Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes
Örtliches Entwicklungskonzept

RAUMPLANUNG | STADTPLANUNG

Akad. Expertin für Solararchitektur

Dipl. Ing. Barbara Fleischmann

Ingenieurkonsulentin f. Raumplanung & Raumordnung

www.raum-planung.at
e-mail: fleischmann@raum-planung.at
Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried

Tel: 0043 | (0) 22 83 | 34 00 7

Stadtgemeinde **Zistersdorf**

KG Blumenthal
KG Eichhorn
KG Gaiselberg
KG Groß-Inzersdorf
KG Gösting
KG Loidesthal
KG Maustrenk
KG Windisch-Baumgarten
KG Zistersdorf

Bericht

Erstellt für die Stadtgemeinde Zistersdorf | Stillfried, im Juli 2016

ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES mit ÖRTLICHEM ENTWICKLUNGSKONZEPT STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

UMWELT- UND ERLÄUTERUNGSBERICHT

Dipl. Ing. Barbara Fleischmann Am Kirchberg 100|2262 Stillfried|Tel. 02283 34007, Fax: DW 20
Ingenieurkonsulentin für Raumplanung&Raumordnung | Akademische Expertin für Solararchitektur
E-mail: office@raum-planung.at | www.raum-planung.at

INHALT

1 Einleitende Bemerkungen 9

2 Grundlagenerhebung 11

2.1 Generelles 11

2.1.1 Lage der Planungsgemeinde 11

2.1.2 Kurzbeschreibung der Gemeinde 12

2.1.3 Geschichte der Gemeinde 23

2.1.4 Überörtliche Planungen 26

2.1.4.1 Landesentwicklungskonzept 26

2.1.4.2 Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm 28

2.1.4.3 Raumordnungsprogramm für das Schulwesen 30

2.1.4.4 Raumordnungsprogramm zur Entwicklung des Fremdenverkehrs 32

2.1.4.5 Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm 34

2.1.4.6 Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe 36

2.1.4.7 Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft 37

2.1.4.8 Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 37

2.1.4.9 Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord 39

2.1.4.10 Kleinregionales Rahmenkonzept 39

2.2 Bevölkerungsstruktur 42
2.2.1 Überörtliche Vorgaben und technische Infrastruktur 46
2.2.1.1 Überörtliche Vorgaben 46
2.2.1.2 Technische örtliche Infrastruktur 51
2.2.2 Erwerbstätigkeit, Betriebsstätten (Wirtschaft) 53
2.2.2.1 Erwerbstätigkeit 53
2.2.2.2 Betriebsstätten 54
2.3 Siedlungswesen 68
2.3.1 Bauland 68
2.3.2 Baulandbilanz 69
2.3.3 Baulandbedarf 72
2.3.4 Bebauungsstruktur 76
2.4 Landschaftsraum 83
2.4.1 Naturräumliche Gegebenheiten 83
2.4.2 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen 86
2.5 Verkehrswesen 88
2.5.1 Motorisierter Individualverkehr 88
2.5.2 Grenzüberschreitender Verkehr 90
2.5.3 Mobilität im Weinviertel 92
2.5.4 Verkehr in Zistersdorf 92
3 SWOT-Analyse 96
3.1 Siedlungsraum 96
3.1.1 Stärken 96
3.1.2 Schwächen 96

3.1.3 Chancen 97
3.1.4 Bedrohung 97
3.2 Wirtschaftsraum 98
3.2.1 Stärken 98
3.2.2 Schwächen 99
3.2.3 Chancen 99
3.2.4 Bedrohung 99
3.3 Land- und Forstwirtschaft 100
3.3.1 Stärken 100
3.3.2 Schwächen 100
3.3.3 Chancen 101
3.3.4 Bedrohung 101
3.4 Bevölkerungsentwicklung 101
3.4.1 Stärken 101
3.4.2 Schwächen 102
3.4.3 Chancen 102
3.4.4 Bedrohung 102
3.5 Verkehrliche Erschließung 103
3.5.1 Stärken 103
3.5.2 Schwächen 104
3.5.3 Chancen 104
3.5.4 Bedrohung 105
3.6 Hochwasser 105
3.6.1 Stärken 105

3.6.2 Schwächen 106
3.6.3 Chancen 106
3.6.4 Bedrohung 106
3.7 Grün- und Freiraum 106
3.7.1 Stärken 106
3.7.2 Schwächen 107
3.7.3 Chancen 108
3.7.4 Bedrohung 108
3.8 Ver- und Entsorgung 108
3.8.1 Stärken 108
3.8.2 Schwächen 109
3.8.3 Chancen 110
3.8.4 Bedrohung 110
3.9 Tourismus 111
3.9.1 Stärken 111
3.9.2 Schwächen 112
3.9.3 Chancen 112
3.9.4 Bedrohung 112
3.10 Kultur 112
3.10.1 Stärken 112
3.10.2 Schwächen 113
3.10.3 Chancen 113
3.10.4 Bedrohung 114
4 Überleitung der Analyseergebnisse 115

5 Ziele und Maßnahmen 129

5.1 Örtliches Raumordnungsprogramm 129

5.1.1 Leitziel: Beibehaltung der Vorbildwirkung auf die Region hinsichtlich der Energiegewinnung und –nutzung – unter dem Aspekt der Wandlung von fossile auf erneuerbare Energieträger..... 129

5.1.2 Siedlungsraum und Bauen 130

5.1.2.1 Ziel: „Siedlungserweiterungen und jeglicher Siedlungsbau sollen unter Bedachtnahme der Energieeffizienz erfolgen“..... 130

5.1.2.2 Ziel: Energie soll im öffentlichen wie auch im privaten Bereich eingespart werden 134

5.1.2.3 Ziel: Baulanderweiterungen sollen nur in jenen Bereichen durchgeführt werden, in denen die Parzellen frei verfügbar sind. 135

5.1.3 Grün- und Freiraum 135

5.1.3.1 Ziel: „Im gesamten Gemeindegebiet sollen zusammenhängende Grünräume erhalten werden.“ 135

5.1.3.2 Ziel: „In den Ortsgebieten sollen Bewegungsräume für alle Altersstufen und die unterschiedlichen Ansprüche der Bevölkerung geschaffen werden.“ 136

5.1.4 Verkehr 137

5.1.4.1 Ziel: Ausweitung und Stärkung des Umweltverbundes . 137

5.1.4.2 Ziel: „Die Verkehrssicherheit soll erhöht werden“ 139

5.1.5 Wirtschaftsraum..... 140

5.1.5.1 Ziel: „Der Stadtkern von Zistersdorf soll belebt werden.“ 140

5.1.5.2 Ziel: „Das innovative Baugewerbe soll gefördert werden" 142
5.1.5.3 Ziel: „Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft." 143
5.1.5.4 Ziel: „Ausbau touristischer Schwerpunkte wie Radfahren, Wandern, Reiten, Wein-Erleben" 144
5.1.5.5 Ziel: „Landwirtschaftliche Betriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf sichern" 144
5.2 Entwicklungskonzept 146
5.3 Landschaftskonzept 153
5.4 Verkehrskonzept 165
6 Bewertung der Umweltauswirkungen 170
6.1 Methodik 170
6.2 Risiken für menschliche Gesundheit oder die Umwelt 172
6.2.1 Lärm und Erschütterungen 172
6.2.2 Geruchs- und Staubentwicklung 173
6.2.3 Unfallgefahr (sowie sonstige, technische Vorgaben) 174
6.2.4 Standortgefahren 174
6.2.5 Wasser 175
6.2.6 Klima 175
6.2.7 Boden 176
6.2.8 Landschafts- und Ortsbild 177
7 Variantenvergleich 180
8 Zusammenfassung 251
8.1 Überwachung und Umweltauswirkungen 251

8.2 Zusammenfassung und Prüfergebnis 251

ANHANG

Verordnungstextentwurf

Kundmachung

Hinweis an die Gemeinde

Flächenbilanz

Geologisches Gutachten BD1 (BD1-G-568/027-2015 vom 03.11.2015)

Stellungnahme WA3 zur Hangwassersituation in Bereichen der KGs Loidesthal (wird nachgereicht) und Zistersdorf (Email vom 16.07.2015)

Plandarstellungen zum Örtlichen Entwicklungskonzept

Plandarstellungen zum Landschafts- und Verkehrskonzept

[Plandarstellungen zur Grundlagenforschung - separater Ordner]

[Pläne zur Flächenwidmungsplanänderung - separater Ordner]

[Pläne zur Flächenwidmungsplanneudarstellung - separater Ordner]

1 Einleitende Bemerkungen

Laut NÖ Raumordnungsgesetz hat das örtliche Raumordnungsprogramm die Planungsziele der Gemeinde festzulegen und jene Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden. Das örtliche Raumordnungsprogramm muss jedenfalls einen Flächenwidmungsplan enthalten. Weiters kann die Gemeinde ein Entwicklungskonzept zur räumlichen Konkretisierung von Zielen und Maßnahmen als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogramms verordnen.

In der Stadtgemeinde Zistersdorf wurde der damals analoge Flächenwidmungsplan im Jahr 2006 überarbeitet und auf Basis der DKM (digitale Katastermappe) digitalisiert. In weiterer Folge wurde im Jahr 2008 die Erarbeitung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes begonnen, um die Entwicklungsziele der Stadtgemeinde auch planlich entsprechend aufzuarbeiten und darzustellen. Beweggründe dafür waren und sind die durch die Errichtung der Nordautobahn A5 verbesserte Erreichbarkeit der Stadtgemeinde, mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf Zistersdorf. Weiters sollten / sollen auch die von der Stadtgemeinde Zistersdorf in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung im Zuge eines G21-Prozesses ausgearbeiteten Entwicklungsziele entsprechend räumlich umgesetzt werden.

In den Jahren seit 2008 wurde an der Ausarbeitung dieses Entwicklungskonzeptes gearbeitet, wobei diese Arbeiten durch einige - für die weitere Gemeindeentwicklung vordringliche Planungsvorhaben - unterbrochen wurden / werden mussten. So wurde beispielsweise die Zentrumszone (im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes) in der Stadtgemeinde Zistersdorf ausgearbeitet, und durch daraus resultierende Widmungsmaßnahmen umgesetzt. Weiters waren beispielsweise auch umfassende Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Thema Energieversorgung/-gewinnung erforderlich, sei es im Zusammenhang mit dem forcierten

Ausbau der Windkraftnutzung oder aber auch als widmungstechnische Grundlagen für die Weiterentwicklung der thermischen Abfallbehandlungsanlage (Ergänzung um Altstoffsammelzentrum, etc.).

Diese entwicklungsbedingten Unterbrechungen der Arbeiten zu einem Örtlichen Entwicklungskonzept für die Stadtgemeinde Zistersdorf führten schließlich dazu, dass - aufgrund umfassender Änderungen der Katastralmappe (Kommassierungsverfahren, laufende Qualitätsverbesserungen durch das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) - auch der Flächenwidmungsplan einer grundlegenden Überarbeitung unterzogen werden musste. Weiters haben sich - gerade innerhalb des Stadtgebietes - Erfordernisse gezeigt, die eine grundlegende Neubewertung der im Jahr 2008 festgelegten Zentrumszone notwendig machten / machen.

Aus diesen Umständen heraus resultiert die nun als Auflageentwurf vorliegende Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (in Form einer umfassenden Planungsgrundlage) für die Stadtgemeinde Zistersdorf.

Neben einem neuen, Örtlichen Entwicklungskonzept ist nun gemeinsam mit einem neuen, auf Grundlage der DKM 2015 erstellten, digitalen Flächenwidmungsplan eine fundierte Basis in Form eines Gesamtpakets für eine vorausschauende, zielgerichtete Gemeindeentwicklung vorliegend.

Anmerkungen: Aufgrund dieser Genese (Beginn der Arbeiten zum Entwicklungskonzept im Jahr 2008, Unterbrechungen der Arbeiten aufgrund aktueller Entwicklungen, mehrmalige Neuaufnahme der Arbeiten) beziehen sich Aussagen, Daten und Erhebungen teilweise auf ältere Grundlagen. Diese Inhalte haben jedoch auch weiterhin Gültigkeit bzw. wurden nun zwischenzeitliche Änderungen und Entwicklungen entsprechend berücksichtigt und gegebenenfalls aktualisiert.

Hinweis: Im Sinne einer besseren Lesbarkeit dieses Berichts wurde entweder die männliche oder weibliche Form von personenbezogenen Hauptwörtern gewählt. Eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts ist dabei nicht beabsichtigt.

2 Grundlagenerhebung

2.1 Generelles

2.1.1 Lage der Planungsgemeinde

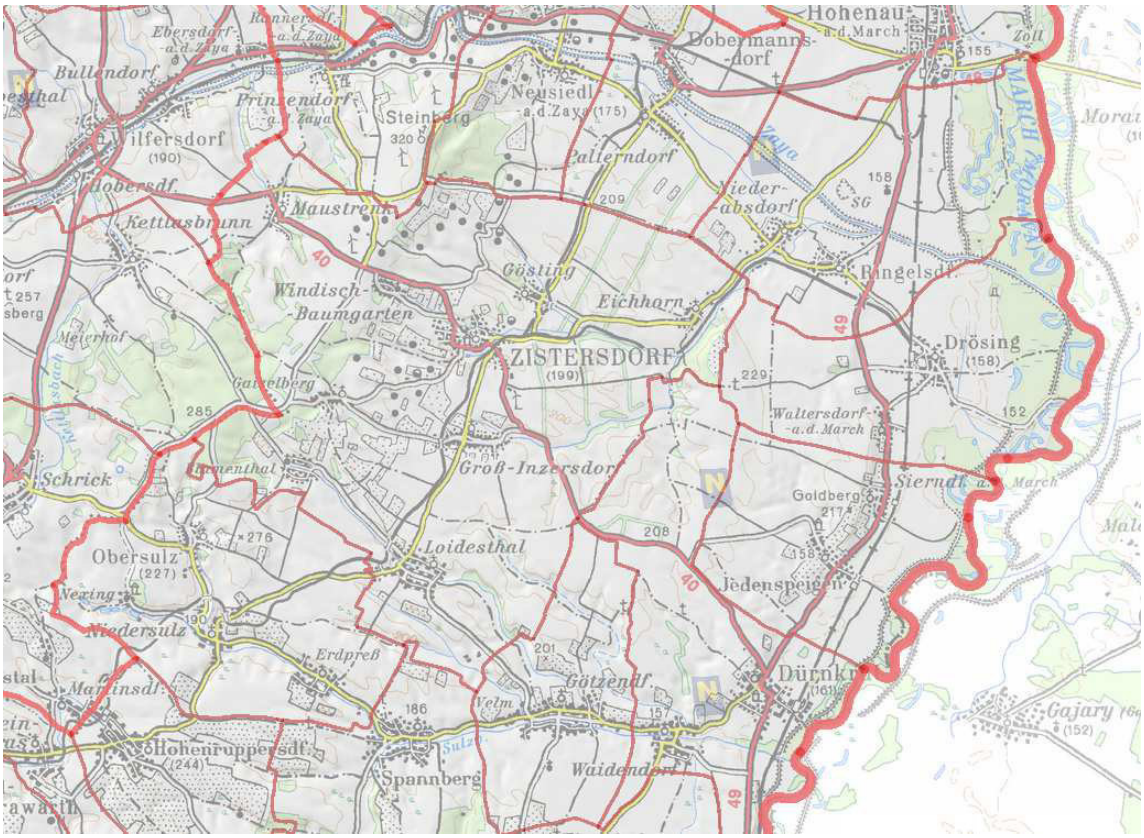


Abbildung 1: Die Planungsgemeinde Zistersdorf in ihrer regionalen Lage nahe der Grenze zur Slowakischen Republik (Quelle: NöAtlas, Abfrage vom 25.05.2016)

Die Stadtgemeinde Zistersdorf liegt im nordöstlichen Weinviertel und gehört zum politischen Bezirk Gänserndorf. Die Katasterfläche beträgt 88,00 km², die Seehöhe liegt bei rund 180 bis ca. 250 m.

Ca. 14 km östlich vom Ortsgebiet von Zistersdorf bzw. rund 8 km östlich des Ortes Eichhorn (der östlichsten Katastralgemeinde der Stadtgemeinde) verläuft die Staatsgrenze zur Slowakischen Republik.

Die Stadtgemeinde Zistersdorf ist umgeben von den Gemeinden Hauskirchen, Neusiedl an der Zaya und Palterndorf-Dobermannsdorf im Norden, Ringelsdorf-Niederabsdorf im Nordosten, Drösing, Dürnkrut und Velm-

Götzendorf im Osten bzw. Südosten, Spannberg und Sulz im Weinviertel (alle Bezirk Gänserndorf) im Süden bzw. Südwesten sowie Mistelbach und Wilfersdorf (beide Bezirk Mistelbach) im Westen.

Die Bezirksstadt Gänserndorf ist etwa 33 km entfernt. Mistelbach ist mit einer Entfernung von rund 16 km die nächstgelegene größere Stadt und dient abgesehen vom in Zistersdorf bestehenden Angebot der mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung. Die Stadt ist auch als Schulstandort von Bedeutung.

Die Entfernung von Zistersdorf ins Zentrum von Wien beträgt Luftlinie ca. 47 km, die tatsächliche Entfernung liegt bei rund 56 km. Die Bundeshauptstadt ist als überwiegender Arbeitsstandort interessant, fast die Hälfte der Auspendler haben ihre Arbeitsstätte in Wien.

2.1.2 Kurzbeschreibung der Gemeinde

Die Stadtgemeinde Zistersdorf besteht aus neun Katastralgemeinden. Zentrum ist die Stadt Zistersdorf. Nordwestlich der KG Zistersdorf finden sich die Katastralgemeinden Windisch Baumgarten und Maustrenk, nördlich von Zistersdorf - in unmittelbarer Nachbarschaft, teilweise mit räumlich-funktionalen Verflechtungen - die Katastralgemeinde Gösting. Östlich liegt die Katastralgemeinde Eichhorn. Großinzersdorf und Loidesthal sind südlich der Stadt situiert, Gaiselberg und Blumenthal südwestlich.

Katastralgemeinde	**ha**	**km²**	**% an gesamt**
Blumenthal	633,2	6,3	7,1%
Eichhorn	613,5	6,1	6,9%
Gaiselberg	614,8	6,1	6,9%
Gösting	568,9	5,7	6,4%

Großinzersdorf	1.320,0	13,2	14,9%
Loidesthal	1.327,8	13,3	15,0%
Maustrenk	1.299,3	13,0	14,6%
Windisch Baumgarten	622,6	6,2	7,0%
Zistersdorf	1.878,5	18,8	21,2%
GESAMT	**8.878,7**	**88,8**	**100,0%**

Tabelle 1: Flächengröße der einzelnen Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Zistersdorf, Basis: DKM 2015

Die Katastralgemeinde Zistersdorf ist nicht nur bevölkerungsmäßig die größte Katastralgemeinde, sondern mit rund 19 km² (somit 21,2% der Gesamtfläche) die flächenmäßig größte. Die KGs Großinzersdorf, Loidesthal und Maustrenk sind mit rund 1.300 ha (rund 13 km²) ebenso annähernd gleich groß wie die übrigen Katastralgemeinden mit jeweils rund 6 bis 7 km² Flächengröße.

Nachstehend findet sich eine Kurzbeschreibung ("Steckbrief") der einzelnen Katastralgemeinden. Augenmerk soll dabei auch auf die jeweiligen Besonderheiten gelegt werden, die in weiterer Folge in der Grundlagenforschung sowie in den Zielen und Maßnahmen des neuen, örtlichen Entwicklungskonzept entsprechend Berücksichtigung finden:

KG Blumenthal

142 Hauptwohnsitze, 53 Nebenwohnsitze (27,2%)
(195 Einwohner gesamt)

Blumenthal ist die bevölkerungsmäßig kleinste Katastralgemeinde von Zistersdorf. Markant ist die in den 1970iger neu erbaute Ortskirche. Anhand der 3D-Ansicht wird der Name Blumenthal deutlicher nachvollziehbar.

Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Westen) von Blumenthal, auf Basis des digitalen Geländemodells (2fache Überhöhung)

KG Eichhorn

319 Hauptwohnsitze, 74 Nebenwohnsitze (18,8%)
(393 Einwohner gesamt)

Eichhorn ist als typisch Weinviertler Ortschaft vor allem bekannt für sein intaktes Vereinsleben, allen voran für seine - zu den weltbesten Wehren zählende - Freiwillige Feuerwehr. Anhand der 3D - Darstellung wird die Lage von Eichhorn an einer bewaldeten Geländekante (im Osten) und am Übergang des landwirtschaftlichen Hügellandes zur Senke des Eichhorner Baches deutlich.

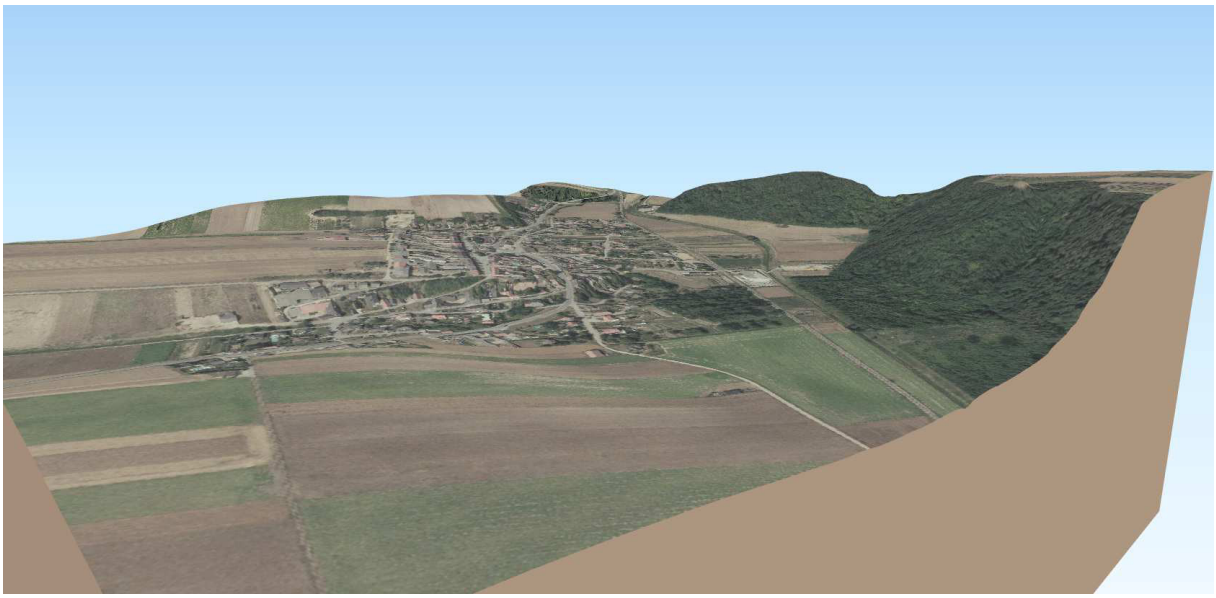


Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Norden) von Eichhorn, auf Basis des digitalen Geländemodells (2fache Überhöhung)

KG Gaiselberg

236 Hauptwohnsitze, 31 Nebenwohnsitze (11,6%)
(267 Einwohner gesamt)

Markantestes Merkmal von Gaiselberg ist die mittelalterliche Hausberganlage, als gut erhaltene Wallburganlage mit einem annähernd kreisförmigen Erdweg. Im Zentrum besteht dabei ein kegelstumpfförmiges Mittelwerk, daher die Bezeichnung im Volksmund als "Guglhupfberg". Kellerviertel um den Hausberg.

Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Westen) des Hausberges Gaiselberg (mit vorgelagertem Kellerviertel), auf Basis des digitalen Geländemodells (ohne Überhöhung)

KG Gösting

295 Hauptwohnsitze, 78 Nebenwohnsitze (20,9%)
(373 Einwohner gesamt)

Bekannt ist Gösting vor allem durch die erste, wirklich erfolgreiche Erdölbohrung Österreichs.

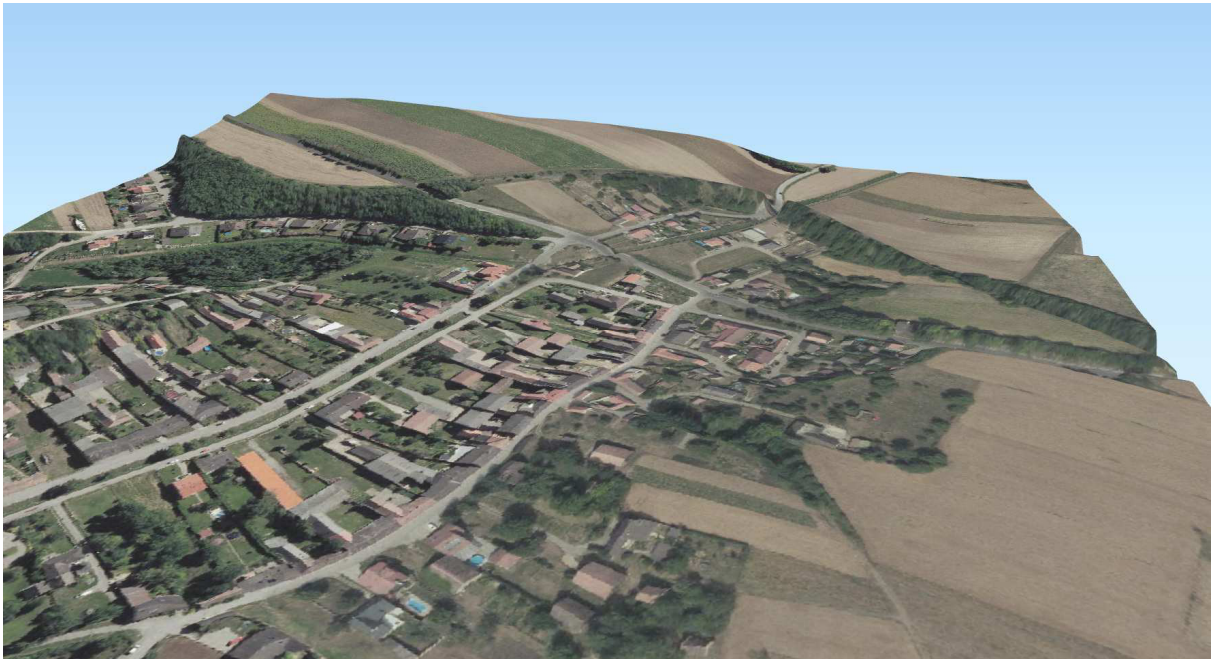


Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Osten) von Gösting (mit erkennbarem Bahndamm), auf Basis des digitalen Geländemodells (2fache Überhöhung)

KG Großinzersdorf

509 Hauptwohnsitze, 67 Nebenwohnsitze (11,6%)
(576 Einwohner gesamt)

Markant ist die Lage der Großinzersdorfer Kirche (samt Friedhof) an einer Geländekante oberhalb des Ortes.

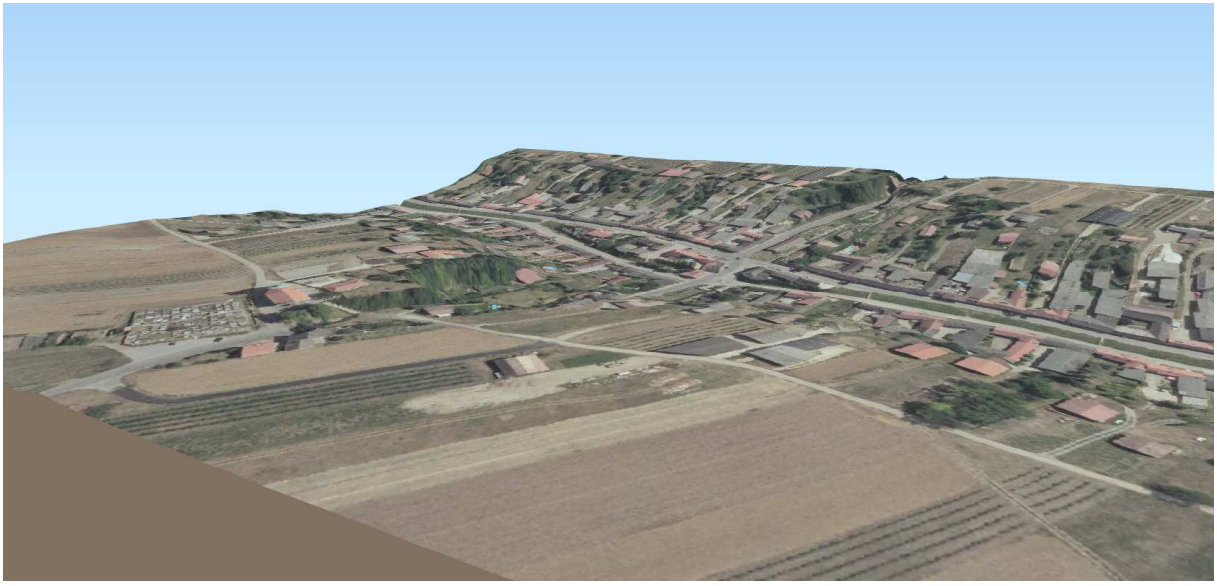


Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Südosten) von Großinzersdorf, auf Basis des digitalen Geländemodells (ohne Überhöhung)

KG Loidesthal

622 Hauptwohnsitze, 77 Nebenwohnsitze (11,0%)
(699 Einwohner gesamt)

Am Doppelzeilendorf Loidesthal wird in markanter Weise die Grundstruktur Weinviertler Siedlungen ersichtlich: Lage des Ortes in einer leichten Talsenke, Zeilen parallel eines Baches angeordnet. Entlang des Baches Angerbereich. An die landwirtschaftlichen Gehöfte anschließend Wirtschaftsgebäude und Hintausbereiche zur offenen, landwirtschaftlichen Flur.

Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Westen) von Loidesthal, auf Basis des digitalen Geländemodells (2fache Überhöhung)

KG Maustrenk

326 Hauptwohnsitze, 71 Nebenwohnsitze (17,9%)
(397 Einwohner gesamt)

Weithin sichtbar sind die in mehreren Etagen und Zeilen angeordneten Keller und Presshäuser des Kellerberges als östliche Begrenzung des Ortes. Nennenswert sind auch Erdstallanlagen (im südlichen Bereich des Ortsgebietes).

Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Osten) des Maustrenker Kellerberges, auf Basis des digitalen Geländemodells (1,5fache Überhöhung)

KG Windisch Baumgarten

188 Hauptwohnsitze, 25 Nebenwohnsitze (11,7%)
(213 Einwohner gesamt)

Charakteristisch ist die kesselförmige, geduckte Lage von Windisch Baumgarten.

Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Westen) von Windisch Baumgarten, auf Basis des digitalen Geländemodells (2fache Überhöhung)

KG Zistersdorf

2.795 Hauptwohnsitze, 421 Nebenwohnsitze (13,1%)
(3.216 Einwohner gesamt)

Zistersdorf ist als Stadt das Versorgungszentrum für die Umgebung. Charakteristisch ist die runde Grundstruktur des historischen Stadtzentrums (auf einer leichten Anhöhe) mit teilweise noch vorhandener, mittelalterlicher Stadtbefestigung.

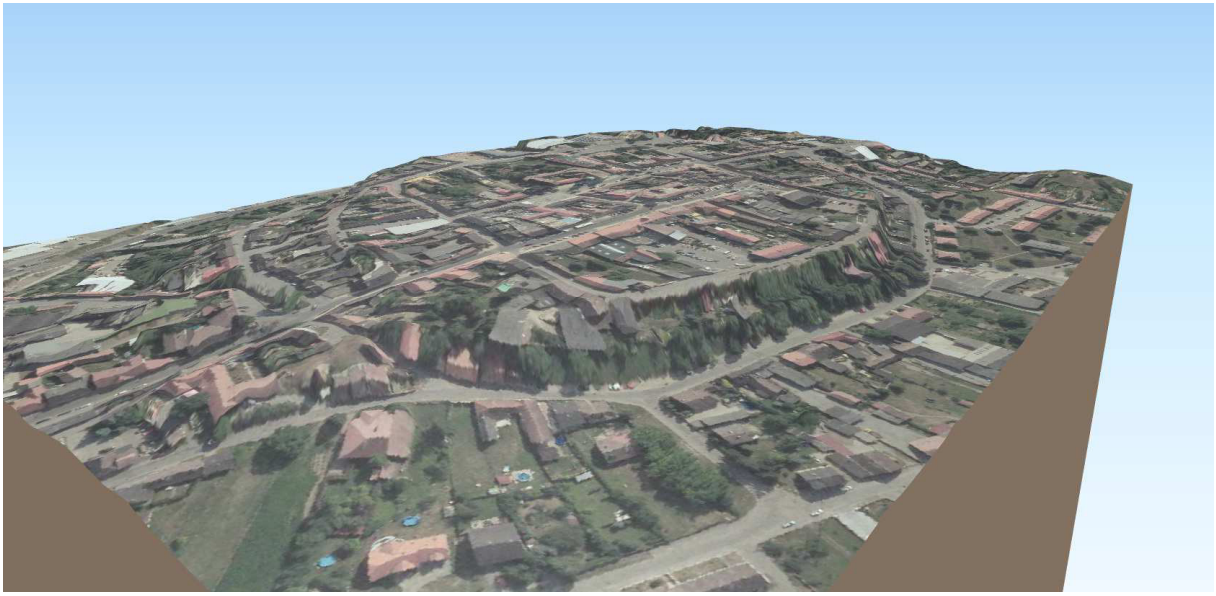


Abbildung: Eigene 3D-Darstellung (Blick Richtung Südwesten) des Zistersdorfer Stadtzentrums, auf Basis des digitalen Geländemodells (3fache Überhöhung)

Tabelle 2: Steckbrief und Eckdaten der Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Zistersdorf (Quellen, sofern nicht dezidiert angeführt: Einwohnerzahl - http://www.zistersdorf.at, Stand per 30.09.2015, Ortsbeschreibungen - http://www.zistersdorf.at, offizielle Homepage der Stadtgemeinde Zistersdorf)

2.1.3 Geschichte der Gemeinde

Die Geschichte Zistersdorfs reicht weit in die Vergangenheit – bereits aus der Jungsteinzeit liegen Funde aus dem Bereich um Gaiselberg vor.

1160 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt – nur wenig später, um 1250, wurde von den Kuenringern die mit Mauern umgebene Stadt gegründet, bereits 1284 erfolgte die Verleihung des Stadtrechtes.

Mehrere feindliche Einfälle prägten das Leben der Bevölkerung – neben Kämpfen gegen die Hussiten oder die Schweden stellt der Überfall der Kuruzzen am 15. Oktober 1706 einen der dunkelsten Punkte der Geschichte dar, mehrere hundert Zistersdorfer wurden getötet.

Die Herrschaft über Zistersdorf hatten unterschiedliche Grafen inne – nach den Kuenringern regierten unter anderem die Pottendorfer und die Grafen von Althan.

Zahlreiche historische Gebäude zeugen noch heute von der Geschichte der Stadtgemeinde. Unter anderem sind hier das Schloss, die Stadtmauer mit Pulverturm und Stadttor, die Pestsäule, die Stadtpfarrkirche und das älteste Quellenheiligtum Niederösterreichs, die Wallfahrtskirche Maria Moos zu nennen. Die Stadtpfarrkirche wurde im 17. Jahrhundert von Rudolf von Teuffenbach als Franziskanerkloster gegründet, die erstmalige urkundliche Nennung der Kirche Maria Moos stammt aus dem Jahr 1160. In den Katastralgemeinden bestehen einige andere historische Kirchen, hier sind vorrangig die Pfarrkirchen in Großinzersdorf, Loidesthal und Maustrenk zu erwähnen.

In der Neuzeit erlangte Zistersdorf durch die Erdölfunde Bekanntheit, die seit den 1930er Jahren für einen starken Aufschwung der Gemeinde sorgten.

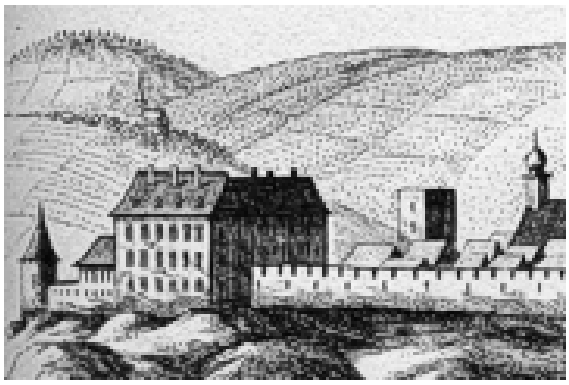


Abbildung 2: alte Ansicht von Zistersdorf (Vischer-Stich, um 1672) (Quelle: www.burgen-austria.com, Abfrage vom 25.05.2016)

Die neun Orte der Stadtgemeinde Zistersdorf sind – abgesehen von der Stadt Zistersdorf – Angerdörfer mit (topografisch und strukturelle bedingten) unterschiedlichen Ausprägungen. So bestehen Straßen- (Eichhorn, Gaiselberg, Großinzersdorf), Bach- (Blumenthal), Graben- (Gösting) und Linsenangerdörfer (Windisch Baumgarten), Loidesthal ist als Doppelzeilendorf, Maustrenk als Straßendorf, dessen ursprünglicher Anger von einem Bach durchflossen wird, angelegt.

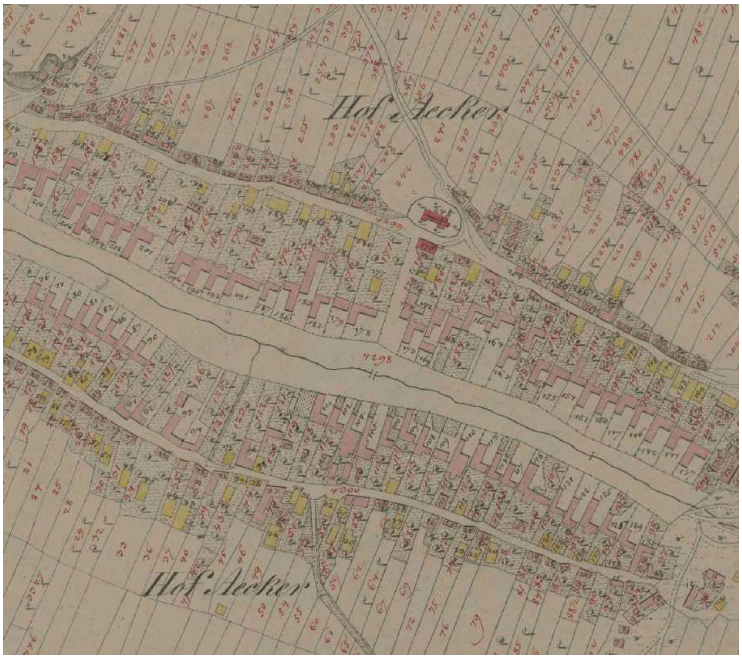


Abbildung 3: Loidesthal - Ausschnitt aus dem Franziszeischen Kataster, 1821 (NÖ Landesarchiv)

Die Ortsgebiete liegen vorwiegend in Senken der hügeligen Landschaft, nur sehr vereinzelt bestehen abrupte Geländesprünge / Geländekanten. Die Landschaft ist geprägt vom Wein- und Ackerbau, der Waldanteil ist vergleichsweise gering.

2.1.4 Überörtliche Planungen

Für das Bundesland Niederösterreich sind mehrere Sektorale und Regionale Raumordnungsprogramme verordnet, die eine Versorgung der Bevölkerung mit relevanten Einrichtungen und optimale Nutzung und Gestaltung der Landesfläche garantieren sollen. Nachfolgend sind die Raumordnungsprogramme mit deren jeweiligen Zielsetzungen beschrieben und deren Festlegungen betreffend die Stadtgemeinde Zistersdorf den tatsächlichen Gegebenheiten in der Gemeinde gegenübergestellt.

2.1.4.1 Landesentwicklungskonzept[1]

Da Landesentwicklungskonzept teilt Niederösterreich in fünf Aktionsräume ein: Waldviertel, Weinviertel, Industrieviertel, NÖ-Mitte und Mostviertel. Die Stadtgemeinde Zistersdorf fällt dabei in den Aktionsraum Weinviertel.

Die drei generellen Leitziele des NÖ Landesentwicklungskonzeptes sind:

- gleichwertige Lebensbedingungen für alle gesellschaftlichen Gruppen in allen Landesteilen
- wettbewerbsfähige Regionen und Entwicklungen der regionalen Potentiale
- nachhaltige, umweltverträgliche und schonende Nutzung der natürlichen Ressourcen

Für den Aktionsraum Weinviertel werden dabei Strategien für die Bereiche Siedlungswesen; Wirtschaft; Verkehr; soziale Infrastruktur; Ver- und

[1] Das Landesentwicklungskonzept wurde am 14. September 2004 von der Niederösterreichischen Landesregierung beschlossen. Es ist ein Grundsatzdokument mit strategischer Steuerungs- und Koordinierungsfunktion auf oberster Ebene und bekennt sich zu einer integrierten Raumentwicklung. Es ist Ausgangspunkt der Strategie Niederösterreich (http://www.noe.gv.at/Land-Zukunft/Landesentwicklung-Strategie-NOe/Landesentwicklungskonzept.html, Abfrage: März 2016)

Entsorgung; Naturraum und Umwelt; Freizeit, Erholung, Tourismus und Kultur; Land- und Forstwirtschaft sowie zur EU-Erweiterung und Integration definiert. Das Leitbild in dieser "Perspektive für die Hauptregion"[2] stellt dar, in welche Richtung sich das Weinviertel sowohl in wirtschaftlicher, als auch in sozialer und ökologischer Hinsicht entwickeln soll. Es hat eine wichtige Orientierungsfunktion, sowohl für EntscheidungsträgerInnen, als auch für die Öffentlichkeit. Wesentliche Inhalte dieses Leitbildes sind:

- Wir gestalten mit den Nachbarn gemeinsam unsere Zukunft (Nahbereich zu Wien - Brno - Bratislava)
- Wien als komplementären Raum verstehen, Alternativen bieten
- Entwicklungsachsen und Funktionsräume stärken
- Wirtschafts-, Technologie- und Bildungsimpulse setzen
- Landwirtschaft als regionale Stärke nutzen
- Offene Grenzen für den Tourismus nutzen

Gerade am Beispiel der Stadtgemeinde Zistersdorf zeigt sich, aus welchen Überlegungen heraus ein solches Leitbild erarbeitet wurde, welche Ziele darauf aufbauend verfolgt werden können und sollen sowie welche Chance für die Region / für die Stadtgemeinde bestehen (Lage an / im Nahbereich der Entwicklungsachse A5; Wirtschafts-, Technologie- und Bildungsimpulse durch z. B. die HTL Zistersdorf; starker Landwirtschaftssektor;...).

[2] siehe dazu: Perspektiven für die Hauptregionen, w.i.n strategie niederösterreich. Hrsg.: Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr – Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, St. Pölten 2005

2.1.4.2 Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm

2.1.4.2.1 Vorgaben des Raumordnungsprogrammes

Ziel dieses Raumordnungsprogramms (LGBl. 8000/24-1) ist, der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, alle Arten von zentralen Einrichtungen innerhalb zumutbarer Entfernung und mit einem zumutbaren Aufwand an Zeit und Kosten in Anspruch nehmen zu können.

Die Stadtgemeinde Zistersdorf ist lt. Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm ein zentraler Ort der Stufe II. Hierzu besagt die Verordnung zum Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm folgendes:
„(...) Um die für die Stufe II erforderlichen Einrichtungen wirtschaftlich führen zu können bzw. auszulasten, soll der zentralörtliche Gesamtbereich mindestens 10.000 Einwohner umfassen und der zentrale Ort innerhalb seines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes mindestens 2.500 Einwohner aufweisen (...)"
„(...) Der zentrale Ort der Stufe II soll neben den zentralen Einrichtungen der Stufe I der Bevölkerung zentrale Einrichtungen der Grundversorgung in größerer Zahl und Vielfalt als der zentrale Ort der Stufe I vollständig bereitstellen und Standort stufenspezifischer Einrichtungen sein. (...)"
„(...) Der zentrale Ort der Stufe II soll folgende zentrale Einrichtungen, die auch in einem zentralen Ort der Stufe I vorkommen können, aufweisen: selbständig geführte Allgemeine Sonderschule, Polytechnischer Lehrgang, Einsatzstellen von mobilen sozialen Diensten. Außerdem soll nach Möglichkeit als stufenspezifische zentrale Einrichtung eine Sportanlage für mehrere Sportarten und ein Veranstaltungssaal mit 200 bis 500 Sitzplätzen vorhanden sein. Der zentrale Ort der Stufe II kann bei der Neuerrichtung eines Heimes für betagte Menschen und einer Krankentransportaußenstelle berücksichtigt werden. An weiteren zentralen Einrichtungen soll der zentrale Ort der Stufe II im Vergleich zu einem

zentralen Ort der Stufe I eine vollständige Grundversorgung in größerer Vielfalt mit einem umfangreicheren und spezialisierteren Angebot an Gütern und Diensten des kurzfristigen Bedarfs sowie an gängigen Gütern und Diensten des periodischen und langfristigen Bedarfs bieten..." – Die Stadtgemeinde Zistersdorf verfügt über alle in diesem Passus des Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm geforderten Einrichtungen.

„(...) Im zentralen Ort der Stufe I sollen alle zentralen Einrichtungen zur Grundversorgung der Bevölkerung vollständig vorhanden sein. Der zentrale Ort der Stufe I soll somit Sammelstandort sämtlicher zentraler Einrichtungen sein, die auch zusätzlich in allgemeinen Standorten für zentrale Einrichtungen vorhanden sein können; er soll darüber hinaus Standort stufenspezifischer Einrichtungen sein. Der zentrale Ort der Stufe I soll folgende zentrale Einrichtungen, die nach Bedarf auch außerhalb zentraler Orte vorhanden sein sollen, aufweisen: Gemeindeamt, Gendarmerieposten, Kindergarten, 4klassige Volksschule, Praxis eines praktischen Arztes, Praxis eines Zahnbehandlers, Postamt, Freiluftbad, Spiel- und Sportplatzanlagen, Turnhalle. Außerdem sollen nach Möglichkeit als stufenspezifische zentrale Einrichtungen eine Hauptschule, eine Praxis eines Tierarztes, eine Apotheke, eine öffentliche Bücherei und eine Musikschule vorhanden sein. Der zentrale Ort der Stufe I kann als Standort einer Allgemeinen Sonderschule, eines Polytechnischen Lehrganges sowie einer Einsatzstelle von mobilen sozialen Diensten berücksichtigt werden (...)"

„(...) An weiteren zentralen Einrichtungen soll der zentrale Ort der Stufe I eine vollständige Grundversorgung mit Gütern und Diensten des kurzfristigen Bedarfs und mit gängigen Gütern und Diensten des periodischen und langfristigen Bedarfs bieten (...)"

2.1.4.2.2 Tatsächliche Gegebenheiten in der Stadtgemeinde Zistersdorf

Die Stadt Zistersdorf weist eine Einwohnerzahl von rund 2.800 auf, die gesamte Gemeinde hat rund 5.500 Einwohner. Die nächstgelegenen Standorte der Stufe II oder mehr sind Gänserndorf (Stufe III, Entfernung 33 km), Poysdorf (Stufe II, Entfernung 21 km) und Mistelbach (Stufe IV, Entfernung 16 km). Die dazwischen liegenden Gemeinden weisen niederere Stufen auf, die Bevölkerung wendet sich entsprechend den höherrangigen Orten zu, wodurch der Einzugsbereich von Zistersdorf bei über 10.000 Einwohnern liegt.

Zistersdorf weist fast alle Einrichtungen, die für zentrale Orte der Stufen I und II gefordert werden, bis auf das Freiluftbad auf. Teilweise ist die Dimension weit größer als die Vorgaben des Sektoralen Raumordnungsprogrammes fordern.

Auch die Versorgung mit Gütern und Diensten des kurzfristigen sowie mit gängigen Gütern und Diensten des periodischen und langfristigen Bedarfs ist in Zistersdorf gegeben.

2.1.4.3 Raumordnungsprogramm für das Schulwesen

2.1.4.3.1 Vorgaben des Raumordnungsprogrammes

Die Ziele des Sektoralen Raumordnungsprogramms (LGBl. 8000/29-1) für das Schulwesen in Niederösterreich (Schulraumordnungsprogramm) sind:

- Gewährleistung eines gleichmäßigen Bildungsangebotes
- Steigerung der Leistungsfähigkeit des Schulwesens
- Ausrichtung des Schulwesens auf den gesellschaftlichen Bedarf, den Bedarf der Wirtschaft an qualifizierten Arbeitskräften

- Wirkungsvolle und rationelle Nutzung der für das Schulwesen zur Verfügung stehenden personellen, finanziellen und technischen Mittel und Einrichtungen
- Sicherung geeigneter Standorte für Schulen
- Abstimmung von Maßnahmen im Schulwesen mit den vorhandenen räumlichen Gegebenheiten und den Raumordnungsprogrammen des Landes

Die Stadtgemeinde Zistersdorf ist laut Schul-Raumordnungsprogramm Standort für mehrere Schultypen: eine vierklassige Volksschule für Kinder aus der gesamten Stadtgemeinde, eine zweizügige Hauptschule für Kinder aus der Stadtgemeinde Zistersdorf und der Marktgemeinde Ringelsdorf-Niederabsdorf, eine Allgemeine Sonderschule und ein polytechnischer Lehrgang mit den Einzugsbereichen der Hauptschulen Zistersdorf und Neusiedl an der Zaya sowie die Marktgemeinde Sulz im Weinviertel als jeweiliger Einzugsbereich, eine lehrgangsmäßige Berufsschule sowie eine Handelsschule.

2.1.4.3.2 Tatsächliche Gegebenheiten in der Stadtgemeinde Zistersdorf

Derzeit bestehen in Zistersdorf alle oben genannten Schulen mit Ausnahme der Handelsschule (HAS). Die nächstgelegenen HAS liegen in Gänserndorf und Mistelbach. Seit September 2008 wird als Zweigstandort der HTL Mistelbach eine Höhere Technische Lehranstalt in Zistersdorf geführt. Diese spezialisiert sich am Standort Mistelbach auf Gesundheitstechnik, am Standort Zistersdorf hingegen auf innovative Gebäudetechnik. Die thematische Nähe zur Landesberufsschule für Gas-, Wasser- und Wasserinstallation, Spengler und Lüftungsinstallation ermöglicht künftig eine enge Zusammenarbeit und gegenseitige Synergieeffekte.

Alle Schulen liegen in der Stadt Zistersdorf: Die Polytechnische Schule liegt einige hundert Meter abseits des Ortskerns – westlich der Umfahrungsstraße im 2005 neu errichteten Schulgebäude in der Grillparzergasse. Alle übrigen Schulen haben ihren Standort im Bereich des Schlossplatzes: Die Hauptschule verfügt über ein eigenes Gebäude an der Ostseite des Platzes, die Volks- und Allgemeine Sonderschule sind gemeinsam in einem Neubau im Südosten untergebracht, die Landesberufsschule ist im Schloss sowie einem im Osten angrenzenden Neubau angesiedelt und die HTL hat ihren Standort im Kulturhaus, das sich ebenfalls an der Südseite des Schlossplatzes befindet.

Weitere höhere Schulen wie Allgemein Bildende Höhere Schulen, Handelsakademien, Höhere Technische Lehranstalten, Handelsschulen und verschiedene Fachschulen sind in Gänserndorf, Poysdorf und vor allem Mistelbach situiert.

2.1.4.4 Raumordnungsprogramm zur Entwicklung des Fremdenverkehrs

2.1.4.4.1 Vorgaben des Raumordnungsprogrammes

Die Ziele des Sektoralen Raumordnungsprogramm zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in Niederösterreich (Fremdenverkehrsraumordnungsprogramms) (LGBl. 8000/27-0) sind:

- Die Steigerung des regionalen Wirtschaftswachstums in einem ökonomisch gerechtfertigten Maße durch Ausnützung der Entwicklungsmöglichkeiten des Fremdenverkehrs.
- Die Verbesserung der Existenzmöglichkeit in wirtschaftlich schwachen Gebieten.
- Die Schaffung, Pflege und Gestaltung von Erholungsgebieten unter Bedachtnahme auf die Bedürfnisse nach Urlaubs- bzw. Kuraufenthalten sowie nach Ausflugs- und Naherholungsmöglichkeiten.

- Die Schaffung, Verbesserung oder Sicherung geeigneter Standorte für alle Arten des Fremdenverkehrs unter Bedachtnahme auf die Erhaltung der vorhandenen günstigen natur- und kulturgegebenen Voraussetzungen.
- Der Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen in Eignungs- und Ausbaustandorten unter Berücksichtigung einer möglichst zweckmäßigen regionalen Differenzierung des Angebotes.

Die Stadtgemeinde Zistersdorf ist in der Gemeindeklassifikation als allgemeiner Standort vorgesehen. Allgemeine Standorte nach §4 sind Gemeinden, die in ihren örtlichen Raumordnungsprogrammen aufgrund der Bestimmungen der §§ 10 bis 16 des NÖ ROG 1976[3] Ziele oder Maßnahmen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs festlegen bzw. im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Flächen für Fremdenverkehrs- bzw. Erholungszwecke ausweisen.

2.1.4.4.2 Tatsächliche Gegebenheiten in der Stadtgemeinde Zistersdorf

In Zistersdorf bestehen insbesondere das Hotel "Eldu" im Stadtzentrum von Zistersdorf, das Stadtcafe (Pension) Zistersdorf sowie das Hotel-Restaurant "Am Steinberg" am nördlichen Rand des Gemeindegebietes als Beherbergungsbetriebe. Weitere gastronomische Einrichtungen sind beispielsweise das Cafe/Konditorei Baumhackl, die Bäckerei/Cafe Geier, das Gasthaus zum goldenen Engel, das Gasthaus zur alten Post, das Gasthaus zum Grünen Baum, das Strassergut, das Lokal Blue Night, div. Pizzerien und einige Heurigenlokale.

[3] Hinweis: Seit 1.2.2015 ist das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 gültig. Der Verweis im Sektoralen Raumordnungsprogramm bezieht sich jedoch noch auf das Vorgängergesetz aus 1976.

In den Katastralgemeinden Blumenthal, Großinzersdorf, Loidesthal, Windisch Baumgarten und Maustrenk sind weitere Heurigenlokale, Gasthäuser und ein Landgasthaus vorzufinden.
Die Schaffung von verbindenden Radwegen zwischen den Katastralgemeinden ist in Planung (siehe Ziele und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes).

2.1.4.5 Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm

2.1.4.5.1 Vorgaben des Raumordnungsprogrammes

Oberstes Ziel des Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramms (LGBl. 8000/30-0) ist die Schaffung und Erhaltung entsprechender Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und für die Erholung der Bevölkerung, sowie die langfristige Gewährleistung der Erhaltung der Erholungslandschaft.

Weitere Ziele sind:

- Die Förderung der kulturellen und geselligen Freizeitbetätigung und der sportlichen Betätigung.
- Die Sicherung, Pflege und Gestaltung von Gebieten, die aufgrund ihrer landschaftlichen Vorzüge für die naturgebundenen Freizeitgestaltungen geeignet sind.

