

ZEISELMAUER-WOLFPASSING
Örtliches Raumordnungsprogramm
Örtliches Entwicklungskonzept



Bericht / Umweltbericht
Beschlusssexemplar

GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

Örtliches Raumordnungsprogramm

ÖRTLICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT

BERICHT
UMWELTBERICHT

Bearbeitung: DI E. Böhm
S. Hödl, MSc

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	4
2	AUFGABENSTELLUNG	5
2.1	Generalisierte Grundlagenforschung	5
2.2	Entwicklungsziele	6
2.3	Örtliches Entwicklungskonzept	6
2.4	Strategische Umweltprüfung	6
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG	7
3.1	Regionale Situation	7
3.1.1	Lage im Raum	7
3.1.2	Bevölkerungsentwicklung in der Region	8
3.2	Überörtliche Vorgaben	11
3.2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest	11
3.2.2	Kleinregion	14
3.2.3	Sektorale Raumordnungsprogramme	14
3.2.4	NÖ Landesentwicklungskonzept 2004	15
3.2.5	Hauptregionsstrategien 2024	15
3.2.6	Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+	16
3.2.7	Wirtschaftsstrategie Niederösterreich 2025	17
3.2.8	Tourismusstrategie Niederösterreich 2025	18
3.2.9	NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030 mit einem Ausblick auf 2050	18
3.2.10	KEM & KLAR Tullnerfeld Ost	19
3.3	Kommunale Situation	21
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung	21
3.3.2	Siedlungswesen	27
3.3.3	Arbeit und Wirtschaft	35
3.3.4	Naturraum und Umwelt	41
3.3.5	Gewässer, Wasser	51
3.3.6	Umwelt	58
3.3.7	Boden, Geologie	62
3.3.8	Freizeit und Erholung, Tourismus	69
3.3.9	Verkehr	73
3.3.10	Soziale und Technische Infrastruktur	79
3.4	Bevölkerungsprognose / Baulandbedarf	87
3.4.1	Bevölkerungsprognose	87
3.4.2	Baulandbedarf	88

4	ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN UND ZIELE	93
4.1	Leitziele zur Bevölkerungsentwicklung	93
4.1.1	Einwohnerentwicklung	93
4.1.2	Funktionale Gliederung.....	94
4.2	Strategie zur Siedlungsentwicklung	96
4.3	Ziele der Gemeindeentwicklung.....	97
5	STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG – UMWELTBERICHT.....	100
5.1	Rechtlicher Rahmen und Methodik.....	100
5.2	Alternativenausschluss	102
5.3	Untersuchungsrahmen - SUP-Scoping.....	104
5.4	Massnahmenbewertung.....	109
5.4.1	Untersuchung der Umweltfaktoren	113
5.4.2	Untersuchung der Standortfaktoren.....	118
5.5	Gesamtbewertung Umwelt- und Standortfaktoren.....	121
5.6	Nullvariante	125
5.7	Nichttechnische Zusammenfassung	125
6	ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN.....	127
6.1	Leitziel.....	127
6.2	Funktionen/Funktionale gliederung.....	129
6.3	Siedlungswesen.....	129
6.3.1	Allgemeine Grundsätze zur Siedlungsentwicklung.....	130
6.3.2	Siedlungsentwicklung	132
6.4	Wirtschaft.....	137
6.4.1	Allgemeine Grundsätze zur Betriebsgebietsentwicklung.....	137
6.4.2	Betriebsgebietsentwicklung und -aufwertung	138
6.4.3	(Nah)versorgung.....	139
6.4.4	Landwirtschaft.....	140
6.5	Naturraum, Umwelt und Landschaft	141
6.5.1	Forstwirtschaftliche Nutzung, Wald	141
6.6	Freizeit und Erholung, Tourismus	143
6.6.1	Freizeit- und Erholungseinrichtungen	143
6.6.2	Freizeitwegenetz.....	143
6.6.3	Tourismus	144
6.7	Verkehr	145
6.7.1	Öffentlicher Verkehr.....	145
6.7.2	nichtmotorisierter verkehr	146
6.7.3	Verkehrliche grundsätze	147
6.8	Soziale und Technische Infrastruktur.....	148

6.8.1 Soziale Infrastruktur	148
6.8.2 Technische Infrastruktur	148
7 VERZEICHNISSE	150
7.1 Quellenverzeichnis.....	150
7.2 Abbildungsverzeichnis	152
7.3 Tabellenverzeichnis	153
7.4 Kartenverzeichnis	153

1 AUSGANGSLAGE

Das Örtliche Raumordnungsprogramm (ÖROP) und der zugehörige Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing liegen in der Fassung der 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Gemeinderatsbeschluss vom 18. Mai 2022) vor.

Die Gemeinde verfügt über einen digitalen Flächenwidmungs- und einen digitalen Bebauungsplan, die auf Basis der DKM 2009 erstellt wurden.

Ein Örtliches Entwicklungskonzept gemäß den Bestimmungen des § 13 des NÖ ROG 2014 i.d.g.F. liegt nicht vor. Es soll ein zeitgemäßes Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) erstellt werden. Dieses soll den fachlichen Rahmen für künftige Änderungen des Flächenwidmungsplanes liefern und die langfristigen Ziele der Gemeinde in textlicher und grafischer Form darstellen. Künftige Änderungen des Flächenwidmungsplanes können unter bestimmten Bedingungen verfahrenstechnisch rascher durchgeführt werden, sofern sie einem beschlossenen Entwicklungskonzept entsprechen.

Das Kapitel 3 des ÖEK enthält die Grundlagenforschung, Analysen und Prognosen. In den Kapiteln 4, 5 und 6 des ÖEK werden Strategien, Ziele und Maßnahmen der künftigen Gemeindeentwicklung, insbesondere hinsichtlich angestrebter Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsentwicklung und künftiger funktionaler Gliederung festgelegt.

Aufgrund des hohen Entwicklungsdrucks der Region im Nahbereich von Wien, der auch in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing deutlich zu spüren ist, soll die künftige Entwicklung in einem Örtlichen Entwicklungskonzept geregelt werden.

Nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes ist für die Erstellung eines ÖEK die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) erforderlich. Dabei ist neben der üblichen Grundlagenforschung die Erstellung eines Screenings / Scopings, Umweltberichtes und die Abwägung der Alternativen notwendig.

2 AUFGABENSTELLUNG

Um ein der Ausgangslage entsprechendes Örtliches Entwicklungskonzept formulieren und für die politischen Entscheidungsträger aufbereiten zu können, sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

2.1 GENERALISIERTE GRUNDLAGENFORSCHUNG

Im Rahmen einer einfachen Bestandsaufnahme und -analyse der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing wird ein Überblick über die aktuelle Situation der Gemeinde erstellt¹:

- Regionale Situation / Überörtliche Situation / Überörtliche Vorgaben
- Kommunale Situation
 - Bevölkerung (Einwohnerverteilung und -entwicklung)
 - Siedlungswesen (Siedlungsstruktur, Siedlungsentwicklung, Baulandreserven nach Widmungskategorien, Bautätigkeit, Konflikte, Kulturgüter)
 - Arbeit und Wirtschaft (Betriebsstättenverteilung nach ÖNACE 2008, Landwirtschaft, Beschäftigte, Pendler)
 - Naturraum und Umwelt (Landschaft, Naturräumliche Gliederung, Grün- und Freiflächen, Wald, Gewässer, Schutzbestimmungen, nutzungsbeschränkende Festlegungen, Gefährdungen, Belastungen, Potentiale)
 - Freizeit und Erholung (Freizeit und Erholungseinrichtungen, Tourismus)
 - Verkehr (Verkehrsnetz, -beziehungen, besondere Verkehrsziele und -quellen, Motorisierter Individualverkehr, Öffentlicher Verkehr, Sonstiger Verkehr, Problemstellen, Planungen)
 - Soziale und Technische Infrastruktur (Bildungseinrichtungen, soziale Einrichtungen, technische Ver- und Entsorgung, Kapazitäten, überregionale Infrastruktur)
- Bevölkerungsprognose / Baulandbedarf

¹ Teile der Grundlagenforschung wurden bereits im Rahmen der Vorarbeiten zum Örtlichen Entwicklungskonzept (Bericht von 2014) untersucht. Die Ergebnisse wurden zum Großteil in dem vorliegenden Bericht integriert und teilweise aktualisiert.

2.2 ENTWICKLUNGSZIELE

Aufbauend auf die Grundlagenforschung werden mögliche Entwicklungsszenarien für die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing dargestellt und mit den Entscheidungsträgern diskutiert. Daran anschließend erfolgt die akkordierte Erstellung der künftig anzustrebenden Entwicklungsziele nach unten angeführten Sachbereichen. Die Entwicklungsziele werden im Einzelnen begründet, sowie die Kriterien für ihre Auswahl dokumentiert. Aufbauend auf die Ziele werden die zu ihrer Erreichung notwendigen Maßnahmen definiert:

- Bevölkerungsentwicklung
- Funktionen / Funktionale Gliederung
- Siedlungswesen
- Arbeit und Wirtschaft
- Naturraum und Umwelt
- Freizeit und Erholung
- Verkehr
- Soziale und Technische Infrastruktur
- Energieversorgung und Klimawandelanpassung

2.3 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Danach erfolgt die Umsetzung der generellen Entwicklungsziele in räumlich konkrete Vorgaben. Die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde wird in generalisierter Form als Entwicklungskonzept inkl. Siedlungskonzept, Landschaftskonzept und Verkehrskonzept dargestellt.

2.4 STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

Parallel zu den Arbeiten am Örtlichen Entwicklungskonzept ist eine Strategische Umweltprüfung gem. § 24 Abs. 4 NÖ ROG durchzuführen, bei der die geplanten Maßnahmen im ÖEK auf ihre nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt untersucht werden müssen und gegebenenfalls eine Abwägung von Alternativen vorgenommen wird. Die Dokumentation der Strategischen Umweltprüfung erfolgt in einem Umweltbericht.

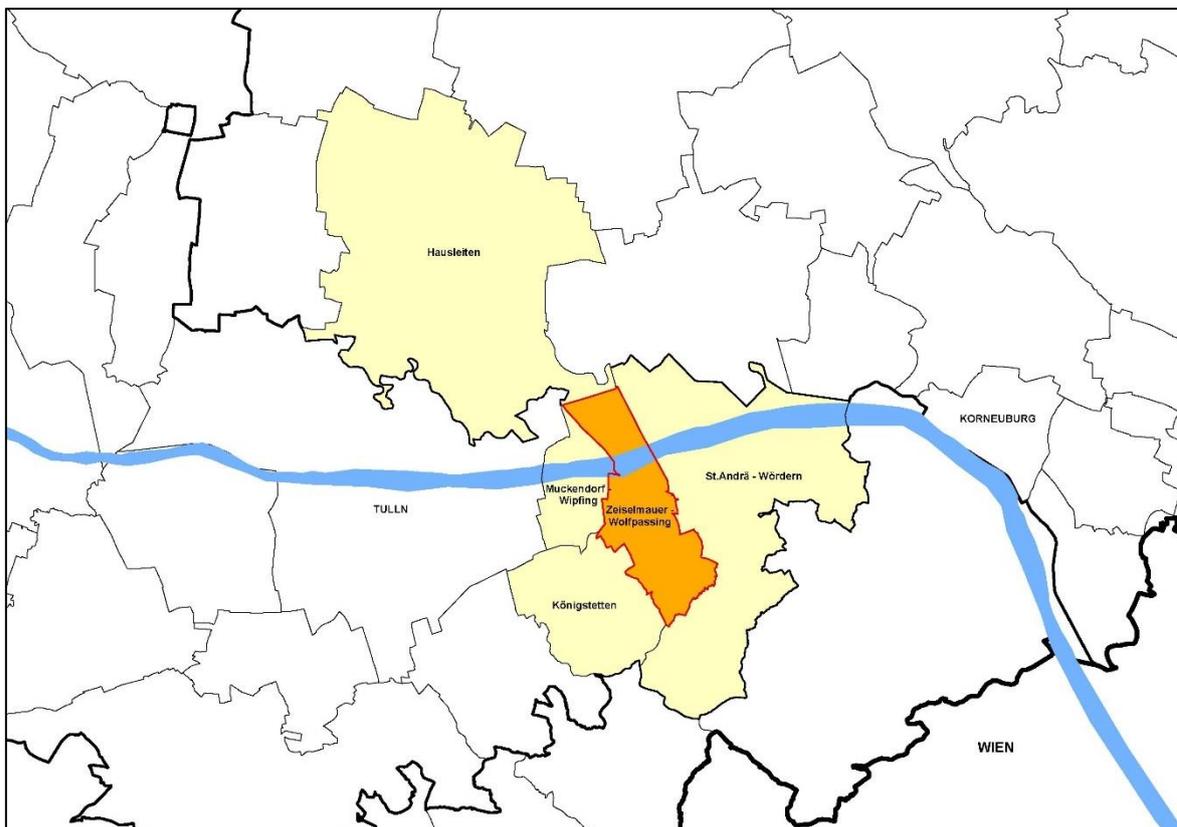
3 GRUNDLAGENFORSCHUNG

3.1 REGIONALE SITUATION

3.1.1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist im Bezirk Tulln im östlichen Tullnerfeld direkt an der Donau gelegen. Zeiselmauer-Wolfpassing grenzt unmittelbar an die Gemeinden Muckendorf-Wipfing, Königstetten, St. Andrä-Wördern sowie Hausleiten. Die zum Bezirk Korneuburg gehörende Gemeinde Hausleiten grenzt nur in einem kurzen Abschnitt nördlich der Donau an das Gemeindegebiet. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing und die angrenzenden Gemeinden stellen das Untersuchungsgebiet bei der Betrachtung der regionalen Situation dar. Aufgrund der Trennwirkung der Donau kann dabei der nördlich der Donau liegenden Gemeinde Hausleiten jedoch geringeres Gewicht beigemessen werden.

Abbildung 1: Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing und umliegende Gemeinden



Quelle: eigene Darstellung.

Das Gemeindegebiet von Zeiselmauer-Wolfpassing umfasst eine Fläche von rund 13 km² und besteht aus den beiden Katastralgemeinden Zeiselmauer und Wolfpassing. Die Gemeinde liegt auf einer Seehöhe von ungefähr 175 m ü. A.

Die bedeutendste überörtliche Verkehrsverbindung ist die B 14 (Klosterneuburger Straße), die durch den Ort Zeiselmayer führt und die Verbindung zwischen Tulln und Klosterneuburg sowie Wien darstellt. Der Ort Wolfpassing liegt an der L 118, welche von der B 1 bei Atzenbrugg nach Klosterneuburg führt.

Eine Bahnanbindung ist in der Gemeinde durch die Haltestelle Zeiselmayer-Königstetten an der Franz-Josefs-Bahn ebenfalls gegeben. Die Entfernung nach Wien (Spittelau) beträgt 29 km, die Fahrzeit mit der Schnellbahn beträgt 31 Minuten. Die Bezirkshauptstadt Tulln ist mit der Schnellbahn in 9 Minuten zu erreichen.

3.1.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER REGION

Zur Darstellung der Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich werden die Volkszählungsdaten bzw. Registerzählungsdaten (Hauptwohnsitze) der Gemeinde Zeiselmayer-Wolfpassing der Jahre 2001 und 2011 sowie 2020 herangezogen. Diese werden den Daten der Nachbargemeinden Muckendorf-Wipfing, Königstetten, St. Andrä-Wördern sowie Hausleiten gegenübergestellt.

Die Gemeinde Zeiselmayer-Wolfpassing war in den Jahren 1972 bis 1997 Bestandteil der Großgemeinde Zeiselmayer, welche auch das Gemeindegebiet der heutigen Gemeinde Muckendorf-Wipfing umfasste. Erst seit dem 01. Jänner 1998 besteht die Gemeinde Zeiselmayer-Wolfpassing in ihren heutigen Grenzen. Die untenstehenden Bevölkerungsdaten sind erst ab dem Jahr 2001 dargestellt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Zeiselmayer - Wolfpassing und Nachbargemeinden 2001-2020

Standortgemeinde	Wohnbevölkerung			Veränderung in %		
	2001	2011	2020	2001-2011	2011-2020	2001-2020
Zeiselmayer - Wolfpassing	1.966	2.266	2.299	15,3	1,5	16,9
angrenzende Gemeinden	Wohnbevölkerung			Veränderung in %		
	2001	2011	2020	2001-2011	2011-2020	2001-2020
Muckendorf - Wipfing	980	1.315	1.663	34,2	26,5	69,7
Königstetten	1.888	1.982	2.526	5,0	27,4	33,8
St. Andrä Wördern	6.436	7.552	7.836	17,3	3,8	21,8
Hausleiten	2.967	3.643	3.800	22,8	4,3	28,1
Summe	12.271	14.492	15.825	18,1	9,2	29,0
Bezirk / Land	Wohnbevölkerung			Veränderung in %		
	2001	2011	2020	2001-2011	2011-2020	2001-2020
Bezirk Tulln ²	89.397	96.791	104.593	8,3	8,1	17,0
Niederösterreich	1.545.804	1.614.693	1.684.287	4,5	4,3	9,0

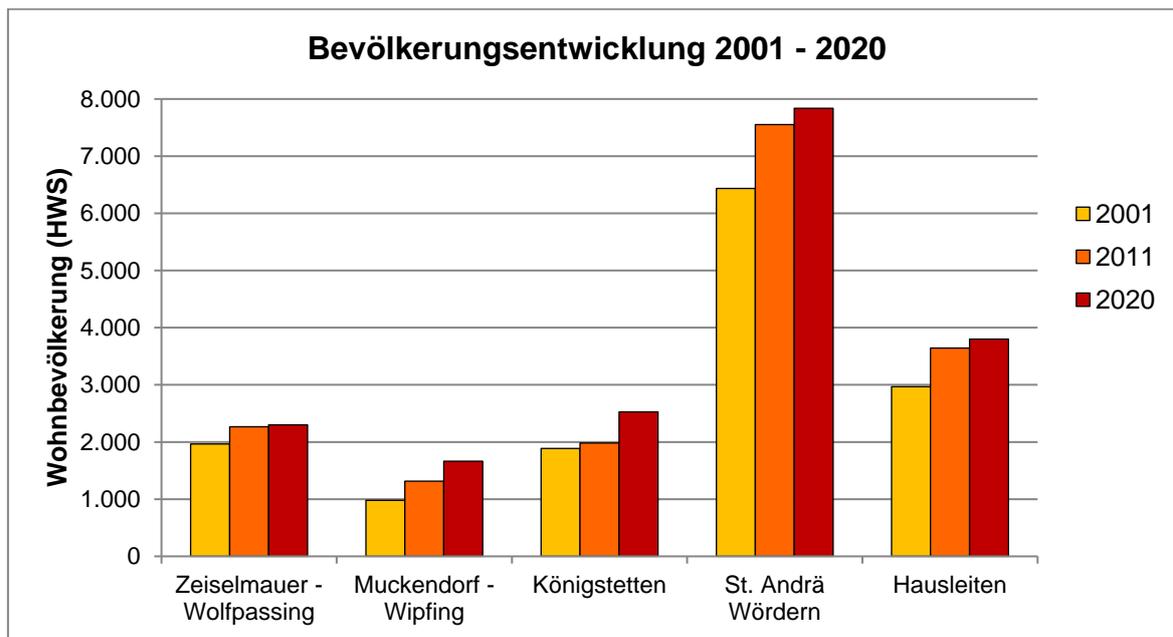
Quelle: Statistik Austria, Blick auf die Gemeinde; Eigene Darstellung. Wien, 2021.

² Aufgrund der Auflösung des Bezirkes Wien-Umgebung mit 31. Dezember 2016 auf Basis des Landtagsbeschlusses vom 24. September 2015 ist die Gemeinde Klosterneuburg seit damals Teil des Bezirkes Tulln. Bei der Darstellung der Bevölkerungszahlen auf Bezirksebene ist dies zu berücksichtigen.

Die Wohnbevölkerung ist im gesamten Untersuchungsraum in den letzten 20 Jahren stark steigend (29 %). Dennoch unterscheidet sich das Wachstum in den einzelnen Gemeinden deutlich. Während die Bevölkerungszahl in Muckendorf-Wipfing zwischen 2001 und 2020 um 69,7 % zugenommen hat, ist der Anstieg in Zeiselmauer-Wolfpassing (16,9 %), St. Andrä-Wördern (21,8 %) und Königstetten (33,8 %) deutlich geringer.

Die Zuwachsraten im Untersuchungsraum liegen im beobachteten Zeitraum im Schnitt im Bereich der Entwicklung des Bezirks Tulln.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Zeiselmauer-Wolfpassing und Nachbargemeinden 2001-2020



Quelle: Statistik Austria, Blick auf die Gemeinde; Eigene Darstellung. Wien, 2021.

ANALYSE REGIONALE SITUATION:

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing hat im Jahr 2020 knapp 2.300 Einwohner. Im Vergleich mit den Nachbargemeinden wies Zeiselmauer-Wolfpassing in den letzten 20 Jahren ein geringeres Bevölkerungswachstum auf. In den Jahren 2011 bis 2020 hatte Zeiselmauer-Wolfpassing als einzige Gemeinde im Untersuchungsraum kaum einen Zuwachs an Bevölkerung. Aufgrund der kurzen Zeitspanne und dem generellen Bevölkerungswachstum in der Region ist daraus jedoch kein Trend zur dauerhaften Stagnation oder zum Bevölkerungsrückgang ableitbar. Die Gründe für dieses geringe Wachstum können in der geringen Verfügbarkeit von Baugrundstücken bzw. im schwach ausgeprägten Bodenmarkt liegen. Auch das Fehlen von großen Wohnprojekten und die nur geringe Weiterentwicklung des Wohnbaulandes sorgen für eine geringe Bau- und Siedlungstätigkeit. Weiters ist das gerade für junge Gemeindebürger benötigte Angebot an Wohnungen gering, eine Abwanderung in andere Gemeinden ist die Folge.

Insgesamt zeigt sich im östlichen Tullnerfeld eine dynamische Bevölkerungsentwicklung und somit ein Bevölkerungszuwachs, der jenen im Bezirksdurchschnitt und jenen im Land Niederösterreich übertrifft. Die Gründe dafür liegen in der Nähe zu Wien und der guten Anbindung an die Bundeshauptstadt. Weiters stellen die Gemeinden im Untersuchungsraum aufgrund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten (Donau, Wienerwald) attraktive Wohnstandorte dar.

Aufgrund dieser positiven Grundvoraussetzungen kann auch für die Zukunft von einem Potential zur positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Dabei wird es vor allem auf die politischen Zielsetzungen der Gemeinde ankommen, ob die Voraussetzungen für ein verstärktes oder ein moderates Wachstum geschaffen werden.

3.2 ÜBERÖRTLICHE VORGABEN

3.2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM WIEN UMLAND NORDWEST

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing liegt im Wirkungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms (RegROP) Wien Umland Nordwest (LGBl. Nr. 65/2015 i.d.F. der 1. Novelle, LGBl. Nr. 73/2015). Das Regionale Raumordnungsprogramm dient dazu, die künftige Siedlungsentwicklung, die Gewinnung von mineralischen Rohstoffen und den Schutz der natürlichen Umwelt auf regionaler Ebene zu regeln.

Wichtige für Zeiselmauer-Wolfpassing geltende Festlegungen sind die Siedlungsgrenzen, welche eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes verhindern sollen (siehe Abbildung 3). Die Bestimmungen über die Siedlungsgrenzen waren bisher im RegROP Wien Umland Nord unter § 5 Z. 1 festgelegt.

Im Zuge der Änderung des NÖ ROG 2014 wurden die Bestimmungen über die Siedlungsgrenzen in den Verordnungen zu den Regionalen Raumordnungsprogrammen gestrichen (vgl. §53 Abs. 17 NÖ ROG) und stattdessen im § 6 NÖ ROG als neuer Absatz 3 zur Vereinheitlichung der Regelung eingefügt.

Lt. § 6 Abs. 3 NÖ ROG 2014 gilt:

„(3) Siedlungsgrenzen, wie sie in den jeweiligen Anlagen der überörtlichen Raumordnungsprogramme textlich und grafisch festgelegt sind, sind bei der Flächenwidmung wie folgt einzuhalten:

1. Lineare Siedlungsgrenzen: Diese dürfen bei neuen Baulandwidmungen oder bei der Widmung Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze nicht überschritten werden.

2. Flächige Siedlungsgrenzen: Diese umschließen die bestehenden Siedlungsgebiete zur Gänze. Dies bewirkt, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) nicht vergrößert werden darf, wobei die nachgewiesen erforderliche und befristete Widmung von Bauland-Sondergebiet für die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen ausgenommen ist.

Weiters darf dieses Siedlungsgebiet abgerundet werden, wenn im jeweiligen Widmungsverfahren die Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen, nicht mit einem Hauptgebäude bebauten Fläche in einer von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossenen Baulandfläche ausgeglichen wird und der Abtausch entweder innerhalb einer Widmungsart des Wohnbaulandes oder zwischen Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet erfolgt.

In den Widmungsarten Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze ist dies ebenso zulässig, wenn der jeweilige Abtausch mit nicht mit Hauptgebäuden bebauten Flächen in der gleichen Grünlandwidmungsart erfolgt.“

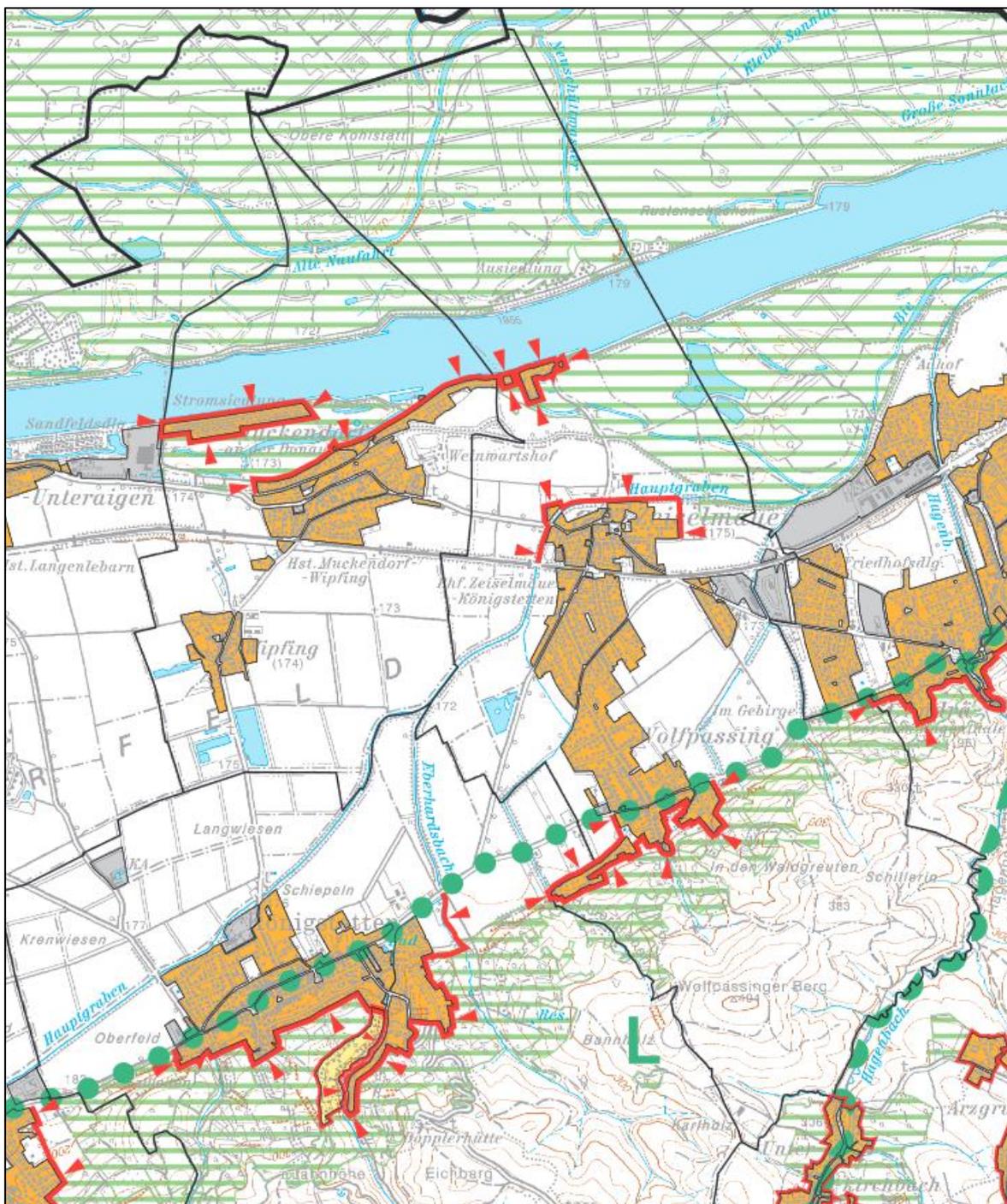
Lineare Siedlungsgrenzen sind in der Ortschaft Zeiselmauer entlang des Ortsrandes im Norden, Nordosten und Nordwesten festgelegt. Sie dienen der Sicherung des Vorlandes der Auenlandschaft an der Donau, der Erhaltung der geschlossenen Ortsstruktur, der Sicherung des Landschaftsbildes an der Donau sowie der Erhaltung der geschlossenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In der Ortschaft Wolfpassing sind lineare Siedlungsgrenzen am Ortsrand im Westen, Süden sowie Osten nahe der L 118 festgelegt. Sie sichern insbesondere das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald (Landschaftsbild am Nordabhang des Wienerwaldes) sowie die erhaltenswerten Landschaftsteile. Weiters soll durch sie die geschlossene Ortsstruktur erhalten werden.

Auch um die Badehütten am rechten Donauufer sind lineare Siedlungsgrenzen festgelegt, die der Sicherung des Bestandes und der Aubereiche dienen.

Flächige Siedlungsgrenzen sind in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing keine festgelegt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest (LGBl. Nr. 65/2015 i.d.F. der 1. Novelle, LGBl. Nr. 73/2015), Blatt 40, Mai 2021

Weiters sind im RegROP erhaltenswerte Landschaftsteile (Augebiete beidseits der Donau, entlang des Gewässerlaufs des Hauptgrabens, Abhang des Wienerwaldes) festgelegt. Erhaltenswerte Landschaftsteile stellen Komplexlandschaften oder wertvolle Einzelbiotope von regionaler Bedeutung dar. Diese Festlegung bewirkt Einschränkungen bei der Umwidmung der betroffenen Flächen.

Dabei darf eine andere Widmungsart als Grünland Land- und Forstwirtschaft nur dann festgelegt werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

Das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald ist im RegROP Wien Umland Nordwest kenntlichgemacht.

3.2.2 KLEINREGION

Ein Kleinregionales Entwicklungskonzept (KREK) bzw. ein Kleinregionales Rahmenkonzept (KRRK) ist in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing nicht vorhanden.

3.2.3 SEKTORALE RAUMORDNUNGSPROGRAMME

Derzeit sind in Niederösterreich vier Sektorale Raumordnungsprogramme in Kraft:

Das **Raumordnungsprogramm für das Schulwesen** (LGBl. 8000/29) regelt verschiedene raumrelevante Themenstellungen des Schulwesens in Niederösterreich (z.B. Standorte) mit Ausnahme der Land- und forstwirtschaftlichen Schulen. Für Zeiselmauer ist darin ein Volksschulstandort vorgesehen. Nächstgelegener Hauptschulstandort ist St. Andrä-Wördern.

Das **Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe** (LGBl 8000/83-0) regelt aus Sicht der Raumordnung den Abbau grundeigener mineralischer Rohstoffe unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte, wie etwa der Ökologie, des Landschaftsbildes, des Wasserhaushalts oder der Siedlungsstruktur.

Das **Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft** (LGBl. 8000/99) hat die Erhaltung offener und unbewaldeter Landschaftsteile im Interesse der Agrarstruktur, des Fremdenverkehrs, der Naherholung und der Siedlungsstruktur (einschließlich des Orts- und Landschaftsbildes) zum Ziel. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing darf in Teilbereichen des Gemeindegebietes (ausgenommen die Fläche im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald gemäß § 2 Abs. 18 der Verordnung über Landschaftsschutzgebiete) nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten in ihren Flächenwidmungsplänen Offenlandflächen für jene Bereiche festlegen, welche diesem Ziel entsprechen.

Das **Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung** (LGBl. 8001/1-0) legt Zonen fest, die die Aufstellung einer genügenden Anzahl von Windkraftanlagen ermöglichen, um die Ziele des NÖ Energiefahrplans 2030 zu erreichen. Die Widmungsart "Grünland-Windkraftanlage" darf nur in den Anlagen 1 bis 4 dargestellten Zonen festgelegt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen des § 20 Abs. 3a des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 sind zu beachten. Für Zeiselmauer-Wolfpassing ist in Anlage 1 keine Zone gem. § 20 Abs. 3b NÖ ROG 2014 vorgesehen.

3.2.4 NÖ LANDESENTWICKLUNGSKONZEPT 2004

Das aktuelle Landesentwicklungskonzept aus dem Jahr 2004 besteht im Wesentlichen aus fünf Schwerpunkten:

- Herausforderungen;
- Generelles Leitbild der Raumordnung;
- Präsentation der räumlichen Strukturen und deren Entwicklungsperspektiven;
- 19 sektorale Themen - Herausforderungen und Ziele;
- Grundsätzliche Ausführungen zur Zielerreichung und Umsetzung.

Die drei grundsätzlichen **Leitziele** des NÖ Landesentwicklungskonzeptes sind:

- Gleichwertige Lebensbedingungen für alle gesellschaftlichen Gruppen in allen Landesteilen;
- Wettbewerbsfähige Regionen und Entwicklung der regionalen Potentiale;
- Nachhaltige, umweltverträgliche und schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen.

3.2.5 HAUPTREGIONSSTRATEGIEN 2024

Die „Perspektiven für die Hauptregionen“ wurden in einem eigenen Prozess in die „Hauptregionsstrategien 2024“ übergeführt.

Ausgehend von einer Evaluierung der fünf Konzepte für die niederösterreichischen Hauptregionen (Regionalen Perspektiven) aus dem Jahr 2005 wurden die Perspektiven für die NÖ Hauptregionen überarbeitet. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist der Region NÖ-Mitte zuzurechnen.

Die Hauptregionsstrategie umfasst neben einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse (SWOT), ein Leitbild sowie Strategiematrizen für die 4 Aktionsfelder **Wertschöpfung - Umweltsystem und erneuerbare Energien - Daseinsvorsorge - Kooperationsysteme**.

Hinsichtlich **Wertschöpfung** ergeben sich für die NÖ.Regional.GmbH vor allem im Bereich folgender strategischer Stoßrichtungen (Unterthemen) ein Entwicklungs- und Handlungsbedarf:

- Wirtschaftsstandort stärken und Kooperationen ausbauen
- Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben unterstützen
- Arbeitskräftepotenzial gezielt nutzen und qualifizieren
- Technologie und Innovation für Gemeinden nutzbar machen
- Umsetzung der Tourismusstrategie unterstützen; Kulturelles Angebot ausbauen

Die Akteure in NÖ-Mitte streben im Aktionsfeld „**Umweltsystem und erneuerbare Energien**“ folgende Zielsetzungen an und setzen folgende Grundprinzipien um:

- Die Sicherung und Verbesserung von Umwelt und Lebensqualität bildet ein wesentliches Fundament der Entwicklung in NÖ-Mitte

- Die Forcierung von erneuerbarer Energieproduktion führt die Region einen Schritt näher in Richtung Energieautarkie

Hinsichtlich **Daseinsvorsorge** ergeben sich für die NÖ.Regional.GmbH vor allem im Bereich folgender strategischer Stoßrichtungen (Unterthemen) ein Entwicklungs- und Handlungsbedarf:

- Raumordnung und Siedlungswesen neu ausrichten
- Gemeindekooperationen vertiefen und weiterentwickeln
- Zentren-Umland Kooperationen forcieren
- Wohnen attraktiver und leistbarer machen
- Bedarfsorientierte Mobilitätsketten sicherstellen
- Für die Daseinsvorsorge neue und kreative Formen suchen
- Bildung vernetzen und weiterentwickeln
- Aktive Beteiligung und Gemeinschaftsbildung fördern

Die Akteure in NÖ-Mitte streben im Aktionsfeld „Daseinsvorsorge“ folgende Zielsetzungen an und setzen folgende Grundprinzipien um:

- Funktionen der Daseinsvorsorge und öffentliche Dienstleistungen werden regional bzw. kleinregional abgestimmt
- Die Ortskerne, insbesondere jene der Hauptorte, gilt es zu stärken
- Das Angebot für Kinder, Jugendliche und Ältere ausbauen
- NÖ-Mitte soll als Wissens- und Bildungsregion im Bewusstsein der BewohnerInnen verankert werden
- Öffentlichen Verkehr und nachhaltige Mobilität verbessern
- Bürgerbeteiligung ernst nehmen und ins Zentrum unseres Handelns stellen

Die Akteure in NÖ-Mitte streben im Aktionsfeld „**Kooperationssystem**“ folgende Zielsetzungen an und setzen folgende Grundprinzipien um:

- Wir wollen die NÖ.Regional.GmbH als steuernden Hauptakteur der Landes- und Regionalentwicklung im niederösterreichischen Kernraum positionieren
- Ähnliche Vorhaben der Hauptregionen gemeinsam vorantreiben
- Intensive Kooperation mit Wien
- Grenzüberschreitende und transnationale Kooperationen initiieren

3.2.6 MOBILITÄTSKONZEPT NIEDERÖSTERREICH 2030+

Das Land Niederösterreich hat eine lange Tradition konsequenter Verkehrsplanung und Verkehrspolitik: Die Verkehrskonzepte 1991 und 1997 – zwischenzeitlich mehrfach fortgeschrieben und aktualisiert – und die Fachkonzepte konkretisierten die bisherige Landesverkehrspolitik.

Aufbauend auf dem Niederösterreichischen Landesentwicklungskonzept 2004 und den Perspektiven für die Hauptregionen 2006 wurde im Jahr 2010 die Strategie „Verkehr Niederösterreich“ erstellt, um auf verkehrliche Trends flexibel reagieren zu können.

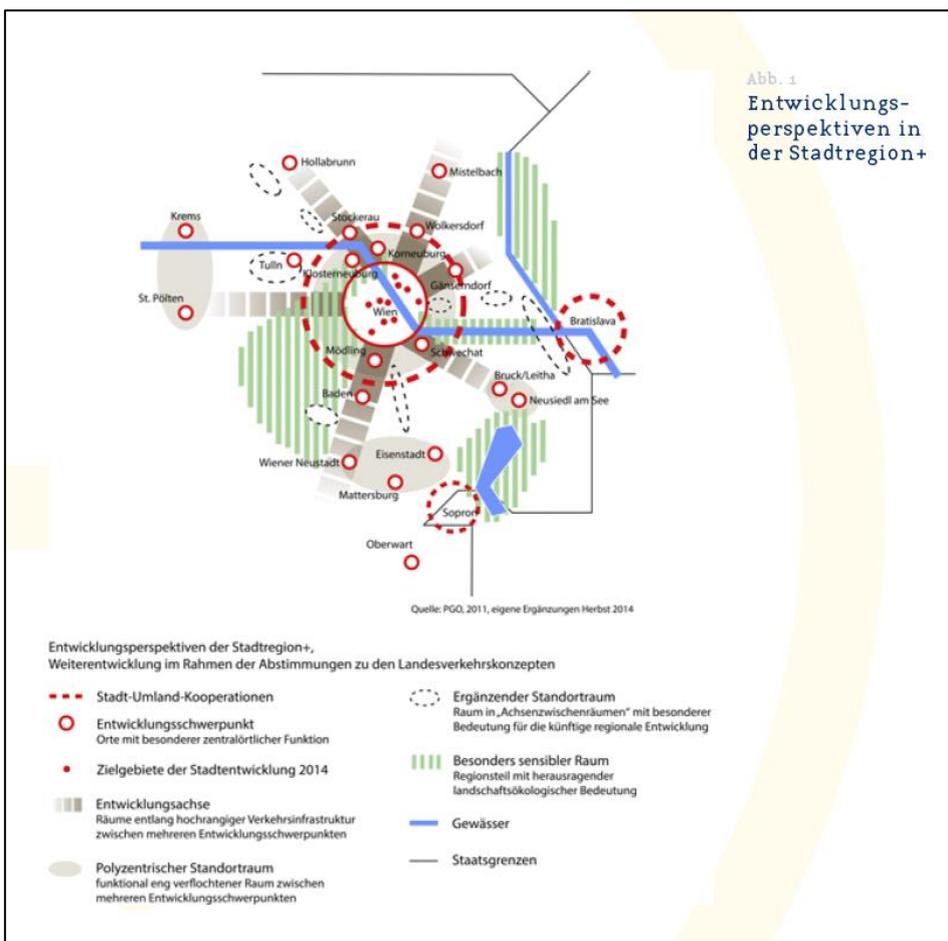
Mit dem neuen „Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+“ wird auf veränderte Rahmenbedingungen eingegangen, es ist nunmehr die Basis für die mittel- und langfristige Entwicklung des Gesamtverkehrssystems.

Der Strategie des Mobilitätskonzeptes Niederösterreich liegt ein Leitsatz zugrunde: Mobilität in ihrer Vielfalt sichern, zukunftsfähig gestalten und fördern.

Von Bedeutung für die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing sind vor allem die Schwerpunkte für den ländlichen Raum: Erreichbarkeit zentraler Orte und Einrichtungen verbessern, Regionallogistik fördern, das Straßennetz optimieren und Straßenprojekte standardisieren, Gemeinden und Regionen bei der Planung lokaler und regionaler Fußwege- und Radverkehrsnetze unterstützen, Angebote bei Breitband und Internet verbessern.

Bedeutung kommt Tulln auch als Teil der Stadtregion rund um Wien zu. Die steigende Attraktivität der Stadtregion lässt zusätzliche Pendlerströme erwarten.

Abbildung 4: Entwicklungsperspektiven der Stadtregion+



Quelle: AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+, St. Pölten, Juni 2015.

3.2.7 WIRTSCHAFTSSTRATEGIE NIEDERÖSTERREICH 2025

Niederösterreich ist ein dynamischer Wirtschaftsraum mit einem soliden Wirtschaftswachstum, das oft über dem österreichischen Durchschnitt liegt. Im November 2019 wurde eine neue „Wirtschaftsstrategie Niederösterreich“, mit Ausrichtung auf das Jahr 2025 beschlossen. Die neue Wirtschaftsstrategie soll die Qualität des Wirtschaftsstandorts Niederösterreich noch stärker in den Mittelpunkt stellen.

Vier Handlungsprinzipien, vier Kernstrategien und ein Bündel an Instrumenten bilden die Grundlage der Wirtschaftsstrategie Niederösterreich 2025.

Drei zentrale Ziele werden in der Strategieperiode 2020 bis 2025 verfolgt: Internationalität und Standortattraktivität weiter erhöhen, hochinnovativen Wirtschaftsstandort weiter ausbauen und nachhaltiges Unternehmerwachstum steigern.

3.2.8 TOURISMUSSTRATEGIE NIEDERÖSTERREICH 2025

Die Tourismusstrategie NÖ 2025 dient als Grundlage für die Tourismusentwicklung in Niederösterreich. Es werden drei Ziele verfolgt:

- Klare Positionierung als attraktives, inspirierendes, nachhaltiges und authentisches Urlaubsland
- Konsequenter Wertschöpfungs- und Qualitätsfokus
- Klare Forcierung von Innovation, Netzwerken und Synergien

Fokus der Strategie sind die vier zentralen nachfrage- und wertschöpfungsgenerierenden touristischen Geschäftsfelder des Landes Niederösterreich:

- Urlaubstourismus
- Tages- und Ausflugstourismus
- Gesundheitstourismus
- Wirtschaftstourismus (Meetings, Incentives, Conventions, Events)

Alle Ansätze und Maßnahmen der Tourismusstrategie 2025 zielen darauf ab, mit ihren Wirkungen und Effekten diese vier Geschäftsfelder gesamthaft zu stärken.

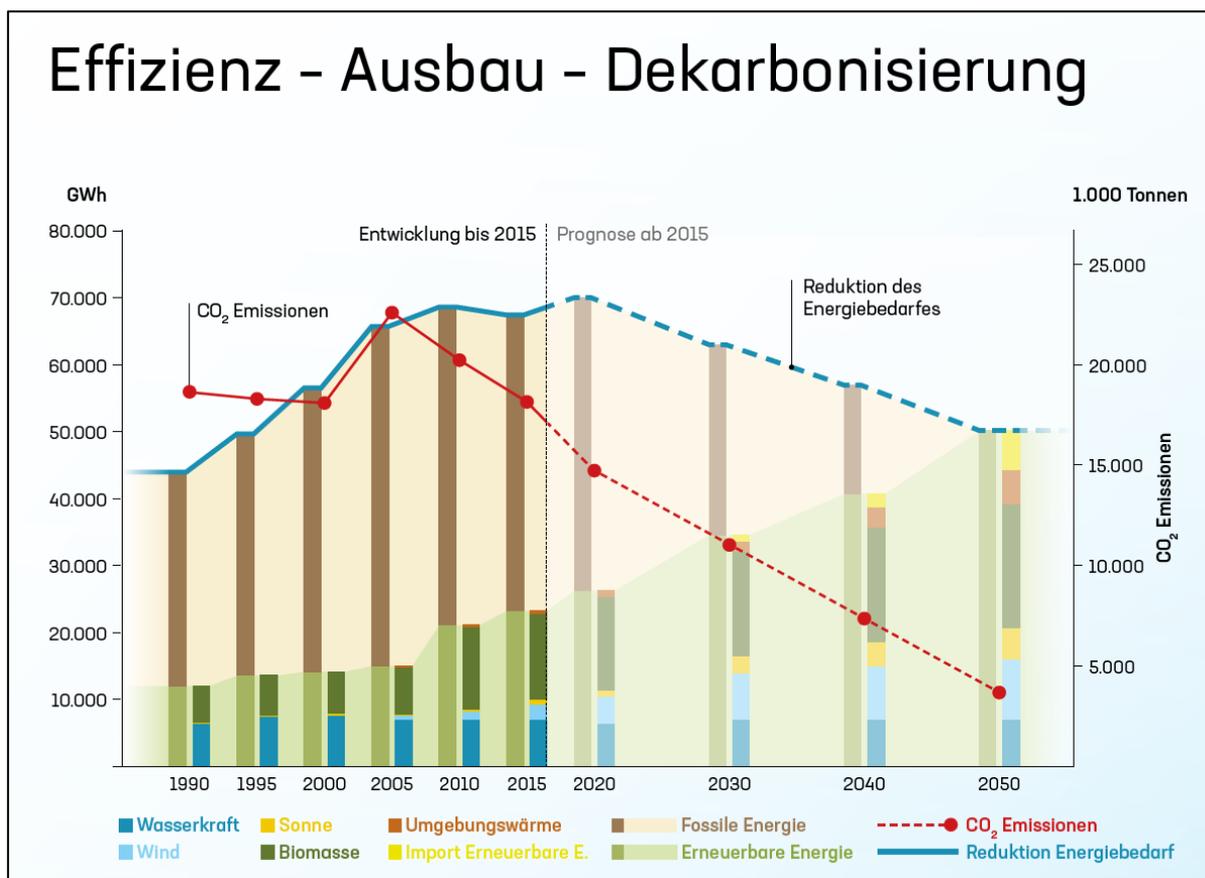
3.2.9 NÖ KLIMA- UND ENERGIEFAHRPLAN 2020 BIS 2030 MIT EINEM AUSBLICK AUF 2050

Am 13.6.2019 wurde der neue Klima- und Energiefahrplan im NÖ Landtag beschlossen. Damit stellt Niederösterreich die Weichen für eine saubere, erneuerbare und nachhaltige Energiezukunft. Mit ambitionierten, aber umsetzbaren Zielen soll Orientierung und Planbarkeit für die Gemeinden, die Wirtschaft und alle Menschen in NÖ geschaffen werden.

Konkrete Ziele bis 2030 sind:

- die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen um 36 Prozent
- die Erzeugung von 2.000 Gigawatt-Stunden Photovoltaik und 7.000 Gigawatt-Stunden Windkraft
- die Versorgung von 30.000 zusätzlichen Haushalten mit Wärme aus Biomasse und erneuerbarem Gas
- die Schaffung von 10.000 neuen Jobs durch „grüne Technologien“
- jeder fünfte Pkw auf NÖ Straßen soll elektrisch unterwegs sein

Abbildung 5: NÖ Zukunftsbild 2050



Quelle: AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Umwelt- und Energiewirtschaft RU3 (Hrsg.): NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020 bis 2030. St. Pölten, Juni 2019.

Niederösterreich will frei von Öl werden, verstärkt auf e-Mobilität setzen, vollständig aus der Kohlenutzung aussteigen und so den bereits eingeschlagenen Weg der Energiewende entschlossen weitergehen.

3.2.10 KEM & KLAR TULLNERFELD OST

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing befindet sich neben den Gemeinden Königstetten, Muckendorf-Wipfing, St. Andrä-Wördern und Tulbing in den Wirkungsbereichen der Klima- und Energie-Modellregion (KEM) Tullnerfeld Ost und der Klimawandelanpassungsmodellregion (Klar) Tullnerfeld Ost. Das übergeordnete Leitbild der Klima- und Energie-Modellregion Tullnerfeld Ost ist, dass die Region eine Vorreiterrolle in den Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz übernehmen soll. Im Vordergrund stehen hierbei die Themenbereiche Mobilität, Sanierung und Erneuerbare Energien (Umsetzungskonzept, KEM Tullnerfeld Ost, 2017).

