten Baustruktur stellt die Komplettierung des auch im Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05) als solcher ausgewiesenen Siedlungskörpers von Strebersdorf dar.

Auf dem Standort selbst könnten als Alternativen zur vorgeschlagenen Bebauung deutlich dichtere Strukturen (mit noch größerem wohnungspolitischen Effekt) oder sehr lockere Siedlungsformen (mit geringem Versiegelungsgrad und typischer Einfamilienhausbebauung) in Betracht gezogen werden.

Eine deutlich höhere Dichte kann nur durch einen hohen Bebauungs- und insofern Versiegelungsgrad oder durch wesentlich höhere Bauformen erzielt werden. Ein hoher Bebauungs- und Versiegelungsgrad könnte dazu führen, dass die Versickerung der Niederschlagswässer nicht mehr auf dem Bauplatz sichergestellt werden kann und den BewohnerInnen keine (Gemeinschafts-)Grünflächen auf gewachsenem Boden zur Verfügung gestellt werden können. Eine derartige urbane Wohnform würde nur bei Vorliegen entsprechender urbaner Qualitäten im Umfeld nachgefragt. Durch größere Gebäudehöhen würden Fremdkörper in der Siedlungsstruktur entstehen, die stadtgestalterisch nur als Signalpunkte an besonderen Orten zu rechtfertigen wären und durch die Beliebigkeit am konkreten Ort zu einem Verlust der Identität des Siedlungsgebiets führen könnten.

Eine Siedlungsform mit deutlich niedrigerer Dichte widerspricht dem aktuell besonders dringlichen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Darüber hinaus würden sich die Bedingungen für die Herstellung energieeffizienter Gebäude verschlechtern.

Grundsätzlich alternative Nutzungen (wie beispielsweise die landwirtschaftliche oder

betriebliche) könnten zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbevölkerung führen und würden den vorhandenen Standortqualitäten für eine moderate Stadterweiterung, die hier in einer letzten Bauphase ergänzt werden soll, nicht gerecht werden. Im Übrigen wurden diese Flächen im Agrarstrukturellen Entwicklungsplan 2004 nicht als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Eine alternative Nutzung als Grün- und Erholungsraum wäre zwar vorstellbar, ist aber aus finanziellen Gründen für die Stadt kaum realisierbar, da sich die Grundflächen überwiegend in Privatbesitz befinden und erst angekauft werden müssten.

Im Rahmen der im STEP 05 dargelegten Entwicklungsziele bestehen daher keine grundsätzlichen Alternativen.

## **8. Maßnahmen zur Optimierung der Umweltauswirkungen**

Folgende, auf die Schutzgüter bezogene Maßnahmen können angeführt werden (siehe dazu auch Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen, Tabellen 1-8):

### **Bevölkerung (Lebensqualität):**

- Moderat kompakte Baukörperstruktur (Bauklassen, Festlegung bebaubarer Bereiche und ausreichender Abstände zu den Nachbargrundstücken, Festlegung von Obergrenzen für die Wohnnutzflächen, gute Einbettung in die Umgebung in Bezug auf Proportion und Funktionalität)
- Großzügige halböffentliche Grünbereiche in der Siedlung zur Verwendung als Kinderspielflächen und Ruhebereiche
- Rechtliche Sicherstellung der Unbebaubarkeit von etwa 2/3 der Grundflächen durch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung
- Festlegung der gärtnerischen Ausgestaltung für alle unbebaut bleibenden Flächen
- Widmungsmäßige Vorsorge für eine gute Durchgängigkeit in der neuen Siedlung
- Weiterführung einer übergeordneten öffentlichen Durchgängigkeit (neue Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Beer-Hofmann-Weg und Hasswellgasse)
- Flächenvorsorge für einen Kindergarten am Mühlweg/ Ecke Ziegelofenweg (Reservestandort)

### **Bevölkerung (Gesundheit):**

- MIV-Anbindung der neuen Wohnsiedlung an das bestehende Straßennetz
- Erreichen eines guten Modal/Split durch attraktive Fuß- und Radwegereaktionen sowie eine gute Erreichbarkeit des ÖV
- Energieeffizientes Bauen durch relativ kompaktes Baukörpergefüge
- Anstreben eines Anschlusses an das Fernwärmenetz