Die Stadtgemeinde Zistersdorf soll im Rahmen dieses Raumordnungsprogramms folgende Einrichtungen aufweisen:

- Ein Rasenspielfeld 45x90 m, ein Rasenspielfeld 68x105 m, ein Kleinspielfeld 22x44 m (möglichst mit Allwetterdecke)
- Eine Weitsprunganlage, eine Hochsprunganlage (kombiniert mit einem Kleinspielfeld 22x44m), eine Doppelkugelstoßanlage, ein Diskuswurfkreis und ein Speerwurfanlauf zur Ver-

wendung des Spielfeldes als Wurfwiese, eine vierbahnige Kurzstreckenlaufbahn, eventuell eine Stabhochsprunganlage

- Eine Sporthalle mit den Maßen von 10x18x5,5 m, zwei Sporthallen mit den Maßen von je 15x27x5,5 m

2.1.4.5.2 Tatsächliche Gegebenheiten in der Stadtgemeinde Zistersdorf

Tatsächlich bestehen in der Stadtgemeinde Zistersdorf zahlreiche Vereine zu den verschiedensten Themenbereichen, beispielsweise:
Kultur und Kunst (Zisterne - freie engagierte Bühne Zistersdorf, Zistersdorfer Terzett, Museumsverein Zistersdorf, Musikverein Zistersdorf, Orchestervereinigung Zistersdorf und Umgebung, Ortsmusik in mehreren Katastralgemeinden, Ortsweinbauverein in mehreren Katastralgemeinden, Kulturinitiative Bahöö, Kunstszene Weinviertel, LOMADO Tanzband, Taschenfeitlverein), Soziales (Verein Quersprung, Rotes Kreuz Bezirksstelle Zistersdorf, Soziale Dienste der Region um Zistersdorf, Soziales Hilfswerk Zistersdorf, Ö.A.T. Tierschutz, Freiwillige Feuerwehr in allen Katastralgemeinden, Jugendtreffs in allen Katastralgemeinden, Kinderfreunde Zistersdorf, Kolpingfamilie Zistersdorf, Pfadfindergruppe Zistersdorf, Projektgruppe Moosteich, Verschönerungs- und Ortsbildpflegevereine in mehreren Katastralgemeinen (Großinzersdorf, Zistersdorf), Sport (Reit-,Voltigier-und Therapiezentrum "Am Himmel", Tischtennisverein Union Raika Zistersdorf, Union Modellflugclub Zistersdorf, Wurftaubenklub Zistersdorf, Modellbahnclub Zistersdorf, Moto-Cross-Verein, Fischerverein Zistersdorf, Pferdesportverein Zistersdorf, Ballettschule-Weinviertler Ballettzentrum, Brieftaubenverein Zistersdorf & Umgebung, Hundesportclub Nord)
Jede Katastralgemeinde der Stadtgemeinde verfügt über einen Sportplatz, der in allen Fällen als Fußballfeld ausgestattet ist. Weiters gibt es in den Orten Gösting, Loidesthal und Zistersdorf Tennisplätze sowie eine Motocrossanlage östlich des Ortsgebietes von Loidesthal. Im Norden

der Gemeinde im Bereich der KG Windisch Baumgarten wird ein Modellflugplatz betrieben. In der Stadt Zistersdorf selbst ist die Ausstattung an Sportanlagen vielfältig: das Freibad besteht zwar seit einigen Jahren nicht mehr, dafür umfasst das Angebot neben dem erwähnten Fußball- und den Tennisplätzen Anlagen für den Reit- und Kutschensport, Beachvolleyball, etc. Turnsäle bestehen in der Hauptschule, dem Kulturhaus und der Landesberufsschule, diese Säle werden nicht nur von den Schülern sondern auch durch Vereine genutzt.
Der nächstgelegene im Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm ausgewiesene Erholungsraum liegt im Bereich des Steinbergwaldes direkt nördlich an das Gemeindegebiet angrenzend.

2.1.4.6 Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe

2.1.4.6.1 Vorgaben des Raumordnungsprogrammes

Das Raumordnungsprogramm (LGBl. 8000/83-0) legt für jene Bereiche in denen kein Regionales Raumordnungsprogramm rechtskräftig ist, Zonen, in denen der Abbau grundeigener mineralischer Rohstoffe unzulässig ist, fest.

2.1.4.6.2 Tatsächliche Gegebenheiten in der Stadtgemeinde Zistersdorf

Im Bereich des Gemeindegebiets von Zistersdorf ist keine Fläche als Verbotszone für den Abbau von Fest- und Lockergestein ausgewiesen.

2.1.4.7 Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft

2.1.4.7.1 Vorgaben des Raumordnungsprogrammes

Das Gemeindegebiet von Zistersdorf liegt außerhalb des Geltungsbereiches des sektoralen Raumordnungsprogrammes (LGBl. 8000/99-0).

2.1.4.8 Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich

2.1.4.8.1 Vorgaben des Raumordnungsprogrammes

Das Raumordnungsprogramm (LGBl. 8000/83-0) legt Zonen, in denen die Ausweisung der Widmungskategorie Grünland Windkraftanlagen und damit die Errichtung entsprechend dimensionierter Windkraftanlagen erlaubt ist, fest.

2.1.4.8.2 Tatsächliche Gegebenheiten in der Stadtgemeinde Zistersdorf

Die Stadtgemeinde Zistersdorf weist drei Zonen für die Ausweisung der Widmungskategorie Grünland Windkraftanlagen auf, es handelt sich um die Zone WE13 am nordwestlichen Rand der Gemeinde, die auch in die Gemeindegebiete von Hauskirchen und Neusiedl an der Zaya reicht, die Zone WE14 am nordöstlichen Rand der Gemeinde, die weiter in die Gemeinden Neusiedl an der Zaya und Palterndorf-Dobermannsdorf reicht und die Zone WE15 im Südosten der Gemeinde, die sich weiter in die Gemeinden Spannberg, Velm-Götzendorf und Dürnkrut erstreckt.

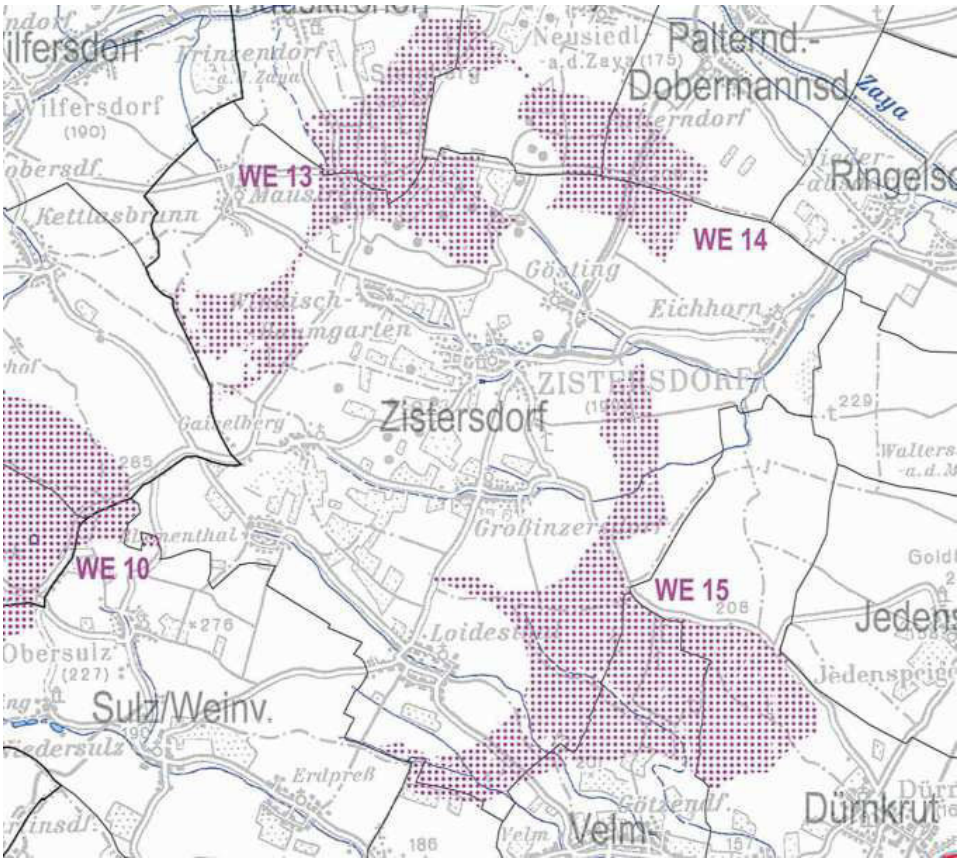


Abbildung 4 Planliche Darstellung der Windkraftzonen für die Stadtgemeinde Zistersdorf (Quelle: Anlage 1 der Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Nutzung von Windenergie in Niederösterreich, LGBl. 8001/1-0)

Ein Gutteil der Windkraftzonen im Gemeindegebiet ist bereits mit Windkraftanlagen bebaut bzw. sind konkrete Planungen in Ausarbeitung – in der Eignungszone WE13 liegen die Windparks Zistersdorf-Maustrenk und Steinberg-Prinzendorf, in der Eignungszone WE14 bestehen derzeit noch keine Anlagen auf Zistersdorfer Gemeindegrund, in Neusiedl an der Zaya und Palterndorf-Dobermannsdorf ist die Errichtung von zwei Windparks in Planung. In der Eignungszone WE15 liegt der Windpark Zistersdorf Ost.

Planungsrelevant erscheint in diesem Zusammenhang insbesondere auch die gegenseitige Bedachtnahme zwischen Siedlungsentwicklung und weiterem Ausbau der Windkraftnutzung.

2.1.4.9 Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord

2.1.4.9.1 Vorgaben des Raumordnungsprogrammes

Das Gemeindegebiet von Zistersdorf liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Regionalen Raumordnungsprogrammes (LGBl. Nr. 64/2015).

2.1.4.10 Kleinregionales Rahmenkonzept

Die Stadtgemeinde Zistersdorf ist Mitglied der Kleinregion Südliches Weinviertel (gemeinsam mit den Gemeinden Auersthal, Bad Pirawarth, Ebenthal, Gaweinstal, Groß-Schweinbarth, Hohenruppersdorf, Matzen-Raggendorf, Prottes, Schönkirchen-Reyersdorf, Spannberg, Sulz im Weinviertel und Velm-Götzendorf).

Im Jahr 2012 wurde das in der Kleinregion erarbeitete Kleinregionale Rahmenkonzept (KRRK) fertiggestellt. Das darin enthaltene Leitbild der Region trägt den Namen |wein|viertel|stunde|, das Motto lautet „In einer Viertelstunde ist vieles erreichbar! Die WeinVIERTELSTUNDE nutzen! – In einer Stunde ist vieles erlebbar! Die WeinviertelSTUNDE genießen! - |wein|viertel|stunde Die Region der kurzen Wege!"

Die derzeit sehr gute Versorgung in der Kleinregion Südliches Weinviertel soll aufrechterhalten und zu dem Qualitätsmerkmal der Region werden, hierzu wurden Ziele erarbeitet, um bis zum Jahr 2020 einzelne Versorgungslücken zu schließen, Prozesse zu optimieren, um Zeit zu sparen und den Anteil der sehr gut versorgten Wohnbevölkerung zu heben. Die eingesparte Zeit soll zur Steigerung der Lebensqualität der Bevölkerung dienen, die |wein|viertel|stunde| schafft somit ein Gleichgewicht zwischen Be- und Entschleunigung.

Hierfür wurden folgende Oberziele festgelegt:

Grundversorgung und soziale und technische Infrastruktur

Die Wohn und Arbeitsbevölkerung der gesamten Region kann sich zukünftig in ihrer unmittelbaren Umgebung gut versorgen.

Die Bevölkerung kann Familie und Beruf gut vereinbaren.

Freizeit und Naherholung

Die Region bietet ein bedarfsgerechtes Erholungsangebot für Jung und Alt.

Die Qualität der kurzen Wege ins Grüne bleibt in der Region erhalten.

Ressourcen: Energie, Boden und öffentliche Mittel

Die Potentiale erneuerbarer Energie und die Energieeinsparpotentiale werden verstärkt genutzt.

Die Bodenverluste werden in der Region verringert.

Die Zusammenarbeit wird dahingehend gerichtet, dass der Einsatz von Finanzmitteln in der Region optimiert wird.

Vermittlung und Vermarktung des Leitbildes

Das Leitbild der /wein/viertel/stunde/ ist in der Bevölkerung und bei der Zielgruppe der Region bekannt und positiv besetzt.

Zu den Oberzielen wurden jeweils mehrere konkrete Ziele und wiederum jeweils zahlreiche Leitprojekte ausgearbeitet, die einen ersten Rahmen für die Entwicklung der Kleinregion 2021 vorgeben, im Laufe der Arbeit werden sich weitere Projekte ergeben, so etwa im Zuge der „Kleinregionalen Kooperationskonferenz", weiters wird die Arbeit der Örtlichen Raumplanung auf die Ziele Bedacht nehmen und diese umsetzen. Entsprechend dient diese regionale Strategie bei der vorliegenden Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes für die Stadtgemeinde Zistersdorf (mit Örtlichem Entwicklungskonzept) als eine der Planungsgrundlagen und wurde bei den Planungen für die weitere Gemeindeentwicklung entsprechend berücksichtigt.

Konkrete Planungsvorgaben für die Stadtgemeinde Zistersdorf sind dabei lt. KRRK insbesondere:

- <u>für die Stadt Zistersdorf</u>
  - Stärkung des kleinregionalen Versorgungszentrums (Stadt Zistersdorf)
  - Erhaltung ausgewählter bedrohter Freizeitinfrastruktur, bei Nichterhaltung Schaffung von Alternativstandorten
  - Erhaltung der kurzen Wege ins Grüne
  - Sicherung des Bildungsstandortes
  - Prüfung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer
  - HTL (als spezielles Gemeindeprojekt)
  - Erhaltung und Vernetzung ausgewählter Kellergassen, -berge und -hügel
  - betr. Standort / Gebiet der Müllverbrennung: Industriegebiet an der Bahn / Nutzung der Abwärme
  - Schwerpunktzone "Erhaltung der Kompaktheit der Ortskerne". Bestehende kompakte, geschlossene Ortskerne -> Nachverdichtung, Nutzung des Leerstandes und Forcierung verdichteter, geschlossener Bebauungsformen.
  - Sicherung und Nutzung (Konzentration der Bevölkerung) der bestehenden, guten Grundversorgung (Anmerkung: aufgrund der bestehenden Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen in der Stadt Zistersdorf)
- <u>für die Katastralgemeinden</u>
  - Prüfung der Versorgungssituation und Verbesserung der Grundversorgung bzw. Schließung von Versorgungslücken (Anm.: aufgrund teilweise fehlender Versorgungseinrichtungen in den Ortschaften)

- Erhaltung und Vernetzung ausgewählter Kellergassen, -berge und -hügel
- Bestandssicherung bzw. bei Siedlungserweiterung Bemühungen zur Verbesserung der Grundversorgung bzw. der Erreichbarkeit dieser bzw. teilweise Schwerpunkt Baulandmobilisierung.
- Erhaltung der kurzen Wege ins Grüne
- Verbesserung der Erreichbarkeit eines Nahversorgers

2.2 Bevölkerungsstruktur

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung sowie die demographischen Daten wurden der Volkszählung vom 15. Mai 2001 bzw. der Registerzählung vom 31. Oktober 2011 entnommen.

Die Wohnbevölkerung in Zistersdorf beträgt derzeit 5.400 Personen, was nur geringfügig (0,4 %) unter der Einwohnerzahl von 1991 liegt. Seit 1951 nimmt die Bevölkerung mehr oder weniger kontinuierlich ab (siehe Tabelle 3), wobei die Differenz von 2.048 Einwohnern einen Rückgang um 27 % bedeutet. Die Tabelle zeigt allerdings auch, dass die Bevölkerungszahl seit 1981 annähernd gleich geblieben ist. Während zwischen 1971 und 1981 noch ein Minus von 629 Personen zu verzeichnen ist, beträgt der Bevölkerungsrückgang zwischen 1981 und 1991 nur 268, zwischen 1991 und 2001 konnte ein Zuwachs von 108 Personen verzeichnet werden.

Der politische Bezirk Gänserndorf, in dem die Stadtgemeinde Zistersdorf liegt, weist seit 1981 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung auf.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	5.917	100	54.352	100	1.077.232	100
1880	6.410	108	61.639	113	1.152.767	107
1890	6.721	114	65.754	121	1.213.471	113
1900	6.787	115	71.208	131	1.310.506	122
1910	7.183	121	78.066	144	1.425.238	132
1923	6.650	112	79.332	146	1.426.885	132
1934	6.667	113	82.466	152	1.446.675	134
1939	7.041	119	84.401	155	1.455.373	135
1951	7.448	126	81.910	151	1.400.471	130
1961	6.776	115	76.749	141	1.374.012	128
1971	6.421	109	76.532	141	1.420.816	132
1981	5.792	98	75.288	139	1.427.849	133
1991	5.524	93	80.687	148	1.473.813	137
2001	5.632	95	88.475	163	1.545.804	143
2011	5.437	92	95.841	176	1.614.693	150
2015	5.400	91	98.645	181	1.636.778	152

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadtgemeinde Zistersdorf, des politischen Bezirks Gänserndorf und des Landes Niederösterreichs 1869 bis 2015 (Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse)

Die prozentuale Veränderung von plus 108 Personen von 1991 bis 2001 entstand in erster Linie durch eine mit 13,1% positive Wanderungsbilanz (Zugezogene minus Weggezogene), während die Geburtenbilanz (Lebendgeborene abzüglich Sterbefälle) mit 11,1 % negativ ausgefallen ist. Die Wanderungsbilanz war bereits zwischen 1981 und 1991 positiv, im Zeitraum von 1971 bis 1981 war sie noch negativ gewesen.

Die Anzahl der Geburten in den Jahren 1989 bis 1998 schwankt zwischen 39 und 68 Geburten pro Jahr, insgesamt kamen in diesem Zeitraum 587 Kinder zur Welt.

Die Geschlechterverteilung in der Wohnbevölkerung kann als ausgewogen bezeichnet werden. So lebten am 31.10.2011, 2.782 Frauen und 2.655 Männer in der Gemeinde.

Die Verteilung nach groben Altersgruppen ergibt einen Schwerpunkt bei den 15 bis unter 60-jährigen (siehe Tabelle). Buben bis 15 stellen die kleinste Bevölkerungsgruppe, Männer zwischen 15 und 60 die größte, während in der Gruppe der über 60-jährigen ein höherer Frauenanteil besteht.

Altersgruppen	insgesamt	%	Männer	Frauen
Bis unter 15	698	12,8	340	358
15 bis unter 60	3.207	59,0	1.650	1.557
60 und mehr	1.532	28,2	665	867

Tabelle 4: Verteilung der Bevölkerung der Gemeinde Zistersdorf auf grobe Altersgruppen zum 31.10.2011 (Quelle: Statistik Austria, demographische Daten)

Auffallend ist der - im Vergleich zur Bezirks- und Landesebene - höhere Anteil der über 60jährigen, zulasten der unter 15jährigen (12,1% unter 15jährige in der Stadtgemeinde Zistersdorf vs. 14,3% unter 15jährige landesweit; 28,9% über 60jährige vs. 25,4%)[4].

Die Verteilung der Einwohner auf die neun Ortschaften ist in nachfolgender Tabelle 5 abgebildet.

Ortschaft	Bevölkerung am 31.10.2011
Blumenthal	140
Eichhorn	307
Gaiselberg	252
Gösting	300
Großinzersdorf	500
Loidesthal	619
Maustrenk	321
Windisch Baumgarten	182
Zistersdorf	2.816

Tabelle 5: Wohnbevölkerung der Stadtgemeinde Zistersdorf nach Ortschaften (Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse)

Die Katastralgemeinde Zistersdorf weist in etwa gleich viele Einwohner auf, als die acht übrigen Katastralgemeinden der Stadtgemeinde gemeinsam (Zistersdorf mit 2.816 Einwohnern [51,9% der Gesamtbevölkerung],

[4] Anmerkung: Für diesen Vergleich wurden Daten der NÖ Landesstatistik aus 2015 herangezogen. Statistikdaten zu Gemeinden - Bezirken und zum Land NÖ. http://www.noel.gv.at (Abfrage vom Mai 2016)

die Bevölkerungszahl der acht Katastralgemeinden beträgt in Summe 2.605 [48,1% der Gesamtbevölkerung]).

Die bevölkerungsmäßig kleinste Katastralgemeinde ist Blumenthal mit 140 Einwohnern, gefolgt von Windisch Baumgarten mit 182. In den Katastralgemeinden Eichhorn, Gaiselberg, Gösting und Maustrenk leben zwischen 252 und 321 Personen. Großinzersdorf (mit 500) und Loidesthal (mit 619 Einwohnern) sind (mit Ausnahme der Stadt) die beiden bevölkerungsreichsten Ortschaften.

In Zistersdorf leben 5.113 Einwohner mit österreichischer Staatsangehörigkeit und 287 Einwohner mit keiner österreichischen Staatsangehörigkeit.

2.2.1 Überörtliche Vorgaben und technische Infrastruktur

2.2.1.1 Überörtliche Vorgaben

2.2.1.1.1.1 Verdachtsflächen

Laut Auskunft und des Umweltbundesamtes gibt es in der Stadtgemeinde Zistersdorf keine Altlasten, jedoch sechs Verdachtsflächen. (siehe Plan: Baubestand).

Es muss in diesem Kontext darauf hingewiesen werden, dass gerade in einem Gebiet wie dem der Stadtgemeinde Zistersdorf (aufgrund der zahlreichen Aktivität im Zusammenhang mit Erdöl- und Erdgasförderung und anderer Betriebsnutzungen, die in der Vergangenheit zu Grundverunreinigungen führen hätten können), bei der Nutzung von Flächen besonderes Augenmerk auf die Unbedenklichkeit hinsichtlich Kontaminierungen zu legen ist.

In diesem Zusammenhang ist auf die im Auftrag des Bundes in Niederösterreich in den letzten Jahren systematische erfassten Altstandorte und Altablagerungen hinzuweisen. Hier wurden Industrie- und Gewerbebetriebe, bei denen im Zuge der branchentypischen Tätigkeiten Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers entstehen können / hätten können, sowie Deponien und Ablagerungen (vor 1989) erfasst. Diese Altablagerungen und Altstandorte wurden vom Amt der NÖ Landesregierung an das Umweltbundesamt gemeldet, das in weiterer Folge über eine Einstufung als Verdachtsfläche entscheidet[5].

Diese Flächen und Standorte wurden in der Grundlagenforschung zum Örtlichen Entwicklungskonzept planlich dargestellt (Baubestand). Auch, wenn hier keine Klassifizierung als Verdachtsflächen (oder Altlasten)

[5] siehe dazu: http://www.noe.gv.at/Umwelt/Wasser/Deponien-und-Ablagerungen/Deponie_Altablagerungen_und_Altstandorte.html (Abfrage vom Mai 2016)

vorliegen (bzw. noch nicht vorliegen), können sich zweckmäßige Informationen für nachgelagerte (Widmungs-)Entscheidungen ergeben.

2.2.1.1.1.2 Denkmalschutz

Derzeit stehen in Zistersdorf laut Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat für Niederösterreich, Denkmalliste NÖ[6]) folgende Bauwerke unter Denkmalschutz:

KG Eichhorn	Ortskapelle	Grdstk. 1167/45
KG Gaiselberg	Filialkirche hl. Urban	Grdstk. 87
KG Gösting	Ortskapelle	Grdstk. 1
KG Großinzersdorf	Pfarrkirche hl. Rosalia Pfarrhof Bildstock Figurenbildstock hl. Johannes Nepomuk	Grdstk. .124 Grdstk. .125 Grdstk. 3334 Grdstk. 3172/75
KG Loidesthal	Pfarrkirche hl. Wolfgang Figurenbildstock hl. Johannes Nepomuk	Grdstk. 329 Grdstk. 570
KG Maustrenk	Pfarrkirche hl. Georg Flur-/Wegkapelle Figurenbildstock hl. Johannes Nepomuk	Grdstk 2 Grdstk. 340/4 Grdstk. 3931
KG Windisch Baumgarten	Ortskapelle Verklärung Christi Bildstock	Grdstk. 1 Grdstk. 2433/3
KG Zistersdorf	Wallfahrtskirche Maria Moos	Grdstk. 614
	Pfarrkirche Kreuzerhöhung	Grdstk. 82
	Pfarrhof	Grdstk. 80
	Friedhof	Grdstk. 1401/3
	Stadtbefestigung	Grdstk. 224/1, 224/2, 270, 288, 313/2, 344, 359/1, 359/2; 359/3
	Alte Rathaus, Bezirksgericht	Grdstk. 132
	ehem. Meierhof / Wirtschaftsgebäude	Grdstk. 3/1
	Kriegerdenkmal	Grdstk. 614
	Bildstock	Grdstk. 4274/1
	Pestsäule	Grdstk. 4266
	barocke Figur Maria Immaculata	Grdstk. 29
	sog. Brotlaibsäule	Grdstk. 4278/1
	Figurenbildstock hl. Johannes Nepomuk	Grdstk. 4262/2
	Figurenbildstöcke hll. Nepomuk und Florian	Grdstk. 4268

[6] Denkmalliste Niederösterreich: http://www.bda.at/documents/951879006.pdf, unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz, Stand: Jänner 2015

	Wohnhaus, ehemaliges Bürgerspital	Grdstk. 118/1
	Wohn- und Gasthaus	Grdstk. 113
	Bürgerhaus	Grdstk. 60
	ehem. Stadtschloss Zistersdorf / Berufsschule	Grdstk. 301/3
	sog. Pulverturm samt anschließender Stadtmauer	Grdstk. 353

Diese Denkmäler wurden in der Grundlagenforschung entsprechend planlich berücksichtigt und werden im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die einschlägigen Bestimmungen des Bundesdenkmalgesetztes.

Das Bundesdenkmalamt (Abteilung für Bodendenkmale) teilte weiters mit, dass folgende Parzellen als „Archäologisches Fundhoffnungsgebiet" gelten[7]:

KG Blumenthal multikulturelle Siedlung	1359/1, 1359/2, 1364/1, 1364/2, 1370/1, 1370/2, 1371, 1376
KG Blumenthal neolithische Siedlung	1458/1, 1458/3, 1459, 1462/1, 1462/2, 1463/1, 1463/2, 1463/3, 1463/4, 1467, 1468/1, 1468/2, 1473
KG Blumenthal neolithische Siedlung	1275/1, 1275/2, 1275/3, 1275/4, 1276/2, 1276/3, 1280/1, 1280/2, 1281/4, 1275/7, 1275/6, 1275/5
KG Blumenthal neolithische Siedlung	2008, 2009, 2010, 2011
KG Blumenthal neolithische Siedlung	1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003
KG Gaiselberg neolithische Siedlung	825, 826, 827/4, 827/6, 828/1, 837, 838/1, 838/2, 839, 846/2
KG Gaiselberg mittelalterliche Wüstung	1062, 1063, 1071
KG Gaiselberg multikulturelle Siedlung	624/2, 627/3, 628/2, 631/1, 631/2, 635/2, 636/2, 639/1, 639/2, 640, 643, 644, 632/1, 619/1, 620, 623/1, 623/2,

[7] siehe dazu: BDA-13124/obj/2015/0001-allg vom 29. Jänner 2015, Bundesdenkmalamt Landeskonservatorat für Niederösterreich, Krems

	624/1, 627/1, 627/2, 628/1, 632/1, 632/2, 632/3, 635/1, 635/3, 636/1, 636/3, 652/1, 652/2, 652/3, 655/1, 655/2, 656/1, 656/2, 659/1, 659/2, 660/1, 660/2, 663/1, 663/3, 667
KG Gaiselberg multikulturelle Siedlung	207, 208, 209, 210, 211/4
KG Gaiselberg mittelalterlicher Hausberg	580/1, 664
KG Gaiselberg multikulturelle Siedlung	202, 214/1, 214/2, 212, 213, 211/1, 211/2, 211/3
KG Gaiselberg urnenfelderzeitliche Siedlung	142, 143/1, 145/1
KG Gaiselberg urnenfelderzeitliche Siedlung	78
KG Gaiselberg multikulturelle Siedlung	161/1, 161/2
KG Gaiselberg neolithische Siedlung	1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839
KG Gaiselberg mittelalterliche Wüstung	1061/1, 1061/2, 1062, 1063, 1070
KG Gaiselberg urnenfelderzeitliche Siedlung	241/1, 241/2, 253/1, 254
KG Großinzersdorf Luftbildbefunde	3455
KG Großinzersdorf Luftbildbefunde	3422, 3423, 3424
KG Loidesthal Luftbildbefunde	4571, 4572, 4573, 4574, 4575, 4576, 4577, 4578, 4579, 4580, 4581, 4582, 4583, 4584, 4585, 4586, 4587, 4588, 4589, 4590, 4591
KG Loidesthal Luftbildbefunde	4690, 4691, 4592, 4693, 4694, 4695, 4696
KG Maustrenk Erstallsystem	1517/21
KG Maustrenk Kirche und Friedhof	1, 2
KG Zistersdorf mittelalterlicher Altstadtbereich Zistersdorf	Bereich abgegrenzt durch 4289/10 im Westen (Schlossberggasse), 4282/14 im Nordwesten, Norden und Nordosten (Stadtgrabenstraße), 4274/1 im Osten und Süden (Hangstraße)

KG Zistersdorf mittelalterlicher Hausberg	671/3

Sowohl denkmalgeschützte Objekte, wie auch Bodendenkmäler, sind im beiliegenden Plan „Baubestand" verzeichnet und werden auch im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

Bereiche von Bodendenkmälern sollten von Verbauung freigehalten werden. Unbedingt erforderliche Bodeneingriffe wären auf ein Mindestausmaß zu beschränken und der Abteilung für Archäologie des Bundesdenkmalamtes so rechtzeitig bekannt zu geben, dass eine baubegleitende archäologische Untersuchung möglich ist.

2.2.1.1.1.3 Überörtliche Energieversorgung und -gewinnung

Zistersdorf ist stark geprägt durch die Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas). Maßgeblich dafür ist insbesondere die OMV, mit zahlreichen Einrichtungen und Einbauten im Gemeindegebiet. Neben dieser Gesellschaft ist jedoch auch die RAG in der Gemeinde aktiv. Hier sind vor allem das RAG Gelände an der Gaiselbergerstraße (L16) prägend.

Dementsprechend dicht ist auch das im Zusammenhang mit der Öl- und Gasförderung erforderliche Leitungsnetz.

Durch das Gemeindegebiet von Zistersdorf verlaufen weiters mehrere Stromleitungen der EVN (Netz NÖ), der Verbund AG, der RAG bzw. der OMV. Diese werden zum Teil als Freileitungen und zum Teil als Erdkabel geführt.

Westlich von Maustrenk und östlich von Gösting / Zistersdorf / Großinzersdorf / Loidesthal führt eine 110kV-Leitungen der evn durch die Gemeinde.

Im Gemeindegebiet befinden sich ca. 300 Sonden der OMV und RAG, von denen knapp ein Viertel noch in Betrieb ist[8].

Im Norden von Maustrenk verläuft eine Wasser Transportleitung der EVN.

Diese Leitungen und Einbauten sind im beiliegenden Plan „Technische Infrastruktur" verzeichnetet, wobei hier betr. Lage keine Gewähr übernommen werden kann, da die Lagepläne der einzelnen Unternehmen teilweise nur analog vorliegen und dementsprechende Ungenauigkeiten aufweisen. Im Bedarfsfall wären hier konkrete, projektbezogene Leitungsauskünfte bei den jeweiligen Einbautenträgern zu veranlassen.

2.2.1.2 Technische örtliche Infrastruktur

2.2.1.2.1.1 Energieversorgung

In Zistersdorf besteht ein als flächendeckend zu bezeichnendes Netz an Strom- und Gasleitungen:

Es befinden sich 45 Trafostationen in der Gemeinde, die zur Versorgung der Bevölkerung und Betriebe als auch der Förderanlagen (Erdgas, Erdöl) von der EVN bzw. der OMV betrieben werden.

Die 20kV-Leitungen im Gemeindegebiet verlaufen zum Teil als Freileitungen wie auch als Erdkabel.

Die Gasversorgung erfolgt mittels unterschiedlicher Leitungen der EVN, der RAG und der OMV.

Im Bereich der Dürnkruterstraße besteht eine Fernwärmeanlage, welche die Reihenhäuser am Hacheweg bedient, sonstige Fernwärmeanlagen werden in der Stadtgemeinde derzeit keine betrieben bzw. angeboten. Die Abwärme der Müllverbrennungsanlage wird zur Stromgewinnung genutzt.

2.2.1.2.1.2 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

[8] Information mit Stand Jänner 2015

Die Gemeinde verfügt laut eigener Auskunft über ein als flächendeckend zu bezeichnendes Wasser- und Kanalnetz. Abwässer werden in die neu sanierte, seit Juni 2007 betriebene Kläranlage am östlichen Ortsrand von Zistersdorf abgeführt und dort gereinigt. Die Kläranlage weist einen Einwohnergleichwert von 9.000 auf, es besteht die Möglichkeit einer Erweiterung auf 12.000 Einwohnergleichwerte.

Das Trinkwasser für die Gemeindebevölkerung wird aus dem eigenen Brunnen sowie der Nachbargemeinde Hauskirchen bezogen.

2.2.2 Erwerbstätigkeit, Betriebsstätten (Wirtschaft)

2.2.2.1 Erwerbstätigkeit

Als Grundlage für die Erhebungen zur Erwerbstätigkeit dienen ebenfalls die Ergebnisse der Registerzählung vom 31.10.2011.

In der Gemeinde Zistersdorf gibt es 2.545 Erwerbspersonen (inkl. Karenzurlauber, Arbeitslose, Präsenz- und Zivildiener).

Merkmal	Zusammen	in %	Männer	Frauen
Erwerbstätige	**2.545**	**100,0**	**1.392**	**1.153**
nach Stellung im Beruf [3])				
unselbständig Erwerbstätige	2.280	89,6	1.236	1.044
selbständig Erwerbstätige, mithelfende Familienangehörige	265	10,4	156	109
nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit (ÖNACE-Abschnitte) [4])				
Land- und Forstwirtschaft	123	4,8	62	61
Bergbau	52	2,0	49	SW 3
Herstellung von Waren	374	14,7	280	94
Energieversorgung	20	0,8	17	SW 3
Wasserversorgung und Abfallentsorgung	17	0,7	13	SW 4
Bau	247	9,7	205	42
Handel	403	15,8	170	233
Verkehr	113	4,4	92	21
Beherbergung und Gastronomie	54	2,1	27	27
Information und Kommunikation	39	1,5	29	10
Finanz- und Versicherungsleistungen	105	4,1	47	58
Grundstücks- und Wohnungswesen	27	1,1	19	8
Freiberufliche/technische Dienstleistungen	148	5,8	79	69
Sonstige wirtschaftlichen Dienstleistungen	85	3,3	41	44
Öffentliche Verwaltung	322	12,7	152	170
Erziehung und Unterricht	128	5,0	42	86
Gesundheits- und Sozialwesen	188	7,4	38	150
Kunst, Unterhaltung und Erholung	14	0,6	7	7
Sonstige Dienstleistungen	76	3,0	17	59
Private Haushalte	SW 1	0,0	-	SW 1
Exterritoriale Organisationen	SW 1	0,0	-	SW 1
Unbekannte Wirtschaftstätigkeit [5])	8	0,3	6	SW 2

Tabelle 6: Erwerbspersonen in der Gemeinde Zistersdorf nach ihrer Stellung im Beruf und in Unterscheidung des Geschlechtes (Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011)

Die 2.4876 am Wohnort Erwerbstätigen setzen sich zusammen aus 207 Nicht-Pendlern (zuhause arbeitenden Personen), 665 Gemeinde-Binnenpendlern und 1.615 Auspendlern.

332 der 1.615 Erwerbsauspendler pendeln in andere Gemeinden des politischen Bezirks, 108 davon in die Bezirkshauptstadt Gänserndorf. In an-

dere politische Bezirke Niederösterreichs pendeln 531 Personen, 744 Personen gehen ihrer Erwerbstätigkeit in einem anderen Bundesland nach – 703 davon in Wien. Acht Personen pendeln ins Ausland.

Unter Erwerbstätigen am Arbeitsort versteht man jene Personen, die direkt in der Gemeinde Zistersdorf ihren Arbeitsplatz haben. Diese Gruppe umfasst in Summe 1.655 Personen.

Die Anzahl der Einpendler aus anderen Gemeinden des politischen Bezirkes beträgt 404 Personen, 338 Personen pendeln aus einem anderen Bezirk ein, 41 Personen aus einem anderen Bundesland.

Der überwiegende Anteil der Erwerbspendler (sowohl Ein- als auch Auspendler) sind Tagespendler.

Derzeit leben 604 Schüler in Zistersdorf, 399 besuchen die Schule in der Gemeinde, 205 pendeln in andere Gemeinden bzw. Bezirke aus. Aus anderen Gemeinden bzw. Bezirken kommen 105 Schüler in die Gemeinde.

2.2.2.2 Betriebsstätten

Die in Zistersdorf tätigen Betriebe wurden für die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes nach folgenden Kategorien klassifiziert:

- Land- und forstwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe (primärer Wirtschaftssektor)
- produzierende Betriebe (sekundärer Wirtschaftssektor)
- Handel- und Dienstleistungsbetriebe (tertiärer Wirtschaftssektor) unterteilen.

Ihre Lage im Gemeindegebiet ist dem im Anhang befindlichen Plan „Betriebsstätten und Freizeiteinrichtungen" zu entnehmen.

Deutlich erkennbar ist dabei das "Stadt / Land - Gefälle": während sich der tertiäre Sektor (Handel- und Dienstleistungsbetriebe) auf die Stadt

Zistersdorf konzentriert, ist der primäre Sektor in den Katastralgemeinden stark ausgeprägt.

2.2.2.2.1 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Die von Statistik Austria zur Verfügung stehenden Daten stammen aus den Jahren 1995, 1999 und 2010. Im Zuge der Erhebungen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes wurden 2008 weitere, eigene Bestandsaufnahmen durgeführt. Zusätzlich wurde im Rahmen der neuen Zentrumszonenuntersuchung für die Katastralgemeinde Zistersdorf (in den Jahren 2015 und 2016) eine Aktualisierung der Daten durchgeführt.

Wie Tabelle 7 zeigt, nahm die Zahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zwischen 1999 und 2010 sowohl in der Stadtgemeinde Zistersdorf als auch im politischen Bezirk Gänserndorf und im gesamten Bundesland Niederösterreich entsprechend dem österreichweiten Trend ab. Dies betrifft sowohl Voll- als auch Nebenerwerbsbetriebe.

In der Stadtgemeinde Zistersdorf erfolgte bei den Haupterwerbsbetrieben ein Anstieg der genutzten Flächen um 2,6 %. Ein Rückgang der genutzten Flächen erfolgte jedoch hingegen bei den Nebenerwerbsbetrieben um 18,1 % und bei den Betrieben juristischer Personen um 11,6 %. Insgesamt gesehen nahm die genutzte Fläche in der Stadtgemeinde Zistersdorf um 0,8 % ab, im Vergleich liegt dieser Prozentsatz noch unter dem Rückgang der genutzten Fläche im Politischen Bezirk (-12,3 %) sowie im Bundesland (-1,8 %). Die Anzahl der Nebenerwerbsbetriebe ging im selben Zeitraum um 56,3 % zurück, die pro Betrieb bewirtschafteten Flächen haben also stark zugenommen. Im Jahr 1999 bewirtschafteten 147 Vollerwerbsbetriebe 5.948 ha und 174 Nebenerwerbsbetriebe 1.371 ha der 8.186 ha Gesamtfläche, die 11 juristischen Betriebe bewirtschafteten 865 ha Land. Im Vergleich dazu entfielen 2010, 6.104 ha auf lediglich 111 Vollerwerbs-, und 1.123 ha auf 76 Nebenerwerbsbetriebe. Die

Betriebe juristischer Personen waren auf neun zurückgegangen und bewirtschafteten 2010 765 ha. In Summe besteht ein Rückgang der bewirtschafteten Flächen von 0,8 % bei einem Rückgang der Betriebszahl um sogar 38,6 %.

Betriebe und Flächen	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2010	1999	Änd. %	2010	1999	Änd. %	2010	1999	Änd. %
Betriebe insgesamt	204	334	-38,9	1.995	3.040	-34,4	41.570	54.551	-23,8
Betriebe mit Fläche	204	332	-38,6	1.994	3.029	-34,2	41.445	54.102	-23,4
Haupterwerbsbetrieb	111	147	-24,5	1.226	1.539	-20,3	20.187	25.084	-19,5
Nebenerwerbsbetrieb	76	174	-56,3	619	1.398	-55,7	18.970	27.637	-31,4
Personengemeinschaften	8	.	.	68	.	.	1.024	.	.
Betrieb juristischer Pers.	9	11	-18,2	81	92	-12,0	1.264	1.381	-8,5
Flächen insgesamt (ha)	8.119	8.183	-0,8	107.222	122.236	-12,3	1.650.661	1.681.164	-1,8
Haupterwerbsbetrieb	6.104	5.948	2,6	73.816	74.561	-1,0	917.992	933.162	-1,6
Nebenerwerbsbetrieb	1.123	1.371	-18,1	10.325	14.537	-29,0	334.941	383.794	-12,7
Personengemeinschaften	127	.	.	6.811	.	.	101.236	.	.
Betrieb juristischer Pers.	765	865	-11,6	16.269	33.138	-50,9	296.492	364.208	-18,6

Tabelle 7: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf, dem politischen Bezirk Gänserndorf und dem Bundesland Niederösterreich im Vergleich 1999 zu 2010 (Quelle: Statistik Austria, Abfrage vom 30.05.2016)

Somit lag 2010 die durchschnittliche Flächengröße eines Haupterwerbsbetriebes in der Gemeinde Zistersdorf weit über jener eines Nebenerwerbsbetriebes (siehe Tabelle 5), die größten Flächen je Betrieb bewirtschaften aber nach wie vor die Betriebe juristischer Personen.

Betriebe mit Fläche	Gemeinde		
	2010	1999	Änd. %
Insgesamt	39,8	24,6	61,5
Haupterwerbsbetrieb	55,0	40,5	35,9
Nebenerwerbsbetrieb	14,8	7,9	87,5
Personengemeinschaften	15,9	.	.
Betrieb juristischer Pers.	85,0	78,6	8,1

Tabelle 8: Durchschnittliche Betriebsgröße der landwirtschaftlichen Betriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf in ha (Quelle: Statistik Austria, Abfrage vom 30.05.2016)

Der Anstieg der Größe der einzelnen Betriebe durch Übernahme der Flächen anderer Landwirte führt unweigerlich zu Kommassierungen, d.h. Zusammenlegung kleinerer Ackerflächen zu großen, da dies die Bewirtschaftung erleichtert. Der Nachteil liegt in der Zerstörung der für das

Weinviertel typischen kleinteiligen und vielfältigen Landschaft. In der Stadtgemeinde Zistersdorf gibt es bereits große, zusammenhängende Ackerflächen.

Die Erhebungen durch die Stadtgemeinde Zistersdorf im Jahr 2008 (Grundlagenforschung zum ÖEK) ergab die Anzahl von 84 Landwirten im Vollerwerbsbetrieb und 67 Nebenerwerbsbetriebe. Laut Statistik Austria (Tabelle 7) lagen im Jahr 2010, 111 Haupt- und 76 Nebenerwerbsbetriebe vor. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass es keinen Anstieg bei der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe vom Jahr 2008 bis 2010 gab. Dieser scheinbare Anstieg begründet sich aus unterschiedlichen Erhebungsweisen (Stadtgemeinde Zistersdorf – Statistik Austria).

Lfd. Nr. im Plan	KG	Name	Parzellennummer	Adresse
V1	Blu	Bauer Martin	66	Blumenthal 40
V2	Blu	Bruckner Karl	223	Blumenthal 24
V3	Blu	Luxbacher Gabriele	69	Blumenthal 42
V4	Ei	Ertl Erwin	17	Eichhorn 39
V5	Ei	Graf Johann	981/2	Eichhorn 82
V6	Ei	Hochmeister Maria	93	Eichhorn 5
V7	Ei	Jursa Irene	25	Eichhhorn 35
V8	Ei	Pfarr Hermann	21	Eichhorn 37
V9	Ei	Schwarzmann Helmut	42	Eichhorn 26
V10	Ei	Schweinberger Greta	124/1	Eichhorn 1
V11	Ei	Strasser Norbert	30	Eichhorn 32
V12	Ei	Zwierzina Herbert	34	Eichhorn 30
V13	Gai	Lerch Franz	151	Gaiselberg 54
V14	Gai	Loibl Leopold	128	Gaiselberg 65
V15	Gö	Ellend Josef	199	Gösting 26
V16	Gö	Stoiber Josef	35	Gösting 126
V17	Gö	Wiedermann Hermann	270	Gösting 49
V18	Gr.Inz.	Andre Georg u.Annelies	.54/3	Gr.Inzersdorf 131
V19	Gr.Inz.	Braun Erwin	.63/1	Gr.Inzersdorf 140
V20	Gr.Inz.	Falmbigl Annemarie	.150/1	Großinzersdorf 58
V21	Gr.Inz.	Falmbigl Josef u. Angela	.223	Gr.Inzersdorf 132
V22	Gr.Inz.	Frohner Johann	.84/1	Großinzersdorf 152

V23	Gr.Inz.	Frohner Karl u.Elisabeth	.88/1	Gr.Inzersdorf 156
V24	Gr.Inz.	Gallee Josef	.87/1	Gr.Inzersdorf 155
V25	Gr.Inz.	Gindl Gertrude	.41/1	Gr.Inzersdorf 118
V26	Gr.Inz.	Gößl Franz	.62/1	Gr.Inzersdorf 139
V27	Gr.Inz.	Hofmann Franz u.Maria	.157/1	Großinzersdorf 65
V28	Gr.Inz.	Hofstetter Herbert	.85/1	Gr.Inzersdorf 153
V29	Gr.Inz.	Holzhauser Ernst	.219	Gr.Inzersdorf 134
V30	Gr.Inz.	Höß Martha und Roman	.52/1	Gr.Inzersdorf 129
V31	Gr.Inz.	Kopp Josef	.152/1	Großinzersdorf 60
V32	Gr.Inz.	Kurz Manfred u.Helga	.36/1 u. 3515	Gr.Inzersdorf 113
V33	Gr.Inz.	Lehner Helmut	.138/1	Großinzersdorf 46
V34	Gr.Inz.	Loibl Karl u.Gertrude	.82/1	Großinzersdorf 150
V35	Gr.Inz.	Neuhuber Franz	.115/1	Großinzersdorf 25
V36	Gr.Inz.	Schuller Josef	.64/1	Großinzersdorf 141
V37	Gr.Inz.	Schuller Werner u.Franz.	.114/1	Großinzersdorf 24
V38	Gr.Inz.	Veit Herbert	.105/1	Großinzersdorf 15
V39	Loid	Berthold Leopold	85	Haupstraße 90
V40	Loid	Dollinger Franz	534	Winterseite 8
V41	Loid	Frohner Robert	506	Winterseite 54
V42	Loid	Glück Andreas	61	Sommerseite 44
V43	Loid	Glück Franz	127	Haupstraße 20
V44	Loid	Glück Karl	95	Hauptstraße 68
V45	Loid	Helm Johann	361	Kirchenstraße 49
V46	Loid	Lobener Erich	109	Winterseite 39
V47	Loid	Schuckert Andreas	368	Kirchenstraße 55
V48	Loid	Zillinger Johann	8	Sommerseite 5
V49	Mau	Bauer Ernst	279/2	Maustrenk 43
V50	Mau	Bauer Herbert	339/1	Maustrenk 61
V51	Mau	Graf Josef	211/1	Maustrenk 146
V52	Mau	Huber Leopold	320/1	Maustrenk 56
V53	Mau	Koller Leopold	213/3	Maustrenk 19
V54	Mau	Löffler Franz	758/6	Maustrenk 198
V55	Mau	Panzer Franz	116	Maustrenk 71
V56	Mau	Schöberl Josef	294/1	Maustrenk 47
V57	Mau	Steineder Anton	152	Maustrenk 107
V58	Mau	Wiesinger Walter	300/1	Maustrenk 50
V59	Wd.Bgt.	Ehm Gertrude	65	Wd.Baumgarten 40
V60	Wd.Bgt	Ehm Leopold	48	Wd.Baumgarten 80
V61	Wd.Bgt.	Andre Erich	157	Wd.Baumgarten 68
V62	Wd.Bgt.	Böswirth Franz jun.	44	Wd.Baumgarten 84
V63	Wd.Bgt.	Böswirth Franz u Rosina	41/2/1/3	Wd.Baumgarten 97
V64	Wd.Bgt.	Gantner Edith	167	Wd.Baumgarten 20

V65	Wd.Bgt.	Hasiner Christine	49	Wd.Baumgarten 77
V66	Wd.Bgt.	Kunst Johannes	17/3	Wd.Baumgarten 109
V67	Wd.Bgt.	Marchart Theresia	140	Wd.Baumgarten 63
V68	Wd.Bgt.	Marchsteiner Johanna	1819/2	Wd.Baumgarten 142
V69	Wd.Bgt.	Schneider Franz	166/1	Wd.Baumgarten 103
V70	Wd.Bgt.	Seimann Rosa	148	Wd.Baumgarten 65
V71	Wd.Bgt.	Wiedermann Johann jun.	96	Wd.Baumgarten 55
V72	Wd.Bgt.	Wiedermann Johann sen.	91	Wd.Baumgarten 53
V73	Zdf.	Denk Erhard	728/1	Alte Marktstraße 20
V74	Zdf.	Ehm Walter	660	Alte Marktstraße 11
V75	Zdf.	Holzhauser Franz	117	Hauptstraße 9
V76	Zdf.	Kautz Johann	343/2	Stadtgrabengasse 2
V77	Zdf.	Mandl Josef	220	Hanggase 3
V78	Zdf.	Marchart Christian	741/4	Alte Marktstraße 8
V79	Zdf.	Schramm Johann	413	Friedhofgasse 15
V80	Zdf.	Schuster Josef	470/2	Großinzersdorferstr.10
V81	Zdf.	Schweighofer Johann	652/2	Alte Marktstraße 9
V82	Zdf.	Schweighofer Josef	235/1	Hanggasse 9
V83	Zdf.	Wiedermann Johann	749/2	Wiesengasse 1a
V84	Gai.	Loibl Johann	57	Gaiselberg 8
V85	Ei.	Girsch Christoph	111	Eichhorn 18

Tabelle 9: land- und forstwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf (Erhebung 2008, Angaben ohne Gewähr)

Lfd. Nr. im Plan	KG	Name	Parzellennummer	Adresse
N1	Blu	Schüller Ilse	96	Blumenthal 54
N2	Blu	Stadler Johann	161	Blumenthal 3
N3	Ei	Andre Erwin	41	Eichhorn 27
N4	Ei	Artner Johann	18	Eichhorn 38
N5	Ei	Ertl Elisabeth	37	Eichhorn 29
N6	Ei	Koller Johann	172/2	Eichhorn 108
N7	Ei	Pausch Gerhard	10	Eichhorn 42
N8	Ei	Pfarr Karl	26	Eichhorn 34
N9	Ei	Strasser Franz	110/1	Eichhorn 19
N10	Ei	Windsteig Johann	33	Eichhorn 31
N11	Gai	Bauer Elfriede	136/1	Gaiselberg 61
N12	Gai	Bruckner Manfred	41	Gaiselberg 17
N13	Gai	Bruckner Walter	65	Gaiselberg 1

N14	Gai	Geissler Erhard	1	Gaiselberg 39
N15	Gai	Karpf Elvira	101	Gaiselberg 81
N16	Gai	Karpf Gottfried	32	Gaiselberg 23
N17	Gai	Kopp Marianne	161/4	Gaiselberg 124
N18	Gai	Kopp Walter	148	Gaiselberg 55
N19	Gai	Krenn Anton	37	Gaiselberg 19
N20	Gai	Loibl Johann	104	Gaiselberg 80
N21	Gai	Redl Johann	119	Gaiselberg 70
N22	Gai	Redl Leopold	25	Gaiselberg 26
N23	Gai	Schuster Christine	44	Gaiselberg 16
N24	Gai	Strahammer Leopold	51	Gaiselberg 11
N25	Gö	Bamer Herbert	193	Gösting 23
N26	Gö	Becher Gottfried	131	Gösting 2
N27	Gö	Ellend Werner	1752 (alte Parzellen-nummer 1131/13)	Göstingerstraße 2
N28	Gö	Geyer Adele	80/2	Gösting 132
N29	Gö	Hoffmann Ferdinand	153	Gösting 10
N30	Gö	Huber Johann	212	Gösting 32
N31	Gö	Huber Richard	18/2	Gösting 101
N32	Gö	Lang Beatrix	195	Gösting 151
N33	Gö	Rauscher Herbert	674/10	Gösting 139
N34	Gö	Stoiber Gerhard	321	Gösting 67a
N35	Gö	Strahammer Leopold	537/2	Gösting 160
N36	Gö	Strahammer Ingrid	40	Gösting 105
N37	Gr.Inz.	Follner Herbert	.7	Großinzersdorf 84
N38	Gr.Inz.	Hofstetter Hannelore	.19/1	Großinzersdorf 96
N39	Gr.Inz.	Schober Franz	.141/1	Großinzersdorf 49
N40	Gr.Inz.	Steinmayer Franz	.175	Großinzersdorf 14
N41	Loid	Diem Martina	122	Hauptstraße 28
N42	Loid	Dollinger Sylvia	130	Hauptstraße 14
N43	Loid	Flandorfer Christian	137	Hauptstraße 2
N44	Loid	Haberl Johanna	238	Blumenthalerstraße 10
N45	Loid	Helm Georg	417	Hauptstraße 17
N46	Loid	Lehner Gerhard	650	Lagerhausstraße 3
N47	Loid	Luxbacher Manfred	30	Sommerseite
N48	Loid	Prior Helene	649	Lagerhausstraße 2
N49	Loid	Reschenauer Theresia	491	Winterseite 76
N50	Loid	Schödl Herbert	91	Hauptstraße 78
N51	Loid	Schödl Renate	471	Hauptstraße 102
N52	Loid	Steineder Maria	16	Sommerseite 11
N53	Loid	Theil Monika	4494/2	Mühlgasse 13
N54	Loid	Wiesinger Irene	5025	Niedersulzerstraße 29

N55	Mau	Dalba Erwin	288/1	Maustrenk 45
N56	Mau	Koller Bernhard	253	Maustrenk 30
N57	Mau	Loibl Franz	278/2	Maustrenk 42
N58	Mau	Müller Johann	195	Maustrenk 24
N59	Mau	Steineder Stefan	236	Maustrenk 7
N60	Mau	Steinmayer Berfried	231	Maustrenk 9
N61	Mau	Steinmayer Erna	296/3	Maustrenk 214
N62	Wd.Bgt.	Keider Maria	86	Wd.Baumgarten 50
N63	Wd.Bgt.	Weber Johanna	99	Wd.Baumgarten 56
N64	Wd.Bgt.	Wiedermann Hermann	2432/12	Wd.Baumgarten 105
N65	Zdf.	Hofecker Franz u.Herbert	2671/2	Großinzersdorferstraße 7
N66	Zdf.	Keider Werner	144	Naglergasse 6
N67	Zdf.	Stoiber Roman	475	Johann Steineckgasse
N68	Gr.Inz.	Hofstetter Herbert	.85/1	Groß Inzersdorf 153
N69	Gr.Inz.	Lehner Gerlinde	.113/1	Groß Inzersdorf 23
N70	Gr.Inz.	Pertl Hermine	.148/1	Groß Inzersdorf 56
N71	Gö	Bauer Franz und Rosalia	181	Gösting 19

Tabelle 10: land- und forstwirtschaftliche Neben- und Zuerwerbsbetriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf (Erhebung 2008, Angaben ohne Gewähr)

2.2.2.2.1 Produzierende Betriebe

Die Stadtgemeinde Zistersdorf beherbergt, neben einer Vielzahl von gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben, sechs Betriebe, die rein als "produzierende Betriebe" (mit entsprechenden Standortanforderungen) einzustufen sind (siehe nachstehende Tabelle).

Lfd. Nr. im Plan	KG	Inhaber	Art des Betriebes	Anz.d. Mitarb.	Parzellennummer	Adresse
[1[9]	Mau	Latschenberger	Hühnerfarm	k.A.	777	Maustrenk 213]
2	Zdf.	Rohöl Aufsuchungs AG	Ölförderung	k.A.	mehrere Parzellen	Spitalgasse 3 (Büro) an der L19 (Betrieb)
3	Zdf.	Biodiesel Raffinerie	Treibstofferzeugung	k.A.	4684/4	Industrieweg 10
4	Zdf.	Dürr	Anlagenbau	k.A.	4678/3	Dürrweg 2

[9] Anmerkung: Der Betrieb wurde zwischenzeitlich eingestellt.

[5[10]	Zdf.	Stetzl & Söhne GmbH	Anhängerfabrik	k.A.	180/3, 184/1, et. al.	Landstraße 15 - 17]
6	Mau	WMW Weinviertler Mischwerk Ges.m.b.H.& Co KG	Mischanlage	k.A.	1517/22	Maustrenk

Tabelle 11: produzierende Betriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf (Erhebung 2008, Angaben ohne Gewähr)

2.2.2.2.2 Dienstleistungsbetriebe

Laut Betriebsstättenerhebung im Zuge der Grundlagenforschung zum Örtlichen Entwicklungskonzept wurden im Jahr 2008 rund 180 Dienstleistungsbetriebe (siehe Tabelle 12) erhoben und im Betriebsstättenplan entsprechend kartiert:

Nr.	KG	Branche	Art des Betriebes	Adresse
1	Blu	EH	Weinhandel	Blumenthal 98
2	Gai	DL	Baumeister	Gaiselberg 20
3	Gai	DL	Rauchfangkehrer	Gaiselberg 131
4	Gö	DL	Vermögensberater	Gösting 136
5	Gö	Ga/Be	Restaurant und Fremdenzimmer	Am Steinberg 1
6	Gr.Inz.	DL	KFZ Mechaniker	Großinzersdorf 63
7	Gr.Inz.	Ga/Be	Gasthaus	Großinzersdorf 151
8	Gr.Inz.	DL	Konservierungsbetrieb	Großinzersdorf 148
9	Gr.Inz.	EH	Weinhandel	Großinzersdorf 205
10	Loi	Ga/Be	Gasthaus	Loidesthaler Hauptstr.2
11	Loi	DL	KFZ-Mechaniker	Sommerseite 24
12	Loi	DL	KFZ-Mechaniker	Loidesthaler Hauptstraße 4
13	Loi	Ga/Be	Gasthaus und Fremdenzimmer	Loidesthaler Hauptstr.52
14	Loi	DL	Installateur	Blumenthalerstraße
15	Zdf	öE	Gemeindeamt	Hauptstraße 12
16	Mau	DL	Straßenbau	Maustrenk 123
17	Wd.Bgt.	Ga/Be	Gasthaus	Windisch Baumgarten 61
18	Wd.Bgt.	DL	Maler	Windisch Baumgarten 85
19	Zdf	DL	Mechaniker	Schalthausgasse 1a
20	Zdf	DL	Transporte	Großinzersdorferstr.5
21	Zdf	EH	Autohaus	Umfahrungsstraße 30
22	Zdf.	DL	Bestattung	Kaiserstraße 24
23	Zdf	öE	Rettungsdienst	Windisch-Baumgartner-Straße 1
24	Zdf.	Ga/Be	Pizzeria	Kirchenplatz 16

[10] Anmerkung: Die Anhängerproduktion wurde 2014 eingestellt.