Korrespondierend dazu ist die Vision der Klimawandelanpassungsmodellregion Tullnerfeld Ost ebenfalls eine Vorzeigeregion zu werden, die aufzeigt, wie eine nachhaltige, klimagerechte, sanfte und vernetzte Entwicklung funktionieren kann (Anpassungskonzept, KLAR Tullnerfeld Ost).

Von der KEM Tullnerfeld Ost wurde ein Umsetzungskonzept erstellt, in welchem unter anderem die IST-Situation bezüglich Energieversorgung in der Region dargestellt und eine Energie Potentialanalyse durchgeführt wurde. Auf Basis dieses Umsetzungskonzeptes konnte festgestellt werden, dass in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing die regionale Energieversorgung mit erneuerbaren Energien derzeit eine untergeordnete Rolle spielt.

In der Gemeinde gibt es keine Nahwärmanlage und keine Biogas-Anlage. Außerdem befinden sich keine Großwindanlagen in der Region, da sich laut sektoralem Raumordnungsprogramm des Landes Niederösterreich für Windkraftnutzung keine Eignungszone für Windkraft in der Region befindet. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing erzeugt erneuerbare Energie überwiegend durch die Nutzung thermischer Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und durch die Nutzung von Wasserkraft des Donaukraftwerks Greifenstein.

Im Zuge der Energie Potentialanalyse des Umsetzungskonzeptes der KEM Tullnerfeld Ost wurde hervorgehoben, welche verfügbaren Ressourcen für die Gewinnung von erneuerbaren Energien auf Grundlage der Charakteristik der Region in Frage kommen. Dazu zählen Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Biomasse-Nahwärmanlagen für öffentliche Gebäude und Wohnhausanlagen, Energieeffizienzmaßnahmen wie z.B. in den Bereichen thermische Sanierung und Straßenbeleuchtung. Aber auch Einzelanlagen im Haushaltsbereich stellen mögliche Schwerpunkte im Bereich der effizienteren Energienutzung dar.

ANALYSE ÜBERÖRTLICHE VORGABEN:

Die Vorgaben der Entwicklungskonzepte und Strategien des Landes NÖ zu den einzelnen sektoralen Themen Wirtschaft, Tourismus, Mobilität und Energie- und Klimawandel geben die Basis für die weitere Entwicklung des Landes und der Regionen vor. Die entsprechenden Zielfestlegungen werden bei der Entwicklung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde berücksichtigt.

Direkte Auswirkungen auf die Gemeinde haben die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RegROP) Wien Umland Nordwest. Insbesondere die regionalen Siedlungsgrenzen geben mittel- bis langfristig den Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung vor.

Wesentliche Themenfelder für die weitere Entwicklung der Gemeinde stellen die Themen Mobilität und die Entwicklung der Energieversorgung dar.

3.3 KOMMUNALE SITUATION

3.3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

3.3.1.1 Bevölkerungsentwicklung 1923-2020

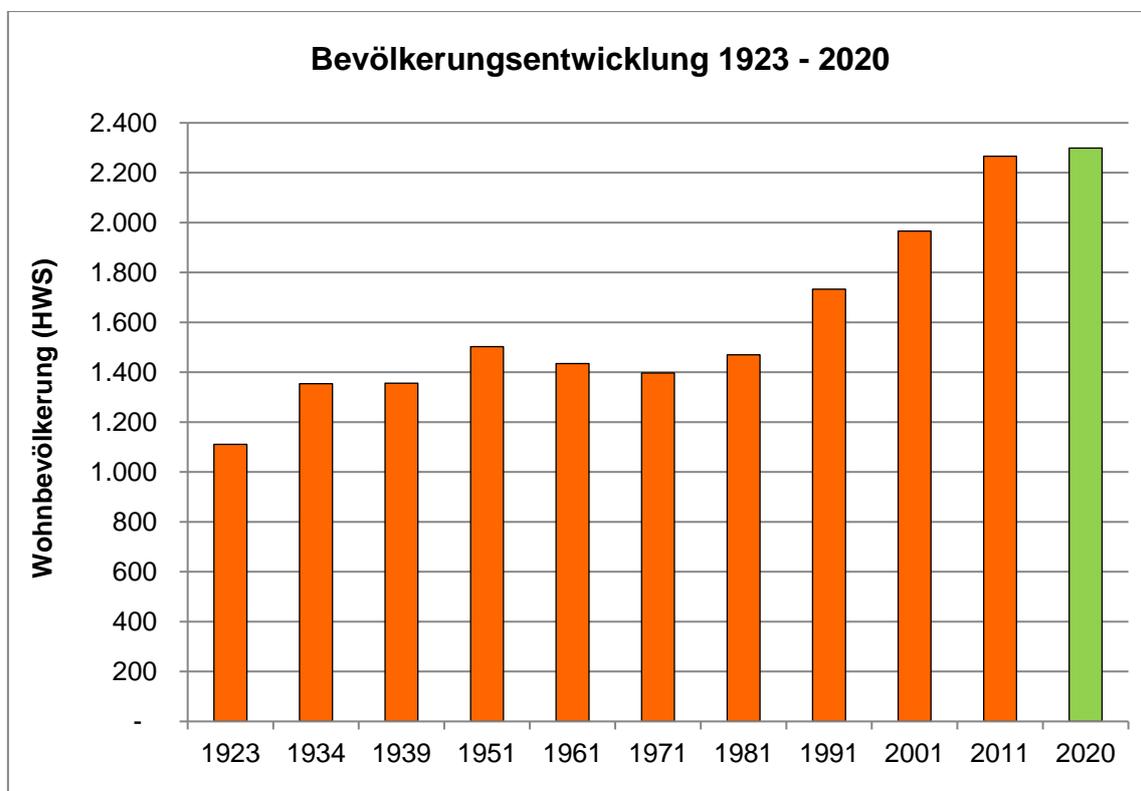
In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wechseln sich leichtes Bevölkerungswachstum und kurze Stagnationsphasen ab. Zwischen den 1950er und 1970er Jahren kam es zu einem geringen aber stetigen Bevölkerungsrückgang. Seit den 1980er Jahren ist ein hohes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, welches bis 2010 anhielt. Derzeit ist eine Stagnation bzw. nur ein leichtes Ansteigen der Bevölkerungszahlen festzustellen. Am 31. Dezember 2020 betrug die Bevölkerungszahl 2.299 Einwohner, 33 mehr als im Jahr 2011 (Registertzählung). In der vorliegenden Tabelle sind ausschließlich Hauptwohnsitze (HWS) berücksichtigt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Zeiselmauer-Wolfpassing 1923-2020

Jahr	1923	1934	1939	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	2020
Wohnbevölkerung	1.111	1.354	1.356	1.503	1.435	1.397	1.470	1.733	1.966	2.266	2.299

Quelle: Statistik Austria, Blick auf die Gemeinde; Eigene Darstellung. Wien, 2021.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Zeiselmauer-Wolfpassing 1923-2020



Quelle: Statistik Austria, Blick auf die Gemeinde; Eigene Darstellung. Wien, 2021.

3.3.1.2 Bevölkerungsentwicklung nach Katastralgemeinden

Die positive Entwicklung der Wohnbevölkerung zwischen 2011 und 2019 zeigt sich in der KG Zeiselmauer. In der KG Wolfpassing ist in diesem Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von 1,1 % zu verzeichnen. Im Zeitraum von 2001 bis 2011 ist in beiden Katastralgemeinden ein Bevölkerungsanstieg festzustellen.

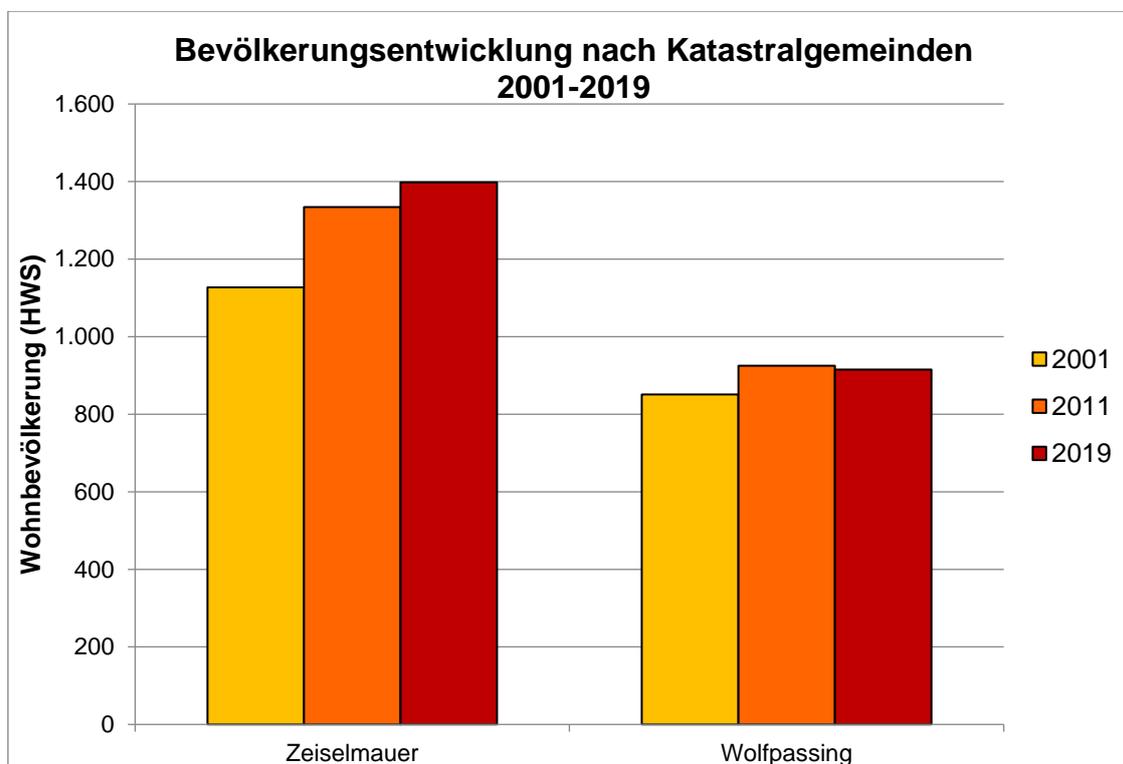
Zu beachten ist, dass die Siedlungsgebiete der beiden Ortschaften Zeiselmauer und Wolfpassing mittlerweile zusammengewachsen sind. Daher wurde die Katastralgemeindengrenze für die dargestellte Statistik herangezogen. Eine eindeutige funktionale Unterteilung der beiden Ortschaften ist hingegen nicht mehr möglich.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach Katastralgemeinden 2001-2014 (HWS)

Katastralgemeinden	Wohnbevölkerung			Veränderung in %		
	2001	2011	2019	2001-2011	2011-2019	2001-2019
Zeiselmauer	1.127	1.334	1.398	18,4	4,8	24,0
Wolfpassing	851	925	915	8,7	-1,1	7,5
Summe	1.978	2.259	2.313	14,2	2,4	16,9

Quelle: Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing, Eigene Darstellung Wien, 2021. (Bevölkerungsstand: 31.12.2001/01.01.2011/01.01.2019)

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung nach Katastralgemeinden 2001-2019



Quelle: Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing, Eigene Darstellung Wien, 2021. (Bevölkerungsstand: 31.12..2001/01.01.2011/01.01.2019)

3.3.1.3 Bevölkerungsentwicklung nach Haupt- und Nebenwohnsitzen

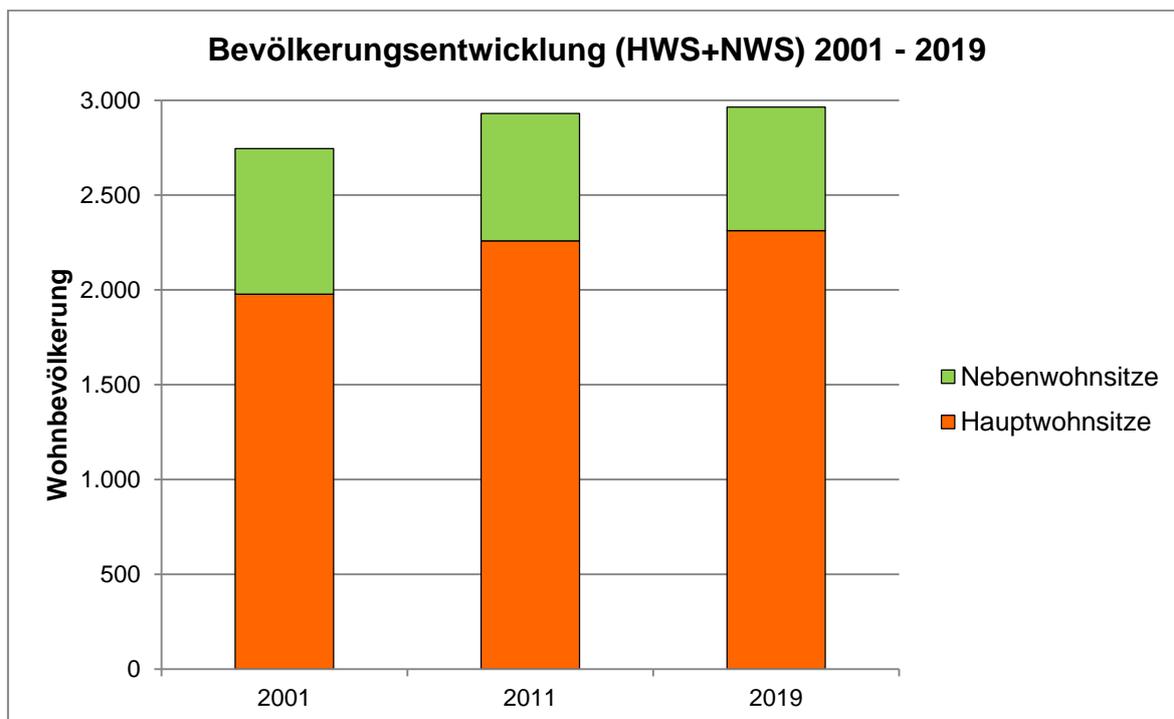
Die Zahl der Hauptwohnsitze (HWS) ist – wie oben bereits beschrieben – zwischen 2001 und 2011 deutlich gestiegen, während von 2011 bis 2019 nur ein leichter Anstieg festzustellen ist. Die Zahl der Nebenwohnsitze (NWS) ist stetig gesunken.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung nach Haupt- und Nebenwohnsitzen 2001-2019

Jahr	Haupt- und Nebenwohnsitze			Veränderung in %		
	2001	2011	2019	2001-2011	2011-2014	2001-2019
Hauptwohnsitze	1.978	2.259	2.313	14,2	2,4	16,9
Nebenwohnsitze	767	672	651	-12,4	-3,1	-15,1
Gesamtbevölkerung	2.745	2.931	2.964	1,8	-0,7	1,8

Quelle: Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing, Eigene Darstellung. Wien, 2021. (Bevölkerungsstand: 31.12.2001/01.01.2011/01.01.2019)

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung nach Haupt- und Nebenwohnsitzen 2001-2019



Quelle: Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing, Eigene Darstellung. Wien, 2021. (Bevölkerungsstand: 31.12.2001/01.01.2011/01..01.2019)

Die Zahl der Nebenwohnsitze in Zeiselmauer-Wolfpassing betrug im Jahr 2011 22,9 % der Gesamtbevölkerung (HWS+NWS). Das Verhältnis der Nebenwohnsitze in Niederösterreich (18,5 %) und im Bezirk Tulln (20,2 %) aus dem Jahr 2011 weist im Vergleich zu Zeiselmauer-Wolfpassing einen geringeren Anteil an Nebenwohnsitzen an der Gesamtbevölkerung auf. Bis zum Jahr 2019 ist diese Relation in Zeiselmauer-Wolfpassing in einem geringen Ausmaß gesunken (22,0 %), da bei gleichzeitigem Anstieg der Hauptwohnsitze die Zahl der Nebenwohnsitze leicht gesunken ist.

Der Anteil der Nebenwohnsitze an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2019 ist in der Ortschaft Zeiselmayer höher (13,4 %) als in der Ortschaft Wolfpassing (8,6 %).

3.3.1.4 Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und Wanderungsbilanz

Zwischen den Jahren 2016 und 2017 war in der Gemeinde Zeiselmayer-Wolfpassing eine positive Geburtenbilanz festzustellen. Diese sank jedoch bis 2019 in den negativen Bereich. Dies ist ein Zeichen der Überalterung der Bevölkerung.

Die Wanderungsbilanz war in den Jahren 2016 bis 2018 positiv, wohingegen im Jahr 2019 eine negative Wanderungsbilanz zu verzeichnen war.

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz

	2016		2017		2018		2019	
	absolut	in % von 15	absolut	in % von 16	absolut	in % von 17	absolut	in % von 18
Geburtenbilanz	5	0,2	1	0,0	-3	-0,1	-4	-0,2
Wanderungsbilanz	27	1,2	13	0,6	10	0,4	-8	-0,3
Gesamt	32,0	1,4	14,0	0,6	7,0	0,3	-12,0	-0,5

Quelle: Statistik Austria, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Datenbank POPREG.

Der Wanderungssaldo ist in den Jahren 2010 bis 2019 meist negativ, es kommt daher zu mehr Wegzügen als Zuzügen.

Tabelle 6: Wanderungen 2010-2012 und 2019

	Zuzüge				Wegzüge				Wanderungssaldo			
	2010	2011	2012	2019	2010	2011	2012	2019	2010	2011	2012	2019
Zeiselmayer-Wolfpassing	112	115	99	116	132	107	111	124	-20	8	-12	-8

Quelle: Statistik Austria, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung, Datenbank POPREG.

3.3.1.5 Bevölkerungsentwicklung nach Alter

Der Anteil der Altersgruppe bis unter 15 nimmt seit 2011 relativ betrachtet ab, wobei auch die absolute Zahl bis 2020 gesunken ist. Für den Anteil der 15 bis 64-Jährigen gilt sinngemäß das gleiche. Die Altersgruppe 64 und älter hat hingegen sowohl in absoluten als auch relativen Zahlen deutlich zugenommen.

Tabelle 7: Bevölkerung nach Altersgruppen 2011-2020

Altersgruppe	absolut		relativ [%]	
	2011	2020	2011	2020
bis unter 15	357	345	15,8	15,0
15 bis 64	1.480	1.460	65,3	63,5
65 und älter	429	494	18,9	21,7
Summe	2.266	2.299	100,0	100,0

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Demographische Daten, Datenbank POPREG.

3.3.1.6 Haushaltsentwicklung

Die Gesamtanzahl der privaten Haushalte stieg in Zeiselmauer-Wolfpassing seit dem Jahr 2001 an und erreichte 2011 einen Stand von 963 Haushalten. Die Zunahme der Haushaltszahlen überstieg darüber hinaus die Zunahme der Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum, was dem allgemeinen Trend nach kleiner werdenden Haushaltsgrößen entspricht.

Im Jahr 2011 lag die Zahl der Haushalte in Zeiselmauer-Wolfpassing bei einem Wert von 963. Die Anzahl der privaten Haushalte hat sich daher in den Jahren von 2001 bis 2011 um 17,6 % erhöht. Im Jahr 2018 lag die Anzahl der privaten Haushalte bereits bei einem Wert von 1.006. Dies bedeutet eine Veränderung von 4,5 vom Jahr 2011 bis 2018.

Tabelle 8: Private Haushalte 2001-2011

	private Haushalte		Veränderung in %
	2001	2011	2001-2011
Zeiselmauer-Wolfpassing	819	963	17,6
Bezirk Tulln	36.272	40.964	12,9
Niederösterreich	622.746	679.828	9,2

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Wohnbevölkerung nach Gemeinden; Statistik der Standardsfälle, Datenbank POPREG.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich aus der Relation zwischen den Einwohnerzahlen und der Anzahl der Haushalte. Zwischen 2001 und 2011 ist – ganz dem österreichischen Trend folgend – auch in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ein Rückgang der Haushaltsgrößen (Einwohner pro Haushalt) festzustellen. 2001 liegt der Wert noch leicht unter den Durchschnittswerten im Bezirk Tulln und im Land Niederösterreich. Im Jahr 2011 haben sich die Durchschnittswerte von Zeiselmauer-Wolfpassing, Bezirk Tulln und Land Niederösterreich weitestgehend angeglichen. Dem Trend folgend liegt im Jahr 2018 der Wert der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei 2,27.

Tabelle 9: Durchschnittliche Haushaltsgröße 2001-2011

	durchschnittliche Haushaltsgröße	
	2001	2011
Zeiselmauer - Wolfpassing	2,40	2,35
Bezirk Tulln	2,43	2,34
Niederösterreich	2,46	2,35

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Wohnbevölkerung nach Gemeinden; Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG.

ANALYSE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG:

Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing zeigt ab den 1980er Jahren sehr starke Zunahmen, die hauptsächlich durch eine starke Zuwanderung geprägt waren. Ab 2011 kann eine Stagnation der Bevölkerungszunahme und somit eine geringere Entwicklung in der Gemeinde beobachtet werden.

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich überwiegend durch Wanderungsbewegungen, die sich jedoch maßgeblich reduziert haben. Gleichzeitig ist auch die Geburtenrate in den letzten Jahren gesunken, sodass auch in diesem Bereich eine leicht negative Bilanz zu verzeichnen ist. Dadurch ergibt sich insgesamt ein stagnierendes Wachstum.

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigt sich ein Trend zur Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen und somit eine zunehmende Überalterung der Gesellschaft.

Der Anteil der Nebenwohnsitze in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist höher als der Anteil an Nebenwohnsitzen in Niederösterreich bzw. im Bezirk Tulln. Dies ist möglicherweise auf die Attraktivität der Gemeinde als Wochenenddomizil in den Sommermonaten zurückzuführen (Lage im Bereich des Wienerwaldes, Badehütten an der Donau).

Die Entwicklung der Haushaltsgrößen zeigt, wie im gesamten Land, eine sinkende Tendenz. Daraus ist ein Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner ableitbar.

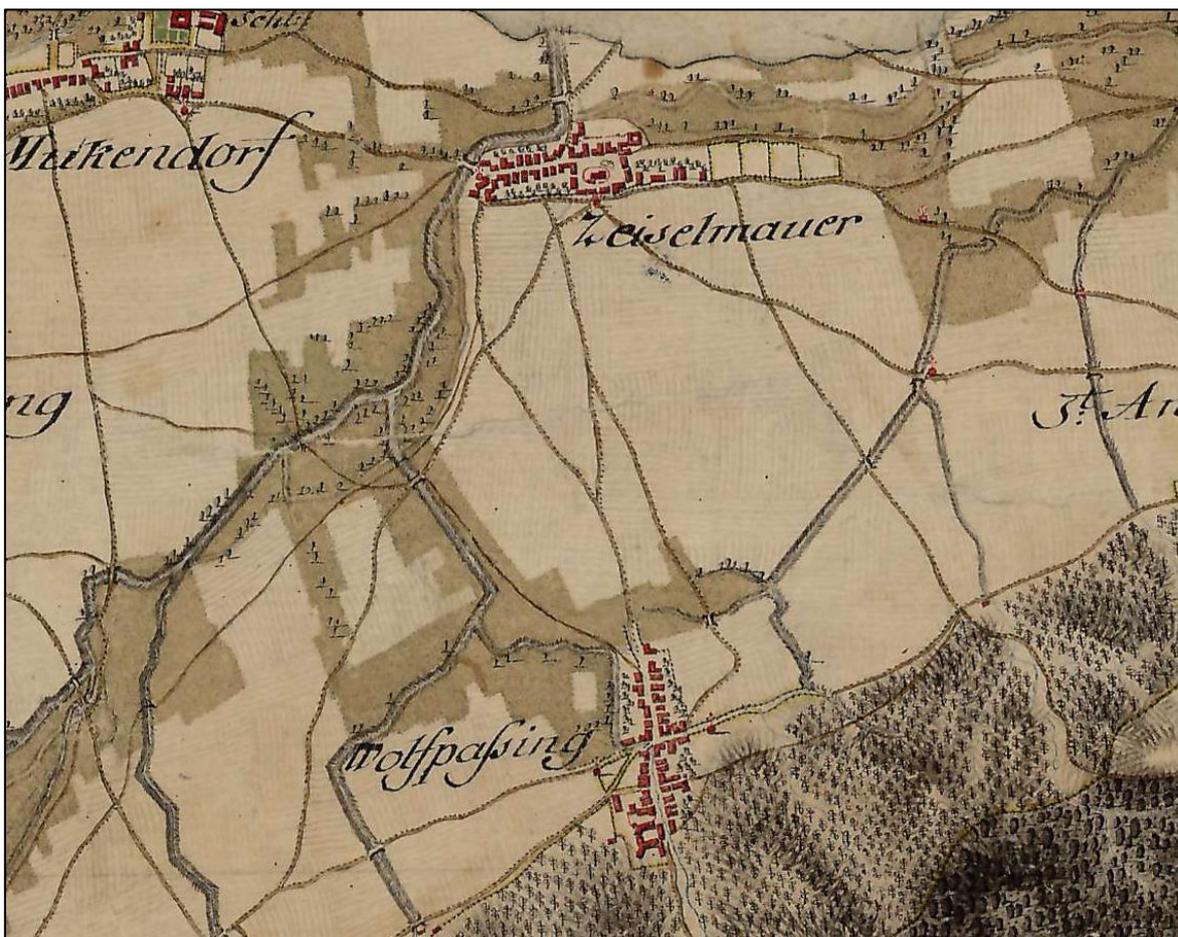
Die positiven Rahmenbedingungen (Nähe zu Wien, gute Verkehrsanbindung, attraktiver Wohnstandort, naturräumliche Gegebenheiten, etc.) ermöglichen jedoch eine weitere Entwicklung in der Gemeinde.

3.3.2 SIEDLUNGSWESEN

3.3.2.1 Siedlungsstruktur

Für die Entwicklung des modernen Zeiselmauer waren zwei historische Voraussetzungen entscheidend: die Donauregulierung (1870er Jahre) machte den Ort erstmals in seiner Geschichte sicher vor Donauhochwässern und durch die Eröffnung der Franz-Josefs-Bahn (1871) rückte Zeiselmauer in den Nahbereich der Großstadt Wien.

Abbildung 9: Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)



Quelle: Österreichisches Staatsarchiv: Historische Karten der Habsburger Monarchie: <http://mapire.eu>, November 2014.

Das nahe der Donau gelegene Zeiselmauer befindet sich an der Stelle, an der ein römisches Kastell errichtet wurde. Bis heute bestimmen daher die römischen Bauten den Ortskern (Burgus, Fächerturm, Körnerkasten). Die B 14 führt heute durch den alten Ortskern und stellt die wichtigste Verbindung in der Region dar sowie aufgrund der Verkehrszahlen gleichzeitig eine Barriere. Die Franz-Josefs-Bahn liegt südlich des Ortskerns. Durch den lebhaften Zuzug entwickelte sich der Ortsteil Neu-Zeiselmauer, welcher südlich der Franz-Josefs-Bahn gelegen ist. Durch die Entwicklung des Ortsgebiets in Richtung Süden durchschneidet die Bahntrasse heute das Siedlungsgebiet.

Der Ortskern der Ortschaft Wolfpassing befindet sich im Bereich der Bahnhofstraße sowie der Massingergasse, die nord-süd-gerichtet sind. Das Siedlungsgebiet dehnte sich in weiterer Folge in westliche und östliche Richtung, entlang der L 118 aus. Außerdem entwickelte sich das Siedlungsgebiet in Richtung Norden, weswegen die Ortsgebiete von Zeiselmauer und Wolfpassing in jüngster Zeit zusammengewachsen sind. Sie gehen bereits heute ineinander über, eine exakte funktionale Unterteilung der beiden Ortschaften ist daher nicht mehr möglich.

3.3.2.2 Flächenwidmung / Flächennutzung

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing liegt in der Fassung der 7. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 29. September 2016) vor. Auf eben diesem Stand baut die vorliegende Flächenbilanz auf.

Tabelle 10: Flächenbilanz

Bauland	gewidmet [ha]	bebaut [ha]	unbebaut [ha]	unbebaut [%]
Wohngebiete	93,50	75,63	17,87	19,12%
Kerngebiete	1,97	1,97	0,00	0,0
Agrargebiete	7,75	7,39	0,36	4,64%
<i>Wohnbauland</i>	<i>103,22</i>	<i>84,99</i>	<i>18,23</i>	<i>17,66%</i>
Betriebsgebiete	8,79	4,64	4,15	47,22%
Industriegebiete	2,12	2,12	0,00	0,0
Sondergebiete	3,76	3,47	0,29	7,72%
Summe	117,90	95,22	22,67	19,23%

Quelle: Flächenwidmungsplan (Stand: 7. Änderung), Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing, eigene Berechnung; Stand der Reserveflächen: Juli 2022.

Insgesamt sind Flächen im Ausmaß von 117,90 ha als Bauland gewidmet. Davon sind 22,67 ha unbebaut, was einem Anteil von rund 19 % entspricht. 103,22 ha des Baulandes stehen für Wohnzwecke zur Verfügung (Bauland Wohngebiet, Bauland Kerngebiet und Bauland Agrargebiet). Davon sind rund 18 ha (17,66 %) nicht bebaut. Der Großteil der Baulandreserven sind Baulücken innerhalb des Siedlungsgebiets. Teilweise stehen auch größere Reserveflächen an den Siedlungsrändern zur Verfügung, die teilweise als Aufschließungszonen festgelegt sind (z.B. Aufschließungszone nördlich der Römergasse in Zeiselmauer). Der Großteil der Baulandreserven befindet sich in den jüngsten Siedlungsgebieten zwischen den beiden Ortskernen von Zeiselmauer und Wolfpassing.

Der Schwerpunkt der Betriebs- und Industriegebiete der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing befindet sich im Osten des Gemeindegebiets zwischen der B 14 und der Trasse der Franz-Josefs-Bahn. Der Reservenanteil im Bauland Betriebsgebiet beträgt rund 55 %, d.h. mehr als die Hälfte der Flächen sind noch nicht bebaut. Der Großteil davon befindet sich im Betriebsgebiet an der Gemeindegrenze zu St. Andrä-Wördern, welches sukzessive bebaut wird. Im Bauland Industriegebiet, welches auf einem einzelnen Grundstück festgelegt ist (Just Leitern AG), gibt es keine Baulandreserven.

Die Reserven im Bauland Sondergebiet sind gering. Unbebaute Grundstücke gibt es lediglich im Badehüttengebiet an der Donau.

Die Verteilung der Baulandreserven (siehe Karte „Grundlagenforschung - Siedlungsweisen“) zeigt, dass es zahlreiche Baulücken innerhalb des Ortsgebiets gibt, andererseits auch vereinzelte größere, zusammenhängende unbebaute Flächen in Randlage. Viele der noch unbebauten Flächen werden gehortet und stehen daher voraussichtlich für eine Bebauung langfristig nicht zur Verfügung.

Insgesamt sind 2,52 ha der 17,87 ha Baulandreserven (14,10 %) im Bauland Wohngebiet als Aufschließungszonen gewidmet. Im Bauland Betriebsgebiet sind 1,7 ha der 4,15 ha Baulandreserven im Betriebsgebiet (40,96 %) als Aufschließungszonen festgelegt.

Tabelle 11: Aufschließungszonen

Aufschließungszone	Fläche [ha]
BW-A12	0,83
BW-A16	0,54
BW-A18	1,15
BB-A2	1,15
BB-A4	0,52
BB-A5	0,03
Summe	4,22

Quelle: Flächenwidmungsplan (Stand: 7. Änderung; 29. September 2016), Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing.

In mehreren Bereichen der Gemeinde sind Siedlungsgrenzen gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest festgelegt (siehe Kapitel 3.2.1). Die Nutzung der Baurechtsaktion des Landes Niederösterreich ist in Zeiselmauer-Wolfpassing möglich. Vereinzelt wurden in diesem Rahmen bereits Grundstücke bebaut.

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing weist derzeit eine durchschnittliche Einwohnerdichte von rund 27 Einwohnern (Hauptwohnsitze) pro Hektar bebautem Wohnbauland auf (d.h. rd. 370 m² bebautes Wohnbauland pro Einwohner). Dieser Wert ist vergleichsweise niedrig. Er spiegelt das stark von Einfamilienhausstrukturen geprägte Siedlungsgebiet mit nur wenigen verdichteten Bereichen wider.

3.3.2.3 Bautätigkeit

Die Gesamtzahl der Gebäude wuchs von 2011 bis 2020 um fast 100 Gebäude an. Dies bedeutet eine Veränderung von 7,1 %. Dieser Wert liegt unter dem Durchschnitt des Bezirks Tulln bzw. dem Durchschnitt des Landes Niederösterreich.

Tabelle 12: Anzahl der Gebäude 2001-2011

	Gebäude			Veränderung in %
	2001	2011	2020	2011-2020
Zeiselmauer-Wolfpassing	1.107	1.203	1.288	7,1
Bezirk Tulln	37.718	40.523	48.743	20,3
Niederösterreich	553.604	591.433	695.504	17,6

Quelle: Statistik Austria, GWR, RZ2011, GWZ2001, HWZ71-91.

In den Jahren 2016 bis 2020 wurden insgesamt 15 neue Wohngebäude mit 15 Wohneinheiten errichtet. Es wurden daher ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet.

Tabelle 13: Bautätigkeit 2016-2020

Jahr	Gebäude	Wohnungen
2016	8	8
2017	2	2
2018	0	0
2019	3	3
2020	2	2
Gesamt	15	15

Quelle: Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing, Juni 2021.

3.3.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing befinden sich – gemäß der Auskunft des Bundesdenkmalamtes, Landeskonservatorat für Niederösterreich – mehrere archäologische Fundgebiete:

- KG Wolfpassing: Gst. Nr. 634/51, 634/1, 634/11 (unverbaute Flächen): bronzezeitliches Gräberfeld
- KG Wolfpassing: Gst. Nr. 463/1: neuzeitliche Bestattungen
- KG Wolfpassing: Gst. Nr. .29 (unverbaute Fläche): mittelalterlicher Wirtschaftshof

- KG Zeiselmauer: Gst. Nr. (unverbaute Flächen) 472/3, 472/2, 466/2, 467, .277, 460/2, 458/4, 454/4, 454/6, 454/7, 453/3, 451/17, 451/18, 451/19, 451/3, 451/1, 451/43, 451/15, 451/16, 451/24, 451/14, 451/13, 451/12, 451/11, 451/10, 451/22, 451/26, 451/6, 451/5, 451/4, 458/19, 454/8, 459/2, .95, 453/2, 453/7, .60, 454/1, 458/3, 460/3, 460/4, 460/6, 460/5, 460/11, 460/10, 460/8, 460/9, 460/7, 460/12, 458/2, 458/21, 451/27, 451/25, 454/5, 460/1, 436/4, 436/61, 436/66, 436/64, 436/7, 436/63, 436/8, 436/40, 436/39, 436/37, 436/9, 436/12, 436/51, 436/52, 436/53, 436/54, 436/11, 436/15, 436/68, 436/55, 436/56, 436/17, 436/14, 436/72, 436/13, 436/69, 436/41, 436/59, 436/60, 436/58, 436/38, 436/36, 451/21, 1301/2, 437/157, 451/89: römische Vicusverbauung
- KG Zeiselmauer: Gst. Nr. 1337, 1340/8, 1261, 1265/2, 1265/1, .17, 1340/7, 1258, .18, 1267, 1264/2, 1339, 1256/1, 1256/2, 1304/2, 1255, 1274/1, 1274/8, .64, 1338/3, 1249, 1248/4, 1251, 1324, 1338/2, 1254, 1252, .168, 1271/4, .10/2, .10/1, 1270/1, 1270/2, 1270/3, .10/3, 1263/2, 1264/3, 1264/1, .6, 1271/3, 1271/2, .5, .9, .86, .89, .4/2, .4/1, .57, .58/1, .58/2, .62/1, .62/4, .62/2, 1342, .77, .63, .170, .141, .14, 1272/5, 1272/1, 1274/7, 1274/3: römisches Kastell
- KG Zeiselmauer: Gst. Nr. (unverbaute Flächen) 472/4, 474/6, .119, 474/5, 474/2, 475/1, 475/3, 474/4, 474/3, 477/3, 477/4, 477/5, 477/1, 477/6, 480, 481/1, 485/1, .109, 483/1, 484/2, 487/2, 490/1, 491/2, 498, 499, 490/3, 485/3, 485/4, 474/4, 478/3, 478/4, 478/1, 479/6, 479/1, 479/7, 479/8, 479/2, 479/3, 486/2, 488/1, 489/3, 493/5, 493/4, 489/1, 493/3, 493/1, .105, .104, .103, 489/2, 488/2, 486/1, .94, 479/5, 500/1, 500/2, 497, 495, 494/1, 496/2, 1304/2, 1304/6, 1304/7, 501, 502, 1468, 1469/2, 1469/1, 1470, 1471: römisches Gräberfeld und Straße
- KG Zeiselmauer: Gst. Nr. (unverbaute Flächen) 436/24, 436/25, 436/26: römische Vicusverbauung
- KG Zeiselmauer: Gst. Nr. (unverbaute Flächen) 389/3, 389/4, 389/6, 389/7, 389/8, 389/9, 389/44, 389/24, 389/46, 389/22, 389/21, 389/20, 389/19, 389/18, 389/25, 389/10, 389/11, 389/13, 389/14, 389/16, 389/15, 1303, 437/52, 437/51, 437/50, 437/49, 437/48, 437/47, 437/53, 437/54, 437/55, 437/56, 437/58, 437/59, 437/60, 437/61, 437/149, 437/12, 437/13, 437/14, 437/11, 437/10, 437/9, 437/8, 437/7, 437/160, 437/16, 437/17, 437/18, 437/19, 437/148: römisches Gräberfeld

Das Bundesdenkmalamt empfiehlt, diese Bereiche von Verbauung freizuhalten bzw. unbedingt erforderliche Bodeneingriffe auf ein Mindestmaß zu beschränken und der Abteilung für Archäologie des Bundesdenkmalamtes rechtzeitig bekannt zu geben, sodass eine begleitende archäologische Untersuchung möglich ist.

Im Gemeindegebiet gibt es weiters zahlreiche Objekte, die per Verordnung oder per Bescheid unter Denkmalschutz stehen:

- Schloss Am Hof, Massingergasse 26, Gst. Nr. 29, KG Wolfpassing
- Hügelgrab In Erlen, In Erlen, Gst. Nr. 1100/1, 1100/5, 1100/6, 1100/8, 1100/9, 1100/11, 1100/12, 1100/14, KG Zeiselmauer

- Pfarrhof, Kirchenplatz 14, Gst. Nr. .6, KG Zeiselmauer
- Wehranlage/befestigte Siedlung der Röm. Kaiserzeit, Kohortenkastell Cannabica, Ortsried, Gst. Nr. 1252; 1256/1, 1256/2; 1304/2; 1324; 1338/2, 1338/3, 1339; 1340/7, KG Zeiselmauer
- Römisches Kastell, Schulgasse 6 u. 8, Gst. Nr. .141; 1324, KG Zeiselmauer
- Kath. Pfarrkirche Unbefleckte Empfängnis Mariens, Gst. Nr. .64, KG Zeiselmauer
- Schüttkasten (herrschaftlich), Körnerkasten, Gst. Nr. 1271/4, KG Zeiselmauer
- Fächerturm des röm. Kastells, Gst. Nr. 1270/1, KG Zeiselmauer

ANALYSE SIEDLUNGSWESEN:

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing besteht aus zwei Ortschaften, die bereits zusammengewachsen sind und somit ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet bilden. Die Bautätigkeit der jüngsten Vergangenheit findet im Bereich zwischen den Ortszentren von Zeiselmauer und Wolfpassing statt. Dort befinden sich auch die meisten Baulandreserven.

Die Gemeinde weist insgesamt Wohnbaulandreserven von rund 18,23 ha bzw. 17,66 % auf. Diese bestehen zum Großteil aus Baulücken innerhalb des Siedlungsgebiets, teilweise auch aus größeren Reserveflächen an den Siedlungsrändern. Für viele der noch unbebauten Flächen ist jedoch keine Verfügbarkeit gegeben. Aufgrund dieser Problematik ist die Baulandmobilisierung zu forcieren. Weiters ist bei zukünftigen Baulandausweisungen jedenfalls verstärkt auf die Sicherung der Verfügbarkeit zu achten (z.B. durch Baulandverträge). Die Erweiterbarkeit des Siedlungsgebiets ist teilweise durch Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest eingeschränkt.

Innerörtliche Betriebsgebiete sind kaum vorhanden, der Schwerpunkt der Betriebs- und Industriegebiete der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing befindet sich im Osten des Gemeindegebiets zwischen der B 14 und der Trasse der Franz-Josefs-Bahn. Die Gebiete werden sukzessive bebaut, Flächenreserven sind im Ausmaß von rund 4,15 ha (Bauland Betriebsgebiet) vorhanden.

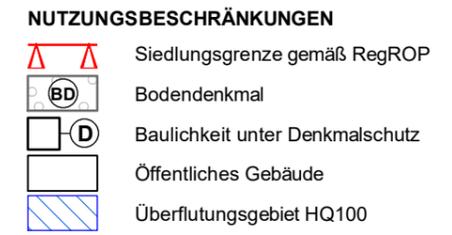
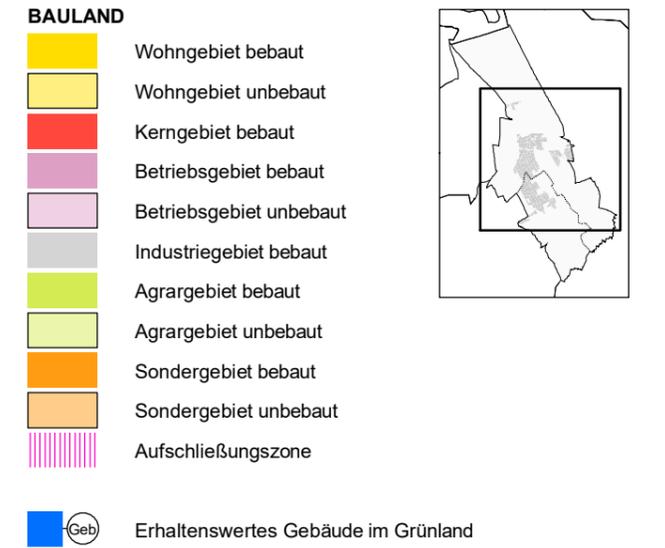
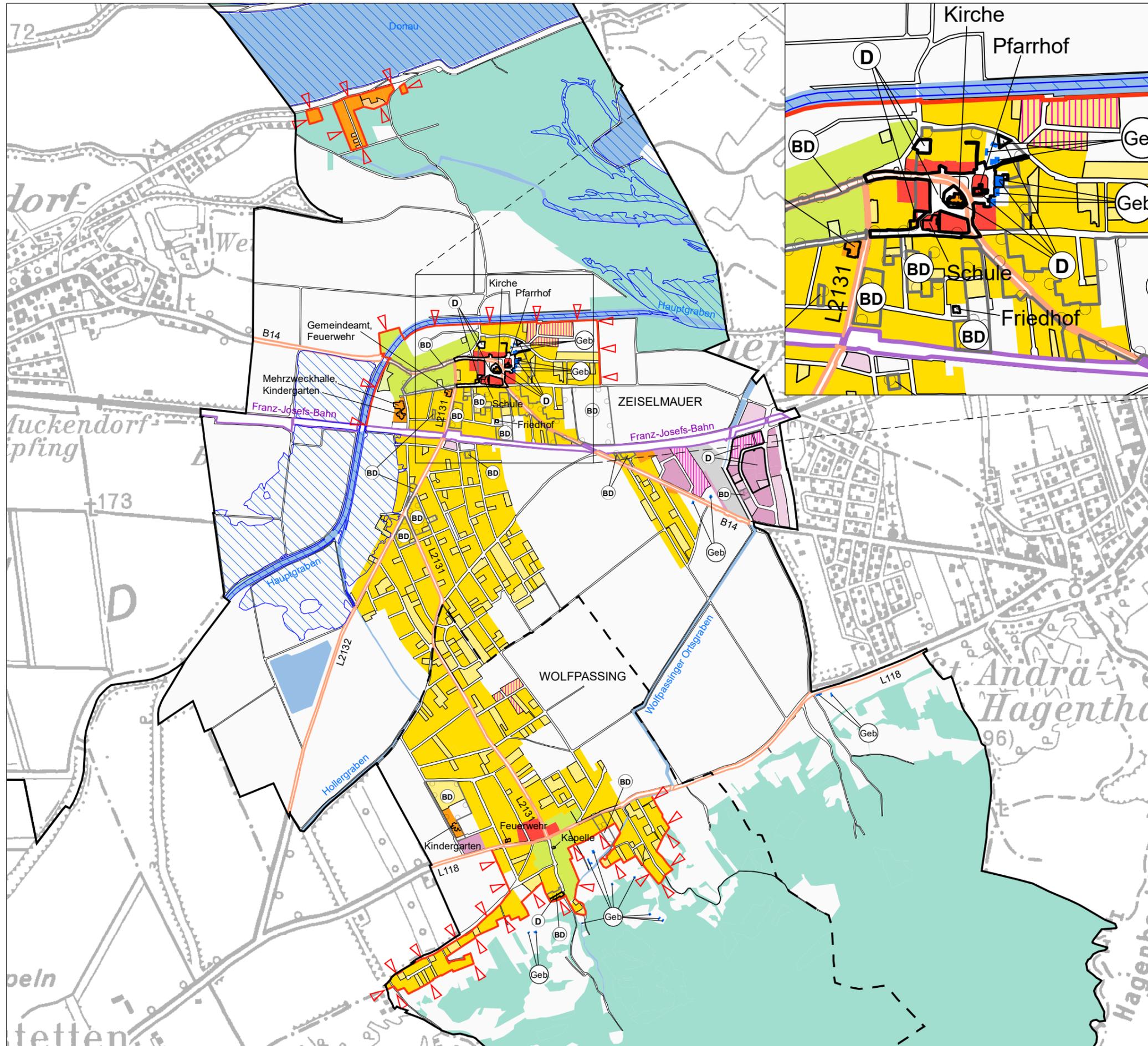
Die Bautätigkeit in der Gemeinde wird von der Einfamilienhausbebauung dominiert, auch im Bestand beherrschen Einfamilienhäuser das Ortsbild. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich eine äußerst geringe Einwohnerdichte.

Aufgrund der römischen Vergangenheit verfügt insbesondere die Ortschaft Zeiselmauer über ein beachtliches Erbe an archäologischen Fundgebieten, historischen Bauten und Denkmälern, die bei zukünftigen baulichen Maßnahmen – insbesondere innerhalb des Ortszentrums – zu berücksichtigen sind.

GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlagenforschung
Siedlungswesen



Quelle: Gemeinde; NÖ Land; eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: 9. Änderung FWP;
ÖK50 (c) NÖ Land, BEV



Bearbeitung: S. Hödl, Msc
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer
GZ: G14082 / Stand: November 2022

BÜRO DR. PAULA

3.3.3 ARBEIT UND WIRTSCHAFT

3.3.3.1 Arbeitsstätten und Beschäftigte

Im Jahr 2001 gab es in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing 72 Arbeitsstätten mit insgesamt 306 Beschäftigten. Die Zahl der Arbeitsstätten sowie der Beschäftigten stieg in den Jahren 2001 bis 2011 stark an (122 Arbeitsstätten, 454 Beschäftigte). Die Zunahme liegt in Bezug auf die Arbeitsstätten im Bezirksdurchschnitt sowie über dem Durchschnitt des Landes Niederösterreich. In Bezug auf die Beschäftigten fiel die Zunahme stärker aus als im Bezirk bzw. dem Land. Die Statistik zeigt, dass die Gemeinde ihre Attraktivität als Betriebsstandort im betrachteten Zeitraum wesentlich steigern konnte.

Zu beachten ist, dass Arbeitsstätten und Beschäftigte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in der vorliegenden Statistik nicht berücksichtigt sind.

Tabelle 14: Anzahl der Arbeitsstätten 2001-2011

	Arbeitsstätten		Veränderung in %
	2001	2011	2001-2011
Zeiselmauer - Wolfpassing	72	122	69,4
Bezirk Tulln	4.039	6.972	72,6
Niederösterreich	68.530	105.229	53,6

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Arbeitsstättenzählung.

Tabelle 15: Anzahl der Beschäftigten 2001-2011

	Beschäftigte		Veränderung in %
	2001	2011	2001-2011
Zeiselmauer - Wolfpassing	306	454	48,4
Bezirk Tulln	27.409	32.713	19,4
Niederösterreich	551.106	650.718	18,1

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Arbeitsstättenzählung.

3.3.3.2 Pendler

Die Zahl der Auspendler ist zwischen den Jahren 2011 und 2018 angestiegen, wohingegen die Zahl der Einpendler in diesem Zeitraum gesunken ist. Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler deutlich. Die Pendlerbilanz ist daher negativ, es liegt ein deutlicher Auspendlerüberschuss vor. Die Pendlerbilanz hat sich jedoch zwischen 2011 und 2018 nur geringfügig verändert.