### **Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:**

- Erneute Festlegung umgebender Sww-Flächen (z.B. Windschutzstreifen im Osten)
- Rechtliche Sicherstellung der Unbebaubarkeit von etwa 2/3 der Grundflächen durch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung
- Festlegung der gärtnerischen Ausgestaltung für alle unbebaut bleibenden Flächen
- Empfehlung einer möglichst naturnahen Gestaltung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen (z.B. Wildstauden, Wildgehölze)

**Boden, Grundwasser:**

- Festlegung einer großzügigen Grünflächenausstattung (etwa 2/3 der Grundflächen)
- Dachbegrünung für Flachdächer (mindestens 50% der Dachflächen) zur besseren Wasserrückhaltung
- Einleitungsverbot für Niederschlagswässer in den Kanal

**(Klein-) Klima:**

- Großzügige, möglichst naturnahe Grünflächenausstattung (etwa 2/3 der Flächen)
- Dachbegrünung für Flachdächer (mindestens 50% der Dachflächen) zur Minimierung von Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung
- Erreichen eines guten Modal/Split durch attraktive Fuß- und Radwegereaktionen sowie eine gute Erreichbarkeit des ÖV
- Energieeffizientes Bauen durch relativ kompaktes Baukörpergefüge
- Anstreben eines Anschlusses an das Fernwärmenetz

**Sachwerte, kulturelles Erbe:**

- Sicherung der zukünftigen architektonischen und funktionellen Qualität durch eine Bebauungsstudie sowie die Begutachtung durch den Grundstücksbeirat

**Landschaft:**

- Gestalterisch gut proportionierte und funktionelle Einbettung der neuen Wohnanlage in den umgebenden Siedlungskörper

**9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Es sind keine speziellen, über die grundsätzliche und ständige Beobachtung der räumlichen Entwicklungen in all ihren Aspekten durch die verschiedenen Dienststellen des Magistrats in ihrem jeweiligen Wirkungsbereich hinausgehenden, Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

**10. Nichttechnische Zusammenfassung**

Aufgrund der gewählten, allgemein verständlichen Darstellungsweise wird von einer nichttechnischen Zusammenfassung abgesehen.

## Anhang I – Beschreibung der Umweltauswirkungen (Tabellen 1-8)

Tabelle 1 und 2: Schutzgut BEVÖLKERUNG mit Schwerpunkt Lebensqualität

Tabelle 3: Schutzgut BEVÖLKERUNG mit Schwerpunkt Gesundheit (Lärm, Luft)

Tabelle 4: Schutzgut BIOLOGISCHE VIELFALT, FAUNA und FLORA

Tabelle 5: Schutzgut BODEN und GRUNDWASSER

Tabelle 6: Schutzgut (KLEIN-) KLIMA

Tabelle 7: Schutzgut SACHWERTE (kulturelles Erbe)

Tabelle 8: Schutzgut LANDSCHAFT

Schutzgut BEVÖLKERUNG mit Schwerpunkt LEBENSQUALITÄT - Teil 1

	Dichte		Öffentlicher Raum		Grünflächenversorgung		Erreichbarkeit	
<b>NULLVARIANTE</b> Die bestehende Widmung - Wohngebiet am Mühlweg und an der Strebersdorfer Straße sowie Ländliches Gebiet im Blockinneren - bleibt unverändert.	Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt zur Gänze erhalten, die Dichte im Gebiet somit unverändert. Bei betrieblichem Bedarf könnten die L-Grundflächen mit landwirtschaftlichen Bauwerken (derzeit ohne Beschränkung) verbaut werden.		Abgesehen von den begrenzenden Verkehrsflächen gibt es auch weiterhin keinen nutzbaren öffentlichen Raum.		Es gibt auch weiterhin keine (halb-)öffentlich nutzbaren Grünflächen.		Die Erreichbarkeit des Gebietes und des Umfeldes bleiben unverändert.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
<b>PE 8012</b>	Durch die Entwicklung eines kompakten Wohngebietes wird sich die lokale Dichtestruktur verändern. Die künftig angestrebte Dichte zwischen 0,7 und 0,8 entspricht dem ortsüblichen mittleren Ausmaß sowie dem STEP. Leistbarer Wohnraum für die wachsende Stadt wird geschaffen. Zum Teil bleibt die landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.	Das neue Wohngebiet erhält eine der Dichte angemessene Ausstattung mit halböffentlichen und privaten Grünflächen. Eine Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit wird durch die Festlegung von Obergrenzen für die Wohnnutzflächen erzielt. Weiters wird eine "maximale Raumbülle" vorgeschlagen, innerhalb derer die Volumina mit gewissen Gestaltungsspielräumen für die PlanerInnen angeordnet werden können.	Im Innenbereich werden mehrere halböffentliche Freibereiche geschaffen. Gemeinschaftsräume im Siedlungsverband ergänzen das Angebot.	Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der halböffentlichen Innenbereiche werden diese möglichst ruhig gestaltet sein.	Für die künftigen BewohnerInnen werden großzügige Grünflächen geschaffen (Spiel- und Ruhebereiche, Gärten, Terrassen). Übergeordnete Freiräume sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden (Marchfeldkanal, Bisambergvorland).	Rechtliche Sicherstellung der Unbebaubarkeit von etwa 2/3 der Grundflächen durch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung. Die gärtnerische Ausgestaltung wird auch für alle unbebaut bleibenden Grundflächen festgelegt. Die übergeordneten Freiräume werden widmungstechnisch erneut gesichert.	Für den Individualverkehr kann das vorhandene Straßennetz zur Bauplatzanbindung genutzt werden, es ist lediglich die Errichtung eines neuen §53-Wendehammers am Ende der Fritz-Kandl-Gasse notwendig. Die Erreichbarkeit und die Durchlässigkeit des Gebietes werden durch eine neue Rad- und Fußwegeverbindung zur Hasswellgasse ergänzt und verbessert.	Die interne Durchwegung der neuen Siedlung soll durch Anordnen von Durchgängen sichergestellt werden. Der bestehende öffentliche Durchgang am verlängerten Beer-Hofmann-Weg soll im Sww östlich des bestehenden Schutzwaldes zur Hasswellgasse hin als Rad- und Fußweg weiter geführt werden.