25	Zdf.	Ga/Be	Konditorei	Kirchenplatz 15
26	Zdf.	DL	Dachdecker- und Spengler	Wiesengasse 21
27	Zdf.	EH	Lebensmittelgeschäft	Spitalgasse 3
28	Zdf.	DL	Arzt	Kaiserstraße 10
29	Zdf.	EH	Drogeriemarkt	Hauptstraße 18-20
30	Blu	DL	Tischler	Blumenthal 60
31	Zdf.	DL	Rechtsanwalt	Hauptstraße 25
32	Zdf.	Ga/Be	Gaststube u Trafik	Schloßberggasse 6
33	Zdf.	EH	Elektrogeschäft	Schalthausgasse 3
34	Zdf.	DL	Frisör	Kirchenplatz 12
35	Zdf.	EH	Reisebüro	Hauptstraeß 6
36	Zdf.	DL	Arzt	Kaiserstraße 10
37	Zdf.	DL	Elektroinstallationen	Meierhofgasse 7
37	Zdf	EH	Gastroelektrogeräte	Meierhofgasse 7
38	Zdf.	DL	Gas-Wasserinstallationen	Hauptstraße 41
39	Zdf.	Ga/Be	Pizzeria	Hauptstraße 7
40	Zdf.	DL	Bank	Dreifaltigkeitsgasse 3
41	Zdf.	DL	Fahrschule	Landstraße 11
42	Zdf.	EH	KFZ-Teilehandel	Schalthausgasse 1
43	Zdf.	DL	Notar	Schloßgasse 2
44	Zdf.	EH	Waffengeschäft	Kirchenplatz 5
45	Zdf.	öE	Feuerwehr	Windisch-Baumgartner-Straße 3
46	Zdf.	DL	Praktischer Arzt	Hauptstraße 32
47	Zdf.	DL	Installateur	Landstraße 8
48	Zdf.	DL	Installateur	Umfahrungsstraße 1a
49	Zdf.	DL	Glaserei	Kaiserstraße 6
50	Zdf.	DL	Tischler	Moosgasse 23
51	Zdf.	EH	Innenausstattung	Hauptstraße 45
52	Zdf.	EH	Modegeschäft	Hauptstraße 49
53	Zdf.	EH	Lebenmittelgeschäft	Umfahrungsstraße 14
54	Zdf.	Ga/Be	Gasthaus	Hauptstraße 35
55	Zdf.	DL	Zahnarzt	Schloßberggasse 2
56	Zdf.	EH	Elektrogerätehandel	Dreifaltigkeitsgasse 4
56	Zdf.	DL	Elektroinstallationen	Dreifaltigkeitsgasse 4
57	Zdf.	EH	Optiker	Kirchenplatz 14
58	Zdf.	DL	Arzt	Kaiserstraße 10
59	Zdf.	Ga/Be	Pizzeria	Hauptstraße 27
60	Zdf.	Ga/Be	Gasthaus	Umfahrungsstraße 24
61	Zdf.	DL	Bestattung	Umfahrungsstraße 1
62	Zdf.	DL	Slender Yuo	Wiedengasse 9
63	Zdf.	DL	Dachdecker- und Spengler	Dürnkruterstraße 1
64	Zdf.	DL	Steinmetz	Dürrweg 3

65	Zdf.	Ga/Be	Gasthaus	Landstraße 1
66	Zdf.	DL	Werbeagentur	Frimbergergasse 2
67	Zdf.	EH	Blumengeschäft	Hauptstraße 8
68	Zdf.	DL	Schuster	Kaiserstraße 2
69	Zdf.	EH	Buchgeschäft	Dreifaltigkeitsgasse 1
70	Zdf.	Ga/Be	Chinarestaurant	Schlossplatz 6
71	Zdf.	EH	Schmuck und Stein	Hauptstraße 24
72	Zdf.	DL	Rechtsanwalt	Hauptstraße 37
73	Zdf.	EH	Apotheke	Kaiserstraße 10
74	Zdf.	EH	Trafik	Augasse 2
75	Zdf.	DL	Tierspital	Dürnkruterstraße 63
76	Zdf.	DL	Versicherung	Hauptstraße 17
77	Zdf.	EH	Blumengeschäft	Kirchenplatz 13
78	Zdf.	Ga/Be	Würstelstand	Schlossplatz
79	Zdf.	EH	Tankstelle	Umfahrungsstraße 28
80	Zdf.	öE	Postamt	Schlossplatz 3
81	Zdf.	EH	Trafik	Hauptstraße 5
82	Zdf.	EH	Modegeschäft	Hauptstraße 18-20
83	Zdf.	EH	Lebensmittelgeschäft	Augasse 2
84	Zdf.	DL	Maler	Frimbergergasse 11
85	Zdf.	DL	Zahnarzt	Kaiserstraße 10
86	Zdf.	DL	Taxi	Jungblutgasse 3
87	Zdf.	DL	Bürogebäude Tischlerei	Hanggasse 30
87	Zdf.		Betriebsgebäude Tischlerei	Dürrweg 4
88	Zdf.	DL	Elektro	Dürnkruterstraße 55
89	Zdf.	EH	HG Markt und Tankstelle	Bahnstraße 1-3
90	Zdf.	DL	Bank	Hauptstraße 37
91	Zdf.	DL	Tischler	Stadtgrabengasse 15
92	Zdf.	DL	Maler	Kaiserstraße 7 u. Schloßbergg.1
93	Zdf.	DL	Nähcenter	Hauptstraße 1
94	Zdf.	Ga/Be	Gasthaus	Kirchenplatz 22
95	Zdf.	EH	Schmuckgeschäft	Hauptstraße 10
96	Zdf.	EH	Bäckerei	Kirchenplatz 23
97	Zdf.	EH	Drogeriemarkt	Kirchenplatz 9
98	Zdf.	DL	Arzt	Kaiserstraße 11
99	Zdf.	Ga/Be	Cafehaus und Hotel	Hauptstraße 4
100	Zdf.	EH	Leder- und Spielwaren	Kirchenplatz 2
101	Zdf.	DL	Maler	Schalthausgasse 31
102	Gr.Inz.	DL	Hafner	Großinzersdorf 38
103	Zdf.	DL	KFZ Werkstätte	Schwemmstraße
103	Zdf.	DL	Autowaschanlage	Schwemmstraße 5
103	Zdf.	EH	Autohaus	Wiedengasse 12 u.14

104	Zdf.	EH	Videothek	Kirchenplatz 20
105	Zdf.	Ga/Be	Kneipe	Schwemmstraße 5
106	Zdf.	DL	Fotograf	Kirchenplatz 19
107	Zdf.	EH	Lebensmittelmarkt	Kaiserstraße 23
108	Zdf.	EH	Bäcker	Kirchenplatz 8
109	Zdf.	DL	Anhängerfabrik	Landstraße 14 u. 15
110	Zdf.	DL	Maler	Andreas Hofer Gasse 6
111	Zdf.	öE	die umweltberatung	Hauptstraße 12
112	Zdf.	DL	Versicherung	Kirchenplatz 21
113	Zdf.	EH	Textilfachgeschäft	Kirchenplatz 11
114	Zdf.	DL	Versicherung	Bahnstraße 8
115	Zdf.	DL	Bank	Hauptstraße 19
116	Zdf.	DL	Zimmermann	Bahnstraße 20
117	Zdf.	EH	Reinigungsbedarf (Putzmittel)	Kirchenplatz 3
118	Zdf.	DL	Friseur	Kirchenplatz 1
119	Zdf.	DL	Putzerei	Mundtgasse 2
120	Ei	EH	Reitshop	Eichhorn 99
121	Ei	DL	Bank	Eichhorn 66
122	Ei	EH	Kaufhaus	Eichhorn 53
123	Gai	DL	Reiterhof	Gaiselberg 59
124	Loi	DL	Bank	Loidesthaler Hauptstraße 1
125	Zdf.	öE	Bauhof	Umfahrungsstraße 22a
126	Mau	DL	Bank	Maustrenk 168
127	Zdf	öE	Bodenschutz	Dürnkruterstraße 12
128	Zdf	DL	Müllverbrennung	Am Ziegelwerk 4
129	Zdf	öE	Öffentl. Amt	Hauptstraße 12
130	Zdf	öE	Öffentl. Amt	Hauptstraße 35
131	Zdf	EH	Geschäft	Schloßgasse 4
132	Zdf	öE	Elisabethheim	Beethovengasse 8
133	Zdf	Ga/Be	Hotel	Hauptstraße 18-21
134	Zdf	öE	Euregiocenter	Hauptstraße 31-33
135	Zdf	öE	Straßenmeisterei	Industrieweg 2
136	Zdf	öE	Wasserversorgung	Dürrweg 1
137	Zdf	öE	Öffentl. Amt	Hauptstraße 17
138	Zdf	EH	Raumausstattung Frummel	Hauptstraße 18-20
139	Ei	DL	KFZ-Mechaniker	Eichhorn 20
140	Zdf	DL	KFZ Falke	Hanggasse 16
141	Zdf	EH	Kindermoden	Dreifaltigkeitsgasse 1
142	Zdf	öE	Heimpflege	Hauptstraße 35
143	Loi	öE	Kindergarten Loidesthal	
144	Gri	öE	Kindergarten Großinzersdorf	
145	Zdf	öE	Kindergarten Zistersdorf	

146	Zdf	öE	Volksschule	
147	Zdf	öE	Hauptschule	
148	Zdf	öE	Musikschule	
149	Zdf	öE	Polytechnischer Lehrgang	
150	Zdf	öE	Landesberufsschule	
151	Zdf	öE	Landes-Landwirtschaftskammer	Hauptstraße 17
152	Zdf.	EH	Trafik	Schloßberggasse 6
153	Zdf.	kE	Stadtpfarrkirche	Kirchenplatz
154	Zdf.	kE	Wallfahrtskirche Maria Moos	
155	Zdf.	kE	Stadtbücherei	Schlossplatz 6
156	Zdf.	kE	Stadtmuseum	
157	Zdf.	kE	Islamisches Bethaus	
158	Zdf.	Ga/Be	Heurigenlokal	Hauptstraße 9
159	Zdf.	Ga/Be	Heurigenlokal	Schlossberggasse 1
160	Zdf.	Ga/Be	Heurigenlokal	Alte Markstraße 9
161	Zdf.	EH	Getränkehandel	Großinzersdorfer Straße 3
162	Gö	Ga/Be	Heurigenlokal	Gösting 32
163	Gr.Inz.	Ga/Be	Heurigenlokal	Großinzersdorf 131
164	Gr.Inz.	Ga/Be	Heurigenlokal	Großinzersdorf 58
165	Gr.Inz.	Ga/Be	Heurigenlokal	Großinzersdorf 209
166	Mau	Ga/Be	Heurigenlokal	Maustrenk 56
167	Ei	DL	Erdarbeiten	
168	Zdf.	kE	Bethaus der Zeugen Jehovas	Bahnstraße 18a
169	Zdf.	öE	Sonderschule	Schloßplatz 6
170	Zdf.	DL	Pferdestall	Am Sportplatz 5
171	Zdf.	DL	Schreibbüro	Bahnstraße 4
172	Zdf.	DL	Softwareideen	Albrechtsstraße 11
173	Zdf.	DL	Musik- und Lichttechnikverleih	Großinzersdorferstraße 12a
174	Zdf.	DL	Hairstyling Sabine - mobile Friseurin	Hauptstraße 31-33/3/7
175	Zdf.	DL	ProSound Musikanlagenvermietung	Kirchenplatz 20
176	Zdf.	DL	PC-Service	Leopold Kunschakgasse 5
177	Zdf.	DL	Fenstervertrieb	Schalthausgasse 19
178	Ei.	EH	Hundeshop	Eichhorn 4
179	Gr.Inz	DL	Massageinstitut	Groß Inzersdorf 166

Tabelle 12: Dienstleistungsbetriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf (Erhebung 2008, Angaben ohne Gewähr): DL = Dienstleistung, EH = Einzelhandel, Ga/Be = Gastronomie/Beherbergung, kE = kulturelle Einrichtung, öE = öffentliche Einrichtung

In der Stadtgemeinde bestehen mehrere Betriebe des Beherbergungswesens und der Gastronomie. So finden sich zwei Hotels, eine Pension, drei

Cafes, drei Pizzerias, eine Konditorei, ein Würstelstand, mehrere Gasthäuser und Lokale sowie einige Heurigenlokale in der Stadt Zistersdorf selbst. In den Katastralgemeinden Blumenthal, Großinzersdorf, Loidesthal, Windisch Baumgarten und Maustrenk sind weitere Heurigenlokale, Gasthäuser und ein Landgasthaus vorzufinden.
Zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs tragen unter anderem vier Lebensmittelgeschäfte, zwei Bäcker, ein Hofladen, ein Drogeriemarkt und zahlreiche andere Einzelhändler bei.

Auch das Angebot an Dienstleistungen ist sehr vielfältig, so bestehen etwa mehrere Banken, Notare und Anwälte, Handwerker, Ärzte und KFZ-Mechaniker im Gemeindegebiet.

Wie bereits erwähnt bestehen zahlreiche Schulen in Zistersdorf, die zum einen Arbeitsplätze bieten, zum anderen die Kaufkraft der Schüler in die Stadt bringen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass entsprechend der Größe der Stadtgemeinde Zistersdorf eine ausreichende und vielfältige Versorgung der Bevölkerung gegeben ist.

2.3 Siedlungswesen

2.3.1 Bauland

Der gültige Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zistersdorf wurde in den Jahren 2006 und 2007 vollständig überarbeitet und digital neu-dargestellt, die Kartengrundlage stellt die digitale Katastermappe mit Stand 2003 dar. Seither wurden aufgrund der Entwicklung der Stadtgemeinde bereits acht notwendige Änderungen vorgenommen. Wobei nun die neunte Änderung im Rahmen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgt.

Wie erwähnt umfasst die Stadtgemeinde neun Ortschaften, von denen der Hauptort Zistersdorf städtische Strukturen aufweist – entsprechend sind hier Flächen nicht nur als Bauland Agrargebiet (BA) oder Bauland Wohngebiet (BW), sondern in zentraler Lage auch als Bauland Kerngebiet (BK) und größtenteils in Randlagen als Bauland Betriebsgebiet (BB) bzw. Bauland Industriegebiet (BI) ausgewiesen.

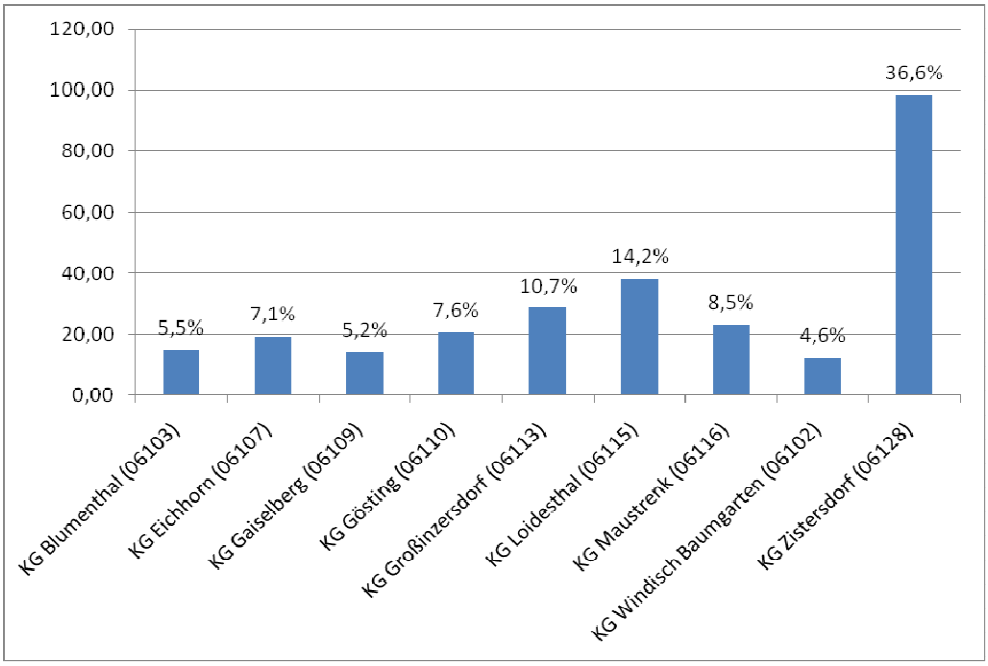


Abbildung 5: Wohnbauland (BA,BK,BW) nach Katastralgemeinden (Stand: Februar 2016). Gesamt (bebaut und unbebaut). Die städtische Struktur, mit ihren Einwohnerdichten, von Zistersdorf ist aus dieser Darstellung gut ablesbar: obwohl 51,9% der Gesamtbevölkerung auf die KG Zistersdorf fal-

len, verfügt diese über nur 36,6% des gesamten Wohnbaulandes. Aus der Wohnbaulandmenge der übrigen Katastralgemeinden (insbesondere aus der BA Fläche) lässt sich wiederum die agrarische Grundstruktur der Ortschaften ablesen.

In Loidesthal ist ein als Bauland Betriebsgebiet und der Bereich im Ortskern als Bauland Kerngebiet ausgewiesen, ansonsten überwiegt in den acht umliegenden Orten die Widmungskategorie Bauland Agrargebiet, lediglich die in den letzten Jahrzehnten neu geschaffenen Baulandflächen sind teilweise als Bauland Wohngebiet ausgewiesen. Flächen besonderer Nutzungsstruktur sind als Bauland Sondergebiet mit der entsprechenden Zusatzbezeichnung ausgewiesen. Hier sind Kellergassen und –berge, Kirchen, Schulstandorte und Reitsportanlagen zu nennen, in der KG Gösting weiters das Hotel-Restaurant Am Steinberg und in der KG Maustrenk eine Asphaltmischanlage und ein Intensivtierhaltungsbetrieb.

Die Baulandflächen sind räumlich auf die Ortsgebiete konzentriert, Ausnahmen stellen lediglich der genannte Intensivtierhaltungsbetrieb bei Maustrenk, das Hotel-Restaurant Am Steinberg und ein Reitsportbetrieb im Bereich des Antonhofes in der KG Loidesthal dar.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 88,00 km², davon sind derzeit rund 3,39 km² (rund 3,9% der Katasterfläche) als Bauland ausgewiesen – rund 2,68 km² davon sind Wohnbauland, 0,46 km² Betriebs- bzw. Industriebauland.

2.3.2 Baulandbilanz

Rund 80 % der in Zistersdorf als Bauland ausgewiesenen Flächen sind bebaut (siehe dazu: Plandarstellung Baubestand). Die Baulandreserve von rund 20 % begründen zum größten Teil in der mangelnden Verfügbarkeit der im Privatbesitz befindlichen Flächen, die nicht an Bauwerber verkauft, sondern für eventuellen Eigenbedarf zurückgehalten werden. Weiters sind Reserven im Betriebsbauland oftmals für eine allfällige Weiterentwicklung von bestehenden Betriebsstätten bevorratet.

	BA		BK		BW	
	bebaut	**unbebaut**	**bebaut**	**unbebaut**	**bebaut**	**unbebaut**
KG Blumenthal (06103)	10,40	4,27	0,00	0,00	0,00	0,00
KG Eichhorn (06107)	11,25	1,86	0,00	0,00	4,15	1,94
KG Gaiselberg (06109)	10,00	0,97	0,00	0,00	1,63	1,47
KG Gösting (06110)	12,45	5,00	0,00	0,00	1,70	1,35
KG Großinzersdorf (06113)	23,20	3,38	0,00	0,00	0,99	1,05
KG Loidesthal (06115)	25,65	5,39	0,25	0,00	3,52	3,38
KG Maustrenk (06116)	16,42	3,53	0,00	0,00	1,35	1,55
KG Windisch Baumgarten (06102)	11,07	1,29	0,00	0,00	0,00	0,00
KG Zistersdorf (06128)	13,61	1,81	9,56	0,43	56,79	16,06
	134,04	**27,49**	**9,81**	**0,43**	**70,14**	**26,81**

Tabelle 13: Bilanz des gewidmeten Wohnbaulandes der Stadtgemeinde Zistersdorf (in ha) (Stand: Februar 2015), nach Katastralgemeinden

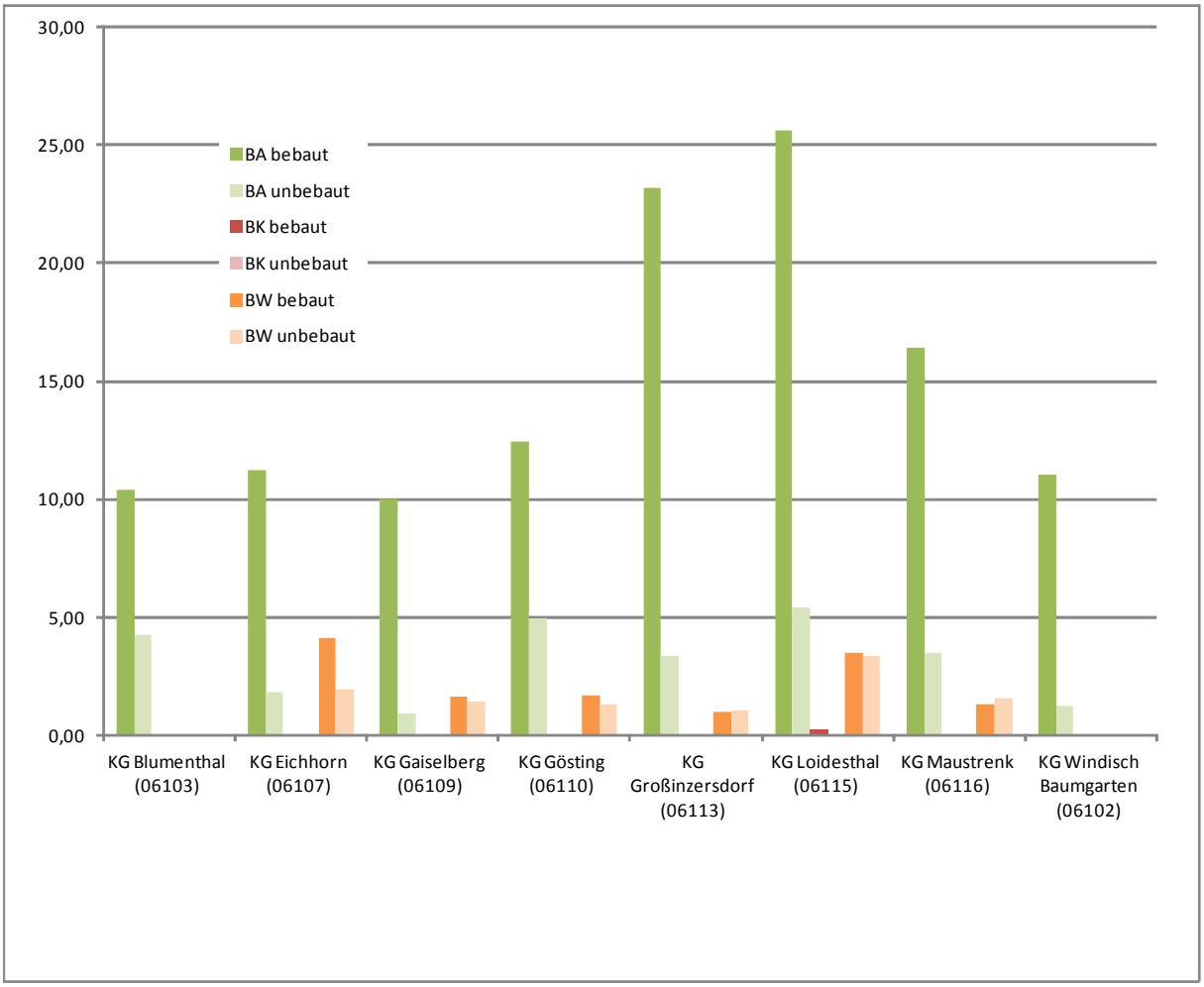


Abbildung 6: Flächenbilanz der Katastralgemeinden (ohne KG Zistersdorf) (in ha), Stand: Februar 2015. Die Widmungskategorie Bauland-Agrargebiet (BA) ist als die überwiegende Wohnbauland-widmung zu sehen.

Ein verhältnismäßig kleiner Anteil der Flächen ist derzeit als Aufschließungszone für die Widmungskategorien Bauland Wohngebiet ausgewiesen (rund 4 ha gemeindeweit, der größte Teil davon, mit rund 2,5 ha, in Zistersdorf selbst). Nennenswert sind die großflächigen Aufschließungszonen im Bauland Industriegebiet: rund 8 ha sind in der KG Zistersdorf als BI-A gewidmet.

	BB		BI		BS	
	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
KG Blumenthal (06103)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,02
KG Eichhorn (06107)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,02
KG Gaiselberg (06109)	0,00	0,00	0,00	0,00	1,62	0,00
KG Gösting (06110)	0,00	0,00	0,00	0,00	1,12	0,00
KG Großinzersdorf (06113)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,90	0,00
KG Loidesthal (06115)	0,50	0,00	0,00	0,00	1,72	0,00
KG Maustrenk (06116)	0,00	0,00	0,00	0,00	9,84	0,16
KG Windisch Baumgarten (06102)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,31	0,02
KG Zistersdorf (06128)	13,65	2,67	16,55	13,18	7,95	0,00
	14,15	**2,67**	**16,55**	**13,18**	**24,32**	**0,22**

Tabelle 14: Bilanz des gewidmeten Betriebsbaulandes (inkl. Bauland-Sondergebiet) der Stadtgemeinde Zistersdorf (in ha) (Stand: Februar 2015), nach Katastralgemeinden. Hier zeigt sich deutlich, dass der überwiegende Teil des Betriebsbaulandes in der KG Zistersdorf angesiedelt ist. Nennenswert ist darüber hinaus die Menge an Bauland-Sondergebiet in Maustrenk (rund 10 ha), das in seiner Nutzung Betriebsbauland gleichzusetzen ist.

2.3.3 Baulandbedarf

Lt. ÖROK-Prognose 2014 (Regionalprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz, gemeinsame Erstellung mit der Statistik Austria) ist für die Prognoseregion Zistersdorf (nördlicher Teil des Bezirks Gänserndorf) mit einem Bevölkerungswachstum bis 2030 um 2,3% zu rechnen (über alle Altersklassen betrachtet). Für die benachbarte Prognoseregion Laa/Thaya - Mistelbach - Poysdorf wird von einem Wachstum von 3,7% bis 2030 und für die Prognoseregion Gänserndorf / Groß-Enzersdorf / Marchegg (südlicher Teil des Bezirks Gänserndorf) mit prognostizierten 15,9% Wachstum bis 2030 ausgegangen.

Die Stadtgemeinde Zistersdorf liegt in der Wachstumsregion nördlich von Wien, in Nähe zur Entwicklungsachse der (verlängerten) Nordautobahn A5. Daher ist (vor diesem Hintergrund der günstigen Erreichbarkeit,

aber auch der hohen Lebensqualität, und der Lage im erweiterten "Speckgürtel" um die Bundeshauptstadt) von einer positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen wird der theoretische Baulandbedarf der Stadtgemeinde Zistersdorf bis zum Jahr 2030 abgeschätzt.

Tabelle 15: Baulandbedarfsberechnung Szenario 1, auf Basis der ÖROK-Prognose bis 2030, Prognoseregion Zistersdorf

	2014*	**2030**	
EinwohnerInnen (EW)	5.370	5.494	
Veränderung 2014 - 2030		+ 2,3%	
Haushalte (HH)	2.335	2.556	
EW/HH	2,25	2,15**	
Bedarf an Wohneinheiten		221	
Bedarf in m²***		132.600	m²
Bedarf in ha		13,26	ha

* Daten: Statistik Austria (für alle Szenarien)

** 2.335 Haushalte per 31.10.2013 (abgestimmte Erwerbsstatistik Statistik Austria), mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,25. Angenommene Verringerung der Belagszahl (EinwohnerInnen / Haushalt) von 2,25 auf 2,15 (anhaltender Trend zu Ein-Personen-Haushalten) (für alle Szenarien).

*** Angenommene 600 m² pro Wohneinheit (für alle Szenarien). Dieser Wert ist als Näherungs- (zur Berücksichtigung von Prognoseschwierigkeiten) und Mischwert (unterschiedliche Bebauungsstrukturen: Einfamilienhausparzellen mit über 600 m² Flächenbedarf pro Wohneinheit; verdichtete Bebauungsformen wir Reihenhäuser / Geschoßwohnungsbauten mit unter 600 m² / Wohneinheit) zu sehen.

Tabelle 16: Baulandbedarfsberechnung Szenario 2, auf Basis der ÖROK-Prognose bis 2030, Prognoseregion Laa/Thaya - Mistelbach - Poysdorf

	2014	**2030**	
EinwohnerInnen (EW)	5.370	5.569	
Veränderung 2014 - 2030		+ 3,7%	
Haushalte (HH)	2.335	2.590	
EW/HH	2,25	2,15	
Bedarf an Wohneinheiten		255	
Bedarf in m²		153.000	m²
Bedarf in ha		15,3	ha

Tabelle 17: Baulandbedarfsberechnung Szenario 3, auf Basis der ÖROK-Prognose bis 2030, Prognoseregion Gänserndorf - Groß Enzersdorf - Marchegg

	2014	**2030**	
EinwohnerInnen (EW)	5.370	6.224	
Veränderung 2014 - 2030		+ 15,9%	
Haushalte (HH)	2.335	2.895	
EW/HH	2,25	2,15	
Bedarf an Wohneinheiten		560	
Bedarf in m²		336.000	m²
Bedarf in ha		33,6	ha

Anmerkungen zu den Szenarien 2 und 3: Annahme, dass Zistersdorf aufgrund seiner Lagegunst einem höheren Bevölkerungsdruck als andere (nördlicher gelegene) Gemeinden der Prognoseregion ausgesetzt ist / wird. Die Prognosewerte für andere Prognoseregionen sollen daher eine Vergleichsbasis bieten.

Tabelle 18: Baulandbedarfsberechnung Szenario 4, auf Basis der Wanderungsbilanz von Zistersdorf seit 2001 (+6,7% in 10 Jahren; für die 15 verbleibenden Jahre bis 2030 [Prognosezeitraum] somit +10,1%) (unter der Annahme einer ausgeglichenen Geburtenbilanz)

	2014	**2030**	
EinwohnerInnen (EW)	5.370	5.913	
Veränderung 2014 - 2030		+ 10,1%	
Haushalte (HH)	2.335	2.750	
EW/HH	2,25	2,15	
Bedarf an Wohneinheiten		415	
Bedarf in m²		249.000	m²
Bedarf in ha		24,9	ha

Die vergleichende Gegenüberstellung des ermittelten Baulandbedarfs und der vorhandenen Baulandreserve zeigt deutlich, dass in den Bestandsreserven eine mehrfache (theoretische) Bedarfsdeckung erreicht werden könnte.

Tabelle 19: Vergleich Baulandbedarf - Reserveflächen (Wohnbauland), nach KGs (theoretische, prozentuelle Aufteilung auf Basis der Bevölkerungszahl 2011)

	Bedarf in ha				**Reserve in ha**
	Szenario 1	**Szenario 2**	**Szenario 3**	**Szenario 4**	
Blumenthal (2,6%)	0,34	0,39	0,87	0,64	4,27
Eichhorn (5,6%)	0,75	0,86	1,90	1,41	3,80
Gaiselberg (4,6%)	0,61	0,71	1,56	1,15	2,44
Gösting (5,5%)	0,73	0,84	1,85	1,37	6,36
Großinzersdorf (9,2%)	1,22	1,41	3,09	2,29	4,43
Loidesthal (11,4%)	1,51	1,74	3,83	2,83	8,77
Maustrenk (5,9%)	0,78	0,90	1,98	1,47	5,08

Windisch Baumgarten (3,3%)	0,44	0,51	1,12	0,83	1,29
Zistersdorf (51,8%)	6,87	7,92	17,40	12,90	18,30
Summe	**13,26**	**15,30**	**33,60**	**24,90**	**54,73**

Die im Entwicklungskonzept vorzusehenden Erweiterungsflächen sind nicht nur zur Bedarfsdeckung, sondern auch vor dem Hintergrund einer langfristigen Absicherung dieser Entwicklungspotenziale zu sehen (langfristige Sicherung, die über den Planungshorizont des Entwicklungskonzeptes hinausgeht). Aus gemeindepolitischer Sicht sind mehrere, definierte Flächen auch dafür wesentlich, entsprechende (Ver-)Handlungsoptionen offen zu halten. Darüber hinaus wird der Gemeinde durch das strategische Planungsinstrument eines Entwicklungskonzeptes auch eine wesentliche Grundlage für vorausschauende, zielgerichtete Grundstücksankäufe (aktive Bodenpolitik) in die Hand gegeben.

2.3.4 Bebauungsstruktur

Die ehemaligen Strukturen der Orte der Stadtgemeinde Zistersdorf ist noch größtenteils erkennbar – es handelt sich um typische Weinviertler Straßen-, Bach- oder Angerdörfer, lediglich Zistersdorf selbst wurde als Stadt mit einer Stadtmauer angelegt.

So weisen die meisten Orte eine Hauptstraße und eine oder zwei Hintausstraßen auf, in weiterer Folge haben sich die Siedlungskörper in Anknüpfung an diese Strukturen weiterentwickelt.

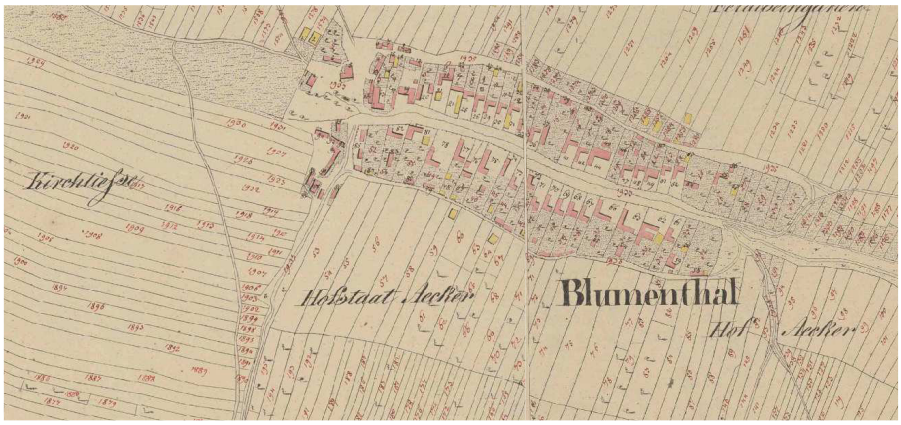
Die Gebäude der alten Ortskerne sind größtenteils in geschlossener Bebauungsweise angeordnet, erst in den neueren Siedlungen, die in den vergangenen Jahrzehnten angelegt wurden, findet sich die offene Bebauungsweise wieder.

Typisch sind die großen Baulandtiefen in den landwirtschaftlich geprägten Dörfern – zur Hauptstraße hin bestehen die Wohnhäuser, auf den bis

zu 100 m tiefen Parzellen liegen in weiterer Folge die Gärten und sind die landwirtschaftlichen Nebengebäude – Ställe, Scheunen, Schuppen – angeordnet.

Die gewachsenen Grundstrukturen der Orts sind auch weiterhin noch gut ablesbar. Diese haben sich im Laufe der Zeit nur wenig verändert. Einen guten Überblick über diese regionaltypische Siedlungsstruktur bieten historische Karten, wie insbesondere der Franziszeische Kataster (1821) (NÖ Landesarchiv), sowie die (kunst)historischen Einschätzungen des Dehio (Topographisches Denkmälerinventar, herausgegeben vom Bundesdenkmalamt):

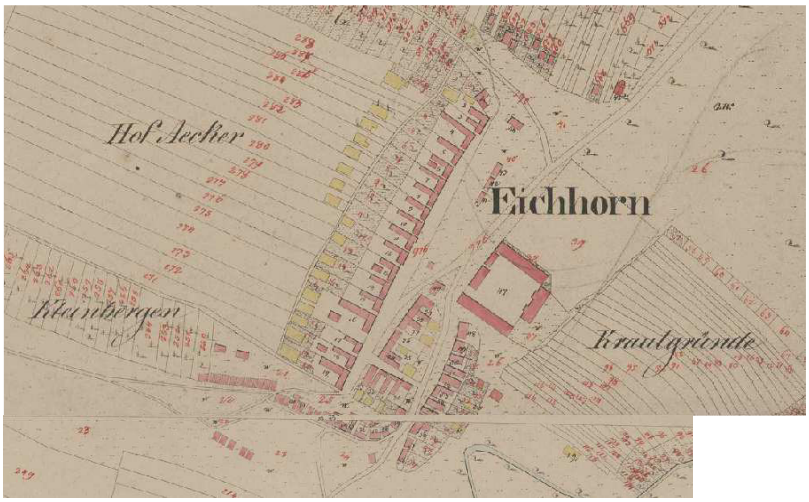
KG Blumenthal
Bachangerdorf. Der Anger ursprünglich mit weit zurückgesetzter Bauflucht. Lockere, meist eingeschoßige, traufständige Verbauung, Streck- und Hakenhöfe, vielfach mit Längslauben, z. T. auf Stützen. Kellergassen an der nördlichen und südlichen Hintausgasse. In lockerer Zeile meist schlichte traufständige Keller und Presshäuser, vereinzelt kleine Kellertore. Dahinter einzeln oder in Gruppen Längsscheunen in Ständerbauweise[11].



[11] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 66

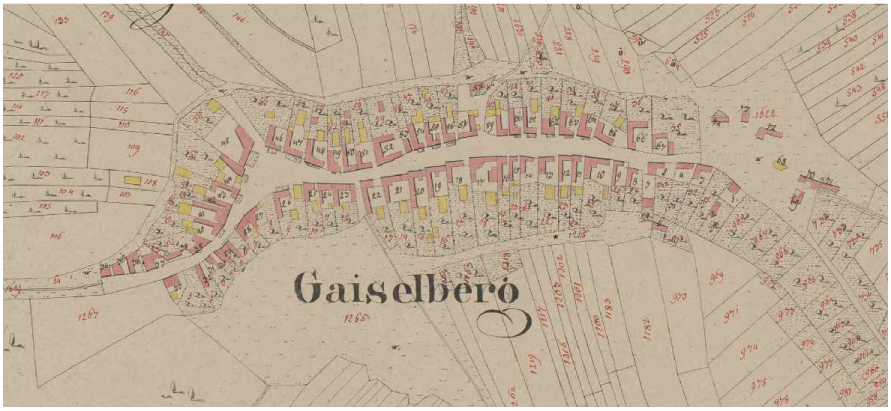
KG Eichhorn

zeilig erweitertes Straßenangerdorf auf einer Geländekante. Durchgehend geschlossene, meist eingeschoßige, traufständige Verbauung. Zeilige Erweiterung nach Osten und südlich in der Talsenke, z. T. mit giebelständigen Kleinhäusern. Streck- und Zwerchhöfe, meist Gassenfrontenhäuser, vielfach mit Längslauben, z. T. auf Stützen. An der westliche Hintausstraße geschlossene Reihe gemauerter Querscheunen und Gruppen von Längsscheunen. Kellergassen, im südlichen Ortsteil in Zeilen parallel zum Hang, am nördlichen Ortsausgang und an der Straße nach Niederabsdorf in Gruppen verbaut, trauf- und giebelständig (Holzgiebel), meist schlichte Keller und Presshäuser[12].



KG Gaiselberg

Straßenangerdorf. Anger leicht linsenförmig mit dreieckplatzartiger Erweiterung im Westen, östlich von der Kirche abgeschlossen. Durchgehend geschlossene, teils gestaffelte, meist eingeschoßige, traufständige Verbauung. Zwerchhöfe, meist Gassenfrontenhäuser, einige Streckhöfe, vereinzelt mit Längslauben, z. T. auf Stützen. Hinter den Höfen Längsscheunen in Ständerbauweise. Kellerviertel, östlich des Ortes in unregelmäßigen Gruppen und um den Hausberg in mehreren Zeilen, z. T. traufständig verbaut oder mit Holzgiebel, Keller und Presshäuser[13].

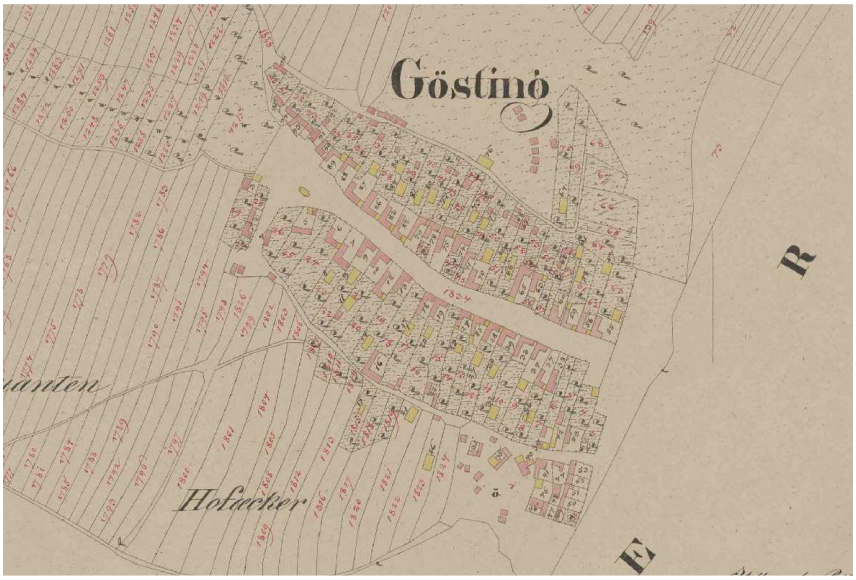


[12] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 177

[13] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 234f

KG Gösting

Grabenangerdorf. Ursprüngliche Zeile östlich der Kirche. Großteils geschlossene, meist eingeschoßige, traufständige Verbauung. Zeilige Erweiterung nach Norden und Westen. Zwerchhöfe, meist Gassenfrontenhäuser, vielfach mit Längslauben, z. T. auf Stützen. Kellergassen an den Hintausstraßen und am Ortsausgang Richtung Zistersdorf, in lockerer Zeile oder in Gruppen. Dazwischen Gruppen von Längs- und Querscheunen, gemauert oder in Ständerbauweise[14].



KG Großinzersdorf

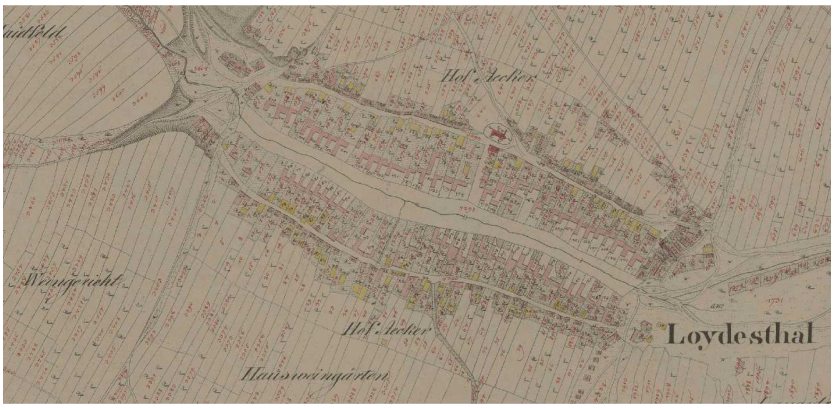
Straßenangerdorf. Ursprünglich linsenförmiger Anger, heute verbaut. Durchgehend geschlossene, überwiegend eingeschoßige, traufständige Verbauung. Zeilige Erweiterungen nach Süden und Nordwesten. Zwerchhöfe, meist Gassenfrontenhäuser, vielfach mit Längslauben, z. T. auf Stützen. An den Hintausstraßen stark versetzt, Reihe von Längs- und Querscheunen in Ständerbauweise. Kellergassen nördlich der Kirche, an den Straßen nach Loidesthal und zum Mittelfeld, zeilig verbaute, kleine Gruppe trauf- und giebelständiger, meist schlichter Keller und Presshäuser[15].

[14] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 296f

[15] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 335

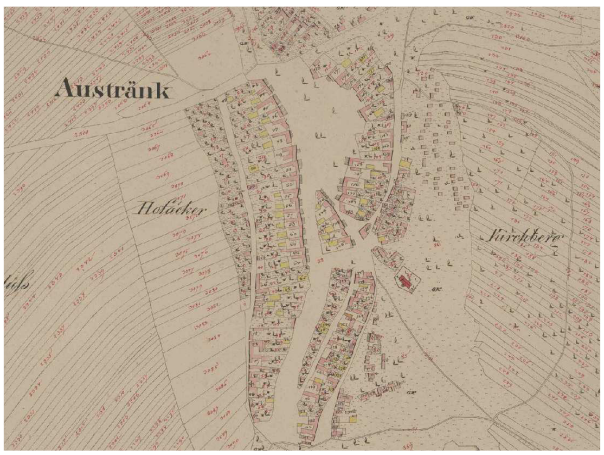
KG Loidesthal

Doppelzeilendorf. Im Kern Längsangerdorf mit zeiligen Erweiterungen im Süden und Westen. Großteils geschlossene, meist eingeschoßige, traufständige, am östlichen Ortsausgang gestaffelte Verbauung; hinter der Kirche vereinzelt giebelständig (Kleinhäuser). Zwerchhöfe, meist Gassenfrontenhäuser, einige Streck- und Hakenhöfe, vielfach mit Längslauben. An den Hintausstraßen einzeln oder in Gruppen Längs- und Querscheunen, in Ständerbauweise oder gemauert. Kellergassen, an den Hintausstraßen zwischen Wohnbauten in lockerer Zeile oder in Gruppen, meist traufständig verbaut, überwiegend schlichte Keller und Presshäuser, dazwischen kleine Kellerportale[16].



KG Maustrenk

Straßendorf an einer Geländekante. Ursprünglicher Anger im nördlichen Ortsteil vom Seiherbach durchflossen. Großteils geschlossene, meist eingeschoßige, traufständige Verbauung. Mehrzeilige Erweiterung gegen Süden und Westen. Zwerchhöfe, meist Gassenfrontenhäuser, vielfach mit Längslauben, z. T. auf Stützen. Im westlichen Ortsteil einige Streckhöfe (Kleinhäuser) mit Giebel. An der westlichen Hintausstraße und nördlich der Bundesstraße Gruppen von Längs- und Querscheunen in Ständerbauweise oder gemauert. Kellergassen nach Süden. Doppelzeilig und traufständig; entlang des Steingrabens in geschlossener Zeile giebelständig (Holzgiebel) verbaut und im östlichen Ortsteil in mehreren Zeilen parallel zum Hang locker und in Gruppen, trauf- und giebelständige Keller und Presshäuser[17].

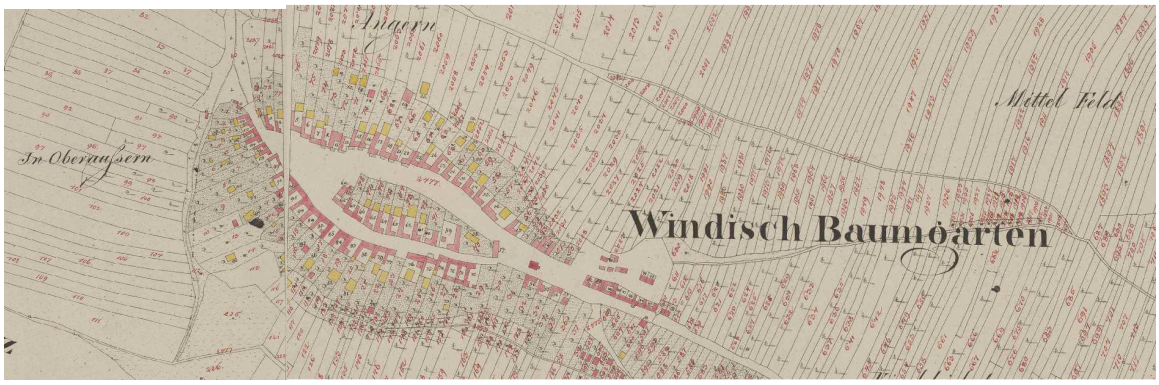


[16] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 681

[17] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 728f

KG Windisch Baumgarten

Linsenangerdorf. Die Randstraßen durchgehend, der südliche Anger großteils geschlossen, meist eingeschossig, traufständig verbaut, im Osten zeilige Erweiterungen. Zwerchhöfe meist Gassenfrontenhäuser, z. T. mit Längslauben. Kellerviertel am östlichen Ortsausgang. In lockerer Zeile, z. T. in Gruppen gestaffelt, meist giebelständig (Holzgiebel) verbaut, schlichte Keller und Presshäuser, vereinzelt mit Wohnstöckl[18].

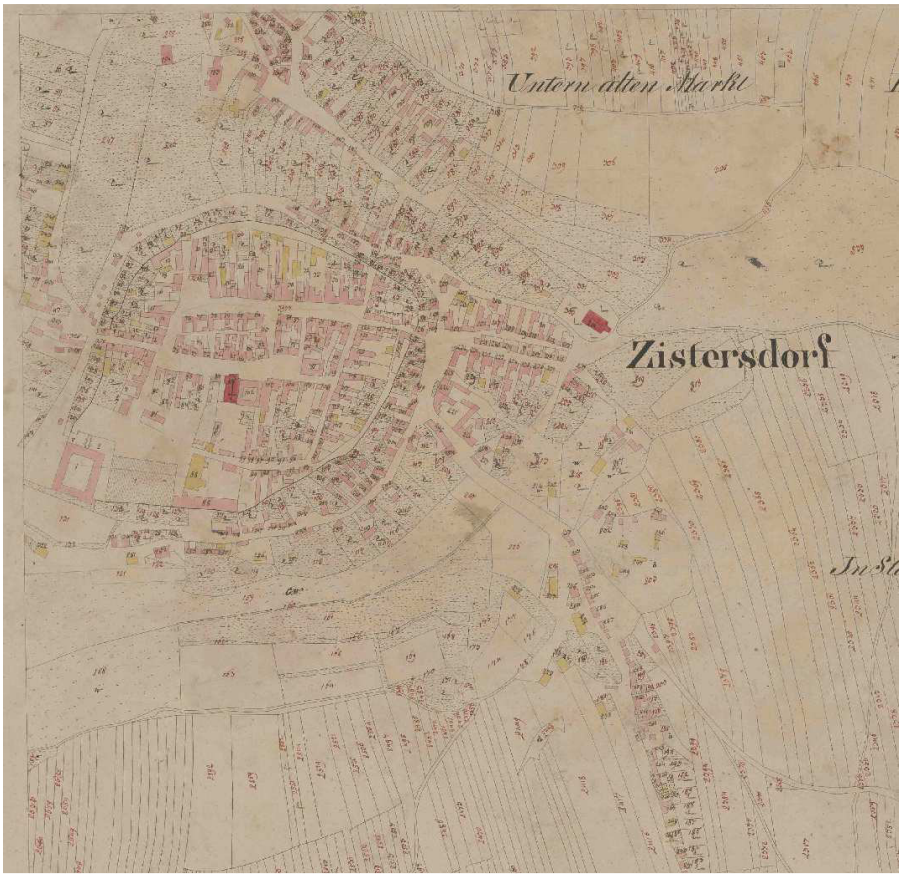


KG Zistersdorf

Planmäßige Gründungsstadt auf einer Anhöhe. Alter Markt, von den Kuenringern auf einer Lösskuppe südlich des Grabenangerdorfes planmäßige Stadtanlage mit wehrhafter Ringmauer, großem Rechteckplatz und Stadtburg im Südwesten. Innerhalb der zum Teil erhaltenen Stadtbefestigung mit dem heute verbauten Rechteckplatz weitgehend geschlossene Verbauung. Entlang der beiden dominierenden Straßenzüge Hauptstraße - Kaiserstraße und Kirchenplatz, und innerhalb des heute verbauten Platzes meist Ackerbürgerhäuser. Die Nebenstraßen, Meierhofgasse und Naglergasse, überwiegend mit eingeschossiger, traufständiger Verbauung; Zweckhöfe, z. T. Gassenfrontenhäuser. Nördlich der Stadt gelegenes Grabenangerdorf, sogenannter Alter Markt, zwischen Wenzelsberg, ehem. Hausberg und der ehemaligen Pfarrkirche Maria Moos, einzeilig verlaufend. Zeilige Erweiterungen entlang der erhöht gelegenen Stadtmauer (Stadtgraben-, Hang- und Schlossberggase), weiters gegen Norden, Osten und Süden. Gegen Westen jüngeres Siedlungsgebiet. Längs- und Querscheunen in Ständerbauweise im Hintaus der Alten Marktstraße, Neustiftgasse oder gemauert in geschlossener Zeile innerhalb der Hanggasse[19].

[18] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 1296

[19] aus: DEHIO NÖ Nördlich der Donau. Verlag Schroll & Co, Wien 1990, S. 1325


Untern alten Markt
Zistersdorf

2.4 Landschaftsraum

2.4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die naturräumlichen Gegebenheiten im Gemeindegebiet Zistersdorf wurden in zwei Schritten im Rahmen der Grundlagenforschung erhoben und analysiert.

Zuerst erfolgte eine **Sichtung relevanter Planungen und Vorgaben**. Hierbei wurde erhoben, ob für den Naturraum der Gemeinde Zistersdorf Planungen und Projekte auf regionaler, Landes-, Bundes- und EU-Ebene vorliegen, bzw. ob es relevante Festlegungen des Naturschutzes oder der Forstwirtschaft gibt.

Im Gemeindegebiet Zistersdorf liegen demnach keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Es bestehen auch keine Natura2000-FFH- oder –Vogelschutzgebiete, das nächstgelegene grenzt im Norden an das Gemeindegebiet an und liegt im Bereich des Steinberges auf Gebiet der Marktgemeinde Neusiedl an der Zaya. Dieses als „Weinviertler Klippenzone" bezeichnete Gebiet umfasst eine Fläche von rund 2,5 km².

Östlich von Blumenthal ist ein Naturdenkmal ausgewiesen. Naturparks oder –höhlen bestehen in der Gemeinde nicht.

Das von der Niederösterreichischen Landesregierung erarbeitete Naturschutzkonzept weist das Gemeindegebiet Zistersdorf drei unterschiedlichen Landschaftsräumen zu: der westliche Teil des Gemeindegebiets liegt im "Ladendorfer Hügelland", der mittlere Bereich im "Gaweinsthaler Hügelland" und der Osten des Gemeindegebietes im "Zistersdorfer Hügelland".

Das Gemeindegebiet liegt nicht im Gültigkeitsbereich Regionaler Raumordnungsprogramme. Demnach sind auch keine erhaltenswerten Landschaftsteile oder regionale Grünzonen festgelegt.

Die forstrechtlichen Festlegungen stellen sich wie folgt dar:

Laut Waldentwicklungsplan haben die kleineren Waldflächen im Gemeindegebiet Schutzfunktion, d.h. dass aufgrund der sehr geringen Waldausstattung den einzelnen Waldflächen (v.a. Windschutzgürtel) hinsichtlich Schutz vor Windverwehungen große Bedeutung zukommt. Auch die Wohlfahrtsfunktion ist mit besonderem öffentlichem Interesse ausgewiesen. Diese bezieht sich auf den Klimaeinfluss des Waldes.

Die Waldflächen im Osten und Westen des Gemeindegebietes - im Bereich von Eichhorn sowie von Blumenthal und Gaiselberg – sind nicht explizit als Schutz- oder Wohlfahrtswald ausgewiesen, daher als Nutzwälder zu klassifizieren.

Der zweite Schritt der Grundlagenforschung umfasste eine **Begehung vor Ort**, die der Erhebung der tatsächlichen naturräumlichen Ausprägung der Landschaft diente. Siedlungsgebiete, Kellergassen, Obstgärten und Lagerhallen wurden ebenso in einem Plan verzeichnet wie Waldflächen, verbuschte Flächen, Einzelbäume oder Alleen, Äcker, Brachen oder Wiesen, Ödland, Weingärten, Gewässer, landwirtschaftliche Wege usw.