Mit 943 Auspendlern geht der überwiegende Teil der Erwerbstätigen einer Tätigkeit außerhalb der Gemeinde nach (rund 86 %). Dabei pendelt ein Großteil in ein anderes Bundesland (52 %) oder in eine andere Gemeinde des politischen Bezirkes (37 %).

Der Großteil der in Zeiselmauer-Wolfpassing arbeitenden Personen pendelt ein (rund 64 %). Der überwiegende Teil dieser Einpendler (66 %) kommt aus einer anderen Gemeinde des Politischen Bezirkes (Tulln an der Donau, St. Andrä-Wördern und Klosterneuburg).

Tabelle 16: Pendler 2011-2018

	2011	2018	Veränderung in %
Erwerbstätige am Wohnort	1.055	1.100	4,3
Nichtpendler	67	90	34,3
Gemeinde-Binnenpendler	60	67	11,7
AUSPENDLER (nicht Binnenpendler)	928	943	1,6
EINPENDLER (nicht Binnenpendler)	300	275	-8,3
Pendlerbilanz (Einpendler - Auspendler)	-628	-668	-
Erwerbstätige am Arbeitsort	427	432	1,2
Index des Pendlersaldos (Erwerbstätige am Arbeitsort/Erwerbstätige am Wohnort*100)	40,5	39,3	-
Auspendler in ein anderes Bundesland	515	493	-4,3
Auspendler in and. Gem. des Pol. Bez.	296	348	17,6
Auspendler in and. Pol. Bez. des Bundeslandes	111	98	-11,7
Auspendler ins Ausland	6	4	-33,3
Einpendler aus einem anderen Bundesland	70	49	-30,0
Einpendler aus and. Gem. des Pol. Bez.	200	182	-9,0
Einpendler aus and. Pol. Bez. des Bundeslandes	30	44	46,7

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Registerzählung 2018 Erwerbsspendler.

3.3.3.3 Land- und Forstwirtschaft

In den Jahren 1999 und 2010 wurden in Niederösterreich Agrarstrukturerhebungen durchgeführt. Im Jahr 1999 wurden in Zeiselmauer-Wolfpassing insgesamt 20 landwirtschaftliche Betriebe gezählt, bei der letzten Agrarstrukturerhebung 2010 waren noch 18 Betriebe vorhanden (7 Haupterwerbsbetriebe, 5 Nebenerwerbsbetriebe und 5 Betriebe juristischer Personen, 1 Personengemeinschaft). Gemäß der Registerzählung 2011 sind 19 Personen in der Landwirtschaft beschäftigt.

Der Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe ist im gesamten Bezirk Tulln festzustellen, wobei der Rückgang im Bezirk weit stärker ausfällt als in Zeiselmauer-Wolfpassing (- 28,4 % gegenüber - 10,0 %).

Grundzusammenlegungsverfahren (Kommassierungen) sind in der Gemeinde derzeit keine anhängig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest sind zusammenhängende Flächen, die eine besondere natürliche Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aufweisen oder für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft von Bedeutung sind, als Landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt (siehe Kapitel 3.2.1). Von der Festlegung sind im Prinzip sämtliche landwirtschaftlich genutzte Flächen im Gemeindegebiet betroffen.

3.3.3.4 Betriebsstätten

Die Verteilung der Betriebsstätten in der Gemeinde – gegliedert gemäß der Systematik der ÖNACE 2008 – ist der folgenden Plandarstellung zu entnehmen (Karte „Grundlagenforschung - Arbeit und Wirtschaft“).

Die Abbildung zeigt eine Verteilung der Betriebe über das gesamte Gemeindegebiet. Größere Betriebe mit wesentlichem Störpotential befinden sich in den gewidmeten Betriebsgebieten, welche im Osten des Gemeindegebiets zwischen B 14 und Franz-Josefs-Bahn situiert sind. Reserveflächen für weitere Betriebsansiedelungen sind noch vorhanden.

Betriebsanlagen mit besonderem Gefährdungs- oder Störpotential gibt es in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing nicht. Ein großflächiges Grundstück (2,12 ha) ist als Bauland Industriegebiet gewidmet. Innerörtliches Bauland Betriebsgebiet ist in Zeiselmauer-Wolfpassing nicht vorhanden. Eine unbebaute Fläche befindet sich im Bereich des Bahnhofs, eine weitere liegt in Wolfpassing am westlichen Ortsende an der L 118.

Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es eine Supermarktfiliale (Penny Markt an der B 14), eine Bäckerei befindet sich beim Gemeindeamt. Andere Versorgungseinrichtungen (Bank, Trafik, Post, Apotheke) stehen in St Andrä-Wördern zur Verfügung.

ANALYSE ARBEIT UND WIRTSCHAFT:

Die Entwicklung der Zahl der Arbeitsstätten und der Beschäftigten war in den Jahren 2001 bis 2011 positiv. Der Zuwachs war dabei höher als im Durchschnitt des Landes NÖ. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing hat daher wesentlich an wirtschaftlicher Attraktivität gewonnen. Ausschlaggebend dafür war u.a. die Entwicklung der Betriebsgebiete im Osten des Gemeindegebiets, durch die neue Betriebe gewonnen werden konnten.

Dennoch ist Zeiselmauer-Wolfpassing nach wie vor eine klassische Auspendlergemeinde. Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler um mehr als das Dreifache. Die Gemeinde ist daher insbesondere als Wohnstandort attraktiv.

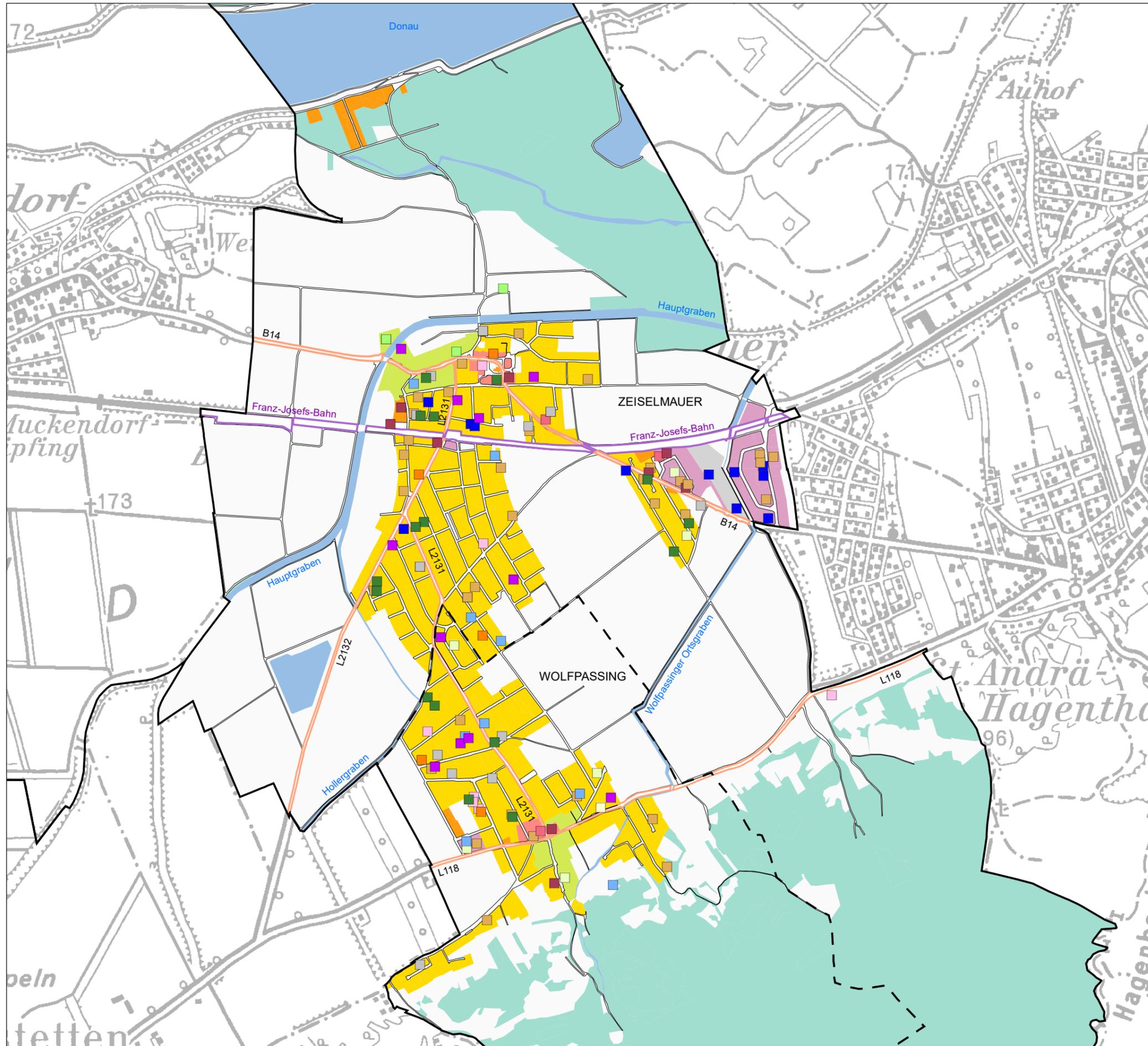
Es bestehen noch Flächen für die weitere Betriebsentwicklung zur Verfügung. Die Sicherung der Nahversorgung und des Angebotes an Gasthäusern ist für die Versorgung der Bevölkerung und für den Tourismus von Bedeutung.

Die Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft ist rückläufig, die Anzahl der Betriebe sinkt leicht.

GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlagenforschung
Arbeit und Wirtschaft



BETRIEBE (GEM. ÖNACE 2008)

- A: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- C: Herstellung von Waren
- F: Bau
- G: Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
- H: Verkehr und Lagerei
- I: Beherbergung und Gastronomie
- J: Information und Kommunikation
- K: Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- M: Freiberufliche, wissenschaftliche und tech. Dienstleistungen
- N: Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen
- Q: Gesundheits- und Sozialwesen
- R: Kunst, Unterhaltung und Erholung
- S: Erbringung sonstiger Dienstleistungen

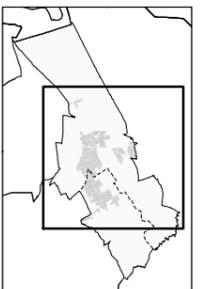
BAULAND

- Agrargebiet
- Wohngebiet
- Kerngebiet
- Betriebsgebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet

- Wald
- Gewässer

- Eisenbahn
- Landesstraße B, L
- Verkehrsfläche
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

ÜBERSICHT



Quelle: Gemeinde; NÖGIS, Land NÖ
eigene Erhebung
Kartengrundlage: 9. Änderung Flächenwidmung;
ÖK50 © BEV, Land NÖ;



Bearbeitung: S. Hödl, MSc
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer
GZ: G14082 / Stand: November 2022

BÜRO DR. PAULA

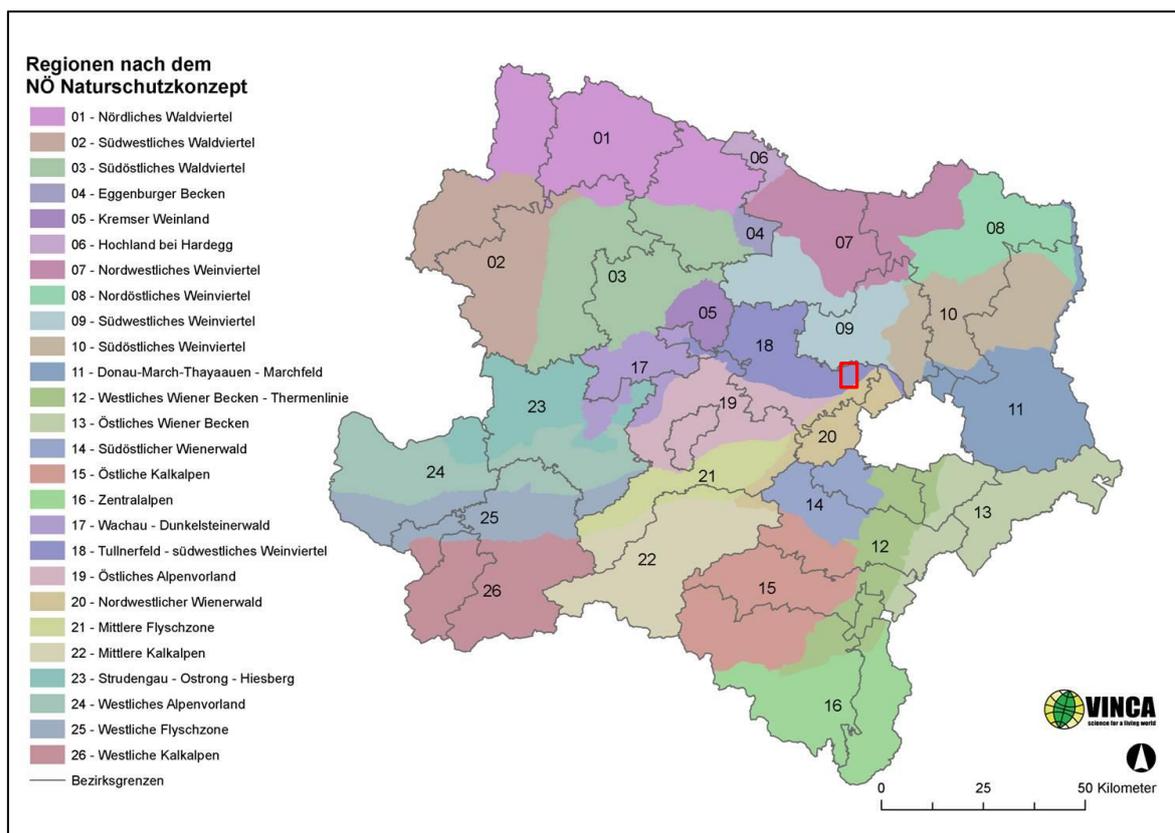
3.3.4 NATURRAUM UND UMWELT

3.3.4.1 Landschaftliche Gliederung, Landschaftsbild

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist im Hinblick auf die naturräumliche Gliederung dem Tullnerfeld (Rezente Austufe im Tullner Feld, Südliches Tullner Feld) sowie dem Wienerwald (Flyschzone) zuzuordnen. Der Großteil des Gemeindegebiets ist eben, im Süden steigt das Gelände im Bereich des Wienerwaldes an. Der Abhang des Wienerwaldes prägt das Landschaftsbild in der Gemeinde, ein Landschaftsschutzgebiet ist festgelegt. Im Norden des Gemeindegebiets sind die Donau und die Auwälder landschaftsprägend.

Gemäß der Gliederung des NÖ Naturschutzkonzeptes liegt die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing am Schnittpunkt der Regionen 18 - Tullnerfeld - Südwestliches Weinviertel und 20 - Nordwestlicher Wienerwald (siehe Abbildung 10). Insgesamt 5,28 km² bzw. 41,5 % des Gemeindegebiets sind zum Dauersiedlungsraum zu zählen. Nicht zum Dauersiedlungsraum gehören Gewässer (insbesondere die Donau) sowie die großen zusammenhängenden Waldgebiete (Donauauen, Wienerwald).

Abbildung 10: Regionen des NÖ Naturschutzkonzeptes mit Bezirksgrenzen



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung: Naturschutzkonzept Niederösterreich, 2011.

3.3.4.2 Wald

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing weist eine Waldfläche von 646,66 ha auf. Der Waldflächenanteil liegt bei rund 50,82 %. Rund 92 % sind Privatwald, die restlichen 8 % fallen in die Kategorie sonstiger öffentlicher Wald.

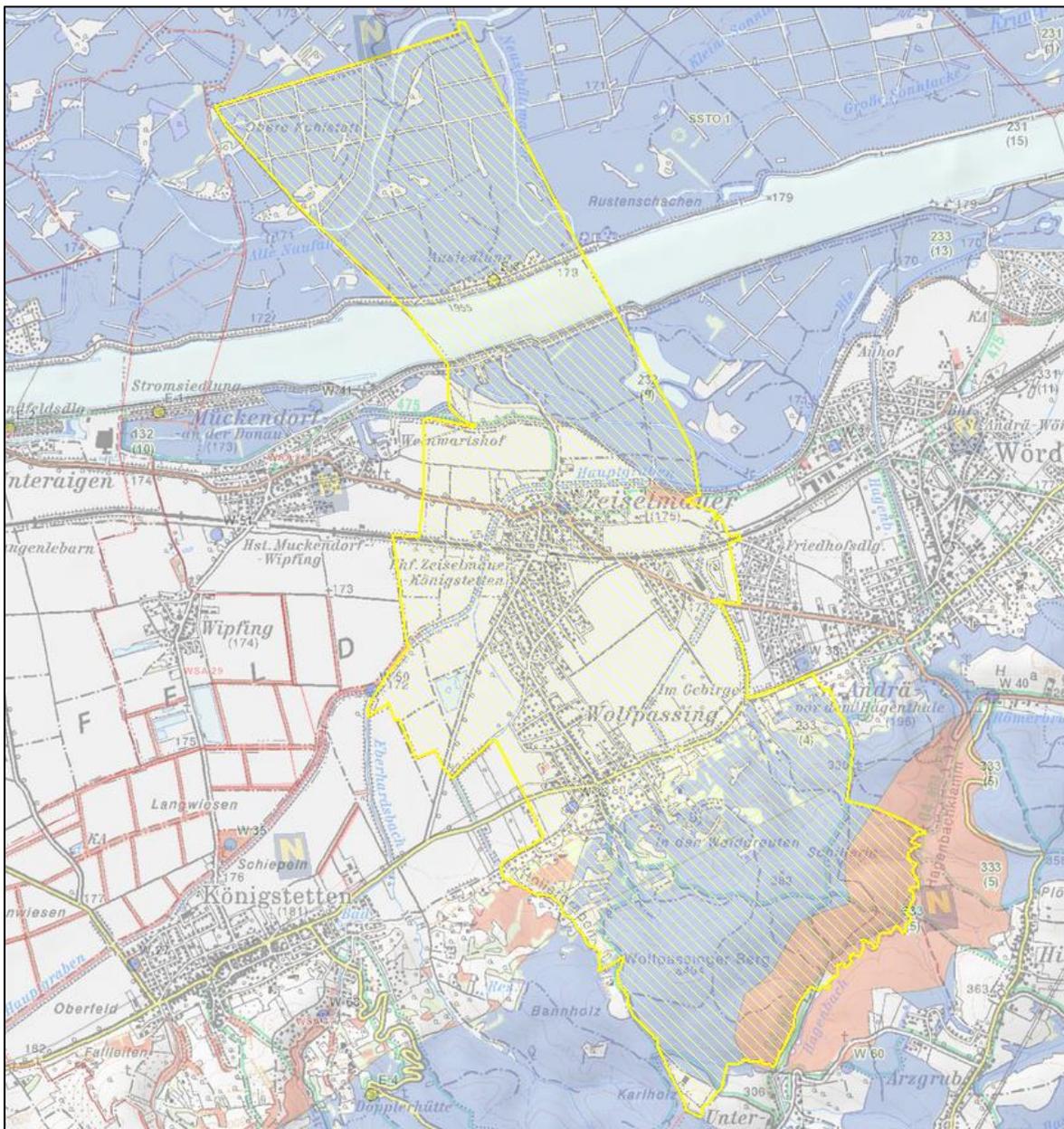
Im Waldentwicklungsplan werden Waldflächen nach ihrer Leitfunktion dargestellt (siehe Abbildung 11). Die größten zusammenhängenden Waldflächen im Gemeindegebiet befinden sich im Norden des Gemeindegebiets (Auwald entlang der Donau, großteils am nördlichen Donauufer) sowie am südlichen Ende (Wienerwald südlich der Ortschaft Wolfpassing). Gemäß dem Waldentwicklungsplan dominiert im Augebiet die Wohlfahrtsfunktion (Funktionskennziffer der Wertigkeit 3). In ortsnahen Teilbereichen ist jedoch auch die Schutzfunktion mit der Wertigkeit 3 festgelegt (Schutz vor Winderosion). Im Wienerwald dominiert auf einem Großteil der Flächen ebenfalls die Wohlfahrtsfunktion. An der südöstlichen Gemeindegrenze weist jedoch ein großer Teil des Waldes eine Schutzfunktion mit der Wertigkeit 3 auf (Rutschhänge, Flysch). Auch die Erholungsfunktion ist in diesem Bereich sehr hoch (Hagenbachklamm). Kleinflächige Bereiche an der Gemeindegrenze zu Königstetten weisen ebenfalls eine sehr hohe Schutzfunktion auf.

Darüber hinaus sind im Waldentwicklungsplan die folgenden Kleinfunktionsflächen festgelegt:

- Ausiedlung, Badehützensiedlung nördlich der Donau (E8) - Leitfunktion: Erholungsfunktion
- Brunnen bei der Kirche Zeiselmauer (W12) - Leitfunktion: Wohlfahrtsfunktion
- Brunnen im Bereich Brunnengasse / Frankengasse (W33) - Leitfunktion: Wohlfahrtsfunktion

Auf jenen Waldflächen, die im Waldentwicklungsplan mit einer Funktionswertziffer der Wertigkeit 3 (besonderes öffentliches Interesse) belegt sind, ist eine andere Nutzungsart als Grünland Land- und Forstwirtschaft aus forstfachlicher Sicht abzulehnen. Bei Vorliegen der Wertigkeit 2 (erhöhtes öffentliches Interesse) ist auf Waldflächen eine Änderung der Nutzungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft nur bedingt und nach Prüfung und Zustimmung durch die befassende Bezirksforstinspektion durchzuführen.

Abbildung 11: Waldentwicklungsplan (Ausschnitt)



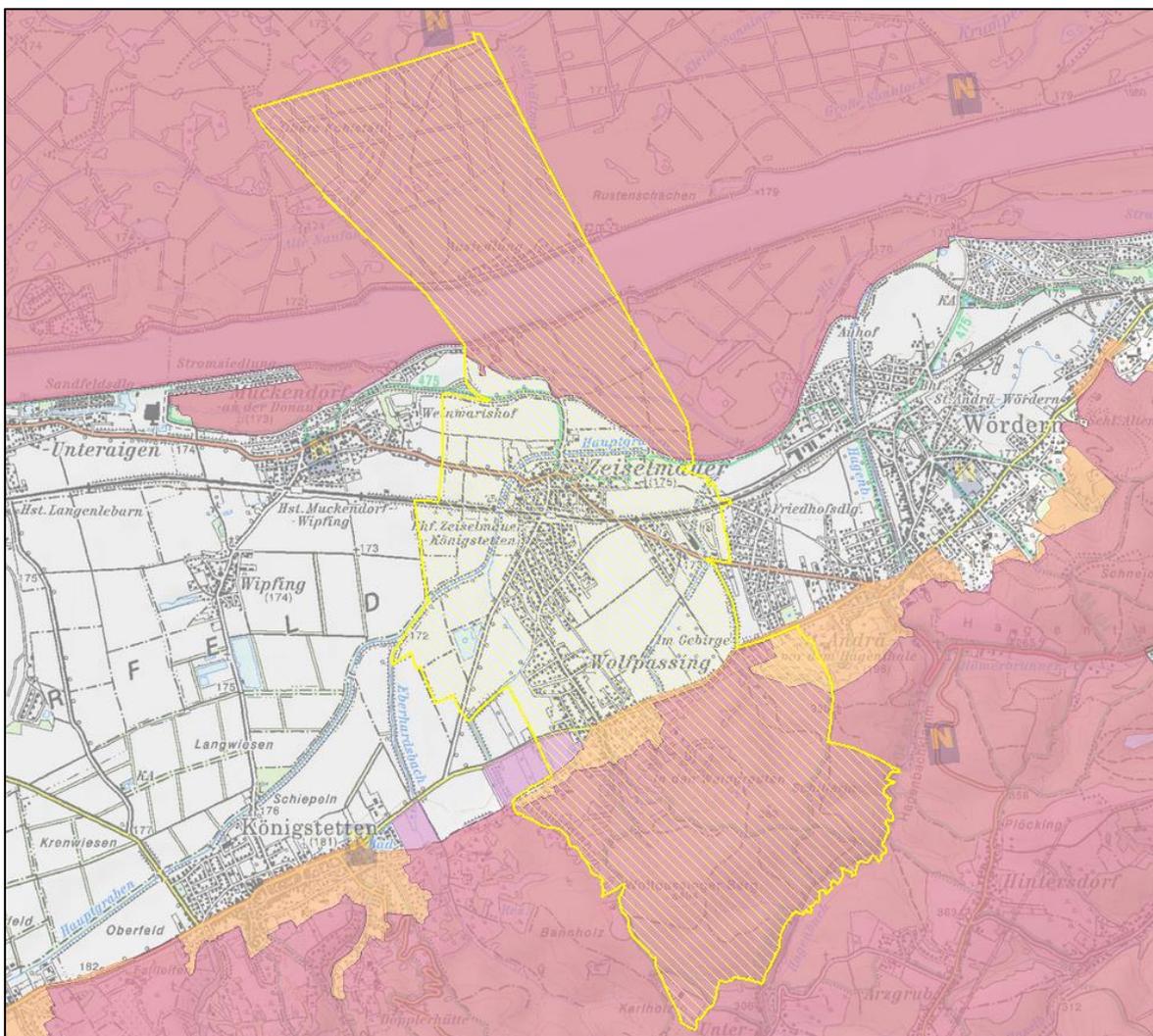
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Niederösterreich Atlas, November 2021.

Es wurden in der Gemeinde gemäß NÖ Agrarbezirksbehörde keine Bodenschutzanlagen errichtet und es sind derzeit auch keine geplant.

3.3.4.3 Naturschutzrechtliche Festlegungen

In der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing sind in zwei Bereichen Natura-2000-Gebiete festgelegt. Im Norden des Gemeindegebiets befinden sich das FFH-Gebiet sowie das Vogelschutzgebiet Tullnerfelder Donau-Auen, welche die Auegebiete entlang der Donau umfassen (§ 2 und § 33 der Verordnung über die Europaschutzgebiete, LGBl. 5500/6, 2011-04-08). Im Süden gelten im Bereich des Wienerwaldes das FFH-Gebiet sowie das Vogelschutzgebiet Wienerwald - Thermenregion (§ 9 und § 19 der Verordnung über die Europaschutzgebiete, LGBl. 5500/6, 2011-04-08). Die beiden letztgenannten Gebiete sind – wie in Abbildung 12 ersichtlich – in ihrer Abgrenzung leicht unterschiedlich. Deutlich mehr als die Hälfte des Gemeindegebiets ist von den Natura-2000-Festlegungen betroffen. Teile des Siedlungsgebiets der Ortschaft Wolfpassing (insbesondere südlich der Landesstraße L 118) liegen innerhalb der Natura-2000-Gebiete.

Abbildung 12: Natura-2000-Gebiete (FFH und Vogelschutz)

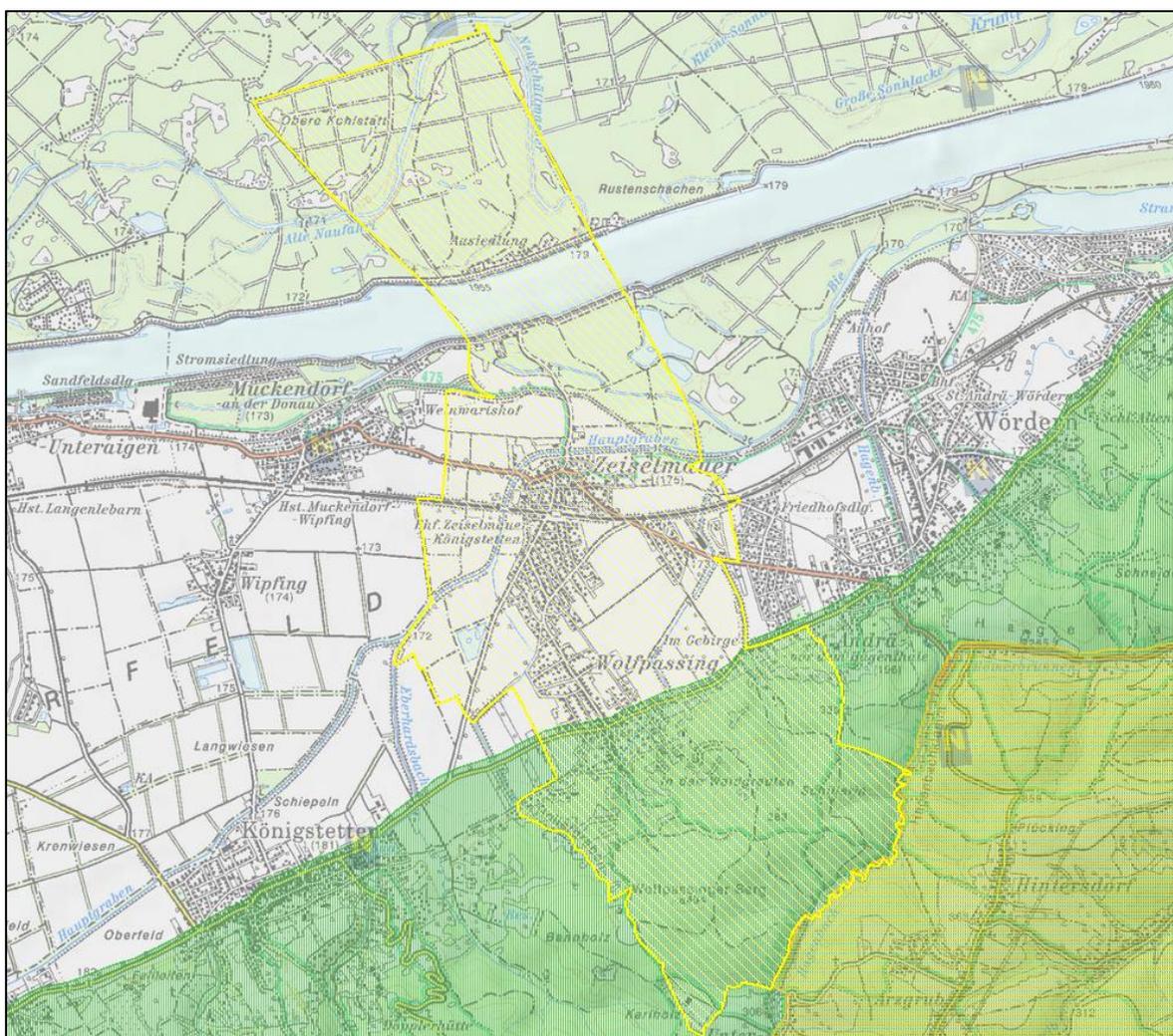


Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Niederösterreich Atlas, November 2021.

Im Süden des Gemeindegebiets ist das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald festgelegt. Auch der Biosphärenpark Wienerwald liegt hier. Dieser ist in seiner Abgrenzung ident mit dem zuvor genannten Landschaftsschutzgebiet. Teile des Siedlungsgebiets der Ortschaft Wolfpassing (insbesondere südlich der Landesstraße L 118) liegen innerhalb der beiden Schutzgebiete.

Der Naturpark Eichenhain, welcher aus einem Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets Wienerwald besteht, grenzt im Südosten an die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing an. Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale gibt es innerhalb des Gemeindegebiets keine.

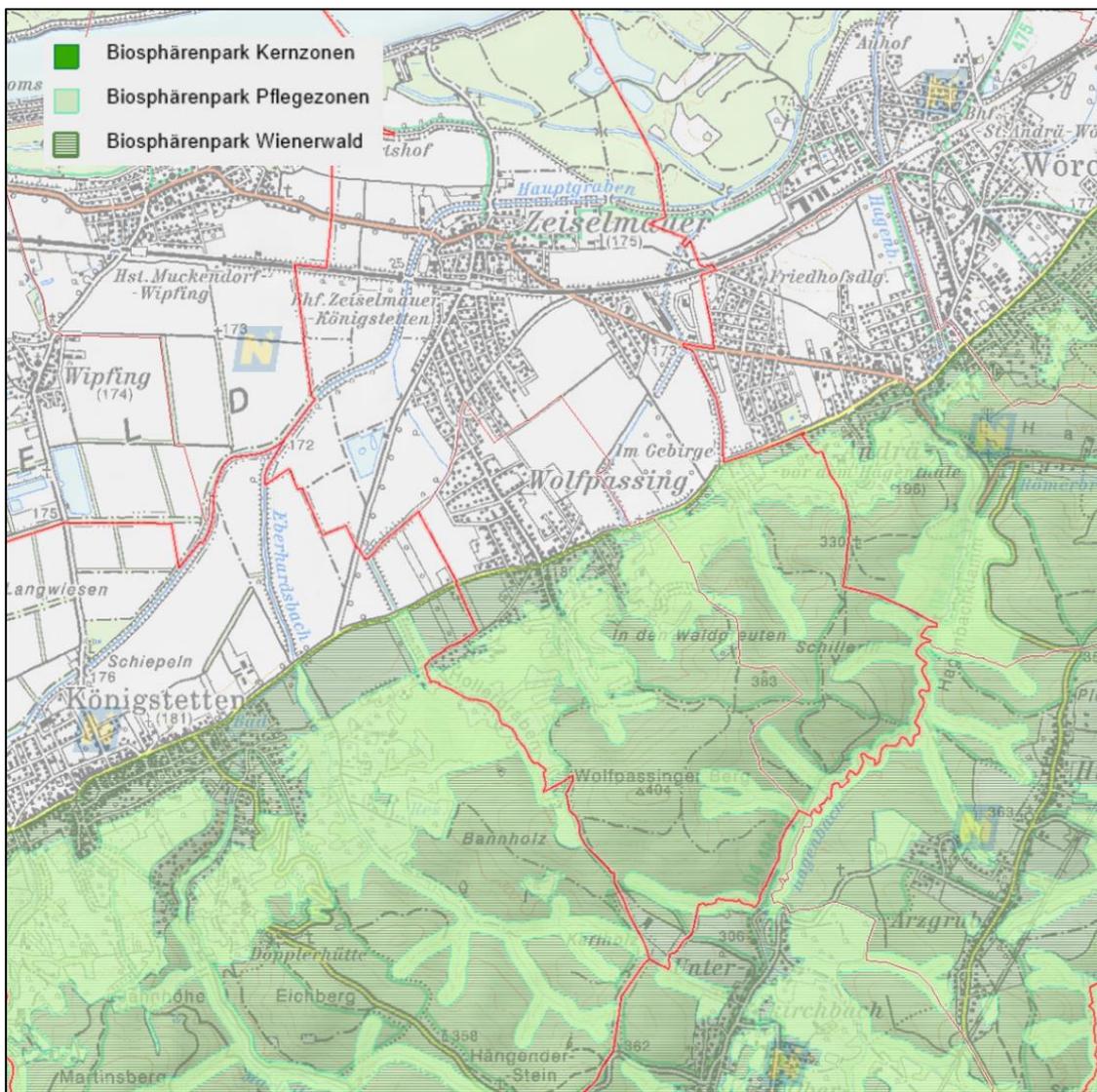
Abbildung 13: Landschaftsschutzgebiet, Naturpark



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Niederösterreich Atlas, November 2021.

Laut dem NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz (LGBl. 5760-0, i.d.g.F.) ist im Gemeindegebiet Wolfpassing südlicher der L118 der Biosphärenpark Wiener Wald festgelegt. Die Pflegezone des Biosphärenparks (Lebensräume, die durch die menschliche Nutzung entstanden oder beeinflusst sind) umfasst in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing hauptsächlich die Wienerwaldhänge (siehe folgende Abbildung).

Abbildung 14: Biosphärenpark Wienerwald, Ausschnitt im Bereich Zeiselmauer-Wolfpassing



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Niederösterreich Atlas, November 2021.

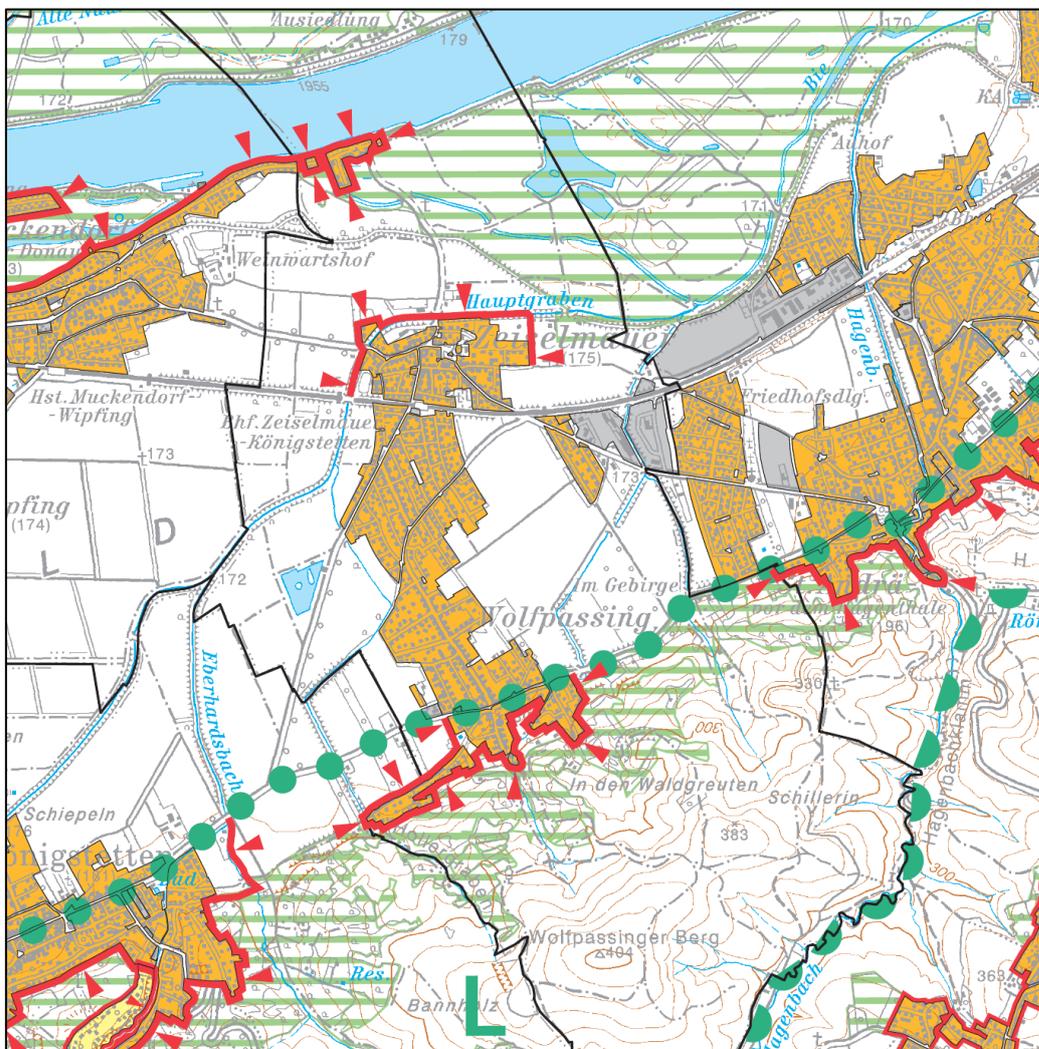
Siehe auch Plandarstellung „Grundlagenforschung Naturraum und Umwelt I“ im Anhang.

Wie bereits in Kapitel 3.2.1 erwähnt, enthält das Regionale Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest (LGBl. Nr. 65/2015 i.d.F. der 1. Novelle, LGBl. Nr. 73/2015) Festlegungen mit Bezug zum Naturraum:

- Erhaltenswerte Landschaftsteile stellen Komplexlandschaften oder wertvolle Einzelbiotope von regionaler Bedeutung dar. Das von dieser Festlegung betroffene Gebiet erstreckt sich entlang des Abhanges zum Wienerwald sowie im Augebiet beidseits der Donau und entlang des Gewässerverlaufs des Hauptgrabens.
- In der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing sind keine Regionalen Grünzonen ausgewiesen.

- Weitere rechtliche Rahmenbedingungen zum Schutz der Grünlandbereiche (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet und Naturpark) werden ebenfalls im RegROP dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald südlich der L118 ist im RegROP Wien Umland Nordwest kenntlichgemacht.

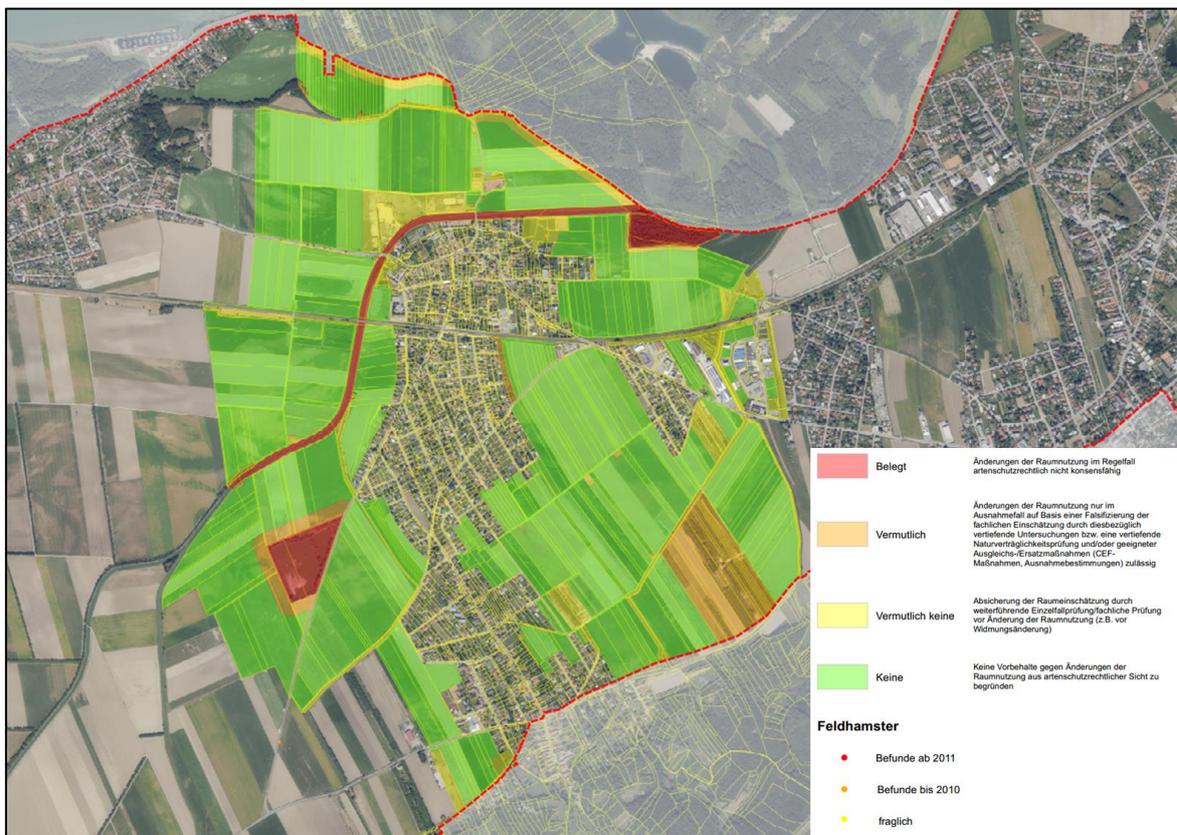
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Regionalprogramm Wien Umland Nordwest



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest (LGBl. Nr 65/2015 i.d.F. der 1. Novelle, LGBl. Nr. 73/2015), Blatt 40.

Zum Thema Artenschutz wurde eine Artenschutzerhebung zum Örtlichen Entwicklungskonzept vom Büro für Landschaftsplanung LAND IN SICHT durchgeführt, bei welcher die Grünlandflächen im Gemeindegebiet Zeiselmauer-Wolfpassing in Hinblick auf deren „Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht“ beurteilt wurden. (siehe Abbildung 16 und Anhang).

Abbildung 16: Bewertung der Grünlandflächen im Gemeindegebiet Zeiselmauer-Wolfpassing in Hinblick auf deren „Raumbe-
deutung aus artenschutzrechtlicher Sicht“



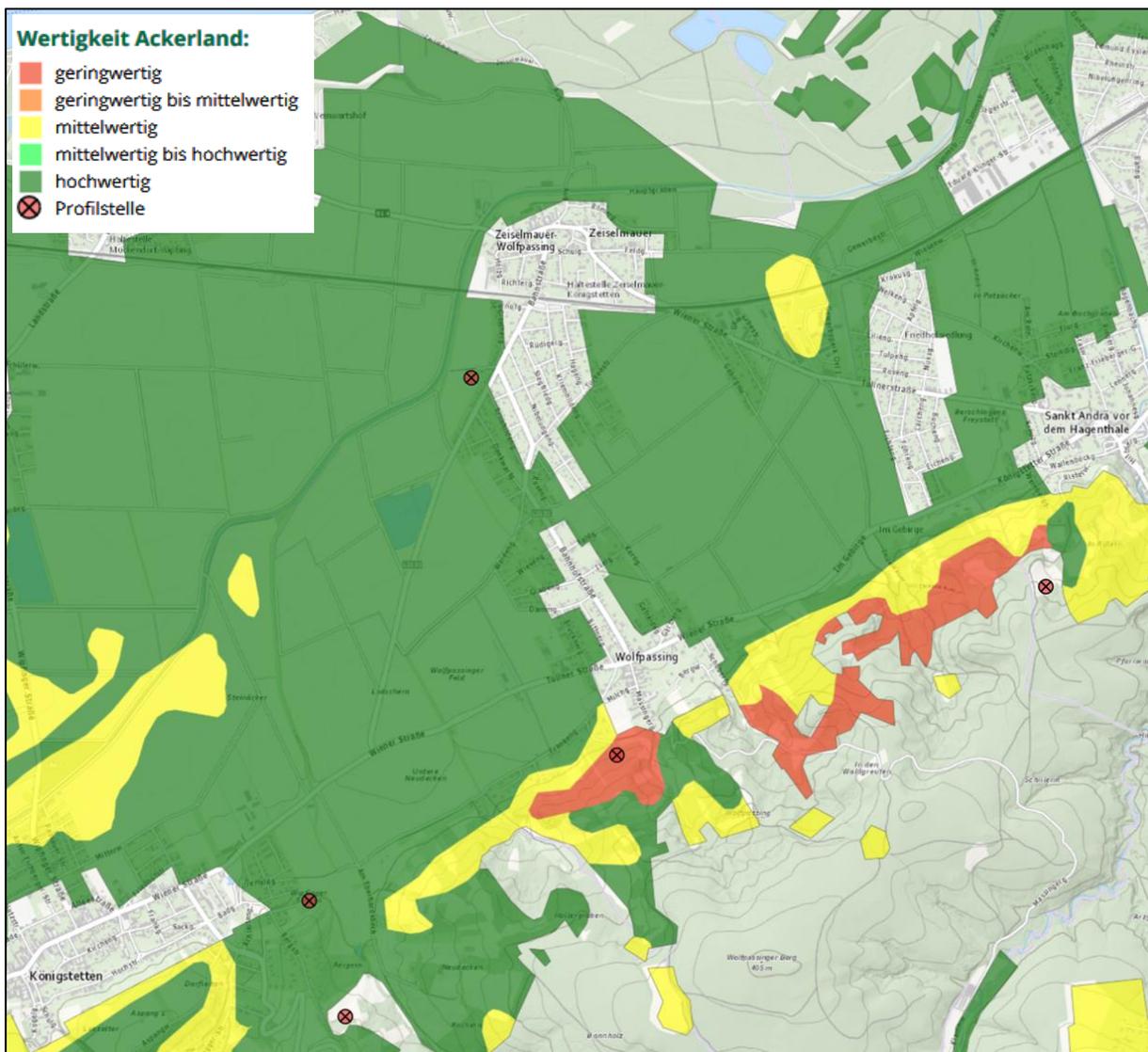
Quelle: LAND IN SICHT Büro für Landschaftsplanung, Artenschutz erhebung, 05.2022.

3.3.4.4 Bodengüte

In der Bodenkarte der Österreichischen Bodenkartierung werden die Bodenverhältnisse der landwirtschaftlichen Nutzfläche dargestellt. Flächen mit ähnlichen Boden- und Standorteigenschaften werden zu Bodenformen zusammengefasst.

Die Ackerflächen in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing weisen überwiegend ein hochwertiges Ackerland auf. Die an den Wienerwaldhängen gelegenen Ackerflächen werden bis auf einzelne Flächen (hochwertig) als mittel bis geringwertig eingestuft (siehe Abbildung 17).