**Schutzgut BEVÖLKERUNG mit Schwerpunkt LEBENSQUALITÄT - Teil 2**

	Soziale Infrastruktur		Versorgung		Freizeit / Kultur	
<b>NULLVARIANTE</b> Die bestehende Widmung - Wohngebiet am Mühlweg und an der Strebersdorfer Straße sowie Ländliches Gebiet im Blockinneren - bleibt unverändert.	Es werden keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, von denen auch die umliegenden Siedlungen profitieren würden, errichtet.		Weder in Bezug auf das Angebot noch auf die Nachfrage sind Änderungen zu erwarten.		Weder in Bezug auf das Angebot noch auf die Nachfrage sind Änderungen zu erwarten.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
<b>PE 8012</b>	Durch die neuen Wohneinheiten am Mühlweg 94-98 entsteht noch kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen.	Trotzdem soll laut MA 10 die Flächenvorsorge für einen Kindergarten am Mühlweg/ Ecke Ziegelofenweg widmungsrechtlich bestehen bleiben. Dieser Reservestandort wird im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan über eine Zweckbestimmung sichergestellt.	Durch die neue Bevölkerung wird die Nachfrage nach Versorgungseinrichtungen leicht ansteigen. Die im Umfeld bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtungen werden gestärkt.	Um die Versorgungseinrichtungen günstig erreichen zu können, ist die Durchgängigkeit des Gebietes entsprechend zu gewährleisten. Dazu werden Durchgänge und eine Durchfahrt (dient nur als Zufahrt für den ruhenden Verkehr) festgelegt.	Durch die neue Bevölkerung wird der Bedarf an Freizeit- und Kultureinrichtungen leicht ansteigen. Die im Umfeld vorhandenen Einrichtungen werden gestärkt. Die öffentliche Spiel- und Sportfläche zwischen Ziegelofenweg und Michael-Res-Gasse kann auch von den zukünftigen BewohnerInnen genutzt werden.	Um Kultur- und Freizeiteinrichtungen günstig erreichen zu können, sollen einerseits attraktive Wegeführungen in die alten Ortskerne von Strebersdorf und Stammersdorf (Anbindung Hasswellgasse) und andererseits eine gute Anbindung an das ÖV-Netz gewährleistet werden. Der Bedarf an Kinderspielplätzen kann auf den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Bauland abgedeckt werden.
	<b>B</b>		<b>A</b>		<b>A</b>	