Als Plangrundlage wurden die digitale Katastermappe und Orthofotos herangezogen. Soweit nachvollziehbar und möglich erfolgte die Erhebung parzellengenau, da diese Daten als Grundlage für das Landschaftskonzept dienten. Ausschlaggebend für Aussagen zur naturräumliche Ausstattung und Ausprägung sind der Gesamteindruck der Gemeinde und die flächige Verteilung der einzelnen Nutzungen, Strukturen und Elemente.

Auffällig ist der geringe Waldanteil an der Gemeindefläche – dieser liegt mit 8 % unter dem durchschnittlichen Waldanteil im Bezirk, der 13 % beträgt. Die größeren Waldflächen bestehen vor allem im Osten und Westen des Gemeindegebiets. Im übrigen Gemeindegebiet herrschen kleinere Waldflächen, vor allem Windschutzgürtel, vor. Im Gemeindegebiet dominiert der intensive Ackerbau.

Ein weithin sichtbares, raumwirksames Element stellt die Kirche / der Kirchturm von Großinzersdorf dar, weiters die Müllverbrennungsanlage östlich von Zistersdorf (bei Gösting).

Im Gemeindegebiet bestehen mehrere Bereiche die als Feuchtlagen der Stufe 11 (lt. österreichischer Bodenkarte) klassifiziert sind. In der Katastralgemeinde Zistersdorf betrifft dies Flächen, im Bereich der Kläranlage, sowie Flächen nördlich des Öltanklagers. Im südwestlichen Bereich der Katastralgemeinde Eichhorn besteht ebenfalls eine Feuchtlage im Übergang zur Katastralgemeinde Zistersdorf. Östlich des Siedlungsgebietes von Blumenthal im Bereich der Naturdenkmäler befindet sich auch eine Feuchtlage der Stufe 11. Ansonsten bestehen keine nennenswerten Feuchtflächen im Gemeindegebiet, da die wenigen Bäche weitgehend reguliert sind, bzw. zahlreiche Drainageanlagen bestehen.

In der Katastralgemeinde Maustrenk ist der Seiherbach vorzufinden, dieser verläuft durch das gesamte Siedlungsgebiet von Maustrenk, von Windisch Baumgarten nach Zistersdorf verläuft der Zistersdorfer Bach, in den auch der Göstingbach einmündet. Der Zistersdorfer Bach mündet im Osten in den Eichhornerbach, in den auch der Hubertusgraben mündet. Von Gaiselberg kommend verläuft der Großinzersdorfer Bach ebenfalls in Richtung Eichhorner Bach. Durch das Siedlungsgebiet von Blumenthal verläuft der Geißleitenbach/Loidesthaler Bach, dieser erstreckt sich durchs Siedlungsgebiet von Loidesthal und mündet im Gemeindegebiet von Velm-Götzendorf direkt in den Sulzbach. Der Ulrichsgraben wie auch der Hofbach verlaufen durch das Katastralgemeindegebiet von Loidesthal und münden in der Gemeinde Velm-Götzendorf in den Sulzbach.

In den vergangenen Jahren wurden einige Retentionsbecken errichtet. Sechs liegen im Bereich der KG Maustrenk, jeweils vier um das Ortsgebiet von Zistersdorf und in der KG Großinzersdorf, zwei in Gaiselberg und je eines in Eichhorn, Loidesthal und Gösting.

Weingärten befinden sich eher in der Mitte des Gemeindegebietes von der im Norden liegenden KG Gösting über Windisch Baumgarten, den westlichen Bereich von Zistersdorf, den nordwestlichen Bereich von Großinzersdorf, den Osten von Gaiselberg und den Norden und Nordwesten von Blumenthal bis in den westlichen und nordwestlichen Bereich von Loidesthal. In den Katastralgemeinden Eichhorn und Maustrenk sind nur wenige Weingärten zu finden.

Das Relief der Landschaft in der Gemeinde Zistersdorf ist flachhügelig und entspricht damit der typischen Weinviertler Hügellandschaft.

Diesbezügliche Erhebungen, sind im beiliegenden Plan „Naturraum" zu finden. Der Plan „Naturraum" stellt die Basis für die Erstellung des Landschaftskonzeptes dar. Dieses Konzept beinhaltet auch weiter detaillierte Ausführungen zum Naturraum und der Landschaft im Gemeindegebiet.

2.4.2 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen

Die Gemeinde Zistersdorf ist ausgestattet mit folgenden Einrichtungen, die Freizeit- und Erholungsmöglichkeit bieten:

In der Katastralgemeinde Zistersdorf stehen den Kindern ein großer Spielplatz im Bereich des Moosteiches (dieser ist als integrativer Spielplatz konzipiert, bietet somit auch Nutzungsmöglichkeiten für Menschen mit besonderen Bedürfnissen), ein Spielplatz im Bereich des Nö Landespflegeheimes und ein kleiner Spielplatz im Bereich der Dr. Hans Schadn-Gasse zur Verfügung. Weiters gibt es einen kleinen Fußballplatz im Bereich der Friedhofsgasse, einen großen Fußballplatz südlich des Schlossteiches und einen kleineren Trainings-Fußballplatz südlich des großen Fußballplatzes. Östlich des großen Fußallplatzes befinden sich vier Tennisplatzfelder und im Anschluss daran diverse Anlagen für den Pferdesport. Weiters befindet sich östlich des Kindergartens an der Umfahrungsstraße ein Kleinspielfeld mit einer Allwetterdecke, eine Weit-

sprunganlage, eine Hochsprunganlage, ein Beachvolleyballplatz und eine vierbahnige Kurzstreckenlaufbahn.

Durch das Gemeindegebiet führen der Radweg 925 (Bullendorf, Maustrenk, Zistersdorf und weiter nach Osten bis Drösing), der Muskateller (Obersulz, Blumenthal, an Gaiselberg vorbei nach Zistersdorf, durch Gösting zum Steinberg und weiter nach Prinzendorf, 91 (von Prinzendorf über den Steinberg nach Gösting und Zistersdorf, weiter nach Großinzersdorf, Loidesthal und Erdpreß), 918 (Prinzendorf, Windisch Baumgarten), 947 (Velm-Götzendorf, an Loidesthal vorbei, an Gaiselberg vorbei, an Windisch Baumgarten vorbei)

Weiters besteht ein Waldlehrpfad, in der „Nussallee" der südwestlich der Stadt Zistersdorf auf einem Rundweg nahe dem Retentionsbecken die heimischen Baumarten erläutert.

2.5 Verkehrswesen

Die folgenden Informationen sind der Strategie Verkehr aus dem Jahr 2007 und den Ergebnissen der landesweiten Mobilitätsbefragung 2003 entnommen bzw. basieren auf eigenen Erhebungen.

Aufgrund der steigenden Motorisierung und der Zunahme des grenzüberschreitenden Verkehrs rechnet man im Bereich des Weinviertels grundsätzlich mit einem weiteren Zuwachs des Verkehrsaufkommens.

2.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Motorisierung lag in Niederösterreich im Jahr 2006 bei 574 PKW und Kombi pro 1.000 Einwohner und damit um 12% über dem österreichischen Durchschnitt (509 PKW und Kombi pro 1.000 Einwohner).

Absolut gesehen bestehen beträchtliche regionale Abweichungen (siehe Tabelle). Einen deutlich überdurchschnittlichen Motorisierungsgrad weisen die Bezirke Mödling, Waidhofen an der Thaya, Tulln und Zwettl auf. Deutlich unterdurchschnittliche Werte zeigen die Bezirke St. Pölten, Waidhofen an der Ybbs, Wiener Neustadt und Lilienfeld auf. Niederösterreichweit hat der Motorisierungsgrad zwischen 1991 und 2006 um 40% zugenommen, wobei überdurchschnittliche Zuwachsraten vor allem in den Bezirken Amstetten, Gmünd, Horn, Melk, Mistelbach und Zwettl erreicht wurden. Diese Zuwächse liegen in schlechter Nahversorgung und hohen Pendlerzahlen begründet. Die geringsten Zuwächse wurden in Krems, St. Pölten und Wiener Neustadt verzeichnet, wo das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln das Mobilitätsbedürfnis der Bevölkerung verstärkt abdecken kann.

	1971	1981	1991	2001	2006
Krems a.d. Donau	160	350	420	520	545
St.Pölten	140	320	400	520	535
Waidhofen a.d. Ybbs	80	310	370	480	521
Wr.Neustadt	190	340	440	510	523
Amstetten	160	300	390	520	560
Baden	140	330	410	520	559
Bruck a.d. Leitha	130	310	400	530	565
Gänserndorf	130	330	420	540	588
Gmünd	140	290	400	540	582
Hollabrunn	120	300	400	530	573
Horn	140	310	410	550	589
Korneuburg	130	320	410	550	587
Krems	130	310	410	540	585
Lilienfeld	140	310	390	500	532
Melk	140	300	390	520	567
Mistelbach	100	290	390	540	591
Mödling	170	370	430	580	611
Neunkirchen	150	330	410	540	568
St.Pölten	150	310	400	530	573
Scheibbs	150	310	390	510	550
Tulln	140	340	430	550	599
Waidhofen a.d. Thaya	140	310	410	570	612
Wr.Neustadt	140	320	410	540	579
Wien-Umgebung	150	340	410	540	573
Zwettl	130	300	410	550	599
NÖ gesamt	**140**	**320**	**410**	**540**	**574**

Tabelle 20: Motorisierungsgrad in NÖ 1971-2006 – PKW je 1.000 Einwohner (Quelle: NÖ Strategie Verkehr 2007)

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung geht die Strategie Verkehr 2007 von einem Sättigungswert der Motorisierung von 700 PKW+Kombi je 1.000 Einwohner bis zum Jahr 2020 aus. Die letztgültigen Daten für den politischen Bezirk Gänserndorf besagen, dass der Bestand an Kraftfahrzeugen Ende 2007 77.515 Fahrzeuge betrug.

Art der zugelassenen Fahrzeuge	Bestand 31.12.2007	Neuzulassungen Jänner bis August 2008	Neuzulassungen September 2008
KFZ insgesamt	77.515	2.828	283
Motorfahr- Leicht- u. Motorräder	8.512	527	41
Personenkraftwagen	54.415	1.912	192
Lastkraftwagen und Omnibusse	5.168	238	36
Zugmaschinen und selbstfahrende Arbeitsmaschinen	9.420	151	14

Tabelle 21: KFZ - Neuzulassungen 2007 bzw. 2008 im Verwaltungsbezirk Gänserndorf (Quelle: Homepage der NÖ Landesregierung am 5. Jänner 2009 http://www.noe.gv.at/Land-Zukunft/Zahlen-Fakten/KFZ-Neuzulassungen/KFZ-Neuzulassungen_Gaenserndorf.html)

Die Anzahl der Neuzulassungen zeigt den Trend, zu trotz steigenden Treibstoffpreisen immer weiter zunehmendem motorisierten Individualverkehr, begünstigt unter anderem durch ein unzureichendes und kostenintensives Angebot des öffentlichen Verkehrs.

2.5.2 Grenzüberschreitender Verkehr

Die Öffnung der Grenzen zum Osten und das damit verbundene Verkehrsaufkommen brachen 1989 ziemlich unerwartet über die Ostregion herein. Mittlerweile sind moderate Zuwachsraten im Personenverkehr zu beobachten. Als Ursache dafür gelten die wirtschaftlichen Umstellungsprozesse in den Reformstaaten. Trotzdem ist unbestritten, dass sich die Verkehrsbeziehungen seit der Ostöffnung an bestimmten Routen bereits vervielfacht haben und im Verlauf der weiteren wirtschaftlichen Konsolidierung noch weiter ansteigen werden, sodass in diesen Relationen auch infrastrukturelle Maßnahmen rasch zu realisieren sind. Es ist allerdings zu bemerken, dass in den letzten zehn Jahren der Binnenverkehr mehr gewachsen ist als der grenzüberschreitende Verkehr.

Derzeit wird die Weinviertelautobahn A5 von Schrick bis Poysbrunn ausgebaut, geplant ist, dass bis Ende 2017 der Verkehr von Schrick bis Poysbrunn freigegeben werden soll. Der Anschluss bis zur Staatsgrenze bei Drasenhofen wird im Anschluss errichtet werden – die Bautätigkeiten sollen 2017 beginnen und 2018 abgeschlossen sein[20].

Es ist davon auszugehen, dass durch die veränderten Erreichbarkeiten im Zusammenhang mit der A5 vor allem Maustrenk durch zusätzlichen Verkehr betroffen sein wird (sowie die Stadt Zistersdorf selbst; siehe nachstehende Grafik). Die Verkehrsprognosen (im Zusammenhang mit der UVP für die A5) nehmen dabei eine Zunahme des DTV (durchschnittlich

[20] vgl. www.asfinag.at, Abfrage vom 31.05.2016

täglichen Verkehrs) von rund 500 Fahrzeugen je Richtung an. So sind insgesamt im Jahr 2025 rund 4.500 bis 4.600 KFZ / 24h für die B40 im Bereich Maustrenk prognostiziert (Querschnittsbelastung, im Planungsfall, somit mit erweiterter A5). Im Planungsnullfall (ohne A5) würde der DTV auf Höhe Maustrenk bei rund 3.400 KFZ / 24 h liegen[21]. Deutlich wird anhand nachstehender Grafik die Verlagerung der Verkehrsströme von der Relation Zistersdorf - Schrick hin zur Relation Zistersdorf - Wilfersdorf (Abnahme des DTV - im Planungsfall - im Bereich Gaiselberg; Zunahme für Maustrenk).

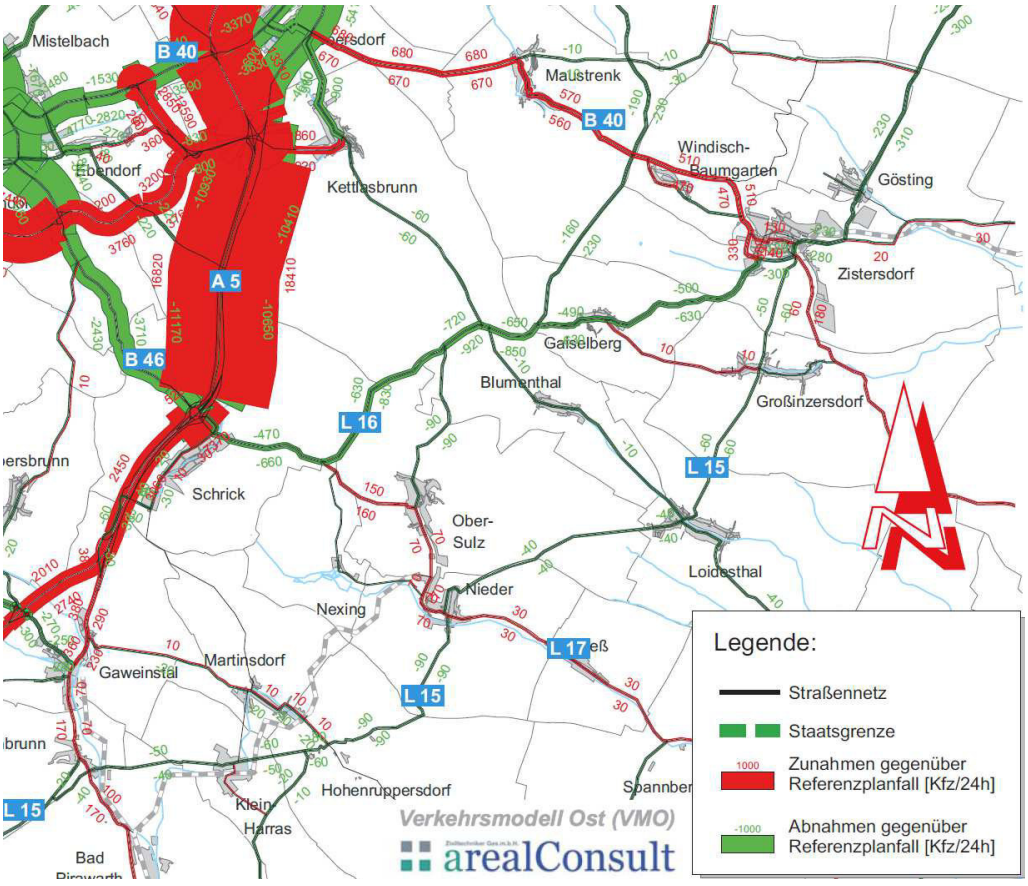


Abbildung 7: Maßnahmenplanfall (A5 Nord Vollausbau inkl. Umfahrung Drasenhofen), Planfall 2025, Differenzdarstellung zum Planungsnullfall 2025. arealConsult Ziviltechnikerges. m. b. H., 1140 Wien. Ergänzung zur Umweltverträglichkeitserklärung - Projektänderungen 2011 zur A5 Nordautobahn Schrick - Poysbrunn

[21] Anmerkung: Die Angaben und Werte stammen aus den Unterlagen zur Ergänzung der Umweltverträglichkeitserklärung - Projektänderungen 2011 zur A5 Nordautobahn Schrick - Poysbrunn. Beurteilungsgrundlagen Verkehr. Erarbeitet von arealConsult Ziviltechnikerges. m. b. H., 1140 Wien., für die ASFINAG.

2.5.3 Mobilität im Weinviertel

Die landesweite Mobilitätsstudie von 2003 zeigt für das Weinviertel folgende Ergebnisse auf.

Der werktägliche Anteil an PKW-LenkerInnen im Weinviertel ist mit 49% in Relation zu anderen Regionen Niederösterreichs relativ gering, die Anzahl der BenutzerInnen des öffentlichen Verkehrs mit 15% andererseits relativ hoch.

Werktags sind im Weinviertel 18% zu Fuß unterwegs, 8% mit dem Fahrrad, was den höchsten Anteil an RadfahrerInnen im Vergleich zu anderen niederösterreichischen Regionen bedeutet. Der werktägliche Außer-Haus-Anteil der Wohnbevölkerung im Weinviertel beträgt 87,6% und liegt damit genau im niederösterreichischen Durchschnitt.

2.5.4 Verkehr in Zistersdorf

Die Stadtgemeinde Zistersdorf liegt abseits überregional bedeutsamer Verkehrsachsen, das Verkehrsaufkommen wird durch Fahrten zwischen den Katastralgemeinden und Ziel-, Quell- und Transitverkehr (hauptsächlich auf der Landesstraße B40) bestimmt. Da kein Grenzübergang zur Tschechischen bzw. Slowakischen Republik in unmittelbarer Nähe liegt, ist das Verkehrsaufkommen trotz der Grenznähe verhältnismäßig gering. Die Autobahn A5 stellt die Hauptverbindung in den Norden/Süden dar, sie verläuft ca. 5 km westlich des Gemeindegebietes (knapp 11 km westlich der Stadt Zistersdorf) und trägt so zu einer verbesserten Erreichbarkeit der Gemeinde bei.

Das Gemeindegebiet wird von zahlreichen regional bedeutsamen Straßen durchquert, an erster Stelle ist die Landesstraße B40 zu nennen, die im Westen von Mistelbach nach Maustrenk und Zistersdorf führt und in östlicher Richtung weiter nach Dürnkrut verläuft.

Zahlreiche weitere Landesstraßen verbinden die Ortsgebiete der neun Katastralgemeinden miteinander, wie die Karte in nachfolgender Abbildung 8 zeigt.

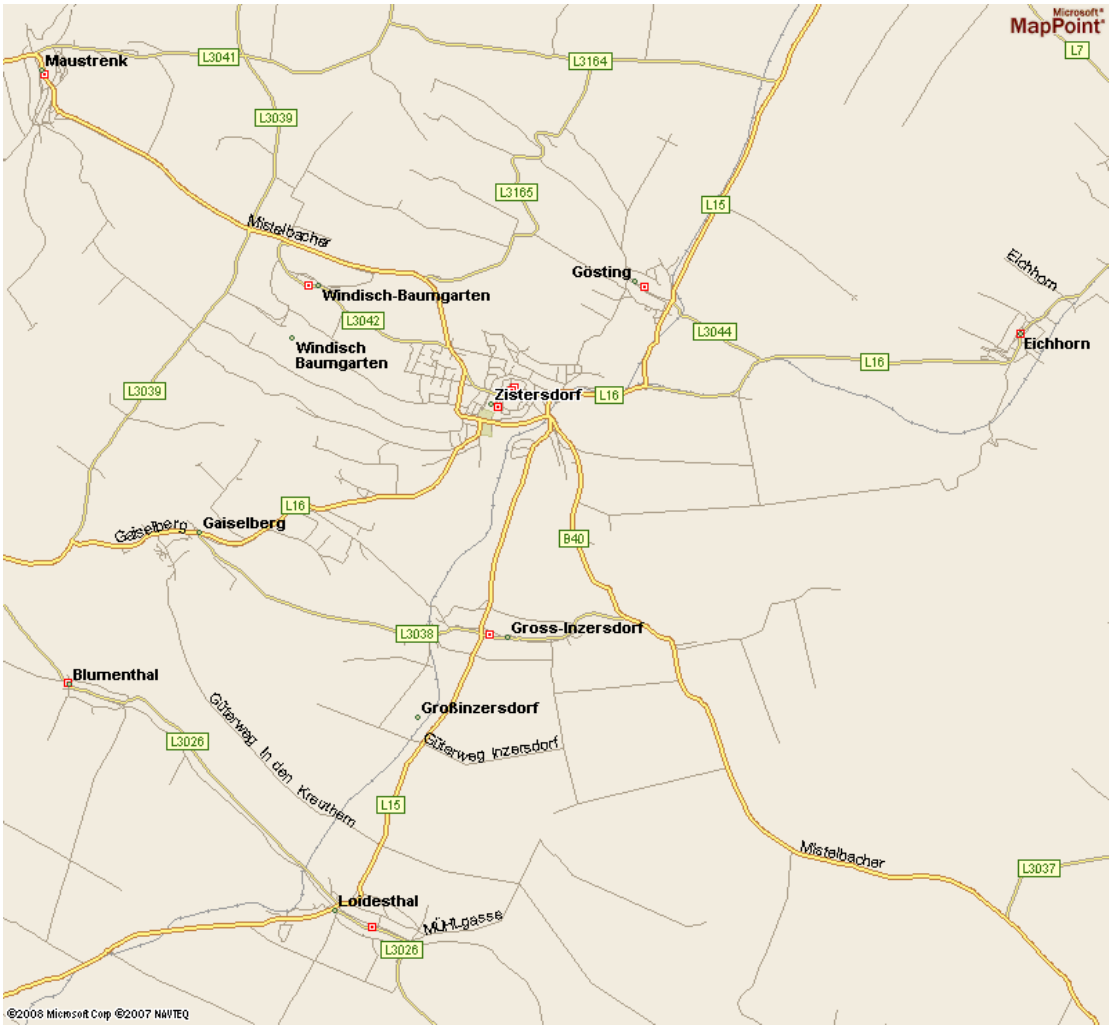


Abbildung 8 höherrangiges Straßennetz in der Stadtgemeinde Zistersdorf (Quelle: Microsoft Routenplaner, online-Abfrage am 30. September 2008)

So führt die L16 von Westen (Schrick bzw. Obersulz) kommend durch Gaiselberg nach Zistersdorf und weiter in östlicher Richtung nach Eichhorn und weiter nach Niederabsdorf. Die L15 stellt von Niedersulz kommend die Verbindung von Loidesthal und Großinzersdorf nach Zistersdorf und dem nördliche gelegenen Gösting dar, die Straße führt weiter nach Palterndorf im Zayatal. Windisch Baumgarten ist durch die L3042, die von der LB40 durch den Ort nach Zistersdorf führt, erschlossen. Blumen-

thal liegt an der L3026, die eine Verbindungsstraße zwischen der L16 und der L15 darstellt. Auf direktem Weg von Gaiselberg nach Großinzersdorf gelangt man über die L3038, die in östlicher Richtung weiter zur LB40 führt. Im Westen des Gemeindegebietes verläuft die L3039 in annähernd Nord-Süd-Richtung – sie zweigt westlich von Gaiselberg von der L16 ab und quert die LB40 zwischen Maustrenk und Windisch Baumgarten. Die Straße stellt eine regional wichtige Anbindung zum Zayatal dar und quert in Prinzen- bzw. Rannersdorf die LB48. An der nördlichen Grenze der Gemeinde verläuft die L3041 bzw. die L3164, die eine Verbindung von Maustrenk zum Steinberg und weiter nach Osten darstellt. Über die L3165 gelangt man nach Süden zur LB40.

Was den öffentlichen Verkehr betrifft bestehen zwar Bahntrassen im Gemeindegebiet, diese wurden jedoch vor mehreren Jahren stillgelegt: die Strecke von Niedersulz nach Loidesthal, Großinzersdorf und Zistersdorf sowie weiter Gösting und Palterndorf-Dobermannsdorf, wo sie auf die Bahntrasse des Zayatals stößt, wurde bereits teilweise rückgebaut, die Trasse vom Zistersdorfer Bahnhof über Eichhorn zur Nordbahntrasse wird derzeit zwischen der Nordbahn und der Müllverbrennungsanlage östlich der Stadt Zistersdorf für die Zulieferung des Mülls verwendet. Eine Initiative, auch die wenigen hundert Meter bis zum Bahnhof zu revitalisieren und so Pendlern eine Anbindung an die Nordbahn zu ermöglichen, hat bislang keine Reaktion der ÖBB bewirkt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe, die eine Anbindung nach Wien ermöglichen, sind der S2-Bahnhof in Mistelbach (ca. 10 km von der Gemeindegrenze bei Maustrenk entfernt), der Endbahnhof der Nebenbahn Sulz-Nexing – Obersdorf (ca. 3 km von der Gemeindegrenze bei Loidesthal entfernt) und die an der Nordbahn gelegenen Bahnhöfe Drösing (ca. 6 km von der Gemeindegrenze bei Eichhorn entfernt) und Dürnkrut (ca. 7 km von der Gemeindegrenze an der B40 entfernt).

Das Gemeindegebiet selbst wird durch mehrere Buslinien bedient, die – je nach Linienführung - eine Anbindung nach u.a. Floridsdorf, Wolkersdorf, Sulz im Weinviertel, Gänserndorf Jedenspeigen sowie Mistelbach und weitere Gemeinden des Zayatals bieten. Jede der Katastralgemeinden ist an die Stadt Zistersdorf angebunden, Verbindungen untereinander bestehen nur in einigen Fällen (zB Maustrenk – Windisch Baumgarten, Loidesthal – Blumenthal – Gaiselberg – Großinzersdorf, Loidesthal – Großinzersdorf). In der Stadt Zistersdorf werden sechs Bushaltestellen betrieben. In den übrigen Katastralgemeinden befindet sich meist nur jeweils eine Bushaltestelle, lediglich Windisch Baumgarten verfügt über zwei Haltestellen, wodurch der Großteil des Ortsgebietes innerhalb des 300-m-Einzugsbereiches liegt. In allen anderen Katastralgemeinden ergeben sich teilweise sehr große Bereiche der Ortsgebiete, die außerhalb des 300-m-Einzugsbereiches von Bushaltestellen liegen.

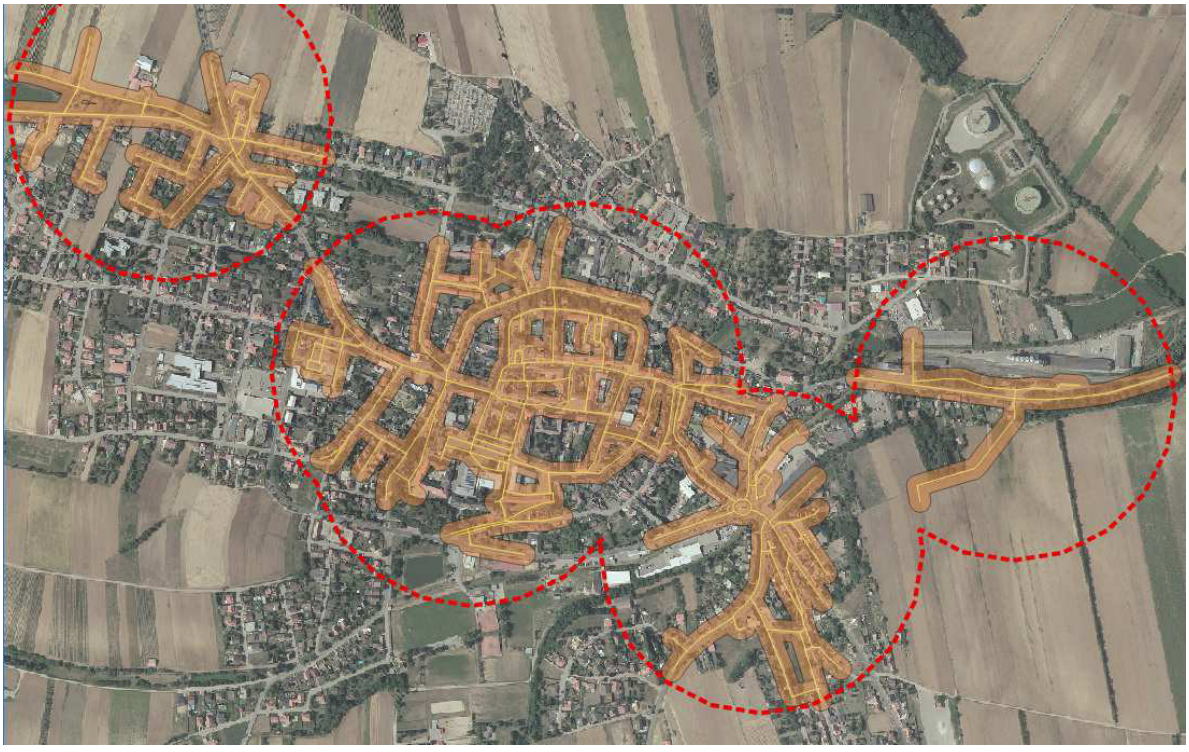


Abbildung 9: Einzugsbereiche Bushaltestellen in der Stadt Zistersdorf (300 m Radius um Haltestellen sowie 300 m echte Wegelängen, ausgehend von den Haltestellen). Eigene Berechnung und Darstellung 2016.

3 SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse (engl. Akronym für Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats) ist ein Werkzeug des strategischen Managements von Unternehmen oder Produkten. Bei der SWOT-Analyse wird sowohl eine Stärken-Schwächen- (Strength-Weakness) als auch eine Chancen-Risiko-Analyse (Opportunities-Threats) durchgeführt, um daraus eine Strategie für die weitere Unternehmensentwicklung ableiten zu können. Auf Gemeinden und ihre Situation umgelegt, ermöglicht die SWOT-Analyse eine Abbildung der Entwicklungspotentiale, aber auch –risken für die Zukunft.

3.1 Siedlungsraum

3.1.1 Stärken

Als positives Charakteristikum von Zistersdorf sind die weitgehend erhaltenen, geschlossen bebauten Ortskerne zu nennen, die nach wie vor das ursprüngliche Siedlungsbild abbilden und für eine flächensparende und ressourcenschonende Bebauung sorgen.

Der historische Stadtkern innerhalb der Stadtmauern stellt ein absolutes baulich räumliches Highligt des Siedlungsraumes in der Katastralgemeinde Zistersdorf dar, vor allem stellt die zum Teil noch gut erhaltene Blockrandbebauung einen wichtigen Faktor für die hohe Bebauungsdichte dar. Kompakte, gewachsene Strukturen finden sich auch in den übrigen Katastralgemeinden.

3.1.2 Schwächen

Die neu angelegten Siedlungen der vergangenen Jahrzehnte weisen durch die offene Bebauungsweise einen höheren Flächenverbrauch auf als herkömmliche Bebauungsstrukturen, auch sind durch die breiteren Straßenfronten der Bauplätze längere Erschließungsstraßen notwendig.

In der Katastralgemeinde Zistersdorf findet man innerhalb des Siedlungsgebietes einige größere landwirtschaftlich genutzte Flächen vor, die zum Teil als Grünland Land- und Forstwirtschaft und zum Teil als Aufschließungszonen gewidmet sind, jedoch nicht verfügbar sind.

3.1.3 Chancen

Die Siedlungserweiterungen der vergangenen Jahrzehnte erfolgten nach den damals üblichen Bebauungsmustern – offen angeordnete Einfamilienhäuser, die hohe Flächeninanspruchnahme und wenig Privatsphäre mit sich bringen. In Zistersdorf ist das Thema "Energie" seit jeher von hoher Bedeutung – die vergangenen 80 Jahre standen im Zeichen der Erdöl- und –gasgewinnung, mittlerweile werden durch die Müllverbrennungsanlage, die HTL und die Reihenhausanlage beim Hacheweg mit der Fernwärmeanlage neue Wege beschritten. Eine große Chance zur Weiterentwicklung besteht auch, diese Aspekte und Technologien bei der Ausweisung von Wohnbauland zur Anwendung zu bringen, um ein flächen- und ressourcensparendes Bauen zu ermöglichen.

Die Mobilisierung unbebauter Flächen in den Ortsgebieten wäre ein erster Schritt zur Verdichtung der Bebauungsstruktur und Verhinderung von Zersiedelung (Innen- statt Außenentwicklung). Das Ortsbild würde so gesichert werden und hohe Investitionen zur Schaffung neuen Baulandes könnten eingespart werden.

3.1.4 Bedrohung

Falls Innerorts vorhandene unbebaute Flächen auch in Zukunft nicht für Bautätigkeiten zur Verfügung gestellt werden, muss in Zistersdorf der Außenentwicklung der Vorzug gegeben werden, da neue Baulandflächen an den Ortsrändern geschaffen werden müssten. So werden zwar junge Gemeindebürger in der Gemeinde gehalten werden können, es wäre jedoch wirtschaftlicher und auch aus Gründen des Ortsbildes empfehlenswerter,

auf bestehende Baulandreserven zurückgreifen zu können. Zur Erhaltung der kompakten Strukturen ist es jedenfalls notwendig, Flächen in den Ortskernen zu nutzen und lediglich Abrundungen an dem äußeren Siedlungsrand vorzunehmen.

3.2 Wirtschaftsraum

3.2.1 Stärken

Aktive, landwirtschaftliche Betriebe sind hauptsächlich in den Ortsgemeinden zu finden, in der Stadt Zistersdorf selbst sind mittlerweile nur noch wenige landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Die übrigen landwirtschaftlichen Betriebe sind in den Ortsgemeinden angesiedelt. Diese Konzentration auf die ländlich geprägten Dörfer ermöglicht der Stadt Zistersdorf die Hervorhebung der städtischen Strukturen. Bisher ist es auch gelungen, landwirtschaftliche Betriebe auch im Aussiedlungsfall möglichst innerhalb bzw. im Nahbereich der kompakten Siedlungsverbände zu halten.

Das Ortszentrum von Zistersdorf ist historisch gewachsen – die Stadtmauer gibt eine gewisse Struktur vor, die Erweiterungen bis zur Umfahrungsstraße zählen ebenfalls zum Ortskern. Die gewachsenen Straßenzüge und historischen Gebäude bilden einen attraktiven Rahmen für das Leben im Stadtzentrum und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität für Einzelhandelsbetriebe und deren Kunden.

Die Funde von Erdöl und Erdgas in den 20er/30er Jahren des 20. Jahrhunderts brachten großen wirtschaftlichen Aufschwung für Zistersdorf, das über lange Zeit hinweg einer der Hauptproduzenten von Erdöl und –gas in Österreich war. Noch heute lukriert die Stadtgemeinde Einnahmen aus der Erdöl- und –gasförderung und ist weit über die Regionsgrenzen bekannt.

Zistersdorf verfügt im Süden und Osten der KG Zistersdorf über weitläufig ausgewiesene Industriegründe, für interessierte Betriebe stehen in diesem Bereich rechtskräftig gewidmete Flächen zur Verfügung.

3.2.2 Schwächen

Die Weinviertelautobahn A5 befindet sich 6 km westlich der Stadtgemeinde, aufgrund dieser Nähe stellt Zistersdorf einen interessanten Standort für betriebliche Nutzungen dar. Im Westen der Stadtgemeinde Zistersdorf befinden sich jedoch keinerlei gewidmete Flächen, welche für interessierte Betriebe zur Verfügung stehen.

3.2.3 Chancen

Die Lage der Stadtgemeinde Zistersdorf etwa 6 km (Maustrenk – die Stadt Zistersdorf liegt in knapp 11 km Entfernung) abseits der Weinviertelautobahn A5 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des hochrangigen Straßennetzes, gleichzeitig kann jedoch erwartet werden, dass die Bodenpreise nicht zu sehr steigen und so Zistersdorf einen attraktiven Standort für jene Betriebe darstellt, die nicht unmittelbar an der Autobahn zu liegen brauchen.

Ein Konzept für die Nutzung der bereits vorhandenen Betriebsflächen, sowie die Neuschaffung von Betriebsflächen im westlichen Bereich des Gemeindegebietes könnte der Stadtgemeinde Zistersdorf helfen, sich hinsichtlich möglicher Betriebe zu positionieren und würde das gezielte Ansprechen solcher ermöglichen.

3.2.4 Bedrohung

Die Lage abseits der derzeit in Bau befindlichen Weinviertelautobahn A5 kann zu einer Bedrohung des Wirtschaftsstandortes Zistersdorf werden, wenn entlang der Autobahn ausreichend Betriebsflächen zu günstigen

Preisen angeboten werden, so dass Betriebe keinen Anreiz sehen, sich in Zistersdorf anzusiedeln.

Die großen ausgewiesenen Betriebsgebiete befinden sich nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Zistersdorf, auch besteht kein gemeinsames Konzept für die Flächen. Ein Risiko besteht demnach in der Entscheidungsgewalt der Grundeigentümer, Flächen an jeden Interessenten zu verkaufen, die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Industrie- und Betriebsanlagen, die errichtet werden können.

Zistersdorf war jahrzehntelang für die Erdölförderung bekannt und eine Musterstadt auf dem Energiesektor - die neuen Technologien, die ohne die Nutzung fossiler Rohstoffe auskommen, lösen den Status jedoch ab. Verabsäumt die Stadt es, sich rechtzeitig neu zu orientieren, könnte die frühere Position rasch verloren gehen.

3.3 Land- und Forstwirtschaft

3.3.1 Stärken

Die Landwirtschaft ist im Gemeindegebiet Zistersdorf überwiegend vom Acker- und Weinbau geprägt. Die Ackerwertigkeit ist zum größten Teil mittel- bis hochwertig in der österreichischen Bodenkarte dokumentiert.

Der Weinbau hat seinen räumlichen Schwerpunkt vor allem im nördlichen, sowie im südwestlichen Bereich der Stadtgemeinde Zistersdorf. Auch westlich des Siedlungsgebietes von Zistersdorf und östlich des Siedlungsgebietes von Windisch Baumgarten, kann man eine Konzentration von Weinbauflächen erkennen.

3.3.2 Schwächen

Vor allem im Norden des Gemeindegebietes, wie auch im Westen und Südwesten des Siedlungsgebietes von Zistersdorf sind die dominanten Erdöl- und Erdgasgewinnungsanlagen zu erwähnen, diese Flächen sind für die Land- und Forstwirtschaft somit nicht nutzbar.

Aufgrund des äußerst geringen Waldanteils von ca. 8 % (ca. 13 % im Bezirk Gänserndorf) stellt die Waldbewirtschaftung keinen wesentlichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar.

Zum Teil bestehen im Gemeindegebiet großflächige Ackerflächen die aufgrund des Rückganges der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe und der zugleichen Zunahme an genutzter Fläche immer stärker an strukturierenden Elementen verlieren. Dies beruht vor allem auf der verstärkten Intensivierung der Bewirtschaftungsweise, aufgrund der stetigen Vergrößerung der zu bewirtschaftenden Flächen.

3.3.3 Chancen

Aufgrund des Anstiegs der liquidierten Sonden kommt es zum Rückbau der Erdöl-/ Erdgasgewinnungsanlagen und somit zu einer Rückgewinnung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen.

3.3.4 Bedrohung

Als Bedrohung für die Landwirtschaft ist der Rückgang der strukturierenden Elemente zu nennen, durch fehlende Windschutzgürtel, Alleen, Solitärbäume, Böschungen usw. kann es vermehrt zu Bodenerosionen kommen, dies kann in Folge zu Verlusten bei den Erträgen der Landwirtschaft führen.

3.4 Bevölkerungsentwicklung

3.4.1 Stärken

In der Stadtgemeinde Zistersdorf ist innerhalb der Jahre von 2001 bis 2011 eine positive Wanderungsbilanz von 6,7 % zu erkennen (positiver Saldo aus Zu- und Abwanderung). Die positive Wanderungsbilanz konnte in den letzten Dekaden (Jahrzehnten) die negative Geburtenbilanz (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) teilweise ausgleichen. Die anhaltend po-

sitive Wanderungsbilanz spricht somit für die Attraktivität von Zistersdorf als Wohngemeinde.

3.4.2 Schwächen

Die Bevölkerungszahlen sind seit 2001 am Sinken, von 2001 bis 2015 schrumpfte die Bevölkerungszahl um 4,1 %. Dies ist auf die anhaltend, deutlich negative Geburtenbilanz zurückzuführen. Daraus resultiert ein natürlicher Schrumpfungsprozess von rund 10% pro Dekade, der auch durch die deutlich positive Wanderungsbilanz nicht ausgeglichen werden kann. Die negative Geburtenbilanz ist insbesondere auf die Altersstruktur, mit vergleichsweise überrepräsentierter, älterer Bevölkerung (über 60Jährige) (im Vergleich zum Bezirks- und Landesschnitt) zurückzuführen.

3.4.3 Chancen

Der Ausbau des weiteren Abschnittes der Nordautobahn A5 (Schrick – Poysbrunn) stellt eine noch raschere Verbindung nach Wien her, dies kann zur Folge haben, dass sich in Zukunft mehr Personen in der Stadtgemeinde ansiedeln wollen und es so zu einem Bevölkerungsanstieg, somit einer vollständigen Kompensation der negativen Geburtenbilanz kommen kann. Ein höherer Anteil an älteren, nicht mehr im Erwerbsprozess stehenden Bevölkerungsgruppen kann dazu beitragen, dass intakte Vereinswesen, somit ehrenamtliche (das Gemeinwesen unterstützende) Tätigkeiten auch in Zukunft in voller Höhe aufrecht zu erhalten.

3.4.4 Bedrohung

Gerade in den infrastrukturell weniger gut ausgestatteten Katastralgemeinden besteht die Gefahr, dass durch eine anhaltend negative Geburtenbilanz langfristig gesehen das intakte Vereinsleben und Gemeinwesen in den Ortschaften gefährdet wird (Nachwuchsprobleme).

3.5 Verkehrliche Erschließung

3.5.1 Stärken

Die Landesstraße B40, die das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten durchläuft, ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit regionaler Zentren wie insbesondere Mistelbach. Die einzelnen Orte der Stadtgemeinde Zistersdorf sind mit niedrigerrangigen Landesstraßen erschlossen. So ist auch für diese eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Die B40 durchquert das Ortsgebiet von Zistersdorf, jedoch wird das Zentrum im Süden umfahren. Dies steigert die Aufenthaltsqualität der Bevölkerung deutlich, außerdem ist der Verkehrsfluss auf der Landesstraße gewährleistet.

Im Ortszentrum von Zistersdorf bestehen zahlreiche Parkplätze – im Bereich um den Kirchenplatz und die Hauptstraße ist eine Kurzparkzone festgelegt, es bestehen aber auch genügen Dauerparkplätze für die in der Stadt arbeitenden Menschen und für SchülerInnen. Darüber hinaus befindet sich an der Umfahrungsstraße im Bereich des Sportzentrums ein großer Parkplatz, welcher bei Veranstaltungen genutzt wird. Die Erreichbarkeit der Stadt für PKW-Lenker ist also sehr gut gegeben.

Die Bedienung der Gemeinde durch Buslinien ermöglicht es auch Personen, die über kein Kraftfahrzeug verfügen, von den Katastralgemeinden in die Stadt Zistersdorf und aus dem Gemeindegebiet in andere Gemeinden zu gelangen. So verkehren Busse nach u.a. Hohenau, Poysdorf und Mistelbach, die Verbindung nach Zistersdorf wird derzeit nur mit Umsteigevorgängen und Wartezeiten angeboten.

Das Gemeindegebiet selbst wird durch mehrere Buslinien bedient, die – je nach Linienführung - eine Anbindung nach u.a. Floridsdorf, Wolkersdorf, Sulz im Weinviertel, Gänserndorf, Jedenspeigen sowie Mistelbach und weitere Gemeinden des Zayatals bieten.

Jede der Katastralgemeinden ist an die Katastralgemeinde Zistersdorf angebunden, Verbindungen untereinander bestehen nur in einigen Fällen (zB Maustrenk – Windisch Baumgarten, Loidesthal – Blumenthal – Gaiselberg – Großinzersdorf, Loidesthal – Großinzersdorf).

3.5.2 Schwächen

Die disperse Verteilung der Bevölkerung auf das Gemeindegebiet – zwar sind die Ortschaften selbst sehr kompakt angelegt, jedoch bestehen die genannten großen Distanzen zu den jeweils benachbarten – bringt auch schwierige Erreichbarkeiten mit sich, da aufgrund der geringen Bevölkerungszahl kein rentabler Betrieb von öffentlichem Personennahverkehr aufrecht erhalten werden kann. Dadurch wird die Nutzung von PKWs notwendig.

Die Trasse der ÖBB, welche von Niedersulz kommend durch Loidesthal und Großinzersdorf führt, anschließend Zistersdorf quert und sich östlich des Ortsgebietes teilt – ein Ast führt nach Norden durch Gösting nach Palterndorf, der andere verläuft durch Eichhorn und mündet bei Drösing in die Trasse der Nordbahn ein – wurde vor einigen Jahren eingestellt und ist teilweise auch schon rückgebaut. Der Abschnitt von Drösing bis zur Müllverbrennungsanlage wurde zur Anlieferung an die Müllverbrennungsanlage revitalisiert. Die Wiederaufnahme des Personenverkehrs, um Zistersdorf und Eichhorn an die Nordbahn anzubinden, ist bislang jedoch nicht erfolgt.

3.5.3 Chancen

Eine Chance für Zistersdorf ergibt sich aus der derzeit in Bau befindlichen Weinviertelautobahn A5 (Abschnitt Schrick bis Poysbrunn und Abschnitt Poysbrunn bis Drasenhofen). Diese ermöglicht eine gute Erreich-

barkeit, die Lage abseits des Gemeindegebietes gewährleistet aber, dass keine Beeinträchtigungen auf die Bevölkerung wirken werden.

3.5.4 Bedrohung

Zistersdorf verfügt über eine grundlegende Versorgung an Buslinien, die auf ihren Routen zwischen Hohenau, Poysdorf und Mistelbach die Gemeinde anfahren. Aufgrund der überregionalen Bedeutung dieser Buslinien und der Bedeutung Zistersdorfs als Schulstandort ist mit keiner Verschlechterung des Angebotes an öffentlichen Verkehrsmitteln zu rechnen.

Die Fertigstellung der Weinviertelautobahn A5 zwischen Schrick und Poysbrunn ist für 2017 geplant, die Fertigstellung des weiteren Abschnitts von Poysbrunn bis zu der Staatsgrenze bei Drasenhofen ist für 2018 geplant – durch die Autobahn verbessert sich die Erreichbarkeit des Weinviertels deutlich und es ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Vor allem für Maustrenk und für Zistersdorf ist dabei mit einer Zunahme der Querschnittsbelastung zu rechnen.

3.6 Hochwasser

3.6.1 Stärken

Aufgrund der Hochwasserstudie aus dem Jahr 2002 (ZT Leisser) wurden zahlreiche Retentionsbecken im Gemeindegebiet in den vergangenen Jahren errichtet (zur Abwehr des Gefährdungspotenzials durch Oberflächenwasserabfluss / Hangwässer bei Starkregenereignissen). Sechs liegen im Bereich der KG Maustrenk, jeweils vier um das Ortsgebiet von Zistersdorf und in der KG Großinzersdorf, zwei in Gaiselberg und je eines in Eichhorn, Loidesthal und Gösting.

Die bestehenden Bäche im Gemeindegebiet sind weitgehend reguliert.

3.6.2 Schwächen

Die Hangwassergefährdung spielt bei Neuwidmungen im Gemeindegebiet eine große Rolle, da in vielen Bereichen nahe dem bestehenden Siedlungsgebiet die Hangwassergefährdung gegenwärtig ist.

Vor allem werden diesbezüglich die landwirtschaftliche Bewirtschaftungsform und die fehlenden Strukturelemente schlagend.

3.6.3 Chancen

Durch verstärkte Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung könnte die Hangwasserproblematik durch ein Zusammenwirken auf vielen Ebenen und zwischen vielen Akteuren, entschärft werden (z. B. geänderte Bodenbewirtschaftung, verstärkte Berücksichtigung bei Bauführungen,...) (zweckmäßiges Maßnahmenbündel).

3.6.4 Bedrohung

Eine Intensivierung der Bewirtschaftungsform (durch den anhaltenden Strukturwanden in der Landwirtschaft) könnte zu einer weiteren Ausräumung der Strukturelemente innerhalb der bewirtschafteten Flächen führen. Durch den Anstieg der genutzten Flächen und des Rückgangs der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, steigt die Größe der zu bewirtschaftenden Fläche pro Landwirtschaft an.

Die fehlenden Strukturelemente wie z.B. Alleen, Grüngürtel, Hecken, Böschungen, usw. könnten die Hangwassergefährdung empfindlich verschärfen.

3.7 Grün- und Freiraum

3.7.1 Stärken

Im Gemeindegebiet wird der Großteil der Freiflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt, natürlich gestaltete Flächen bestehen zwar, allerdings meist in kleinem Umfang und ohne Vernetzung.

Die großen Freiflächen, die im Gemeindegebiet bestehen, sind trotz der monotonen Bewirtschaftung als Stärke zu sehen, da sie großes Potenzial aufweisen. Hierbei handelt es sich z.B. um den Großinzersdorfer Bach und den Zistersdorfer Bach, die sich zum Eichhorner Bach vereinigen. Die Flächen entlang der Gerinne weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Ebenso ist das Albrechtstal südwestlich von Zistersdorf bei Spaziergängern beliebt.

Die Ortsgebiete sind teilweise (Maustrenk, Blumenthal, Gösting, Loidesthal und Großinzersdorf) von Bächen durchzogen, welche unverrohrt fließen und von Grünstreifen begleitet sind. Dies verleiht dem Ortsbild einen naturnahen Charakter.

In den weitläufigen Straßenzügen in den Orten der Stadtgemeinde bestehen oftmals auch Grünbereiche in Vorgärten oder im öffentlichen Raum, die zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität beitragen.

In der Stadt Zistersdorf besteht eine weitläufige Sportanlage, die sich von Süden her weit in das Stadtgebiet hineinzieht und durch die große unverbaute, begrünte Fläche eine gute Durchlüftung ermöglicht.

Alle Orte des Gemeindegebietes verfügen über Sportplätze. Meist handelt es sich um die typischen Mehrzweckrasenflächen, die hauptsächlich als Fußballplatz genutzt werden, in einigen Katastralgemeinden bestehen darüber hinaus Tennisplätze o.ä. Auch Spielplätze sind eingerichtet, die Versorgung mit Freizeiteinrichtungen kann also als gut bezeichnet werden.

3.7.2 Schwächen

Als Schwäche der Grün- und Freiraumgestaltung ist in Zistersdorf die fehlende Vernetzung zu nennen. Weder die Ortsgebiete noch die bestehenden Biotope sind untereinander mit attraktiven Grünzügen verbunden: es herrschen intensive Ackerwirtschaft sowie Weinbau und Erdölförderung vor. Die Landschaft ist nur wenig attraktiv, da sich durch die groß-

flächige Bewirtschaftung weite Blickbeziehungen ohne Abwechslungsreichtum ergeben. Die Wege zwischen attraktiven Bereichen weisen eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

Derzeit sind in den meisten Bereichen die Übergänge zwischen Siedlungsgebiet und „offener" Landschaft nur wenig gestaltet, die Wechsel sind sehr abrupt ausgeführt. Daraus ergeben sich schlechte Vernetzungen der Ortsgebiete mit dem jeweiligen Umfeld.

3.7.3 Chancen

Der Erholungswert der Landschaftsteile könnte gesteigert werden, indem lineare, punktuelle oder flächige Strukturelemente wie etwa Hecken, Wiesenstreifen, Solitärbäume, usw. geschaffen werden, die die vorhandenen Wege begleiten oder die strukturarmen großflächigen Bereiche strukturieren würden. Auf diese Weise würde nicht nur die Attraktivität der Wege, sondern auch die Funktion der Lebensräume für Fauna und Flora verbessert werden.

3.7.4 Bedrohung

Durch den Anstieg der genutzten Flächen und des Rückgangs der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, besteht die Bedrohung, dass bestehende Strukturelemente zugunsten der Intensivierung der Bewirtschaftungsweise ausgeräumt werden. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grünraumes führen.

3.8 Ver- und Entsorgung

3.8.1 Stärken

Fast alle Gebäude der Stadtgemeinde Zistersdorf sind an das Wasser- und Kanalnetz angeschlossen, darüber hinaus besteht auch für jedes Haus die Möglichkeit, einen Gasanschluss errichten zu lassen, da auch diese Leitungen im gesamten Gemeindegebiet vorhanden sind.

Die seit dem Jahr 2007 betriebene Kläranlage weist derzeit eine Kapazität von 9.000 Einwohnergleichwerten auf und kann auf 12.000 EGW erweitert werden, ist also auch für die weitere Zukunft ausreichend dimensioniert.

Die kompakte Bebauungsstruktur großer Teile der Ortsgebiete ermöglicht eine vergleichsweise kostengünstige Ver- und Entsorgung der Baulandflächen. Lediglich die in den vergangenen Jahrzehnten neu geschaffenen Siedlungen weisen einen höheren Flächenverbrauch auf.

Zistersdorf ist Standort von vier Kindergärten (einer in Loidesthal, einer in Maustrenk und zwei in Zistersdorf), einer Volks- und einer Hauptschule, einer Allgemeinen Sonderschule, einer Musikschule, einem Polytechnischen Lehrgang, einer Landesberufsschule und einer Höheren Technischen Lehranstalt. Die Hauptschule wird im Schulverband mit Ringelsdorf-Niederabsdorf geführt, die Allgemeine Sonderschule wird von Schülern aus den Gemeinden Hauskirchen, Neusiedl an der Zaya, Palterndorf-Dobermannsdorf, Ringelsdorf-Niederabsdorf, Sulz im Weinviertel und Zistersdorf besucht. Für die Bewohner der Gemeinde ist diese Vielzahl an Kindergärten und Schulen ein wesentlicher Vorteil, da die Kinder den Kindergarten und die Schulen unter Umständen sogar zu Fuß erreichen können. Weiters haben zwei praktische Ärzte, zwei Zahnärzte, zwei Internisten, ein Gynäkologe, zwei Kinder- und Jugendfachärzte, ein Augenfacharzt und ein Urologe ihre jeweiligen Praxen in der Stadt.

Für Jungfamilien stellt die Stadtgemeinde Zistersdorf deshalb einen attraktiven Wohnstandort dar.

3.8.2 Schwächen

Die Lage der neun Ortsgebiete von Zistersdorf auf einer Fläche von rund 88 km² (auch wenn die Ortschaften selbst kompakte Strukturen aufweisen) bringt hohe Kosten für Ver- und Entsorgungsinfrastruktur mit sich, die das Gemeindebudget übermäßig belasten.

Die steigende Anzahl an freistehenden Einfamilienhäusern bedingt einen sehr hohen Energieverbrauch – dies ist nicht nur hinsichtlich der Raumwärme zu verstehen; durch die offene Anordnung von Gebäuden steigt der Verbrauch von Bauland und somit auch die Aufwendungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Auch Zistersdorf ist von dieser Entwicklung betroffen – so bestehen in allen neun Orten Bereiche, die in den vergangenen Jahrzehnten aufgeschlossen wurden und entsprechend locker bebaut sind.

Derzeit werden für die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser überwiegend fossile Energieträger eingesetzt, was hinsichtlich des Klimaschutzes eine Schwäche darstellt, da hohe CO_2- und Schadstoffemissionen entstehen.

3.8.3 Chancen

Um den Energieverbrauch in Wohnhäusern zu senken und die Lebensqualität zu steigern, wird bei der Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen in Zukunft auf eine Südorientierung der Parzellen Wert gelegt. So können die Gebäude entsprechend einer optimalen aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie orientiert werden. Aus raumplanerischer Sicht können auch durch Baulandmobilisierung, Innenentwicklung und Nachverdichtung wertvolle Beiträge zum Klimaschutz geleistet werden.

3.8.4 Bedrohung

Als Bedrohung für den derzeitigen Lebensstandard der Zistersdorfer Bevölkerung ist eine mögliche Verknappung und damit verbundenen erheblichen Preissteigerung fossiler Rohstoffe zu sehen: abgesehen vom Image, das Zistersdorf durch die jahrzehntelange Gewinnung von Erdöl und Erdgas erlangt hat, werden die von diesen Energieträgern abhängigen Personengruppen gezwungen sein, zur Adaptierung ihrer Raumwärme- und Warmwassergewinnungsanlagen hohe Investitionen tätigen zu müssen.