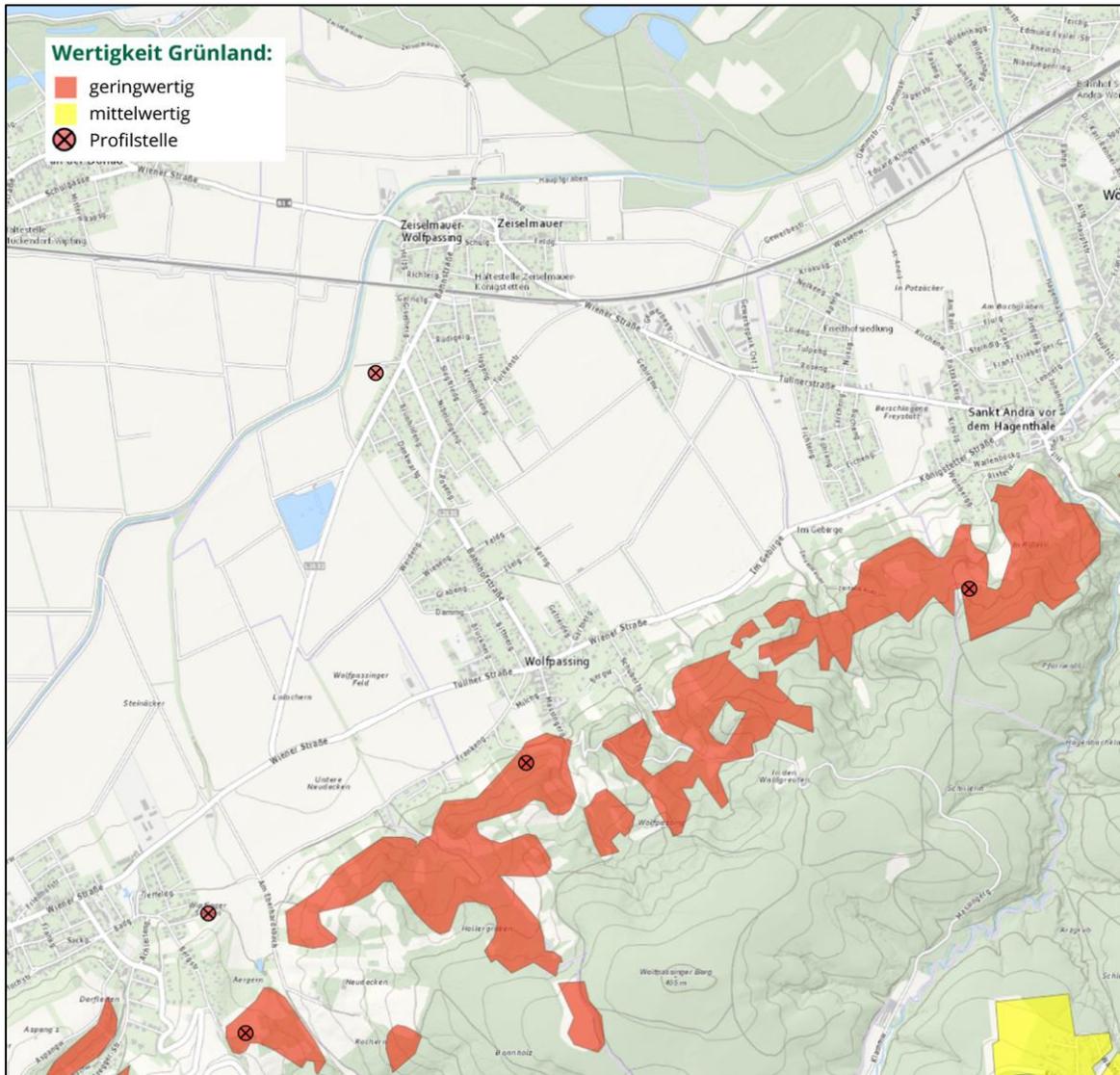
Abbildung 17: Wertigkeit Ackerland in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing



Quelle: LEBENS MINISTERIUM: eBOD. Wien, 2021

Hinsichtlich des Grünlandes werden in der Bodenkarte lediglich zu den Flächen im Bereich der Wienerwaldhänge Aussagen getroffen. In diesem Bereich ist das Grünland als geringwertige (Stufe 1) Grünlandfläche eingestuft. Details können aus der Abbildung 18 entnommen werden.

Abbildung 18: Wertigkeit Grünland in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing



Quelle: LEBENSministerium: eBOD. Wien, 2021

3.3.5 GEWÄSSER, WASSER

3.3.5.1 Gewässer

Bedeutendstes Fließgewässer ist die Donau, die sich nördlich des Siedlungsgebiets von West nach Ost durch das Gemeindegebiet zieht. Eine Querungsmöglichkeit innerhalb der Gemeinde ist nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Querungsmöglichkeiten sind die Donaubrücke in Tulln sowie das Kraftwerk Greifenstein in St. Andrä-Wördern. Letzteres ist jedoch nur für den Fuß- und Fahrradverkehr tagsüber nutzbar.

Weiters befindet sich der Gewässerlauf des Königstettner Hauptgrabens im Gemeindegebiet, welcher aus Königstetten kommend westlich und nördlich an der Ortschaft Zeiselmauer vorbei Richtung Wördern fließt. Die Gräben, die von Süden kommend den Abhang des Wienerwalds hinabführen (z.B.: Hollergraben, Wolfpassinger Ortsgraben), sind übers Jahr gesehen lange Zeit Trockengräben, die nur bei stärkeren Regenfällen Wasser führen. Nördlich der Donau durchziehen mehrere Gewässer die Aulandschaft (Alte Naufahrt, Neuschüttwasser). Alle Fließgewässer münden letztendlich in die Donau.

Der Königstettner Hauptgraben sowie der Hollergraben liegen im Zuständigkeitsbereich des Königstettner Hauptgraben-Wasserverbands (Erhaltungsverband).

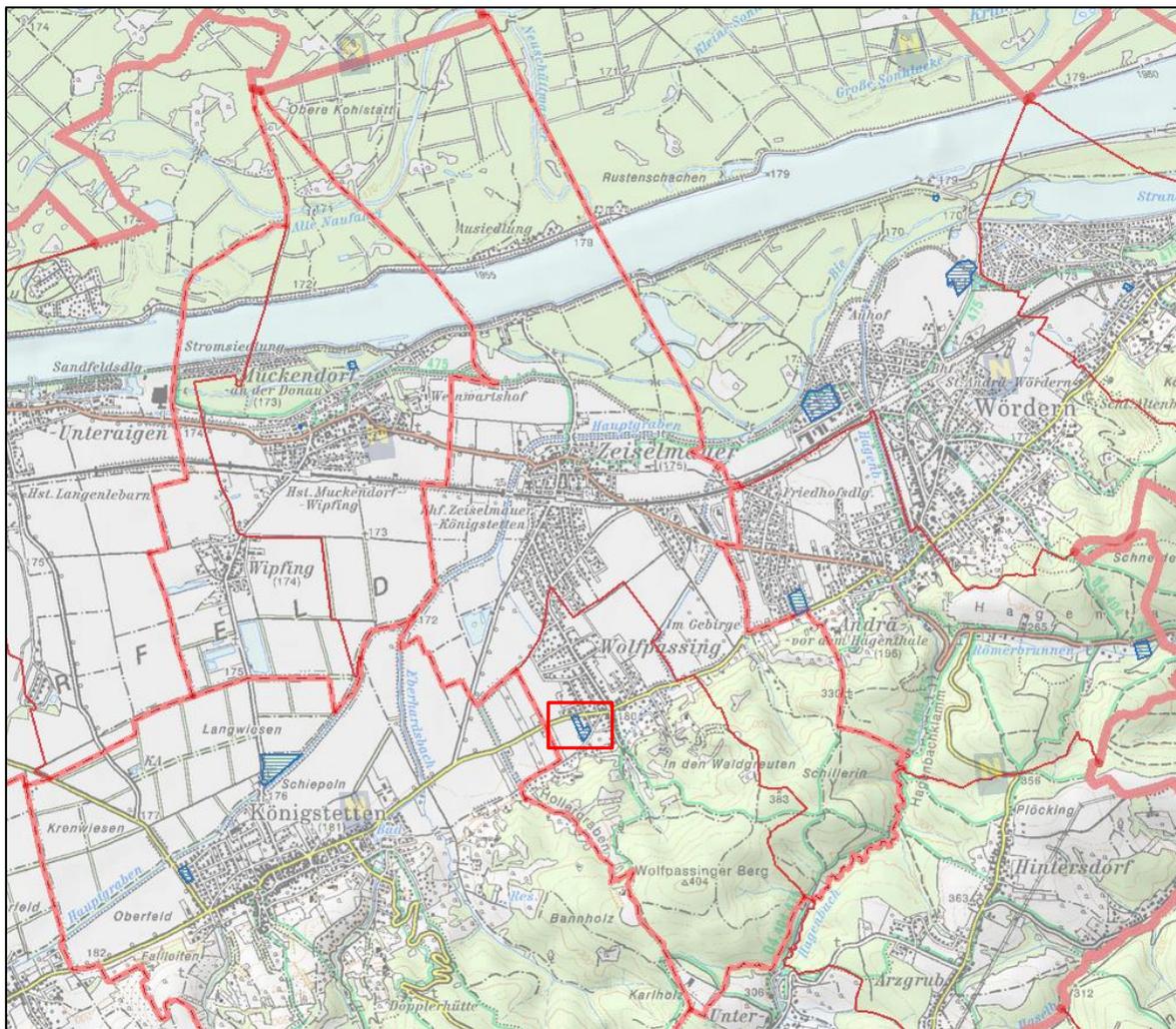
Gemäß der Gewässergütekarte Niederösterreich weist die Donau die Güteklasse II (mäßig belastet) auf, der Königstettner Hauptgraben die Güteklasse II-III (mäßig belastet bis stark verschmutzt). Um die ökologische Funktionsfähigkeit von Fließgewässern zu schützen, sind die maßgeblichen Uferbereiche der Gewässer freizuhalten.

Weitere bedeutende Gewässer sind Teiche, die durch den Schotterabbau entstanden sind und die sich teilweise in den Auegebieten befinden (z.B. Teiche an der Gemeindegrenze zu St. Andrä-Wördern, Teich westlich der L 2132 Königstettner Straße). Die Teiche befinden sich in Privatbesitz, eine intensive Nutzung besteht nicht. Die Teiche an der Gemeindegrenze zu St. Andrä-Wördern sollen durch Materialabbau in den kommenden Jahren zusammengelegt werden.

3.3.5.2 Wasserrechtliche Festlegungen

Innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing befindet sich ein kleinräumiges wasserrechtliches Schutzgebiet (Brunnen zur Wasserversorgung, Wolfpassing im Bereich Brunnengasse / Frankengasse, siehe Abbildung 19). Wasserschongebiete, wasserwirtschaftliche Regionalprogramme (ehemalige wasserwirtschaftliche Rahmenverfügungen) und Rahmenpläne gibt es in der Gemeinde nicht.

Abbildung 19: Wasserrechtliche Schutzgebiete



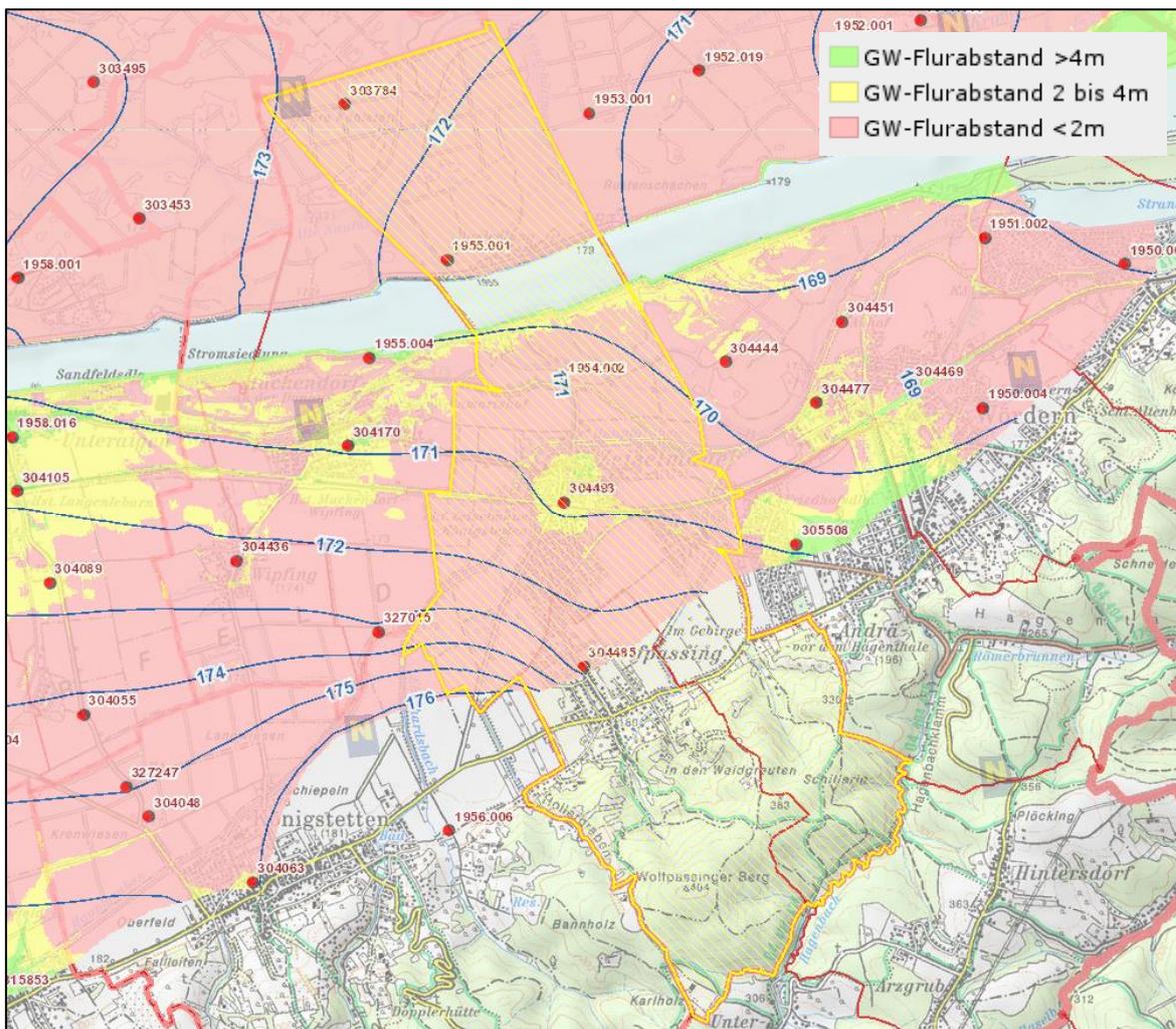
Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Niederösterreich Atlas, November 2021.

3.3.5.3 Grundwasser

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Tullnerfeld. Im Großteil des Gemeindegebiets kommen gemäß den Informationen des Landes Niederösterreich Grundwasserflurabstände von weniger als 2 m vor, im Bereich des Ortskerns von Zeiselmauer sowie direkt südlich der Donau betragen die Grundwasserflurabstände 2 bis 4 m (siehe Abbildung 20). Vor allem in den Jahren 2009 bis 2011 kam es im Tullnerfeld zu Problemen aufgrund eines merkbaren Anstieges des Grundwasserspiegels. Vielfach kam es zu Kellervernässungen. In den letzten Jahren ist das Problem jedoch nicht mehr in dieser Intensität in Erscheinung getreten. Im Bereich der Ortschaft Wolfpassing bzw. des Wienerwaldes liegen keine Messungen zum Grundwasserspiegel vor.

Im Westen des Gemeindegebiets (westlich des gesamten Siedlungsraums) sowie nordöstlich von Wolfpassing bestehen Entwässerungsflächen des landwirtschaftlichen Wasserbaus (Meliorationsgebiete).

Abbildung 20: Grundwasserhöchststände



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Niederösterreich Atlas, Oktober 2021.

Legende:

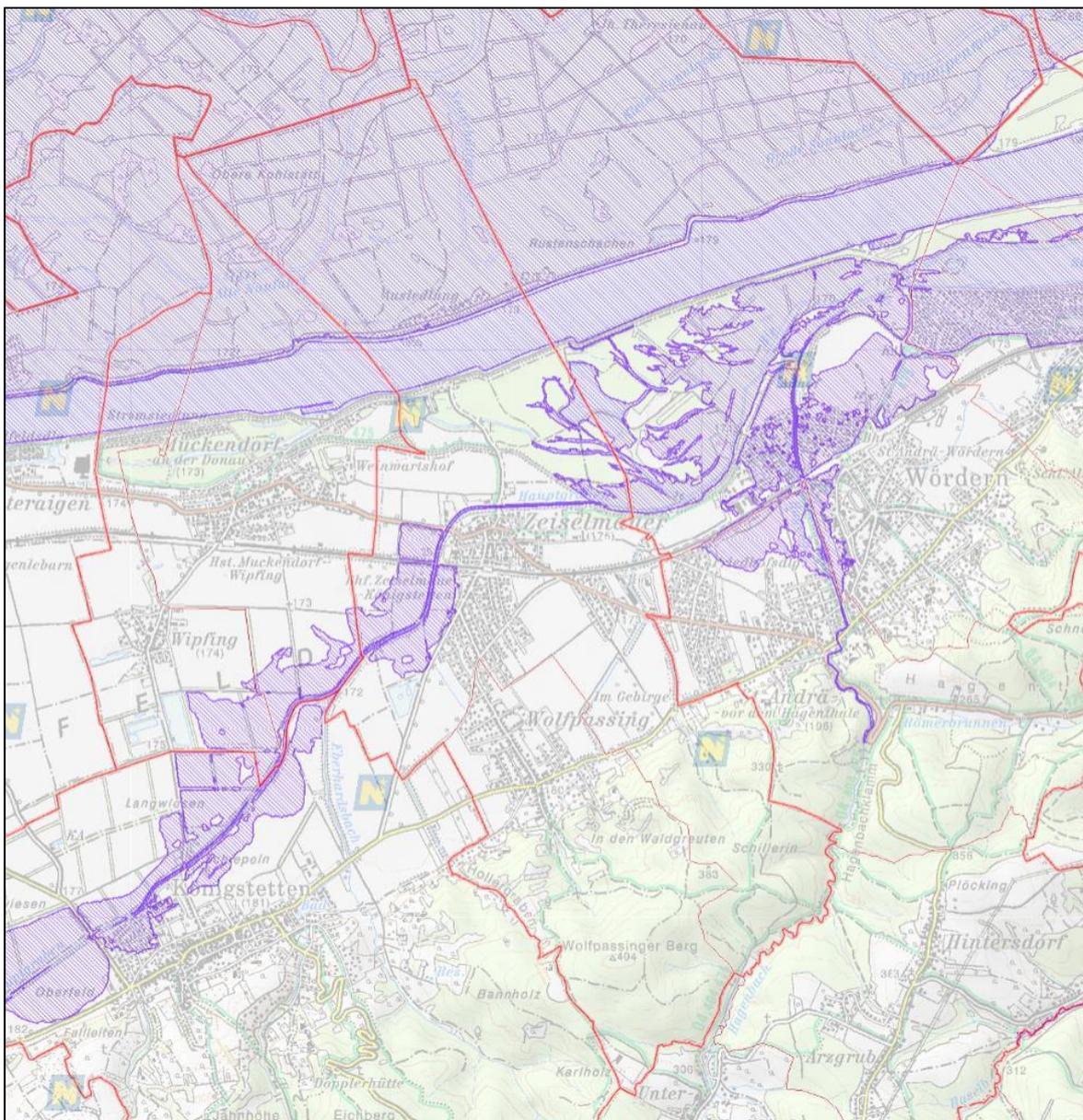


Quelle: AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: NÖ-Atlas, Mai 2021.

3.3.5.4 Hochwasser, Gefahrenzonen

Für den Königstettner Hauptgraben liegt eine Abflussuntersuchung vor. Dieser zufolge sind die Gebiete westlich des Siedlungsgebiets von Zeiselmauer überflutungsgefährdet. Die HQ100-Linie reicht bis an das bestehende Siedlungsgebiet heran und teilweise auch in dieses hinein.

Abbildung 21: HQ100 Überflutungsgebiet

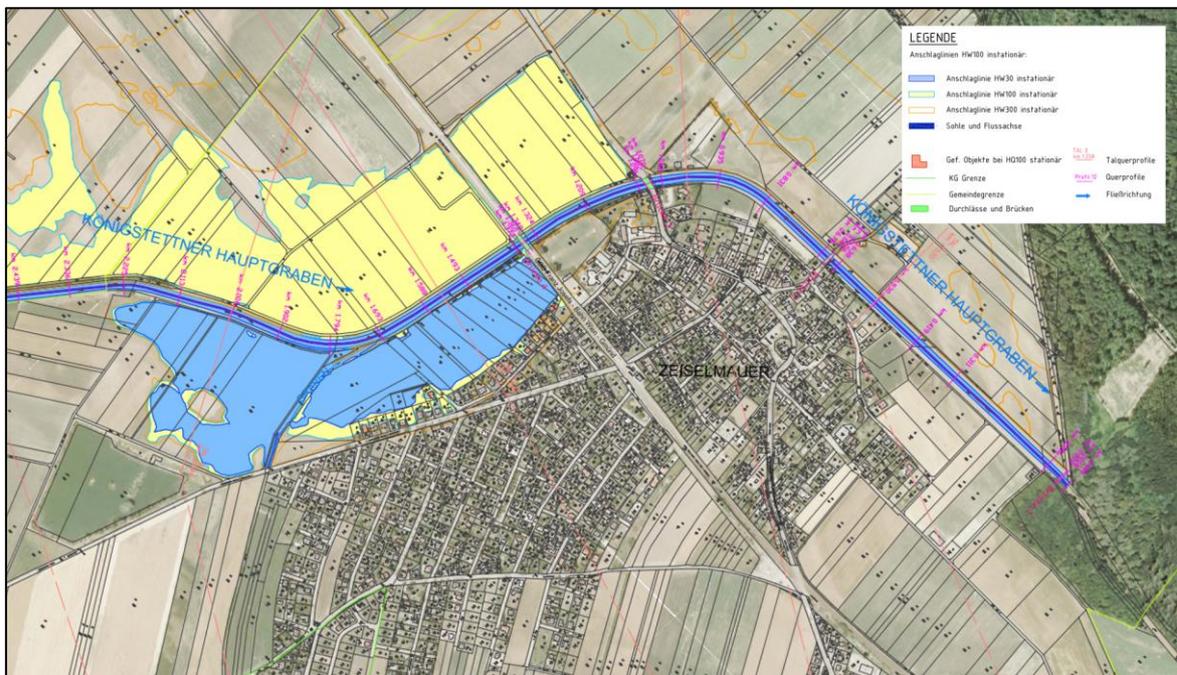


Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Niederösterreich Atlas, Mai 2021.

Die Auegebiete nördlich und südlich der Donau sind ebenfalls überflutungsgefährdet, Siedlungsgebiete sind davon aber nicht betroffen.

Es liegt eine Abflussuntersuchung NÖ IV im Teileinzugsgebiet Königsstettner Hauptgraben aus dem Jahr 2010/2011, erstellt von der Planungsgemeinschaft Dr. LANG ZT - GmbH / Vermessungsbüro DI HÖPPL, vor (siehe Abbildung 22 und Anhang).

Abbildung 22: Ausschnitt Abflussuntersuchung NÖ IV im Teileinzugsgebiet Königsstettner Hauptgraben



Quelle: Dr. LANG ZT - GmbH / Vermessungsbüro DI HÖPPL, 10.2010

Auch bei dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Gebiete westlich des Siedlungsgebiets von Zeiselmauer überflutungsgefährdet sind. Die HQ100-Linie reicht bis an das bestehende Siedlungsgebiet heran und teilweise auch in dieses hinein. Gefährdete Objekte bei HQ100 stationär sind in orange am Plan dargestellt.

Für die anderen Bäche und Gräben im Gemeindegebiet liegen keine Abflussuntersuchungen vor. Dies ist bei allfälligen Widmungsänderungen zu berücksichtigen. Von der Donau her sind jedenfalls keine Überflutungen für Zeiselmauer zu erwarten.

Bei der Siedlungsentwicklung sind daher ausreichende Abstände zu den Gräben und Bächen zu berücksichtigen. Dies ist auch der Ökologie und der Erhaltung derselben dienlich.

In der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing sind weiters folgende Wildbacheinzugsgebiete verordnet:

- Wolfpassinger Ortsgraben
- Hollergraben
- Schilleringgraben
- Hagenbach

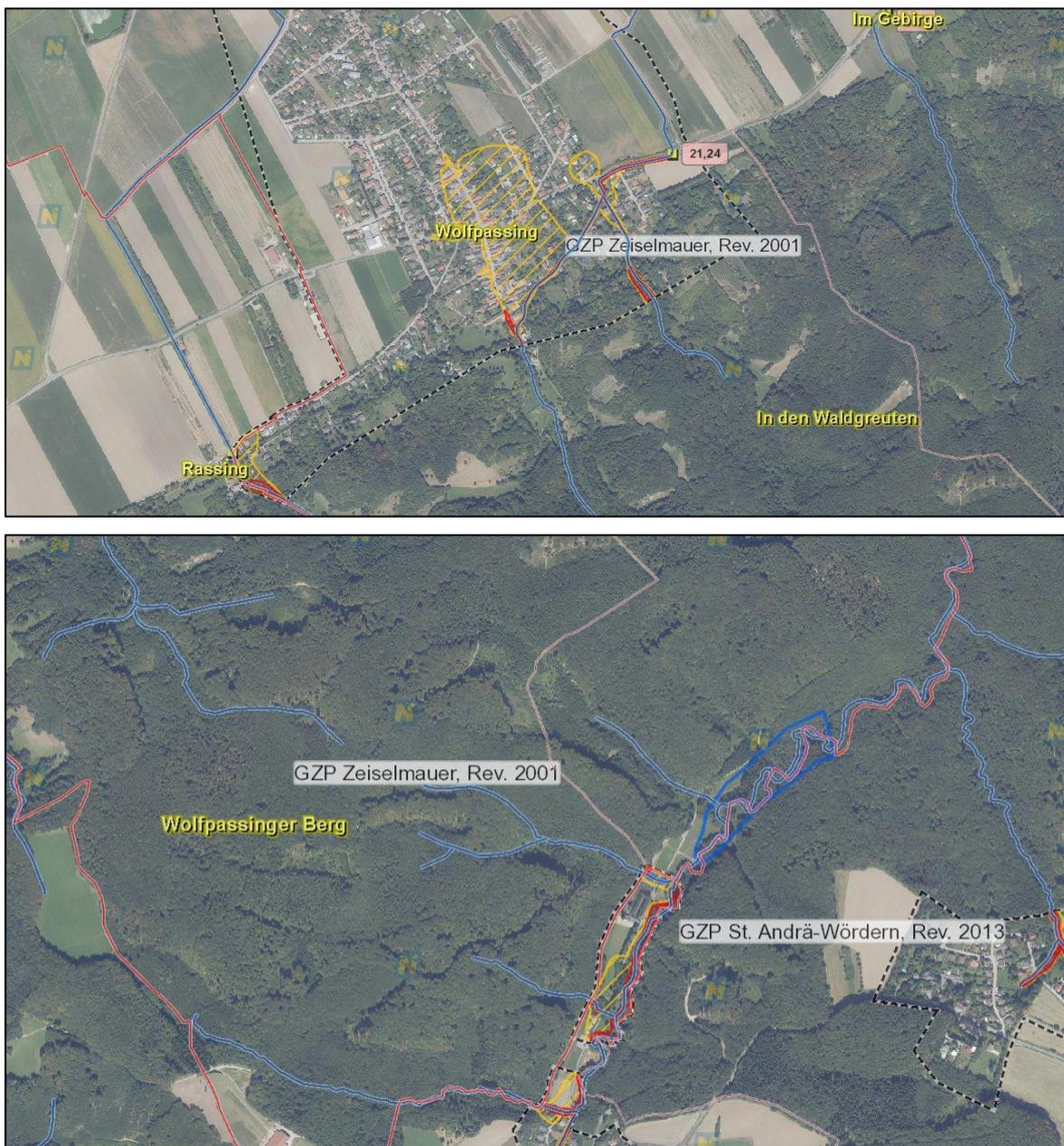
In der Katastralgemeinde Wolfpassing gibt es einen genehmigten Gefahrenzonenplan (siehe Abbildung 23). In der Ortschaft Wolfpassing sind Rote und Gelbe Gefahrenzonen des Wolfpassinger Ortsgrabens festgelegt. Teilweise ist – insbesondere von der Gelben Gefahrenzone – auch Siedlungsgebiet betroffen. Dabei handelt es sich um den Ortskernbereich von Wolfpassing. Auch im Bereich des Hollergrabens an der Gemeindegrenze zu Königstetten sind Rote und Gelbe Gefahrenzonen festgelegt. Auch hier ist Siedlungsgebiet betroffen.

Im Süden des Gemeindegebiets an der Gemeindegrenze zu St. Andrä-Wördern ist ein Blauer Vorbehaltsbereich festgelegt. Siedlungsgebiet ist dort jedoch nicht vorhanden.

Die Gefahrenzonen sind in der Verordnung über die Gefahrenzonenpläne (BGBl. Nr. 436/1976) definiert:

- Rote Gefahrenzonen umfassen jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.
- Gelbe Gefahrenzonen umfassen alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist.
- Blaue Vorbehaltsbereiche sind Bereiche, die für die Durchführung von technischen oder forstlich-biologischen Maßnahmen der Dienststellen sowie für die Aufrechterhaltung der Funktionen dieser Maßnahmen benötigt werden oder zur Sicherung einer Schutzfunktion oder eines Verbauungserfolges einer besonderen Art der Bewirtschaftung bedürfen.

Abbildung 23: Gefahrenzonenplan

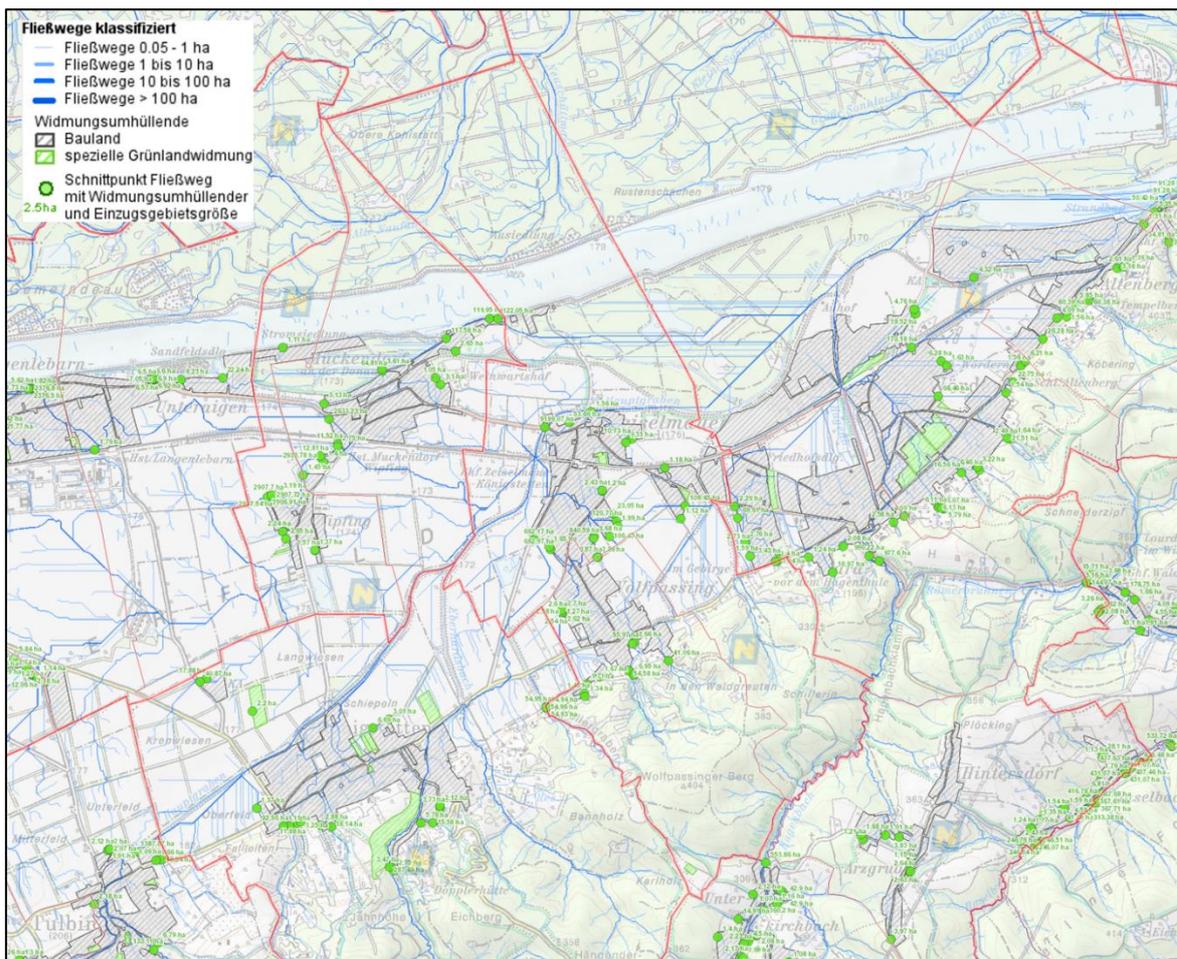


Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Niederösterreich Atlas, Mai 2021.

3.3.5.5 Hangwasser

In der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser des NÖ-Atlas sind Tiefenlinien im Gelände dargestellt, die auf Fließwege für den Abfluss von Hangwässern hinweisen. In Verbindung mit örtlichen Kenntnissen können so für bestehende Siedlungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt werden. Ebenso können kritische Bereiche für neue Baulandwidmungen erkannt werden.

Abbildung 24: Hangwasser Gefahrenhinweiskarte für die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing



Quelle: AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: NÖ-Atlas, Mai 2021.

Diese Hinweiskarte zeigt, dass bereits gewidmete Baulandflächen von Hangwässern betroffen sind bzw. sein können. Auch bei der Untersuchung von möglichen Siedlungserweiterungsgebieten, insbesondere im Bereich der Wienerwaldhänge, wird eine Abschätzung der jeweiligen Hangwassersituation durch einen Fachplaner erfolgen müssen.

3.3.6 UMWELT

3.3.6.1 Luft

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist kein Feinstaubsanierungsgebiet gemäß NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM 10). Messstellen in Bezug auf die Luftgüte des Niederösterreichischen Umwelt- Beobachtungs- und Informations-Systems (NUMBIS) gibt es in der Bezirkshauptstadt Tulln sowie in Klosterneuburg. Wesentliche Emittenten gibt es in der Gemeinde nicht.

3.3.6.2 Lärm

In der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie werden die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (IPPC) dargestellt. *„Den Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.“* (lärm.info.at, Wien 2021)

Die Ortschaft Zeiselmauer verfügt durch die Franz-Josefs-Bahn über einen Anschluss an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz. Die Bahnhofstabelle Zeiselmauer-Königstetten liegt direkt in der Ortschaft Zeiselmauer südlich des Ortskerns. An dieser halten die Schnellbahnen der Linie S 40. Eine Verbindung nach Wien oder Tulln bietet sich im Durchschnitt jede halbe Stunde.

Ausgehend von dieser hochrangigen Anbindung ist mit erhöhten Lärmimmissionen im umliegenden Siedlungsbereich der Bahn zu rechnen. In Abbildung 25 sind die Lärmbelastungen durch die Bahn im 24 Stunden Durchschnitt dargestellt. Bei Siedlungsgebieten, die direkt an der Bahntrasse liegen ist lt. Lärmkarte von einem erhöhten Lärmausmaß bis zu 75 dB auszugehen. Dieses Lärmausmaß nimmt mit der Entfernung zu der Bahntrasse ab. In der Nacht wird direkt an der Bahntrasse ein Lärmausmaß von bis zu 70 dB erreicht (siehe Abbildung 26).

In Bezug auf Lärmimmissionen ausgehend vom Straßenverkehr, Flugverkehr und Industrie (IPPC) sind in der Lärmkarte für die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing keine Lärmbelastungen ersichtlich.

Abbildung 25: Schienenverkehr 24h-Durchschnitt



Quelle: Lärminfo.at, 2017 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt, Mai 2021

Abbildung 26: Schienenverkehr: Nachtwerte

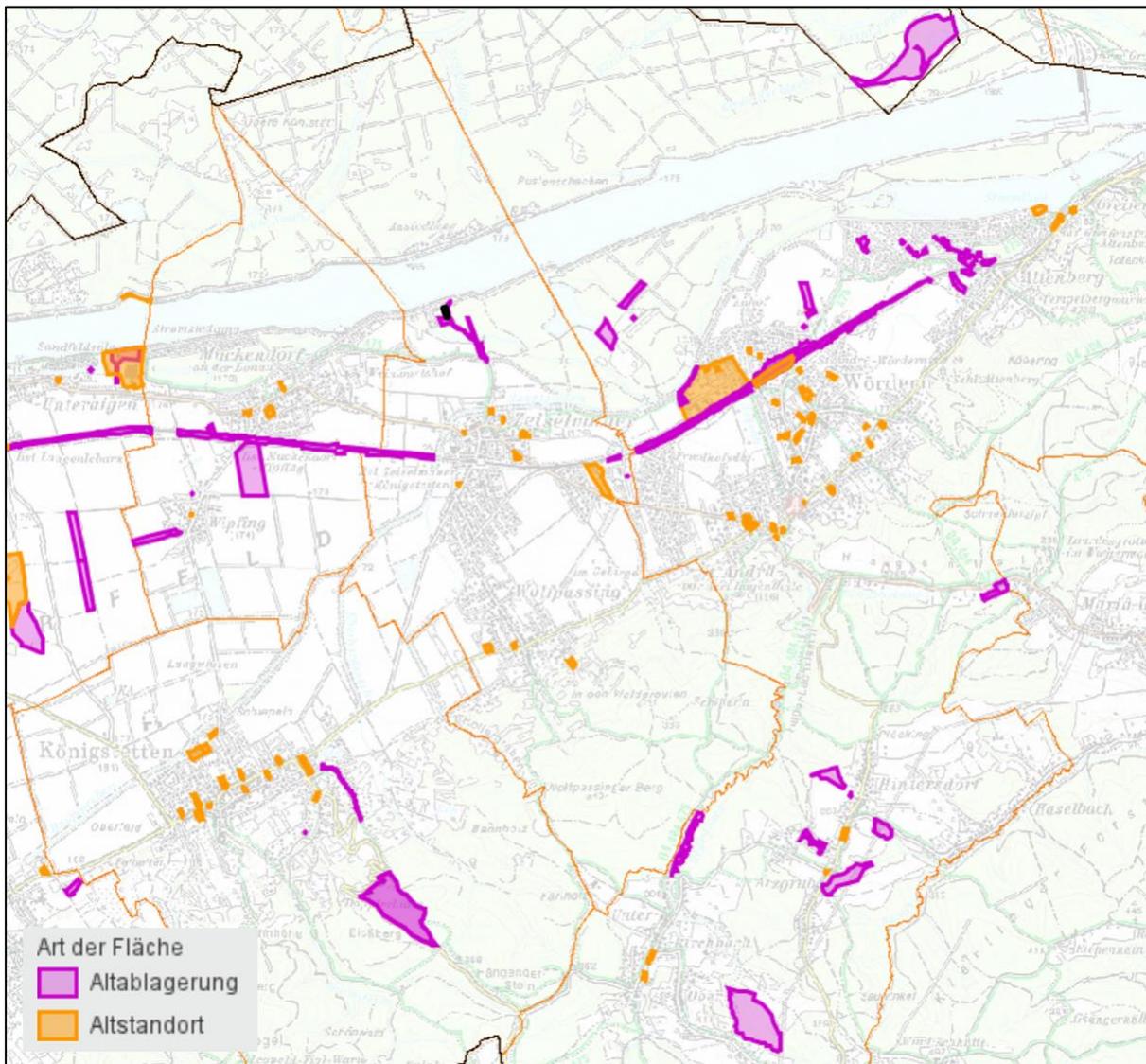


Quelle: Lärminfo.at, 2017 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt, Mai 2021

3.3.6.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Gemäß Umweltbundesamt sind in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing keine Altlasten und Verdachtsflächen gemeldet. Seitens des Landes Niederösterreich sind im Gemeindegebiet mehrere Altablagerungen und Altstandorte erfasst (siehe Abbildung 27).

Abbildung 27: Altablagerung und Altstandorte in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing



Quelle: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, CadenzaWEb-Abfrage vom 28.05.2021

Die Liste der Altstandorte und Altablagerungen (siehe Tabelle 17) enthält Nutzungen, welche sich innerhalb des Gemeindegebietes Zeiselmauer-Wolfpassing befinden.

Tabelle 17: Liste Altstandorte und Altablagerungen gemäß NÖ Landesregierung

Katastralgemeinde	Art der Fläche	Status der Fläche	Branchen
Zeiselmauer	Altablagerung	erfasst	Gde
Zeiselmauer	Altablagerung	erfasst	Gde
Zeiselmauer	Altablagerung	VF nicht aufgenommen	Gde
Zeiselmauer	Altablagerung	erfasst	Gde
Zeiselmauer	Altablagerung	erfasst	Gde
Zeiselmauer	Altablagerung	erfasst	** ZEISELMAUER, EHEM. ABLSTÄTTE
Zeiselmauer	Altablagerung	erfasst	MG Zeiselmauer
Zeiselmauer	Altablagerung	VF nicht aufgenommen	Gde
Zeiselmauer	Altstandort	erfasst	Spedition
Zeiselmauer	Altstandort	gemeldet	Elan-Tankstelle
Zeiselmauer	Altstandort	erfasst	Kfz-Schlosserei
Zeiselmauer	Altstandort	erfasst	Schrottplatz
Zeiselmauer	Altstandort	erfasst	Just Leitern AG
Zeiselmauer	Altstandort	erfasst	Glasbläser
Zeiselmauer	Altstandort	erfasst	Druckerei
Zeiselmauer	Altstandort	erfasst	Glasbläserei
Zeiselmauer	Altstandort	erfasst	Glasbläserei
Wolfpassing	Altstandort	erfasst	Kfz-Werkstatt
Wolfpassing	Altstandort	erfasst	Kfz-Werkstatt
Wolfpassing	Altstandort	erfasst	Lackfabrik

Quelle: Amt der NÖ Landesregierung: Verdachtsflächen Abfrage online, www.cadenza.noel.gv.at, CadenzaWEb-Abfrage vom 28.05.2021

3.3.7 BODEN, GEOLOGIE

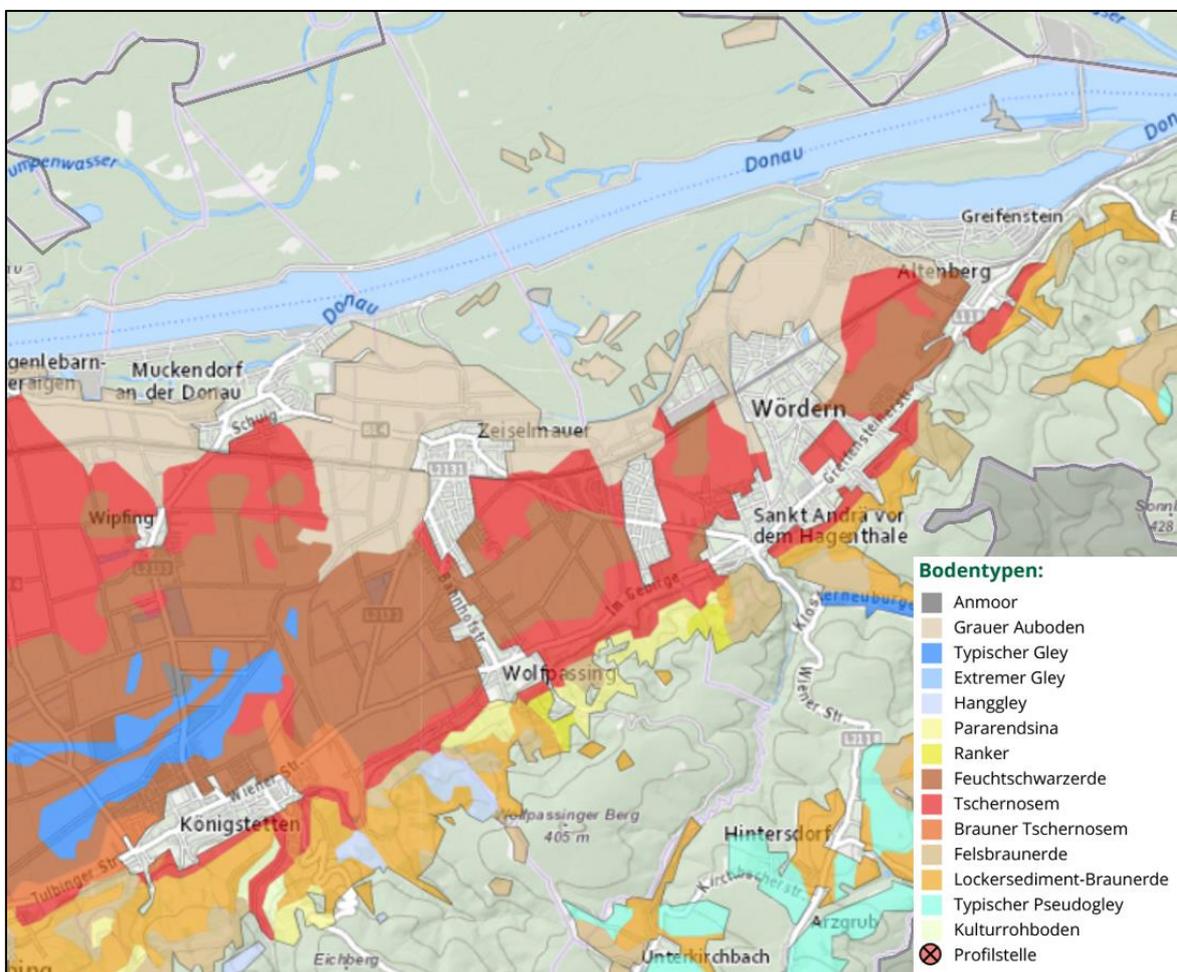
Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing liegt im Bereich der Tertiären Becken sowie des Penninikums. Im nördlichen Gemeindeteil sind Klastische Sedimente (Kies, Sand und Ton) der Molassezone vorherrschend. Das Gelände ist – typisch für das Tullnerfeld – flach ausgebildet. Im Süden, im Bereich des Wienerwaldes, liegt die subalpine (verformte) Molassezone sowie daran anschließend die Flyschzone.

Aus hydrogeologischer Sicht sind im Tullnerfeld überwiegend Kies und Sand vorzufinden, im Wienerwald überwiegend Mergel und Sandstein.

Die in der Gemeinde vorherrschenden Bodentypen sind graue Auböden im Norden des Gemeindegebiets sowie Tschernosem und Feuchtschwarzerde in der restlichen Ebene des Tullnerfeldes. Die im Bereich des Wienerwaldes vorkommenden Böden sind Pararendzina, Ranker, Lockersediment-Braunerde und Felsbraunerde. Die Böden im Tullnerfeld sind als für die Landwirtschaft hochwertig zu bezeichnen. Im Bereich des Wienerwaldes sind die Böden jedoch teilweise nur mittel- bis geringwertig.

Die Verteilung der Bodentypen im Gebiet der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist in folgender Abbildung ersichtlich.

Abbildung 28: Bodentypen im Gebiet Zeiselmauer-Wolfpassing



Quelle: LEBENS MINISTERIUM: eBOD. Wien, Mai 2021

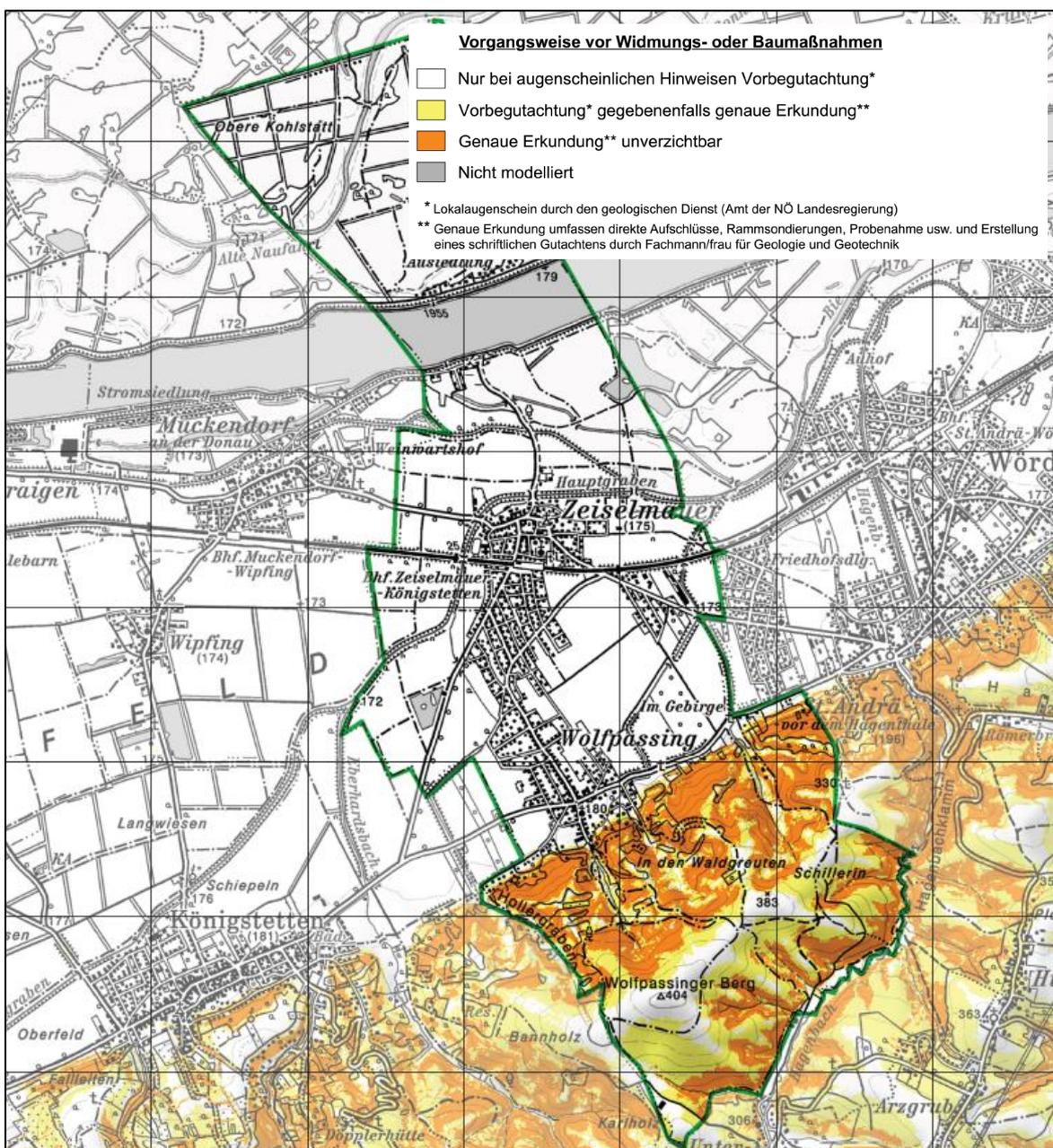
In den Gefahrenhinweiskarten „Rutschprozesse“ und „Sturzprozesse“ des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung im NÖ-Atlas werden potenziell gefährdete Gebiete dargestellt, in denen Rutschungen, Steinschläge und Felsstürze Gefährdungen darstellen.