**Schutzgut BEVÖLKERUNG mit Schwerpunkt GESUNDHEIT (Lärm, Luft)**

	Lärmbelastung		Luftqualität	
<p><b>NULLVARIANTE</b> Die bestehende Widmung - Wohngebiet am Mühlweg und an der Strebersdorfer Straße sowie Ländliches Gebiet im Blockinneren - bleibt unverändert.</p>	<p>Im Gebiet und seinem Umfeld werden weiterhin die für die agrarische Nutzung typischen Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Maßnahmen auftreten.</p>		<p>Wie bisher wird die Emission von Luftschadstoffen stark von der Jahreszeit und dem Grad der landwirtschaftlichen Kultivierung abhängen, bedingt durch die landwirtschaftlichen Maßnahmen kann es weiterhin zeitweise zu einer übermäßigen Staubentwicklung kommen.</p>	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
<p><b>PE 8012</b></p>	<p>Auf den umliegenden Straßen ist mit einem geringfügigen Anstieg der verkehrsbedingten Emissionen zu rechnen, allerdings in einem durchaus ortsüblichen Ausmaß. Dafür verringern sich die Lärmbeeinträchtigungen durch die Landwirtschaft. Zukünftige BewohnerInnen erwartet eine ruhige Siedlung im Blockinneren.</p>	<p>Durch attraktive Fuß- und Radwegrelationen sowie eine gute Erreichbarkeit des ÖV soll der Anteil des MIV gering gehalten werden.</p>	<p>Auf den umliegenden Straßen ist mit einem geringfügigen Anstieg der verkehrsbedingten Emissionen zu rechnen, allerdings in einem durchaus ortsüblichen Ausmaß. Die Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft verringern sich.</p>	<p>Durch attraktive Fuß- und Radwegrelationen sowie eine gute Erreichbarkeit des ÖV soll der Anteil des MIV an der Erschließung des Gebietes gering gehalten werden. Bei entsprechender Bepflanzung können die geplanten gärtnerisch auszugestaltenden Flächen die Luftqualität positiv beeinflussen. Die urbane Baustruktur mit kompakten mehrgeschossigen Gebäuden stellt eine gute Bedingung für energieeffizientes Bauen dar. Unabhängig davon ist jedoch ein Anschluss an das Fernwärmenetz anzustreben.</p>

**Schutzgut BIOLOGISCHE VIelfALT, FAUNA und FLORA**

	Lebens- und Grünräume		Artenvielfalt		Gefährdete Arten	
<b>NULLVARIANTE</b> Die bestehende Widmung - Wohngebiet am Mühlweg und an der Strebersdorfer Straße sowie Ländliches Gebiet im Blockinneren - bleibt unverändert.	Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Pannonischen Feldlandschaft Floridsdorf (gemäß "Wien Umweltgut"). Als Teil der Biotopvernetzung Floridsdorf ist es hier möglich, dass sensible Pflanzen- und Tierlebensräume vorkommen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aber als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur bedingt geeignet.		Durch die landwirtschaftliche Nutzung bleibt der Spielraum für eine hohe Artenvielfalt beschränkt.		Im Plangebiet sind gemäß "Wien Umweltgut" keine geschützten oder streng geschützten Arten dokumentiert. Im Fall der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung ist keine Änderung zu erwarten.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
<b>PE 8012</b>	Die geplante Siedlung liegt im Randbereich der Pannonischen Feldlandschaft Floridsdorf, allerdings innerhalb des durch den Baubestand definierten Siedlungskörpers. Die für die Biotopvernetzung wichtigste Randzone am Marchfeldkanal wird von der künftigen Bebauung nicht beeinträchtigt. Auf den gärtnerisch auszugestaltenden Flächen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen.	Der Windschutzstreifen im Osten und die Sww-Verbindung zum Marchfeldkanal bleiben widmungsmäßig in ihrer vollen Größe erhalten. Die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen - dies sind auch alle unbebaut bleibenden Flächen - umfassen etwa 2/3 der Grundflächen und sollen möglichst naturnah gestaltet werden (z.B. Wildstauden, Wildgehölze).	Durch eine entsprechende Ausgestaltung der gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche kann die Artenvielfalt erhöht werden.	Festgelegt durch Bebauungsbestimmungen müssen etwa 2/3 der Grundflächen unbebaut bleiben. Die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen - dies sind auch alle unbebaut bleibenden Flächen - sollen möglichst naturnah gestaltet werden (z.B. Wildstauden, Wildgehölze).	Die gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen bieten sich künftig auch als Rückzugsbereich oder Trittstein für geschützte Arten an.	Festgelegt durch Bebauungsbestimmungen müssen etwa 2/3 der Grundflächen unbebaut bleiben. Die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen - dies sind auch alle unbebaut bleibenden Flächen - sollen möglichst naturnah gestaltet werden (z.B. Wildstauden, Wildgehölze).