3.9 Tourismus

3.9.1 Stärken

In der Stadtgemeinde Zistersdorf spielt der Weintourismus eine wesentliche Rolle; der qualitativ hochwertige Wein, die zahlreichen Kellergasse in den einzelnen Katastralgemeinden sowie die Heurigenlokale stellen große Anziehungspunkte dar.

Die geschichtliche Vergangenheit der Stadtgemeinde Zistersdorf prägte die Stadt enorm und trug zum heutigen Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns bei. Die Sehenswürdigkeit sind vor allem die Pfarrkirche mit dem Pfarrhof, welcher ehemals als Kloster geführt wurde, das Bürgerhaus auf dem Kirchenplatz, die zum Teil gut erhaltene Stadtmauer mit dem alten Stadttor im Norden, das Schloss, das Rathaus, die Dreifaltigkeitssäule, der Pulverturm, die Nikolaikapelle, die Wallfahrtskirche Maria Moss, der Meierhof mit dem Stadtmuseum, das Kaiser „Bründl" im Auwald, sowie der Moospark mit dem integrativen Spielplatz.

Im Norden des Gemeindegebietes erstreckt sich der Steinberg mit seinen 317 m, welcher einen sehr schönen Ausblick ermöglicht, auch der Radweg Muskateller führt direkt über den Steinberg. Für den Radtourismus bestehen der Radweg 925, der Muskateller, der Radweg 918 und der Radweg 947, welche durch das Gemeindegebiet führen.

Weiters bestehen im Gemeindegebiet Zistersdorf das Hotel Duch im Ortszentrum von Zistersdorf, das Stadtcafe (Pension) Zistersdorf sowie das Hotel-Restaurant Am Steinberg am nördlichen Rand des Gemeindegebietes. Weitere gastronomische Einrichtungen sind das Cafe/Konditorei Baumhackl, die Bäckerei/Cafe Geier, das Gasthaus zum goldenen Engel, das Gasthaus zur alten Post, das Gasthaus zum Grünen Baum, das Strassergut, das Lokal Blue Night, div. Pizzerien und einige Heurigenlokale.

In den Katastralgemeinden Blumenthal, Großinzersdorf, Loidesthal, Windisch Baumgarten und Maustrenk sind weitere Heurigenlokale, Gasthäuser und ein Landgasthaus vorzufinden.

3.9.2 Schwächen

Im nordöstlichen Weinviertel ist die Anzahl der Nächtigungstouristen eher gering und in den kälteren Jahreszeiten fällt der Wein- und Radtourismus aus.

3.9.3 Chancen

Als große Chance für die Stadtgemeinde Zistersdorf ist der Ausbau des Weintourismus anzuführen. Die Verbindung des Radtourismus mit dem Weintourismus wäre erstrebenswert. Eine solche Verbindung würde auch zu einer optimierten Auslastung der Beherbergungsbetriebe beitragen ("ausflugstouristische" Auslastung an den Wochenenden, "gewerbetouristische" Nutzung der Beherbergungsbetriebe an Werktagen).

3.9.4 Bedrohung

Falls sich die Region mit ihren Stärken nicht weiterentwickelt, besteht die Bedrohung, dass die Region und somit die Stadtgemeinde Zistersdorf nicht als Ausflugstourismusziel wahrgenommen wird bzw. somit gegenüber anderen, Weinviertler Regionen, aus touristischer Sicht an Bedeutung verliert.

3.10 Kultur

3.10.1 Stärken

Die wesentlichste Stärke von Zistersdorf ist aus kulturhistorischer und /-touristischer Sicht die historische (mittelalterliche) Stadtanlage mit teilweise noch gut erhaltenen Befestigungsanlagen (Stadtmauer,...). In-

nerhalb des historischen Zentrums finden sich zahlreiche Baudenkmäler. Neben zahlreichen Kirchen (in jeder Ortschaft) sind besonders die Stadtpfarrkirche Zistersdorf und die Wallfahrtskirche Maria Moos (ebenfalls in der Stadt Zistersdorf) weithin sichtbar, somit entsprechende Merkmale und Brennpunkte. Maria Moos ist nach wie vor Ziel zahlreicher, traditioneller Wallfahrten.

Die regionaltypischen Kellergassen sind mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen aus dem Erscheinungsbild der Katastralgemeinden nicht wegzudenken.

Diverse kulturelle Veranstaltungen werden von der Vielzahl an Vereinen (reges, aktives Vereinsleben) organisiert.

3.10.2 Schwächen

Es fehlt oftmals das Bewusstsein darüber, dass die eigene Gemeinde / die eigene Ortschaft zu bieten hat. Weiters ist das reichhaltige, historische Erbe nur teilweise genutzt.

3.10.3 Chancen

Aufgrund der vielschichtigen Geschichte von Zistersdorf könnten zahlreiche Themen verstärkt aufgegriffen, und kulturell (somit auch kulturtouristisch) genutzt werden. Neben dem Thema "Mittelalter" (Stadtbefestigung) bestehen weitere Facetten, die Potenzial in sich bergen (Thema "Kuruzen"; hier könnten beispielsweise auch Anknüpfungspunkte für eine grenzüberschreitende Aufbereitung dieser Geschichte gefunden und entsprechend genutzt werden).

Durch eine intensivere Verbindung der historischen Aufbereitung und Präsentation von Themen (wie vorstehend angeschnitten) mit dem Thema "Wein", in seinen gerade in Zistersdorf vielfältigen Facetten (unterschiedliche Typen von Kellergassen) könnte zusätzliche Wertschöpfung in der Gemeinde erzielt werden, somit auch weitere, wertvolle Wertschöp-

fungsketten und Synergien zu anderen Sektoren (z. B. Landwirtschaft / Direktvermarktung) erzielt werden.

Zusätzliche, aktive Kultur- und Geschichtsvermittlung, verbunden mit dem Schnüren entsprechender Angebotspackages, kann darüber hinaus dazu beitragen, das positive Image für der Stadtgemeinde weiter zu stärken, somit auch für andere Bereiche (Bildungsstandort, Wirtschaftsstandort, Wohnstandort) zu nutzen (im Sinne einer Dachmarke / eines Prädikats).

3.10.4 Bedrohung

Durch fehlendes Verständnis und Bewusstsein über / für die eigene Geschichte, kann (überliefertes) Wissen unwiederbringlich verloren gehen, würde somit für eine allfällige Nutzung durch nachfolgende Generationen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Würde (historische) Gebäude und Ensembles nicht durch entsprechende Nachnutzungen (kulturelle Veranstaltungen, Geschichtspräsentation, Nutzungen im Zusammenhang mit touristischer Angebotsentwicklung,...) revitalisiert werden, würde wertvolle (Bau-)Substanz verfallen und verloren gehen.

4 Überleitung der Analyseergebnisse

Nach § 13 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 hat die Gemeinde als Grundlage für die Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes den Zustand des Gemeindegebietes durch Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erforschen. Die Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen hat dabei alle Umstände und Analysen zu enthalten, welche die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes in nachvollziehbarer Weise begründen.

In vorstehenden Kapiteln dieses Erläuterungs- und Umweltberichts, sowie in den korrespondierenden Plänen der Grundlagenforschung wurden die für die Stadtgemeinde Zistersdorf maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen dokumentiert und in einer nachgelagerten SWOT eingehend analysiert. Darauf aufbauend wurden in zahlreichend Gesprächen mit den GemeindevertreterInnen daraus resultierende Planungsmaßnahmen abgeleitet sowie darüber hinausgehende Planungsüberlegungen der Gemeinde entwickelt.

Nachstehenden Tabellen sind als Überleitung dieser vielschichtigen Überlegungen in das Entwicklungskonzept (sowie das Verkehrs- und Landschaftskonzept) zu verstehen. Damit wird - gleichzeitig als Zusammenschau der wesentlichsten, planlichen Ergebnisse der Grundlagenforschung - dargelegt, welche Rahmenbedingungen bei der Verankerung im Entwicklungskonzept maßgeblich sind / waren.

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Maustrenk	L_1	Naturraum	Böschung / Hangkante	keine Siedlungsentwicklung über die Hangkante hinaus	Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante
	L_2	Naturraum	Böschung	keine Siedlungsentwicklung über die Böschung hinaus	Baulandbegrenzung wegen Böschung
	L_3 L_4 E_4	Naturraum	Kellerberg (Böschungen)	Kellerberg als erhaltenswürdiges Ensemble / Element	Erhaltung des Kellerberges; Baulandbegrenzung zur Erhaltung der Sichtbeziehung zum Kellerberg; Pufferzone zur Erhaltung der Sichtbeziehung zum Kellerberg
		Baubestand	Kellerberg erhaltenswerte Gebäude im Grünland		
	L_5	Naturraum	Grünflächen / Bach	prägende, daher schützenswerte Elemente	Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen
	L_6	Naturraum	Hangwassergefährdung	maßgebliche Planungsvorgabe (Naturgefahr)	Baulandbegrenzung wegen Hangwasser
	L_7	Naturraum	Wald / Wildtierkorridor	Sicherung der Durchgängigkeit des Wildtierkorridors / Biotopvernetzung	Verbindung der Waldflächen zur Stärkung des lokalen Wildtierkorridors
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
		Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential		
	E_2_1B	Variantenprüfung	Betriebsbaulanderweiterungs-potential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungs-potentiale	Potentialfläche für Betriebsbauland
	E_2_2B	Variantenprüfung	Betriebsbaulanderweiterungs-potential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungs-potentiale	Potentialfläche für Betriebsbauland
	E_3_1	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungs-potentiale	Potentialfläche für Wohnbauland

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Windisch Baumgarten	L_1	Naturraum	Böschung / Hangkante	keine Siedlungsentwicklung über die Hangkante hinaus	Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante
	L_8	Naturraum	Hintausbereich	Hintausbereiche als regionaltypische Struktur	Erhaltung der Hintausbereiche
		Baubestand	Hintausbereich		
	L_9	Naturraum	Grünflächen	prägende, daher schützenswerte Elemente	Erhaltung der innerörtlichen Grünflächen
	L_10	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Freihaltung der Wasserabflüsse
	L_11	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Freihaltung der Wasserabzugsflächen
	L_12	Naturraum	Topografie (Hangneigung)	mangelnde Bebauungsmöglichkeit aufgrund der Geländesituation	Baulandbegrenzung wegen Hanglage
	L_13	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Verbindung und Erweiterung strukturierender Elemente
	L_14	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Verbindung bestehender Elemente zu einer Nord-Süd-Achse
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
	E_5	Verkehrsbestand	Landesstraße	Vermeidung von Nutzungskonflikten (Schallemissionen der Landesstraße)	Baulandbegrenzung zur Wahrung der Distanz zur Landesstraße
	V_1	Verkehrsbestand	Radwegverbindungen	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen (Alltagsradfahren)	geplante Radwegverbindung zwischen Windisch Baumgarten und Zistersdorf

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Gaiselberg	L_1	Naturraum	Hangkante / Bewuchs	keine Siedlungsentwicklung über die Hangkante hinaus	Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante
	L_3	Naturraum	Kellerberg	Kellerberg als erhaltenswürdiges Ensemble / Element	Erhaltung des Kellerberges
		Baubestand	Kellerberg		
	L_10	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Freihaltung der Wasserabflüsse
	L_15 L_16	Naturraum	Hausberg / Kellerberg	Hausberg als erhaltenswürdiges Ensemble / Element	Baulandbegrenzung wegen historischem Hausberg; Pufferzone zur Erhaltung des Hausberges und des Kellerberges
	L_17	Naturraum	Böschung	keine Siedlungsentwicklung über die Böschung hinaus	Erhaltung der Böschung
	L_18	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Baulandbegrenzung wegen bestehender Hochwasserablussrinne
	L_19	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Ergänzung der bewachsenen Flächen
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
		Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential		
	E_3_2	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland
	V_1	Verkehrsbestand	Radwegverbindungen	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen (Alltagsradfahren)	geplante Radwegverbindung zwischen Großinzersdorf und Gaiselberg
	V_2	Verkehrsbestand	Radwegverbindungen	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen (Alltagsradfahren)	Errichtung eine Fuß- und Radweges zum Friedhof

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Blumenthal	L_1	Naturraum	Hangkante / Bewuchs	keine Siedlungsentwicklung über die Hangkante hinaus	Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante
	L_5	Naturraum	Grünflächen / Bach	prägende, daher schützenswerte Elemente	Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen
	L_6	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Baulandbegrenzung wegen Hangwasser
	L_8	Naturraum	Hintausbereich	Hintausbereiche als regionaltypische Struktur	Erhaltung der Hintausbereiche
		Baubestand	Hintausbereich		
	L_20	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Freihaltung des Wasserdurchlaufes
	L_21	Naturraum	Naturdenkmal	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Baulandbegrenzung wegen Naturdenkmal
	L_22	Naturraum	Wildtierkorridor	Sicherung der Durchgängigkeit des Wildtierkorridors / Biotopvernetzung	Stärkung des überregionalen Wildtierkorridors
	L_23	Naturraum	Wald	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Verbindung zwischen Waldflächen schaffen
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
		Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential		
	E_3_3	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland
	V_1	Verkehrsbestand	Radwegverbindungen	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen (Alltagsradfahren)	geplante Radwegverbindung zwischen Blumenthal und Loidesthal

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Loidesthal	L_1	Naturraum	Böschung / Hangkante	keine Siedlungsentwicklung über die Hangkante hinaus	Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante
	L_3	Naturraum	Kellergasse	Kellergasse als erhaltenswürdiges Ensemble / Element	Erhaltung der Kellergasse
		Baubestand	Kellergasse		
	L_5	Naturraum	Grünflächen / Bach	prägende, daher schützenswerte Elemente	Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen
	L_8	Naturraum	Hintausbereich	Hintausbereiche als regionaltypische Struktur	Erhaltung der Hintausbereiche
		Baubestand	Hintausbereich		
	L_12	Naturraum	Topografie (Hangneigung)	mangelnde Bebauungsmöglichkeit aufgrund der Geländesituation	Baulandbegrenzung wegen Hanglage
	L_14	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Verbindung bestehender Elemente zu einer Nord-Süd-Achse
	L_19	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Ergänzung der bewachsenen Flächen
	L_24	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Freihaltung des Wassereinlaufes
	L_25	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren; Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz und Hochwasserabfluss-fläche
		Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet		
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
	L_26	Naturraum	Fehlbedarf	Aufwertung des Natur-/Ortsraumes	Schaffung einer innerörtlichen Grünvernetzung
	L_27	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung; Schaffung / Aufwertung von Radwegeverbindungen	Attraktivierung des Radweges in der Ackerbauzone und Verbindung strukturreicher Räume
		Verkehrsbestand	Fehlbedarf		
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
		Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential		
	E_3_4	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungs-potentiale	Potentialfläche für Wohnbauland

	E_3_5	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungs-potential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungs-potentiale	Potentialfläche für Wohnbauland (Bedingung)
		Naturraum	geologisches Gutachten		
	E_6	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung ineffizienter Siedlungsstrukturen	Baulandbegrenzung wegen mangelnder Erschließungsmöglichkeiten
		Verkehrsbestand	Siedlungsstraßen		

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Großinzersdorf	L_3	Naturraum	Kellergasse	Kellergasse als erhaltenswürdiges Ensemble / Element	Erhaltung der Kellergasse
		Baubestand	Kellergasse		
	L_5	Naturraum	Grünflächen / Bach	prägende, daher schützenswerte Elemente	Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen
	L_8	Naturraum	Hintausbereich	Hintausbereiche als regionaltypische Struktur	Erhaltung der Hintausbereiche
		Baubestand	Hintausbereich		
	L_10	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Freihaltung der Wasserabflüsse
	L_12	Naturraum	Topografie (Hangneigung)	mangelnde Bebauungsmöglichkeit aufgrund der Geländesituation	Baulandbegrenzung wegen Hanglage
	L_19	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Ergänzung der bewachsenen Flächen
	L_27	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung; Schaffung / Aufwertung von Radwegeverbindungen	Attraktivierung des Radweges in der Ackerbauzone und Verbindung strukturreicher Räume
		Verkehrsbestand	Fehlbedarf		
	L_28	Naturraum	geologisches Gutachten	mangelnde Bebauungsmöglichkeit aufgrund des Untergrundes	Freihaltung der Fläche von jeglicher Bebauung, aufgrund des geologischen Gutachtens
	L_29	Naturraum	Gewässer	prägende, daher schützenswerte Elemente	Aufwertung des Gewässerbereichs
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
		Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential		
	E_3_6	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland
	E_3_7	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	für Baulanderweiterung nicht geeignet
		Naturraum	geologisches Gutachten		
	E_3_8	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland (Bedingung)
		Naturraum	Meliorationsgebiet Wasserabfluss		

	E_7	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung ineffizienter Siedlungsstrukturen	Beschränkung der fingerförmigen Entwicklung auf den Bestand
	E_13	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungs-potential	Vermeidung gegenseitiger Beeinflussungen / Vermeidung von Nutzungskonflikten (Wohnen - Windkraft)	Begrenzung der zulässigen Nabenhöhe von Windkraftanlagen
		technische Infrastruktur	Windkraftzonen		
	V_1	Verkehrsbestand	Radwegverbindungen	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen (Alltagsradfahren)	geplante Radwegverbindung zwischen Zistersdorf und Großinzersdorf

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Eichhorn	L_1	Naturraum	Hangkante / Bewuchs	keine Siedlungsentwicklung über die Hangkante hinaus	Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante
	L_8	Naturraum	Hintausbereich	Hintausbereiche als regionaltypische Struktur	Erhaltung der Hintausbereiche
		Baubestand	Hintausbereich		
	L_9	Naturraum	Grünflächen	prägende, daher schützenswerte Elemente	Erhaltung der innerörtlichen Grünflächen
	L_12	Naturraum	Topografie (Hangneigung)	mangelnde Bebauungsmöglichkeit aufgrund der Geländesituation	Baulandbegrenzung wegen Hanglage
	L_19	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Ergänzung der bewachsenen Flächen
	L_29	Naturraum	Gewässer	prägende, daher schützenswerte Elemente	Aufwertung des Gewässerbereichs
	L_30	Naturraum	Wasserabfluss	Abwehr von Naturgefahren	Freihaltung aufgrund Hochwasserabflussgebiet
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
	V_1	Verkehrsbestand	Radwegverbindungen	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen (Alltagsradfahren)	geplante Radwegverbindung zwischen Eichhorn und Gösting
	V_1	Verkehrsbestand	Radwegverbindungen	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen (Alltagsradfahren)	geplante Radwegverbindung zwischen Eichhorn und Zistersdorf
	V_3	Verkehrsbestand	Bahnlinie	Emissionsschutz für Siedlungsgebiet	Schaffung eines Lärmschutzes entlang der Bahn

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Gösting	L_2	Naturraum	Böschung	keine Siedlungsentwicklung über die Böschung hinaus	Baulandbegrenzung wegen Böschung
	L_3	Naturraum	Kellergasse	Kellergasse als erhaltenswürdiges Ensemble / Element	Erhaltung der Kellergasse
		Baubestand	Kellergasse		
	L_5	Naturraum	Grünflächen / Bach	prägende, daher schützenswerte Elemente	Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen
	L_8	Naturraum	Hintausbereich	Hintausbereiche als regionaltypische Struktur	Erhaltung der Hintausbereiche
		Baubestand	Hintausbereich		
	L_9	Naturraum	Grünflächen	prägende, daher schützenswerte Elemente	Erhaltung der innerörtlichen Grünflächen
	L_12	Naturraum	Topografie (Hangneigung)	mangelnde Bebauungsmöglichkeit aufgrund der Geländesituation	Baulandbegrenzung wegen Hanglage
	L_27	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung; Schaffung / Aufwertung von Radwegeverbindungen	Attraktivierung des Radweges in der Ackerbauzone und Verbindung strukturreicher Räume
		Verkehrsbestand	Fehlbedarf		
	L_31	Naturraum	Wald	Sicherung von Waldflächen	Siedlungsbegrenzung entlang des Waldrandes
		Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet		
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
		Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential		
	E_3_9	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland
	E_8	Betriebsstätten	Sportstätten	Erweiterung des Sport-/Freizeit- und Erholungsangebotes	Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes
	V_4	Naturraum	Geländekante	Emissionsschutz für Sieldungsgebiet	Erhaltung des Bahndamms, als Barriereelement zum Betriebsbauland
		Verkehrsbestand	Bahnlinie		

KG	Maßnahme	Grundlagenforschung (Plan / Inhalt) Variantenprüfung		Analyse (SWOT) weiterführende Planungsüberlegung	daraus abgeleitete Ziele und Maßnahmen
Zistersdorf	L_1	Naturraum	Hangkante / Bewuchs	keine Siedlungsentwicklung über die Hangkante hinaus	Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante
	L_12	Naturraum	Topografie (Hangneigung)	mangelnde Bebauungsmöglichkeit aufgrund der Geländesituation	Baulandbegrenzung wegen Hanglage
	L_19	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung	Ergänzung der bewachsenen Flächen
	L_27	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Sicherung von Landschaftselementen / Biotopvernetzung; Schaffung / Aufwertung von Radwegeverbindungen	Attraktivierung des Radweges in der Ackerbauzone und Verbindung strukturreicher Räume
		Verkehrsbestand	Fehlbedarf		
	L_32	Naturraum	naturräumliche Strukturen / Elemente	Erweiterung des Sport-/Freizeit- und Erholungsangebotes	Anbindung des Ortsgebietes an den Erholungsraum
		Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet		
	L_33	Naturraum	Grünkeil	Erhaltung des Grünkeils	Erhaltung des Grünkeils
	L_34	Naturraum	Fehlbedarf	Aufwertung des Natur-/Ortsraumes	Schaffung einer innerörtlichen Grünvernetzung
	E_1	Baubestand	vorhandenes Siedlungsgebiet	Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund divergierender Nutzungen (Wohnen - Landwirtschaft)	Pufferzone als Immissionsschutz
		Naturraum	landwirtschaftlich genutzte Flächen		
		Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential		
	E_2_3B	Variantenprüfung	Betriebsbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Betriebsbauland
	E_2_4B	Variantenprüfung	Betriebsbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Betriebsbauland
	E_2_5B	Variantenprüfung	Betriebsbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Betriebsbauland
	E_3_10	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland
	E_3_11	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland
	E_3_12	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland (Bedingung)

	Naturraum	Wasserabfluss		
E_3_13	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland
E_3_14	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland (Bedingung)
	Naturraum	Wasserabfluss		
E_3_15	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Potentialfläche für Wohnbauland
E_9	Naturraum	Friedhof	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale	Erweiterungsfläche für Friedhof
E_10	Betriebsstätten	aktuelle Zentrumszonenuntersuchung	Sicherung einer leistungsfähigen Wirtschaft; Erhaltung des Versorgungsangebots für die Bevölkerung	Erweiterung der Zentrumszone
	Baubestand	aktuelle Zentrumszonenuntersuchung		
E_11	Naturraum	Wald	Begrenzung des Siedlungsgebietes / Schutz der offenen Landschaft	Begrenzung des Betriebsbaulandes mit dem bestehenden Windschutzgürtel
E_12	Baubestand	bestehenden Baulandwidmungen	Entflechtung divergierender Nutzungen (Betriebsbauland / Wohnbauland)	Umwidmung in Grünland zur Begradigung der Baulandabgrenzung
E_13	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Vermeidung gegenseitiger Beeinflussungen / Vermeidung von Nutzungskonflikten (Wohnen - Windkraft)	Begrenzung der zulässigen Nabenhöhe von Windkraftanlagen
	technische Infrastruktur	Windkraftzonen		
V_5	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Sicherung zukünftiger (geeigneter) Entwicklungspotentiale / Erschließungsmöglichkeiten	Verbreiterung der Straße zur Anbindung des Neubaugebietes
V_6	Variantenprüfung	Wohnbaulanderweiterungspotential	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen; Prinzip der kurzen Wege	Fuß- und Radwegverbindung des bestehenden Siedlungsgebietes mit dem Neubaugebiet
	Verkehrsbestand	innerörtliche Verkehrsflächen		
V_7	Verkehrsbestand	Fehlbedarf	Schaffung von durchgängigen Radwegeverbindungen; Prinzip der kurzen Wege	Schaffung eines Geh- und Radweges im Bereich der ehemaligen Bahntrasse
V_8	Verkehrsbestand	Fehlbedarf	Prinzip der kurzen Wege	fußläufige Verbindung herstellen
V_9	Verkehrsbestand	Fehlbedarf	Erhöhung der Verkehrssicherheit	Herstellung eines Gehsteiges
V_10	Verkehrsbestand	Fehlbedarf	Erhöhung der Verkehrssicherheit	barrierefreie Überquerungshilfe für Fußgänger schaffen

	V_11	Verkehrsbestand	innerörtliche Verkehrsflächen	Erhöhung der Verkehrssicherheit; Prinzip der kurzen Wege; Erhöhung der Attraktivität des Stadtzentrums	Ausgestaltung des Stadtzentrums als "Begegnungszone"
		Baubestand	historisches Stadtzentrum		

5 Ziele und Maßnahmen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung und -analyse, aufgrund zahlreicher Abstimmungsgespräche mit den Gemeindeverantwortlichen (politische Entscheidungsträger, Stadtverwaltung) sowie aufgrund der einschlägigen Planungsrichtlinien, Ziele und Maßnahmen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 werden nachstehende Ziele und Maßnahmen für die Stadtgemeinde Zistersdorf vorgesehen.

5.1 Örtliches Raumordnungsprogramm

Nach §13, Absatz 2, NÖ ROG 2014 hat das örtliche Raumordnungsprogramm Planungsziele der Gemeinde festzulegen und jene Maßnahmen zu bezeichnen, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt wurden.

Die für die Stadtgemeinde Zistersdorf gewählten Ziele und Maßnahmen werden in den folgenden Unterkapiteln näher erläutert.

5.1.1 Leitziel: Beibehaltung der Vorbildwirkung auf die Region hinsichtlich der Energiegewinnung und –nutzung – unter dem Aspekt der Wandlung von fossile auf erneuerbare Energieträger

Die Stadtgemeinde Zistersdorf ist seit über 75 Jahren Aushängeschild für die Erdölförderung in Österreich – die Energiegewinnung war also immer ein wesentliches Thema für die Gemeinde. Mit dem in den vergangenen Jahren stark forcierten Aufstieg der Nutzung erneuerbarer Energieträger wird die Nutzung von Erdöl und Erdgas – nicht zuletzt aufgrund der knapper werdenden Vorkommen dieser Rohstoffe – zurückgehen. Zistersdorf hat es sich zum Leitziel gemacht, seinen Ruf als „Energiegemeinde" beizubehalten, hierfür soll die bereits begonnene Umorientierung auf erneuerbare Energieträger weiter forciert werden.

Die Nutzung alternativer Energieträger erfordert eine Vernetzung der wesentlichen Akteure in der Stadtgemeinde:

Das Vermitteln von Wissen um erneuerbare Energiequellen und nachhaltige Ressourcenverwendung in den Schulen bringt zum einen qualifizierte Arbeitskräfte für die heimische Wirtschaft, zum anderen wird das Wissen in die Haushalte getragen und kommt so der gesamten Bevölkerung zu Gute.

Die generelle Neuorientierung wird sich in weiterer Folge auf die Siedlungstätigkeit niederschlagen, indem Neubebauungen je nach Möglichkeit in geschlossener Bebauungsweise erfolgen werden und auf die Nutzung der Sonnenenergie Wert gelegt werden wird. Weiters ist eine Umstrukturierung der Mobilität angedacht, hier sind alternative Antriebsformen denkbar.

Die nachfolgend aufgeführten Ziele stellen eine detaillierte Übersicht über die Inhalte des Leitziels dar und formulieren auch Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele implementiert werden sollen

5.1.2 Siedlungsraum und Bauen

5.1.2.1 Ziel: „Siedlungserweiterungen und jeglicher Siedlungsbau sollen unter Bedachtnahme der Energieeffizienz erfolgen"

Der Energiebedarf von Gebäuden, sowie ineffiziente Siedlungsstrukturen (mit entsprechenden Wegelängen) verursachen einen Teil des Treibhausgases CO_2. Um den Vorgaben des Kyoto-Protokolls, nämlich die Reduktion von CO_2-Emissionen, zu entsprechen, sind zahlreiche Maßnahmen notwendig.

5.1.2.1.1 Maßnahme: Durch die geschlossene Bebauungsweise wird das Auskühlen der Gebäude reduziert. Es soll daher in Zukunft eine dichte Bebauung mit geschlossener Bebauungsweise den Vorzug haben.

Künftige Baulandausweisungen sollen überwiegend in geschlossener Bebauungsweise erfolgen. Diese ist nachweislich die energieeffizienteste Gebäudeanordnung, da die Gebäude einander gegenseitig dämmen. Auch sinkt der Flächenverbrauch, da die seitlichen Bauwiche, die meist ungenutzt bleiben, entfallen können. Dies ermöglicht eine wesentlich kostengünstigere Baulandschaffung für die Bauwerber, da weniger große Bauplätze benötigt werden, aber auch die Gemeinde spart Geld, da weniger Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung errichtet und erhalten werden muss.

5.1.2.1.2 Maßnahme: Nutzung von Alternativenergien wie:

- *Elektrische und thermische Nutzung der Sonnenenergie*
- *Windkraft*
- *Biogas und Biomasse*
- *Photovoltaik*

Bei Neubauten soll die Richtung weg von fossilen Brennstoffen hin zu Alternativenergien eingeschlagen werden. Dabei soll vor allem auf elektrische wie auch thermische Nutzung der Sonnenenergie, Biogas und Biomasse sowie auf Photovoltaik der Schwerpunkt gesetzt werden. Zahlreiche Windparkprojekte wurden in der Stadtgemeinde Zistersdorf bereits umgesetzt. Bei einer weiteren Forcierung der Windkraft soll jedoch dahingehend Vorsorge getroffen werden, dass andere Themenbereiche und Sektoren nicht über Gebühr beeinflusst werden. Es sollen daher im Wid-

mungsfalle entsprechende Interessensabwägungen erfolgen und allenfalls geeignete Widmungsmaßnahmen gesetzt werden (z. B. durch Einsatz der im NÖ Raumordnungsgesetz vorgesehenen Beschränkung der Nabenhöhe von Windkraftanlagen u. dgl.). Damit sollen zum einen im Bedarfsfalle erhebliche, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verringert / abgeschwächt werden. Andererseits soll durch solche Widmungsmaßnahmen auch dahingehend Vorsorge getroffen werden, dass zukünftige (mittel- bis langfristige) räumliche Entwicklungspotential (z. B. Siedlungserweiterungspotentiale) der Stadtgemeinde Zistersdorf nicht gefährdet werden.

5.1.2.1.3 Maßnahme: Forcierung der Innenentwicklung

So wie die geschlossene Bebauungsweise durch die dichte Anordnung Ressourcen spart, wird dieser Effekt durch Baulücken reversiert. Es soll deshalb dafür Sorge getragen werden, dass unbebaute Grundstücke bzw. ungenutzte Gebäude in den Ortskernen leer stehen und unnötige Kosten für die Erhaltung der notwendigen Infrastruktur verursachen.

5.1.2.1.4 Maßnahme: Die überwiegende Anzahl an Bauplätzen soll Richtung Süden (mit einer Maximalabweichung von 20 Grad) ausgerichtet sein.

Bei der Ausweisung von neuem Wohnbauland soll künftig darauf geachtet werden, dass die Parzellen nach Süden orientiert sind, um die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen. So können Emissionen und Kosten gespart werden, weil Raumwärme und Warmwasser gratis erzeugt werden können. Die Gemeinde plant, die Errichtung von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen zu fördern.

5.1.2.1.5 Maßnahme: Öffentliche Gebäude sollen in Zukunft als Niedrigenergiehäuser ausgeführt werden und die Gebäude sollen soweit wie möglich mit erneuerbaren Energien beheizt werden.

Die Ausführung von neuen öffentlichen Gebäuden soll in Zukunft in Form von Niedrigenergiehäusern umgesetzt werden, auch die Heizsysteme sollen mittels erneuerbarer Energien ausgeführt werden. Kleinere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz an bestehenden öffentlichen Gebäuden werden bereits jetzt immer wieder umgesetzt.

5.1.2.1.6 Maßnahme: Durch Widmungsänderung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet soll die Ausnutzung des vorhandenen Baulandes erhöht werden.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Tradition sind weite Teile des Wohnbaulandes in der Stadtgemeinde Zistersdorf als BA Bauland-Agrargebiet im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Andererseits ist durch den anhaltenden Strukturwandel die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe rückläufig, das Agrargebiet daher in weiten Teilen als Widmungskategorie nicht mehr erforderlich. Zur besseren Ausnutzung der im bestehenden BA vorhandenen Potentiale sollen daher zielgerichtete und bedarfsgerechte Änderungen der Widmungskategorien (insbesondere von BA in BW Bauland-Wohngebiet) vorgenommen werden, da im BA definitionsgemäß eine Beschränkung auf vier Wohneinheiten pro Grundstück besteht (im BW hingegen nicht).

5.1.2.1.7 Maßnahme: Im Bebauungsplan wird je nach Möglichkeit im Bereich von Neubaugebieten die geschlossene Bebauungsweise bevorzugt.

In künftigen Baulandausweisungen soll je nach Möglichkeit die geschlossene Bebauungsweise bevorzugt werden, um eine energieeffiziente Bebauungsform zu ermöglichen. Vor allem in Neubaugebieten ist die Bevorzugung der geschlossenen Bebauungsform ein wesentlicher Schritt in Richtung ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden. Auch die Gemeinde kann somit einiges an Geld für die Errichtung und Erhaltung von Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung einsparen.

5.1.2.2 Ziel: Energie soll im öffentlichen wie auch im privaten Bereich eingespart werden

Nicht nur der Umstieg von fossiler auf erneuerbarer Energie stellt einen wichtigen Aspekt für die Stadtgemeinde Zistersdorf dar, sondern auch die generelle Einsparung von Energie im privaten wie auch im öffentlichen Bereich.

5.1.2.2.1 Maßnahme: Es sollen regelmäßig Informations- und Beratungsgespräche angeboten und eine Informationsmappe für Bauwerber herausgegeben werden.

Regelmäßige Informations- und Beratungsgespräche sind eine gute Möglichkeit um das Wissen um erneuerbare Energiequellen und nachhaltige Ressourcenverwendung in die Haushalte zu tragen und kommt so der gesamten Bevölkerung zu Gute, auch die Herausgabe einer Informationsmappe für Bauwerber ist dafür eine gute Möglichkeit.

5.1.2.3 Ziel: Baulanderweiterungen sollen nur in jenen Bereichen durchgeführt werden, in denen die Parzellen frei verfügbar sind.

Die Verfügbarkeit von Bauland bringt viele Gemeinden immer wieder an ihre baulich-räumlichen Grenzen, um diesen Problembereich zu entschärfen soll künftig nur mehr Bauland erweitert werden, wenn die Verfügbarkeit des neu geschaffenen Baulandes sichergestellt werden kann.

5.1.2.3.1 Maßnahme: Baulanderweiterungen sollen nur in jenen Bereichen durchgeführt werden bei denen Optionsverträge mit der Gemeinde abgeschlossen wurden.

Um die Verfügbarkeit von neuem Bauland sicherzustellen, sollen vor der Widmung Optionsverträge mit der Gemeinde abgeschlossen werden. So kann die sofortige Verfügbarkeit von neu gewidmeten Baulandflächen in der Stadtgemeinde Zistersdorf gesichert werden.

5.1.3 Grün- und Freiraum

5.1.3.1 Ziel: „Im gesamten Gemeindegebiet sollen zusammenhängende Grünräume erhalten werden."

Im Gemeindegebiet bestehen sowohl innerörtlich als auch außerhalb des Siedlungsgebietes attraktive Grünräume. Eine Erhaltung der bestehenden Strukturelemente und Grünräume ist sowohl aus ästhetischen wie auch aus ökologischen Gründen anzustreben.

5.1.3.1.1 Maßnahme: Die Nussallee zum Kaiserbründl soll als Erholungsraum erhalten und ausgebaut werden.

Die im Gemeindegebiet bestehenden Grün- und Freiräume sollen vernetzt werden, um ein durchziehendes grünes Netzwerk zu bilden. Diese Maßnahmen verbessert zum einen die Aufenthaltsqualität für Erholungssu-

chende, darüber hinaus wird für die Fauna und Flora in dem intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Gebiet eine Verbesserung der Lebensbedingungen erwirkt, die sich positiv auf die Arterhaltung auswirkt. Die Nussallee zum Kaiserbründl stellt einen sehr wichtigen Freiraum für die Bevölkerung der Stadtgemeinde Zistersdorf dar, da dieser Freiraum direkt ans Siedlungsgebiet anschließt und eine Wanderung von ca. 2 km bis zum Kaiserbründl ermöglicht.

5.1.3.2 Ziel: „In den Ortsgebieten sollen Bewegungsräume für alle Altersstufen und die unterschiedlichen Ansprüche der Bevölkerung geschaffen werden."

Hinsichtlich der Lebensqualität stellt ein attraktives Angebot an Freizeiteinrichtungen ein wesentliches Kriterium für alle Gemeindebürger dar. Zistersdorf verfügt bereits über umfangreiche Sport- und Freizeitanlagen, für die Zukunft sollte jedoch in Erwägung gezogen werden, diese weiter auszubauen und zu attraktivieren.

5.1.3.2.1 Maßnahme: Im Stadtgebiet von Zistersdorf soll der bestehende integrative Spielplatz für Menschen erhalten und gestärkt werden.

Der seit dem Jahr 2013 bestehende und gut besuchte integrative Spielplatz am Moosteich soll erhalten und gestärkt werden. Die zahlreichen Spielgeräte wie die Rollstuhlschaukel, die Nestschaukel, die Hangrutsche usw. zeichnen den Spielplatz in seiner besonderen Qualität aus.

5.1.3.2.2 Maßnahme: Die Spielplätze der Stadtgemeinde Zistersdorf sollen in Zukunft als Generationenspielplätze ausgestaltet werden.

Um das Angebot an Freizeiteinrichtungen für alle Generationen erlebbar zu machen sollen die Spielplätze in der Stadtgemeinde als Generationen-

spielplätze ausgestaltet werden. Dadurch kann auch eine soziale Vernetzung zwischen Alt und Jung in Zistersdorf ermöglicht werden.

5.1.3.2.3 Maßnahme: Die Katastralgemeinden sollen durch ein Radwegenetz verbunden werden.

Um die Verbindung der Grün- und Freiräume zwischen den Katastralgemeinden herstellen zu können, soll das Radwegenetz ausgebaut werden.

5.1.4 Verkehr

5.1.4.1 Ziel: Ausweitung und Stärkung des Umweltverbundes

Unter „Umweltverbund" versteht man Fußgänger-, Radfahrer- und den öffentlichen Verkehr. Diese umweltfreundlichen Arten der Mobilität sollen in Zistersdorf gefördert werden. Darüber hinaus soll auch – entsprechend dem Leitziel, welches die Abwendung von fossilen Brennstoffen zugunsten alternativer Energieträger propagiert – eine Förderung von alternativ betriebenen motorisierten Individualverkehrsfahrzeugen erfolgen.

5.1.4.1.1 Maßnahme: Schaffung attraktiver Fuß- und Radwege innerhalb der Ortsgebiete sowie attraktiver Radwege zwischen den Orten

Um den nichtmotorisierten Individualverkehr zu stärken, müssen attraktive Angebote geschaffen werden. Aktionstage, an denen Fahrradtouren veranstaltet werden, haben meist keine langfristige Wirkung. Stattdessen soll dafür gesorgt werden, dass die Orte der Stadtgemeinde untereinander mit gut ausgebauten und angenehm zu befahrenen Radwegen verbunden werden. Innerhalb der Orte soll dafür gesorgt werden, dass die Zentren und wichtigen Einrichtungen wie Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen, Bushaltestellen und Spiel- und Sportplätze gut zu Fuß erreichbar sind. Entsprechend breit ausgebaute Gehwege mit Rast-

möglichkeiten und ansprechender Gestaltung sollen hierfür vorgesehen werden.

5.1.4.1.2 Maßnahme: Umstellung der Gemeindefahrzeugflotte auf alternative Antriebe

Um die Akzeptanz alternativer Fahrzeugantriebe zu steigern, soll die Fahrzeugflotte der Gemeinde auf alternative Antriebe umgestellt werden.

Ein Umstellen der Fahrzeugflotte der Gemeinde zeigt der Bevölkerung die alternativen Antriebstechnologien im alltäglichen Betrieb und lässt ein unverbindliches Kennenlernen zu. Optimal hinsichtlich dieser Vorbildwirkung und der Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten wäre es, wenn auch andere in der Gemeinde ansässigen Akteure wie etwa Großbetriebe ihre Fahrzeugflotten umstellen würden.

5.1.4.1.3 Maßnahme: Errichtung und Betrieb einer Alternativenergietankstelle

Zur Betankung der alternativ betriebenen Fahrzeuge ist die Errichtung einer entsprechenden Tankstelle notwendig. Diese sollte von vornherein im öffentlichen Raum vorgesehen werden, um auch Betrieben und Privatpersonen die Möglichkeit zu geben, ihre Fahrzeuge zu betanken. Nach wie vor stellt das wenig dichte Netz an „Alternativenergietankstellen" eine große Hemmschwelle in der Anschaffung alternativ betriebener Fahrzeuge dar.

5.1.4.1.4 Maßnahme: Gestaltung des Zistersdorfer Stadtzentrums als „Begegnungszone"

In einer Begegnungszone ist die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer vorgesehen: Gehsteigkanten, Verkehrsschilder und Geschwindigkeitsbeschränkungen werden entfernt bzw. aufgehoben, die Bewegung im Raum ist von gegenseitiger Rücksichtnahme und der Verständigung der Verkehrsteilnehmer geprägt.

Die Aufenthaltsqualität in solcherart gestalteten Bereichen ist deutlich höher als in den typischen Straßenräumen, in denen Fußgänger vom Fließverkehr getrennt sind und Fahrbahnquerungen nur an bestimmten Stellen möglich sind. Für den motorisierten Verkehr ergeben sich keine Reisezeitverlängerungen.

5.1.4.2 Ziel: „Die Verkehrssicherheit soll erhöht werden"

5.1.4.2.1 Maßnahme: Um die Fahrten mit dem Auto zu reduzieren, sollen die Rad- und Fußwege besser ausgebaut und attraktiviert werden.

Die Fußwege und vor allem die Radwege sollen in der Stadtgemeinde weiter ausgebaut und attraktiviert werden um die Möglichkeit für die Bevölkerung zu schaffen, die Fahrten mit dem Auto reduzieren zu können.

5.1.4.2.2 Maßnahme: Die Radwegevernetzung aller Katastralgemeinden soll abseits der Hauptverkehrsstraßen ausgebaut werden.

Das Gemeindegebiet von Zistersdorf umfasst rund 88 km², die Ortsgebiete sind bis zu 6 km vom Hauptort Zistersdorf entfernt. Die Benutzung von Fahrrädern zur innergemeindlichen Erreichbarkeit stellt also eine gute Alternative zum Auto dar. Zur Förderung des Alltagsradverkehrs ist deshalb der Ausbau des Radwegenetzes vorgesehen. Innerhalb der Ortsgebiete besteht hierfür vorrangiger Bedarf, da die Hemmschwelle angesichts der kurzen Distanzen und ebenen Streckenführung naturgemäß sehr gering ist, aber auch eine Verbindung der Ortsgebiete ist vorgesehen, um die Benutzung von Fahrrädern zu attraktivieren – vor allem im Freilandbereich ist die getrennte Führung von motorisiertem Verkehr und

den übrigen Verkehrsteilnehmern wichtig, da hier oft mit hoher Geschwindigkeit gefahren wird, was angesichts der teils kurvigen Straßenverläufe zu gefährlichen Situationen führen kann.

5.1.4.2.3 Maßnahme: Zur besseren Erreichbarkeit des Stadtzentrums soll für die Bewohner der Katastralgemeinden die Möglichkeit zum „Carsharing" geschaffen werden.

Die Möglichkeit zum „Carsharing" soll in der Stadtgemeinde Zistersdorf geschaffen werden, um eine Verbesserung der Mobilität der Bewohner zu ermöglichen.

5.1.4.2.4 Maßnahme: Um die Anzahl der Autofahrten zu reduzieren soll eine Plattform geschaffen werden, über die gemeinsamen Fahrten organisiert werden können.

Eine Möglichkeit, gemeinsame Fahrten organisieren zu können, soll über eine Plattform im Internet für die Bevölkerung von Zistersdorf geschaffen werden. Über diese Plattform soll man sich über mögliche Fahrgemeinschaften abstimmen und so die Anzahl der notwendigen Autofahrten minimieren können.

5.1.5 Wirtschaftsraum

5.1.5.1 Ziel: „Der Stadtkern von Zistersdorf soll belebt werden."

Der historische Stadtkern von Zistersdorf inmitten der zum Teil noch erhaltenen Stadtmauer soll die Wirtschaft angekurbelt werden.

5.1.5.1.1 Im Stadtzentrum von Zistersdorf soll die Ansiedlung von Handelsbetrieben gefördert werden.(Fördermaßnahmen)

Die Ansiedlung von Handelsbetrieben innerhalb des Stadtkerns soll mittels Förder- und Widmungsmaßnahmen unterstützt werden um die wirtschaftliche Situation im Stadtzentrum von Zistersdorf zu verbessern. Bestehende Betriebe sollen durch entsprechende Widmungsmaßnahmen bedarfsgerecht unterstützt werden (z. B. durch Widmung als BK-HE innerhalb der Zentrumszone).

5.1.5.1.1 Der Bauernmarkt soll weiterhin in der Innenstadt stattfinden.

Jeden Mittwoch findet von 07:00 bis 11:00 der wöchentliche Bauernmarkt im Bereich des Kirchenplatzes in der Katastralgemeinde Zistersdorf statt. Der Bauernmarkt bringt sehr viele Kunden in das Stadtzentrum von Zistersdorf und beflügelt so auch die bestehenden Handelsbetriebe.

5.1.5.1.2 Zur besseren Vermarktung der Flächen soll ein Leerflächenkataster erstellt werden.

Die Erstellung eines Leerflächenkatasters kann zu einer Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit von Flächen führen, da in einer gesammelten Form alle unbebauten Flächen dokumentiert werden.

5.1.5.1.3 Für leer stehende Objekte soll ein Nutzungskonzept erarbeitet werden.

In der Stadtgemeinde Zistersdorf soll die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für alle leer stehenden Objekte stattfinden.

5.1.5.1.4 Um den Stadtkern zu beleben soll ein Citymanagement eingerichtet werden.

Für den Stadtkern von Zistersdorf soll ein Citymanagement eingerichtet werden, um die Zentrumsentwicklung weiter zu fördern. Die Erhaltung eines lebendigen und zukunftsfähigen Ortszentrums ist Ziel der Stadt Zistersdorf.

5.1.5.2 Ziel: „Das innovative Baugewerbe soll gefördert werden"

Das kosten- und flächensparende Bauen soll in den Siedlungsgebieten der Stadtgemeinde Zistersdorf gefördert werden. Dabei sollen vor allem Aspekte der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung beachtet werden.

5.1.5.2.1 Unterstützung interessierter Wirtschaftstreibender zur Erlangung einer Vorreiterrolle auf dem Gebiet der Energieeffizienz bei Gebäuden.

„Ungefähr ein Drittel des Energieeinsatzes fließt in den Gebäudebereich: in die Raumwärme bzw. Raumkühlung, in die Warmwasserbereitung und in die Beleuchtung in Gebäuden." (Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft, Energie und Bergbau, Abfrage vom 06.06.2016)

Um interessierte Wirtschaftstreibende zur Erlangung einer Vorreiterrolle auf dem Gebiet der energieeffizienten Bauweise zu verhelfen, sollen diese umfassend unterstützt werden.

5.1.5.2.2 Förderung der Zusammenarbeit der Wirtschaftstreibenden mit den Ausbildungsstätten.

Um die Schnittstelle zwischen den Ausbildungsstätten und den Wirtschaftstreibenden zu stärken soll in der Stadtgemeinde Zistersdorf diese Zusammenarbeit gefördert werden.

5.1.5.2.3 Die Wirtschaftstreibenden sollen sich zu einem „Baucluster Zistersdorf" zusammenschließen und die Leistungen als Gesamtpaket anbieten.

Ziel ist es hierbei vor allem Wettbewerbsvorteile für alle beteiligten Unternehmen des Bauclusters zu schaffen und die regionale Stellung der Unternehmen in der Stadtgemeinde Zistersdorf zu verbessern.

Die Synergien der jeweiligen Stärken der Betriebe sollen bestmöglich genutzt werden um die Vorteile an den Auftraggeber weitergeben zu können.

5.1.5.3 Ziel: „Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft."

Die geplante Verkehrsfreigabe des nächsten Bauabschnittes der Weinviertelautobahn A5 von Schrick bis Poysbrunn soll Ende 2017 stattfinden. Dieses Potential der verbesserten Verbindung soll in Form einer Flächensicherung für Betriebsgebiete in der Stadtgemeinde Zistersdorf entsprechend abgebildet werden.

5.1.5.3.1 Flächen in der Nähe der A5 sollen für ein mögliches Betriebsgebiet gesichert werden (insbesondere durch Ausweisung von Gfrei Grünland-Freihalteflächen)

Um eine längerfristige Sicherung von Potentialflächen für Betriebsbauland in der Nähe der A5 im Gemeindegebiet der Stadtgemeinde Zistersdorf zu sichern, sollen geeignete Flächen als Grünland Freihaltefläche ausgewiesen werden.

5.1.5.3.2 Bestehende Betriebsstandorte sollen durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch entsprechende Widmungsmaßnahmen) gesichert und gefördert werden.

Bestehende Betriebe sind prinzipiell im Bauland situiert. Zur Sicherung dieser, für die Zistersdorfer Wirtschaft unentbehrlichen Betriebe, sollen

jedoch (im Bedarfsfall) entsprechende Widmungsanpassungen und -optimierungen erfolgen (z. B. durch geänderte Baulandwidmungskategorien bzw. aber auch durch Beibehalten von einschlägigen Betriebsbaulandwidmungen). Es ist auch dafür Vorsorge zu treffen, dass allfälliger Erweiterungsbedarf von Betrieben durch entsprechende Widmungsfestlegungen gedeckt werden kann.

5.1.5.4 Ziel: „Ausbau touristischer Schwerpunkte wie Radfahren, Wandern, Reiten, Wein-Erleben"

Die Fußwege und vor allem die Radwege sollen in der Stadtgemeinde weiter ausgebaut und attraktiviert werden. Das Angebot an Sport- und Freizeitangebote soll laufend gestärkt und ausgebaut werden.

5.1.5.4.1 Das Radwegenetz soll zusammen mit dem aktuellen Heurigenkalender vermarktet werden.

Um den Weintourismus mit dem Radtourismus verbinden zu können soll das Radwegenetz zusammen mit dem Heurigenkalender vermarktet werden. Somit wird es möglich, das Radwegenetz mit den aktuellen Heurigenterminen auf einen Blick erfassen zu können.

5.1.5.5 Ziel: „Landwirtschaftliche Betriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf sichern"

Aufgrund des stetigen Rückganges der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist es das Ziel der Stadtgemeinde die bestehenden Betriebe zu sichern. Der Rückgang im Zeitraum von 1999 bis 2010 beträgt 38,6 %.

5.1.5.5.1 Beibehaltung der Bauland Agrargebiet Widmung im Bereich bestehender landwirtschaftlicher Betriebe.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sollen im Bestand gesichert werden, dazu soll die Bauland Agrargebiet Widmung in diesen Bereichen bestehen bleiben.

5.2 Entwicklungskonzept

Im Entwicklungskonzept sind die Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogramms - soweit dies thematisch möglich ist - als Plandarstellung räumlich zu konkretisieren.

Anders als im Flächenwidmungsplan werden Vorgaben nicht parzellenscharf festgelegt, sondern beispielsweise Entwicklungsbereiche und –zonen ausgewiesen. Es wird somit im Entwicklungskonzept eine Handlungsmaxime, eine Zielsetzung festgelegt. Wie diese dann (insbesondere im Flächenwidmungsplan) konkret umgesetzt wird, wird auf dieser Planungsebene noch nicht vorweggenommen. Dies bietet die Möglichkeit, bei Veränderungen der Rahmenbedingungen entsprechend flexibel reagieren zu können und Entwicklungen in ihrer räumlichen Ausdehnung entsprechend anzupassen.

Nachstehend findet sich eine Auflistung und Bezeichnung aller Ziele und Maßnahmen des vorgesehenen Entwicklungskonzeptes. Zur leichteren Zuordnung dieser unterschiedlichsten Inhalte wurden Kotierungen gewählt (z. B. E_1). Der Buchstabe "E" steht dabei für "Entwicklungskonzept", die Nummer bewerkstelligt die fortlaufende Nummerierung der Ziele und Maßnahmen. Das Entwicklungskonzept beinhaltet - als umfassende Gesamtschau und Handlungsleitfaden für die künftige Entwicklung von Zistersdorf - auch Ziele und Maßnahmen des Landschafts- und Verkehrskonzeptes (separate Plandarstellungen). Diese Inhalte werden - zur besseren, thematischen Zuordnung - mit dem Buchstabenkürzel "L" (Landschaftskonzept) und "V" Verkehrskonzept gekennzeichnet.

Die generelle Eignung einzelner, räumlich relevanter Ziele und Maßnahmen (z. B. Baulanderweiterungsflächen) wurde in nachfolgenden Tabellen zum Variantenvergleich eingehend geprüft. In der Ziel- und Maßnahmenbeschreibung dieses Kapitels wird - aus Gründen der Lesbarkeit - von einer (nochmaligen) Wiederholung dieser Prüfergebnisse abgesehen.

E_1_Pufferzone als Immissionsschutz

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In diesen Bereichen ist für das bestehende/geplante Siedlungsgebiet eine Pufferzone als Immissionsschutz definiert worden. Dadurch soll eine Freihaltung dieser Flächen (durch nachgelagerte Widmungsmaßnahmen, z. B. durch Ausweisung als Gfrei Grünland-Freihaltefläche) ermöglicht werden. Das Erfordernis solcher Pufferzone resultiert aus einer Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte zwischen teilweise divergierenden Nutzungen (in der Regel zwischen Wohnen und einer - grundsätzlich im Glf Grünland-Land- und Forstwirtschaft - überall möglichen, baulichen landwirtschaftlichen Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung).

E_2_Potentialfläche für Betriebsbauland

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In den Katastralgemeinden Maustrenk und Zistersdorf sind Flächen als Potentialflächen für die Ausweisung von Betriebsbauland definiert worden. Dadurch soll eine Freihaltung dieser Flächen (durch nachgelagerte Widmungsmaßnahmen, z. B. durch Ausweisung als Gfrei Grünland-Freihaltefläche) ermöglicht, somit diese Potenziale mittel-/langfristig gesichert werden.

E_3_Potentialfläche für Baulanderweiterung

Maustrenk	Windisch Baumgar-	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzers-dorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf
E_3_1		E_3_2	E_3_3	E_3_4 E_3_5	E_3_6 E_3_7 E_3_8		E_3_9	E_3_10 E_3_11 E_3_12 E_3_13 E_3_14 E_3_15

Für mögliche Siedlungserweiterungen wurden Bereiche als Potentialflächen für Baulanderweiterung festgelegt. Diese möglichen Siedlungserweiterungsflächen wurden im Variantenvergleich näher untersucht. Dadurch soll eine Freihaltung dieser Flächen (durch nachgelagerte Widmungsmaßnahmen, z. B. durch Ausweisung als Gfrei Grünland-Freihaltefläche) ermöglicht, somit diese Potenziale mittel-/langfristig gesichert werden.

E_3A_Schließen von Baulandlücken

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In einigen Ortsbereichen bestehen Baulandlücken, die jedoch über eine vollständige, infrastrukturelle Ausstattung verfügen. Das Schließen dieser Baulandlücken soll daher entsprechend im Örtlichen Entwicklungskonzept als Maßnahme verankert werden.

E_4_Baulandbegrenzung zur Erhaltung der Sichtbeziehung zum Kellerberg

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In der Katastralgemeinde Maustrenk soll der Bereich südlich des Kellerberges frei von jeglicher Baulanderweiterung bleiben, um die Sichtbeziehung zum Kellerberg langfristig sicher zu stellen, somit dieses charakteristische Merkmal von Maustrenk entsprechend zu erhalten.

E_5_Baulandbegrenzung zur Wahrung der Distanz zur Landesstraße

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Das bestehende Siedlungsgebiet in der Katastralgemeinde Windisch Baumgarten soll im nordwestlichen Bereich auf das bestehende Bauland begrenzt werden, um die Wahrung der bestehenden Distanz zur Landesstraße zu sichern.

E_6_Baulandbegrenzung wegen mangelnder Erschließungsmöglichkeiten

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im westlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Loidesthal soll das bestehende Bauland aufgrund der mangelnden Erschließungsmöglichkeiten auf den Bestand beschränkt werden.