In der Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse“ (siehe Abbildung 29) werden in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing im Bereich des Tullnerfeldes Flächen der „Weißen“ Klasse ausgewiesen, in denen zu prüfen ist, ob augenscheinliche Hinweise auf Rutschprozesse (wellige Oberflächen, sehr feuchte Dellen im Hangbereich, sichtbare Gebäudeschäden, in Archiven dokumentierte Rutschungen) vorhanden sind.

An den Hängen des Wienerwaldes weisen gelbe und orange Flächen auf eine mittlere bis hohe Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Gefährdungen hin. Bei gelben Flächen wird der Gemeinde im Falle einer Widmung oder Baumaßnahme empfohlen, sich unmittelbar an den geologischen Dienst zu wenden, der nach einem Lokalaugenschein darüber befindet, ob genauere Erkundungen erforderlich sind.

Orange Flächen deuten darauf hin, dass die Wahrscheinlichkeit für eine tatsächliche Rutschungsgefährdung so hoch ist, dass von der planenden Gemeinde als Grundlage für die Flächenwidmung eine Expertise eines einschlägigen Fachmannes/einer Fachfrau (Technisches Büro oder Ziviltechniker für Geologie und/oder Geotechnik) einzuholen ist. Nur wenn darin eine entsprechende Eignung der Fläche festgestellt wird, kann eine Baulandwidmung (oder auch spezielle Grünlandwidmung) erfolgen.

Abbildung 29: Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse



Quelle: AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: NÖ-Atlas, Mai 2021.

Analog zur Karte „Rutschprozesse“ werden die „Sturzprozesse“ in drei Kategorien (weiß: Vorbegutachtung nur bei augenscheinlichen Hinweisen; blau: Vorbegutachtung; violett: genaue Erkundung) eingeteilt. In der Karte „Sturzprozesse“ des NÖ-Atlas sind für der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing überwiegend weiße Flächen ausgewiesen. Blaue und violette Flächen kommen kleinräumig und vorwiegend entlang von Bachläufen und Gräben an den Hängen des Wienerwaldes vor (siehe Abbildung 30).

Abbildung 30: Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse



Quelle: AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: NÖ-Atlas. Mai 2021.

ANALYSE NATURRAUM UND UMWELT:

Das Gemeindegebiet von Zeiselmauer-Wolfpassing liegt im Bereich des Tullnerfeldes und des Wienerwaldes. Der Großteil des Gemeindegebiets ist eben, im Süden steigt das Gelände im Bereich des Wienerwaldes an. Die Gemeinde ist im Norden von Auwäldern und Wasserflächen geprägt, im Süden ebenfalls von Waldgebieten. Im Bereich der Siedlungsgebiete ist die Waldausstattung äußerst gering, die Landschaft ist durch Bebauung und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Zu beachten ist, dass die im Gemeindegebiet vorkommenden Waldflächen gemäß Waldentwicklungsplan eine hohe Wertigkeit besitzen, insbesondere in Bezug auf die Wohlfahrtsfunktion.

Bedeutendste naturschutzrechtliche Festlegungen sind die beiden Natura-2000-Gebiete Tullnerfelder Donau-Auen im Norden des Gemeindegebiets sowie Wienerwald – und die Thermenregion im Süden. Am Hang des Wienerwaldes sind auch ein Landschaftsschutzgebiet sowie der Biosphärenpark Wienerwald festgelegt. Die naturschutzrechtlichen Festlegungen bedingen teilweise Nutzungsbeschränkungen, die bei der Definition der Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zwingend zu berücksichtigen sind.

Bedeutendstes Gewässer ist die im Norden verlaufende Donau. Eine Hochwassergefahr geht von dieser nicht aus. Anders verhält sich dies in Bezug auf die im Gemeindegebiet vorkommenden Bäche und Gräben, für die teilweise Hochwasseruntersuchungen und Gefahrenzonenpläne vorliegen. Potentielle Gefährdungen müssen bei zukünftigen Planungen jedenfalls berücksichtigt werden.

In der Gemeinde gibt es weiters ein kleinräumiges wasserrechtliches Schutzgebiet, ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet ist beidseits der Donau festgelegt. In der Vergangenheit gab es Probleme mit sehr geringen Grundwasserflurabständen, die in vielen Kellern zu Vernässungen geführt haben.

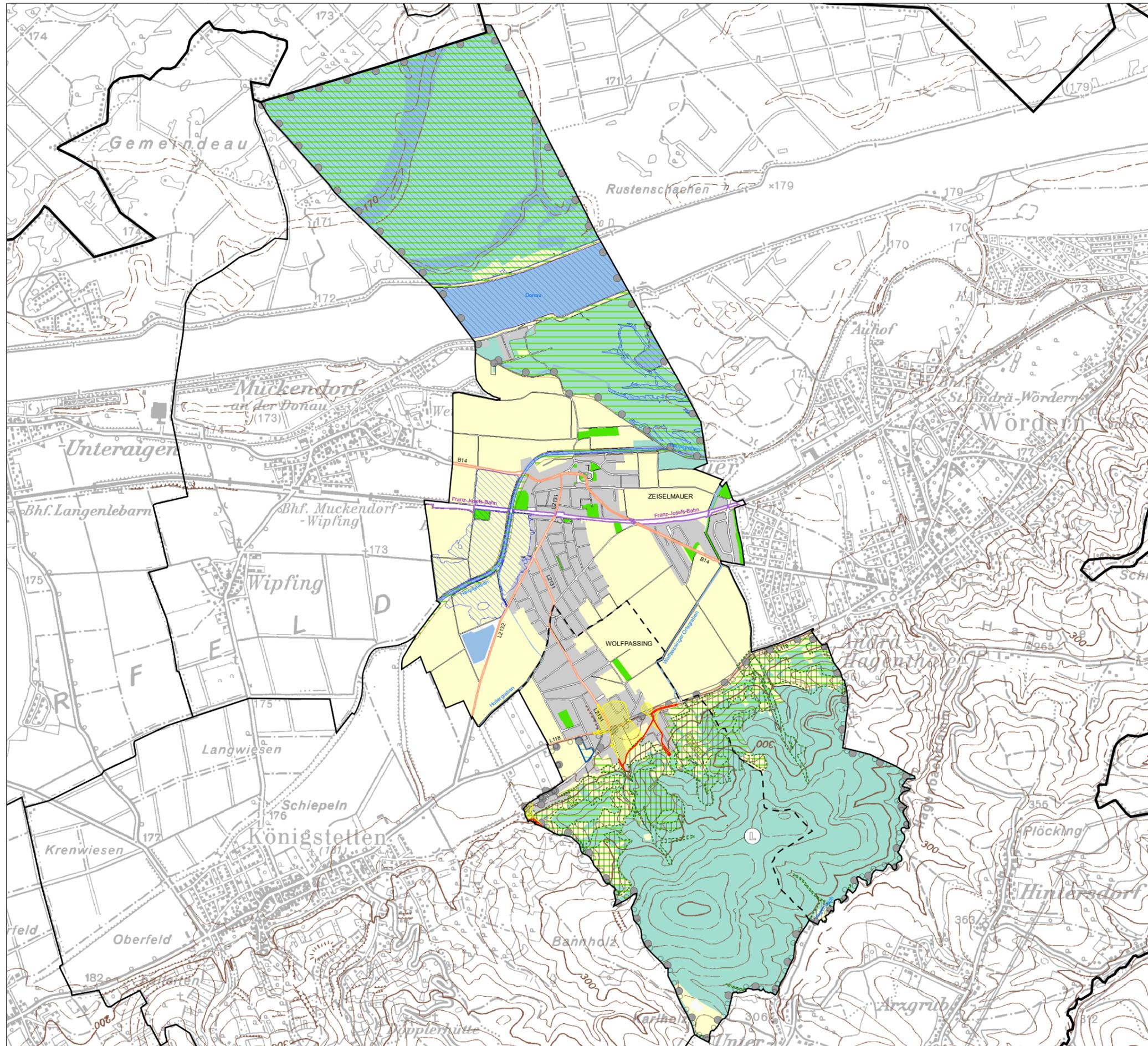
Aus geologischer Sicht ist im Bereich des Wienerwaldes mit geogenen Gefährdungen durch Rutschungsprozesse zu rechnen. Im Falle von Baumaßnahmen sind daher genaue Erkundungen notwendig.

Altlasten und Verdachtsflächen gemäß Umweltbundesamt liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlagenforschung
Naturraum und Umwelt



NUTZUNGSBESCHRÄNKENDE FESTLEGUNGEN

- Europaschutzgebiet, Natura 2000 Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenpark
- Biosphärenpark Pflegezone
- Erhaltenswerter Landschaftsteil
- Überflutungsgebiet HQ100
- Wildbachgefährdete Flächen - Gelbe Zone
- Wildbachgefährdete Flächen - Rote Zone
- Brunnenschutzgebiet

NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

- Wald
- Gewässer
- Landwirtschaftlich Fläche
- Ausgewählte Grünflächen (Friedhof, Gärtnerei, Grüngürtel, Park, Sportanlage, Spielplatz)
- Weinbau
- Bauland
- Eisenbahn
- Landesstraße B, L
- Verkehrsfläche
- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

Quelle: Gemeinde; NÖGIS, Land NÖ
eigene Erhebung
Kartengrundlage: 9. Änderung Flächenwidmung;
ÖK50 © BEV, Land NÖ;

0 500 1.000 1.500 m



Bearbeitung: S. Hödl, MSc
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer
GZ: G14082 / Stand: November 2022

BÜRO DR. PAULA

3.3.8 FREIZEIT UND ERHOLUNG, TOURISMUS

In Bezug auf Erholungsräume und Freizeiteinrichtungen besitzt vor allem der Umstand, dass die Donau durch die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing fließt sowie dass im Süden des Gemeindegebiets der Wienerwald liegt, einen großen Einfluss auf das Angebot. Die Wälder in der Gemeinde (Auwald, Wienerwald) können als naturnahe Erholungsräume zum Laufen, Spaziergehen, Wandern, Reiten oder Radfahren genutzt werden und besitzen somit eine hohe Bedeutung nicht nur in naturräumlicher Hinsicht sondern auch in Bezug auf die Freizeitnutzung.

In Zeiselmauer stehen weiters zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung (Fußballplatz, Tennisplatz, Mehrzweckhalle, Bogensportanlage, Reitsportanlagen, Hundeschule). Weiters gibt es beim Altstoffsammelzentrum eine Sport- und Freizeitanlage für Jugendliche (Multifunktionssportanlage). Wolfpassing weist in Hinblick auf Freizeiteinrichtungen ein deutlich geringeres Angebot auf. Im Bereich des Kindergartens gibt es eine Sport- und Tennisanlage. Ein Heurigenbetrieb ist ebenfalls vorhanden.

Spielflächen für Kinder befinden sich im Bereich des Bahnhofs in Zeiselmauer, im Bereich des Kindergartens in Wolfpassing sowie im Bereich des Südtirolerplatzes in der KG Zeiselmauer. In den jüngeren Siedlungsgebieten zwischen den beiden Ortskernen ist jedoch eine gewisse Unterversorgung festzustellen.

Eine hohe Bedeutung besitzen weiters die Gebäude und Fundstücke aus der Römerzeit im Ortszentrum von Zeiselmauer, die im Rahmen des Römerrundgangs (Römerrundgang - Römisches Limeskastell Cannabiaca) besichtigt werden können (z.B. Fächerturm, Körnerkasten, Ausstellung von Fundstücken). Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist, aufgrund der spätantiken Befestigungsbauten an der Donau, ein Teil des Donaulimes. Im Jahr 2021 wurde der Donaulimes zum UNESCO Weltkulturerbe erhoben.

Durch das Gemeindegebiet verläuft außerdem der Donauradweg, der als Eurovelo 6 internationale Bedeutung besitzt und dem Fahrradtourismus entlang der Donau zwischen Passau und Wien dient. Der Radweg ist stark frequentiert, jährlich werden in Tulln etwa 140.000 Radfahrer gezählt, der Großteil davon entfällt auf die Wochenenden in den Sommermonaten. Weiters gibt es eine Verbindungsrouten zwischen dem Donauradweg und dem Wienerwald, die durch die Ortsgebiete von Zeiselmauer und Wolfpassing führt.

Der Tourismus spielt in Zeiselmauer-Wolfpassing – abgesehen vom Ausflugs- und Tages-tourismus – nur eine untergeordnete Rolle. Da es kaum Nächtigungen gibt, ist die Gemeinde keine Berichtsgemeinde im Sinne der Beherbergungsstatistik.

ANALYSE FREIZEIT UND ERHOLUNG, TOURISMUS:

Das gute Freizeit- und Erholungsangebot der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist vor allem durch die naturräumlichen Gegebenheiten (Donau, Auegebiete, Wienerwald) geprägt. Die naturnahe Erholung hat daher einen sehr hohen Stellenwert und besitzt auch überörtlichen Charakter. Insbesondere der Donauradweg weist in den Sommermonaten eine sehr große Zahl an Nutzern auf.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche Spiel- und Sportanlagen, die sich vor allem auf das Gebiet von Zeiselmauer konzentrieren. Die Ausstattungsdichte in Wolfpassing ist deutlich geringer. Der Großteil der Freizeit- und Erholungseinrichtungen hat jedoch nur lokale Bedeutung.

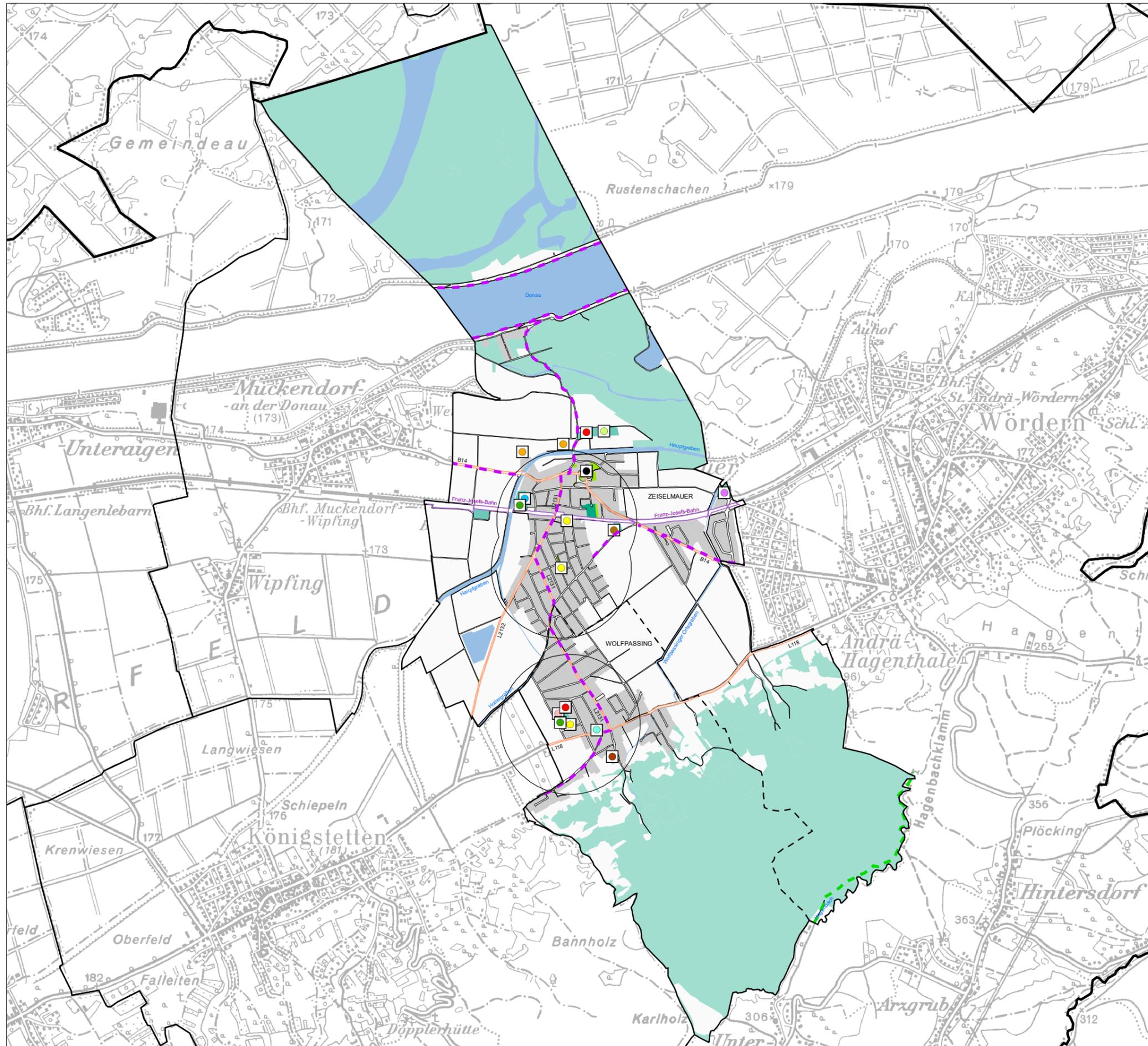
In kultureller Hinsicht sind die Gebäude und Fundstücke aus der Römerzeit, die in Zeiselmauer zu besichtigen sind, hervorzuheben. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist, aufgrund der spätantiken Befestigungsbauten an der Donau, ein Teil des Donaulimes. Im Jahr 2021 wurde der Donaulimes zum UNESCO Weltkulturerbe erhoben.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung, insbesondere im Falle der Errichtung von verdichteten Wohnformen, ist darauf zu achten, dass die Bevölkerung auch weiterhin ausreichend mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen versorgt ist.

GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlagenforschung
Freizeit und Erholung



FREIZEIT- UND ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN

- Bogensportanlage
- Beachvolleyballplatz
- Fußballplatz
- Heuriger
- Hundeschule
- Mehrzweckhalle
- Multifunktions sportanlage, Jugendtreff BOWZ
- Reitsportanlage
- Römerrundgang
- Spielplatz
- Tennisplatz
- Veranstaltungsraum
- Einzugsbereich Spielplatz 500 m

RADVERKEHR UND WANDERWEGE

- Radweg, Radroute
- Wanderweg

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, GEWÄSSER

- Sportstätte, Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Wald
- Gewässer
- Bauland

- Eisenbahn
- Landesstraße B, L
- Verkehrsfläche
- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

Quelle: Gemeinde; NÖGIS, Land NÖ
eigene Erhebung
Kartengrundlage: 9. Änderung Flächenwidmung;
ÖK50 © BEV, Land NÖ;

0 500 1.000 1.500 m



Bearbeitung: S. Hödl, MSC
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer
GZ: G14082 / Stand: November 2022

BÜRO DR. PAULA

3.3.9 VERKEHR

3.3.9.1 Individualverkehr

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing wird überörtlich durch die B 14 Klosterneuburger Straße (Wiener Straße, Tullner Straße) erschlossen. Sie führt in West-Ost-Richtung durch die Ortschaft Zeiselmauer und verbindet die Gemeinde mit Tulln im Westen sowie Klosterneuburg und Wien im Osten. Die Ortsdurchfahrt ist aufgrund der bestehenden Bebauung für eine Straße überregionaler Bedeutung an einigen Stellen verhältnismäßig schmal.

Die überregionalen Landesstraßen L 118 Tullner Straße bzw. Wiener Straße sowie die L 2132 Königstettner Straße bilden das übergeordnete Erschließungsnetz innerhalb der Gemeinde und verbinden diese mit den benachbarten Zentren. Die L 2131 Bahnhofstraße verbindet Zeiselmauer mit Wolfpassing. Auf der L 118 gibt es bei der Ortsdurchfahrt durch Wolfpassing eine ampelgeregelte Engstelle, da aufgrund der bestehenden Bebauung eine Verengung auf nur einen Fahrstreifen besteht.

Für die B 14 und die L 118 liegen folgende Verkehrszählungsdaten vor:

- B14 (km 21,000, zwischen Zeiselmauer und Muckendorf): jahresdurchschnittlich täglicher Verkehr 2013: 5.141 Kfz/24h, davon 243 Lkw-ähnliche Fahrzeuge
- L118 (km 16,700, zwischen Tulbing und Königstetten): jahresdurchschnittlich täglicher Verkehr 2013: 3.724 Kfz/24h, davon 154 Lkw-ähnliche Fahrzeuge

Die nächstgelegene Möglichkeit für den motorisierten Individualverkehr die Donau zu queren befindet sich in Tulln bzw. in Wien (Nordbrücke). Für den Fuß- und Radverkehr dient das Kraftwerk Greifenstein in der Gemeinde St. Andrä-Wördern als Querungshilfe. Zwischen den Gemeinden Klosterneuburg und Korneuburg verkehrt außerdem eine Rollfähre.

Als bedeutendstes Straßenplanungsprojekt in der Region ist die Umfahrung Königstetten zu betrachten, welche die L 120 mit der L 118 verbinden und somit die Ortsdurchfahrt von Königstetten entlasten soll. Die Auswirkungen der Verkehrssituation auf der L 118 bei der Ortsdurchfahrt durch Wolfpassing soll bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Aufgrund der Entfernung des Siedlungsgebiets von der geplanten Trasse sind Auswirkungen durch Lärmimmissionen auszuschließen. Durch das Projekt verbessert sich in Wolfpassing die Erreichbarkeit der Bezirkshauptstadt Tulln im motorisierten Individualverkehr.

Die Ausdehnung des bereits zusammengewachsenen Siedlungsgebietes von Zeiselmauer und Wolfpassing beträgt in Nord-Süd Richtung rund 2,2 km und in Ost-West Richtung rund 800 m. Eine Ausnahme bildet lediglich das Siedlungsgebiet im Bereich des Gebirgswegs, welches einen eigenen kleinen, etwas abgerückten Siedlungsteil bildet. Aufgrund der dennoch weitestgehend kompakten Siedlungsstruktur ist es möglich, viele Wege innerhalb des Gemeindegebiets zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen. Vor allem der Bahnhof kann auf diese Art von weiten Teilen des Siedlungsgebiets erreicht werden.

Baulich eigenständige Radwege sind in der Gemeinde auf der Landesstraße B14 von Zeiselmauer nach St. Andrä-Wördern und von Zeiselmauer nach Muckendorf vorhanden. Auch Gehsteige sind im Großteil des Gemeindegebiets vorhanden.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass gemäß den in der Gemeinde geltenden Bebauungsbestimmungen bei neuen Bauvorhaben zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf Eigengrund zu errichten sind. In Gebieten mit älteren Bauten auf kleinen Grundstücken kann es durch auf öffentlichem Raum abgestellte Fahrzeuge zu Verkehrsproblemen (Engstellen) kommen.

3.3.9.2 Öffentlicher Verkehr

Eine Bahnanbindung ist in Zeiselmauer-Wolfpassing vorhanden. Die Franz-Josefs-Bahn verbindet die Stadtgemeinde Gmünd mit der Bundeshauptstadt Wien (Franz-Josefs-Bahnhof bzw. Spittelau). Die Haltestelle Zeiselmauer-Königstetten liegt direkt in der Ortschaft Zeiselmauer südlich des Ortskerns. An dieser halten die Schnellbahnen der Linie S 40. Eine Verbindung nach Wien oder Tulln bietet sich im Durchschnitt jede halbe Stunde, pro Tag verkehren rund 38 Zugpaare. Regionalzüge bzw. Regional-Express-Züge (REX) halten jedoch nicht. Eine Möglichkeit in diese Züge umzusteigen befindet sich in Tulln bzw. in einigen Fällen in St. Andrä-Wördern. Die Anbindung im Bahnverkehr kann daher durchaus als hervorragend bezeichnet werden und stellt somit eine wesentliche Stütze für den Außenverkehr der Gemeinde dar. Die Fahrzeit nach Wien beträgt 31 Minuten (Spittelau), die Bezirkshauptstadt Tulln ist in 9 Minuten zu erreichen.

Eine Anbindung der Siedlungsgebiete an die Haltestelle ist gegeben. Die Ortschaft Zeiselmauer liegt direkt an der Bahn. Von Wolfpassing aus führt die L 2131 nach Zeiselmauer bzw. zur Haltestelle. Die Anbindung führt direkt durch das Ortsgebiet, Freilandbereiche müssen nicht benützt werden, was vor allem für Fußgänger und Radfahrer vorteilhaft ist. Eine Park&Ride-Anlage liegt südlich des Bahnhofs, auch eine Bike&Ride-Anlage ist verfügbar. Die Bahnsteige der Haltestelle Zeiselmauer-Wolfpassing wurden vor wenigen Jahren saniert.

Zwei regionale Busverbindungen sind ebenfalls vorhanden. Die Linien 341/439 sowie 441 verbinden die beiden Orte Zeiselmauer und Wolfpassing mit Tulln und Klosterneuburg. Am Wochenende verkehrt außerdem ein Nachtbus.

3.3.9.3 Flugverkehr

Laut Auskunft des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, Gruppe Baudirektion, Abteilung Anlagentechnik verläuft innerhalb des Gemeindegebietes von Zeiselmauer-Wolfpassing die Sicherheitszone des Militärflugplatzes Langenlebarn. Daher ergeben sich Einschränkungen gemäß Luftfahrtgesetz. Daher muss mit militärischen sowie zivilen Flugverkehr gerechnet werden.

Sicherheitszonen dienen dazu, einen bestimmten Bereich um einen Flugplatz frei von Hindernissen zu halten. Für die Errichtung eines Luftfahrthindernisses ist eine Ausnahmebewilligung gem. § 86 LFG erforderlich.

Das militärische Raumplanungsziel für die Sicherheitszonen lautet:

- Keine Widmungen für Freileitungen, Hochhäuser, Sendestationen, hohe Schornsteine und WKA
- Keine Aufstellung von Kränen.

3.3.9.4 Nichtmotorisierter Individualverkehr

Der Radverkehr hat in Zeiselmayer-Wolfpassing im Freizeit- und Tourismussektor eine bedeutende Rolle. Im Alltagsverkehr wird das Radfahren weiter an Bedeutung zunehmen. Ein großes Potential für die Nutzung des Fahrrads im Alltag liegt im innerörtlichen Bereich auf kurzen Strecken. Auf die Verkehrssicherheit der RadfahrerInnen ist bei einer Betrachtung eines etwaigen Ausbaus des innerörtlichen Radwege/-routennetzes in Zeiselmayer-Wolfpassing Bedacht zu nehmen.

Neben dem Fahrradfahren ist das „Zufußgehen“ eine der am weitesten verbreiteten Erscheinungsform des Nichtmotorisierten Individualverkehrs. Den Fußgängerverkehr attraktiv zu gestalten, ist auch aus ökologischen und sozialen Gründen erstrebenswert.

ANALYSE VERKEHR:

Aus Sicht des motorisierten Individualverkehrs ist das Gemeindegebiet durch die B 14 und die L 118 überregional angebunden. Das regionale Verkehrsnetz ist durch hohe Verkehrszahlen und teilweise durch Engstellen geprägt. Höherrangige Verkehrswege (Autobahnen, Schnellstraßen) gibt es nicht im Nahbereich der Gemeinde. Durch die geplante Umfahrung Königstetten ergeben sich von Wolfpassing aus verbesserte Anbindungen an die Bezirkshauptstadt Tulln im motorisierten Individualverkehr.

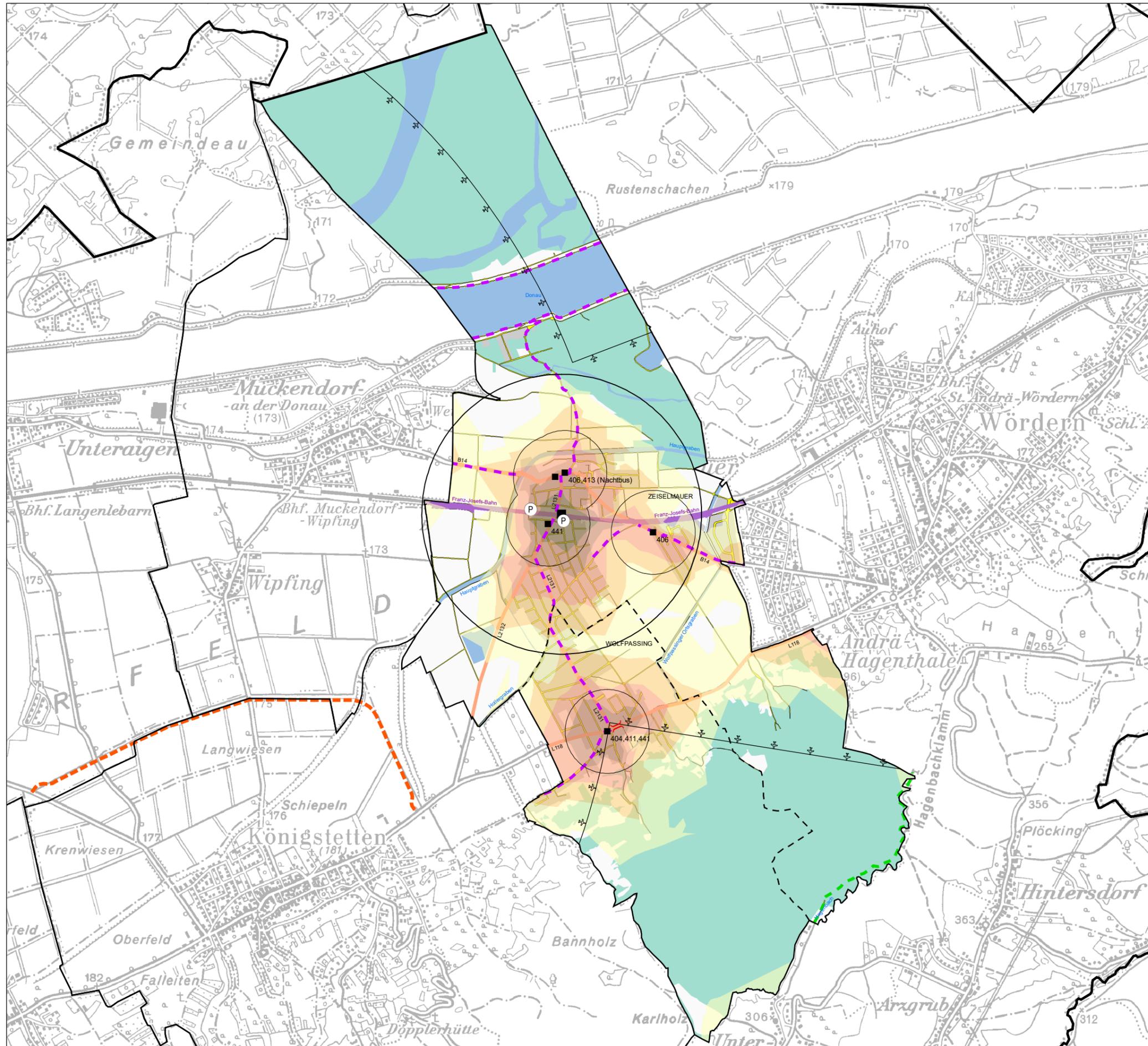
Das Angebot im öffentlichen Verkehr ist aufgrund der Bahnhofstabelle Zeiselmayer-Wolfpassing ausgesprochen gut. Durch die zusammenhängende, kompakte Siedlungsstruktur ist die Haltestelle aus weiten Teilen des Gemeindegebiets im Fußgänger- und Radverkehr zu erreichen. Die Nähe zu Wien in Kombination mit der günstigen Verkehrsanbindung im öffentlichen Verkehr wird in Zukunft jedenfalls ein Siedlungswachstum begünstigen.

Für die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes ist ein sicherer Ablauf des Verkehrs zu gewährleisten. Weiters sind eine Verbesserung der Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr, sowie die Verbesserung der Anordnung des ruhenden Verkehrs von besonderer Bedeutung.

GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlagenforschung
Verkehr



ÖFFENTLICHER VERKEHR

- Eisenbahn
- Bahnhof, Haltestelle
- Bushaltestelle (mit Angabe der Liniennummer)
- Einzugsbereich Bahn 1000 m
- Einzugsbereich Bus 300 m

BEDIENUNGSQUALITÄT UND ERSCHLIEßUNGSGÜTE IM ÖFFENTLICHEN VERKEHR

ÖV Güteklasse *

- C - sehr gute ÖV-Erschließung
- D - gute ÖV-Erschließung
- E - sehr gute Basiserschließung
- F - gute Basiserschließung
- G - Basiserschließung

* ... Stichtag (Schultag): 22.10.2021

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

- Landesstraße B, L
- Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Engstelle
- Umfahrung Königstetten (Planungsvariante)

RADVERKEHR UND WANDERWEGE

- Radweg, Radroute
- Wanderweg
- Flugsicherheitszone
- Bauland
- Wald
- Gewässer
- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

Quelle: Gemeinde; NÖGIS, Land NÖ;
AustriaTech GmbH; eigene Erhebung
Kartengrundlage: 9. Änderung Flächenwidmung;
ÖK50 © BEV, Land NÖ;

0 500 1.000 1.500 m



Bearbeitung: S. Hödl, MSC
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer
GZ: G14082 / Stand: November 2022

BÜRO DR. PAULA

3.3.10 SOZIALE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

3.3.10.1 Soziale Infrastruktur

Zur sozialen Infrastruktur zählen die öffentlichen Einrichtungen, die Bildungs- sowie die Gesundheitseinrichtungen, die vorwiegend im Ortszentrum von Zeiselmauer, teilweise auch im Ortszentrum von Wolfpassing liegen.

In Zeiselmauer befinden sich das Gemeindeamt (Bahnstraße 6), die Pfarrkirche (Kirchenplatz 3) mit Pfarrhof, der Friedhof (Altmanngasse 16) sowie die Mehrzweckhalle (Holzgasse 6) und der gemeindeeigene Veranstaltungsraum in der „alten Volksschule Wolfpassing“, die für Veranstaltungen genutzt werden können. Der Bauhof und das Altstoffsammelzentrum liegen südöstlich des Ortszentrums an der B 14. Eine Freiwillige Feuerwehr ist in beiden Orten der Gemeinde vorhanden.

Die beiden Kindergärten in Zeiselmauer (Holzgasse 8) und Wolfpassing (Sportgasse 8) umfassen jeweils zwei Gruppen. Darüber hinaus gab es noch einen mobilen Kindergarten in der Wiener Straße, der nun zum Hort der Volksschule Zeiselmauer umfunktioniert wurde. Die Volksschule der Gemeinde befindet sich in Zeiselmauer (Kirchenplatz 4), in dieser ist auch ein Hort untergebracht. Höhere Schulen müssen außerhalb des Gemeindegebiets besucht werden (z.B. in St. Andrä-Wördern oder in Tulln).

Die Gemeinde verfügt außerdem über einen praktischen Arzt und zwei Fachärzte, die in demselben Gebäude praktizieren. Die höherrangige medizinische Versorgung wird außerhalb der Gemeinde abgedeckt. Darunter fallen u.a. die Allgemeinen Öffentlichen Krankenhäuser (Landeskrankenhaus Tulln) sowie diverse Beratungsstellen oder soziale Hilfsdienste. Ein Seniorenwohnhaus ist in der Gemeinde ebenfalls vorhanden.

3.3.10.2 Technische Infrastruktur

3.3.10.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt in der KG Zeiselmauer zum Großteil über Hausbrunnen, in der KG Wolfpassing besteht eine gemeindeeigene Wasserleitung. Es sind daher noch nicht alle Haushalte im Gemeindegebiet an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Um eine öffentliche Trinkwasserversorgung in der KG Zeiselmauer zu schaffen, wurde im April 2022 mit dem Bau der Wasserversorgungsanlage Zeiselmauer begonnen.

Im Norden der KG Zeiselmauer befindet sich ein gemeindeeigener Brunnen. Die wasserrechtliche Bewilligung wurde beantragt.

3.3.10.2.2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist Mitglied des Gemeindeabwasserverbands Raum St. Andrä-Wördern. Die Verbandskläranlage ist auf 20.000 Einwohner ausgelegt, Zeiselmauer-Wolfpassing ist mit 3.600 Einwohnergleichwerten beteiligt. Die derzeitige Auslastung beträgt durchschnittlich 2.400 Einwohnergleichwerte. Es sind somit ausreichend Reserven für die Entwicklung des Siedlungsgebiets vorhanden.

3.3.10.2.3 Abfallbeseitigung

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist Mitglied des Umweltverbandes Tulln, gemäß dessen Konzept die Abfallentsorgung wahrgenommen wird. Restmüll, Biomüll und Papier werden direkt ab Haushalt abgeführt. Sperrmüll und Problemstoffe können beim gemeindeeigenen Altstoffsammelzentrum abgegeben werden. Dieses befindet sich im Bereich Türkenstraße / Wienerstraße südlich der Franz-Josefs-Bahn.

Restmüll wird direkt nach Dürnröhr zur thermischen Verwertung gebracht. Biogene Abfälle werden in verschiedenen privaten Kompostierungsanlagen der Umgebung kompostiert.

3.3.10.2.4 Sonstige Anlagen

Infrastrukturanlagen mit wesentlichem Gefährdungspotential (z.B. Sprengmittelverbrauchs-lager, Sauer gasleitungen) bestehen in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing nicht.

Das Gemeindegebiet von Zeiselmauer-Wolfpassing liegt zu einem großen Anteil innerhalb der Flugsicherheitszone des Militärflugplatzes Langenlebarn. Im Falle der Errichtung oder Erweiterung eines Luftfahrthindernisses nach dem Luftfahrtgesetz (z.B. Hochhaus, Freileitung) ist die Sicherheitszonen-Verordnung des Militärflugplatzes Langenlebarn zu beachten. Andere Liegenschaften mit militärischem Interesse bestehen nicht.

3.3.10.2.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing wird von der EVN AG versorgt. Hochspannungsleitungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Es bestehen auch keine Leitungsbauvorhaben. Nördlich der Ortschaft Zeiselmauer verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EVN in West-Ost-Richtung des Gemeindegebietes.

In der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing sind keine Windkraftanlagen vorhanden. Eignungszonen gemäß Sektoralesm Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich (8001/1-0, LGBL. Nr. 49/2014) sind nicht festgelegt.

3.3.10.2.6 Erneuerbare Energieträger

Das Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung (LGBl. 8001/1-0) legt Zonen fest, die die Aufstellung einer genügenden Anzahl von Windkraftanlagen ermöglichen, um die Ziele des NÖ Energiefahrplans 2030 zu erreichen. Die Widmungsart "Grünland-Windkraftanlage" darf nur in den Anlagen 1 bis 4 dargestellten Zonen festgelegt werden. Für Zeiselmauer-Wolfpassing ist in Anlage 1 keine Zone gem. § 20 Abs. 3b NÖ ROG 2014 vorgesehen.

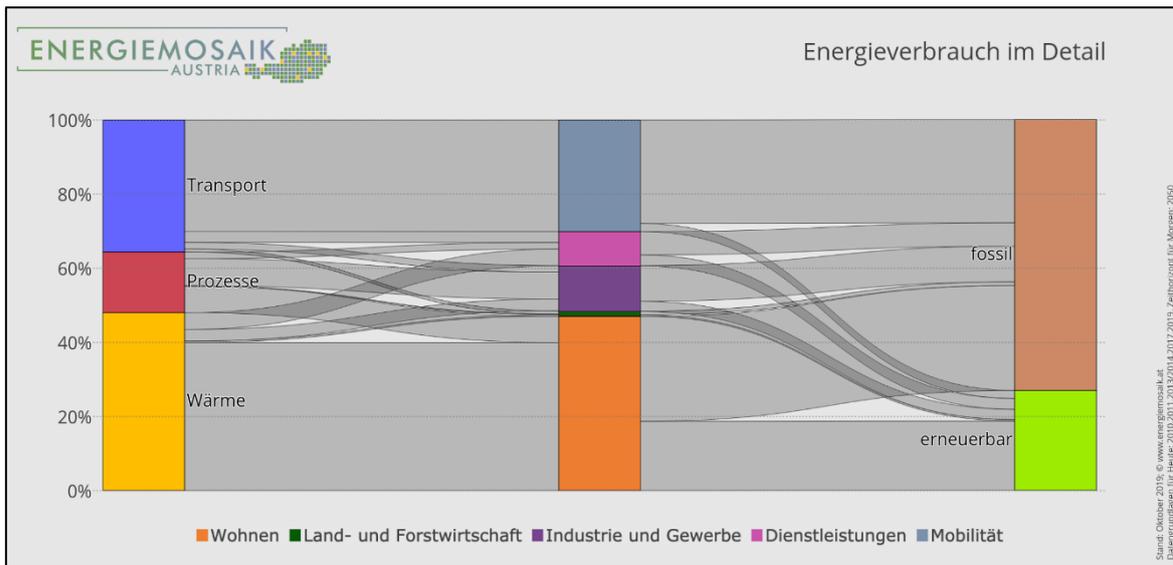
Photovoltaikanlagen dürfen gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.) § 20 Abs. 2 Z. 21 lediglich auf jenen Flächen errichtet werden, die als Grünland-Photovoltaikanlagen gewidmet sind. Die Widmung ist für solche Flächen vorzusehen, für die eine Anlage oder Gruppen von Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Photovoltaik (ausgenommen auf Bauwerken) errichtet werden sollen, wenn die Anlage oder Gruppen von Anlagen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, eine Engpassleistung von mehr als 50 kW aufweisen. Dabei ist gem. Abs. 3d bei der Widmung einer Fläche für Photovoltaik insbesondere auf die Erhaltung der Nutzbarkeit hochwertiger landwirtschaftlicher Böden, die Geologie, die Interessen des Naturschutzes bzw. übergeordnete Schutzgebietsfestlegungen, den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, die vorhandene und geplante Netzinfrastruktur sowie die Vermeidung einer Beeinträchtigung des Verkehrs Bedacht zu nehmen.

3.3.10.2.7 Energiemosaik

Das Energiemosaik ist eine österreichweite Modellierung und webbasierte Visualisierung von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen auf Gemeindeebene. Auf dieser Plattform werden der Energieverbrauch und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen im Detail dargestellt.

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing weist einen jährlichen Gesamtenergieverbrauch von 50.800 MWh/a auf. Davon sind 27% auf erneuerbare Energieträger zurückzuführen (siehe Abbildung 31).

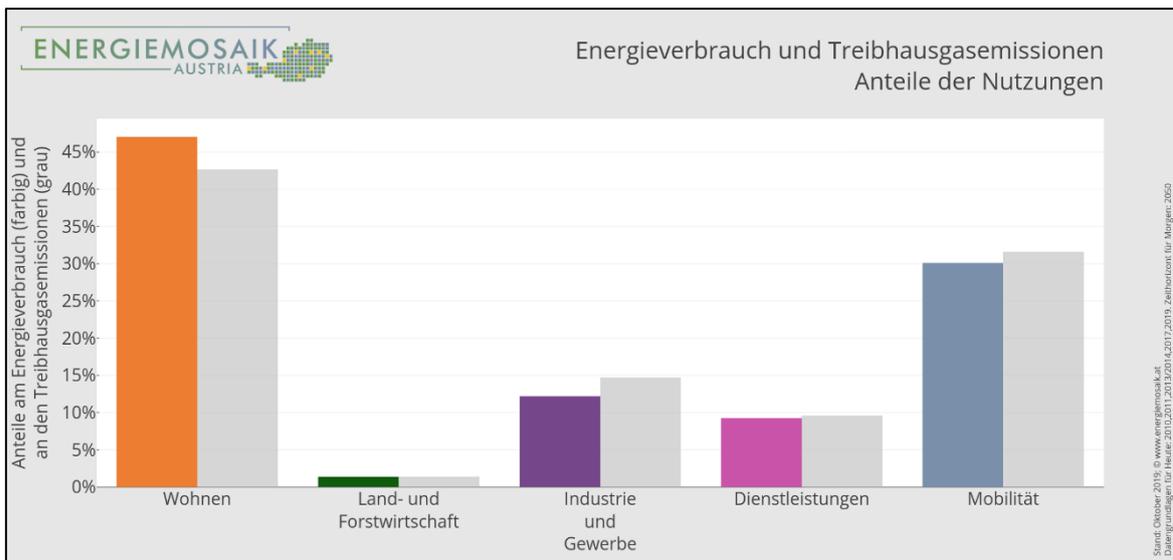
Abbildung 31: Energieverbrauch im Detail



Quelle: Energiemosaik, Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB), Mai 2021

Neben der Darstellung des Energieverbrauchs aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Energieträgern können auch der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen nach Nutzungen auf Gemeindeebene dargestellt werden. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing weist pro Jahr 12.090 t CO₂-Äquiv./a auf. Am meisten Anteile am Energieverbrauch und an den Treibhausgasemissionen sind auf die Bereiche Wohnen und Mobilität zurückzuführen (siehe Abbildung 32).

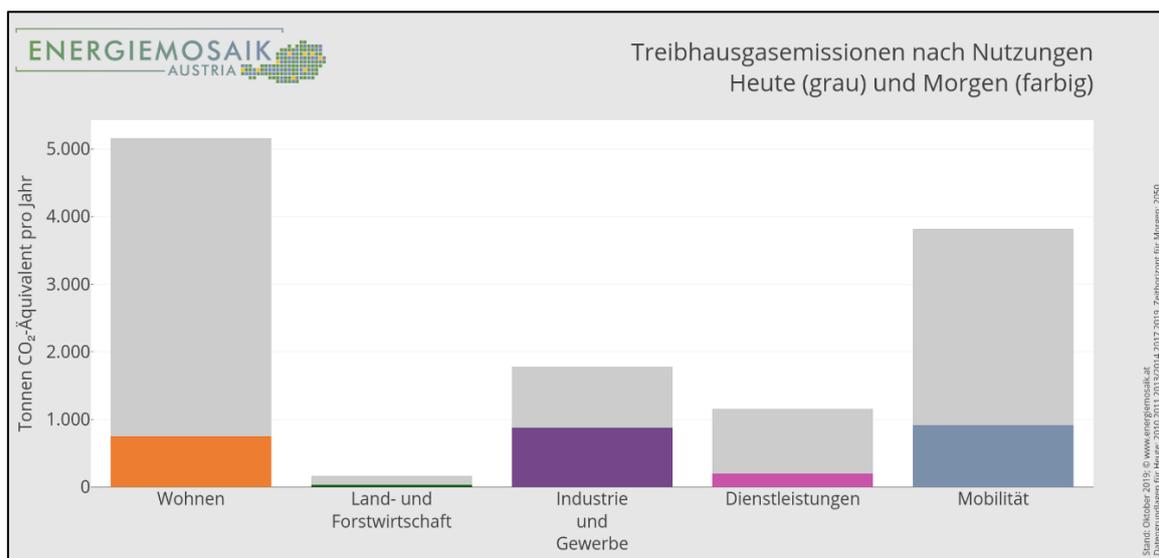
Abbildung 32: Treibhausgasemissionen Zeiselmauer-Wolfpassing gesamt



Quelle: Energiemosaik, Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB), Mai 2021

Um die geplanten Ziele bis zum Jahr 2050 zu erreichen, müssten sich die Treibhausgasemissionen nach Nutzungen entsprechend der folgenden Abbildung (siehe Abbildung 33) verändern. Dies ist in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing überwiegend durch Maßnahmen der Vermeidung des Energieverbrauches im Bereich Wohnen und Mobilität sowie durch die Substitution von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energieträger zu erreichen.

Abbildung 33: Treibhausgase nach Nutzungen 2050



Quelle: Energiemosaik, Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB), Mai 2021

ANALYSE SOZIALE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR:

Das Ortszentrum von Zeiselmauer bildet das Zentrum des Gemeindegebietes, in welchem sich die meisten Versorgungseinrichtungen der Gemeinde befinden.

Die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen wird überwiegend in der Ortschaft Zeiselmauer erfüllt und weist einen an den Bedarf angepassten guten Stand auf. Die meisten Einrichtungen sind innerhalb des Ortszentrums von Zeiselmauer fußläufig erreichbar.

Die Siedlungsgebiete der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing sind flächendeckend (zu einem hohen Grad) mit allen notwendigen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen versorgt. Ausbaumaßnahmen in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sind entsprechend durchzuführen um allfällige Kapazitätsengpässe zu vermeiden.

Das Ortsgebiet von Zeiselmauer ist noch nicht mit einer öffentlichen Wasserversorgung versehen. Um eine öffentliche Trinkwasserversorgung in der KG Zeiselmauer zu schaffen, wurde im April 2022 mit dem Bau der Wasserversorgungsanlage Zeiselmauer begonnen.