**Schutzgut BODEN und GRUNDWASSER**

	Schadstoffeintrag		Versiegelung		Bodenwasserhaushalt	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
<p><b>NULLVARIANTE</b> Die bestehende Widmung - Wohngebiet am Mühlweg und an der Strebersdorfer Straße sowie Ländliches Gebiet im Blockinneren - bleibt unverändert.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen Dünge- und Spritzmittel zum Einsatz gelangen.</p>		<p>Laut ASQ und ESQ (Bodenbewertungssysteme der MA 22) sind die im Plangebiet vorhandenen Schwarzerdeböden aus Löss (Tschernoseme) als mittel- bis hochwertige Böden eingestuft. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen momentan größtenteils brach und sind bestandsfrei. Bei betrieblichem Bedarf könnten sie aber auch mit landwirtschaftlichen Bauwerken bebaut werden (derzeit ohne Beschränkung möglich).</p>		<p>Es ist davon auszugehen, dass auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen Grundwasserentnahmen zur Bewässerung getätigt werden.</p>	
<p><b>PE 8012</b></p>	<p><b>A</b></p> <p>Durch die vorgesehene Wohngebietsnutzung ist mit keinen problematischen Schadstoffeinträgen zu rechnen.</p>	<p>Keine notwendig.</p>	<p><b>C</b></p> <p>Ein Teil des Bodens wird zwar versiegelt, aber nur im ortsüblichen Ausmaß. Die geplante, moderat urbane Entwicklung führt partiell zu einem höherem Bebauungs- und somit Versiegelungsgrad.</p>	<p>Mithilfe der Bebauungsbestimmungen wird die bebaubare und damit auch die versiegelbare Fläche auf etwa 1/3 der Grundflächen beschränkt. Für die verbleibenden 2/3 - sowie auch für alle unbebaut bleibenden Flächen - wird die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet. Um dem Naturraum einen Teil des verlorenen Grund und Bodens wieder zurück zu geben, sind Flachdächer zu begrünen.</p>	<p><b>B</b></p> <p>Durch geeignete Maßnahmen bleibt der Bodenwasserhaushalt nahezu unverändert.</p>	<p>Durch die Ausbildung großzügiger nicht versiegelter Bereiche ist weiterhin eine Grundwasserneubildung sichergestellt. Zusätzlich soll durch Dachbegrünung und ein Einleitungsverbot der Niederschlagswässer in den Kanal ein natürlicher Wasserhaushalt gewährleistet bleiben.</p>

**Schutzgut (KLEIN-) KLIMA**

	Luftschadstoffe und Frischluft		Temperatur		Wind	
<p><b>NULLVARIANTE</b> Die bestehende Widmung - Wohngebiet am Mühlweg und an der Strebersdorfer Straße sowie Ländliches Gebiet im Blockinneren - bleibt unverändert.</p>	<p>Derzeit treten im Plangebiet, bezogen auf die Daten für Gesamt-Wien, keine außergewöhnlichen Belastungen durch Luftschadstoffe auf. Es sind keine Änderungen zu erwarten.</p>		<p>Es ist nicht anzunehmen, dass sich bei Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung die Temperaturverhältnisse anders als in der gesamten Region verändern.</p>		<p>Der Nordosten Wiens ist aufgrund seiner Lage im Donaoraum gut durchlüftet. Bei Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Änderungen zu erwarten.</p>	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
<p><b>PE 8012</b></p>	<p>Auf den umliegenden Straßen ist mit einem geringfügigen Anstieg der verkehrsbedingten Emissionen zu rechnen, allerdings in einem durchaus ortsüblichen Ausmaß.</p>	<p>Durch attraktive Fuß- und Radwegereaktionen sowie eine gute Erreichbarkeit des ÖV soll der Anteil des MIV an der Erschließung des Gebietes gering gehalten werden. Bei entsprechender Bepflanzung können die geplanten gärtnerisch auszugestaltenden Flächen die Luftqualität positiv beeinflussen. Die urbane Baustruktur mit kompakten mehrgeschossigen Gebäuden stellt eine gute Bedingung für energieeffizientes Bauen dar. Unabhängig davon ist jedoch ein Anschluss an das Fernwärmenetz anzustreben.</p>	<p>Partiell ist im Zusammenhang mit höheren Bebauungs- und Versiegelungsgraden mit Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung zu rechnen.</p>	<p>Durch entsprechende Bepflanzung der Freiflächen sowie durch Dachbegrünungen können die Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima abgemindert werden.</p>	<p>Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft. Daher ist davon auszugehen, dass es weder zu nennenswerten Beeinträchtigungen der Durchlüftung des Gebietes noch zu besonderen Windbeschleunigungseffekten kommen wird.</p>	<p>Keine notwendig.</p>