E_7_Beschränkung der fingerförmigen Entwicklung auf den Bestand

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In der Katastralgemeinde Großinzersdorf besteht im westlichen Bereiche des Siedlungsgebietes eine fingerförmige Baulandentwicklung, welche auf den Bestand beschränkt werden soll, um eine (ineffiziente) Weiterentwicklung in Richtung Süden stoppen zu können.

E_8_Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In der Stadtgemeinde Zistersdorf soll das Sport- und Freizeitangebot östlich des Stadtkerns erweitert werden. Die Erweiterung der aktuellen Freizeitnutzung in diesem Bereich soll durch eine entsprechend geeignete Widmung ermöglicht werden. In der Katastralgemeinde Gösting soll das bestehende Sport- und Freizeitangebot im nördlichen Siedlungsgebiet erweitert / abgerundet werden.

E_9_Erweiterungsfläche für Friedhof

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In der Katastralgemeinde Zistersdorf wird die Fläche südlich des bestehenden Friedhofes als mögliche Erweiterungsfläche für den Friedhof definiert.

E_10_Erweiterung der Zentrumszone

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In der Stadt Zistersdorf soll die bestehende Zentrumszone in Richtung Nordwesten, Norden, Osten und Süden erweitert werden. Die Erweiterung der Zentrumszone wurde im Rahmen der ÖROP Erarbeitung in einer separaten Untersuchung mit entsprechenden Grundlagenplänen (Bebauungsstruktur, Betriebsstätten, Erreichbarkeit im öffentlichen und Individualverkehr) behandelt, das Ergebnis dieser Untersuchung („Feinabgrenzung") soll nun in das Örtliche Entwicklungskonzept übertragen und damit verankert und verordnet werden. Damit soll eine wesentliche Grundlage für die nachgelagerte, bedarfsgerechte Umsetzung der Zentrumszone (durch Widmung BK-HE, Bauland-Kerngebiet für Handelseinrichtungen, geschaffen werden). Im Vordergrund soll dabei insbesondere auch eine bedarfsgerechte Sicherung bestehender Handelseinrichtungen stehen.

E_11_Begrenzung des Betriebsbaulandes mit dem bestehenden Windschutzgürtel

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Die Begrenzung des (allenfalls erweiterten) Betriebsgebietes im südöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Zistersdorf soll durch den bereits bestehenden Windschutzgürtel erfolgen (Sicherung dieses bestehenden Siedlungsrandes, auch bei Realisierung der Maßnahme E2 - Potentialfläche für Betriebsbauland).

E_12_Umwidmung in Grünland zur Begradigung der Baulandabgrenzung

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Um im südöstlichen Bereich der Katastralgemeinde Zistersdorf eine Begradigung der Wohnbaulandabgrenzung herstellen zu können, soll eine Widmungsänderung angestrebt werden (zur klaren Abgrenzung zwischen Wohn- und Betriebsbauland).

E_13_Beschränkung der zulässigen Nabenhöhe von Windkraftanlagen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Gerade in Randbereiche von Windkraftzonen des sektoralen Raumordnungsprogramms sollte im Widmungsfalle (bei Ausweisung der Widmungskategorie Gwka Grünland-Windkraftanlage) durch geeignete Maßnahmen) ein moderater, auslaufender Übergang geschaffen werden. Dies erscheint vor allem in Richtung der Siedlungsgebiete (bestehende und erweiterte) zielführend, um somit gegenseitige Beeinflussungen möglichst hintan zu halten / zu minimieren.

5.3 Landschaftskonzept

Die Ziele und Maßnahmen, welche in der planlichen Darstellung des Landschaftskonzeptes dargestellt sind, werden nachfolgend näher beschrieben. Diese sind darüber hinaus auf im Entwicklungskonzept zu finden, somit bei der zukünftigen, räumliche Entwicklung zu berücksichtigen.

L_1_Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In diversen Bereichen der Stadtgemeinde Zistersdorf sollen Baulandabgrenzungen aufgrund von bewachsenen Hangkanten verankert werden (örtliche Siedlungsgrenzen aufgrund der topografischen Gegebenheiten). Überschreitungen dieser naturräumlich vorgegebenen Grenzen mit dem Siedlungsgebiet sollen so eingedämmt werden.

L_2_Baulandbegrenzung wegen Böschung

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im nordöstlichen Siedlungsgebiet von Maustrenk soll eine vorhandene Böschung als natürliche Baulandabgrenzung definiert werden. In der Katastralgemeinde Gösting befindet sich inmitten des bestehenden Baublocks, nördlich des Göstingbaches, eine relevante Böschung, welche als Baulandbegrenzung eingehalten werden soll.

L_3_Erhaltung des Kellerberges / der Kellergasse

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Zahlreiche Kellergassen, sowie die Kellerberge in Maustrenk und in Gaiselberg sollen in ihrer bestehenden Struktur erhalten werden, um das, für das Weinviertel typische, Erscheinungsbild und touristische Entwicklungspotential zu sichern.

L_4_Pufferzone zur Erhaltung der Sichtbeziehung zum Kellerberg

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Um die Sichtbeziehung zum Kellerberg in Maustrenk zu sichern, soll eine Pufferzone im östlichen Bereich verankert werden. Diese wäre durch geeignete Widmungsmaßnahmen (z. B. durch Ausweisung von Gfrei Grünland-Freihaltefläche) zukünftig von jeglicher Bebauung frei zu halten.

L_5_Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Die bachbegleitenden Grünflächen stellen wichtige innerörtliche Grünbereiche dar, sind zudem oftmals orts- und landschaftsbildprägend. Die Erhaltung dieser Grünflächen soll im Rahmen des Landschaftskonzeptes verankert werden.

L_6_Baulandbegrenzung wegen Hangwasser

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im südlichen Bereich von Maustrenk sowie im nördlichen Bereich von Blumenthal soll eine Baulandbegrenzung aufgrund der Hangwassergefährdung festgelegt werden.

L_7_Verbindung der Waldflächen zur Stärkung des lokalen Wildtierkorridors

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Östlich des Siedlungsgebietes Maustrenk verläuft in annähernder Nord-Süd-Richtung der lokale Wildtierkorridor (WTK).

Das wesentlichste Merkmal solcher Wildtierkorridore ist, dass der Korridor eine günstigere Struktur in Relation zur Umgebung hat, die eine Verbindung zwischen getrennten Lebensräumen ermöglicht. Wildtierkorridore müssen, um ihre Funktion wahrnehmen zu können, über ihre gesamte Ausdehnung zwischen Ziel- und Quellgebiet eines Wildtieres frei von jeglichen Barrieren sein.

Im Rahmen des Landschaftskonzeptes wird die Stärkung der Wildtierkorridore mittels geplanten Grünverbindungen vorgeschlagen. Dadurch kann der regionale Zusammenhang mittels kleineren Änderungen verbessert werden.

L_8_Erhaltung der Hintausbereiche

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Charakteristisch für die Struktur und das Erscheinungsbild der Ortschaften sind die (unterschiedlich stark ausgeprägt) vorhandenen, landwirtschaftlichen Hintausbereiche. Diese bestehenden Hintausbereiche sollen in den einzelnen Katastralgemeinden erhalten und durch entsprechende Widmungsmaßnahmen gesichert werden.

L_9_Erhaltung der innerörtlichen Grünflächen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Die bestehenden innerörtlichen Grünflächen sollen in den Katastralgemeinden Windisch Baumgarten, Eichhorn und Gösting erhalten werden. Die innerörtlichen Grünflächen stellen für die Bevölkerung wertvolle Freiflächen dar, dadurch ist die Erhaltung von großem Stellenwert.

L_10_Freihaltung der Wasserabflüsse

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Die Wasserabflüsse im bestehenden Siedlungsgebiet sollen freigehalten werden. Dies betrifft insbesondere den nordwestlichen und die nordöstlichen Wasserabflüsse in Windisch Baumgarten, den nördlichen Wasserabfluss in Gaiselberg, sowie den östlichen Wasserabfluss in Großinzersdorf.

L_11_Freihaltung der Wasserabzugsflächen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In Windisch Baumgarten bestehen südlich des Siedlungsgebiet zwei Flächen, welche den Wasserabzug (bei Starkregenereignissen) gewährleisten. Die Freihaltung dieser Flächen soll im Landschaftskonzept verankert werden.

L_12_Baulandbegrenzung wegen Hanglage

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Aufgrund bestehender Hanglagen soll das Bauland in vielen Bereichen begrenzt werden.

L_13_Verbindung und Erweiterung strukturierender Elemente

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Nördlich des Siedlungsgebietes von Windisch Baumgarten, sowie nordöstlich des Siedlungsgebietes von Gösting, in der Katastralgemeinde Zistersdorf sollen strukturierende Elemente verbunden und erweitert werden. Dabei handelt es sich zum Teil um Windschutzgürtel, kleinere Waldflächen, Alleen oder Solitärbäume. Durch diese Maßnahme soll ein wesentlicher Beitrag zur Biotopvernetzung, aber auch zum Erosionsschutz, etc. (auch zum Wasserrückhalt durch zusätzlichen Bewuchs) geleistet werden.

L_14_Verbindung bestehender Elemente zu einer NS Achse

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Die bestehenden Elemente nordöstlich von Windisch Baumgarten sollen zu einer Nord-Süd-Achse verbunden werden um eine kleinräumige Biotopvernetzung herstellen zu können, auch östlich von Loidesthal soll der Bereich zwischen dem Loidesthaler Bach und dem Ulrichsgraben verbunden werden.

L_15_Baulandbegrenzung wegen historischem Hausberg

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Die Siedlung nördlich des Hausberges in Gaiselberg soll sich nicht in Richtung des Hausberges entwickeln, um die Erhaltung des Kellerberges und dieses Kulturguts sicherstellen zu können. Dadurch wird eine Baulandbegrenzung in diesem Bereich definiert.

L_16_Pufferzone zur Erhaltung des Hausberges und des Kellerberges

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Um den historischen Hausberg, sowie den Kellerberg in Gaiselberg zu erhalten, wird zusätzlich im Landschaftskonzept auch noch eine Pufferzone zur Erhaltung des Hausberges und des Kellerberges verankert. Da-

mit soll auch der Umgebungsbereich dieses Ensembles entsprechend geschützt werden.

L_17_Erhaltung der Böschung

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Südlich der Ortseinfahrt des Siedlungsgebietes von Gaiselberg (von Zistersdorf kommend) besteht eine Böschung hin zum südlichen Siedlungsgebiet, diese Böschung soll erhalten werden.

L_18_Baulandbegrenzung wegen bestehender Hochwasserablussrinne

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Südlich des östlichen Siedlungsgebietes von Gaiselberg besteht entlang des Baulandes eine Hochwasserabflussrinne. Um diese Hochwasserabflussrinne zu erhalten, wird eine Begrenzung des Baulandes definiert.

L_19_Ergänzung der bewachsenen Flächen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Um einer monotonen Ackerbaulandschaft entgegenzuwirken sollen in mehreren Bereichen der Stadtgemeinde Zistersdorf die bewachsenen Flächen ergänzt werden. Die Erforderlichkeit dieser Maßnahme begründet sich nicht nur aus ökologischen Gesichtspunkten (z. B. auch als Erosionsschutz, Minderung des Oberflächenwasserabflusses,...).

L_20_Freihaltung des Wasserdurchlaufes

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im südlichen Bereich der Katastralgemeinde Blumenthal soll weiterhin die Freihaltung des bestehenden Wasserdurchlaufes gesichert werden.

L_21_Baulandbegrenzung wegen Naturdenkmal

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Das östliche Siedlungsgebiet in der Katastralgemeinde Blumenthal soll in Richtung Osten begrenzt werden, um das Naturdenkmal („Feuchtgebiet") freihalten, somit zusätzlich schützen zu können.

L_22_Stärkung des überregionalen Wildtierkorridors

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Westlich des Siedlungsgebietes von Blumenthal verläuft ein überregionaler Wildtierkorridor, welcher durch die Schaffung von Verbindungen der bestehenden Waldflächen gestärkt werden soll.

L_23_Verbindung zwischen Waldflächen schaffen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Auch nördlich des Siedlungsgebietes von Blumenthal sollen die bestehenden Waldflächen verbunden werden.

L_24_Freihaltung des Wassereinlaufes

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Inmitten des bestehenden Siedlungsgebietes von Loidesthal besteht ein Wassereinlauf, die Freihaltung von diesem Wassereinlauf soll im Landschaftskonzept verankert werden.

L_25_Pufferzone als Immissionsschutz und Hochwasserabflussfläche

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im Landschaftskonzept soll eine Fläche südlich des westlichen Siedlungsgebietes als Pufferzone für Immissionsschutz und Hochwasserabflussfläche definiert werden.

L_26_Schaffung einer innerörtlichen Grünvernetzung

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im westlichen Siedlungsgebiet von Loidesthal soll eine innerörtliche Grünvernetzung geschaffen werden. Diese solch auch die Durchlässigkeit bestehender Siedlungsgebiete erhöhen.

L_27_Attraktivierung des Radweges in der Ackerbauzone und Verbindung strukturreicher Räume

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im Landschaftskonzept soll die Attraktivierung der Radwege in der monotonen Ackerbauzone und die Verbindung strukturreicher Räume verankert werden.

L_28_Freihaltung der Fläche von jeglicher Bebauung, aufgrund des negativen geologischen Gutachtens

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Laut dem Gutachten von DI Bertagnoli (NöLareg, Abteilung BD1), vom 03. November 2015 wird im östlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Großinzersdorf von einer Umwidmung der Fläche in Bauland abgeraten. Dadurch soll nun die Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten werden (aufgrund der beeinträchtigten Baulandeignung).

L_29_Aufwertung des Gewässerbereichs

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Der Großinzersdorfer Bach soll östlich des Siedlungsgebietes aufgewertet werden, auch nordöstlich des Siedlungsgebietes von Eichhorn soll der Gewässerbereich aufgewertet werden.

L_30_Freihaltung aufgrund Hochwasserabflussgebiet

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Östlich des Siedlungsgebietes von Eichhorn sollen die Hochwasserabflussgebiete freigehalten werden.

L_31_Siedlungsbegrenzung entlang des Waldrandes

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im Landschaftskonzept soll eine Begrenzung des nordwestlichen Bereiches des Siedlungsgebietes von Gösting entlang des Waldrandes definiert werden.

L_32_Anbindung des Ortsgebietes an den Erholungsraum

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Die „Nussallee" zum Kaiserbründl, südwestlich des Siedlungsgebietes Zistersdorf soll als wichtiger Erholungsraum der Bevölkerung, an das Ortsgebiet gut angebunden werden.

L_33_Erhaltung des Grünkeils

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Südlich des historischen Stadtkerns von Zistersdorf bilden der Schlosspark, der Schlossteich und div. Sport- und Freizeiteinrichtungen (Fußball, Tennis, Pferdesport,...) einen Grünkeil, welcher die freie Landschaft mit dem historischen Stadtkern verbindet. Im Landschaftskonzept soll die Erhaltung des Grünkeils verankert werden.

L_34_Schaffung innerörtlicher Grünflächen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Wie bereits erwähnt stellen innerörtliche Grünflächen wertvolle Freiflächen für die Bevölkerung dar. Daher sollen innerhalb der Stadt Zistersdorf noch weitere innerörtliche Grünflächen geschaffen werden.

5.4 Verkehrskonzept

Die Ziele und Maßnahmen, welche in der planlichen Darstellung des Verkehrskonzepts dargestellt sind, werden nachfolgend näher beschrieben. Diese sind darüber hinaus auf im Entwicklungskonzept zu finden, somit bei der zukünftigen, räumliche Entwicklung zu berücksichtigen.

V_1_geplante Radwegverbindung

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Zwischen den einzelnen Katastralgemeinden sollen verbindende Radwege abseits des motorisierten Verkehrs geschaffen bzw. bestehende komplettiert (Lückenschlüsse) werden. Die Planung der Radwegverbindungen soll daher entsprechend im Verkehrskonzept verankert werden.

V_2_Errichtung eine Fuß- und Radweges zum Friedhof

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Der Friedhof in Gaiselberg befindet sich ca. 350 m östlich des gewidmeten Baulandes entlang der Landesstraße L16. Um die Erreichbarkeit für den nichtmotorisierten Individualverkehr zu verbessern, soll eine Fuß- und Radweg zum Friedhof geschaffen werden.

V_3_Schaffung eines Lärmschutzes entlang der Bahn

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

70 % des empfangenen Materials der Müllverbrennung in Zistersdorf wird über die Bahn befördert. Das einzige Siedlungsgebiet, welches durch die Zulieferung über die Bahn betroffen wird, ist Eichhorn. Östlich des bestehenden Siedlungsgebietes verläuft die Bahn in unmittelbarer Nähe. In Folge dessen soll die Schaffung eines Lärmschutzes in diesem Bereich im Verkehrskonzept verankert werden.

V_4_Erhaltung des Bahndamms, als Barriereelement zum Betriebsbauland

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Östlich des Siedlungsgebietes von Gösting besteht der Bahndamm der aufgelassenen Bahnlinie, dieser soll aufgrund der Barrierewirkung, somit als Abschirmung, hin zum Betriebsbauland (Müllverbrennung) erhalten bleiben.

V_5_Verbreiterung der Straße zur Anbindung des Neubaugebietes

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Die bestehende Straße zur Anbindung des Neubaugebietes soll im Falle einer Siedlungserweiterung verbreitert werden.

V_6_Fuß- und Radwegverbindung des bestehenden Siedlungsgebietes mit dem Neubaugebiet

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Neu geschaffene Siedlungsgebiete sollen in der Katastralgemeinde Zistersdorf mit Fuß- und Radwegen hin zu den bestehenden Siedlungsgebieten ausgestattet werden um die Anbindung des nichtmotorisierten Verkehrs ermöglichen zu können.

V_7_Schaffung eines Geh- und Radweges im Bereich der ehemaligen Bahntrasse

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse im Stadtgebiet Zistersdorf soll ein Geh- und Radweg geschaffen werden. Dadurch kann der nichtmotorisierte Verkehr im Siedlungsgebiet von Zistersdorf gestärkt werden.

V_8_fußläufige Verbindung herstellen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

In einigen Bereichen der Katastralgemeinde Zistersdorf ist die fußläufige Verbindung durch unterschiedliche Barrieren unterbrochen. Im westlichen Siedlungsgebiet bestehen mehrere Stichstraßen, die durch eine dazwischen liegende ackerbaulich genutzte Fläche unterbrochen sind. Die

Herstellung der fußläufigen Verbindung soll im Verkehrskonzept verankert werden.

Weiters besteht in der Siedlung Jungblutgasse ein Sackgasse mit einem Umkehrhammer. Die fußläufige Verbindung der Jungblutgasse und der nördlich gelegenen alten Marktstraße hergestellt werden.

Im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes soll die fußläufige Verbindung zwischen der Johann-Steineck-Gasse/Doktor Hans Schadn-Gasse hin zur Umfahrungsstraße geschaffen werden. In diesem Bereich besteht bereits ein Trampelpfad, welcher jedoch nicht durch eine geeignete Widmung gesichert ist.

Zum Beispiel würde das für eine Familie mit einem Kindergartenkind, welches den Kindergarten an der Umfahrungsstraße besucht, eine mögliche Wegersparnis von ca. 700 m bedeuten. Der fußläufige Weg von der Johann-Steineck-Gasse, Doktor Hans Schaden Gasse, Großinzersdorferstraße und Umfahrungsstraße beträgt in etwa 1.170 m, im Gegensatz dazu würde der fußläufige Weg von der Johann-Steineck-Gasse, „Trampelpfad" und Umfahrungsstraße lediglich 450m betragen.

V_9_Herstellung eines Gehsteiges

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im südwestlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Zistersdorf soll ein Gehsteig im Bereich der Umfahrungsstraße geschaffen werden, um die Sicherheit der Fußgänger entlang der bestehenden Straßenkurve (ca. 90°) zu verbessern.

V_10_barrierefreie Überquerungshilfe für Fußgänger schaffen

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Im Bereich der Straßenkreuzung Umfahrungsstraße – Gaiselbergerstraße / Schlossberggasse soll eine barrierefreie Überquerungshilfe geschaffen werden.

V_11_Ausgestaltung des Stadtzentrums als "Begegnungszone"

Maustrenk	Windisch Baumgarten	Gaiselberg	Blumenthal	Loidesthal	Großinzersdorf	Eichhorn	Gösting	Zistersdorf

Der historische Stadtkern der Stadtgemeinde Zistersdorf soll als „Begegnungszone" ausgestaltet werden.

6 Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Methodik

In der Stadtgemeinde Zistersdorf wird im Zuge der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt. Der Untersuchungsrahmen umfasst eine Bewertung von Auswirkungen oder Unverträglichkeiten, die insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden und Landschaft betreffen.

Für zahlreiche Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes kann aufgrund ihres Charakters davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen (insbesondere keine erheblichen, negativen Auswirkungen) auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Das Hauptaugenmerk der Umweltprüfung richtet sich daher in erster Linie auf umfassendere und weitreichendere Ziele und Maßnahmen, wie z. B. die Festlegung von Baulanderweiterungspotentialflächen, Eingriffe in das bestehende Widmungsgefüge,...

Es werden dabei mögliche Auswirkungen oder Unverträglichkeiten auf das Schutzgut Mensch, durch geplante Baulanderweiterungen und deren Auswirkungen auf den Verkehr , auf Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Bezug auf benötigte Wasser- und Abwassermengen und die Gefährdung durch allfällige Hochwassergefährdung (insbesondere durch Hangwässer) untersucht. Bei möglichen Erweiterungsflächen von Betriebsgebieten wird weiters der Abstand zum Wohnbauland ermittelt um mögliche Immissionen auf das Wohnbauland abschätzen zu können.

In Bezug auf das Schutzgut Boden wird der sparsame Umgang natürlicher Ressourcen durch die Umsetzung einer flächensparender Siedlungsstruktur und die vorhandene Ackerwertigkeit im Bereich der möglichen Baulanderweiterungsbereichen näher betrachtet.

Betreffend das Schutzgut Landschaft werden die Auswirkungen möglicher Siedlungserweiterungsgebiet auf das Orts- und Landschaftsbild auf Unverträglichkeiten untersucht.

Diese Untersuchungen fließen in den Variantenvergleich eine, um eine entsprechende Reihung der vorgesehenen Planungen vornehmen zu können.

Die entsprechenden Erhebungen zu den einzelnen Varianten werden in drei Stufen durchgeführt, wobei die Planungsmaßnahmen vorerst laut § 15 Abs. 3 und 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes idgF überprüft werden (siehe Tabellen 1 und 1B) (Baulandausschließungskriterien). Anschließend daran werden regionale und überregionale Vorgaben und deren Auswirkung für die Planungsvarianten untersucht (siehe Tabellen 2 und 2B) und die Ergebnisse der beiden Erhebungen um weitere, wesentliche Bewertungskriterien ergänzt (siehe Tabellen 3 und 3B).

All diese Kriterien werden entsprechend bewertet und die möglichen Auswirkungen aufgezeigt, wobei zwischen Auswirkungen oder Unverträglichkeiten die behoben, oder auch nicht behoben werden können, unterschieden wird (z. B. wenn zwar eine Beeinflussung durch Hangwasser gegeben ist, diese jedoch nicht als Gefährdung im Sinne eines HQ100 anzusehen und durch überschaubare Maßnahmen beseitigt werden könnte).

Anschließend daran werden die Varianten gegenübergestellt und entsprechend der bewerteten Kriterien gereiht (siehe Tabellen 4 und 4B).

6.2 Risiken für menschliche Gesundheit oder die Umwelt

6.2.1 Lärm und Erschütterungen

In der Stadtgemeinde Zistersdorf sind Planungen betreffend die Erweiterung des Wohnbaulandes (bzw. die Sicherung von Wohnbaulanderweiterungspotentialen) (in den Katastralgemeinden Blumenthal, Loidesthal, Gaiselberg, Gösting, Großinzersdorf, Maustrenk und Zistersdorf), aber auch der Schaffung von Betriebsbauland (bzw. die Sicherung von Betriebsbaulandpotentialen) (in den Katastralgemeinden Maustrenk und Zistersdorf) vorgesehen.

Im Bereich der Wohnbaulanderweiterungspotentiale wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die menschliche Gesundheit ausgegangen.

In den Bereichen der vorgesehenen Betriebsbaulandpotentialflächen (in den Katastralgemeinden Maustrenk und Zistersdorf) sind nur geringe Lärmbelastungen zu erwarten. Die potentielle Fläche für die Ausweisung von Betriebsbauland nordwestlich des Ortsgebietes von Maustrenk, wird von dem bestehenden Wohnbauland durch eine entsprechend breite Pufferzone als Immissionsschutz getrennt, wobei der Mindestabstand zum Wohnbauland mindestens 90 m beträgt.

Im Bereich der möglichen Erweiterungspotentiale des bestehenden Betriebsgebietes östlich des Ortsgebietes von Maustrenk, das derzeit als Bauland-Sondergebiet Beton- und Asphaltmischanlage, Bauhof ausgewiesen ist, ist eine Erweiterung parallel zur Bundesstraße und Richtung Süden vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, vor allem auf die menschliche Gesundheit, sind nur im geringen Maß zu erwarten, da das Baulanderweiterungspotential mindestens 280 m vom bestehenden Wohnbauland entfernt ist und die weiteste Entfernung Richtung Süden über 700 m gelegen ist. Abgesehen von der Fläche neben der Landesstraße B40 fällt das Gelände Richtung Süden ab und der vorgelagerte Hang

zwischen Ortsgebiet und der möglichen Erweiterungsfläche bildet einen natürlichen Immissionsschutz.

Das potentielle Erweiterungsgebiet für Betriebsbauland am nördlichen Ortsrand von Zistersdorf erstreckt sich entlang der Landesstraße B40 und schließt östlich der Landesstraße an bestehendes Bauland-Betriebsgebiet an. Weiter östlich des Erweiterungsgebietes für Bauland-Betriebsgebiet ist eine Fläche nördlich der Schalthausgasse als Siedlungserweiterungsgebiet für Wohnbauland vorgesehen. Zwischen diesen Bereichen ist jedoch eine 35 m breite Pufferzone vorgesehen, um etwaige Immissionen hintanzuhalten. Der westliche Bereich des potentiellen Erweiterungsgebietes für Betriebsbauland, jenseits der Landesstraße B40, ist durch die Landesstraße L 3042 und einer Pufferzone zwischen dieser Landesstraße und den nördlich gelegenen Graben von Wohnbauland getrennt. Der Mindestabstand zwischen Wohnbauland und des potentiellen Betriebsbauland beträgt etwa 22 m.

Das potentielle Erweiterungsgebiet für Betriebsbauland, am östlichen Ortsrand von Zistersdorf liegt nördlich der Landesstraße L16 in Anschluss an bestehendes Bauland-Industriegebiet. Der Abstand zu Wohnbauland beträgt etwa 320 m.

Eine erhebliche Beeinflussung der menschlichen Gesundheit wird aufgrund der oben angeführten Voraussetzungen und Maßnahmen nicht erwartet.

6.2.2 Geruchs- und Staubentwicklung

Eine Geruchs- und Staubentwicklung ist im Bereich der potentiellen Betriebsbaulandgebiete und einer daraus folgenden Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit nicht zu erwarten, da die Abstände zu Wohngebieten als ausreichend erscheinen.

6.2.3 Unfallgefahr (sowie sonstige, technische Vorgaben)

Die potentiellen Wohnbaulanderweiterungsgebiete können überwiegend direkt an höherrangige Straßen (siehe Tabelle 3 und 3B) angeschlossen werden. Nur in den Katastralgemeinden Großinzersdorf und Zistersdorf würde der Verkehr aus möglichen Erweiterungsgebieten über die nächsten Sammelstraßen an höherrangiges Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Bei allen Anbindungen ist bei den Einmündungen an das Verkehrsnetz auf bestehende Kreuzung und den entsprechenden Abstand dazu einzuplanen.

Weiters sind in dem gesamten Gemeindegebiet Erdöl- und Erdgassonden sowie zahlreiche Leitungen (insbesondere im Zusammenhang mit der Öl- und Gasförderung) vorhanden. Bei der Festlegung der möglichen Erweiterungsgebiete wurden entsprechende Erhebungen durchgeführt (siehe Tabelle 3 und 3B). Vorgeschriebene Sicherheitsbereiche zu den vorhandenen Einrichtungen müssen entsprechend berücksichtigt und eingehalten werden.

Unter den oben beschriebenen Bedingungen sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Unfallgefahren (und sonstige, technische Vorgaben) zu erwarten.

6.2.4 Standortgefahren

Die geplanten Baulanderweiterungspotentiale liegen außerhalb von Gefahrenzonen und hochwassergefährdeten Bereichen (siehe NÖ Atlas, Amt der NÖ Landesregierung), wobei bei Erweiterungsflächen in den Katastralgemeinden Loidesthal und KG Zistersdorf eine Gefährdung durch Oberflächenwässer (Hangwässer) laut Vorstudie von ZT Leisser aus dem Jahre 2002 gegeben ist (und tw. bereits durch die NÖ Landesregierung Abt. WA3 bestätigt wurde). Eine Umsetzung dieser Baulandpotentiale ist

daher erst nach endgültiger Klärung und nach Errichtung entsprechender Schutzmaßnahmen bzw. Durchführung sonstiger Maßnahmen zur Abwehr dieser Gefährungspotentiale möglich.

Einige der möglichen Baulanderweiterungsflächen wurden - aufgrund von Markierungen in der geogenen Gefahrenhinweiskarte (gelbe und orange Hinweisbereiche) - auf Rutschprozesse untersucht und lediglich in der KG Großinzersdorf wurde im Bereich des östlichen Ortsgebietes ein Fläche mit nicht genügender Standfestigkeit festgestellt. Das Erweiterungspotential kann daher nicht bzw. allenfalls nur in reduzierter Form in das Entwicklungskonzept mitaufgenommen werden.

6.2.5 Wasser

Da alle möglichen Baulanderweiterungsgebiete von Gewässern entsprechend weit entfernt sind, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (in der Ausprägung als Fließgewässer) auszugehen.

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das Grundwasser. Ein bedeutendes Grundwassergebiet Niederösterreichs befindet sich direkt anschließend an das Gemeindegebiet im Bereich des Zayatales (siehe bedeutende Grundwassergebiete in Niederösterreich, Amt der NÖ Landesregierung Abt. WA3, Juni 2007). Die Stadtgemeinde Zistersdorf bezieht das Grundwasser aus einem eigenen Brunnen und einem Brunnen der Nachbargemeinde Hauskirchen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage der Stadtgemeinde Zistersdorf mit 9.000 Einwohnergleichwert und kann auf 12.000 Einwohnergleichwerte ausgebaut werden.

6.2.6 Klima

Es kann davon ausgegangen werden, dass geplanten Planungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima, insbesondere die Durchlüftung und die Luftgüte, aufweisen, wobei derzeit noch nicht abge-

schätzt werden kann, welche Betriebe innerhalb der Betriebsbaulandgebiete situiert sein werden.

6.2.7 Boden

In dem Örtlichen Raumordnungsprogramm werden sowohl für die Erweiterung von Wohnbau- als auch Betriebsbauland potentielle Erweiterungsbereiche festgelegt.

Alle Bereiche wurden auf die bestehende Ackerwertigkeit überprüft (siehe Tabelle 3 und 3B). Die Erweiterungsbereiche befinden sich alle auf hoch- bzw. mittelwertigen Böden, wobei festzustellen ist, dass bis auf kleinräumige Ausnahmen das gesamte Gemeindegebiet von Zistersdorf einen hoch- bzw. mittelwertigen Boden aufweist. Es bestehen in der Gemeinde daher keine Alternativen, um im Bereich von geringwertigen Baulanderweiterungsflächen vorzusehen und so hochwertige Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.

Grundsätzlich wird ein flächensparender Umgang von Grund und Boden angestrebt. Die Gemeinde strebt vor allem eine Verdichtung der bestehenden Wohnbaulandbereiche und Nutzung der bestehenden Baulücken an. Es wird aber am Rande der Ortsgebiete sehr wohl zu Erweiterungen kommen / kommen müssen, die mit Ein- oder Zweifamilienhäuser bebaut werden. Der Flächenverbrauch und die Versiegelung des Bodens sind infolgedessen in diesem Bereich hoch.

Auch im Bereich des Betriebsbaulandes wird ein hoher Versiegelungsgrad nicht zu vermeiden sein. Die Festlegung / Verankerung entsprechender Potentialflächen ist jedoch vor dem Hintergrund der Sicherung des Wirtschaftsstandortes, somit zur Schaffung von Arbeitsplätzen, zu sehen. In Widmungsfällen wären daher entsprechende Interessensabwägungen vorzunehmen.

Die unterschiedlichen möglichen Baulanderweiterungsbereiche stellen eine Fülle von Varianten dar von denen auszugehen ist, dass nicht alle

umgesetzt, somit schlussendlich nicht alle bebaut werden. Die Verankerung von Baulandpotentialflächen ist auch vor dem Hintergrund einer mittel- bis langfristigen Flächensicherung (durch flankierende Maßnahmen im Flächenwidmungsplan, wie insbesondere die Festlegung von Gfrei Grünland-Freihalteflächen) zu sehen. Weiters auch als Grundlage für eine vorausschauende, aktive Bodenpolitik der Stadtgemeinde (z. B. im Zusammenhang mit Grundstückstäuschen, -ankäufen,...).

6.2.8 Landschafts- und Ortsbild

Die Baulanderweiterungspotentialflächen liegen alle am Rand der besiedelten Bereiche und wurden auf die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild überprüft (siehe Tabelle 3 und 3B).

Die möglichen Wohnbaulanderweiterungsflächen befinden sich jedoch überwiegend in der Ebene. Durch Hanglagen in den Katastralgemeinden Gaiselberg, Gösting und Zistersdorf kann bei einer etwaigen Bebauung jedoch eine geringfügige Beeinflussung des Landschafts- und Ortsbildes nicht ausgeschlossen werden. Bei keiner der potentiellen Erweiterungsgebiete sind Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten wie Kirchen oder sonstigen historischen Anlagen gegeben. Bis auf wenige Ausnahmen (in den Katastralgemeinden Gaiselberg, Loidesthal, Großinzersdorf und Zistersdorf) werden die potentiellen Wohnbaulanderweiterungsgebiete durch Siedlungsgrenzen zur Landschaft hin abgeschlossen / begrenzt.

Die Betriebsgebietserweiterungen liegen außerhalb des Ortsgebietes, um einen entsprechenden Abstand zum Wohnbauland einzuhalten. Durch eine etwaige großvolumige Bebauung kann sowohl das Landschafts- und Ortsbild beeinflusst werden. In der Katastralgemeinde Maustrenk liegt ein mögliches Betriebsbaugebiet nördlich der Landesstraße B40 und westlich des Ortsgebietes, mit einer potentiellen Fläche von rund 50 ha. Die Fläche ist leicht Richtung Norden geneigt, weshalb eine Beeinflussung des Ortsbildes nur im untergeordneten Ausmaß gegeben sein wird (keine ge-

meinsame Wahrnehmung mit dem bestehenden Ortsverband von Maustrenk / aufgrund dieser abgesetzten Lage als selbstständiger Baulandkörper wahrzunehmen). Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich jedoch aufgrund der Größe beeinflusst werden, weshalb eine Einbindung in die Natur mittels Grüngürtel (bzw. durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan) unbedingt notwendig sein wird. Dieses Betriebsbaulandpotential begründet sich in erster Linie aus der Nähe zur künftigen A5 Nordautobahn und der damit einhergehenden, günstigen Erreichbarkeit. Diese Potential soll daher entsprechend gesichert und bedarfsgerecht genutzt werden.

Ein weiteres mögliches Betriebsbaulanderweiterungsgebiet liegt östlich des Ortsgebietes von Maustrenk. In diesem Bereich befindet sich jetzt schon ein Betonmischwerk (und der Bauhof eines Unternehmens). Durch die mögliche Erweiterung des Betriebsbaulandes (Bauland-Sondergebiet, jedoch mit betrieblichem Charakter) Richtung Osten würde sich dieses Gebiet in die ortsabgewandte Seite entwickeln, weshalb von keiner Beeinflussung des Ortsbildes ausgegangen wird. Das Landschaftsbild würde durch eine mögliche Erweiterung Richtung Osten jedoch beeinflusst werden.

Das potentielle Betriebsbaugebiet nördlich des Stadtgebietes der Katastralgemeinde Zistersdorf östlich und westlich der Landesstraße B40 und wird durch die Lage an der Ortseinfahrt direkt an bestehendes Ortsgebiet vor allem das Orts- aber auch das Landschaftsbild beeinflussen.

Auch das potentielle Betriebsbaugebiet östlich des Stadtgebietes wird das Landschaftsbild beeinflussen, wobei im Westen die Erhaltung des Bahndammes einer aufgelassenen Bahnstrecke erhalten werden soll um eine Abschirmung zur westlich gelegenen Landschaft als auch zum Ortsgebiet von Gösting zu schaffen. Die Beeinflussung des Ortsbildes wird in diesem Bereich nur in einem untergeordneten Ausmaß erwartet, da in diesem Bereich derzeit schon eine betriebliche bzw. industrielle

Nutzung (durch die Müllverbrennungsanlage und die Kläranlage) vorhanden ist.

Waldflächen sind durch möglichen Erweiterungsgebiete nicht betroffen, lediglich in einem Teil der möglichen Betriebsbaulanderweiterung östlich des Stadtgebietes der KG Zistersdorf weist der Waldentwicklungsplan einen Schutzwald aus, wobei in diesem Bereich derzeit kein Wald (lt. DKM) vorhanden ist.

7 Variantenvergleich

Der Variantenvergleich wurde in den nachfolgenden Tabellen 1 bis 4 und 1B bis 4B durchgeführt. Anhang vielfältiger Kriterien werden hier unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Katastralgemeinden vergleichend gegenüber gestellt. Diese Vergleiche wurde separat für Wohnbaulandpotentialflächen, als auch für das Betriebsbaulandpotentiale in der Stadtgemeinde Zistersdorf durchgeführt.

In **Tabelle 1** wurden dabei die gesetzlichen Vorgaben (NÖ Raumordnungsgesetz) eingehend geprüft und in die Bewertung miteinbezogen. Darin beinhaltet sind in erster Linie Fragestellungen der generellen Widmungsmöglichkeit (insbesondere der Baulandeignung).

In einer weiterführenden **Tabelle 2** werden relevante regionale und überregionale Vorgaben in das Bewertungsschema integriert.

In einer zusammenfassenden **Tabelle 3** finden sich die maßgeblichen Bewertungen, somit eine Aussage über die Realisierungschancen und die Qualität der unterschiedlichen Entwicklungspotentiale.

Aus dieser Zusammenfassung resultiert schlussendlich die in **Tabelle 4** vorgenommene Reihung der Potentialflächen.

Im Sinne eines Variantenvergleichs anhand raumordnungsfachlicher Kriterien wurde die Frage der Verfügbarkeit unterschiedlicher Potentialflächen nicht als Kriterium mitaufgenommen. Eine solche Fragestellung ist für die rein fachliche Beurteilung nicht maßgeblich, jedoch als wesentlicher Aspekt in der politischen Entscheidungsfindung und Variantenauswahl im Umsetzungsfall (bei Widmungsvorhaben) zu sehen.

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Wohnbaulanderweiterungen

In der vorliegenden Tabelle werden die Potentialflächen hinsichtlich ihrer Baulandeignung nach § 15 NÖ ROG 2014 idgF analysiert. Die Erfüllung der Kriterien wurde in drei Ausprägungen gruppiert: Kriterium erfüllt - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind möglich - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind nicht möglich. Zur schnellen Übersicht wurden die drei Ausprägungen weiters farbcodiert, wie nachfolgend erläutert wird.

Legende:

Kriterium erfüllt

Kriterium nicht erfüllt (Maßnahmen notwendig)

Kriterium nicht erfüllt

Erhebungen: *laut eBOD

**laut Auskunft der Gemeinde

***laut NÖ Atlas

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Maustrenk)

Variante	**Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw. nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw. ungeeignet.**			
Variante 1: KG Maustrenk - Westlicher Ortsrand	**HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF**			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW: unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	trocken bis mäßig trocken*	
		Bodentyp:	Tschernosem, Kolluvium*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
			Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Gaiselberg)

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
Variante 2: KG Gaiselberg - Westlicher Ortsrand	**HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF**			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW: unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	trocken*	
		Bodentyp:	Kulturrohboden*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
			Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Blumenthal)

Variante 3: KG Blumenthal - Westlicher Ortsrand

Variante	**Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.**			
	HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW: unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	versorgt*	
		Bodentyp:	Kolluvium*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
			Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Loidesthal)

Variante 4: KG Loidesthal - Westlicher Ortsrand

Variante	**Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.**			
	HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser	Gefährdung lt. Gutachten ZT DI Leisser vorhanden	
		Anschlagslinien	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Baulandausweisung notwendig.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	mäßig trocken bis trocken*		
		Bodentyp:	Tschernosem, Kulturrohboden*		
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
			Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Loidesthal)

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
Variante 5: KG Loidesthal - Südlicher Ortsrand	**HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF**			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	verbautes Gebiet*	
		Bodentyp:	Ortsboden*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
			Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Großinzersdorf)

Variante 6: KG Großinzersdorf - Südlicher Ortsrand

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF				
	HQ100-Gefahr:			
	Oberflächenwasser:	nicht vorhanden		
	Anschlagslinien:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**			
Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF				
	Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
	Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
	Bodenwasserverhältnisse:	mäßig trocken bis trocken*		
	Bodentyp:	Kolluvium*		
Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF				
	Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.		
		Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.		
	Bruchgefährdung:	nicht vorhanden		
	Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden		
	Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden		
	Lawinengefährdung:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**			
Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
		nicht vorhanden**		
Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**			
Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
	Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden		
	gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**			
extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF				
	extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden		
	extreme Schattenlage:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**			

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Großinzersdorf)

Variante 7: KG Großinzersdorf - Östliches Ortsgebiet

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF				
	HQ100-Gefahr:			
	Oberflächenwasser:	nicht vorhanden		
	Anschlagslinien:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**			
Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF				
	Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
	Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
	Bodenwasserverhältnisse:	verbautes Gebiet*		
	Bodentyp:	Ortsboden*		
Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF				
	Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.		
		Rutschgefährdung ausgewiesen, jedoch lt. Besichtigung vom Amt der NÖ BD1 gegeben.		
	Bruchgefährdung:	nicht vorhanden		
	Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden		
	Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden		
	Lawinengefährdung:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Rutschgefahr gegeben. Keine Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**			
Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
		nicht vorhanden**		
Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**			
Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
	Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden		
	gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**			
extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF				
	extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden		
	extreme Schattenlage:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**			

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Großinzersdorf)

Variante 8: KG Großinzersdorf - Östlicher Ortsrand

Variante	**Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.**			
HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF				
	HQ100-Gefahr:			
	Oberflächenwasser:	nicht vorhanden		
	Anschlagslinien:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**			
Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF				
	Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
	Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
	Bodenwasserverhältnisse:	überwiegend mäßig feucht*		
	Bodentyp:	Kolluvium, Kulturrohboden*		
Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF				
	Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.		
		Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.		
	Bruchgefährdung:	nicht vorhanden		
	Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden		
	Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden		
	Lawinengefährdung:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**			
Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
		nicht vorhanden**		
Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**			
Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
	Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden		
	gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**			
extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF				
	extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden		
	extreme Schattenlage:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**			

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Gösting)

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
Variante 9: KG Gösting - Westlicher Ortsrand	**HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF**			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	trocken*	
		Bodentyp:	Kolluvium, Kulturrohboden*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
			Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw. nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw. ungeeignet.			
Variante 10: KG Zistersdorf - Schalthausgasse	**HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF**			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht relevant	
	Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit	Grundwasserstand	
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz, Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	trocken bis mäßig trocken *	
		Bodentyp:	Tschernosem *	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**	**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Rutschgefährdung:	Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 11: KG Zistersdorf - Marktstrasse, Wiesengasse

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
	HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	Gefährdung lt. Gutachten ZT DI Leisser vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Baulandausweisung notwendig.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserstand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz, Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW: unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	trocken bis mäßig trocken *	
		Bodentyp:	Tschernosem*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Rutschgefährdung:	Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
Variante 12: KG Zistersdorf - J. Kudlich-Gasse	**HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF**			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	Gefährdung lt. Gutachten ZT DI Leisser vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Baulandausweisung notwendig.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserstand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz,	nicht vorhanden	HGW: unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	trocken bis mäßig trocken*	
		Bodentyp:	Tschernosem*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Rutschgefährdung:	Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 13: KG Zistersdorf - Johann-Steineck-Gasse

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
	HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Baulandausweisung notwendig.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit	Grundwasserstand	
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz, Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	gut versorgt bis trocken*	
		Bodentyp:	Tschernosem, Kolluvium, Kulturrohboden*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**	**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Rutschgefährdung:	Rutschgefährdung ausgewiesen, laut Besichtigung vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. BD1 nicht vorhanden.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.			
Variante 14: KG Zistersdorf - Haselau	**HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF**			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser	Gefährdung lt. Gutachten ZT DI Leisser vorhanden	
		Anschlagslinien	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Baulandausweisung notwendig.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserstand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz, Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW: unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	gut versorgt bis trocken*	
		Bodentyp:	lehmiger Schluff*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Rutschgefährdung:	Rutschgefährdung ausgewiesen, laut Besichtigung vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. BD1 nicht vorhanden.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 15: KG Zistersdorf - Lehargasse

Variante	**Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw ungeeignet.**			
	HQ-100 Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF			
		HQ100-Gefahr:		
		Oberflächenwasser:	Gefährdung lt Gutachten ZT DI Leisser vorhanden	
		Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers bei Baulandausweisung notwendig.**		
	Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF			
		Tragfähigkeit		Grundwasserstand
		Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz, Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW: unter dem unveränderten Geländeniveau**
		Bodenwasserverhältnisse:	gut versorgt bis trocken *	
		Bodentyp:	Tschernosem, Kolluvium, Kulturrohboden*	
	Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**
	Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF			
		Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte***:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Rutschgefärdung:	Rutschgefährdung ausgewiesen, laut Besichtigung vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. BD1 nicht vorhanden.	
		Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
		Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
		Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
		Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		
	Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
			nicht vorhanden**	
	Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		
	Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF			
		Altlasten oder Verdachtsflächen laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
		gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		
	extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF			
		extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
		extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
	Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Wohnbaulanderweiterungen

In der vorliegenden Tabelle werden die Potentialflächen nach regionalen und überregionalen Vorgaben analysiert. Die Erfüllung der Kriterien wurde in drei Ausprägungen gruppiert: Kriterium erfüllt - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind möglich - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind nicht möglich. Zur schnellen Übersicht wurden die drei Ausprägungen weiters farbcodiert, wie nachfolgend erläutert wird.

Legende:

Kriterium erfüllt
Kriterium nicht erfüllt (Maßnahmen notwendig)
Kriterium nicht erfüllt

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Maustrenk)

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
Variante 1: KG Maustrenk - Westlicher Ortsrand	**Wohnbaulandentwicklung**	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Gaiselberg)

Variante 2: KG Gaiselberg - Östlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Wohnbaulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Blumenthal)

Variante 3: KG Blumenthal - Westlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Wohnbaulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Loidesthal)

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
Variante 4: KG Loidesthal - Westlicher Ortsrand	**Wohnbaulandentwicklung**	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Loidesthal)

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
Variante 5: KG Loidesthal - Südlicher Ortsrand	**Wohnbaulandentwicklung**	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Großinzersdorf)

Variante 6: KG Großinzersdorf - Südlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Wohnbaulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Großinzersdorf)

Variante 7: KG Großinzersdorf - Östliches Ortsgebiet

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Wohnbaulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Großinzersdorf)

Variante 8: KG Großinzersdorf - Östlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Wohnbaulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Gösting)

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
Variante 9: KG Gösting - Westlicher Ortsrand	**Wohnbaulandentwicklung**	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Legende:	Kriterium erfüllt	Kriterium zum Teil erfüllt (Maßnahme notwendig)	Kriterium nicht erfüllt

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
Variante 10: KG Zistersdorf - Schalthausgasse	**Wohnbaulandentwicklung**	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden nur zum Teil eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 11: KG Zistersdorf - Marktstrasse, Wiesengasse

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Wohnbaulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 12: KG Zistersdorf - Johann-Kudlich-Gasse

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Wohnbaulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 13: KG Zistersdorf - Johann-Steineck-Gasse

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Wohnbaulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
Variante 14: KG Zistersdorf - Haselbach	**Wohnbaulandentwicklung**	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/ Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Siedlungserweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
Variante 15: KG Zistersdorf - Lehargasse	**Wohnbaulandentwicklung**	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand innerhalb der Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Keine Mindestabstände einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung aller Kriterien für Potentialflächen möglicher Wohnbaulanderweiterungen

In der vorliegenden Tabelle werden die Potentialflächen analysiert und zusammengefasst. Die Erfüllung der Kriterien wurde in drei Ausprägungen gruppiert: Kriterium erfüllt - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind möglich - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind nicht möglich. Zur schnellen Übersicht wurden die drei Ausprägungen weiters farbcodiert, wie nachfolgend erläutert wird.

Legende:

Baulandeignung bzw. Sachverhalt gegeben	Baulandeignung bzw. Sachverhalt nur nach Umsetzung von Maßnahmen	Baulandeignung bzw. Sachverhalt nicht gegeben

Distanz vom Ortszentrum bis zum nähesten Anschlusspunkt des möglichen Siedlungserweiterungsgebietes		
bis 1.000m (entspricht bis zu 16 Minuten Fußweg)	1.000 bis 1.500m (entspricht 16 bis zu 25 Minuten Fußweg)	1.000 bis 1.500m (entspricht über 25 Minuten Fußweg)

Luftlinie vom Ortszentrum bis zum äußersten Punkt des möglichen Siedlungserweiterungsgebietes		
bis 1.000m	1.000 bis 1.500m	ab 1.500m

Distanz vom äußersten Anschlusspunkt des möglichen Siedlungsgebietes bis zur nächstgelegenen ÖV-Haltestellen		
bis 1.000m (entspricht bis zu 16 Minuten Fußweg)	1.000 bis 1.500m (entspricht 16 bis zu 25 Minuten Fußweg)	1.000 bis 1.500m (entspricht über 25 Minuten Fußweg)

Erhebungen: *) - laut NÖ Atlas

**) - laut Auskunft der Gemeindevertretung

***) - laut eBOD

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 31
Kriterien zum Teil erfüllt: 0
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5 (siehe Tabelle 1)			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 1: KG Maustrenk - Westlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	von B40 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	350m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Bauland-erweiterung bis zur Hintausstraße	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	im bestehenden Weg vorhanden		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	590m		Ackerwertig-keit***:	hochwertig		Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Wasserbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über die Ortstraßen		Ausrichtung:	eben		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	im bestehenden Weg vorhanden		Radweg-verbindungen:	über die Ortsstraßen		Neigung*:	0 bis 10%*		Boden-denkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	nicht vorhanden		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	520m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individual-verkehr:	Zufahrt von B40		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Ent-sorgung möglich.**			**Gute Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Keine Einschränkungen gegeben.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 28
Kriterien zum Teil erfüllt: 3
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 2: KG Gaiselberg - Westlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über L16 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	570m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Verbauung des Hanges Richtung Osten und Erweiterung über bestehende Baulandgrenze hinaus	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über L16 möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	630m		Ackerwertig-keit***:	hoch- bzw. mittelwertig		Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Wasserbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	Richtung Süden		Fernwirkung:	durch Hanglage gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht vorhanden		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über L16 möglich		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung:	überwiegend 15-20%, in Teilbereichen 0-10% und 10-15%*		Boden-denkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	nicht vorhanden		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	860m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individual-verkehr:	über L3038		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich.**			**Gute Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten. Hangneineigung teilweise über 15%.**			**Baulanderweiterung über bestehende Baulandgrenze hinaus. Fernwirkung durch Hanglage beeinflusst.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 3 Kriterien zum Teil erfüllt: 2 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
erfüllt: 30
zum Teil erfüllt: 1
nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 3: KG Blumenthal - Westlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über L3026 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	250m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Schließung des Ortsgebietes bis zum Friedhof und Sportplatz.	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über L3026 möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	260m		Ackerwertig-keit***:	hochwertig		Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Wasserbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	Richtung Osten		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über L3026 möglich		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung:	0-10%*		Boden-denkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	20kV Erd-leitung verläuft östlich der potentialen Siedlungs-erweiterung. Liquitierte Sonde vorhanden.		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	300m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individual-verkehr:	über L3026 möglich		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich. 20kV Erdleitung und liquitierte Sonde vorhanden.**			**Gute Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Keine Einschränkungen gegeben.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4** **Kriterien zum Teil erfüllt: 1** **Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 26
Kriterien zum Teil erfüllt: 5
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 4: KG Loidesthal - Westlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	lt. ZT Leisser bestätigte HQ100-Gefahr	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über L15 und L3128 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	1.200m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Erweiterung über den siedlungs-begrenzenden Bahndamm hinaus	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über L15 und L3026 möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	1.150m		Ackerwertig-keit***:	hoch- bzw. mittelwertig		Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Wasserbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	überwiegend Richtung Süden		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über Haidäckergasse und L3128 möglich		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung:	überwiegend 0-10%, zwei Teilbereiche mit 10-15%*		Boden-denkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	Erdgasleitung (Mitteldruck) nördlich des Gebietes vorhanden		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	970m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individual-verkehr:	Zufahrt über L15 und L3128 möglich		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es wird die Mehrzahl der Voraussetzungen erfüllt. Es sind jedoch Maßnahmen notwendig, um die HQ100-Gefährung hintanzuhalten.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich. Erdgasleitung (Mitteldruck) nördlich des Gebietes vorhanden.**			**Ortszentrum über 1.000m entfernt.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Erweiterung über siedlungsbegrenzenden Bahndamm hinaus.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 2 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 29
Kriterien zum Teil erfüllt: 2
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante 5: KG Loidesthal - Südlicher Ortsrand

Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5

Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5		Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)		Erschließung, Ver- und Entsorgung		Erreichbarkeit		Naturräumliche Gegebenheiten		Ortsbild und Landschaftsbild		Verfügbarkeit	
HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	lt. ZT Leisser bestätigte HQ100-Gefahr in unmittelbarer Nähe	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung:	über L15 möglich	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	1.130m	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Abrundung des nördl. Baulandes bis zur Böschungs-kante	Vorverträge:	Nein**
Tragfähigkeit:	gegeben	Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Wasser-versorgung:	über L15 möglich	Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	620m	Ackerwertig-keit***:	Ortsgebiet	Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben	Verträge:	Nein**
Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**	Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine	Wasserbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**	Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraße	Ausrichtung:	eben	Fernwirkung:	nicht gegeben	Gemeinde-eigentum:	Nein**
Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben	Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten	Abwasser-entsorgung:	über L15. möglich	Radweg-verbindungen:	über Ortsstraße	Neigung:	überwiegend 0-10%*	Boden-denkmäler:	nicht vorhanden		
Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**			Sonstige Besonderheiten:	keine	Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	680m bis zur nächsten Bushaltestelle	Waldflächen:	nicht vorhanden	Denkmäler:	nicht vorhanden		
Verdachtsflächen:	nicht gegeben					Motorisierter Individual-verkehr:	Anschluss über L15 möglich	Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden				
Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben												
Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.		**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**		**Erschließung, Ver- und Entsorgung ist möglich.**		**Entfernung zum Ortszentrum über 1.000m.**		**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**		**Keine Beeinflussung gegeben.**			
Bewertungsergebnisse:	**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**kein Bewertungskriterium**

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 31
Kriterien zum Teil erfüllt: 0
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 6: KG Großinzersdorf - Südlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über L3038 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	610m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Schließung der südlichen Siedlungskörpers	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über L3038		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	710m		Ackerwertig-keit***:	Ortsgebiet		Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Wasser-behälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	Richtung Norden		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über L3038 möglich		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung:	überwiegend 0-10%*		Boden-denkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	nicht vorhanden		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	820m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individual-verkehr:	über L3038 möglich		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich.**			**Gute Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Keine Beeinflussung gegeben.**				
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 27
Kriterien zum Teil erfüllt: 3
Kriterien nicht erfüllt: 1

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 7: KG Großinzersdorf-Östliches Ortsgebiet	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über Verlängerung der bestehenden Erschließungs-straße möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	1.320m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Schließung eines innerörtlichen Gebietes	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über östliche Erschließungs-straße möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	760m		Ackerwertig-keit***:	Ortsgebiet		Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Wasserbehälter:	liegt höher (Druckssteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	Richtung Süden		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über östliche Erschließungs-straße möglich		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung:	überwiegend 0-10%, in der Mitte jedoch eine Gelände-kante mit 70%*		Boden-denkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	nicht vorhanden		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	1.140m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individual-verkehr:	über Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Rutschgefahr ist gegeben.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich.**			**Das Gebiet liegt vom Ortszentrum und der nächsten Bushaltestelle über 1.000m entfernt.**			**Massive Geländekante in der Mitte des Gebietes vorhanden.**			**Keine Beeinflussung gegeben.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 1**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 2 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 26
Kriterien zum Teil erfüllt: 5
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 8: KG Großinzersdorf-Östlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über L3038 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	1.065m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Erweiterung über die bestehende Siedlungsgrenze hinaus	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	Bodenverhältnisse mäßig feucht		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über L3038 möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	1.190m		Ackerwertig-keit***:	hoch- bzw. mittelwertig		Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Wasserbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	Richtung Süden		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über L3038 möglich		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung:	0-10%		Boden-denkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	nicht gegeben		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	1.400m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individual-verkehr:	über L3038 möglich		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Die Bodenverhältnisse sind mäßig feucht.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich.**			**Das Gebiet liegt vom Ortszentrum und der nächsten Bushaltestelle über 1.000m entfernt.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Erweiterung über bestehende Sielungsgrenze hinaus.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 3 Kriterien zum Teil erfüllt: 3 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 29
Kriterien zum Teil erfüllt: 2
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 9: KG Gösting - Westlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über östliche Erschließungs-straße möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	240m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Schließung der nördlichen Siedlungskörpers	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über östliche Erschließungs-straße möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Ortszentrum:	290m		Ackerwertig-keit***:	Ortsgebiet		Sicht-beziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Wasserbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	Richtung Norden		Fernwirkung:	durch Hanglage gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über östliche Erschließungs-straße möglich		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung:	überwiegend 0-10%, im Süden 10-15%*		Boden-denkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	Querung von Erdölleitungen		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	950m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individual-verkehr:	über östliche Erschließungs-straße		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich. Erdölleitungen queren das Gebiet.**			**Gute Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Durch Hanglage wird die Fernwirkung geringfügig beeinflusst.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 28
Kriterien zum Teil erfüllt: 3
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante 10: KG Zistersdorf - Schalthausgasse

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5 (siehe Tabelle 1)			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	von Osten und Westen möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	750m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Abrundung der Siedlungsgrenze zum Friedhof	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Ja**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über Schalthausg. möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Stadtzentrum:	870m		Ackerwertigkeit***:	hoch- bzw. mittelwertig		Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)		Fußwegver-bindungen:	Anschluss an Friedhofweg für kurze Wege möglich		Ausrichtung:	Richtung Süden		Fernwirkung:	durch Hanglage teilweise gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Abstand zur Eignungszone wird nur in Teilbereichen eingehalten.		Abwasser-entsorgung:	in Schalthausg. vorhanden, Anschluss möglich		Radweg-verbindungen:	Anschluss an Friedhofweg möglich		Neigung:	bis 10%*		Bodendenkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	Erdölleitung nördlich des Gebietes		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	500m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individualverkehr:	Zufahrt von Schalthausg.		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Abstand zur WKA Eignungszone nur in Teilbereichen eingehalten.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich, Erdöl-leitung verläuft nördlich des Gebietes.**			**Gute Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Keine Beeinflussung gegeben. Durch Hanglage wird die Fernwirkung geringfügig beeinflusst.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 1 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 26
Kriterien zum Teil erfüllt: 5
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 11: KG Zistersdorf - Marktstrasse, Wiesengasse	Überprüfungsergebnisse lt. ROG § 15 Abs 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	lt. ZT Leisser bestätigte HQ100-Gefahr	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über Petzmayerstraße möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	780m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	z.T Abrundung der Bauland-grenze, z.T. Erweiterung über derzeitige Grenze hinaus	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über Alte Marktstraße und Petzmayerstr. möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Stadtzentrum:	670m		Ackerwertigkeit***:	hoch- bzw. mittelwertig		Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)		Fußwegver-bindungen:	über nördliche Alte Marktstraße möglich		Ausrichtung:	Richtung Süden		Fernwirkung:	durch Hanglage teilweise gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht vorhanden		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über Alte Marktstraße und Petzmayerstr. möglich		Radweg-verbindungen:	über nördliche Alte Marktstraße möglich		Neigung:	0-10%*		Bodendenkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	Erdöl-Erdgasleitung nördlich und östlich des Gebietes		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	600m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individualverkehr:	Zu-/Abfahrt würde durch Wohngebiet verlaufen.		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es wird die Mehrzahl der Voraussetzungen erfüllt. Es sind jedoch Maßnahmen notwendig, um die HQ100-Gefährung hintanzuhalten.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich. Erdöl- und Erdgasleitungen nördlich und östlich des Gebietes vorhanden.**			**Zu- und Abfahrt würde durch ein Wohngebiet erfolgen.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Keine Beeinflussung gegeben. Durch Hanglage wird die Fernwirkung geringfügig beeinflusst.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 3 Kriterien zum Teil erfüllt: 2 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
erfüllt: 28
zum Teil erfüllt: 3
nicht erfüllt: 0

Variante 12: KG Zistersdorf - J. Kudlich-Gasse

Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5

HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	lt. ZT Leisser bestätigte HQ100-Gefahr		
Tragfähigkeit:	gegeben		
Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		
Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		
Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**		
Verdachtsflächen:	nicht gegeben		
Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben		

Es wird die Mehrzahl der Voraussetzungen erfüllt. Es sind jedoch Maßnahmen notwendig, um die HQ100 Gefährung hintanzuhalten.

Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben

Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		
Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		
Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		
Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		

Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung:	über J. Kudlichg. und L15 möglich		
Wasser-versorgung:	über Neustift- und J. Kudlichgasse möglich		
Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)		
Abwasser-entsorgung:	über J. Kudlichg. und Landesstr. L15 möglich		
Sonstige Besonderheiten:	keine		

Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich.

Erreichbarkeit

Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	870m		
Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Stadtzentrum:	1.140m		
Fußwegver-bindungen:	Anschluss an den Fußweg parallel zur ehemaligen Bahn möglich		
Radweg-verbindungen:	Verbindung zum Radweg entlang der Bahn möglich		
Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	1.300m bis zur nächsten Bushaltestelle		
Motorisierter Individualverkehr:	Zufahrt zu L15 direkt möglich		

Abstand zum Stadtzentrum (Luftlinie) über 1.000m und nächste Bushaltestelle 1.300m entfernt.

Naturräumliche Gegebenheiten

Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau		
Ackerwertigkeit***:	hoch- bzw. mittelwertig		
Ausrichtung:	leichte Neigung Richtung Norden		
Neigung:	0-10%*		
Waldflächen:	nicht vorhanden		
Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden		

Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten. Hang ist jedoch leicht Richtung Norden geneigt.

Ortsbild und Landschaftsbild

Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Schließung der Ortsgrenze zur fingerförmigen Erweiterung		
Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		
Fernwirkung:	nicht gegeben		
Bodendenkmäler:	nicht vorhanden		
Denkmäler:	nicht vorhanden		

Keine Beeinflussung gegeben.

Verfügbarkeit

Vorverträge:	Nein**		
Verträge:	Nein**		
Gemeinde-eigentum:	Nein**		

kein Bewertungskriterium

Bewertungsergebnisse:	Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5	Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erreichbarkeit	Naturräumliche Gegebenheiten	Ortsbild und Landschaftsbild	Verfügbarkeit
	Kriterien erfüllt: 6 **Kriterien zum Teil erfüllt: 1** **Kriterien nicht erfüllt: 0**	**Kriterien erfüllt: 2** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**	**Kriterien erfüllt: 5** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**	**Kriterien erfüllt: 4** **Kriterien zum Teil erfüllt: 2** **Kriterien nicht erfüllt: 0**	**Kriterien erfüllt: 6** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**	**Kriterien erfüllt: 5** **Kriterien zum Teil erfüllt: 0** **Kriterien nicht erfüllt: 0**	**kein Bewertungskriterium**

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 27
Kriterien zum Teil erfüllt: 4
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5		Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)		Erschließung, Ver- und Entsorgung		Erreichbarkeit		Naturräumliche Gegebenheiten		Ortsbild und Landschaftsbild		Verfügbarkeit	
Variante 13: KG Zistersdorf - J. Steineckgasse	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	lt. ZT Leisser bestätigte HQ100-Gefahr	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung:	über L15 möglich	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	780m	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Schließung der Ortsgrenze entlang des Feldweges	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben	Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Wasser-versorgung:	über Steineckg. und L15 möglich	Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Stadtzentrum:	1.070m	Ackerwertigkeit***:	hoch- bzw. mittelwertig	Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben	Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**	Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine	Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)	Fußwegver-bindungen:	Anschluss an den Fußweg parallel zur ehemaligen Bahn möglich. (Querung der L15 muss beachtet werden)	Ausrichtung:	tw. eben und tw. Richtung Westen	Fernwirkung:	nicht gegeben	Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben	Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten	Abwasser-entsorgung:	über Steineckg. und L15 möglich	Radweg-verbindungen:	Verbindung zum Fuß- und Radweg entlang der Bahn möglich. (Querung der L15 muss beachtet werden)	Neigung:	0-10%*	Bodendenkmäler:	nicht vorhanden		
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**			Sonstige Besonderheiten:	Erdöl- und Erdgasleitung in L15 östlich des Gebietes	Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	1.200m bis zur nächsten Bushaltestelle	Waldflächen:	nicht vorhanden	Denkmäler:	nicht vorhanden		
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben					Motorisierter Individualverkehr:	Zufahrt zu L15 direkt möglich	Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden				
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben												
		Es wird die Mehrzahl der Voraussetzungen erfüllt. Es sind jedoch Maßnahmen notwendig, um die HQ100 Gefährung hintanzuhalten.		**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**		**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich. Erdöl- und Erdgasleitung in L15 vorhanden.**		**Abstand zur nächsten Bushaltestelle 1.200m und Luftlinie zum Zentrum über 1.000 entfernt.**		**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten. Gebiet ist zT. Richtung Westen geneigt.**		**Keine Beeinflussung gegeben.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 2 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 28
Kriterien zum Teil erfüllt: 3
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5		Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)		Erschließung, Ver- und Entsorgung		Erreichbarkeit		Naturräumliche Gegebenheiten		Ortsbild und Landschaftsbild		Verfügbarkeit	
Variante 14: KG Zistersdorf - Hasenlauf	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	lt. ZT Leisser bestätigte HQ100-Gefahr	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung:	über Hasenlauf möglich, Kurve B40 muss beachtet werden	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	990m	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Abrundung des nördl. und z.T. südl. Baulandes	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben	Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Wasser-versorgung:	über Grillparzerstr. und Hasenlauf möglich	Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Stadtzentrum:	690m	Ackerwertigkeit***:	hoch- bzw. mittelwertig	Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben	Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**	Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine	Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)	Fußwegver-bindungen:	Richtung Grillparzerstr. möglich	Ausrichtung:	tw. Richtung Süden und tw. Richtung Norden	Fernwirkung:	nicht gegeben	Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben	Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten	Abwasser-entsorgung:	über B40 und Bergg. möglich	Radweg-verbindungen:	Richtung Grillparzerstr. möglich	Neigung:	überwiegend 0-10%, z.T. 15-25%*	Bodendenkmäler:	nicht vorhanden		
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**			Sonstige Besonderheiten:	keine	Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	700m bis zur nächsten Bushaltestelle	Waldflächen:	nicht vorhanden	Denkmäler:	nicht vorhanden		
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben					Motorisierter Individualverkehr:	Anschluss an B40 über Hasenlauf u. Grillparzerstr. möglich	Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden				
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben												
		Es wird die Mehrzahl der Voraussetzungen erfüllt. Es sind jedoch Maßnahmen notwendig, um die HQ100-Gefährung hintanzuhalten.		**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**		**Erschließung, Ver- und Entsorgung ist möglich. Es muss jedoch die stark befahrene B 40 beachtet werden.**		**Die Erreichbarkeit ist gut, wobei die stark befahrene B 40 zu beachten ist.**		**Eine Mulde durchquert das Gebiet (Hangneigung bis zu 25%). Hang ist jedoch zum Teil Richtung Norden geneigt.**		**Keine Beeinflussung gegeben.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Wohnbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 24
Kriterien zum Teil erfüllt: 7
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 15: KG Zistersdorf - Lehargasse	Überprüfungsergebnisse lt. ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	lt. ZT Leisser bestätigte HQ100-Gefahr	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über Grillparzerstr. und Leharg. möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	1.130m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Schließung der nördlichen Siedlungskörpers	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über Lehargasse, Grillparzerstr. und Spitalg. möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Siedlungserwei-terung bis zum Stadtzentrum:	1.200m		Ackerwertigkeit***:	hoch- bzw. mittelwertig		Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Hochbehälter	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)		Fußwegver-bindungen:	Anschluss an Grillparzerstr. und Spitalg. möglich.		Ausrichtung:	überwiegend Richtung Süden		Fernwirkung:	durch Hanglage gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über Grillparzerstr. und Spitalg. möglich		Radweg-verbindungen:	Anschluss an Grillparzerstr. und Spitalg. möglich.		Neigung:	überwiegend 0-10%, im Süden 15-25%*		Bodendenkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Versorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	Querung 20kV Leitung, Erdöl- und Erdgasleitung		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	900m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individualverkehr:	Zu- bzw. Abfahrt würde durch ein Wohngebiet verlaufen		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es wird die Mehrzahl der Voraussetzungen erfüllt. Es sind jedoch Maßnahmen notwendig, um die HQ100-Gefährung hintanzuhalten.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich. 20kV-, Erdöl- und Erdgasleitung queren das Gebiet.**			**Die Erreichbarkeit ist mittelmäßig und die Zu- bzw. Abfahrt würde durch ein Wohngebiet verlaufen.**		**Neigung im Süden 15-25%.**			**Keine Beeinflussung gegeben. Durch Hanglage wird die Fernwirkung geringfügig beeinflusst.**				
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 3 Kriterien zum Teil erfüllt: 3 Kriterien nicht erfüllt: 0**		**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf
Örtliches Raumordnungsprogramm/ Örtliches Entwicklungskonzept

Tabelle 4: Variantenreihung möglicher Siedlungserweiterungen

Reihung	Variante	Kriterien zur Gänze erfüllt	Kriterien zum Teil erfüllt	Kriterien nicht erfüllt	Verfügbarkeit
1a	1: KG Maustrenk - Westlicher Ortsrand	31	0	0	Nein
1b	6: KG Großinzersdorf - Südlicher Ortsrand	31	0	0	Nein
2	3: KG Blumenthal - Westlicher Ortsrand	30	1	0	Nein
3a	5: KG Loidesthal - Südlicher Ortsrand	29	2	0	Ja
3b	9: KG Gösting - Westlicher Ortsrand	29	2	0	Nein
4a	10: KG Zistersdorf - Schlachthausgasse	28	3	0	Ja
4b	2: KG Gaiselberg - Westlicher Ortsrand	28	3	0	Nein
4c	12: KG Zistersdorf - J. Kudlichgasse	28	3	0	Nein
4d	14: KG Zistersdorf - Hasenlauf	28	3	0	Nein
5	13: KG Zistersdorf - Steineckgasse	27	4	0	Nein
6a	11: KG Zistersdorf - Marktstr., Wieseng.	26	5	0	Nein
6b	4: KG Loidesthal - Westlicher Ortsrand	26	5	0	Nein
6c	8: KG Großinzersdorf - Östlicher Ortsrand	26	5	0	Nein
7	15: KG Zistersdorf - Lehargasse	24	7	0	Nein
	7: KG Großinzersdorf - Östliches Ortsgebiet	27	3	1	Nein

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 1B: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen

In der vorliegenden Tabelle werden die Potentialflächen hinsichtlich ihrer Baulandeignung nach § 15 NÖ ROG 2014 idgF analysiert. Die Erfüllung der Kriterien wurde in drei Ausprägungen gruppiert: Kriterium erfüllt - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind möglich - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind nicht möglich. Zur schnellen Übersicht wurden die drei Ausprägungen weiters farbcodiert, wie nachfolgend erläutert wird.

Legende:

Kriterium erfüllt

Kriterium nicht erfüllt (Maßnahmen notwendig)

Kriterium nicht erfüllt

Erhebungen: *laut eBOD

**laut Auskunft der Gemeinde

***laut NÖ Atlas

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1B: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Maustrenk)

Variante 1B: KG Maustrenk - Westlicher Ortsrand

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw. nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw. ungeeignet.			
HQ100-Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF				
	HQ100-Gefahr			
	Oberflächenwasser:	nicht vorhanden		
	Anschlagslinien:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**			
Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF				
	Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
	Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
	Bodenwasserverhältnisse:	trocken, mäßig trocken, gut versorgt*		
	Bodentyp:	Tschernosem, Kolluvium*		
Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF				
	Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.		
		Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.		
	Bruchgefährdung:	nicht vorhanden		
	Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden		
	Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden		
	Lawinengefährdung:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**			
Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
		nicht vorhanden**		
Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**			
Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
	Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden		
	gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**			
extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF				
	extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden		
	extreme Schattenlage:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**			

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1B: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Maustrenk)

Variante 2B: KG Maustrenk - Östlicher Ortsrand

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw. nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw. ungeeignet.			
HQ100-Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF				
	HQ100-Gefahr:			
	Oberflächenwasser:	nicht vorhanden		
	Anschlagslinien:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**			
Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF				
	Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
	Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
	Bodenwasserverhältnisse:	trocken, mäßig trocken*		
	Bodentyp:	Tschernosem, Locker-sediment-Braunerde*		
Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF				
	Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.		
		Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.		
	Bruchgefährdung:	nicht vorhanden		
	Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden		
	Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden		
	Lawinengefährdung:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**			
Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
		nicht vorhanden**		
Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**			
Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
	Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden		
	gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**			
extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF				
	extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden		
	extreme Schattenlage:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**			

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1B: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 3B: KG Zistersdorf - Nördlicher Ortsrand

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw. nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw. ungeeignet.			
HQ100-Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF				
	HQ100-Gefahr:			
	Oberflächenwasser:	nicht vorhanden		
	Anschlagslinien:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**			
Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF				
	Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
	Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
	Bodenwasserverhältnisse:	trocken, mäßig trocken, gut versorgt*		
	Bodentyp:	Tschernosem, Kolluvium, Kulturrohboden*		
Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	
Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF				
	Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.		
		Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.		
	Bruchgefährdung:	nicht vorhanden		
	Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden		
	Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden		
	Lawinengefährdung:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**			
Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
		nicht vorhanden**		
Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**			
Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF				
	Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden		
	gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**			
extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF				
	extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden		
	extreme Schattenlage:	nicht vorhanden		
Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**			

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1B: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 4B: KG Zistersdorf - Östlicher Ortsrand

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw. nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw. ungeeignet.

HQ100-Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF

	HQ100-Gefahr:		
	Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
	Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**		

Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF

	Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
	Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
	Bodenwasserverhältnisse:	trocken, mäßig trocken, mäßig feucht, feucht*		
	Bodentyp:	Tschernosem, Kolluvium, Gley, Kulturrohboden*		
Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	

Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF

	Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
	Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
	Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
	Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
	Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		

Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF

		nicht vorhanden**	
Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		

Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF

	Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
	gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		

extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF

	extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
	extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 1B: Vorgaben lt. NÖ ROG für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 5B: KG Zistersdorf - Südlicher Ortsrand

Variante	Flächen die laut § 15 NÖ ROG idgF folgende Eigenschaften aufweisen, sind für eine Bebauung geeignet bzw. nur unter bestimmten Bedingungen geeignet bzw. ungeeignet.

HQ100-Gefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 1 NÖ ROG idgF

	HQ100-Gefahr:		
	Oberflächenwasser:	nicht vorhanden	
	Anschlagslinien:	nicht vorhanden	
Schlussfolgerung	**Keine Gefährdung durch HQ100 gegeben.**		

Ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes bzw. über dem unveränderten Geländeniveau liegender Grundwasserhöchststand lt. § 15 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG idgF

	Tragfähigkeit		Grundwasserhöchststand	
	Altlasten lt. Altlastensanierungsgesetz Altablagerung/ Altstandorte lt. NÖ LaReg:	nicht vorhanden	HGW	unter dem unveränderten Geländeniveau**
	Bodenwasserverhältnisse:	trocken, mäßig trocken, gut versorgt*		
	Bodentyp:	Tschernosem, Kolluvium*		
Schlussfolgerung	**Die Tragfähigkeit ist gegeben.**		**Der Grundwasserstand liegt unter dem unveränderten Geländeniveau.**	

Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung lt. § 15 Abs. 3 Z. 3 NÖ ROG idgF

	Gefährdung lt. geogener Gefahrenhinweiskarte:	Sturzgefährdung nicht ausgewiesen.	
		Rutschgefährdung nicht ausgewiesen.	
	Bruchgefährdung:	nicht vorhanden	
	Steinschlaggefährdung:	nicht vorhanden	
	Wildbachgefährdung:	nicht vorhanden	
	Lawinengefährdung:	nicht vorhanden	
Schlussfolgerung	**Keine Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefahr gegeben.**		

Grundwasserspiegel höher liegend als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF

		nicht vorhanden**	
Schlussfolgerung	**Keine Flächen vorhanden deren Grundwasserspiegel höher liegt als die zur Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.**		

Altlasten oder Verdachtsflächen lt. Altlastensanierungsgesetz bzw. gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten lt. § 15 Abs. 3 Z. 4 NÖ ROG idgF

	Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz:	nicht vorhanden	
	gravierende Betroffenheit durch Auswirkungen von Altlasten:	nicht vorhanden	
Schlussfolgerung	**Keine Altlasten laut Altlastensanierungsgesetz vorhanden.**		

extreme Schatten- oder Feuchtlage lt. § 15 Abs. 5 NÖ ROG idgF

	extreme Feuchtlage:	nicht vorhanden	
	extreme Schattenlage:	nicht vorhanden	
Schlussfolgerung	**Keine extreme Feucht- oder Schattenlage gegeben.**		

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2B: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen

In der vorliegenden Tabelle werden die Potentialflächen nach regionalen und überregionalen Vorgaben analysiert. Die Erfüllung der Kriterien wurde in drei Ausprägungen gruppiert: Kriterium erfüllt - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind möglich - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind nicht möglich. Zur schnellen Übersicht wurden die drei Ausprägungen weiters farbcodiert, wie nachfolgend erläutert wird.

Legende:

Kriterium erfüllt
Kriterium nicht erfüllt (Maßnahmen notwendig)
Kriterium nicht erfüllt

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2B: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Maustrenk)

Variante 1B: KG Maustrenk - Westlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Baulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand bei Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Kein Mindestabstand einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2B: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Maustrenk)

Variante 2B: KG Maustrenk - Östlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Baulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand bei Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Kein Mindestabstand einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2B: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 3B: KG Zistersdorf - Nördlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Baulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand bei Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Kein Mindestabstand einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2B: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 4B: KG Zistersdorf - Östlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Baulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand bei Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Kein Mindestabstand einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtliches Raumordnungsprogrammes/Örtliches Entwicklungskonzept Variantenvergleich

Tabelle 2B: Regionale und überregionale Vorgaben für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen (KG Zistersdorf)

Variante 5B: KG Zistersdorf - Südlicher Ortsrand

Variante	Regionale Raumordnungsprogramme	
	Baulandentwicklung	
	lineare Siedlungsgrenze:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	flächige Siedlungsgrenze:	
	Baulandmobilisierungsrate:	
	Baulandmonitoring:	
	Standortkategorie:	
	Regionale Schwerpunkte:	
	Ergänzungszentren:	
	Orte mit Eigenentwicklung:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Betriebsgebietsentwicklungen	
	Standortraum zur regionalen Betriebsgebietsentwicklung:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	Abstand bei Eignungszone für Gewinnung von Sand und Kies:	
	überörtliche Festlegungen gem. § 212 Mineralrohstoffgesetz BGBL I Nr. 38/1999:	
	Schlussfolgerung: Für den Bereich besteht kein Regionales Raumordnungsprogramm.	
	Überregionale oder regionale naturräumliche Vorgaben	
	Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	Kein Regionales Raumordnungsprogramm vorhanden.
	Regionale Grünzone lt. Regionalem Raumordnungsprogramm:	
	Sonstige naturräumliche Vorgaben	
	Landschaftsschutzgebiet:	Kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.
	Naturschutzgebiet:	Kein Naturschutzgebiet vorhanden.
	Naturpark:	Kein Naturpark vorhanden.
	Natura 2000 Gebiete:	Kein Natura 2000 Gebiet vorhanden.
	Wildtierkorridor:	Kein regionaler oder lokaler Wildtierkorridor vorhanden.
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine naturräumlichen Vorgaben.	
	Räumlich relevante Raumordnungsprogramme	
		räumlich relevantes Raumordnungsprogramm siehe unten
	Schlussfolgerung: Für den Bereich bestehen keine anderen relevanten Raumordnungsprogramme.	
	Relevantes sektorales Raumordnungsprogramm	
	Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in Niederösterreich 8001/1-0	
	Einhaltung der Mindestabstände:	Kein Mindestabstand einzuhalten.
	Schlussfolgerung: Die Abstände gem. NÖ ROG werden zur Gänze eingehalten.	

Stadtgemeinde Zistersdorf

Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Örtliches Entwicklungskonzept
Variantenvergleich

Tabelle 3B: Zusammenfassung aller Kriterien für Potentialflächen möglicher Betriebsbaulanderweiterungen

In der vorliegenden Tabelle werden die Potentialflächen analysiert und zusammengefasst. Die Erfüllung der Kriterien wurde in drei Ausprägungen gruppiert: Kriterium erfüllt - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind möglich - Kriterium nicht erfüllt, Maßnahmen zur Korrektur sind nicht möglich. Zur schnellen Übersicht wurden die drei Ausprägungen weiters farbcodiert, wie nachfolgend erläutert wird.

Legende:

Baulandeignung bzw. Sachverhalt gegeben	Baulandeignungbzw. Sachverhalt nur nach Umsetzung von Maßnahmen gegeben	Baulandeignung bzw. Sachverhalt nicht gegeben

Distanz vom Ortszentrum bis zum nähesten Anschlusspunkt des möglichen Betriebsbaulanderweiterungsgebietes		
bis 1.000m (entspricht bis zu 16 Minuten Fußweg)	1.000 bis 1.500m (entspricht 16 bis zu 25 Minuten Fußweg)	1.000 bis 1.500m (entspricht über 25 Minuten Fußweg)

Luftlinie vom Ortszentrum bis zum äußersten Punkt des möglichen Betriebsbaulanderweiterungsgebietes		
bis 1.000m	1.000 bis 1.500m	ab 1.500m

Distanz vom äußersten Anschlusspunkt des möglichen Betriebsbaulandgebietes bis zur nächstgelegenen ÖV-Haltestellen		
bis 1.000m (entspricht bis zu 16 Minuten Fußweg)	1.000 bis 1.500m (entspricht 16 bis zu 25 Minuten Fußweg)	1.000 bis 1.500m (entspricht über 25 Minuten Fußweg)

Erhebungen: *) - laut NÖ Atlas

**) - laut Auskunft der Gemeindevertretung

***) - laut eBOD

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Betriebsbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3B: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 26
Kriterien zum Teil erfüllt: 5
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5 (siehe Tabelle 1)			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 1B: KG Maustrenk - Westlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	von B40 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	460m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	massive Baulanderweiterung Richtung Westen	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über B40 möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Betriebsbau-landerweiterung bis zum Ortszentrum:	1.400m		Ackerwertigkeit***:	hochwertig, mittelwertig		Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	nicht vorhanden		Wasserbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über die Ortstraßen		Ausrichtung:	eben		Fernwirkung:	gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-, Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über B40 möglich		Radweg-verbindungen:	über die Ortsstraßen		Neigung*:	0 bis 10%		Bodendenkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Verorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	Hochspannungs-leitung quert das Gebiet (36m Sicherheitsabstand notwendig).		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	1.380m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individualverkehr:	Zufahrt von B40		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Ent-sorgung möglich. Hochspannungsleitung quert das Gebiet.**			**Mittelmäßige Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Massive Baulanderweiterung mit Fernwirkung gegeben.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 2 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 3 Kriterien zum Teil erfüllt: 2 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Betriebsbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3B: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 28
Kriterien zum Teil erfüllt: 3
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante 2B: KG Maustrenk - Östlicher Ortsrand

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit		
		HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben		Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Erschließung:	über B40 möglich		Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	750m		Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau		Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Schließung des Siedlungskörpers im Bereich des bestehenden Bauland Sondergebietes		Vorverträge:	Nein**	
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über bestehendes Bauland Sondergebiet möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Betriebsbau-landerweiterung bis zum Ortszentrum:	1.100m		Ackerwertigkeit***:	mittelwertig, mittel- bis hochwertig, geringwertig		Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**	
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen und B40		Ausrichtung:	eben bzw. Richtung Süden		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**	
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-, Lawinengefahr:	nicht vorhanden		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über bestehendes Bauland Sondergebiet möglich		Radweg-verbindungen:	über B40 und Ortsstraßen		Neigung*:	überwiegend 0-15%		Bodendenkmäler:	nicht vorhanden				
		Grundwasser-spiegel höher als Verorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	nicht vorhanden		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	1.300m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden				
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individualverkehr:	über B40		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden							
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																			
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich.**			**Mittelmäßige Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten. Hangneineigung teilweise über 15%.**			**Betriebsbaulanderweiterung schließt den Siedlungskörper ab.**				
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 3 Kriterien zum Teil erfüllt: 3 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Betriebsbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3B: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 30
Kriterien zum Teil erfüllt: 1
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 3B: KG Zistersdorf - Nördlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über B40, L3042 und Schalthaus-gasse möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	820m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Erweiterung im Bereich des bestehenden erhaltenswerten Gebäudes im Grünland	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	über L 3042 und Schalthausgasse möglich		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Betriebsbau-landerweiterung bis zum Ortszentrum:	1.200m		Ackerwertigkeit***:	hochwertig, mittelwertig		Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	leichte Neigung Richtung Süden		Fernwirkung:	geringfügig gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-, Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	über L3042 und Schalthausgasse möglich		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung*:	überwiegend 0-10%		Bodendenkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Verorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	Gasmitteldruck-leitung am östlichen Rand des möglichen Erweiterungs-gebietes.		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	20m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	nicht vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individualverkehr:	über B40 und L3042 möglich		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich. Gasmitteldruckleitung am Rand vorhanden.**			**Gute Erreichbarkeit gegeben.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Keine Einschränkungen gegeben.**			**kein Bewertungskriterium**	
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**				

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Betriebsbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3B: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 24
Kriterien zum Teil erfüllt: 7
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante 4B: KG Zistersdorf - Östlicher Ortsrand

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über L15 und L16 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	1.067m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau, zT. Lagerfläche	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Erweiterung über Siedlungskörper hinaus	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	vorhanden		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Betriebsbau-landerweiterung bis zum Ortszentrum:	1.920m		Ackerwertigkeit***:	hochwertig, hoch- bzw. mittelwertig, mittelwertig		Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraßen		Ausrichtung:	eben		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	zT.**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-, Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	vorhanden		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraßen		Neigung*:	überwiegend 0-10%		Bodendenkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Verorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	20kV Erd- und Hochspannungs-leitungen (36m Sicherheitsabstand) queren das mögliche Erweiterungs-gebiet.		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	1.570m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	teilweise als Schutzwald ausgewiesen (jedoch keine Bestockung)		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individualverkehr:	Zufahrt über L15 und L16 möglich		Strukturreiche Landschaft:	zT. vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung möglich. 20kV Erd- und Hochspannungsleitungen queren das Gebiet .**			**Ortszentrum über 1.000m entfernt.**			**Teile sind als Schutzwald ausgewiesen bzw. eine strukturreiche Landschaft.**			**Erweiterung über bestehenden Siedlungskörper hinaus.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 3 Kriterien zum Teil erfüllt: 3 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 2 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**

Stadtgemeinde Zistersdorf - Örtliches Raumordnungsprogramm/Örtliches Entwicklungskonzept

Potentialflächen für mögliche Betriebsbaulanderweiterungen - Variantenvergleich

Tabelle 3B: Zusammenfassung

Endergebnisse:
Kriterien erfüllt: 27
Kriterien zum Teil erfüllt: 4
Kriterien nicht erfüllt: 0

Variante		Überprüfungsergebnisse lt. ROG §15 Abs. 3 und 5			Überprüfungsergebnisse ROP (siehe Tabelle 2)			Erschließung, Ver- und Entsorgung			Erreichbarkeit			Naturräumliche Gegebenheiten			Ortsbild und Landschaftsbild			Verfügbarkeit	
Variante 5B: KG Zistersdorf - Südlicher Ortsrand	Überprüfungsergebnisse laut ROG § 15 Abs. 3 und 5	HQ100-Gefährdung durch Hangwasser:	nicht gegeben	Überprüfungsergebnisse Regionaler Raumordnungsprogramme und regionaler und überregionaler Vorgaben	Bauland-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden	Erschließung, Ver- und Entsorgung	Erschließung:	über B40 möglich	Erreichbarkeit	Tatsächliche Weglänge vom nächsten Anschlusspunkt bis zum Ortszentrum:	1.050m	Naturräumliche Gegebenheiten	Derzeitige Nutzung:	lw. Ackerbau	Ortsbild und Landschaftsbild	Siedlungs-strukturelle Auswirkung:	Abrundung des bestehenden Betriebsbau-landes	Verfügbarkeit	Vorverträge:	Nein**
		Tragfähigkeit:	gegeben		Betriebsgebiets-entwicklung:	kein reg. ROP vorhanden		Wasser-versorgung:	vorhanden		Luftlinie vom äußersten Punkt der möglichen Betriebsbau-landerweiterung bis zum Ortszentrum:	1.800m		Ackerwertigkeit***:	hochwertig, mittelwertig		Sichtbeziehungen zu relevanten Dominanten und Brennpunkten:	nicht gegeben		Verträge:	Nein**
		Grundwasser-höchststand:	unter dem unveränderten Geländeniveau**		Überregionale und regionale naturräumliche Vorgaben:	keine		Hochbehälter:	liegt höher (Drucksteigerung bei Bedarf uU. notwendig)**		Fußwegver-bindungen:	über Ortsstraße		Ausrichtung:	eben		Fernwirkung:	nicht gegeben		Gemeinde-eigentum:	Nein**
		Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach-, Lawinengefahr:	nicht gegeben		Sektorales ROP zur Windkraft-nutzung:	Mindestabstand eingehalten		Abwasser-entsorgung:	vorhanden		Radweg-verbindungen:	über Ortsstraße		Neigung*:	0-10%		Bodendenkmäler:	nicht vorhanden			
		Grundwasser-spiegel höher als Verorgungs- bzw. Entsorgungs-leitungen:	nicht gegeben**					Sonstige Besonderheiten:	20kV Erdleitung quert das mögliche Erweiterungs-gebiet.		Öffentlicher Verkehr (vom entferntesten Punkt gemessen):	1.650m bis zur nächsten Bushaltestelle		Waldflächen:	Windschutz-gürtel vorhanden		Denkmäler:	nicht vorhanden			
		Verdachtsflächen:	nicht gegeben								Motorisierter Individualverkehr:	Anschluss über B40 möglich		Strukturreiche Landschaft:	nicht vorhanden						
		Extreme Feucht- oder Schattenlagen:	nicht gegeben																		
		Es werden alle Voraussetzungen erfüllt.			**Keine Einschränkungen durch relevante Raumordnungsprogramme gegeben.**			**Erschließung, Ver- und Entsorgung ist möglich. 20kV Erdleitung quert das Gebiet.**			**Entfernung zum Ortszentrum über 1.000m.**			**Keine Einschränkungen durch naturräumliche Gegebenheiten.**			**Keine Beeinflussung gegeben.**			
Bewertungsergebnisse:		**Kriterien erfüllt: 7 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 2 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 4 Kriterien zum Teil erfüllt: 1 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 3 Kriterien zum Teil erfüllt: 3 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 6 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**Kriterien erfüllt: 5 Kriterien zum Teil erfüllt: 0 Kriterien nicht erfüllt: 0**			**kein Bewertungskriterium**	

Stadtgemeinde Zistersdorf
Örtliches Raumordnungsprogramm/ Örtliches Entwicklungskonzept

Tabelle 4B: Variantenreihung möglicher Betriebsbaulanderweiterungen

Reihung	Variante	Kriterien zur Gänze erfüllt	Kriterien zum Teil erfüllt	Kriterien nicht erfüllt	Verfügbarkeit
1	3B: KG Zistersdorf - Nördlicher Ortsrand	30	1	0	Nein
2	2B: KG Maustrenk - Östlicher Ortsrand	28	3	0	Nein
3	5B: KG Zistersdorf - Südlicher Ortsrand	27	4	0	Nein
4	1B: KG Maustrenk - Westlicher Ortsrand	26	5	0	Nein
5	4B: KG Zistersdorf - Östlicher Ortsrand	24	7	0	zum Teil

8 Zusammenfassung

8.1 Überwachung und Umweltauswirkungen

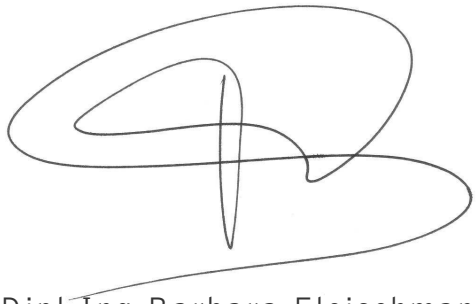
Laut § 24 Abs. 18 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF ist die Gemeinde verpflichtet die Auswirkungen von Örtlichen Raumordnungsprogrammen auf die Umwelt und die Raumstruktur zu beobachten, um allenfalls frühzeitige auf unvorhergesehene negative Entwicklungen reagieren zu können. Weiters bestehen einschlägige Verpflichtungen nach § 13 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. (Verpflichtung zur Untersuchung der naturräumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten der Gemeinde und zur ständigen Beobachtung deren Veränderungen).

8.2 Zusammenfassung und Prüfergebnis

Im Umweltbericht wurden mögliche Umweltauswirkungen untersucht und ein umfassender Variantenvergleich durchgeführt. Im Allgemeinen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, mit Ausnahme der Thematik Versiegelung von Grund und Boden (im Falle der Umsetzung von Baulandpotentialflächen). In diesem Zusammenhang ist mit einer Verschlechterung des Umweltzustandes zu rechnen und bei der Ausweisung von Bauland kann es zu einer Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes kommen. Hier ist jedoch einerseits - vor dem Hintergrund anderer Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes - im Umsetzungsfall eine entsprechende Interessensabwägung vorzunehmen. Andererseits könnten Umweltauswirkungen bzw. gegenseitige Beeinflussungen durch flankierende Maßnahmen (gegebenenfalls auch durch Ausgleichsmaßnahmen) abgeschwächt / verringert werden.

Grundsätzlich ist aber in diesem Zusammenhang weiters anzumerken, dass das Örtliche Entwicklungskonzept auch die Grundlage für eine Sicherung auch von zukünftigen Entwicklungspotentialen bieten soll, somit andererseits auch mehrere Entwicklungsoptionen für eine geordnete Gemeindeentwicklung offen gehalten werden sollen (Sicherung von ausreichenden Handlungsoptionen für die Gemeinde).

Mit gegenständlichem, geänderten Örtlichen Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Zistersdorf soll diese Grundlage für zukünftige Planungs- und Widmungsentscheidungen, im Sinne einer vorausschauenden Gemeindeentwicklung, geschaffen werden.



Dipl.Ing Barbara Fleischmann

Ingenieurkonsulentin für Raumplanung und Raumordnung

Stillfried, im Juli 2016

VERORDNUNGSTEXTENTWURF

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zistersdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Präambel

Aufgrund der §§ 13 bis 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Zistersdorf abgeändert und mit den hierzu gehörigen Plandarstellungen (Grundlagenforschung, Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) in digitaler Form neu dargestellt. Das Örtliche Raumordnungsprogramm wird dabei um ein Örtliches Entwicklungskonzept (Plannummern 6817 bis 6819) ergänzt. Der Flächenwidmungsplan wird dahingehend abgeändert, dass für die auf den hierzu gehörigen Entwurfsplänen (Plannummern 6820b, 6821b, 6822b, 6872a, 6881, 6882) rot umrandeten Grundflächen die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird. Gleichzeitig erfolgt eine digitale Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes (Plannummern 6873 bis 6880). Die Ausführungen des Umweltberichtes wurden in Erwägung gezogen.

§ 2 Ziele und Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung

Als Ziele und Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung der Stadtgemeinde Zistersdorf werden festgelegt:

Ziele und Maßnahmen zum Siedlungsraum und zum Themenfeld Bauen

Ziel: Siedlungserweiterungen und jeglicher Siedlungsbau sollen unter Bedachtnahme der Energieeffizienz erfolgen.

Maßnahmen:

- Durch die geschlossene Bebauungsweise wird das Auskühlen der Gebäude reduziert. Es soll daher in Zukunft eine dichte Bebauung mit geschlossener Bebauungsweise den Vorzug haben.
- Nutzung von Alternativenergien wie insbesondere elektrische und thermische Nutzung der Sonnenenergie, Windkraft, Biogas und Biomasse. Bei der Nutzung - insbesondere der Windkraft - ist jedoch eine Interessensabwägung und Bedachtnahme auf andere Sektoren vorzunehmen, insbesondere darauf, zukünftige Entwicklungspotentiale nicht zu gefährden.
- Forcierung der Innenentwicklung.
- Die überwiegende Anzahl an Bauplätzen soll Richtung Süden (mit einer Maximalabweichung von 20 Grad) ausgerichtet sein.
- Öffentliche Gebäude sollen in Zukunft als Niedrigenergiehäuser ausgeführt werden und die Gebäude sollen soweit wie möglich mit erneuerbaren Energien beheizt werden.
- Durch Widmungsänderung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet soll die Ausnutzung des vorhandenen Baulandes erhöht werden.
- Im Bebauungsplan wird je nach Möglichkeit im Bereich von Neubaugebieten die geschlossene Bebauungsweise bevorzugt.

Ziel: Energie soll im öffentlichen wie auch im privaten Bereich eingespart werden.

Maßnahmen:

- Es sollen regelmäßig Informations- und Beratungsgespräche angeboten und eine Informationsmappe für Bauwerber herausgegeben werden.

Ziel: Baulanderweiterungen sollen nur in jenen Bereichen durchgeführt werden, in denen die Parzellen frei verfügbar sind.

Maßnahmen:

- Baulanderweiterungen sollen nur in jenen Bereichen durchgeführt werden, bei denen Optionsverträge mit der Gemeinde abgeschlossen wurden.

Ziele und Maßnahmen zum Grün- und Freiraum

Ziel: Im gesamten Gemeindegebiet sollen zusammenhängende Grünräume erhalten werden.

Maßnahmen:

- Die Nußbaumallee zum Aubründl soll als Erholungsraum erhalten und ausgebaut werden.

Ziel: In den Ortsgebieten sollen Bewegungsräume für alle Altersstufen und die unterschiedlichen Ansprüche der Bevölkerung geschaffen werden.

Maßnahmen:

- Im Stadtgebiet von Zistersdorf soll ein Spielplatz für Menschen mit besonderen Bedürfnissen errichtet werden.

- Die Spielplätze der Stadtgemeinde Zistersdorf sollen in Zukunft als Generationenspielplätze ausgestaltet werden.
- Die Katastralgemeinden sollen durch ein Radwegenetz verbunden werden.

Ziele und Maßnahmen zum Verkehr

Ziel: Ausweitung und Stärkung des Umweltverbundes.

Maßnahmen:

- Schaffung attraktiver Fuß- und Radwege innerhalb der Ortsgebiete sowie attraktiver Radwege zwischen den Orten.
- Umstellung der Gemeindefahrzeugflotte auf alternative Antriebe.
- Errichtung und Betrieb einer Alternativenergietankstelle.
- Schaffung einer direkten attraktiven Fußgängerverbindung von den Parkplätzen an der Umfahrungsstraße ins Stadtzentrum.
- Gestaltung des Zistersdorfer Stadtzentrums als „Begegnungszone."

Ziel: Die Verkehrssicherheit soll erhöht werden.

Maßnahmen:

- Um die Fahrten mit dem Auto zu reduzieren, sollen die Rad- und Fußwege besser ausgebaut und attraktiviert werden.
- Die Radwegevernetzung aller Katastralgemeinden soll abseits der Hauptverkehrsstraßen ausgebaut werden.
- Zur besseren Erreichbarkeit des Stadtzentrums soll für die Bewohner der Katastralgemeinden die Möglichkeit zum „Carsharing" geschaffen werden.

- Um die Anzahl der Autofahrten zu reduzieren soll eine Plattform geschaffen werden, über die gemeinsamen Fahrten organisiert werden können.

Ziele und Maßnahmen zur Wirtschaft

Ziel: Der Stadtkern von Zistersdorf soll belebt werden.

Maßnahmen:

- Im Stadtzentrum von Zistersdorf soll die Ansiedlung von Handelsbetrieben gefördert werden (durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Fördermaßnahmen).
- Durch eine bedarfsgerechte Widmungsausweisung sollen insbesondere Handelseinrichtungen gefördert und unterstützt werden (insbesondere durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von BK-Handelseinrichtungen).
- Der Bauernmarkt soll weiterhin in der Innenstadt stattfinden.
- Zur besseren Vermarktung der Flächen soll ein Leerflächenkataster erstellt werden.
- Für leer stehende Objekte soll ein Nutzungskonzept erarbeitet werden.
- Um den Stadtkern zu beleben soll ein Citymanagement eingerichtet werden.

Ziel: Das innovative Baugewerbe soll gefördert werden.

Maßnahmen:

- Unterstützung interessierter Wirtschaftstreibender zur Erlangung einer Vorreiterrolle auf dem Gebiet der Energieeffizienz bei Gebäuden.

- Förderung der Zusammenarbeit der Wirtschaftstreibenden mit den Ausbildungsstätten.
- Die Wirtschaftstreibenden sollen sich zu einem „Baucluster Zistersdorf" zusammenschließen und die Leistungen als Gesamtpaket anbieten.

Ziel: Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Wirtschaft.

Maßnahmen:

- Flächen in der Nähe der A5 sollen für ein mögliches Betriebsgebiet gesichert werden (insbesondere durch Ausweisung von Gfrei Grünland-Freihalteflächen).
- Bestehende Betriebsstandorte sollen durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch entsprechende Widmungsmaßnahmen) gesichert und gefördert werden.

Ziel: Ausbau touristischer Schwerpunkte wie Radfahren, Wandern, Reiten, Wein-Erleben.

Maßnahmen:

- Das Radwegenetz soll zusammen mit dem aktuellen Heurigenkalender vermarktet werden.

Ziel: Landwirtschaftliche Betriebe in der Stadtgemeinde Zistersdorf sichern.

Maßnahmen:

- Beibehaltung der Bauland Agrargebiet Widmung im Bereich bestehender landwirtschaftlicher Betriebe.
- Bündelung der landwirtschaftlichen Betriebe im Aussiedlungsfall.

§ 3 Freigabebedingungen

Als Freigabebedingungen für die Bauland - Aufschließungszonen werden festgelegt:

BI-A1 (KG Zistersdorf)

Von den Grundstückseigentümern ist eine verbindliche Vereinbarung über einen gemeinsamen Erschließungs- und Parzellierungsplan vorzulegen.

BI-A2 (KG Zistersdorf)

Von den Grundstückseigentümern ist ein Gesamtkonzept für die zukünftige Nutzung vorzulegen.

BW-A1 (KG Zistersdorf)

Von den Grundstückseigentümern ist eine verbindliche Vereinbarung über einen gemeinsamen Parzellierungsplan vorzulegen.

BW-A2 (KG Loidesthal, KG Gösting, KG Zistersdorf)

Von den Grundstückseigentümern ist eine verbindliche Vereinbarung über einen gemeinsamen Parzellierungsplan vorzulegen.

§ 4 Einsichtnahme

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

§ 5 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

Politischer Bezirk Gänserndorf
Land Niederösterreich

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern und um ein Örtliches Entwicklungskonzept zu erweitern.

Der Entwurf wird gemäß § 24 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF durch sechs Wochen, das ist in der Zeit vom ..... bis ..... im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf des Örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

.....

Der Bürgermeister

Die umseitige Kundmachung wird zur Kenntnisnahme (schriftlich oder elektronisch), unter Auflistung der beabsichtigten Änderungen, übermittelt:

1. **NÖ Wirtschaftskammer**
   3100 St. Pölten, Landsbergerstraße 1, E-Mail: wknoe@wknoe.at

2. **NÖ Kammer für Arbeiter und Angestellte**
   1060 Wien, Windmühlgasse 28, E-Mail: mailbox@aknoe.at

3. **NÖ Landeslandwirtschaftskammer**
   3100 St. Pölten, Wiener Straße 64, E-Mail: office@lk-noe.at

4. **NÖ Gemeindevertreterverband der ÖVP**
   3109 St. Pölten, Ferstlergasse 4, E-Mail: office@vp-gvv.at

5. **Verband sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ**
   3100 St. Pölten, Bahnhofplatz 10, PF 73, E-Mail: office@gvvnoe.at

6. **Verband Freiheitlicher und Unabhängiger Gemeindevertreter Niederösterreichs**
   3100 St. Pölten, Purkersdorferstraße 38, E-Mail: fpoe-niederoesterreich@fpoe.at

7. **Nachbarstädte bzw. Nachbargemeinden**
   .....
   .....
   .....
   .....
   .....

Beabsichtigte Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms - Flächenwidmungsplanes:

Änderungspunkt 1:

Erweiterung von Bauland Sondergebiet-Bauhof (KG Maustrenk)

Änderungspunkt 2:

Widmungsänderungen im Bereich eines bestehendes Heurigenbetriebes (KG Windisch Baumgarten)

Änderungspunkt 3:

Widmung einer Fläche als Grünland Sportstätte (KG Zistersdorf)

Änderungspunkt 4:

Geringe Erweiterung von Bauland Agrargebiet innerhalb des Ortgebietes (KG Gösting)

Änderungspunkt 5:

Widmung einer Fläche als Grünland Sportstätte-Pferdesport und Grünland Grüngürtel-Abschirmung (KG Gösting)

Änderungspunkt 6:

Ausweisung von Bauland Agrargebiet und Grünland Land- und Forstwirtschaft auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes (KG Loidesthal)

Änderungspunkt 7:

Erweiterung von Bauland Wohngebiet (KG Loidesthal)

Änderungspunkt 8:

Ausweisung von Grünland Freihaltefläche (KG Blumenthal, KG Gaiselberg, KG Gösting, KG Groß-Inzersdorf, KG Loidesthal, KG Maustrenk, KG Windisch Baumgarten (der KG Zistersdorf zugeordnet), KG Zistersdorf)

Änderungspunkt 9:

Geringfügige Erweiterung von Bauland Sondergebiet-Keller/Presshäuser (KG Zistersdorf)

Änderungspunkt 10:

Erweiterung der Zentrumszone (KG Zistersdorf)

Änderungspunkt 11:

Umwidmung von Bauland Betriebsgebiet in Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtungen (KG Zistersdorf)

Änderungspunkt 12:

Umwidmung der Verkehrsfläche mit Mehrfachnutzung in öffentliche Verkehrsfläche (KG Zistersdorf)

Änderungspunkt 13:

Anpassung der Grünland Parkanlage (KG Gösting)

Änderungspunkt 14:

Ausweisung von privaten Verkehrsflächen (KG Blumenthal, KG Eichhorn, KG Gaiselberg, KG Loidesthal, KG Zistersdorf)

Änderungspunkt 15:

Ausweisung von Grünland Land- und Forstwirtschaft (KG Gaiselberg, KG Windisch Baumgarten, KG Zistersdorf)

Änderungspunkt 16:

Ausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche (KG Gaiselberg, KG Maustrenk)

Änderungspunkt 17:

Anpassung der Grünland Freihaltefläche (KG Blumenthal)

Änderungspunkt 18:

Ausweisung einer Grünland Wasserfläche (KG Loidesthal)

Änderungspunkt 19:

Korrektur Gspo (KG Maustrenk)

Beabsichtigte Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms Entwicklungskonzept:

Im Rahmen der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms werden umfangreiche und vielfältige Ziele und Maßnahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Stadtgemeinde Zistersdorf festgelegt, diese Ziele und Maßnahmen betreffen in erster Linie die Themenkomplexe:

- Siedlungsraum und Bauen
- Grün- und Freiraum
- Verkehr
- Wirtschaft

In der neu in das Örtliche Raumordnungsprogramm hinzukommenden Plandarstellung zum Örtlichen Entwicklungskonzept werden diese Ziele und Maßnahmen soweit möglich räumlich konkretisiert (E1 bis E12, L1 bis L34 und V1 bis V11), des Weiteren werden Potentialflächen für Betriebsbauland und Wohnbauland vorgesehen.

Zistersdorf, am .....

.....

Der Bürgermeister

HINWEIS AN DIE GEMEINDE

Entsprechend §24 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF ist zu Beginn der Auflagefrist ein Exemplar des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes dem Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1, zu übermitteln.

Adresse: **Amt der NÖ Landesregierung**
Gruppe Raumordnung und Umwelt 1
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Landhausplatz 1
A-3109 St. Pölten

Weiters sind über die Auflage die Haushalte durch eine ortsübliche Aussendung zu informieren.

Die betroffenen Grundeigentümer sind zusätzlich zu verständigen.
Als betroffene Grundeigentümer in diesem Sinn gelten die Eigentümer jener Grundstücke, die von der Neu- oder Umwidmung erfasst sind, sowie deren unmittelbare Anrainer. Als Zustelladresse gilt jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Gemeindeabgaben ergehen.
Die fehlende Verständigung der betroffenen Grundeigentümer und Haushalte hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des örtlichen Raumordnungsprogrammes keinen Einfluss.

Zur Information für die Abteilung RU1 der NÖ Landesregierung sollen auf der Kundmachung (die einen Teil der zu übermittelnden Unterlagen darstellt) das Anschlags- und Abnahmedatum vermerkt sein, weiters eine Aufstellung, welche Personen/Einrichtungen in welcher Form (eingeschriebener Brief, Aushang auf der Amtstafel, Postwurf, Hinweis in der Gemeindezeitung, Email etc) über die Auflage informiert worden sind (gegebenenfalls soll eine Ausgabe des Flugblattes, der Gemeindezeitung etc beigelegt werden).

Im Zuge einer Strategischen Umweltprüfung ist bei der Beschlussfassung im Gemeinderat auf die Ergebnisse des Umweltberichts hinzuweisen und sind diese in Erwägung zu ziehen.

Die Beschlussfassung der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes durch den Gemeinderat soll gemäß § 24 Abs. 9 NÖ ROG 2014 idgF erst erfolgen, wenn die Mitteilung der NÖ Landesregierung gemäß § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 idgF bei der Gemeinde eingelangt ist oder die Frist gemäß § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 idgF verstrichen ist.
Hat die Landesregierung dabei festgestellt, dass Versagungsgründe gemäß § 24 Abs. 11 NÖ ROG 2014 idgF vorliegen, ist die Stellungnahme im Gemeinderat zu verlesen.