Die Energieversorgung der Gemeinde erfolgt überwiegend durch fossile Energieträger. Es besteht ein Ausbaubedarf der erneuerbaren Energieformen.

GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlagenforschung
Soziale und Technische Infrastruktur

SOZIALE INFRASTRUKTUR, ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- Kindergarten, MOBIKI (Mobiler Kindergarten)
- Volksschule, Hort
- Musikschule, Musikerheim
- Andere Einrichtung

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Brunnen
- Pumpwerk
- Hochbehälter
- OMV-Sonde liquidiert
- Gasstation
- Erdgasleitung
- Flugsicherheitszone
- Bauland
- Wald
- Gewässer
- Eisenbahn
- Landesstraße B, L
- Verkehrsfläche
- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

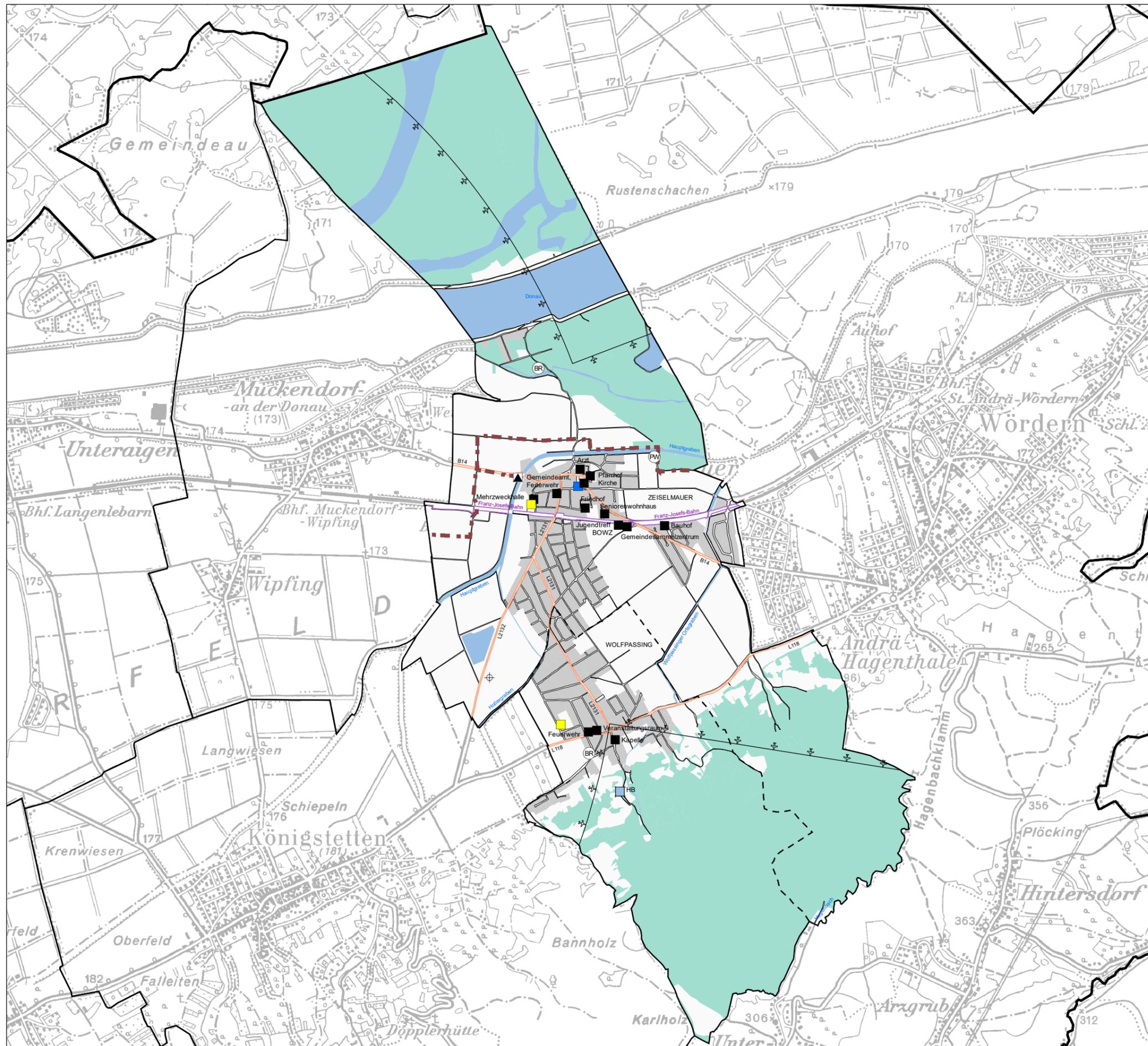
Quelle: Gemeinde; NÖGIS, Land NÖ
eigene Erhebung
Kartengrundlage: 9. Änderung Flächenwidmung;
ÖK50 © BEV, Land NÖ;

0 500 1.000 1.500 m



Bearbeitung: S. Hödl, MSC
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer
GZ: G14082 / Stand: November 2022

BÜRO DR. PAULA



3.4 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE / BAULANDBEDARF

3.4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird in Form einer Trendfortschreibung durchgeführt.

Als Zeithorizont wird ein Zeitraum bis 2035 gewählt. Die verwendeten Einwohnerzahlen stammen von der Volkszählung 2001, der Registerzählung 2011 und 2019.

Die Zahl der Nebenwohnsitzfälle wird in der Berechnung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass kein wesentlicher Wachstumseffekt durch Zuzug von Nebenwohnsitzen entsteht. Es wird daher kein Baulandbedarf durch Nebenwohnsitze angenommen.

In der Bevölkerungsprognose wird von einem zukünftigen Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Die berechnete Prognose stützt sich auf eine Fortschreibung des Trends 2001-2019. Ausgehend vom Bevölkerungszuwachs zwischen 2001 und 2019 wird mithilfe einer Trendfortschreibung die Bevölkerungszahl für die Jahre 2030 und 2035 errechnet. Wesentliche Annahme dabei ist, dass die Einwohnerzahlen bis 2035 in demselben Ausmaß zunehmen wie zwischen 2001 und 2019, also um 19 Einwohner jährlich.

Tabelle 18: Bevölkerungsprognose 2035 - Szenario „Trend 2001-2019“

Jahr	2001	2011	2019	Prognose 2030	Prognose 2035
Wohnbevölkerung	1.966	2.266	2.309	2.519	2.614
durchschnittliches Wachstum: 0,8 % bzw. 19 Einwohner pro Jahr					

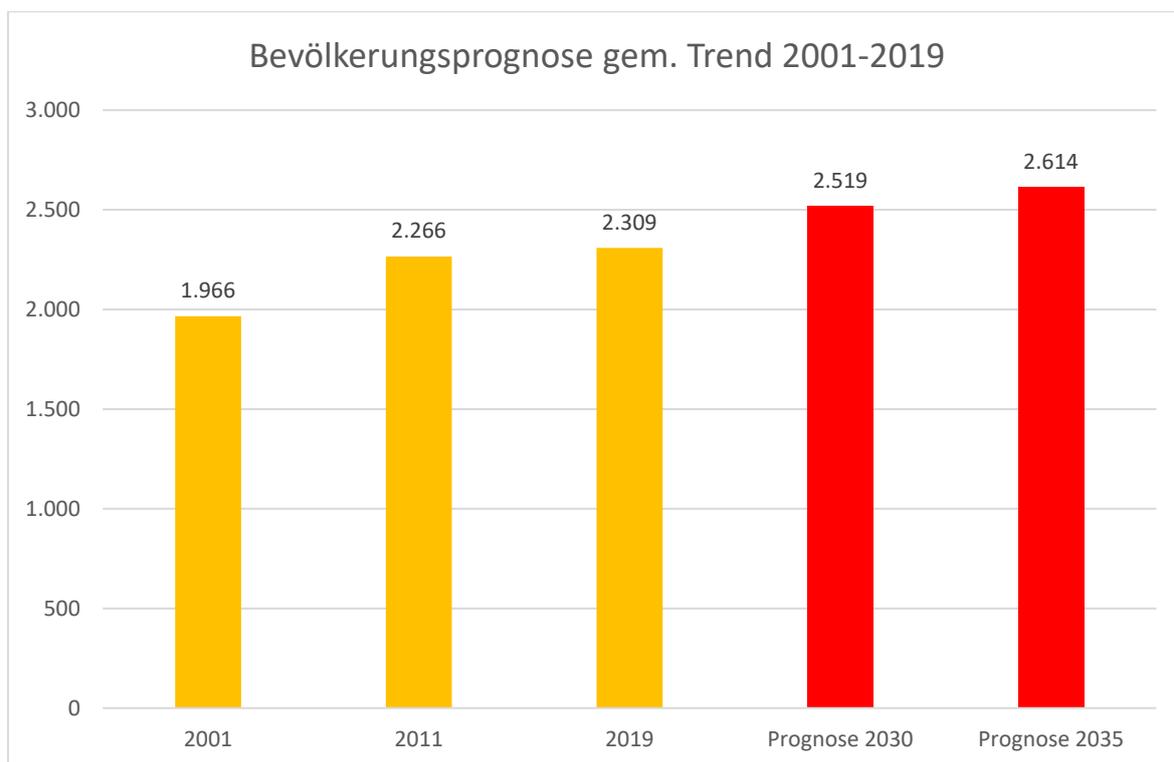
Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen, Wohnbevölkerung nach Gemeinden; Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG; Gemeindeamt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (Bevölkerungsstand: 2019); eigene Berechnung.

Das Szenario „Trend 2001-2019“ entspricht relativ genau der ÖROK³-Prognose⁴ für den Bezirk Tulln bis 2030 bzw. bis 2035. Dieser zufolge kommt es im gesamten Bezirk in den Jahren 2020 bis 2030 zu einem Wachstum von 8 %, und von 2020 bis 2035 von 12 %. Der Wachstumstrend in Zeiselmauer-Wolfpassing soll daher in den nächsten 10 bis 15 Jahren dem Bezirksdurchschnitt entsprechen. Insgesamt soll es daher in der Gemeinde bis 2030 zu einem Zuwachs von ca. 210 Einwohnern, bis 2035 von ca. 305 Einwohnern kommen.

³ Die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) ist eine von Bund, Ländern und Gemeinden getragene Einrichtung zur Koordination der Raumordnung auf gesamtstaatlicher Ebene.

⁴ ÖROK-Regionalprognosen 2010-2030, Modellrechnungen bis 2050: Bevölkerung, Erwerbspersonen und Haushalte in den NUTS 3-Regionen und Bezirken Österreichs, Schriftenreihe Nr. 184.

Abbildung 34: Bevölkerungsprognose 2030 - Szenario "Trend 2001-2019"



Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen, Wohnbevölkerung nach Gemeinden; Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG; (Bevölkerungsstand: 2019); eigene Berechnung und Darstellung.

3.4.2 BAULANDBEDARF

Mithilfe der Zahl der zusätzlichen Bevölkerung bis zum Jahr 2035 und dem durchschnittlichen Flächenverbrauch im Wohnbauland pro Einwohner wird der zu erwartende zukünftige Baulandbedarf errechnet.

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing liegt derzeit bei rund 26 Einwohnern (Hauptwohnsitze) pro Hektar bebautem Wohnbauland. Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Einwohner liegt somit bei 380 m². Dieser Wert ist bei neuen Einfamilienhausgebieten für gewöhnlich niedriger, da die Grundstücksgrößen bei neu aufgeschlossenen Gebieten meist kleiner sind. Bei verdichteten Bauformen kann dieser Wert noch deutlich niedriger sein. Zur Berechnung des Baulandbedarfs wird daher ein Wert von 250 m² Wohnbauland pro Einwohner angenommen.

In Bezug auf die Nebenwohnsitzfälle wurde bei der Berechnung der Bevölkerungsprognose davon ausgegangen, dass sich die Anzahl in Zukunft nicht wesentlich verändern wird. Es entsteht daher kein zusätzlicher Baulandbedarf durch Nebenwohnsitze.

Tabelle 19: Baulandbedarf 2035 - Szenario „Trend 2001-2019“

Szenario	Wohnbauland Reserven [ha]	Baulandbedarf Gesamt [ha]	Baulandüberhang [ha]
Szenario "Trend 2001-2019"	18,23	7,6	10,6

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen, Wohnbevölkerung nach Gemeinden; Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG; Gemeindeamt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (Bevölkerungsstand: 2019); eigene Berechnung und Darstellung; Stand der Reserveflächen: 2018.

Wie in der Tabelle dargestellt ist bis zum Jahr 2035 ein Baulandbedarf von 7,6 ha zu erwarten. Es zeigt sich, dass in den nächsten rund 15 Jahren mit einem relativ geringen Baulandbedarf zu rechnen ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den vorliegenden Zahlen um ein Rechenmodell handelt. Das Bevölkerungswachstum, die Einwohnerdichte sowie der Flächenbedarf werden maßgeblich von politischen Entscheidungen der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing abhängig sein.

Dem Bedarf stehen derzeit gewidmete Wohnbaulandreserven von rund 18,23 ha gegenüber. Die Verteilung und Struktur der Reserveflächen ist in der Karte „Baulandreserven“ in der Anlage ersichtlich. Bei den Wohnbaulandreserven handelt es sich zu einem Großteil um über das Siedlungsgebiet verstreute, unbebaute Einzelflächen, deren Verwertung von vielen unterschiedlichen Einzelinteressen abhängt und die daher nur schwer mobilisierbar sind. Teilweise stehen auch größere Reserveflächen an den Siedlungsrändern zur Verfügung, die teilweise als Aufschließungszonen festgelegt sind. Der Großteil der Baulandreserven befindet sich in den jüngsten Siedlungsgebieten zwischen den beiden Ortskernen von Zeiselmauer und Wolfpassing.

Rein rechnerisch ist daher kein Bedarf an neu gewidmetem Bauland gegeben. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit ist jedoch nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren alle bestehenden Baulandreserven mobilisiert und genutzt werden können. Generell ist der Baulandbedarf von den Zielvorstellungen der Gemeinde für die nächsten rund 15 Jahre abhängig. Soll das Bevölkerungswachstum forciert werden, ist auf eine verstärkte Mobilisierung und die zusätzliche Widmung von Bauland zu achten. Im Falle einer gebremsten Entwicklung ist eine Ausweisung von zusätzlichen (v.a. großflächigen) Baulandbereichen nicht anzustreben, die Maßnahmen sollten eher auf die Baulandmobilisierung ausgerichtet sein.

Ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung von Zeiselmauer-Wolfpassing liegt auf der Innenentwicklung. Dies kann hauptsächlich durch die Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven und die Nachnutzung von Leerständen erfolgen.

Im Zuge der derzeitigen Erstellung des ÖEK wurde die Verfügbarkeit der Baulandreserven überprüft. Dazu wurden alle Grundstückseigentümer, die über unbebautes Wohnbauland verfügen, schriftlich mittels Fragebogen kontaktiert.

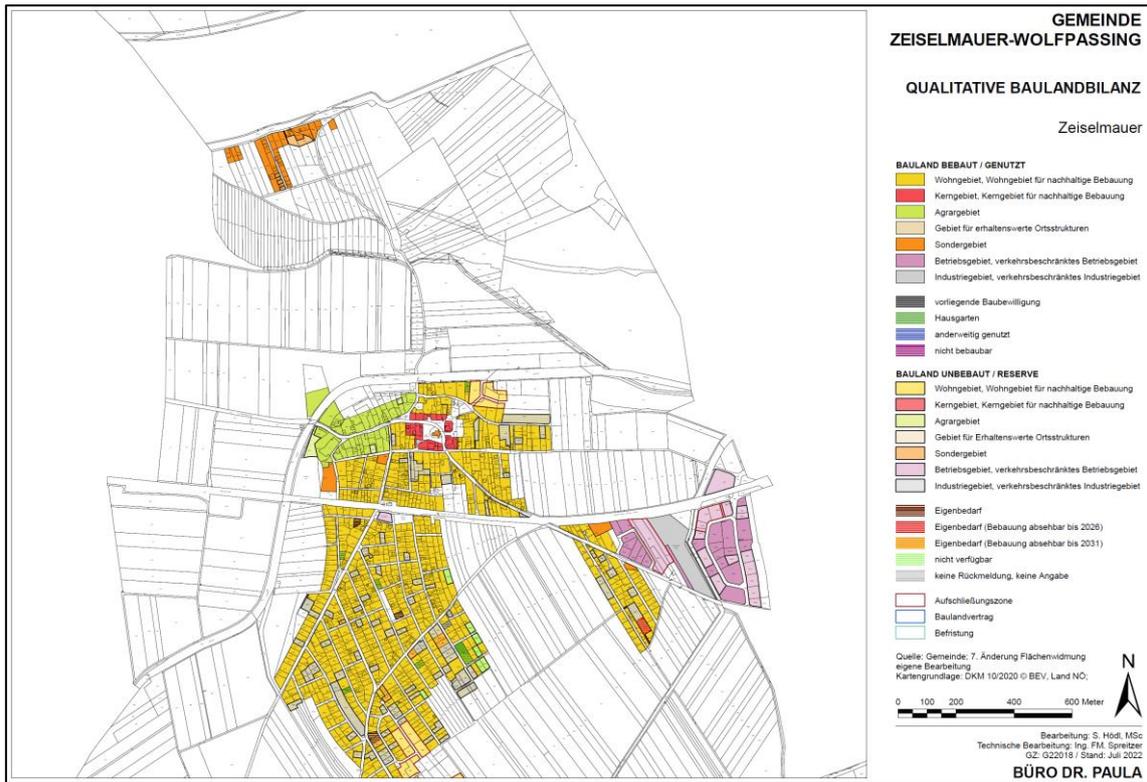
Die Gemeinde verfügt bereits über eine fundierte Baulückenerfassung (Baulandbilanz). Über diese Bestandsaufnahme hinaus soll herausgefunden werden, ob seitens der EigentümerInnen Beratungsbedarf hinsichtlich der Grundstücksnutzung besteht und/oder evtl. eine Veräußerung oder Bebauung beabsichtigt ist. Mittels Fragebogen, wurde über die entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss gegeben. Die Rücklaufquote der ausgesendeten Fragebögen beläuft sich auf rund 20%.

Die Auswertung der retournierten Fragebögen zu den Wohnbaulandreserven hat ergeben, dass ein Großteil der unbebauten Wohnbaulandflächen als Eigenbedarf benötigt und somit nicht zur Verfügung gestellt werden. Allerdings wurde von einigen der Befragten angegeben, dass die Baulandreserven in den nächsten Jahren für den Eigenbedarf bebaut werden sollen.

Eine weitere Begründung, warum das gewidmete Bauland nicht zur Verfügung steht ist, dass dieses bereits anderwärtig genutzt wird, wie zum Beispiel durch einen Hausgarten. Eine nicht unwesentliche Anzahl an befragten Personen gab keine Begründung an, warum das Grundstück nicht als Bauplatz verfügbar ist bzw. gab an, dieses als Geldanlage zu nutzen bzw. das derzeit keine Notwendigkeit für die Veräußerung besteht.

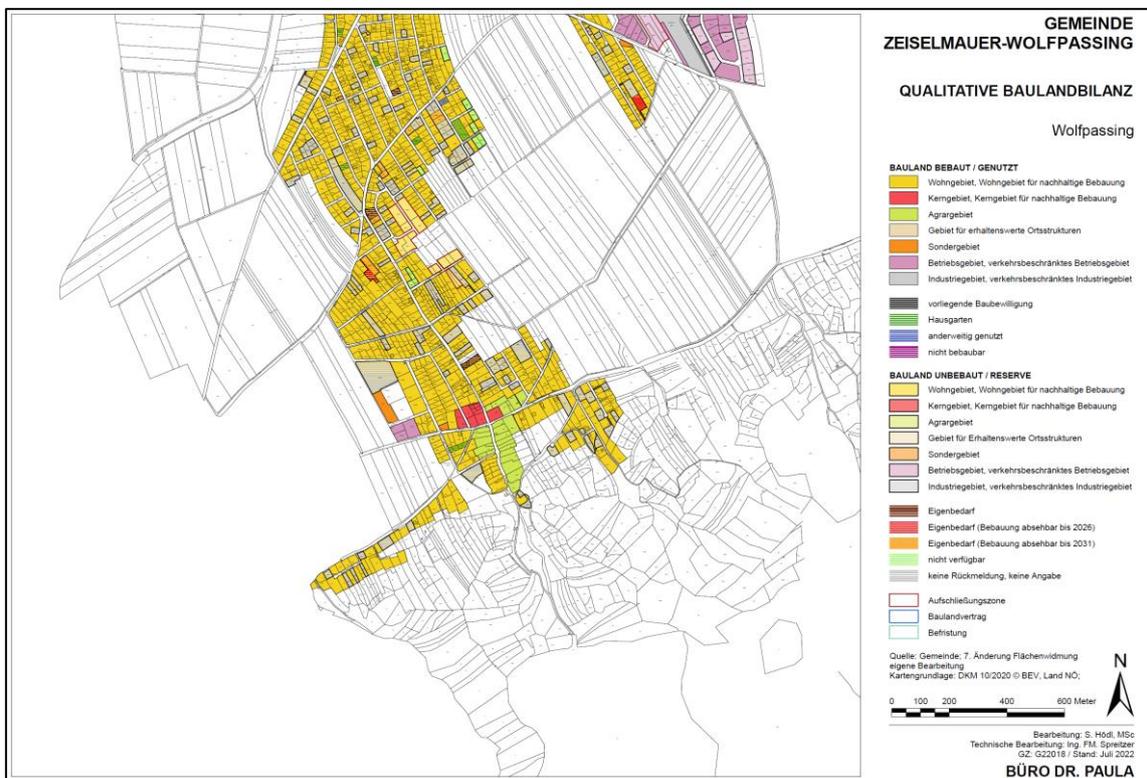
Im Zuge der Auswertung der Baulandreserven wurden Pläne zur Grundlagenforschung im Juli 2022 erstellt, welche einen Überblick über die bebauten, unbebauten und nicht verfügbaren Wohnbaulandflächen bieten (siehe Abbildung 35, Abbildung 36). Als Plangrundlage für die qualitative Baulandbilanz wurde die Flächenwidmung Stand: 7. Änderung des Flächenwidmungsplanes herangezogen. Die 8. Änderung und 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes befinden sich derzeit im Verfahren und sind noch nicht rechtskräftig. Die Pläne der qualitativen Baulandbilanz sind der Anlage zu entnehmen.

Abbildung 35: Baulandreserven - Qualitative Baulandbilanz



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2022.

Abbildung 36: Baulandreserven - Qualitative Baulandbilanz



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2022.

Das Ergebnis der Befragung zur Verfügbarkeit der Baulandreserven zeigt, dass von den rund 20% der Rückmeldungen kaum gewidmete, unbebaute Baulandflächen zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Daher gibt es derzeit kaum Möglichkeiten für eine Flächenmobilisierung im Bestand (siehe Tabelle 10).

Tabelle 20: Baulandreserven (exkl. Aufschließungszonen) Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing

Angaben in ha	Bebaut Gesamt	Unbebaut Gesamt	Unbebaut - Eigenbedarf	Unbebaut - Eigenbedarf (Bebauung absehbar bis 2026)	Unbebaut - Eigenbedarf (Bebauung absehbar bis 2031)	Unbebaut - nicht verfügbar	Unbebaut - keine Rückmeldung/keine Angabe	Bebaut - Hausgarten	Bebaut - anderweitig genutzt
Zeiselmauer									
Bauland Wohngebiet	44,1	8,2	0,11	0,18	0,38	0,55	6,42	0,52	0,06
Wolfpassing									
Bauland Wohngebiet	31,5	7,1	0,27	0,12	0,22	0,15	6,24	0,12	/

Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2022.

Aufgrund der bestehenden Nutzungs-, Struktur- und Eigentumsproblematik und der gegebenen Gesetzeslage (derzeit keine Instrumente zur Mobilisierung des bereits gewidmeten Baulandes vorhanden) ist nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren alle bestehenden Baulandreserven mobilisiert und genutzt werden können.

Da es sich bei Zeiselmauer-Wolfpassing um eine ländliche Gemeinde handelt, ist bei der Innenentwicklung auf die Wahrung des dörflichen Charakters zu achten. Daher soll eine Nachverdichtung in den bestehenden Ortsgebieten nur maßvoll erfolgen.

Damit genügend vielfältige Wohnraumangebote in der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist neben der Innenentwicklung auch die Entwicklung von neuen Baulandflächen notwendig. Hierbei wird vor allem auf die zentrale Lage in der Nähe des Ortskerns oder sonstige zentrale Einrichtungen geachtet und vorrangig Baulandlücken für die weitere Entwicklung des Baulandes genutzt.

4 ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN UND ZIELE

Im nun folgenden Kapitel wird aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung die zukünftige Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing formuliert. Diese besteht aus einem Leitziel zur Bevölkerungsentwicklung, einer Strategie zur Siedlungsentwicklung sowie Zielen der Gemeindeentwicklung. Aufbauend auf die Entwicklungsstrategie werden konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele der künftigen Gemeindeentwicklung definiert. Die Ziele und Maßnahmen sind in die folgenden Themenbereiche gegliedert:

- Siedlungswesen
- Arbeit und Wirtschaft
- Naturraum und Umwelt
- Freizeit und Erholung, Tourismus
- Verkehr
- Soziale und Technische Infrastruktur

Maßnahmen, die einen konkreten Raumbezug besitzen, sind in der Plandarstellung „Entwicklungskonzept“ ersichtlich. Diese Plandarstellung befindet sich im Anhang des Berichts.

4.1 LEITZIELE ZUR BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

4.1.1 EINWOHNERENTWICKLUNG

Leitziel	Bevölkerung	Aufgrund der hohen Lagegunst (naturräumliche Gegebenheiten, Verkehrsanbindung, Nähe zu Wien) und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung in der Region ist langfristig von einem Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen. Bis zum Jahr 2035 ist mit rund 2.600 Einwohnern (Hauptwohnsitze) zu rechnen. Die Gemeinde strebt langfristig ein moderates, smartes Bevölkerungswachstum an.
-----------------	--------------------	--

Nach der Analyse der in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing vorherrschenden Voraussetzungen für die zukünftige Gemeindeentwicklung (hohe Attraktivität, große Zahl an Baulandreserverflächen) ist jedenfalls von einer Einwohnerentwicklung im Bereich des Szenarios „Trend 2001-2019“ auszugehen. Dieses Szenario entspricht relativ genau der ÖROK-Prognose für den Bezirk Tulln bis 2030 bzw. bis 2035. Dieser zufolge kommt es im gesamten Bezirk in den Jahren 2020 bis 2030 zu einem Wachstum von 8 %, und von 2020 bis 2035 von 12 %. Die Gründe für das zu erwartende Wachstum stellen sich wie folgt dar:

- Der Siedlungsdruck in den Wiener Umlandgemeinden ist gemäß ÖROK-Bevölkerungsprognose außerordentlich hoch, der Ballungsraum Wien wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten einen starken Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinne erfahren. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing liegt in einem Raum, der in den nächsten Jahrzehnten weiterhin wachsen wird.
- Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist durch die günstige Verkehrsanbindung sowohl im motorisierten Individualverkehr (B 14, L 118, L 2132) als auch im öffentlichen Verkehr (Bahnverbindungen) als Wohnstandort besonders attraktiv.
- Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing bietet in ihren beiden Ortschaften attraktive Wohnstandorte mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Qualitäten (Nähe zur Urbanität, gute Versorgungsinfrastruktur, dörflicher Charakter, Nähe zu Erholungsräumen).
- Baulandreserven, die ein Siedlungswachstum auch ohne zusätzliche Baulandwidmungen zulassen, sind in großer Zahl vorhanden. Gerade die großflächigen Aufschließungszonen bergen ein bedeutendes Entwicklungspotential.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ist daher grundsätzlich als steigend anzunehmen. Selbst im Falle eines sehr restriktiven Umgangs mit neuem Bauland bzw. der Entwicklung der bestehenden Aufschließungszonen ist aufgrund der vorhandenen Baulücken jedenfalls von einem Bevölkerungswachstum auszugehen. Eine stagnierende oder gar rückläufige Bevölkerungsentwicklung ist auszuschließen.

Ziel der Gemeinde ist, das Wachstum im Rahmen der in der Raumplanung zur Verfügung stehenden Instrumente zu steuern und eine starke Beschleunigung des zu erwartenden Wachstums zu unterbinden. Die Gemeinde zielt dabei auf keine bestimmte Zieleinwohnerzahl ab.

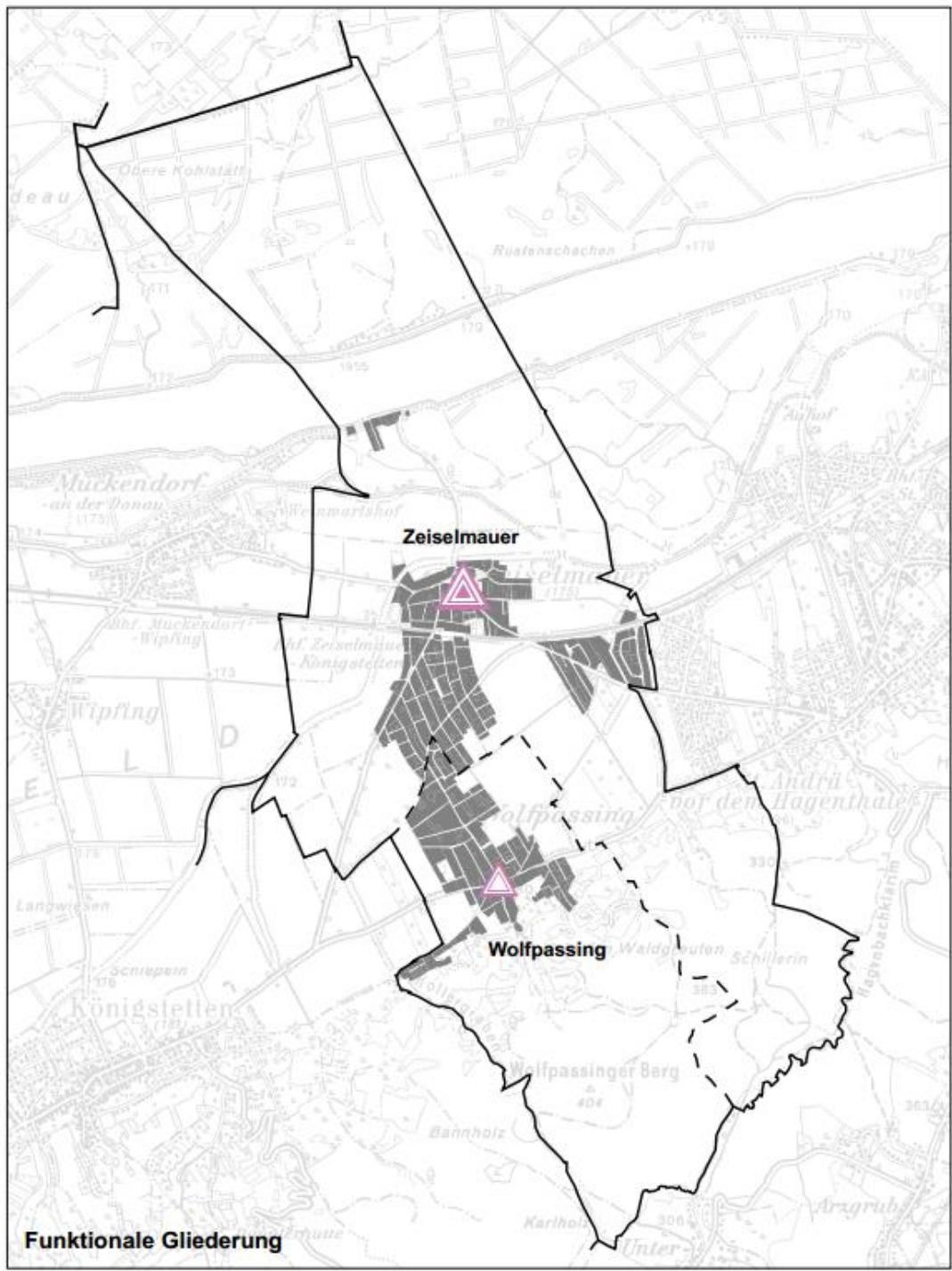
4.1.2 FUNKTIONALE GLIEDERUNG

Der Hauptort und das Zentrum der Gemeinde ist die Ortschaft Zeiselmauer. Zeiselmauer weist einen hochrangigen Anschluss an den schienengebundenen öffentlichen Verkehr und eine gute Versorgungsqualität (Volksschule, Kindergarten, Nahversorger,...) auf.

Die zweite Ortschaft der Gemeinde (Wolfpassing) stellt einen Nebenort/Ergänzungszentrum der Gemeindeentwicklung dar. Zeiselmauer und Wolfpassing sind bereits jetzt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet bzw. ist das Zusammenwachsen dieser weiterhin Ziel der Gemeindeentwicklung. In den Ergänzungszentren soll unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, sowie der Erreichbarkeit des Hauptortes ausreichend Bauland für den lokalen Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Im Osten der Katastralgemeinde Zeiselmauer befindet sich ein bestehendes Bauland Betriebsgebiet. Die bestehenden Nutzungen und Erweiterungsmöglichkeiten in Zeiselmauer sollen als betrieblicher Schwerpunkt weiter genutzt werden.

Abbildung 37: Funktionale Gliederung der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing



 Hauptort  Nebenort

Quelle: eigene Darstellung.

4.2 STRATEGIE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Wesentliche Aufgabe der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing wird in den kommenden Jahren und Jahrzehnten sein, die Siedlungsentwicklung durch geeignete Widmungsmaßnahmen, durch Mobilisierung der Baulandreserven sowie die Entwicklung der bereits bestehenden Aufschließungszonen zu steuern: Die gesamte Gemeinde soll entsprechend der natürlichen und strukturellen Eignung sowie der bisherigen dynamischen Entwicklung als Wohn-, Agrar- und Gewerbestandort ausgebaut werden.

Sämtliche raumrelevante Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) sollen auf die angestrebte funktionale Gliederung nach Siedlungsgebieten abgestimmt werden.

Folgende Entwicklungsschwerpunkte werden in den einzelnen Ortschaften gesetzt:

Zeiselmauer:

- Die Ortschaft Zeiselmauer umfasst die Funktionen Wohnen, Zentrale Einrichtungen, Agrarische Nutzung, Betriebe sowie Freizeit und Erholung. Im Ortszentrum ist auch noch der agrarisch-dörfliche Charakter des Ortes vorhanden. Im Osten der Katastralgemeinde befindet sich ein betrieblicher Schwerpunkt an der B 14.
- In Zeiselmauer gibt es viele Baulandreserven. Diese Reserven sollen durch geeignete Mobilisierungsmaßnahmen verwertet werden. Eine entsprechende Entwicklung ist in hohem Maße von der Verfügbarkeit der Grundstücke abhängig.
- In Zeiselmauer sind Entwicklungsschwerpunkte zur Erweiterung und Entwicklung des Siedlungsgebiets vorgesehen. Ein Bedarf in der Ortschaft ist gegeben.
- Bei der Erweiterung des Siedlungsgebiets soll nach Möglichkeit auf eine fußläufige Entfernung zur Schnellbahn-Haltestelle bzw. zu einer Haltestelle des Regionalbusverkehrs geachtet werden.
- In Zeiselmauer liegt auch der Schwerpunkt in Bezug auf Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Bereich des Auwaldes.

Wolfpassing:

- Die Ortschaft Wolfpassing umfasst die Funktionen Wohnen, Agrarische Nutzung und Freizeit und Erholung. Im Ortszentrum ist auch noch der agrarisch-dörfliche Charakter des Ortes vorhanden.
- Die bestehenden Aufschließungszonen im Norden der Katastralgemeinde Wolfpassing soll entwickelt werden.
- In Wolfpassing gibt es viele Baulandreserven. Diese Reserven sollen durch geeignete Mobilisierungsmaßnahmen verwertet werden. Eine entsprechende Entwicklung ist in hohem Maße von der Verfügbarkeit der Grundstücke abhängig.

- In Wolfpassing sind Entwicklungsschwerpunkte zur Erweiterung und Entwicklung des Siedlungsgebiets vorgesehen. Ein Bedarf in der Ortschaft ist gegeben.
- In Wolfpassing liegt auch der Schwerpunkt in Bezug auf Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Bereich des Wienerwaldes.

4.3 ZIELE DER GEMEINDEENTWICKLUNG

Aufbauend auf das Leitziel zur Bevölkerungsentwicklung, die Strategie zur Siedlungsentwicklung, die Leitziele des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 und die Ergebnisse der Grundlagenforschung und -analyse werden die folgenden Ziele betreffend die einzelnen Themenbereiche definiert:

Ziele	Siedlungswesen	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung des Bevölkerungsziels („smartes Wachstum“); - Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven und Leerstände in den einzelnen Ortsgebieten. - Entwicklung der Siedlungsstruktur mit dem Schwerpunkt Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage: <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung historischer Ortskerne, traditioneller Siedlungsstruktur und des dörflichen Charakters; Wahrung des Ortsbildes; - Vermeiden von Nutzungskonflikten; Berücksichtigung historischer, ortsbildprägender Siedlungsteile bei der Baulandwidmung; - Schaffung von klaren Grenzen – Lücken füllen; - Sicherung des strukturellen Charakters der Bebauung im Gemeindegebiet; - Nutzen der bereits bestehenden Infrastruktur bei der Siedlungsentwicklung; - Schaffung eines ausgewogenen Angebotes von Wohnformen - Erhaltung einer klaren Siedlungsgrenze am westlichen Ortsrand - Im westlichen Siedlungsgebiet besteht bereits ein geradliniger Abschluss des Baulandes, hier soll keine Erweiterung Richtung Westen erfolgen. - Prüfen der geplanten Erweiterungsgebiete im Wohnbauland um eine kompakte Siedlungsentwicklung mit klar definierten Ortsrändern zu sichern;
Ziele	Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Ausbau der Betriebe und des lokalen Arbeitsplatzangebotes, insbesondere im Handels- und Dienstleistungssektor - Sicherung des Ortszentrums von Zeiselmauer als Versorgungszentrum

	<ul style="list-style-type: none">- Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven im Betriebsgebiet- Anpassung der Widmungsarten an die angestrebte Nutzung- Prüfen der Eignungsbereiche für die Ansiedlung von Betrieben und Versorgungseinrichtungen an der B14- Erhaltung und Verbesserung des Nahversorgungsangebotes- Förderung und Vermarktung der lokalen Wirtschaft durch Nutzung regionaler Potentiale.- Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe
Naturraum, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none">- Sicherstellung eines intakten Naturraums- Erhaltung der landschaftlich wertvollen Bereiche- Schutz des regionstypischen Landschaftsbildes- Freihaltung von Flächen von Bebauung zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes- Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der innerörtlichen Grün- und Freiräume- Verbesserung des Hochwasserschutzes und der Beeinträchtigungen durch Gefahrenzonen- Berücksichtigung von Geologie und Umweltfaktoren bei der Entwicklung des Gemeindegebietes
Freizeit und Erholung, Tourismus	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Freizeit- und Erholungseinrichtungen für alle Generationen- Erhaltung und weiterer Ausbau des bestehenden freizeit- und erholungsgebundenen Rad- und Fußwegenetzes- Ausbau des touristischen Potentials in der Gemeinde- Ausbau des gastronomischen Angebotes- Ausbau des Übernachtungsangebotes

	<p>Verkehr</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des Anteils des Öffentlichen Verkehrs am ModalSplit - Erhaltung und Verbesserung des Angebots im öffentlichen Verkehr (ÖV). - Erhöhung des Anteils des Radverkehrs am ModalSplit - Förderung des Radverkehrs im Alltagsbereich; - Erhöhung der Verkehrssicherheit für RadfahrerInnen. - Erhöhung des Anteils der Fußgänger am ModalSplit - Förderung des Fußgängerverkehrs. - Verbesserung der fußläufigen Verflechtungen. - Erhaltung und Verbesserung der Verkehrssicherheit/Verkehrsberuhigung. - Verbesserung der Verkehrsorganisation im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. - Gestaltung des Öffentlichen Raumes
	<p>Soziale und Technische Infrastruktur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und allenfalls bedarfsgerechte Erweiterung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - Bedarfsgerechte Anpassung der Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Entsorgungseinrichtungen) - Reduktion von Emissionen und Immissionen (Klimaschutzgemeinde); - Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energieformen;

5 STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG – UMWELTBERICHT

Parallel zu den Arbeiten am Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) wurde eine Strategische Umweltprüfung (SUP) gemäß § 25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 durchgeführt. Die abzuwägenden Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden auf ihre abschätzbaren Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und gegebenenfalls eine Abwägung von Varianten vorgenommen. Die Dokumentation der Strategischen Umweltprüfung (Umweltbericht) wird im vorliegenden Kapitel durchgeführt.

Im Zuge eines Screenings / Scopings wurde festgestellt, dass bei der Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes Auswirkungen auf die Umwelt nicht ausgeschlossen werden können und daher eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen ist. Im SUP-Scoping wurde der Untersuchungsrahmen für den vorliegenden Umweltbericht definiert.

Nähere Angaben bezüglich des Umweltzustandes der Gemeinde sind in der Grundlagenforschung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (siehe Kapitel 3) enthalten.

5.1 RECHTLICHER RAHMEN UND METHODIK

Gemäß SUP-Richtlinie der EU aus dem Jahr 2001 sind für neu erstellte bzw. Änderungen von Plänen und/oder Programmen (EU Richtlinie 2001/42/EG) Untersuchungen im Rahmen einer SUP durchzuführen. Dabei ist ein gesamthafter bzw. integrierter Ansatz heranzuziehen. Gemäß Artikel 1 dieser Richtlinie besteht das Ziel darin, *„im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen und dazu beizutragen, dass Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen einbezogen werden, indem dafür gesorgt wird, dass bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben, entsprechend dieser Richtlinie einer Umweltprüfung unterzogen werden“*. Die Ergebnisse daraus werden in einem Umweltbericht dargestellt.

Durch die Durchführung einer SUP erfolgt bereits bei der Planung von Raumordnungsmaßnahmen die Beschäftigung mit möglichen erheblichen Umweltproblemen. Pläne oder Programme, welche voraussichtliche Umweltauswirkungen haben, sind gemäß Artikel 4 bis 9 der SUP-Richtlinie (EU Richtlinie 2001/42/EG) obligatorisch einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 beinhaltet der Umweltbericht die Dokumentation der Untersuchungsergebnisse zur Strategischen Umweltprüfung, insbesondere:

- Methodik und Ablauf der umweltbezogenen Untersuchungen,
- Beschreibung, Analyse und Prognose des Umweltzustandes sowie relevanter Umweltprobleme,
- Bewertung der Umweltauswirkungen unter Angabe der Umweltziele und beabsichtigter Ausgleichs- und Kontrollmaßnahmen,

- eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Der folgende Umweltbericht beinhaltet eine Untersuchung von möglichen Entwicklungsvarianten. In einem ersten Schritt wird anhand einer Darstellung Ausschlusskriterien untersucht, welche Varianten realistisch sind und einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden. Darauf aufbauend folgt in einem zweiten Schritt die Bewertung der Maßnahmen bzw. der Vergleich der einzelnen Varianten. In diesem Zusammenhang werden die verwendeten Methoden der Untersuchung erläutert. Für alle zu untersuchenden Varianten werden in Form von zwei Tabellen die relevanten Umwelt- und Standortfaktoren geprüft. Anschließend werden in einer zusammenfassenden Maßnahmenbewertung die Umwelt- und Standortfaktoren zusammengeführt und die tatsächlichen Maßnahmen in entsprechender, umweltverträglicher Form vorgeschlagen. Abschließend folgen die Untersuchung der Nullvariante sowie eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Gemäß dem durchgeführten Scoping werden folgende Themenbereiche der Umwelt- und Standortfaktoren im Umweltbericht berücksichtigt, wobei für die einzelnen Maßnahmen nicht alle Faktoren relevant sind:

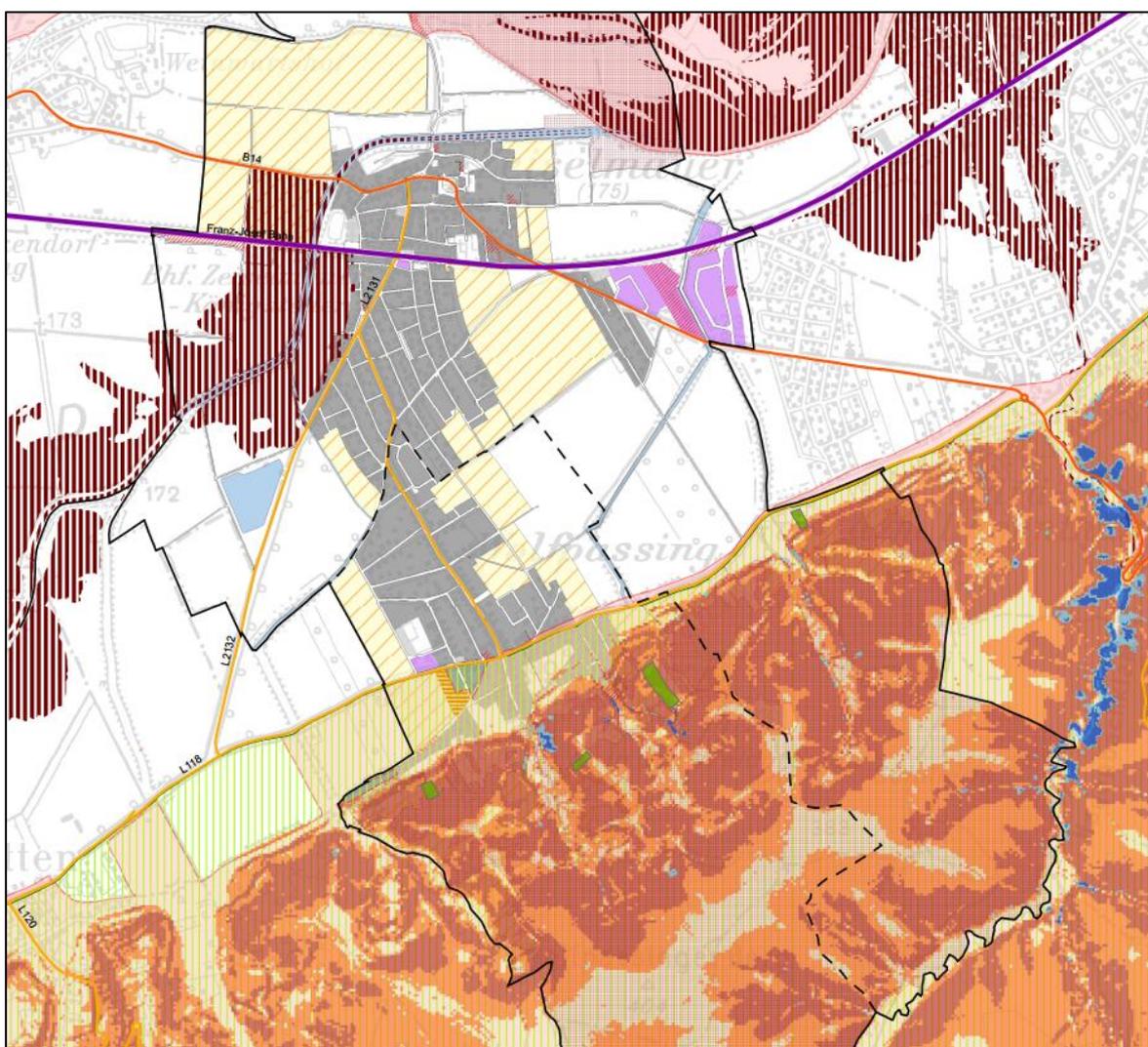
- Umweltfaktoren
 - Naturgefahren
 - Anthropogene Gefahren
 - Menschliche Gesundheit und Sachwerte
 - Kulturelles Erbe
 - Ästhetik
 - Boden und Untergrund
 - Wasser
 - Naturschutz und Wald
 - Klima
- Standortfaktoren:
 - Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe
 - Nahversorgung
 - Technische Infrastruktur
 - Verkehr (ÖV, MIV, NMIV)
 - Nutzungskonflikte

5.2 ALTERNATIVENAUSCHLUSS

In einem ersten Schritt wurden die Ausschlusskriterien für die Siedlungs- und Betriebsgebietsentwicklung im Zentralraum der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing dargestellt. Anhand dieser sollten die in weiterer Folge zu untersuchenden Varianten identifiziert werden.

Aufgrund der naturräumlichen und rechtlichen Voraussetzungen (Natura 2000, Topographie, Hochwasser, etc.) sind die Entwicklungsmöglichkeiten gewissen räumlichen Einschränkungen unterworfen. In vielen Bereichen ist eine Entwicklung in Hinblick auf das Siedlungsgebiet, auf Betriebsgebiete aber auch auf andere Nutzungen (z.B. Freizeitanlagen) schlicht nicht möglich.

Abbildung 38: Alternativenausschluss



Quelle: Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing; NÖGIS, Land NÖ; ÖK50, BEV; eigene Darstellung.

Die Karte betreffend den Alternativenausschluss im A3-Format inkl. Legende ist in der Anlage zu finden.

Anhand der gegebenen Voraussetzungen wurden diejenigen Flächen identifiziert, die für die Entwicklung des Siedlungsgebiets oder die betriebliche Entwicklung in Betracht gezogen werden können. Es handelt sich dabei optimalerweise um Flächen, die an bestehende Gebiete anschließen, von keinen oder keinen wesentlichen Ungunsthinweisen betroffen sind. Negative Faktoren können eine Entwicklungsoption völlig ausschließen (z.B. hochwassergefährdete Bereiche) bzw. zusätzliche Untersuchungen für den Fall einer Umsetzung notwendig machen (z.B. Natura-2000-Gebiete, geologische Gefahrenhinweise).