**Schutzgut SACHWERTE (kulturelles Erbe)**

	Architektonisch wertvolle Gebäude		Kulturelles Erbe	
<b>NULLVARIANTE</b> Die bestehende Widmung - Wohngebiet am Mühlweg und an der Strebersdorfer Straße sowie Ländliches Gebiet im Blockinneren - bleibt unverändert.	Die bisher als ländliches Gebiet gewidmeten Teile des Plangebietes sind bestandsfrei, es befinden sich dort keinerlei architektonisch wertvollen Gebäude. Eine (positive) Änderung diesbezüglich ist nicht zu erwarten.		Im Plangebiet gibt es keine kulturell bedeutsamen Objekte oder Anlagen. Eine (positive) Änderung diesbezüglich ist nicht zu erwarten.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
<b>PE 8012</b>	<b>A</b> Für die gemäß vorliegendem Plan zur Errichtung gelangenden Gebäude kann im Hinblick auf die bisherige qualitätvolle Grundlagenplanung mit einem entsprechend hohen architektonischen und funktionellem Niveau gerechnet werden.	Maßnahmen zur Gewährleistung hoher Qualitäten in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie bei der baulichen Entwicklung am Mühlweg: z.B: Bebauungsstudie von ARTEC-Architekten, Begutachtung durch den Grundstücksbeirat	<b>B</b> Es sind keine Änderungen zu erwarten.	Keine notwendig.

**Schutzgut LANDSCHAFT**

	Landschaftsbild, -charakteristik		Landschaftszusammenhang	
<b>NULLVARIANTE</b> Die bestehende Widmung - Wohngebiet am Mühlweg und an der Strebersdorfer Straße sowie Ländliches Gebiet im Blockinneren - bleibt unverändert.	Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dringen strukturell und optisch in den bereits bestehenden Siedlungskörper von Strebersdorf ein. Aufgrund dieser Randlage ist auch bei einer Beibehaltung der Nutzung als Agrarflächen keine (positive) Änderung des Landschaftsbilds zu erwarten.		Vom größeren zusammenhängenden Landschaftsraum des Bisambergvorlandes sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen strukturell und optisch eindeutig mittels eines Windschutzstreifens am östlichen Plangebietsrand getrennt. Ein direkter landschaftlicher Zusammenhang mit dem Marchfeldkanal ist nicht gegeben.	
	Auswirkungen	Maßnahmen	Auswirkungen	Maßnahmen
<b>PE 8012</b>	<b>B</b> Durch die geplante Bebauung ändert sich künftig das Landschaftsbild. Durch die ebene Stadtrandlage des Plangebietes ist diese Änderung jedoch als geringfügig einzustufen. Die ortstypische Siedlungsstruktur wird in einer mit der dörflichen Struktur verträglichen Maßstäblichkeit ergänzt. Die Entwicklung beeinträchtigt nicht die Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der im Umfeld bestehenden Landschaftselemente: Bisambergvorland, Marchfeldkanal und Ortskern Strebersdorf.	Die neue zwei- bis dreigeschossige Wohnsiedlung mit punktuellen Dachaufbauten soll möglichst durchgängig und durchgrünt gestaltet werden. Ein Teil der versiegelten Bodenfläche wird dem Landschaftsraum als begrünte Flachdächer zurückgegeben. Die im Osten angrenzende Kulturlandschaft des Bisambergvorlandes mit ihren charakteristischen Windschutzstreifen und ihrer Feldwirtschaft bleibt widmungsrechtlich voll erhalten.	<b>B</b> Die städtebauliche Struktur im Plangebiet ist eine Fortführung bzw. Ergänzung der bereits realisierten Bauteile im Bereich des Mühlweges. Der im STEP 05 als bebaubares Stadtgebiet ausgewiesene Siedlungsraum umfasst auch die Grundflächen, wo die neue Wohnsiedlung gebaut werden soll. Eine klare visuelle und strukturelle Abgrenzung des Siedlungskörpers zum östlich angrenzenden und zusammenhängenden Landwirtschaftsraum des Bisambergvorlandes erfolgt über den bestehenden Windschutzstreifen östlich des Plangebietes.	Keine notwendig.