Die auf der Karte Alternativenausschluss basierenden Entwicklungsvarianten wurden in Gesprächen gemeinsam mit Vertretern der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing erarbeitet und sollen im Folgenden einer genaueren Variantenprüfung unterzogen werden.

Folgende Varianten, die der Abbildung 39 „Entwicklungsvarianten zur Strategischen Umweltprüfung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ (Stand: 22. März 2022) zu entnehmen sind, werden untersucht:

- Entwicklungsrichtungen Wohnbauland (S6 – S17): Erweiterungsflächen
- Prüfung möglicher Betriebsstandort bzw. Standort für Versorgungseinrichtungen (W5 – W6): Entwicklungsflächen
- Standortuntersuchung Campingplatz (E5)

5.3 UNTERSUCHUNGSRAHMEN - SUP-SCOPING

Der Untersuchungsrahmen für die Strategische Umweltprüfung wurde im Zuge des SUP-Scoping abgegrenzt und im März 2022 an die Umweltbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt. Die Umweltbehörde hat in einem Schreiben vom 22. April 2022 (RU1-R-737/052-2022) die Stellungnahme in Bezug auf den Naturschutz (BD1-N-8737/012-2022 vom 20. April 2022) übermittelt.

Dieser zufolge sind Ergänzungen des Untersuchungsrahmens erforderlich. Aufgrund der Ausführungen in der Stellungnahme wird der Untersuchungsrahmen betreffend alle relevanten und verorteten Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes um den Artenschutz ergänzt sowie um die Ausstrahlungswirkungen einer geplanten Maßnahme auf das Europaschutzgebiet Tullnerfeld Donau-Auen erweitert.

In Beantwortung der oben angeführten Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung wurden im Mai 2022 ergänzende Scoping-Unterlagen an die Umweltbehörde zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt. Ergänzt wurde ein Untersuchungsrahmen zu einer Artenschutzenerhebung und eine Ausstrahlungswirkung einer geplanten Maßnahme zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing. In einer Stellungnahme der BD1 (Abteilung Allgemeiner Baudienst - Naturschutz) vom 21. Juni 2022 (BD1-N-8737/012-2022), übermittelt per Schreiben RU1-R-737/052-2022 vom 23. Juni 2022, wurde zusammenfassend mitgeteilt, dass die Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz vom 20. April 2022 in ausreichendem Maße berücksichtigt wurde.

Mit Schreiben der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung (RU1-R-737/052-2022) vom 06. Mai 2022 wurde eine raumordnungsfachliche Stellungnahme vom 04. Mai 2022 übermittelt. In dieser wird darauf hingewiesen, dass auf Basis des derzeitigen Grundlagen- und Erhebungsstandes, unter Berücksichtigung einer Sichtung der vorgelegten Unterlagen, ohne Durchführung eines Lokalausweises und ohne zusätzliche Untersuchungen, die vorgelegte Abgrenzung des Untersuchungsrahmens als vollständig bezeichnet werden kann.

Auf Grundlage der Artenschutzuntersuchung (LAND IN SICHT Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzenerhebung zum Örtlichen Entwicklungskonzept Zeiselmauer-Wolfpassing, Mai 2022; siehe Bericht und Plandarstellung in der Anlage) wurden im Umweltbericht Aussagen zum Artenschutz getroffen.

Allfällige Konsultationen mit diversen Planungsstellen wurden nicht angeführt, da entsprechende Informationen der verschiedenen Landesdienststellen im Zuge der Grundlagenforschung eingeholt wurden. Konkret ergeben sich bei den einzelnen Maßnahmen keine Konfliktpunkte (z.B. Naturgefahren, geogene Gefahren, Wald), die zum jetzigen Zeitpunkt einer Klärung bedürfen. Einige der Maßnahmen sind außerdem noch räumlich sehr unkonkret, sodass eine genaue Prüfung erst im Zuge einer detaillierteren Planung erfolgen kann.

Der im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung zu berücksichtigende Untersuchungsrahmen gemäß Scoping wird in folgender Übersicht dargestellt. Daraus ist abzulesen, welche umweltbezogenen Untersuchungen mittels welcher Methoden durchgeführt werden, um mögliche Umweltauswirkungen hinsichtlich der einzelnen Teilaspekte zu bewerten.

Tabelle 21: Untersuchungsrahmen Umweltfaktoren

Themenbereich	Teilaspekt	Relevante Schutzvorgabe	Was wird untersucht?	Methode
Naturgefahren	Gefahrenbereich	§ 15 Abs. 3 NÖ ROG	Naturgefahren, Standortgefahren, Stabilität des Untergrundes	Beurteilung der Flächenüberlagerung (Hangwasserhinweiskarte, Entwässerungsgebiet, geogene Gefahrenhinweise)
Anthropogene Gefahren	Verkehrssicherheit	§ 14 Abs. 2 Z.5 NÖ ROG	Unfallgefahren, Unfallhäufungspunkte	Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehrsanbindung
Menschliche Gesundheit und Sachwerte	Lärmbelastung, Lärmschutz	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. i § 14 Abs. 2 Z. 18 NÖ ROG;	Immissionswirkung in Siedlungs- und Erholungsgebieten	Beurteilung der Emissionen/Immissionen, Prüfen der Abstände zu umgebenden Nutzungen, Verkehrsaufkommen
	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. i NÖ ROG	Immissionswirkung in Siedlungs- und Erholungsgebieten	Beurteilung der Emissionen/Immissionen, Prüfen der Abstände zu umgebenden Nutzungen, Verkehrsaufkommen
	Erholungsfunktion	§ 14 Abs. 2 Z. 8 § 14 Abs. 2 Z. 9 § 14 Abs. 2 Z. 10	Beeinträchtigung von Erholungsgebieten / Erholungseinrichtungen durch Störungseinflüsse	Beurteilung der möglichen Störungseinflüsse, Prüfen der Abstände zu relevanten umgebenden Nutzungen
Kulturelles Erbe	Bauliche Kulturgüter	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. f § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG § 4 Abs. 1 DMSG	Beeinträchtigung von relevanten Sichtbeziehungen und Berücksichtigung von denkmalgeschützten Objekten, Ensembleschutz	Überprüfung der Beeinträchtigung auf Basis einer Begehung
	Archäologie	§ 8 Abs. 1 iVm § 9 Abs. 1 DMSG	Beeinträchtigung eines archäologischen Fundgebietes / Bodendenkmal	Flächenüberlagerung

Ästhetik	Landschaftsbild	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. f § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. d § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG	Auswirkungen auf prägende Landschaftselemente und Sichtbeziehungen	Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit
	Ortsbild	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. f § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. k § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG	Beeinträchtigung des Ortsbildes, Flächeninanspruchnahme; Schutzzone	Untersuchung möglicher Beeinträchtigung bzw. der Verträglichkeit geplanter Erweiterungen in Bezug zu umgebenden Strukturen
Boden und Untergrund	Bodenverbrauch Versiegelungsgrad	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. b § 1 Abs. 2 Z. 3 lit. g NÖ ROG	Bodenwertigkeit Bodenverbrauch Grad der Bodenversiegelung	Beurteilung der eBOD Daten, Baulandbedarfsberechnung, Flächenbilanz, Gegenüberstellung Bodenverbrauch/Versiegelungsgrad zu Dauersiedlungsraum und Widmungsabsicht
Wasser	Grundwasser	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. i NÖ ROG	Beeinträchtigung des Grundwassers und der Funktion der Grundwasserneubildung	Schadstoffeintrag
	Oberflächengewässer	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. g § 1 Abs. 2 Z. 1 lit. i NÖ ROG	Auswirkungen auf Qualität/Quantität der Oberflächengewässer Abflussprobleme der Oberflächengewässer	Abschätzung und Beurteilung der Auswirkungen von Maßnahmen auf den Gewässerzustand, Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen bzw. Abständen;
Naturschutz und Wald	Schutzgebiete	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. j NÖ ROG	Auswirkung auf Schutzziel/Schutzzweck von Flächen mit naturschutzrechtlichem Schutzstatus	Abschätzung und Beurteilung der Auswirkung von Maßnahmen auf Schutzgebiete; Prüfen von Abstandsflächen und Ausstrahlungswirkungen;

	Lebensräume/Arten	§ 1 Abs. 2 Z. 1 lit. j § 14 Abs. 2 Z. 14 NÖ ROG	Auswirkungen auf Lebensräume, bedeutende Biotope und mögliche Schutzgüter (geschützte Tier- und Pflanzenarten)	Abschätzung und Beurteilung der Auswirkung von Maßnahmen auf Lebensräume; Prüfen von Abstandsflächen und Ausstrahlungswirkungen;
--	-------------------	---	--	--

Quelle: eigene Darstellung.

Tabelle 22: Untersuchungsrahmen Standortfaktoren

Themenbereiche	Was wird untersucht?	Methode
Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe	Erreichbarkeit der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Lage zu den zentralen Einrichtungen, Erreichbarkeit Zentrum	Entfernungen zu Einrichtungen, Entfernung zum Zentrum
Nahversorgung	Erreichbarkeit der Nahversorgung	Entfernungen zu Einrichtungen
Technische Infrastruktur	Anschlussmöglichkeit an technische Infrastruktur, (Wasserver- und Abwasserentsorgung), Kapazitätsauslastung	Aussagen zur Kapazitäten bestehender Infrastruktur, erforderliche Infrastruktur für künftige Erweiterungsgebiete, grundsätzliche Anschlussmöglichkeit

<p>Verkehr (ÖV, MIV, NMIV)</p>	<p>Anschlussmöglichkeit an Verkehrsinfrastruktur, Einzugsbereiche ÖV-Haltestellen, Nähe zu Radwegen und Radrouten, kurze Wege</p>	<p>Grundsätzliche Anschlussmöglichkeit, Entfernung zu Haltestellen, Anschluss an Radwege und Radrouten</p>
<p>Nutzungskonflikte</p>	<p>Verträglichkeit mit bestehenden Nutzungen mit besonderer Erholungseignung sowie Beeinträchtigung von bestehenden Betrieben bzw. deren potentiellen Erweiterungsflächen, Verträglichkeit mit festgelegten Windkraft-Eignungszonen</p>	<p>Begutachtung der Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft bzw. der Erholungseinrichtung</p> <p>Abstände zu (landwirtschaftlichen) Betriebsstandorten, Beurteilung möglicher Einschränkungen von bestehenden (landwirtschaftlichen) Betrieben</p> <p>Abstände zu Eignungszonen für die Windkraftnutzung</p>

Quelle: eigene Darstellung.

5.4 MASSNAHMENBEWERTUNG

Die Varianten der Maßnahmen werden in nachfolgenden Tabellen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen beurteilt. Die Beurteilung der einzelnen Teilaspekte erfolgt nach Standort- und Umweltfaktoren getrennt gemäß folgendem Bewertungsschema:

Tabelle 23: Umweltfaktoren samt Bewertungsschema

Teilaspekte	Kein SUP-Thema gem. Scoping	Keine Umweltauswirkungen zu erwarten	Umweltauswirkungen möglich	Starke Umweltauswirkungen
Gefahrenbereiche, Verkehrssicherheit, Altlasten, Verdachtsflächen, Lärmbelastung, Lärmschutz, Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung, Erholungsfunktion, Landschaftsbild, Ortsbild, Bodenverbrauch, Versiegelungsgrad, Oberflächengewässer, Schutzgebiete, Wald	-	Keine Beeinträchtigung zu erwarten	Beeinträchtigung möglich	Wesentliche Beeinträchtigung

Quelle: eigene Darstellung.

Tabelle 24: Standortfaktoren samt Bewertungsschema

Teilaspekte	Kein SUP-Thema gem. Scoping	Standortfaktor erfüllt	Standortfaktor teilweise erfüllt	Standortfaktor nicht erfüllt
Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe Nahversorgung	-	Gute Erreichbarkeit	Mittlere Erreichbarkeit	Dezentrale Lage
Technische Infrastruktur	-	Anschluss möglich	Anschluss großteils / eingeschränkt möglich	Anschluss nicht möglich
Verkehr (ÖV, MIV, NMIV)	-	Gute Erschließbarkeit	Erschließbarkeit herstellbar	Erschließbarkeit nicht gegeben
Nutzungskonflikte		Keine Nutzungskonflikte zu erwarten	Nutzungskonflikte möglich	Wesentliche Nutzungskonflikte

Quelle: eigene Darstellung.

In einer zusammenfassenden letzten Spalte der nachfolgenden SUP-Beurteilungstabellen (Umweltfaktoren und Standortfaktoren) werden auf Basis der Umweltauswirkungen die einzelnen Varianten nach folgendem Farbschema bewertet:

Tabelle 25: Bewertungsschema Gesamtbewertung

Gesamtbewertung	
	Maßnahme ohne wesentliche Auswirkungen → zielführend
	Maßnahme unter Berücksichtigung der angeführten Voraussetzungen ohne wesentliche Auswirkungen → zielführend nach Erfüllung der Voraussetzungen
	Maßnahme mit (möglichen) erheblichen Auswirkungen → nicht oder nur in abgeänderter Form und mit entsprechendem Aufwand umsetzbar bzw. zielführend

Quelle: eigene Darstellung.

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) wurden jene verortbaren Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes auf ihre abschätzbaren Auswirkungen auf die Umwelt untersucht und gegebenenfalls eine Abwägung von Varianten vorgenommen. Auf der folgenden Karte sind jene Bereiche dargestellt, welche im Zuge der Strategischen Umweltprüfung untersucht wurden.

5.4.1 UNTERSUCHUNG DER UMWELTFAKTOREN

5.4.1.1 Varianten der Siedlungsentwicklung

Tabelle 26: Beurteilung Umweltfaktoren Siedlungsentwicklung

Varianten Siedlungsentwicklung [Sx]	Naturgefahren	Anthropogene Gefahren	Menschliche Gesundheit und Sachwerte			Kulturelles Erbe	Ästhetik	Boden und Untergrund	Wasser	Naturschutz und Wald	Gesamtbewertung Umweltfaktoren
	Gefahrenbereiche; Bereiche zur Gefahrenabwehr	Verkehrssicherheit; Betriebliche Risiken; Altlasten, Verdachtsflächen	Lärmbelastung, Lärmschutz	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung	Erholungsfunktion	Bauliche Kulturgüter; Archäologie	Landschaftsbild; Ortsbild	Bodenverbrauch, Versiegelungsgrad Rohstoffvorkommen	Grundwasser; Oberflächenwässer	Schutzgebiete; Wald; Lebensräume/Arten	
S6 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	viele kleine Fließwege (0,05-1 ha) vorhanden	Untersuchung der Verkehrssicherheit aufgrund der kritischen Verkehrssituation im Zentrum von Zeiselmauer	Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn gegeben (Lärmschutzmaßnahmen notwendig)	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, Baulandanschluss an zwei Seiten, Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, gut versorgte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	Königstettner Hauptgraben nördlich des Gebietes; laut Abflussuntersuchung (Ingenieurbüro Dr. Lang ZT-GmbH, DI Höppl-Vermessung) keine Überlagerung mit Überflutungsflächen (siehe Anhang)	Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht anzunehmen, jedoch nicht auszuschließen	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen und Prüfung des Artenschutzes
S7 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	mehrere kleine und mittlere Fließwege (1 bis 10 ha) vorhanden, ein größerer Fließweg vorhanden (10,4 ha) im Norden der Fläche	Untersuchung der Verkehrssicherheit aufgrund der kritischen Verkehrssituation im Zentrum von Zeiselmauer	Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn und B14 gegeben (Lärmschutzmaßnahmen notwendig)	-	-	Lage im Bereich eines Bodendenkmals → ggf. Maßnahme (Kontaktaufnahme BDA) erforderlich	Anschluss an bestehendes Bauland, Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, gut versorgte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	keine Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen, der Hangwasserthematik und der Prüfung des Bodendenkmals
S8 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	mehrere kleine Fließwege (0,05-1 ha) vorhanden	-	Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn und B14 gegeben (Lärmschutzmaßnahmen notwendig)	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig trockene Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht auf Teilflächen (z.B. Windschutzgürtel) nicht auszuschließen	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen und Prüfung des Artenschutzes
S9 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	mehrere kleine und mittlere Fließwege (1 bis 10 ha) vorhanden	-	Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn und B14 gegeben (Lärmschutzmaßnahmen notwendig)	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig trockene Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht auf Teilflächen (z.B. Windschutzgürtel) nicht auszuschließen	- Erweiterung des Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen und Prüfung des Artenschutzes
S10 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	tw. Hangwassergefahren durch große Fließwege gegeben (> 100 ha)	-	-	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, Baulandanschluss an zwei Seiten, Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig trockene und mäßig feuchte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	keine Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht	- Erweiterung des Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der Hangwasserthematik

Varianten Siedlungs-entwicklung [Sx]	Naturgefahren	Anthropogene Gefahren	Menschliche Gesundheit und Sachwerte			Kulturelles Erbe	Ästhetik	Boden und Untergrund	Wasser	Naturschutz und Wald	Gesamtbewertung Umweltfaktoren
	Gefahrenbereiche; Bereiche zur Gefahrenabwehr	Verkehrssicherheit; Betriebliche Risiken; Altlasten, Verdachtsflächen	Lärmbelastung, Lärmschutz	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung	Erfolgungsfunktion	Bauliche Kulturgüter; Archäologie	Landschaftsbild; Ortsbild	Bodenverbrauch, Versiegelungsgrad Rohstoffvorkommen	Grundwasser, Oberflächenwässer	Schutzgebiete; Wald; Lebensräume/Arten	
S11 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	mehrere kleine und mittlere Fließwege (1 bis 10 ha) vorhanden	-	-	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, Baulandanschluss an drei Seiten, Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, gut versorgt und mäßig feuchte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	keine Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht	
S12 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	tw. Hangwassergefahren durch große Fließwege gegeben (> 100 ha)	-	-	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, Baulandanschluss an drei Seiten, Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, gut versorgte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht anzunehmen, jedoch nicht auszuschließen	- Erweiterung des Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der Hangwasserthematik und Prüfung des Artenschutzes
S13 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	mehrere kleine und mittlere Fließwege (1 bis 10 ha) vorhanden	Untersuchung Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehrsanbindung	-	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig feuchte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht anzunehmen, jedoch nicht auszuschließen	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation und Prüfung des Artenschutzes
S14 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	tw. Hangwassergefahren durch große Fließwege gegeben (> 100 ha)	Untersuchung Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehrsanbindung	-	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig feuchte und gut versorgte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht anzunehmen, jedoch nicht auszuschließen	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, Prüfung des Artenschutzes und der Hangwasserthematik
S15 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	mehrere kleine und mittlere Fließwege (1 bis 10 ha) vorhanden Überlagerung Wildbach gelbe Zone	Untersuchung Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Verkehrsanbindung aufgrund der kritischen Verkehrssituation Zentrum von Wolfpassing	Mögliche Lärmmissionen ausgehend von der L 118 gegeben.	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig trocken und gut versorgte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	Wolfpassinger Ortsgraben östlich und südlich des Gebietes, lt. Empfehlung der WA3 sollen beidseitig ein 30-50 m breiter Streifen frei von Baulandwidmungen bleiben	Natura-2000-Gebiet im Nahbereich (FFH Außengrenzen) bzw. geringfügige Überlagerung; Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht anzunehmen, jedoch nicht auszuschließen	- Berücksichtigung der Überlagerung mit der Wildbach gelben Zone - Prüfung der Verkehrssituation - Berücksichtigung der Lärmmissionen - Prüfung des Artenschutzes und der Ausstrahlungswirkungen auf das Natura-2000 Gebiet

Varianten Siedlungs-entwicklung [Sx]	Naturgefahren	Anthropogene Gefahren	Menschliche Gesundheit und Sachwerte			Kulturelles Erbe	Ästhetik	Boden und Untergrund	Wasser	Naturschutz und Wald	Gesamtbewertung Umweltfaktoren
	Gefahrenbereiche; Bereiche zur Gefahrenabwehr	Verkehrssicherheit; Betriebliche Risiken; Altlasten, Verdachtsflächen	Lärmbelastung, Lärmschutz	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung	Erfholungsfunktion	Bauliche Kulturgüter; Archäologie	Landschaftsbild; Ortsbild	Bodenverbrauch, Versiegelungsgrad Rohstoffvorkommen	Grundwasser; Oberflächenwässer	Schutzgebiete; Wald; Lebensräume/Arten	
S16 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	tw. Hangwassergefahren durch große Fließwege gegeben (> 100 ha)	-	-	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, Baulandanschluss an zwei Seiten, Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig feucht und gut versorgte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	Hollergraben westlich des Gebietes, lt. Empfehlung der WA3 sollen beidseitig ein 30-50 m breiter Streifen frei von Baulandwidmungen bleiben	keine Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht	- Erweiterung des Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der Lärmmissionen und der Hangwasserthematik
S17 Entwicklungsrichtung Wohnbauland	tw. Hangwassergefahren durch große Fließwege gegeben (> 100 ha) Fläche von HQ100 und HQ30 betroffen	-	Lärmmissionen ausgehend von der Bahn und der L 2132 gegeben	-	-	-	Anschluss an bestehendes Bauland, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig feuchte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	Königstettner Hauptgraben westlich des Gebietes; laut Abflussuntersuchung (Ingenieurbüro Dr. Lang ZT-GmbH, DI Höppl-Vermessung) Überlagerung mit Überflutungsflächen HQ30, HQ100, HQ300 (siehe Anhang)	Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht anzunehmen, jedoch nicht auszuschließen	- Berücksichtigung der Überlagerung mit der HQ100 und HQ30 - Berücksichtigung der Hangwasserthematik - Berücksichtigung der Lärmmissionen - Prüfung des Artenschutzes

Quelle: eigene Darstellung.

5.4.1.2 Erweiterungsoption Betriebsgebietsentwicklung/Versorgungseinrichtung

Erweiterungsoption Betriebsgebietsentwicklung/Versorgungseinrichtung [Wx]	Naturgefahren	Anthropogene Gefahren	Menschliche Gesundheit und Sachwerte			Kulturelles Erbe	Ästhetik	Boden und Untergrund	Wasser	Naturschutz und Wald	Gesamtbewertung Umweltfaktoren
	Gefahrenbereiche; Bereiche zur Gefahrenabwehr	Verkehrssicherheit; Betriebliche Risiken; Altlasten, Verdachtsflächen	Lärmbelastung, Lärmschutz	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung	Erholungsfunktion	Bauliche Kulturgüter; Archäologie	Landschaftsbild; Ortsbild	Bodenverbrauch, Versiegelungsgrad Rohstoffvorkommen	Grundwasser; Oberflächengewässer	Schutzgebiete; Wald; Lebensräume/Arten	
W5	tw. Hangwassergefahren durch große Fließwege gegeben (> 100 ha)	Lage direkt an der B 14, Anbindung an B 14 notwendig	Lärmimmissionen ausgehend von der B14 gegeben, Untersuchung der Auswirkungen auf das Wohnbauland	Mögliche Auswirkungen auf das benachbarte Wohnbauland prüfen, Abstandsflächen vorsehen	-	-	Lage an der B14 im Anschluss an betriebliche Nutzungen, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig feuchte und gut versorgte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	Wolfpassinger Ortsgraben südlich des Gebietes, lt. Empfehlung der WA3 sollen beidseitig ein 30-50 m breiter Streifen frei von Baulandwidmungen bleiben	Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht anzunehmen, jedoch nicht auszuschließen	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen, der Hangwasserthematik und der Prüfung des Artenschutzes und der Auswirkungen auf das Wohnbauland
W6	mehrere kleine und mittlere Fließwege (1 bis 10 ha) vorhanden	Lage direkt an der B 14, Anbindung an B 14 notwendig	Lärmimmissionen ausgehend von der Bahn und der B14 gegeben	-	-	-	Lage an der B14 im Anschluss an bestehendes Bauland, keine landschaftlich sensiblen Bereiche betroffen	Versiegelungsgrad der Gemeinde wird durch die Erweiterungsfläche nicht wesentlich verändert, mäßig trockene Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	keine Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation und unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen

Quelle: eigene Darstellung.

5.4.1.3 Entwicklung der Freizeit- und Erholungsgebiete

Entwicklung der Freizeit- und Erholungsgebiete [Ex]	Naturgefahren	Anthropogene Gefahren	Menschliche Gesundheit und Sachwerte			Kulturelles Erbe	Ästhetik	Boden und Untergrund	Wasser	Naturschutz und Wald	Gesamtbewertung Umweltfaktoren
	Gefahrenbereiche; Bereiche zur Gefahrenabwehr	Verkehrssicherheit; Betriebliche Risiken; Altlasten, Verdachtsflächen	Lärmbelastung, Lärmschutz	Luftschadstoffe inkl. Geruchsbelastung	Erholungsfunktion	Bauliche Kulturgüter; Archäologie	Landschaftsbild; Ortsbild	Bodenverbrauch, Versiegelungsgrad Rohstoffvorkommen	Grundwasser; Oberflächenwässer	Schutzgebiete; Wald; Lebensräume/Arten	
E5	Kleine Fließwege, HQ300	-	-	-	Lage im gewidmeten Gspo-BSP; Prüfen Beeinträchtigung der Freizeitfläche	-	Lage innerhalb einer gewidmeten Gspo-BSP	Erweiterung eines bestehenden Standorts für Freizeit- und Erholungseinrichtungen, gut versorgte Wasserverhältnisse, hochwertiges Ackerland	-	keine Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht; Lage im Nahbereich des Europaschutzgebietes Tullnerfeld Donau-Auen	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung Beeinträchtigung der Freizeitfläche - Prüfung Ausstrahlungswirkungen auf das Europaschutzgebiet

Quelle: eigene Darstellung.

5.4.2 UNTERSUCHUNG DER STANDORTFAKTOREN

5.4.2.1 Varianten der Siedlungsentwicklung

Tabelle 27: Beurteilung Standortfaktoren Siedlungsentwicklung

Varianten Siedlungsentwicklung [Sx]	Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe	Nahversorgung	Technische Infrastruktur	Verkehr (ÖV, MIV, NMIV)	Nutzungskonflikte	Gesamtbewertung Standortfaktoren
S6	Hauptort der Gemeinde gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltestelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	
S7	Hauptort der Gemeinde gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltestelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	Lage im Nahbereich einer gewidmeten und genutzten Abfallbehandlungsanlage-Altstoffsammelzentrum	– Prüfung Lage im Nahbereich einer Abfallbehandlungsanlage
S8	Hauptort der Gemeinde gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltestelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	Lage im Nahbereich einer gewidmeten und genutzten Abfallbehandlungsanlage-Altstoffsammelzentrum	– Prüfung Lage im Nahbereich einer Abfallbehandlungsanlage
S9	Hauptort der Gemeinde gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltestelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	Lage im Nahbereich einer gewidmeten und genutzten Abfallbehandlungsanlage-Altstoffsammelzentrum	– Prüfung Lage im Nahbereich einer Abfallbehandlungsanlage
S10	Hauptort der Gemeinde Lage im Süden der Gemeinde Zeiselmauer, Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltestelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	
S11	Nebenort/Ergänzungszentrum Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen durch Nähe zu Hauptort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im nahegelegenen Hauptort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltestelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	

Varianten Siedlungs-entwicklung [Sx]	Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe	Nahversorgung	Technische Infrastruktur	Verkehr (ÖV, MIV, NMIV)	Nutzungskonflikte	Gesamtbewertung Standortfaktoren
S12	Nebenort/Ergänzungszentrum Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen durch Nähe zu Hauptort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im nahegelegenen Hauptort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben keine hochrangige Anbindung im Nahbereich (1000m) ÖV gegeben Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	– Prüfen der Verbesserungsmöglichkeiten im ÖV zur Verbesserung der Anbindung
S13	Nebenort/Ergänzungszentrum Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen durch Nähe zu Hauptort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im nahegelegenen Hauptort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltstelle teilweise im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	– Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen
S14	Nebenort/Ergänzungszentrum Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen durch Nähe zu Hauptort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im nahegelegenen Hauptort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen keine hochrangige Anbindung im Nahbereich (1000m) ÖV gegeben Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	– Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen – Prüfen der Verbesserungsmöglichkeiten im ÖV zur Verbesserung der Anbindung
S15	Nebenort/Ergänzungszentrum Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen durch Nähe zu Hauptort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im nahegelegenen Hauptort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen keine hochrangige Anbindung im Nahbereich (1000m) ÖV gegeben Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	– Prüfen der Verbesserungsmöglichkeiten im ÖV zur Verbesserung der Anbindung – Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen
S16	Hauptort der Gemeinde Lage im Süden der Gemeinde Zeiselmauer, Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben; sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltstelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	
S17	Hauptort der Gemeinde gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit gegeben; sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltstelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	

Quelle: eigene Darstellung.

5.4.2.2 Erweiterungsoption Betriebsgebietsentwicklung/Versorgungseinrichtung

Erweiterungsoption Betriebsgebietsentwicklung/Versorgungseinrichtung [Wx]	Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe	Nahversorgung	Technische Infrastruktur	Verkehr (ÖV, MIV, NMIV)	Nutzungskonflikte	Gesamtbewertung Standortfaktoren
W5	Hauptort der Gemeinde gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	gute Erschließbarkeit in Bezug auf den MIV gegeben (Anbindung an die Landesstraße) sehr gute Erschließbarkeit im ÖV gegeben (Schnellbahnhaltestelle im Nahbereich) Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	direkte Nahelage am Bauland Wohngebiet	– Nutzungskonflikt mit Bauland Wohngebiet möglich
W6	Hauptort der Gemeinde gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	gute Erschließbarkeit in Bezug auf den MIV gegeben (Anbindung an die Landesstraße) keine hochrangige Anbindung im Nahbereich (1000m) ÖV gegeben Radroute/-Radweg im Nahbereich gegeben	Bauland Wohngebiet im näheren Umfeld	– Nutzungskonflikt mit Bauland Wohngebiet möglich – Prüfen der Verbesserungsmöglichkeiten im ÖV zur Verbesserung der Anbindung

5.4.2.3 Entwicklung der Freizeit- und Erholungsgebiete

Entwicklung der Freizeit- und Erholungsgebiete [Ex]	Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe	Nahversorgung	Technische Infrastruktur	Verkehr (ÖV, MIV, NMIV)	Nutzungskonflikte	Gesamtbewertung Standortfaktoren
E5	Hauptort der Gemeinde gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Ort gegeben	Nahversorgungseinrichtung im Ort	Anschluss an die technische Infrastruktur möglich	Erschließbarkeit allfälliger zusätzlicher Freizeit- und Erholungseinrichtungen gegeben	keine Beeinträchtigung von Betrieben sowie der Landwirtschaft	

5.5 GESAMTBEWERTUNG UMWELT- UND STANDORTFAKTOREN

Im Zuge der SUP wurden die Umweltauswirkungen der einzelnen Varianten in den definierten Themenbereichen untersucht. Auf Basis der darin vorgenommenen Gesamtbewertung der einzelnen Varianten wird im Folgenden dokumentiert, unter welchen Voraussetzungen die einzelnen Varianten als Maßnahme im Örtlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt werden können, damit eine umweltverträgliche Umsetzung sichergestellt wird.

Variante	Vorgeschlagene Maßnahme für ÖEK	Voraussetzungen für Umsetzung Maßnahme
S6	Erweiterungsgebiet 1: Siedlungserweiterung nördlich Römergasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen und Prüfung des Artenschutzes
S7	Erweiterungsgebiet 2: Siedlungserweiterung westlich Severingasse/südlich Feldgasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen, der Hangwasserthematik und der Prüfung des Bodendenkmal - Prüfung Lage im Nahbereich einer Abfallbehandlungsanlage
S8	Erweiterungsgebiet 3: Siedlungserweiterung östlich Volkergasse/südlich der Bahntrasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen und Prüfung des Artenschutzes - Prüfung Lage im Nahbereich einer Abfallbehandlungsanlage
S9	Erweiterungsgebiet 4: Siedlungserweiterung östlich Etzelgasse/nördlich Türkenstraße	- Erweiterung des Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen und Prüfung des Artenschutzes - Prüfung Lage im Nahbereich einer Abfallbehandlungsanlage
S10	Erweiterungsgebiet 5: Siedlungserweiterung südlich Kriemhildengasse/Siegfriedgasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der Hangwasserthematik
S11	Erweiterungsgebiet 6: Siedlungserweiterung westlich Korngasse/nördlich Feldgasse	- keine
S12	Erweiterungsgebiet 7: Siedlungserweiterung westlich Korngasse/nördlich Ähregasse/Getreidegasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der Hangwasserthematik und Prüfung des Artenschutzes - Prüfen der Verbesserungsmöglichkeiten im ÖV zur Verbesserung der Anbindung
S13	Erweiterungsgebiet 8: Siedlungserweiterung östlich Korngasse/südlich Nibelungengasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation und Prüfung des Artenschutzes - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen
S14	Erweiterungsgebiet 9: Siedlungserweiterung östlich Korngasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, Prüfung des Artenschutzes und der Hangwasserthematik - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen - Prüfen der Verbesserungsmöglichkeiten im ÖV zur Verbesserung der Anbindung
S15	Erweiterungsgebiet 10: Siedlungserweiterung östlich Korngasse/Gärtnergasse und nördlich Wiener Straße	- Berücksichtigung der Überlagerung mit der Wildbach gelben Zone - Prüfung der Verkehrssituation - Berücksichtigung der Lärmimmissionen - Prüfung des Artenschutzes und der Ausstrahlungswirkungen auf das Natura-2000 Gebiet - Prüfen der Verbesserungsmöglichkeiten im ÖV zur Verbesserung der Anbindung - Mögliche funktionsgerechte Verkehrsanbindung (MIV) prüfen

S16	Erweiterungsgebiet 11: Siedlungserweiterung westlich Siegmundgasse/Burgundgasse/Albrichgasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der Hangwasserthematik
S17	Erweiterungsgebiet 12: Siedlungserweiterung westlich Giselhergasse/Gernotgasse/nördlich Wielandgasse	- Berücksichtigung der Überlagerung mit der HQ100 und HQ30 - Berücksichtigung der Hangwasserthematik - Berücksichtigung der Lärmimmissionen - Prüfung des Artenschutzes
W5	Erweiterungsoption Betriebsstandort: Betriebsstandort südlich B 14/Theodor-Weippl-Gasse	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation, unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen, der Hangwasserthematik und der Prüfung des Artenschutzes und der Auswirkungen auf das Wohnbauland - Nutzungskonflikt mit Bauland Wohngebiet möglich
W6	Erweiterungsoption Versorgungseinrichtung: Versorgungseinrichtung südlich B 14/ westlich Gebirgsweg	- Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Untersuchung der Verkehrssituation und unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen - Nutzungskonflikt mit Bauland Wohngebiet möglich - Prüfen der Verbesserungsmöglichkeiten im ÖV zur Verbesserung der Anbindung
E5	Ausbau des Übernachtungsangebotes	- Prüfung Beeinträchtigung der Freizeittfläche - Prüfung Ausstrahlungswirkungen auf das Europaschutzgebiet

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) wurden die Umweltauswirkungen der zuvor festgelegten Entwicklungsvarianten und -schwerpunkte untersucht. Diese umfassen die Bereiche Siedlungsentwicklung, Betriebsgebietsentwicklung, Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Verkehr.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden, auf Grundlage des festgelegten Untersuchungsrahmens, anhand folgender Schutzgüter untersucht: Anthropogene Gefahren, Menschliche Gesundheit und Sachwerte, Kulturelles Erbe, Ästhetik, Boden und Untergrund, Wasser, Naturschutz und Wald sowie Klima.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere die aus der Grundlagenforschung zum Örtlichen Entwicklungskonzept bestehenden Informationen zum Umweltzustand der Gemeinde herangezogen. Die Entwicklungsvarianten wurden abschließend einer Gesamtbeurteilung unterzogen, in welche neben den Umweltauswirkungen auch die folgenden Standortfaktoren, welche die Standortgunst der einzelnen Maßnahmen darstellen, untersucht: Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe, Nahversorgung, Technische Infrastruktur, Verkehr sowie Nutzungskonflikte.

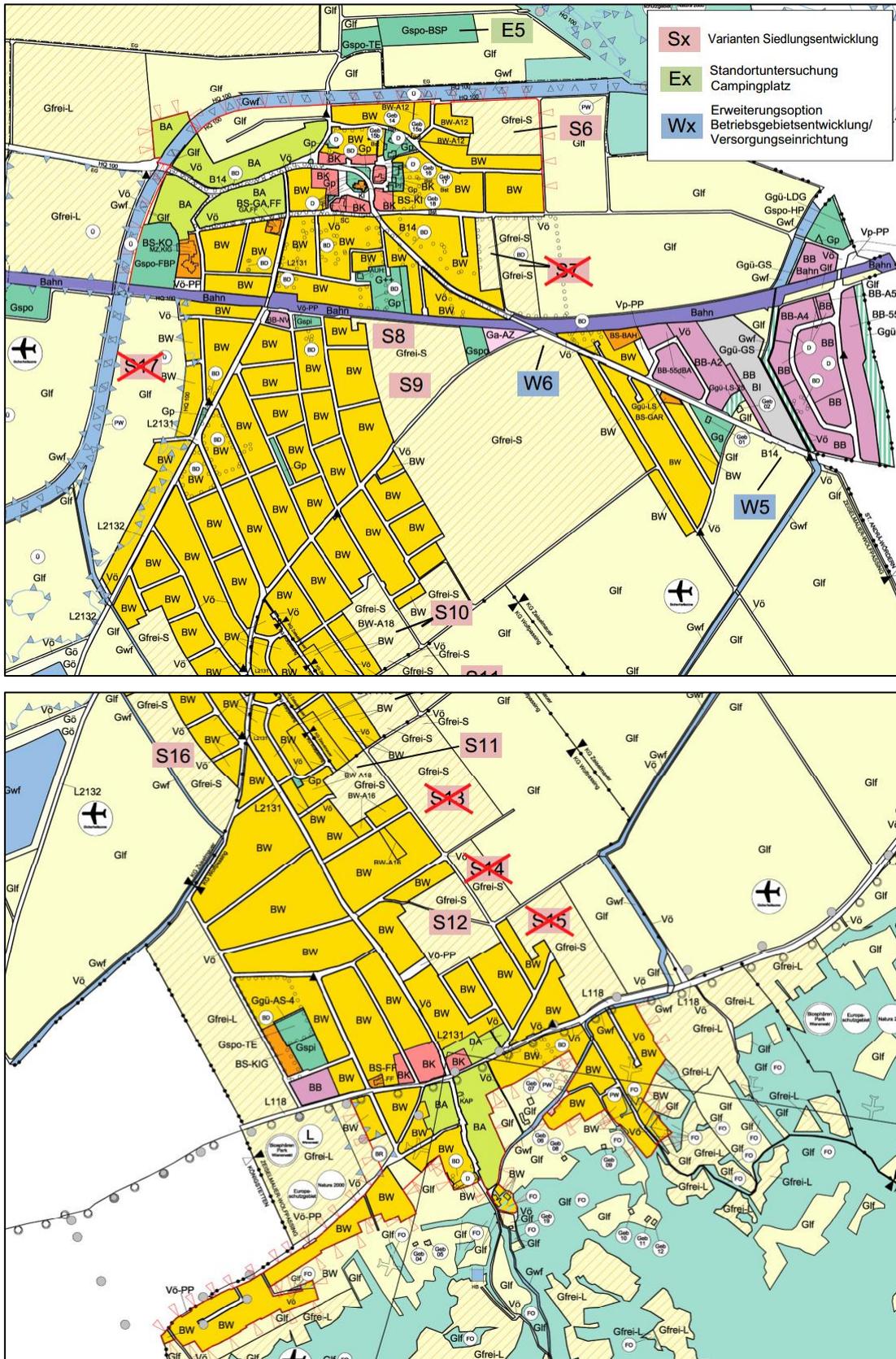
Die Entwicklungsvarianten wurden abschließend einer zusammenfassenden Maßnahmenbewertung (=Variantenwahl) unterzogen in welche neben den Umweltauswirkungen und Standortfaktoren, auch die Entwicklungsstrategien der Gemeinde eingeflossen sind. Das Hauptaugenmerk der Siedlungsentwicklung der Gemeinde liegt vor allem bei der Schließung der vorhandenen Baulücken, um eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes zu bewirken und einen klaren Abschluss zwischen Siedlungsgebiet und offener Landschaft herzustellen.

Als Ergebnis der Gesamtbeurteilung wird abgeschätzt ob die jeweilige Entwicklungsvariante

- zielführend,
- nur in abgeänderter Form oder nach Erfüllung von Voraussetzungen zielführend,
- nicht umsetzbar ist.

Die zusammenfassende Maßnahmenbewertung stellt außerdem die Variantenentscheidung dar. Die Entwicklungsvarianten mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen bzw. jene Varianten, die nicht den Entwicklungsstrategien der Gemeinde entsprechen, wurden in diesem Arbeitsschritt somit ausgeschieden oder mit Voraussetzungen versehen, unter welchen eine Umsetzung umweltverträglich ist.

Abbildung 40: Variantenentscheidung der zukünftigen Entwicklung



Quelle: Flächenwidmungsplan (Stand: 7. Änderung), Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing, eigene Darstellung, 04.2022

5.6 NULLVARIANTE

Gemäß der Richtlinie 2001/42/EG sind die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planänderung darzustellen (Nullvariante).

Im betreffenden Fall handelt es sich um die Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts für die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing. Das Örtliche Entwicklungskonzept soll langfristige Ziele der Gemeindeentwicklung darstellen und den fachlichen Rahmen für künftige Änderungen des Flächenwidmungsplanes liefern.

Im Hinblick auf den derzeitigen Umweltzustand, der in der Grundlagenforschung zum Örtlichen Entwicklungskonzept dargestellt ist, sind durch die geplanten Ziele und Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (siehe dazu vorangegangene Kapitel). Der derzeit vorhandene Umweltzustand würde bei Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens zukünftig beibehalten werden, jedoch könnte keine abgestimmte Form der Gemeindeentwicklung unter dem Gesichtspunkt einer vorgegebenen Strategie gewährleistet werden. Die Folge wären vermehrt Einzelumwidmungen, welche in Summe eine stärkere Belastung für die betrachteten Schutzgüter darstellen könnten. Die Umsetzung aufeinander abgestimmter Ziele und Maßnahmen in den Bereichen „Siedlungswesen“, „Wirtschaft“, „Naturraum und Umwelt“, „Freizeit und Erholung, Tourismus“ und „Verkehr/Infrastruktur“ könnte nicht gewährleistet werden.

5.7 NICHTTECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG

Für die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing wird ein Örtliches Entwicklungskonzept für die nächsten 10 bis 15 Jahre erstellt. Dieses soll die Entwicklungsperspektiven darstellen und die zukünftig angestrebte Gemeindeentwicklung skizzieren. Das Entwicklungskonzept liefert außerdem den fachlichen Rahmen für künftige Änderungen des Flächenwidmungsplanes.

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) wurden die Umweltauswirkungen der zuvor festgelegten Entwicklungsvarianten und -schwerpunkte untersucht. Diese umfassen die Bereiche Siedlungsentwicklung, Betriebsgebietsentwicklung, Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Verkehr.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden, auf Grundlage des festgelegten Untersuchungsrahmens, anhand folgender Schutzgüter untersucht: Anthropogene Gefahren, Menschliche Gesundheit und Sachwerte, Kulturelles Erbe, Ästhetik, Boden und Untergrund, Wasser, Naturschutz und Wald sowie Klima.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere die aus der Grundlagenforschung zum Örtlichen Entwicklungskonzept bestehenden Informationen zum Umweltzustand der Gemeinde herangezogen.

Die Entwicklungsvarianten wurden abschließend einer Gesamtbeurteilung unterzogen, in welche neben den Umweltauswirkungen auch die folgenden Standortfaktoren, welche die Standortgunst der einzelnen Maßnahmen darstellen, untersucht: Soziale Infrastruktur, Zentrumsnähe, Nahversorgung, Technische Infrastruktur, Verkehr sowie Nutzungskonflikte.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die im Örtlichen Entwicklungskonzept für Zeiselmauer-Wolfpassing vorgesehenen Ziele und Maßnahmen, unter Beachtung der in der Gesamtbewertung angeführten Voraussetzungen, keine erheblichen negative Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen.

6 ENTWICKLUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

Im nun folgenden Kapitel werden Ziele und Maßnahmen zur künftigen Gemeindeentwicklung definiert. Aufgebaut werden diese auf die Grundlagenforschung und -analyse sowie auf die Zielfestlegung bezüglich der zu erwartenden Gesamteinwohnerzahl (Bevölkerungsentwicklung), welche als Leitziel betrachtet werden kann. Die konkreten Ziele und Maßnahmen sind in die Themenbereiche Funktionen/Funktionale Gliederung, Siedlungswesen, Arbeit und Wirtschaft, Naturraum und Umwelt, Freizeit und Erholung/Tourismus, Verkehr sowie soziale und technische Infrastruktur gegliedert.

Sämtliche Ziele und Maßnahmen der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing werden im Folgenden erläutert.

Die Ziele und Maßnahmen werden am Ende dieses Kapitels in einer Tabelle zusammengefasst. Aufbauend auf die Ziele der Gemeindeentwicklung sind folgende Maßnahmen, gegliedert nach den folgenden Themenbereichen, vorgesehen. Die angeführten Nummern der einzelnen Maßnahmen entsprechen – sofern es sich um verortbare Maßnahmen handelt – den Nummern in der Plandarstellung zum Örtlichen Entwicklungskonzept.

6.1 LEITZIEL

Aufgrund der hohen Lagegunst (naturräumliche Gegebenheiten, Verkehrsanbindung, Nähe zu Wien) und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung in der Region ist langfristig von einem Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen. Bis zum Jahr 2035 ist mit rund 2.600 Einwohnern (Hauptwohnsitze) zu rechnen. Die Gemeinde strebt langfristig ein moderates, smartes Bevölkerungswachstum an.

B1

Sämtliche raumrelevante Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) sind auf die zu erwartende bzw. angestrebte Bevölkerungszahl abzustimmen.

Ausgehend von den menschlichen Grundbedürfnissen und den von diesen abgeleiteten Folgebedürfnissen ist unter Bedachtnahme auf

- die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Lebensgrundlagen des Raumes,*
- die aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten gebotenen Möglichkeiten,*
- die gesellschaftlichen Gegebenheiten und deren Wandel,*

der Gemeinderaum bestmöglich zu nutzen und als Daseinsraum der Bevölkerung lebenserhaltend, lebensfördernd und lebenswert zu gestalten.

Zur Abschätzung des zukünftigen Baulandbedarfs bis zum Jahr 2035 wird eine Prognose der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Form einer Trendfortschreibung durchgeführt.

In der Bevölkerungsprognose wird von einem zukünftigen Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Die berechnete Prognose stützt sich auf eine Fortschreibung des Trends 2001-2019. Ausgehend vom Bevölkerungszuwachs zwischen 2001 und 2019 wird mithilfe einer Trendfortschreibung die Bevölkerungszahl für die Jahre 2030 und 2035 errechnet. Wesentliche Annahme dabei ist, dass die Einwohnerzahlen bis 2035 in demselben Ausmaß zunehmen wie zwischen 2001 und 2019, also um 19 Einwohner jährlich.

Mithilfe der Zahl der zusätzlichen Bevölkerung bis zum Jahr 2035 und dem durchschnittlichen Flächenverbrauch im Wohnbauland pro Einwohner wird der zu erwartende zukünftige Baulandbedarf errechnet.

Laut der Flächenbilanz der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (Stand: 7. Änderung Flächenwidmungsplan) bestehen in der Gemeinde Wohnbaulandreserven im Ausmaß von rd. 18,2 ha. Bis zum Jahr 2035 ist mit einem Wohnbaulandbedarf von rd. 7,6 ha zu rechnen. Rein rechnerisch ist daher kein Bedarf an neu gewidmetem Bauland gegeben. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit ist jedoch nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren alle bestehenden Baulandreserven mobilisiert und genutzt werden können. Generell ist der Baulandbedarf von den Zielvorstellungen der Gemeinde für die nächsten rund 15 Jahre abhängig. Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing legt den Schwerpunkt - neben der Bereitstellung von neuem Wohnbauland - auf die Mobilisierung von vorhandenen Baulandreserven. Aufgrund der hohen Lagegunst und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung in der Region ist langfristig von einem Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen. Bis zum Jahr 2035 ist mit rund 2.600 Einwohnern (Hauptwohnsitze) zu rechnen.

Tabelle 28: Baulandbedarf 2035 - Szenario „Trend 2001-2019“

Szenario	Wohnbauland Reserven [ha]	Baulandbedarf Gesamt [ha]	Baulandüberhang [ha]
Szenario "Trend 2001-2019"	18,23	7,6	10,6

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen, Wohnbevölkerung nach Gemeinden; Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG; Gemeindeamt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (Bevölkerungsstand: 2019); eigene Berechnung und Darstellung; Stand der Reserveflächen: 2018.

Die verfügbaren Wohnbaulandreserven sollen grundsätzlich den Bedarf übersteigen, da dadurch eine bessere Flexibilität bei der Bebauung erreicht wird und darüber hinaus die Wohnbaulandpreise in einem moderaten Rahmen gehalten werden.

Konkrete Möglichkeiten zur Baulanderweiterung werden unter dem Punkt „Siedlungswesen“ behandelt, die soziale und technische Infrastruktur unter „soziale und technische Infrastruktur“. Auch bei den übrigen Themenbereichen werden einige Maßnahmen durch das zu erwartende Bevölkerungswachstum bedingt.

6.2 FUNKTIONEN/FUNKTIONALE GLIEDERUNG

F1

Ausbau der gesamten Gemeinde entsprechend der natürlichen und strukturellen Eignung sowie der bisherigen dynamischen Entwicklung als Wohn-, Agrar- und Gewerbestandort.

Funktionale Gliederung der Katastralgemeinden:

- KG Zeiselmauer: Zentrale Einrichtungen (Z), Wohnen (W), Agrarische Nutzung (A), Betriebe (B)
- KG Wolfpassing: Wohnen (W), Agrarische Nutzung (A)

Abstimmen sämtlicher raumrelevanter Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) auf die angestrebte funktionale Gliederung nach Siedlungsgebieten.

Das Hauptzentrum der Gemeinde ist die Ortschaft Zeiselmauer, welche weiterhin als Zentrum der sozialen Infrastruktur und der öffentlichen Verwaltung gesichert und ausgebaut werden soll. Die betrieblichen Schwerpunkte sollen entsprechend den bestehenden Nutzungen und der geplanten Entwicklung in Zeiselmauer auf dem Gemeindegebiet von Zeiselmauer liegen.

Bestehende agrarische Nutzungen und Strukturen sollen weiterhin in beiden Ortschaften erhalten werden. Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung nach Ortsgebieten besteht ein Schwerpunkt für Wohnen sowohl in Zeiselmauer als auch in Wolfpassing.

Die Funktion Freizeit und Erholung wird grundsätzlich in allen Ortschaften durch naturräumliche Gegebenheiten (wie z.B. Wälder, Wienerwald, Donauauen, erhaltenswerte Landschaftsteile) und bestehende Freizeit- und Erholungseinrichtungen abgedeckt.

Eine Umsetzung der oben dargestellten Funktionen und Zielvorstellungen in räumlich konkrete Vorgaben für die künftige Flächenwidmung erfolgt im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Sämtliche Themenbereiche müssen auf das Ziel der funktionalen Gliederung abgestimmt werden. Der Ausbau der Funktionen „Wohnen“, „Agrarische Nutzung“ und „Betrieblich/Gewerbliche Nutzung“ soll, entsprechend der funktionalen Gliederung der Katastralgemeinden, angestrebt werden. Dabei ist auf die möglichst konfliktfreie Anordnung von unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohnen versus Betriebe) zu achten.

6.3 SIEDLUNGSWESEN

Aufbauend auf die allgemeine Definition der Entwicklungsschwerpunkte in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (siehe 4.2 „STRATEGIE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG“) werden folgende Erweiterungs- bzw. Umnutzungsflächen definiert.

Die Entwicklung des Siedlungsgebiets soll jedenfalls in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf bzw. nach folgenden Prioritäten ablaufen:

- Die Erweiterungsflächen sollen in Abhängigkeit vom Baulandbedarf und der Erfüllung der jeweils angeführten Voraussetzungen entwickelt werden.

- Die langfristigen Erweiterungsflächen sollen erst entwickelt werden, wenn nahegelegene Erweiterungsflächen bereits zu einem hohen Maße ausgeschöpft sind bzw. sich ein erhöhter Bedarf ergibt.

6.3.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

	Entwicklung des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung des Bevölkerungsziels („smartes Wachstum“)
S1	<i>Die Nachverdichtungstendenzen in den Ortsgebieten sollen in einem maßvollen Rahmen („smartes Wachstum“) gehalten und auf geeignete Bereiche konzentriert werden. Die Nutzung und Widmung von Wohnbauland soll in Abhängigkeit von Baulandverfügbarkeit und Bedarf durchgeführt werden.</i>
	Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven und Leerstände in den einzelnen Ortsgebieten.
S2	<i>Die noch ungenutzten Reserveflächen sollen in den nächsten Jahren einer widmungskonformen Nutzung zugeführt und die Aktivierung der Baulandreserven und Aufschließungszonen gefördert werden. Die Verfügbarkeit der Reserven und Aufschließungszonen soll gezielt überprüft und bekannte verfügbare Baulandflächen vermittelt werden. Maßnahmen zur Mobilisierung von Baulandreserven und Aufschließungszonen sollen ausgearbeitet werden. Baulandmobilisierung soll, sofern möglich, Neuwidmungen vorgezogen werden. Verstärkt sollen Mobilisierungsmaßnahmen in den in der Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen erfolgen.</i> <i>Leerstehende Gebäude sollen soweit möglich einer neuen Nutzung zugeführt werden und somit die Funktion der Ortskerne langfristig erhalten bleiben. Die Verfügbarkeit der Leerstände soll gezielt überprüft und durch die Vermittlung bzw. Nutzung von Objekten die Aktivierung der leerstehenden Gebäude in den nächsten Jahren gezielt gefördert werden.</i>

	<p>Entwicklung der Siedlungsstruktur mit dem Schwerpunkt Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung historischer Ortskerne, traditioneller Siedlungsstruktur und des dörflichen Charakters; Wahrung des Ortsbildes. • Vermeiden von Nutzungskonflikten; Berücksichtigung historischer, ortsbildprägender Siedlungsteile bei der Baulandwidmung. • Schaffung von klaren Grenzen – Lücken füllen • Sicherung des strukturellen Charakters der Bebauung im Gemeindegebiet; • Nutzen der bereits bestehenden Infrastruktur bei der Siedlungsentwicklung;
S3	<p><i>Bei der weiteren Entwicklung des Siedlungsgebietes soll auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Einzugsbereiches von öffentlichen Verkehrsmitteln geachtet werden.</i></p> <p><i>Die Nachverdichtungstendenzen in den Ortsgebieten sollen sich auf geeignete Bereiche im zentralen Ortsgebiet konzentrieren. Dafür werden Eignungsbereiche für verdichteten Wohnbau definiert.</i></p> <p><i>Das Ortszentrum des Hauptortes Zeiselmauer soll als Versorgungszentrum der Gemeinde gesichert und weiter ausgebaut werden, sowie zur Belebung des Ortszentrums beitragen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Einrichtungen und Gastronomie sollen verstärkt im Ortszentrum angesiedelt werden. Die Nutzungsdurchmischung soll im bereits als Bauland Kerngebiet gewidmeten Bereich weiter gestärkt werden.</i></p> <p><i>Im Altortgebiet sollen geeignete Bebauungsbestimmungen für die Erhaltung des Ortsbildes und des bestehenden Bebauungscharakters festgelegt werden. Außerdem soll bei Bedarf eine Beschränkung der Wohneinheiten zur Sicherung des strukturellen Charakters der Siedlungsbereiche angedacht werden.</i></p> <p><i>Grundsätzlich soll ein behutsamer Umgang mit der Bausubstanz und der Struktur der alten Ortskerne den Charakter des Ortsbildes sichern.</i></p> <p><i>Durch die Festlegungen geeigneter Maßnahmen im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan soll die angestrebte strukturelle Entwicklung einzelner Siedlungsbereiche geregelt werden.</i></p>
S4	<p>Schaffung eines ausgewogenen Angebotes von Wohnformen</p> <p><i>Im Gemeindegebiet von Zeiselmauer-Wolfpassing soll ausreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Das Wohnraumangebot soll durch unterschiedliche Wohnformen charakterisiert sein. Ein wesentliches Thema bei der Gemeindeentwicklung ist, leistbares Wohnen für die junge Generation zur Verfügung zu stellen.</i></p>
S5	<p>Erhaltung einer klaren Siedlungsgrenze am westlichen Ortsrand:</p> <p><i>Im westlichen Siedlungsgebiet besteht bereits ein geradliniger Abschluss des Baulandes, hier soll keine Erweiterung Richtung Westen erfolgen. Durch die Festlegung einer Siedlungsgrenze der Gemeinde ist eine Widmung von Wohnbauland oder Betriebsbauland über diese Grenze hinaus nicht zulässig.</i></p>

6.3.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

S6

Erweiterungsfläche 1 (mittelfristig): Erweiterungsfläche nördlich Römergasse:

Die Fläche ermöglicht eine mittelfristige Erweiterung im Norden von Zeiselmayer und trägt zu einer Schließung der Baulandlücke bei. Der Baulandbereich eignet sich für lockere und leicht verdichtete Wohnformen. Durch die Erweiterungsfläche 1 wird ein geschlossener, klar abgegrenzter Siedlungsraum im Norden der KG Zeiselmayer geschaffen. Die Umsetzung der Erweiterungsfläche soll erst nach überwiegender Mobilisierung/Bebauung der noch angrenzenden unbebauten Baulandflächen erfolgen.

Durch die Festlegung der Widmungsart Grünland Freihaltefläche sollen die benötigten Flächen von Bebauung freigehalten werden. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.

Voraussetzung für die Siedlungserweiterung:

- *Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)*
- *Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen*
- *Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall*
- *Sicherstellung der technischen Infrastruktur*
- *Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses*
- *Sicherung einer bedarfsabhängigen, schrittweisen Entwicklung*
- *Erstellung eines Bebauungsplanes*

Erweiterungsfläche 2 (langfristig): Erweiterungsfläche östlich Volkergasse/südlich der Bahntrasse:

Die Fläche südlich der Bahntrasse und östlich der Volkergasse schließt an zwei Seiten an bestehendes Wohnbauland an. Die Fläche stellt eine langfristige Schließung der Baulandlücke dar. Der Bereich eignet sich für verdichteten Wohnbau und dient gleichzeitig als Lärmschutz zur nördlich gelegenen Bahntrasse.

Die benötigten Flächen werden durch die festgelegte Widmungsart Grünland Freihaltefläche freigehalten. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.

S8 Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung:

- Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)
- Sicherung der Fuß-Radwegverbindung entlang der Bahn
- Schaffung eines Lärmschutzes - Konzept zur Sicherung einer lärmschutzoptimierten Bebauung
- Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen
- Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur
- Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses
- Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung

Erweiterungsfläche 3 (langfristig): Erweiterungsfläche östlich Etzelgasse/nördlich Türkenstraße:

Die Fläche, die an die Erweiterungsfläche 2 anschließt, kann langfristig entwickelt werden, sobald die Erweiterungsfläche 2 umgesetzt wurde. Dies ist jedenfalls eine unbedingte Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung. Aufgrund dieser Vorbedingung ist die Entwicklungsvariante als langfristig zu betrachten. Der Bereich eignet sich für verdichteten Wohnbau.

Durch die Festlegung der Widmungsart Grünland Freihaltefläche sollen die benötigten Flächen von Bebauung freigehalten werden. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.

S9 Voraussetzung für die Siedlungserweiterung

- Die Fläche kann erst entwickelt werden, wenn die Erweiterungsfläche 2 (S8) umgesetzt wurde.
- Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)
- Konzept/Umsetzung einer lärmschutzoptimierten Bebauung im südlichen Anschluss
- Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen
- Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur
- Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses
- Erstellung eines Bebauungsplanes

Erweiterungsfläche 4 (mittelfristig): Erweiterungsfläche südlich Kriemhildengasse/Siegfriedgasse:

Die Fläche ermöglicht eine mittelfristige Erweiterung im Süden von Zeiselmauer. Der Baulandbereich eignet sich für lockere und leicht verdichtete Wohnformen. Durch die Erweiterungsfläche 4 wird ein geschlossener, klar abgegrenzter Siedlungsraum im Süden der KG Zeiselmauer geschaffen. Die Umsetzung der Erweiterungsfläche soll erst nach überwiegender Mobilisierung/Bebauung der noch angrenzenden unbebauten Baulandflächen erfolgen.

Durch die Festlegung der Widmungsart Grünland Freihaltefläche sollen die benötigten Flächen von Bebauung freigehalten werden. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.

S10

Voraussetzung für die Siedlungserweiterung:

- Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)
- Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen
- Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur
- Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses
- Sicherung einer bedarfsabhängigen, schrittweisen Entwicklung
- Erstellung eines Bebauungsplanes

S11

Erweiterungsfläche 5 (kurzfristig): Erweiterungsfläche westlich Korngasse/nördlich Feldgasse:

Die Fläche stellt eine kurzfristige Schließung der Baulandlücke dar. Der Baulandbereich eignet sich für lockere und leicht verdichtete Wohnformen. Durch die Erweiterungsfläche 5 wird ein geschlossener, klar abgegrenzter Siedlungsraum im Osten der Gemeinde geschaffen. Die Umsetzung der Erweiterungsfläche soll erst nach überwiegender Mobilisierung/Bebauung der noch angrenzenden un bebauten Baulandflächen erfolgen.

Durch die Festlegung der Widmungsart Grünland Freihaltefläche sollen die benötigten Flächen von Bebauung freigehalten werden. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.

Voraussetzung für die Siedlungserweiterung:

- *Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)*
- *Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen*
- *Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall*
- *Einbindung einer Radwegverbindung in die Planungen*
- *Sicherstellung der technischen Infrastruktur*
- *Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses*
- *Sicherung einer bedarfsabhängigen, schrittweisen Entwicklung*
- *Erstellung eines Bebauungsplanes*

S12

Erweiterungsfläche 6 (langfristig): Erweiterungsfläche westlich Korngasse/nördlich Ähren-gasse/Getreidegasse:

Die Fläche stellt eine langfristige Schließung der Baulandlücke dar. Der Baulandbereich eignet sich für lockere und leicht verdichtete Wohnformen. Durch die Erweiterungsfläche 6 wird ein geschlossener, klar abgegrenzter Siedlungsraum im Osten der Gemeinde geschaffen.

Durch die Festlegung der Widmungsart Grünland Freihaltefläche sollen die benötigten Flächen von Bebauung freigehalten werden. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.

Voraussetzung für die Siedlungserweiterung:

- *Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)*
- *Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen*
- *Einbindung einer Radwegverbindung in die Planungen*
- *Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall*
- *Sicherstellung der technischen Infrastruktur*
- *Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses*
- *Sicherung einer bedarfsabhängigen, schrittweisen Entwicklung*
- *Erstellung eines Bebauungsplanes*

Erweiterungsfläche 7 (kurzfristig): Erweiterungsfläche westlich Siegmundgasse/Burgundgasse/Albrichgasse:

Die Fläche stellt die kurzfristige Schließung der Baulandlücke dar. Der Baulandbereich eignet sich für lockere und leicht verdichtete Wohnformen. Durch die Erweiterungsfläche 7 wird ein geschlossener, klar abgegrenzter Siedlungsraum im Westen der Gemeinde geschaffen.

Durch die Festlegung der Widmungsart Grünland Freihaltefläche sollen die benötigten Flächen von Bebauung freigehalten werden. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.

S16

Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung

- *Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)*
- *Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen*
- *Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall*
- *Sicherung und Erhalt des Grünbereich im Anschluss an den Graben*
- *Sicherstellung der technischen Infrastruktur*
- *Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses*
- *Erstellung eines Bebauungsplanes*

6.4 WIRTSCHAFT

6.4.1 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE ZUR BETRIEBSGEBIETSENTWICKLUNG

	<p>Erhalt und Ausbau der Betriebe und des lokalen Arbeitsplatzangebotes, insbesondere im Handels- und Dienstleistungssektor.</p>
W1	<p><i>Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing soll als Wirtschaftsstandort gesichert werden. Im Bauland Betriebsgebiet stehen derzeit knapp 4,2 ha Baulandreserven zur Verfügung. Die Gemeinde verfolgt daher weiterhin das Ziel, die Ansiedlung von Betrieben zu begünstigen. Vor allem Klein- und Mittelbetriebe des Handels- und Dienstleistungssektors sollen in Zukunft gehalten und angesiedelt werden.</i></p> <p><i>Dazu werden folgende Maßnahmen verfolgt:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Sicherung der Entwicklung der bestehenden Betriebe im Gemeindegebiet durch Berücksichtigung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan</i>- <i>Schaffung von guten Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe</i> <p><i>Um die Ansiedlung von Betrieben zu begünstigen, sollen die betrieblichen Erfordernisse bei der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Dabei soll den Bedürfnissen ansiedlungsbereiter Betriebe nur insoweit nachgekommen werden, als angrenzende Nutzungen (vor allem Wohngebiete) und die Ortsstruktur nicht beeinträchtigt werden. Darauf ist vor allem bei der Festlegung bzw. Änderung von Bebauungsbestimmungen Rücksicht zu nehmen.</i></p> <p><i>Weitere Maßnahmen, die nicht unmittelbar in den Bereich der Raumordnung fallen, können ebenfalls eingesetzt werden, um die Ansiedlung von Betrieben zu begünstigen (z.B. Information, Beratung).</i></p>
W2	<p>Sicherung des Ortszentrums von Zeiselmauer als Versorgungszentrum</p> <p><i>Ein wichtiges Ziel im Hinblick auf die Wirtschaft der Gemeinde ist die Bündelung von sozialen und öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen in geeigneten Bereichen im zentralen Ortsgebiet. Um die Daseinsvorsorge im Zentrum von Zeiselmauer zu verbessern, soll südlich der B 14 die Entwicklung zentraler Versorgungseinrichtungen geprüft werden.</i></p> <p><i>Um die angestrebten strukturellen Entwicklungen des Zentrums zu sichern, sollen entsprechende Widmungsarten und Bebauungsbestimmungen im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan festgelegt werden.</i></p>

W3	Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven im Betriebsgebiet
	<p><i>Die noch ungenutzten Reserveflächen sollen in den nächsten Jahren einer widmungskonformen Nutzung zugeführt und die Aktivierung der Baulandreserven und Aufschließungszonen gefördert werden. Die Verfügbarkeit der Reserven und Aufschließungszonen soll gezielt überprüft und bekannte verfügbare Baulandflächen vermittelt werden. Maßnahmen zur Mobilisierung von Baulandreserven und Aufschließungszonen sollen ausgearbeitet werden. Baulandmobilisierung soll, sofern möglich, Neuwidmungen vorgezogen werden. Verstärkt sollen Mobilisierungsmaßnahmen in den in der Plandarstellung gekennzeichneten Bereichen erfolgen.</i></p> <p><i>Leerstehende Gebäude sollen soweit möglich einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Verfügbarkeit der Leerstände soll gezielt überprüft und durch die Vermittlung bzw. Nutzung von Objekten die Aktivierung der leerstehenden Gebäude in den nächsten Jahren gezielt gefördert werden.</i></p>

6.4.2 BETRIEBSGEBIETSENTWICKLUNG UND -AUFWERTUNG

W4	Anpassung der Widmungsarten an die angestrebte Nutzung
	<p><i>Die Widmungsfestlegungen und Bebauungsbestimmungen in Betriebs- und Industriegebieten im Gemeindegebiet sollen überprüft und an die angestrebte Nutzung angepasst werden. Dadurch soll eine Aufwertung, Attraktivierung und eine Sicherung der angestrebten strukturellen Entwicklung des Betriebsbaulandes erreicht werden.</i></p>

W5	<u>Erweiterungsoption Betriebsstandorte: Erweiterungsfläche südlich B 14/Theodor-Weippl-Gasse:</u> Eignungsbereiche für die Ansiedlung von Betrieben an der B 14. Die Flächen weisen aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die B 14 eine grundsätzliche Eignung als Betriebsgebiet auf.
	<p><i>Im Osten der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing, südlich der B 14 soll eine Betriebsstandortentwicklung geprüft werden. Die Flächen liegen im Nahbereich von bereits gewidmeten Bauland Betriebsgebiet an einer höherrangigen Verkehrsverbindung. Die benötigten Flächen sollen durch die Festlegung der Widmungsart Grünland Freihaltefläche freigehalten werden. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.</i></p> <p><u>Voraussetzungen für die Betriebsgebietenentwicklung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)- Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen- Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall- Sicherstellung der technischen Infrastruktur- Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses- Erstellung eines Bebauungsplanes

6.4.3 (NAH)VERSORGUNG

W6	<p><u>Erweiterungsoption Versorgungseinrichtung: Versorgungsstandort südlich B 14/ westlich Gebirgsweg:</u> Eignungsbereiche für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen an der B 14. Die Flächen weisen aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die B 14 eine grundsätzliche Eignung für Versorgungseinrichtungen auf.</p>
	<p><i>Ein wichtiges Ziel im Hinblick auf die Wirtschaft der Gemeinde ist die Verbesserung der Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelhandel, Gaststätten,...). Daher soll im Osten der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing, südlich der B 14 ein möglicher Standort für Versorgungseinrichtungen geprüft werden. Die Flächen liegen im Nahbereich von gewidmeten Bauland Wohngebiet an einer höherrangigen Verkehrsverbindung. Die benötigten Flächen werden durch die festgelegte Widmungsart Grünland Freihaltefläche freigehalten. Folgende Voraussetzungen sind vor der Entwicklung der Erweiterungsfläche zu erfüllen.</i></p> <p><u>Voraussetzungen für die Entwicklung eines Versorgungsstandortes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag) - Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen - Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall - Sicherstellung der technischen Infrastruktur - Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses - Erstellung eines Bebauungsplanes
W7	<p><u>Erhaltung und Verbesserung des Nahversorgungsangebotes</u></p> <p><i>Ein wichtiges Ziel im Hinblick auf die Wirtschaft der Gemeinde ist die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Nahversorgung. Eignungsstandorte für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben im Gemeindegebiet sollen durch Berücksichtigung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan gesichert werden. Durch die Schaffung von guten Standortvoraussetzungen soll die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben gesichert und gefördert werden.</i></p>
	<p><u>Förderung und Vermarktung der lokalen Wirtschaft durch Nutzung regionaler Potentiale</u></p> <p><i>In Hinblick auf die Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebe soll eine Förderung der Direktvermarktung, der regionalen Markenbildung und der Produktion einheimischer Produkte, durch Setzen von Maßnahmen im wirtschaftlichen Bereich, vorangetrieben werden. Außerdem sollen betriebliche Kooperationen gezielt gefördert werden.</i></p>

6.4.4 LANDWIRTSCHAFT

Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe

W9

In jenen Bereichen, in denen eine landwirtschaftliche Produktion besteht und für die im vorliegenden Konzept keine anderen Nutzungen vorgesehen sind, sollen die Voraussetzungen für die Landwirtschaft auch in Zukunft gewahrt bleiben. Daher sollen wertvolle landwirtschaftliche Produktionsflächen von anderen Nutzungen freigehalten werden.

Gleichzeitig sollen Nutzungskonflikte vermieden werden, indem die Errichtung von intensiven landwirtschaftlichen Betrieben im Nahbereich von Siedlungen unterbunden wird.

Um die Bedeutung des Landwirts als Landschaftspfleger zu verdeutlichen sollen bewusstseinsbildende Maßnahmen erarbeitet und umgesetzt werden.

Im Falle von (insbesondere großflächigen) Baulandausweisungen in Gebieten mit hoher Bodenbonität sollen die Nutzungsprioritäten überprüft und abgewogen werden.

6.5 NATURRAUM, UMWELT UND LANDSCHAFT

6.5.1 FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG, WALD

<p>N1</p>	<p>Sicherstellung eines intakten Naturraums</p> <hr/> <p><i>Die bestehenden naturlandschaftlichen Strukturen sollen durch entsprechende Widmungen gesichert und gepflegt werden. Die bestehenden Flurgehölze, Bäume, Baumgruppe im landwirtschaftlich genutzten Bereich sowie die bestehende Schottergrube sind zu erhalten, ggf. zu erweitern und miteinander zu vernetzen. Entlang der Landesstraße L 2132 soll eine Erweiterung der bestehenden Straßenraumbegrünung geprüft werden.</i></p>
<p>N2</p>	<p>Erhaltung der landschaftlich wertvollen Bereiche; Schutz des regionstypischen Landschaftsbildes</p> <hr/> <p><i>Die bestehenden Landschaftsstrukturelemente sollen erhalten bleiben. Im Norden und Süden von Zeiselmauer-Wolfpassing befinden sich Natura 2000 Gebiete. Diese Schutzgebiete sollen auch zukünftig als wertvolle Lebens- und Landschaftsräume gesichert werden. Die Grünstrukturen des Auwaldes und des Wienerwaldes sollen gesichert werden. Bestehende Grünverbindungen und landwirtschaftliche Strukturen sollen gesichert werden. Die bestehenden Landschaftselemente sollen nach Möglichkeit miteinander vernetzt werden.</i></p>
<p>N3</p>	<p>Freihaltung von Flächen von Bebauung zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes</p> <hr/> <p><i>Bei der weiteren Entwicklung des Gemeindegebiets ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftlichen Hangflächen im Bereich des Wienerwaldes (südlich der Siedlungsgrenze) durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche von einer Bebauung freigehalten werden.</i></p>
<p>N4</p>	<p>Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der innerörtlichen Grün- und Freiräume</p> <hr/> <p><i>Zu wichtigen Elementen gehören die Erhaltung und die Pflege der bestehenden Grünraumstrukturen, wie beispielsweise des Baum- und Strauchbestands im innerörtlichen Bereich. Das Ziel ist die Gestaltung des öffentlichen Frei- und Grünraums zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Hebung der Lebensqualität der in diesen Siedlungen lebenden BürgerInnen. Dazu soll der Ausbau der Straßenbegrünung, und der Begrünung des öffentlichen Raumes soweit aus Platzgründen möglich gesichert werden. Außerdem soll ein hoher Grünanteil im bestehenden Bauland und eine bedarfsgerechte Berücksichtigung von ausreichend Grün- und Freiräumen bei zukünftigen Siedlungserweiterungen berücksichtigt werden.</i></p>

N5

Verbesserung des Hochwasserschutzes und der Beeinträchtigungen durch Gefahrenzonen

Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Sicherung der Gefahrenzonen sollen geprüft werden und Flächen für allfällige Retentionsmaßnahmen gesichert werden. Die Gefährdungsbereiche durch Hangwasser sollen berücksichtigt werden. Zu möglichen Maßnahmen gehören die Pflege, Erhaltung und Ausbau der Retentionsräume und Uferbereiche durch das Freihalten der Überflutungsbereiche im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich von jeglicher Bebauung. Bei Bedarf können Grünlandbereiche durch entsprechende Grünlandwidmungen (z.B. Grüngürtel) gesichert werden.

N6

Berücksichtigung von Geologie und Umweltfaktoren bei der Entwicklung des Gemeindegebietes

Bei der weiteren Entwicklung des Siedlungsgebietes sind die rutschgefährdeten Bereiche im Wienerwald und die Lärmemissionen ausgehend von Bahn und B 14 zu berücksichtigen.

6.6 FREIZEIT UND ERHOLUNG, TOURISMUS

6.6.1 FREIZEIT- UND ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN

Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Freizeit- und Erholungseinrichtungen für alle Generationen

E1

Das vielfältige Angebot an Freizeit- und Erholungsanlagen dient sowohl der Naherholung der lokalen Bevölkerung als auch dem Tourismus. Die bestehenden Standorte sollen in ihrer Funktion erhalten und gegebenenfalls ausgebaut werden.

Im Zuge der Baulandentwicklung ist auf eine bedarfsgerechte Berücksichtigung von Freizeit- und Erholungsflächen, sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes zu achten. Vor allem bei der Errichtung von verdichteten Wohnformen ist eine ausreichende Anzahl von Kinderspielflächen zu berücksichtigen.

Die bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen, sowie die innerörtlichen Spielplätze sollen gesichert werden.

6.6.2 FREIZEITWEGENETZ

Erhaltung und weiterer Ausbau des bestehenden freizeit- und erholungsgebundenen Rad- und Fußwegenetzes

E2

Das Wegenetz (Rad-, Fuß-, Wanderwege, etc.) ist ein wesentlicher Bestandteil des Ausflugstourismus in der Region und soll daher erhalten und ausgebaut werden. Zu möglichen Maßnahmen gehören neben der Erhaltung, Ergänzung und Ausbau der Radwegeverbindungen und dem Ausbau der Themenwege als Naherholungsfunktion, auch die Schaffung von Querungsmöglichkeiten im Bereich des Hauptdammes. Es sollen Verbindungswege (Fuß- und Radwege) zu Ausflugszielen, Freizeiteinrichtungen, Sportstätten und weiteren öffentlichen Einrichtungen geschaffen werden, um eine erhöhte Vernetzung zu erreichen.

6.6.3 TOURISMUS

E3	<p>Ausbau des touristischen Potentials in der Gemeinde.</p> <p><i>Das vielfältige Angebot an Freizeit- und Erholungsanlagen dient sowohl der Naherholung der lokalen Bevölkerung als auch dem Tourismus. Die bestehenden Standorte sollen in ihrer Funktion erhalten und gegebenenfalls ausgebaut werden. Vor allem der Ausflugstourismus soll forciert werden. Das touristische Potential der Anbindung des Donauradweges, welcher als Eurovelo 6 internationale Bedeutung besitzt, soll verstärkt genutzt werden.</i></p> <p><i>Aufgrund der römischen Vergangenheit verfügt insbesondere die Ortschaft Zeiselmauer über ein beachtliches Erbe an archäologischen Fundgebieten, historischen Bauten und Denkmälern – insbesondere innerhalb des Ortszentrums. Durch den Ausbau der touristischen Vermarktung soll auf die römische Vergangenheit der Gemeinde aufmerksam gemacht werden.</i></p> <p><i>Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing ist ein Teil des Donaulimes. Dies soll bewusster in der Gemeinde platziert werden. Im Jahr 2021 wurde der Donaulimes zum UNESCO Weltkulturerbe erhoben.</i></p>
E4	<p>Ausbau des gastronomischen Angebotes.</p> <p><i>Bestehende gastronomische Betriebe sollen als wichtige Stütze des Tourismus und für die lokale Bevölkerung gesichert werden. Das gastronomische Angebot in der Gemeinde soll durch Erhaltung und Ansiedlung von Gastronomiebetrieben verbessert werden.</i></p>
E5	<p>Ausbau des Übernachtungsangebotes.</p> <p><i>Das Übernachtungsangebot in der Gemeinde soll verbessert werden. Die Ansiedlung von neuen Betrieben soll durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Raumordnung (z.B. Festlegungen im Flächenwidmungsplan) unterstützt werden. Erweiterungen bzw. Ergänzungen im touristischen Angebot sollen nach Maßgabe des Bedarfs ermöglicht werden.</i></p>

6.7 VERKEHR

6.7.1 ÖFFENTLICHER VERKEHR

Erhöhung des Anteils des Öffentlichen Verkehrs am ModalSplit
Erhaltung und Verbesserung des Angebots im öffentlichen Verkehr (ÖV).

V1

Der Bahnhof und die Bahnhaltestelle stellen wichtige Knotenpunkte für den öffentlichen Verkehr in die Gemeinde und aus der Gemeinde dar. Zu den Maßnahmen, die seitens der Gemeinde gesetzt werden können, zählt die Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofs bzw. Bahnhaltestelle sowie die Erhöhung des Angebots an Abstellflächen (sowohl für Kraftfahrzeuge als auch für Fahrräder). Beim Bahnhof Zeiselmauer-Königstetten befindet sich eine Park & Ride Anlage. Diese soll bedarfsabhängig erweitert werden. Die bestehenden ÖV-Verbindungen der Bahn und der regionalen Buslinien sollen jedenfalls gesichert und weitere ausgebaut werden. Ziel ist es die Attraktivität des Bahnhofs, als wichtiger Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr zu verbessern. Weitere Maßnahmen zur Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs und zur Erhöhung des Anteils des ÖV am ModalSplit ist die Vermeidung von Unterführungen im Bereich von Bahnübergängen zur Sicherung einer barrierefreien Querungsmöglichkeit im Sinne des Konzeptes der kurzen Wege. Generell sollen Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs bzw. zur Verbesserung des ModalSplit gefördert werden.

Bei der Planung von Siedlungserweiterungen ist bereits auf eine ökonomische Verkehrerschließung, insbesondere auf die Möglichkeiten der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, zu achten. Es sind Maßnahmen zur Information und Bewusstseinsbildung für den öffentlichen Verkehr zu setzen.

6.7.2 NICHTMOTORISIERTER VERKEHR

V2	<p>Erhöhung des Anteils des Radverkehrs am ModalSplit Förderung des Radverkehrs im Alltagsbereich Erhöhung der Verkehrssicherheit für RadfahrerInnen.</p> <hr/> <p><i>In Zeiselmauer-Wolfpassing spielt der Radverkehr aufgrund des Donauradweges (Eurovelo 6) vor allem im Freizeit- und Tourismussektor eine bedeutende Rolle. Aber auch im Alltagsverkehr nimmt das Radfahren immer mehr an Bedeutung zu. Der Radverkehr soll daher in allen Sektoren gefördert werden, wobei auch auf die Verkehrssicherheit der RadfahrerInnen Bedacht zu nehmen ist. Das größte Potential für die Nutzung des Fahrrads im Alltag liegt im innerörtlichen und zwischenörtlichen Bereich auf kurzen Strecken.</i></p> <p>Zur Förderung des Radverkehrs und zur Erhöhung des Anteils des Radverkehrs am ModalSplit sollen folgende Maßnahmen gesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maßnahmen zum Erhalt und Ausbau der bestehenden Radwegestruktur- Ergänzung und Ausbau von weiteren Radwegverbindungen- Verbessern der Radwegverbindungen zwischen dem Donauradweg und dem Wienerwald- Verbessern der Radweganbindung des Bahnhofs an die benachbarten Orte- Berücksichtigung des Radverkehrs vor allem in Richtung Bahnhof und Zentrum bei der weiteren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung- Ausbau der Radabstellanlagen im Gemeindegebiet und im Bereich des Bahnhofes- Aufstellen von E-Ladestationen für E-Bikes an stark befahrenen Strecken (Prüfen von Standorten und Förderung)
V3	<p>Erhöhung des Anteils der Fußgänger am ModalSplit Förderung des Fußgängerverkehrs Verbesserung der fußläufigen Verflechtungen</p> <hr/> <p><i>Der Fußgängerverkehr soll gefördert und die fußläufigen Verflechtungen verbessert werden. Bei der Betrachtung des Gesamtverkehrs ist auf die Schaffung eines möglichst engmaschigen, geschlossenen und sicheren Wegenetzes für FußgängerInnen zu achten. Es soll eine große Durchlässigkeit der Siedlungsgebiete für Fußgänger erhalten bzw. erreicht werden. Die Qualität der Fußwege ist zu verbessern, insbesondere im Bereich von Querungen und Gefahrenstellen (z.B. barrierefreie Gehsteige).</i></p> <p>Zur Förderung des Fußgängerverkehrs und zur Erhöhung des Anteils der FußgängerInnen am ModalSplit sollen folgende Maßnahmen gesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maßnahmen zum Erhalt und Ausbau der bestehenden Fußwegestruktur (Konzept der kurzen Wege)- Verbessern der Fußwegverbindungen zwischen dem Donauradweg und dem Wienerwald- Verbessern der Fußwegverbindung zu den benachbarten Orten- Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs vor allem in Richtung Bahnhof und Zentrum bei der weiteren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung- Verbessern der Qualität der Fußwege, insbesondere im Bereich von Querungen und Gefahrenstellen (z.B. barrierefreie Gehsteige)- Prüfen der barrierefreien Mobilität, v.a. in den Ortskernen

6.7.3 VERKEHRLICHE GRUNDSÄTZE

V4	<p>Erhaltung und Verbesserung der Verkehrssicherheit/Verkehrsberuhigung</p> <p><i>Die Verkehrssicherheit auf den Straßen und die Lebensqualität in den Ortschaften soll im gesamten Gemeindegebiet durch unterschiedliche Maßnahmen erhöht werden. Vor allem im Bereich der Engstelle im Zentrum der KG Wolfpassing (L118 Tullner Straße) sind Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation erforderlich. Außerdem soll die Fußwegverbindung zu den benachbarten Orten verbessert werden.</i></p>
V5	<p>Verbesserung der Verkehrsorganisation im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen</p> <p><i>In einigen Bereichen im Gemeindegebiet kommt es aufgrund von Fahrzeugen, die im öffentlichen Raum abgestellt werden, zu Verkehrsproblemen (Engstellen). Daher sollen Maßnahmen zur Verbesserung der Regelungen der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ausgearbeitet werden.</i></p> <p><i>Bei der Planung neuer Siedlungserweiterungsgebiete oder Nutzung von bestehenden Baulandreserven und Aufschließungszonen soll der zu erwartende Parkraumbedarf untersucht werden und die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt werden. Im Bereich von schmalen Straßen soll eine Prüfung der Möglichkeit der Schaffung von Einbahnführungen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung durchgeführt werden.</i></p>
V6	<p>Gestaltung des Öffentlichen Raumes</p> <p><i>Um die Attraktivität des öffentlichen Raumes zu erhöhen und den Versiegelungsgrad zu minimieren, soll bei der weiteren Planung von Verkehrsflächen Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt werden und auf eine versickerungsfähige Ausgestaltung von Verkehrsflächen geachtet werden.</i></p>

6.8 SOZIALE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.8.1 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Sichern und allenfalls bedarfsgerecht Erweiterung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

I1

Das gegenständliche Ziel ist eng mit dem Leitziel zur Bevölkerung (Z.B1) verknüpft. Durch das angestrebte Bevölkerungswachstum kann es in gewissen Bereichen zu Engpässen und daher zur Notwendigkeit von Ausbau- oder Neubaumaßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen kommen, auch wenn derzeit keine Engpässe absehbar sind.

Obwohl derzeit kein Mangel an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besteht, soll sobald der Bedarf gegeben ist und ein ökonomischer Betrieb gewährleistet werden kann, die benötigte soziale Infrastruktur hergestellt werden. Flächen für entsprechende Einrichtungen können im Flächenwidmungsplan mit einer passenden Widmung gesichert werden.

Eine Umsiedlung der Volksschule bzw. des Gemeindeamtes an einen neuen Standort soll überprüft werden.

6.8.2 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Bedarfsgerechte Anpassung der Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Entsorgungseinrichtungen)

I2

Die Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung sind nach Maßgabe des Bedarfs herzustellen und laufend anzupassen. Im Falle von Siedlungserweiterungen müssen die benötigten Leitungen für die Ver- und Entsorgung hergestellt werden. Dabei soll auf eine ökonomische Errichtung und Nutzung der technischen Infrastruktur im Zuge der Bauländerweiterung geachtet werden (z.B. kurze Erschließungswege, beidseitige Bebauung entlang von Straßen). Die Siedlungsentwicklung soll in Abstimmung mit der notwendigen Herstellung der technischen Infrastruktur (Kanal ohne Hebeanlagen) erfolgen.

In der KG Zeiselmauer ist derzeit keine öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden. Um eine öffentliche Trinkwasserversorgung in der KG Zeiselmauer zu schaffen, wurde im April 2022 mit dem Bau der Wasserversorgungsanlage Zeiselmauer begonnen.

Reduktion von Emissionen und Immissionen (Klimaschutzgemeinde)
Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energieformen

13

Die Nutzung von Technologien für Erneuerbare Energie (Biomasse, Solarenergie, Fernwärme, etc.) soll forciert werden. Neben der verstärkten Sanierung von Gebäuden sollen Möglichkeiten zur Schaffung erneuerbarer Energieversorgung im Gemeindegebiet (Photovoltaik, Biomasse, Fernwärme, ...) geprüft werden.

Photovoltaikanlagen sollen innerorts auf Gebäuden verstärkt errichtet werden und ggf. auch auf Freiflächen im Bauland. Allerdings wird von großflächigen PV-Freiflächenanlagen im Grünland abgesehen.

Die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing befindet sich in den Wirkungsbereichen der Klima- und Energie-Modellregion (KEM) Tullnerfeld Ost und der Klimawandelanpassungsmodellregion (Klar) Tullnerfeld Ost. Das übergeordnete Leitbild der Klima- und Energiemodellregion Tullnerfeld Ost ist, dass die Region eine Vorreiterrolle in den Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz übernehmen soll. Seitens der Gemeinde sollen auch zukünftig die Ziele der KEM und KLAR weiterverfolgt werden.

7 VERZEICHNISSE

7.1 QUELLENVERZEICHNIS

- Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr, Abteilung Naturschutz: Naturschutzkonzept Niederösterreich, St. Pölten, Mai 2011.
- Amt der NÖ Landesregierung: Niederösterreich Atlas, Mai 2021.
- Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik: Bekanntgabe von Planungsgrundlagen, 30. Juni 2014.
- Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft: Gewässergütekarte Niederösterreich, September 2014.
- Amt der NÖ Landesregierung, CadenzaWEb-Abfrage vom 28.05.2021

- Bundesdenkmalamt: Liste betreffend unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz in Niederösterreich, 27. Juni 2014.

- Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing: Homepage (www.zeiselmauer-wolfpassing.at), September - November 2014, 2021.
- Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing: Einwohnerstatistik, 14. August 2014, 2021.
- Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing: Daten ÖEK-Grundlagenforschung, 03. September 2014, 11. September 2014, 06. Oktober 2014, 02. Februar 2021.
- Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing: Flächenwidmungsplan (Stand: 7. Änderung), September 2016.
- Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing: Baulandreserven, Jänner 2022.

- Geo-Informationen (GIS) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (geoinfo.lebensministerium.at), September - November 2014.
- Institut für Geographie und Regionalforschung (IfGR), Universität Wien: Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse, 2013.
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Lärm-Info: Lärmschutz für Österreich, 2021
- ÖROK-Regionalprognosen 2010-2030, Modellrechnungen bis 2050: Bevölkerung, Erwerbspersonen und Haushalte in den NUTS 3-Regionen und Bezirken Österreichs, Schriftenreihe Nr. 184.
- Österreichisches Staatsarchiv: Historische Karten der Habsburger Monarchie: <http://mapire.eu>, November 2014.

- Statistik Austria: Ein Blick auf die Gemeinde (<http://www.statistik.at/blickgem/index.jsp>), September - November 2014, 2021.
- Statistik Austria: Volkszählung 2001: Hauptergebnisse, Gebäude- und Wohnungszählung, Arbeitsstättenzählung.
- Statistik Austria: Registerzählung 2011.
- Statistik Austria: Agrarstrukturerhebung 1999, 2010.

- Umweltbundesamt: Homepage (www.umweltbundesamt.at), Altlastenatlas, Verdachtsflächen, September 2021.
- Verkehrsverbund Ost Region: Homepage (www.vor.at), September 2021.

- ❑ Wirtschaftskammer Österreich: Homepage (www.wko.at), September 2014.
- ❑ Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm, LGBl. 8000/30, 1978.
- ❑ Fremdenverkehrs-Raumordnungsprogramm, LGBl. 8000/27, 1975.
- ❑ Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest LGBl. Nr. 65/2015 i.d.F. der 1. Novelle, LGBl. Nr. 73/2015.
- ❑ Raumordnungsprogramm für das Schulwesen, LGBl. 8000/29, i.d.F. 800/29-1, 1981.
- ❑ Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm, LGBl. 8000/24, i.d.F. 8000/24-1, 1992.
- ❑ NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM 10), LGBl. 8103/1, i.d.F. 8103/1-2, 2013.
- ❑ Verordnung über die Europaschutzgebiete, LGBl. 5500/6, i.d.F. 5500/6-6, 2011.
- ❑ Energiemosaik, Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB), Mai 2021
- ❑ Lebensministerium: eBOD, 2021
- ❑ Land in Sicht, Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzerhebung, 05.2022.
- ❑ Abflussuntersuchung NÖ IV: Dr. LANG ZT - GmbH / Vermessungsbüro DI HÖPPL, 10.2010

7.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing und umliegende Gemeinden	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Zeiselmauer-Wolfpassing und Nachbargemeinden 2001-2020	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest	13
Abbildung 4: Entwicklungsperspektiven der Stadtregion+	17
Abbildung 5: NÖ Zukunftsbild 2050	19
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Zeiselmauer-Wolfpassing 1923-2020	21
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung nach Katastralgemeinden 2001-2019	22
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung nach Haupt- und Nebenwohnsitzen 2001-2019	23
Abbildung 9: Josephinische Landesaufnahme (1763-1787)	27
Abbildung 10: Regionen des NÖ Naturschutzkonzeptes mit Bezirksgrenzen	41
Abbildung 11: Waldentwicklungsplan (Ausschnitt)	43
Abbildung 12: Natura-2000-Gebiete (FFH und Vogelschutz)	44
Abbildung 13: Landschaftsschutzgebiet, Naturpark	45
Abbildung 14: Biosphärenpark Wienerwald, Ausschnitt im Bereich Zeiselmauer-Wolfpassing	46
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Regionalprogramm Wien Umland Nordwest	47
Abbildung 16: Bewertung der Grünlandflächen im Gemeindegebiet Zeiselmauer-Wolfpassing in Hinblick auf deren „Raumbedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht“	48
Abbildung 17: Wertigkeit Ackerland in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing	49
Abbildung 18: Wertigkeit Grünland in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing	50
Abbildung 19: Wasserrechtliche Schutzgebiete	52
Abbildung 20: Grundwasserhöchststände	53
Abbildung 21: HQ100 Überflutungsgebiet	54
Abbildung 22: Ausschnitt Abflussuntersuchung NÖ IV im Teileinzugsgebiet Königsstettner Hauptgraben	55
Abbildung 23: Gefahrenzonenplan	57
Abbildung 24: Hangwasser Gefahrenhinweiskarte für die Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing	58
Abbildung 25: Schienenverkehr 24h-Durchschnitt	60
Abbildung 26: Schienenverkehr: Nachtwerte	60
Abbildung 27: Altablagerung und Altstandorte in der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing	61
Abbildung 28: Bodentypen im Gebiet Zeiselmauer-Wolfpassing	63
Abbildung 29: Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	64
Abbildung 30: Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	65
Abbildung 31: Energieverbrauch im Detail	82
Abbildung 32: Treibhausgasemissionen Zeiselmauer-Wolfpassing gesamt	82
Abbildung 33: Treibhausgase nach Nutzungen 2050	83
Abbildung 34: Bevölkerungsprognose 2030 - Szenario "Trend 2001-2019"	88
Abbildung 35: Baulandreserven - Qualitative Baulandbilanz	91
Abbildung 36: Baulandreserven - Qualitative Baulandbilanz	91
Abbildung 37: Funktionale Gliederung der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing	95
Abbildung 38: Alternativenausschluss	102
Abbildung 39: Entwicklungsvarianten zur Strategischen Umweltprüfung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	111
Abbildung 40: Variantenentscheidung der zukünftigen Entwicklung	124

7.3 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung Zeiselmauer - Wolfpassing und Nachbargemeinden 2001-2020	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung Zeiselmauer-Wolfpassing 1923-2020	21
Tabelle 3:	Bevölkerungsentwicklung nach Katastralgemeinden 2001-2014 (HWS)	22
Tabelle 4:	Bevölkerungsentwicklung nach Haupt- und Nebenwohnsitzen 2001-2019	23
Tabelle 5:	Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz	24
Tabelle 6:	Wanderungen 2010-2012 und 2019	24
Tabelle 7:	Bevölkerung nach Altersgruppen 2011-2020	25
Tabelle 8:	Private Haushalte 2001-2011	25
Tabelle 9:	Durchschnittliche Haushaltsgröße 2001-2011	26
Tabelle 10:	Flächenbilanz	28
Tabelle 11:	Aufschließungszonen	29
Tabelle 12:	Anzahl der Gebäude 2001-2011	30
Tabelle 13:	Bautätigkeit 2016-2020	30
Tabelle 14:	Anzahl der Arbeitsstätten 2001-2011	35
Tabelle 15:	Anzahl der Beschäftigten 2001-2011	35
Tabelle 16:	Pendler 2011-2018	36
Tabelle 17:	Liste Altstandorte und Altablagerungen gemäß NÖ Landesregierung	62
Tabelle 18:	Bevölkerungsprognose 2035 - Szenario „Trend 2001-2019“	87
Tabelle 19:	Baulandbedarf 2035 - Szenario „Trend 2001-2019“	89
Tabelle 20:	Baulandreserven (exkl. Aufschließungszonen) Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing	92
Tabelle 21:	Untersuchungsrahmen Umweltfaktoren	105
Tabelle 22:	Untersuchungsrahmen Standortfaktoren	107
Tabelle 23:	Umweltfaktoren samt Bewertungsschema	109
Tabelle 24:	Standortfaktoren samt Bewertungsschema	109
Tabelle 25:	Bewertungsschema Gesamtbewertung	110
Tabelle 26:	Beurteilung Umweltfaktoren Siedlungsentwicklung	113
Tabelle 27:	Beurteilung Standortfaktoren Siedlungsentwicklung	118
Tabelle 28:	Baulandbedarf 2035 - Szenario „Trend 2001-2019“	128

7.4 KARTENVERZEICHNIS

Karte „Grundlagenforschung - Siedlungswesen“	33
Karte „Grundlagenforschung - Arbeit und Wirtschaft“	39
Karte „Grundlagenforschung - Naturraum und Umwelt“	67
Karte „Grundlagenforschung - Freizeit und Erholung“	71
Karte „Grundlagenforschung - Verkehr“	77
Karte „Grundlagenforschung - Soziale und Technische Infrastruktur“	85

Anlage

- Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Baulandreserven: Qualitative Baulandbilanz, Juli 2022 (Stand der Reserven Jänner 2022; 2 Plandarstellungen)
- Büro Dr. Paula ZT-GmbH: Ausschlusskriterien für künftige Siedlungserweiterungen, Mai 2022 (1 Plandarstellung)
- LAND IN SICHT Büro für Landschaftsplanung, Artenschutzerhebung zum Örtlichen Entwicklungskonzept Zeiselmauer-Wolfpassing, Mai 2022
- Abflussuntersuchung NÖ IV im Teileinzugsgebiet Königsstettner Hauptgraben, Planungsgemeinschaft Dr. LANG ZT - GmbH / Vermessungsbüro DI HÖPPL, Oktober 2010