Dipl. Ing. Barbara Fleischmann|Am Kirchberg 100|2262 Stillfried |Tel.02283 34007
Ingenieurkonsulentin für Raumplanung & Raumordnung| Akademische Expertin für Solararchitektur
Email: fleischmann@raum-planung.at | Homepage: www.raum-planung.at

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Blumenthal (06103)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	14,66	10,40	4,27	0,00	0,00	0,00	29,1%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**14,66**	**10,40**	**4,27**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**29,1%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,27	0,25	0,02	0,00	0,00	0,00	8,2%
SUMME	**14,94**	**10,65**	**4,29**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**28,7%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Eichhorn (06107)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	6,09	4,15	1,94	0,00	0,00	0,00	31,8%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	13,11	11,25	1,86	0,00	0,00	0,00	14,2%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**19,20**	**15,40**	**3,80**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**19,8%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,62	0,60	0,02	0,00	0,00	0,00	2,4%
SUMME	**19,84**	**16,03**	**3,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**19,2%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Gaiselberg (06109)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	3,10	1,63	1,47	0,00	0,00	0,00	47,5%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	10,97	10,00	0,97	0,00	0,00	0,00	8,8%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**14,06**	**11,63**	**2,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**17,3%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	1,62	1,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**15,69**	**13,25**	**2,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,5%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Gösting (06110)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	3,06	1,70	1,35	0,75	0,00	0,00	44,3%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	17,45	12,45	5,00	0,00	0,00	0,00	28,7%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**20,51**	**14,15**	**6,36**	**0,75**	**0,00**	**0,00**	**31,0%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	1,12	1,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**21,62**	**15,27**	**6,36**	**0,75**	**0,00**	**0,00**	**29,4%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Großinzersdorf (06113)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	2,04	0,99	1,05	0,00	0,00	0,00	51,4%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	26,58	23,20	3,38	0,00	0,00	0,00	12,7%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**28,62**	**24,19**	**4,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,5%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,90	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**29,52**	**25,10**	**4,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,0%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Loidesthal (06115)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	6,90	3,52	3,38	0,72	0,00	0,00	49,0%
Bauland - Kerngebiet	0,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	31,03	25,65	5,39	0,00	0,00	0,00	17,4%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**38,18**	**29,41**	**8,77**	**0,72**	**0,00**	**0,00**	**23,0%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	1,72	1,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**40,40**	**31,64**	**8,77**	**0,72**	**0,00**	**0,00**	**21,7%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Maustrenk (06116)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	2,90	1,35	1,55	0,00	0,00	0,00	53,5%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	19,95	16,42	3,53	0,00	0,00	0,00	17,7%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**22,85**	**17,77**	**5,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**22,2%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	10,00	9,84	0,16	0,00	0,00	0,00	1,6%
SUMME	**32,85**	**27,61**	**5,24**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**16,0%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Windisch Baumgarten (06102)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	12,36	11,07	1,29	0,00	0,00	0,00	10,5%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**12,36**	**11,07**	**1,29**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10,5%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,33	0,31	0,02	0,00	0,00	0,00	5,5%
SUMME	**12,69**	**11,38**	**1,31**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10,3%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Zistersdorf (06128)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	72,85	56,79	16,06	2,49	0,00	0,00	22,0%
Bauland - Kerngebiet	9,99	9,56	0,43	0,00	0,00	0,00	4,3%
Bauland - Agrargebiet	15,42	13,61	1,81	0,00	0,00	0,00	11,7%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**98,26**	**79,96**	**18,30**	**2,49**	**0,00**	**0,00**	**18,6%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	16,32	13,65	2,67	0,00	0,00	0,00	16,3%
Bauland - Industriegebiet	29,73	16,55	13,18	8,07	0,00	0,00	44,3%
Bauland - Sondergebiet	7,95	7,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**152,26**	**118,11**	**34,15**	**10,56**	**0,00**	**0,00**	**22,4%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

vor Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

Gesamt (30863)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	96,94	70,14	26,81	3,96	0,00	0,00	27,7%
Bauland - Kerngebiet	10,24	9,81	0,43	0,00	0,00	0,00	4,2%
Bauland - Agrargebiet	161,53	134,04	27,49	0,00	0,00	0,00	17,0%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**268,71**	**213,98**	**54,73**	**3,96**	**0,00**	**0,00**	**20,4%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	16,81	14,15	2,67	0,00	0,00	0,00	15,9%
Bauland - Industriegebiet	29,73	16,55	13,18	8,07	0,00	0,00	44,3%
Bauland - Sondergebiet	24,54	24,32	0,22	0,00	0,00	0,00	0,9%
SUMME	**339,83**	**269,03**	**70,79**	**12,03**	**0,00**	**0,00**	**20,8%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Februar 2015
Art der Ermittlung:	Eigene Berechnung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Blumenthal (06103)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	14,66	10,40	4,27	0,00	0,00	0,00	29,1%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**14,66**	**10,40**	**4,27**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**29,1%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,27	0,25	0,02	0,00	0,00	0,00	8,2%
SUMME	**14,94**	**10,65**	**4,29**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**28,7%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Eichhorn (06107)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	6,09	4,15	1,94	0,00	0,00	0,00	31,8%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	13,11	11,25	1,86	0,00	0,00	0,00	14,2%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**19,20**	**15,40**	**3,80**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**19,8%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,62	0,60	0,02	0,00	0,00	0,00	2,4%
SUMME	**19,84**	**16,03**	**3,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**19,2%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Gaiselberg (06109)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	3,10	1,63	1,47	0,00	0,00	0,00	47,5%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	10,97	10,00	0,97	0,00	0,00	0,00	8,8%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**14,06**	**11,63**	**2,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**17,3%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	1,62	1,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**15,69**	**13,25**	**2,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,5%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Gösting (06110)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	3,06	1,70	1,35	0,75	0,00	0,00	44,3%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	17,49	12,49	5,00	0,00	0,00	0,00	28,6%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**20,55**	**14,19**	**6,36**	**0,75**	**0,00**	**0,00**	**30,9%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	1,12	1,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**21,67**	**15,31**	**6,36**	**0,75**	**0,00**	**0,00**	**29,3%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Großinzersdorf (06113)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	2,04	0,99	1,05	0,00	0,00	0,00	51,4%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	26,58	23,20	3,38	0,00	0,00	0,00	12,7%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**28,62**	**24,19**	**4,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,5%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,90	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**29,52**	**25,10**	**4,43**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**15,0%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Loidesthal (06115)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	8,13	3,52	4,62	0,72	0,00	0,00	56,8%
Bauland - Kerngebiet	0,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	31,21	25,74	5,47	0,00	0,00	0,00	17,5%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**39,59**	**29,51**	**10,09**	**0,72**	**0,00**	**0,00**	**25,5%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	1,72	1,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**41,82**	**31,73**	**10,09**	**0,72**	**0,00**	**0,00**	**24,1%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Maustrenk (06116)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	2,90	1,35	1,55	0,00	0,00	0,00	53,5%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	19,95	16,42	3,53	0,00	0,00	0,00	17,7%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**22,85**	**17,77**	**5,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**22,2%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	11,82	9,84	1,98	0,00	0,00	0,00	16,7%
SUMME	**34,67**	**27,61**	**7,06**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20,4%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Windisch Baumgarten (06102)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	12,36	11,07	1,29	0,00	0,00	0,00	10,5%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**12,36**	**11,07**	**1,29**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10,5%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,33	0,31	0,02	0,00	0,00	0,00	5,5%
SUMME	**12,69**	**11,38**	**1,31**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**10,3%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Zistersdorf (06128)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	72,85	56,79	16,06	2,49	0,00	0,00	22,0%
Bauland - Kerngebiet	11,24	10,81	0,43	0,00	0,00	0,00	3,8%
Bauland - Agrargebiet	15,42	13,61	1,81	0,00	0,00	0,00	11,7%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**99,52**	**81,21**	**18,30**	**2,49**	**0,00**	**0,00**	**18,4%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	15,06	12,40	2,67	0,00	0,00	0,00	17,7%
Bauland - Industriegebiet	29,73	16,55	13,18	8,07	0,00	0,00	44,3%
Bauland - Sondergebiet	7,96	7,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
SUMME	**152,27**	**118,12**	**34,15**	**10,56**	**0,00**	**0,00**	**22,4%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

FLÄCHENBILANZ

nach Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

Gesamt (30863)

	gesamt (in ha)	**bebaut** (in ha)	**unbebaut** (in ha)	**davon Auf.Zone (A)**	**befristet (B)**	**Vertrag (C)**	**Bauland-Reserve** in % **(D)**
Bauland - Wohngebiet	98,18	70,14	28,04	3,96	0,00	0,00	28,6%
Bauland - Kerngebiet	11,49	11,06	0,43	0,00	0,00	0,00	3,8%
Bauland - Agrargebiet	161,76	134,18	27,58	0,00	0,00	0,00	17,1%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	**271,42**	**215,37**	**56,05**	**3,96**	**0,00**	**0,00**	**20,7%**
Bauland-Agrargebiet ohne Wohnnutzung	0,03	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	15,56	12,90	2,67	0,00	0,00	0,00	17,1%
Bauland - Industriegebiet	29,73	16,55	13,18	8,07	0,00	0,00	44,3%
Bauland - Sondergebiet	26,37	24,33	2,04	0,00	0,00	0,00	7,7%
SUMME	**343,11**	**269,18**	**73,93**	**12,03**	**0,00**	**0,00**	**21,5%**

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

Ersteller:	Raumplanung | Stadtplanung - Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Stand:	Juni 2016
Art der Ermittlung:	Fortschreibung
Pfad: Büro/Vorlagen und Listen/Projekte/Flächenbilanz	

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4
(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1
(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2
(D) Unbebaut / Gesamt * 100

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst
Geologischer Dienst
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Stadtgemeinde Zistersdorf
z. H. des Bürgermeisters
Hauptstraße 12
2225 Zistersdorf

Beilagen	
BD1-G-568/027-2015	4
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)	

Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005
In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

Bezug	BearbeiterIn	(0 27 42) 9005 Durchwahl	Datum
	Dipl.-Ing. Michael Bertagnoli	14915	03. November 2015

Betrifft
Zistersdorf, Baugrundeignung div. Grundstücke in den Katastralgemeinden Loidesthal, Groß-Inzersdorf, Zistersdorf, Windisch Baumgarten

Zistersdorf, Widmungsverfahren auf Grund der geogenen Gefahrenhinweiskarten in den Katastralgemeinden Loidesthal, Groß Inzersdorf, Zistersdorf, Windisch-Baumgarten; Baugrundeignung

Die Stadtgemeinde Zistersdorf plant für die zukünftige Stadtentwicklung die Überprüfung möglicher Baulanderweiterungsflächen. Im Rahmen einer örtlichen Besichtigung am 16.04.2015 wurden einige in Frage kommende Bereiche besichtigt und festgelegt, dass für 4 Bereiche eine genauere Untersuchung notwendig ist (Schreiben vom 30.04.2015, BD1-G-568/027-2015). Die Stadtgemeinde Zistersdorf hat den geologischen Dienst der Baudirektion ersucht, diese Untersuchungen durchzuführen.
Am 12. August 2015 wurden auf den fraglichen Bereichen Baggerschürfe durchgeführt, die folgende Ergebnisse erbrachten,

Befund und Gutachten auf Grundlage der am 12. August 2015 durchgeführten örtlichen Besichtigung und Untergrunderkundung mit einem Löffelbagger:

Bereich 1

Der Bereich 1 befindet sich im Bereich einer ehemaligen Lehmgrube , die in ihrem Nördlichen Teil bereits mit Wohnhäusern bebaut ist und besteht aus den Grundstücken Nr. 624/1, 625, 626, 627/1, 628, 631, 632/1, 629, 630 alle KG Loidesthal.

Schurf 1: kein Sickerwasserzutritt
0,00 – 0,10 m Mutterboden
0,10 . 3,20 m: Lösslehm (Schluff-Feinsand), hellgelb, schwach plastisch, bergfeucht
3,20 – 3,50 m: Lösslehm, etwas dunkler, schwach plastisch, nicht knetbar
3,50 – 3,90 m: Schluff-Feinsand mit geringem Feinkiesanteil,

Schurf 2:
0,00 – 1,00 m: Lösslehm (Feinsand-Schluff), nicht plastisch, trocken
1,00 – 2,90 m: Lösslehm (Feinsand-Schluff), schwach bis mittelplastisch
2,90 – 3,90 m: Schluff-Feinsand, nach unten zu rötlicher

Schurf 3:
0,00 –1,00m: Lösslehm (Schluff-Feinsand)
1,00 – 3,50 m: Lösslehm (Feinsand-Schluff)
3,50 – 3,70 m: Schuff-Feinsand, rötlich, schwach plastisch

Der Untergrund besteht aus jungen Lößlehmen, die über den tertiären Sedimenten des Wiener Beckens lagern. Die durchgeführten Grabungen zeigen schwach plastische Schluffsande mit einem geringen Tongehalt. Sicker- bzw. Grundwässer wurden nicht angetroffen.
Aus fachlicher Sicht ist der Untergrund ausreichend tragfähig und für eine Bebauung geeignet. Im Bauverfahren ist zu berücksichtigen, dass ein Anschneiden oder Versteilen der im geplanten Bereich vorhandenen Böschungen hintanzuhalten ist. Die relativ steilen Böschungen im Westen, sind wie bereits bei den nördlich anschließenden bestehenden Bauten zu gestalten und mit standortangepassten Bewuchs als Erosionssicherung zu bepflanzen. Die Ausführung einer Flachgründung wird empfohlen.
Der Untergrund ist für eine Versickerung von Dach- und Regenwässer nicht geeignet.
Bereich 2

Der Bereich 2 befindet sich im östlichen Teil des verbauten Siedlungsgebietes von Groß-Inzersdorf auf einem nach Süden bzw. Südosten abfallenden Hanggelände und weist eine Fläche von rd. 3,500 m² auf und besteht aus dem Grundstück Nr. 39/1 KG Groß-Inzersdorf. Im Nordwesten wird das Grundstück mit Bäumen und Sträuchern bestockt, in der südöstlichen Hälfte wird es landwirtschaftlich genutzt im mittleren Teil des Grundstückes befindet sich ein Scheunengebäude.

Schurf 1:
0,00 – 0,20 m: Mutterboden
0,20 – 3,40 m: Lösslehm, bodenfeucht
3,40 – 4,50 m: Lösslehm, weich, nass

Schurf 2:
0,00 – 0,30 m: Mutterboden
0,30 – 1,70 m: Lösslehm mit Humusschichten, durchwurzelt
1,70 – 2,80 m: Lösslehm
2,80 – 4,30 m: Schluff-Sand, weich, nass

Geologisch wird der Untergrund des Hanges bis in die erreichte Tiefe von 4,50 m aus sandig-schluffigen Lösslehmen aufgebaut, die trotz des regenarmen Sommers ab einer Tiefe von 3,40 bzw. 2,80 m eine steife bis weiche Konsistenz aufwiesen.
Aus fachlicher Sicht wird daher von einer Umwidmung der Fläche in Bauland abgeraten.

Bereich 5:
Der Bereich 5 befindet sich südlich an das bestehende Siedlungsgebiet von Zistersdorf unmittelbar westlich der nach Großinzersdorf führenden Landesstraße. Sie besteht aus den Grundstücken Nr. 4478/3, 4479/1, 4480/1, 4481/1, 4482, 4483, 4484/1, 4485, 4486, 4488, 4489/1, 4490 und Teile der Grundstücke Nr. 4491, 4492 und 4493 alle KG Zistersdorf. Das gegenständliche Areal weist eine Fläche von rd. 3,2 ha auf und zeigt eine max. Hangneigung von 5 – 10°. Die gegenständlichen Grundstücke werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Geologisch wird der Untergrund des Hanges überwiegend aus feinklastischen Sedimenten (vorw. Tonmergel, Tone, Schluffe und Sande der Molasse des nördlichen Teil des Wiener Beckens aufgebaut, die von jungen eiszeitlichen Löss bzw. Lösslehm überlagert werden. Morphologisch ist der Hang unauffällig, Anzeichen von Bodenbewegungen sowie Vernässungen konnten nicht festgestellt werden.

Schurf 1:
0,00 - 0,70 m: Lösslehm, gelb, trocken, nicht knetbar
0,70 - 2,30 m: Lösslehm, gelb, bergfeucht
2,30 - 3,80 m: Lösslehm, schwach plastisch, bergfeucht

Schurf 2:
0,00 – 0,25 m: Mutterboden
0,25 – 2,00 m: Lösslehm, gelb, trocken
2,00 – 3,50 m: Lösslehm, gelb, bodenfeucht

Schurf 3:
0,00 – 0,30 m: Mutterboden
0,30 – 1,00 m: Lösslehm, gelb, trocken
1,00 – 3,60 m: Lösslehm, gelb, bergfeucht, kaum knetbar

Schurf 4:
0,00 – 0,20 m: Mutterboden
0,20 – 0,80 m: Lösslehm, schwach knetbar, halbfest bis fest
0,80 – 3,50 m: Lösslehm, bergfeucht, ab 3,50 m etwas fester zu graben

Schurf 5:
0,00 – 0,25 m: Mutterboden
0,25 – 0,80 m: Lösslehm, fest, trocken
0,80 – 3,50 m: Lösslehm, bergfeucht, schwach knetbar

Schurf 6:
0,00 – 0,60 m: Mutterboden
0,60 – 3,80 m: Lösslehm, bergfeucht, schwach knetbar

Schurf 7:
0,00 – 0,70 m: Mutterboden
0,70 – 1,60 m: Lösslehm, trocken
1,60 – 3,80 m: Lösslehm, bergfeucht

Die durchgeführten Grabungen zeigen, dass der Untergrund bis zur erreichten Grabtiefe von 3,8 m rel. einheitlich aus schluffig-sandigen Lößlehmen aufgebaut wird. Die Sedimente sind trocken bis bergfeucht und zeigen eine geringe Plastizität. Eine Grundwasserführung konnte nicht festgestellt werden. Der Untergrund ist tragfähig und für eine Bebauung geeignet.
Die Ausführung einer Flachgründung wird empfohlen.
Der Untergrund ist für eine Versickerung von Dach- und Regenwässer nicht geeignet.

Fläche 7

Die Fläche befindet sich im Westen des Bebauten Siedlungsgebiet der Katastralgemeinde Zistersdorf bereits in der KG Windisch Baumgarten auf einem 5°- 10° nach Süden abfallendem Hanggelände und besteht aus den Grundstücken Nr. 1716 – 1732 alle KG Windisch Baumgarten. Das Areal wird derzeit ackerbaulich genutzt. Bergseits und östlich des ca. 4,5 ha großen Areals schließt bereits bebautes Siedlungsgebiet an. Im Süden wird die Fläche durch einen Weg begrenzt.
Das gesamte Gemeindegebiet von Zistersdorf liegt im Bereich des Wiener Beckens, das überwiegend mit fein- bis feinstkörnigen Sedimenten aus der Tertiärzeit aufgefüllt wurde. Die Molassesedimente werden im gegenständlichen Bereich von einer bis zu mehrere Meter mächtigen Lößlehmdecke überlagert.
Morphologisch ist der Hang unauffällig und bildet im Norden eine Mulde im Gelände. Anzeichen von Bodenbewegungen sind nicht zu erkennen. Auch die angrenzenden Häuser zeigen keine Risse und Schäden, die auf Bodenbewegungen zurückzuführen wären.
Zur Feststellung der genauen Untergrundverhältnisse und der Bebaubarkeit wurden folgende Schurfe mit dem Bagger durchgeführt:

Schurf 1:

0,00 – 0,20 m: Mutterboden

0,20 - 3,20 m: Lösslehm, gelb, bergfeucht, nicht knetbar

3,20 – 3,80 m: Lösslehm, rötlich, leicht knetbar, bergfeucht

Schurf 2:

0,00 – 0,20 m: Mutterboden

0,20 – 3,60 m: Lösslehm, trocken – bergfeucht nicht knetbar

Schurf 3:

0,00 – 3,50 m: Lösslehm, trocken – bergfeucht, nicht knetbar

Schurf 4:

0,00 – 3,50 m: Lösslehm, rotbräunlich, nicht knetbar, trocken – bodenfeucht

Schurf 5:

0,00 – 3,50 m: Lösslehm, trocken – bodenfeucht, nicht knetbar

Schurf 6:

0,00 – 3,50 m: Lösslehm, gelb, trocken bis bergfeucht, nicht knetbar

Die durchgeführten Grabungen zeigen, dass der Untergrund bis zur erreichten Grabtiefe von 3,8 m rel. einheitlich aus schluffig-sandigen Lößlehmen aufgebaut wird. Die Sedimente sind trocken bis bergfeucht und zeigen eine geringe Plastizität. Eine Grundwasserführung konnte nicht festgestellt werden. Der Untergrund ist tragfähig und für eine Bebauung geeignet.

Der Untergrund ist nicht für eine Versickerung von Dach- und Regenwässer geeignet.

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Dipl.-Ing. B e r t a g n o l i

NIEDERÖSTERREICH
AMTSSIGNATUR

Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noe.gv.at/amtssignatur

Sonja Rauscher

Von: Rubey Werner (WA3-Mistelbach) [werner.rubey@noel.gv.at]
Gesendet: Donnerstag, 16. Juli 2015 09:04
An: Sonja Rauscher
Betreff: AW: Stellungnahme_Zistersdorf
Anlagen: 3768_001.pdf; 3768_002.pdf

Sehr geehrte Frau DI Rauscher!

Im Hinblick auf die beabsichtigte Umwidmung in der KG Zistersdorf im Bereich des Heurigenlokales Böswirth in BB wird seitens der Abteilung Wasserbau empfohlen die Tiefenlinie in Verlängerung des nordwestlichen Feldweges Richtung südosten frei von Verbauung zu halten, da hier mit dem gesammelten Oberflächenabfluss zu rechnen ist. Diese Tiefenlinie (sh. Beilage) könnte als wasserführende Erschließungsstraße ausgebildet werden. Somit wäre die Vorflut des Oberflächenwasserabflusses weiterhin gegeben.
Bei Beachtung dieser Maßnahme ist aus Sicht der Abteilung Wasserbau keine Hochwassergefährdung auf der beabsichtigten Umwidmungsfläche gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Dipl. Ing. Werner Rubey

Amt der NÖ-Landesregierung
Abteilung Wasserbau
Regionalstelle4-Weinviertel

Wienerstraße 1
2170 Poysdorf

Tel. O2572/9025/10660
Fax.02572/9025/10652

Von: Sonja Rauscher [mailto:rauscher@raum-planung.at]
Gesendet: Mittwoch, 10. Juni 2015 15:24
An: Rubey Werner (WA3-Mistelbach)
Betreff: Stellungnahme_Zistersdorf

Sehr geehrter Herr DI Rubey,

am 5. Mai fand ein Lokalaugenschein mit Ihnen bezüglich der Hangwassergefährdung in der Stadtgemeinde Zistersdorf und in der Gemeinde Sulz im Weinviertel statt.
Für die Gemeinde Sulz haben sie noch vor Ort eine Stellungnahme zu dem untersuchten Gebiet angefertigt.
Zu dem Untersuchungsgebiet in der Stadtgemeinde Zistersdorf (nördlich des bestehenden Heurigens „Böswirth") erhielt die Gemeinde jedoch noch keine Stellungnahme.

Im Hinblick auf die Fertigstellung der Unterlagen für das anstehende Änderungsverfahren erlauben wir uns nachzufragen wann Ihre Stellungnahme vorliegen wird.

Mit freundlichen Grüßen
Sonja Rauscher

*** --- *** --- ***
Raumplanung | Stadtplanung
Dipl.Ing. Barbara Fleischmann

DI Rauscher Sonja

Am Kirchberg 100, A-2262 Stillfried
Tel: 02283/34007 12
Fax: 02283/34007 20
email: buero@raum-planung.at

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

Allgemein

Tiefenlinie ist frei von Verbauung zu halten.
Allenfalls wasserführende Straße

0 M 1:3.876 200 m

Quellen: Land Niederösterreich, BEV
Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit

Erstellt am: 16.07.2015
Bearbeiter:
Abteilung:
Verwendung:
Qualität: 96dpi

Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Urhebers

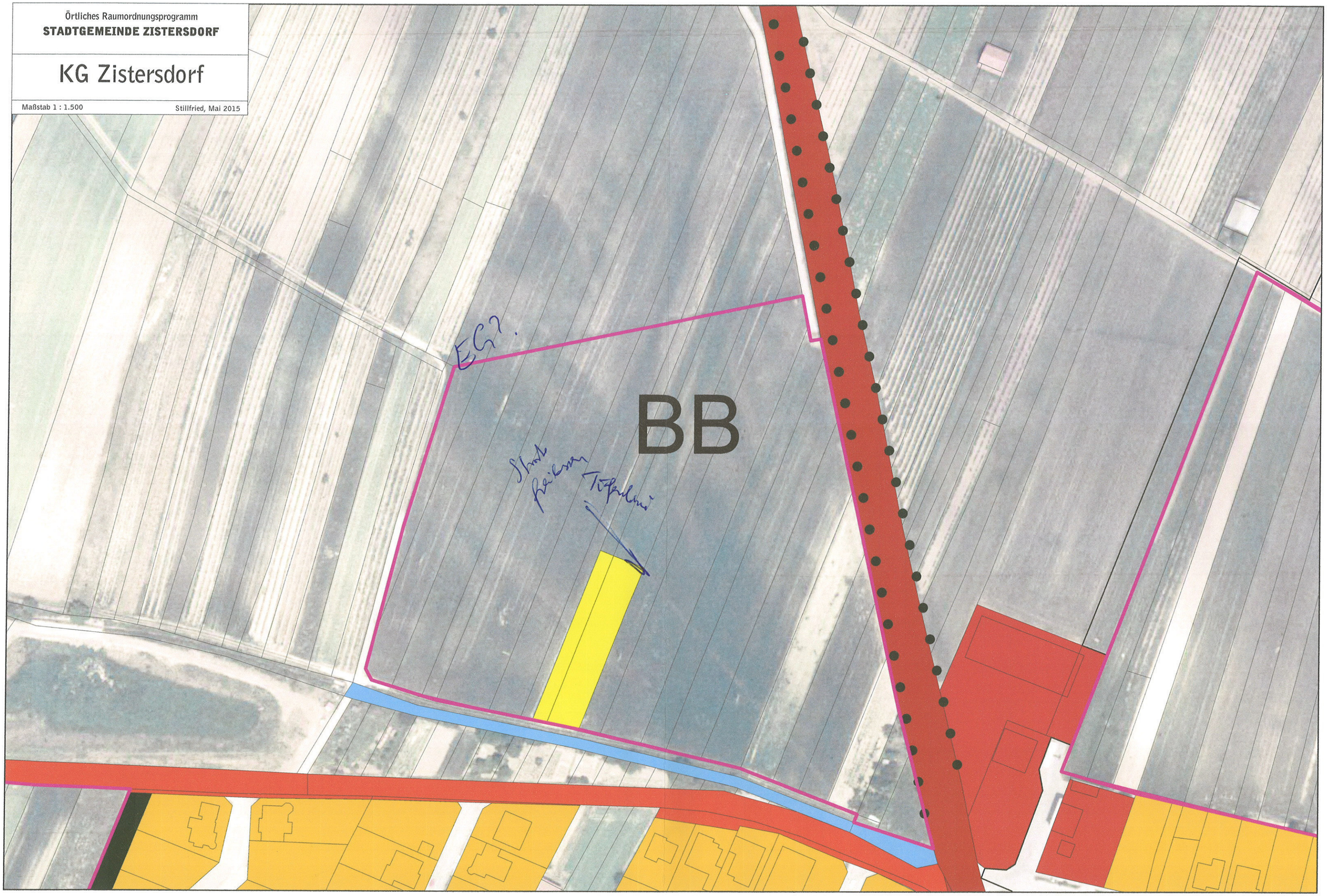
Örtliches Raumordnungsprogramm

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Zistersdorf

Maßstab 1 : 1.500

Stillfried, Mai 2015



Örtliches Raumordnungsprogramm

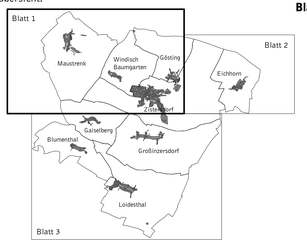
STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Gaiselberg, KG Gösting,
KG Maustrenk, KG Windisch Baumgarten, KG Zistersdorf

Entwicklungskonzept

Blattschnittübersicht:

Blatt 1



Maßstab 1 : 10.000

1 ha

0 200 400 600 800 1000 m

Erhebungsstand: 2014
DKM-Stand: © BEV 2006

Plannummer: 6817
Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:
Raumplanung | Stadtplanung
Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Zivilechnikerin & Akad. Expertin f. Solararchitektur
Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried
Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20
email: office@raum-planung.at

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF
Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

Stillfried, Mai 2016

Beschluss des Gemeinderates:	Genehmigung durch die NÖ Landesregierung:	Kundmachung:
Der Bürgermeister		

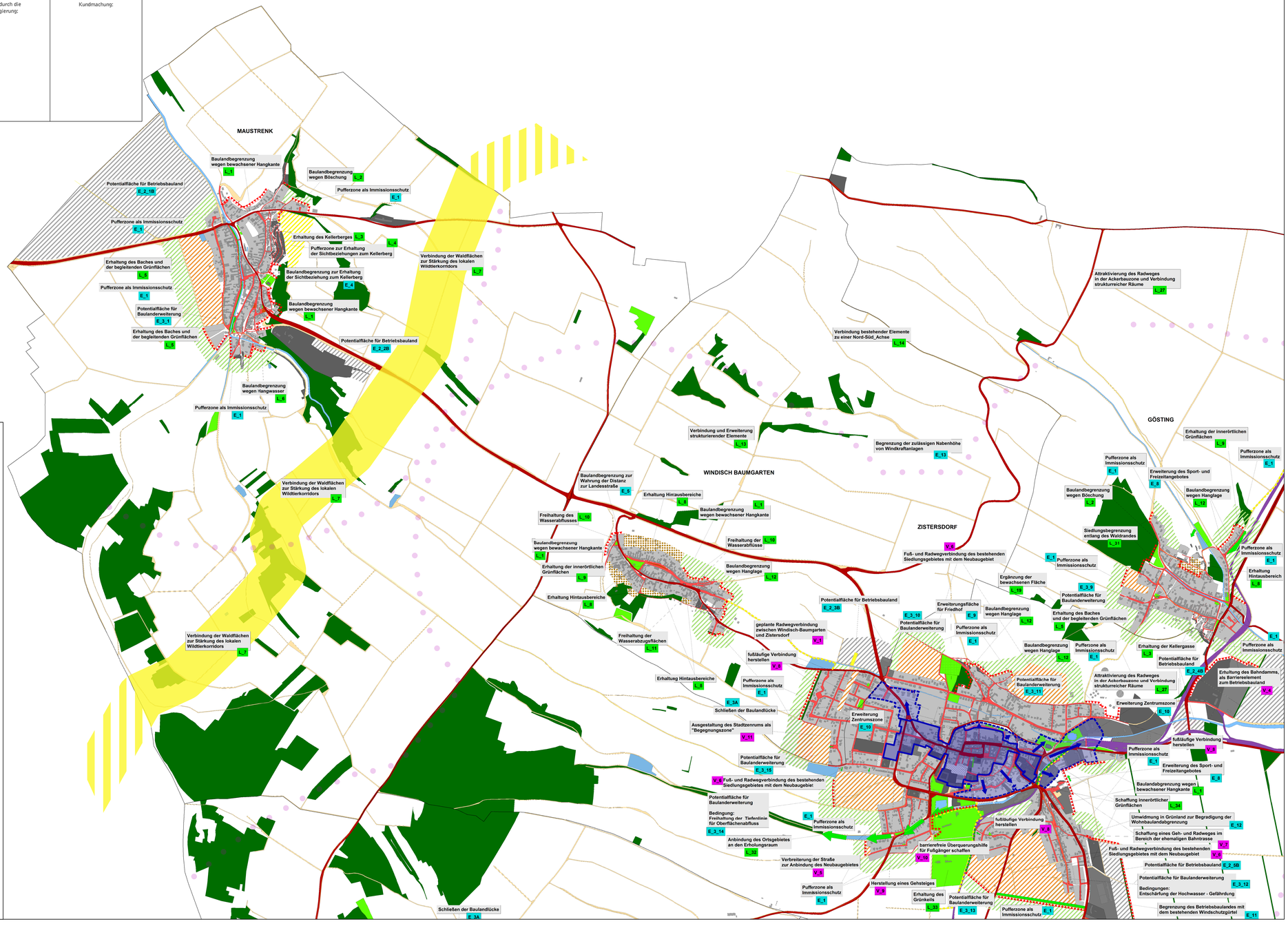
Legende

Bestehende Festlegungen

- lokaler Wildtierkorridor — BOKU, Abeilung Wildbiologie und Jagdwirtschaft (Stand 2015)
- lokaler Wildtierkorridor Verlauf — BOKU, Abeilung Wildbiologie und Jagdwirtschaft (Stand 2015)
- überregionaler Wildtierkorridor — BOKU, Abeilung Wildbiologie und Jagdwirtschaft (Stand 2015)
- überregionaler Wildtierkorridor Verlauf — BOKU, Abeilung Wildbiologie und Jagdwirtschaft (Stand 2015)
- bestehende Zentrumszone — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Hintausbereiche — Naturraum (Stand 2016)
- Zone gemäß § 20 Abs. 3b NÖ Raumordnungsgesetz 2014 — generalisierte Darstellung der äußeren Zonenbegrenzung (Stand 2016)
- bestehende Radwege — lt. Radkarte Weinviertel Ost (Weinviertel Tourismus, Stand 2003)
- Gebäude — BEV DKM (Stand 2012)
- Friedhof — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Waldflächen — BEV DKM (Stand 2012)
- Parkplätze — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Bahnflächen — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Landesstraße — Verkehrsbestand (Stand 2016)
- Innerörtliche Erschließung — Verkehrsbestand (Stand 2016)
- Landwirtschaftliche und sonstige Verkehrsflächen — Verkehrsbestand (Stand 2016)
- Grünland Spielplätze, Sportstätten, Gärtnereien, Parkanlagen — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Wasserflächen/Retentionsflächen — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstellen — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Bauland Sondergebiet — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Wohnbauland — lt. FLWP (Stand April 2015)
- Betriebsbauland — lt. FLWP (Stand April 2015)

Planungsmaßnahmen

- L_5 — Ziele und Maßnahmen Landschaftskonzept
- E_3 — Ziele und Maßnahmen Entwicklungskonzept
- V_4 — Ziele und Maßnahmen Verkehrskonzept
- Erweiterung der Zentrumszone
- örtliche Siedlungsgrenze
- Potentialfläche für Betriebsbaulanderweiterung
- Potentialfläche für Baulanderweiterung
- Pufferzone Immissionsschutz
- Pufferzone Naturraum
- KG-verbindender Radweg
- Erhaltenswerter Naturraum
- innerörtliche Grünverbindung
- innerörtliche Grünfläche



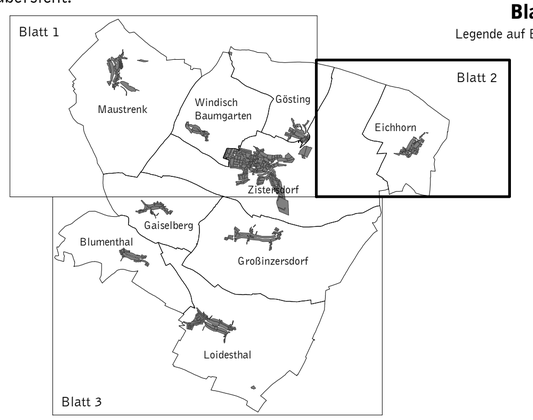
Örtliches Raumordnungsprogramm

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Eichhorn, KG Gösting, KG Zistersdorf

Entwicklungskonzept

Blattschnittübersicht:



Blatt 2

Legende auf Blatt 1

Maßstab 1 : 10.000

1 ha

0 200 400 600 800 1000 m

Erhebungsstand: 2014

DKM-Stand: © BEV 2006

Plannummer: 6818

Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:

Raumplanung | Stadtplanung

Dipl.Ing. Barbara Fleischmann

Ziviltechnikerin & Akad. Expertin f. Solararchitektur

Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried

Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20

email: office@raum-planung.at

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF

Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

Stillfried, Mai 2016

EICHHORN

Verbindung und Erweiterung strukturierender Elemente L_13

V_1 geplante Radwegverbindung zwischen Gösting und Eichhorn

E_1 Pufferzone als Immissionsschutz

Aufwertung des Gewässerbereiches L_29

Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1

Erhaltung Hintausbereich L_8

L_9 Erhaltung der innerörtlichen Grünflächen

Ergänzung der bewachsenen Flächen L_19

Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12

Freihaltung aufgrund Hochwasserabflussgebiet L_30

Pufferzone als Immissionsschutz E_1

Schaffung eines Lärmschutzes entlang der Bahn V_3

Erhaltung Hintausbereich L_8

E_1 Pufferzone als Immissionsschutz

geplante Radwegverbindung zwischen Eichhorn und Zistersdorf V_1

Örtliches Raumordnungsprogramm

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

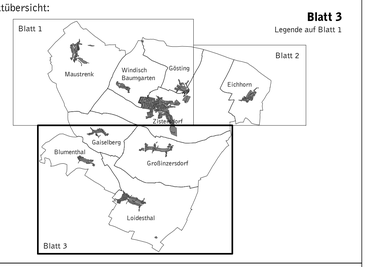
KG Blumenthal, KG Gaiselberg, KG Großinzersdorf,
KG Loidesthal, KG Zistersdorf

Entwicklungskonzept

Blattschnittübersicht:

Blatt 3

Legende auf Blatt 1



Maßstab 1 : 10.000

1 ha

0 200 400 600 800 1000 m

Erhebungsstand: 2014
DKM-Stand: © BEV 2006

Plannummer: 6819
Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:
Raumplanung | Stadtplanung
Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Zivilingenieurin & Akad. Expertin f. Solararchitektur
Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried
Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20
email: office@raum-planung.at

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF
Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

Stillfried, Mai 2016

GAISELBERG
BLUMENTHAL
GROßINZERSDORF
LOIDESTHAL

Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Freihaltung des Wasserabflusses L_10
Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1
Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_3
Erhaltung Böschung L_10
Errichtung eines Fuß- und Radweges zum Friedhof V_2
Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1
Baulandbegrenzung wegen historischem Hausberg L_15
Erhaltung des Kellerberges L_3
Potentialfläche für Baulanderweiterung E_3_2
Pufferzone zur Erhaltung des Hausberges und des Kellerberges L_16
Baulandbegrenzung wegen bestehender Hochwasserabflussrinne L_10
Verbindung zwischen Waldflächen schaffen L_23
Potentialfläche für Baulanderweiterung E_3_3
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Stärkung des überregionalen Wildtierkorridors L_22
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Baulandbegrenzung wegen Hangwasser L_6
Erhaltung Hintausbereiche L_8
Baulandbegrenzung wegen Hangwasser L_6
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Baulandabgrenzung wegen Naturdenkmal L_21
Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1
Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen L_5
Erhaltung Hintausbereiche L_8
Stärkung des überregionalen Wildtierkorridors L_22
Freihaltung des Wasserdurchlaufs L_20
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
geplante Radwegverbindung zwischen Blumenthal und Loidesthal V_1
Schaffung einer innerörtlichen Grünvernetzung L_26
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
E_3_4
Potentialfläche für Baulanderweiterung
Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12
Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen L_5
E_4
Baulandbegrenzung wegen mangelnder Erschließungsmöglichkeiten
Erhaltung Hintausbereiche L_8
E_3_5
Potentialfläche für Baulanderweiterung
Bedingungen:
Die Böschungen im Westen sind zu gestalten und mit standortangepassten Bewuchs als Erosionsschutz zu bepflanzen
Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Pufferzone als Immissionsschutz und Hochwasserabflussfläche L_20
Freihaltung des Wassereinlaufs L_24
Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1
Erhaltung der Kellergasse L_3
Erhaltung Hintausbereiche L_8
Ergänzung der bewachsenen Flächen L_19
Verbindung bestehender Elemente zu einer NS Achse L_14
Attraktivierung des Radweges in der Ackerbauzone und Verbindung strukturreicher Räume L_27
Ergänzung der bewachsenen Flächen L_19
geplante Radwegverbindung zwischen Zistersdorf und Groß-Inzersdorf V_1
Erhaltung der Kellergasse L_3
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Baulandbegrenzung wegen Hanglage E_1
Erhaltung Hintausbereiche L_8
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Erhaltung Hintausbereiche L_8
Freihaltung des Wasserabflusses L_10
E_3_7
für Baulanderweiterung nicht geeignet
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Potentialfläche für Baulanderweiterung E_3_6
Erhaltung Hintausbereiche L_8
Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen L_5
Beschränkung der fingerförmigen Entwicklung auf den Bestand E_7
Freihaltung der Fläche von jeglicher Bebauung, aufgrund des geologischen Gutachtens L_28
Potentialfläche für Baulanderweiterung
Bedingungen:
Berücksichtigung von Meliorationsgebiet und Hangwasser
E_3_8
Begrenzung der zulässigen Nabenhöhe von Windkraftanlagen E_13
Ergänzung der bewachsenen Flächen L_19
Aufwertung des Gewässerbereiches L_25
Pufferzone als Immissionsschutz E_1
Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12
Ergänzung der bewachsenen Flächen L_19
Ergänzung der bewachsenen Flächen L_19

Örtliches Raumordnungsprogramm

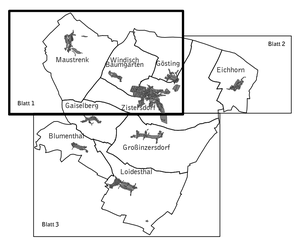
STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Gaiselberg, KG Gösting, KG Maustrenk

KG Windisch Baumgarten, KG Zistersdorf

Verkehrsbestand und Verkehrskonzept

Blattschnittübersicht:



Blatt 1

Legende auf Blatt 2

1 ha

Maßstab 1 : 10.000

0 100 200 300 400 500 m

Erhebungsstand: 2007

DKM-Stand: © BEV 2003

Plannummer: 6853

Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:

Raumplanung | Stadtplanung

Dipl.Ing. Barbara Fleischmann

Ziviltechnikerin & Akad. Expertin f. Solararchitektur

Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried

Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20

email: office@raum-planung.at

Stillfried, Mai 2016

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF

Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

MAUSTRENK

WINDISCH BAUMGARTEN

GÖSTING

ZISTERSDORF

Wien

Mistelbach

Wilfersdorf

Prinzendorf

Neusiedl/Zaya

Neusiedl/Zaya

geplante Radwegverbindung zwischen Windisch-Baumgarten und Zistersdorf V_1

fußläufige Verbindung herstellen V_8

fußläufige Verbindung herstellen V_8

fußläufige Verbindung herstellen V_8

fußläufige Verbindungen herstellen V_8

fußläufige Verbindung herstellen V_8

fußläufige Verbindung herstellen V_8

Fuß- und Radwegverbindung des bestehenden Siedlungsgebietes mit dem Neubaugebiet V_6

Fuß- und Radwegverbindung des bestehenden Siedlungsgebietes mit dem Neubaugebiet V_6

Fuß- und Radwegverbindung des bestehenden Siedlungsgebietes mit dem Neubaugebiet V_6

Fuß- und Radwegverbindung des bestehenden Siedlungsgebietes mit dem Neubaugebiet V_6

Erhaltung des Bahndamms, als Barriereelement zum Betriebsbauland V_4

Herstellung eines Gehsteiges V_9

Verbreiterung der Straße zur Anbindung des Neubaugebietes V_5

barrierefreie Überquerungshilfe für Fußgänger schaffen V_10

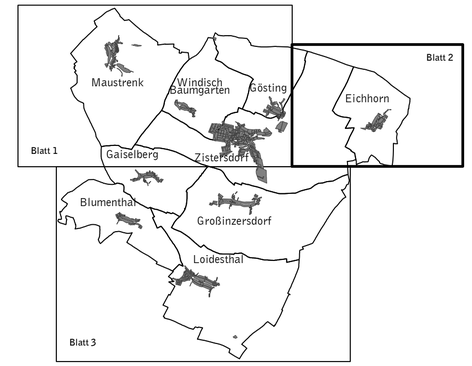
Ausgestaltung des Stadtzentrums als "Begegnungszone" V_11

Schaffung eines Geh- und Radweges im Bereich der ehemaligen Bahntrasse V_7

Örtliches Raumordnungsprogramm
STADTGEMEINDE ZISTERSDORF
KG Gösting, KG Eichhorn, KG Zistersdorf

Verkehrsbestand und Verkehrskonzept

Blattschnittübersicht:



Maßstab 1 : 10.000

1 ha
0 100 200 300 400 500 m

Erhebungsstand: 2007
DKM-Stand: © BEV 2003

Plannummer: 6854
Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:
Raumplanung | Stadtplanung
Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Ziviltechnikerin & Akad. Expertin f. Solararchitektur
Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried
Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20
email: office@raum-planung.at

Stillfried, Mai 2016

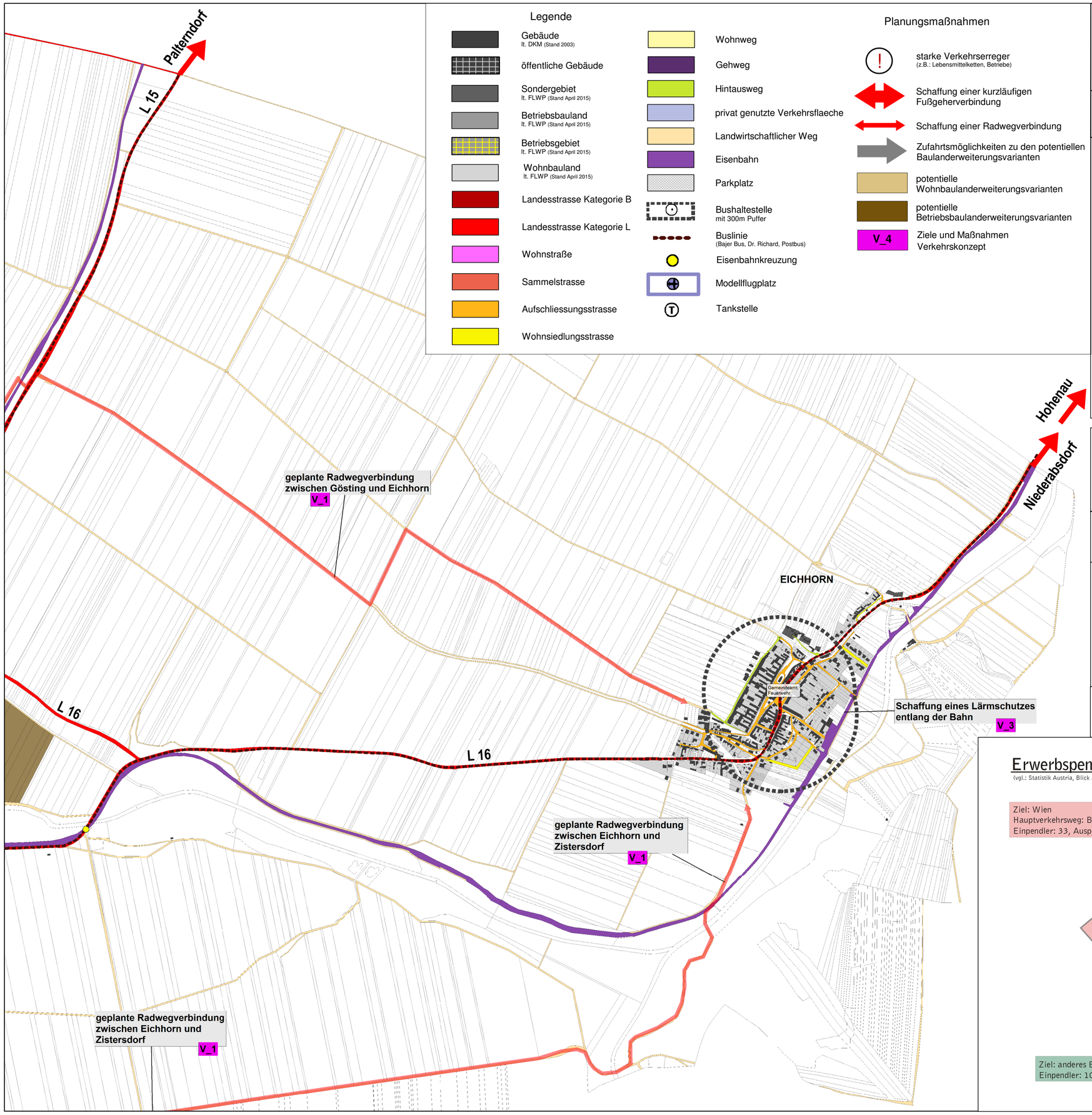
Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF
Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

Legende

- Gebäude (lt. DKM (Stand 2003))
- öffentliche Gebäude
- Sondergebiet (lt. FLWP (Stand April 2015))
- Betriebsbauland (lt. FLWP (Stand April 2015))
- Betriebsgebiet (lt. FLWP (Stand April 2015))
- Wohnbauland (lt. FLWP (Stand April 2015))
- Landesstrasse Kategorie B
- Landesstrasse Kategorie L
- Wohnstraße
- Sammelstrasse
- Aufschliessungsstrasse
- Wohnsiedlungsstrasse
- Wohnweg
- Gehweg
- Hintausweg
- privat genutzte Verkehrsflaeche
- Landwirtschaftlicher Weg
- Eisenbahn
- Parkplatz
- Bushaltestelle (mit 300m Puffer)
- Buslinie (Bajer Bus, Dr. Richard, Postbus)
- Eisenbahnkreuzung
- Modellflugplatz
- Tankstelle

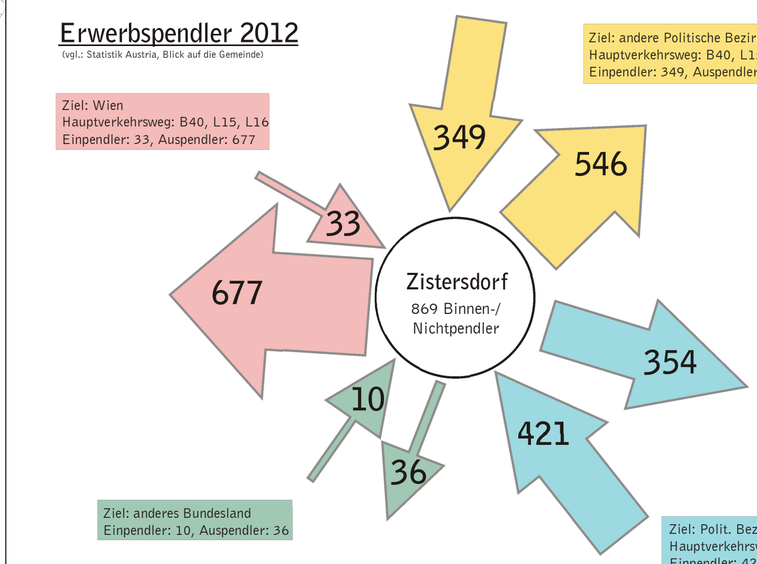
Planungsmaßnahmen

- starke Verkehrserreger (z.B.: Lebensmittelketten, Betriebe)
- Schaffung einer kurzläufigen Fußgeherverbindung
- Schaffung einer Radwegverbindung
- Zufahrtsmöglichkeiten zu den potentiellen Baulanderweiterungsvarianten
- potentielle Wohnbaulanderweiterungsvarianten
- potentielle Betriebsbaulanderweiterungsvarianten
- V_4 Ziele und Maßnahmen Verkehrskonzept



Erwerbspendler 2012

(vgl.: Statistik Austria, Blick auf die Gemeinde)



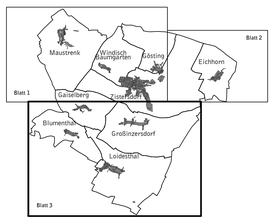
Örtliches Raumordnungsprogramm

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Blumenthal, KG Gaiselberg, KG Großinzersdorf,
KG, Loidesthal, KG Zistersdorf

Verkehrsbestand und Verkehrskonzept

Blattschnittübersicht:



Blatt 3

Legende auf Blatt 2

1 ha

Maßstab 1 : 10.000

0 100 200 300 400 500 m

Erhebungsstand: 2007

DKM-Stand: © BEV 2003

Plannummer: 6848

Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:

Raumplanung | Stadtplanung

Dipl.Ing. Barbara Fleischmann

Ziviltechnikerin & Akad. Expertin f. Solararchitektur

Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried

Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20

email: office@raum-planung.at

Stillfried, Mai 2016

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF

Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

GAISELBERG

BLUMENTHAL

LOIDESTHAL

GROßINZERSDORF

Errichtung eines Fuß- und Radweges zum Friedhof V_2

geplante Radwegverbindung zwischen Gaiselberg und Groß-Inzersdorf V_1

geplante Radwegverbindung zwischen Zistersdorf und Groß-Inzersdorf V_1

geplante Radwegverbindung zwischen Blumenthal und Loidesthal V_1

Mistelbach Kettlasbrunn

L 3039

L 3026

L 16

L 3038

L 15

B 40

Dürnkrut Gänserndorf

Wien Sulz im Weinviertel

Velm-Götzendorf

Gänserndorf

Örtliches Raumordnungsprogramm

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

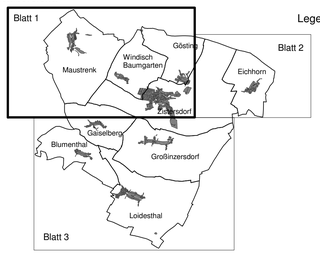
KG Gaiselberg, KG Gösting,
KG Maustrenk, KG Windisch Baumgarten, KG Zistersdorf

Landschaftskonzept

Blattschnittübersicht:

Blatt 1

Legende auf Blatt 2



Maßstab 1 : 10.000

1 ha

0 200 400 600 800 1000 m

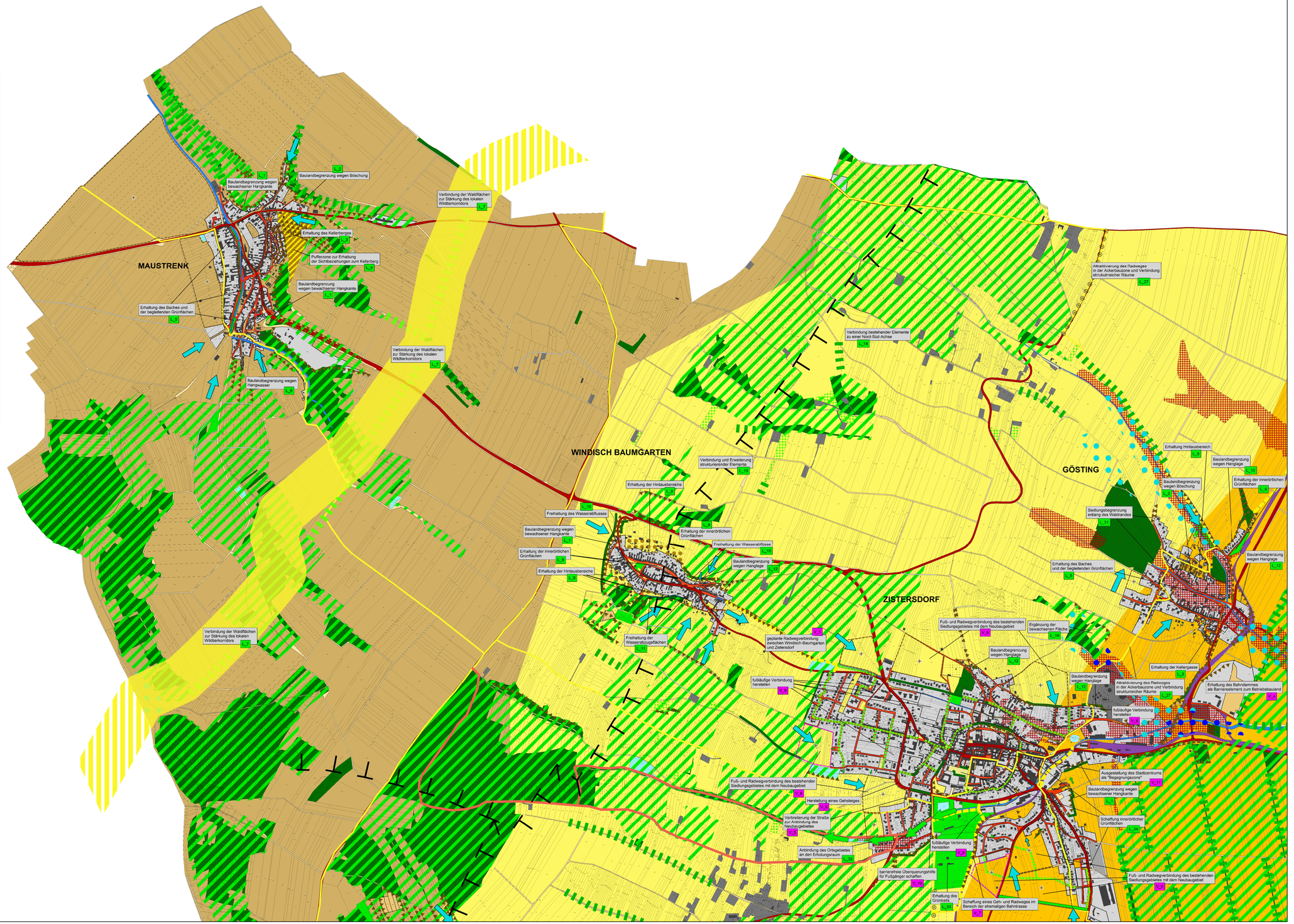
Erhebungsstand: 2007
DKM-Stand: © BEV 2006

Plannummer: 6856
Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:
Raumplanung | Stadtplanung
Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Ziviltechnikerin & Akad. Expertin f. Solararchitektur
Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried
Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20
email: office@raum-planung.at

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF
Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

Stillfried, Mai 2016



Legende

relevante naturräumliche Strukturen

- strukturreicher Landschaftsraum
- erhaltenswerter Landschaftsteil
- Grünachse
- innerörtliche Grünverbindung
- Waldfläche
- Weingärten
- Böschung
- Verkehrsgrün
- Christbaumkultur
- Freizeitflächen
- begrünte Fächen, Gärten
- Koppelfläche
- Ödland
  lt. FLWP (Stand: April 2015)
- Motorcross
  lt. FLWP (Stand: April 2015)
- Gewässer
  lt. DKM (2006)

Naturschutzrelevante Vorgaben

- lokaler Wildtierkorridor
  BOKU, Abeilung Wildbiologie und Jagdwirtschaft (Stand: 2015)
- lokaler Wildtierkorridor Verlauf
  BOKU, Abeilung Wildbiologie und Jagdwirtschaft (Stand: 2015)
- überregionaler Wildtierkorridor
  BOKU, Abeilung Wildbiologie und Jagdwirtschaft (Stand: 2015)
- überregionaler Wildtierkorridor Verlauf
  BOKU, Abeilung Wildbiologie und Jagdwirtschaft (Stand: 2015)
- Naturdenkmal (ND)
  (Quelle: NöLareg, Homepage, Mai 2016)
- Region Zistersdorfer Hügelland
  lt. NÖ Naturschutzkonzept (Stand 2010)
- Region Ladendorfer Hügelland
  lt. NÖ Naturschutzkonzept (Stand 2010)
- Region Gaweinsthaler Hügelland
  lt. NÖ Naturschutzkonzept (Stand 2010)

Naturgefahren/Schutzbauten

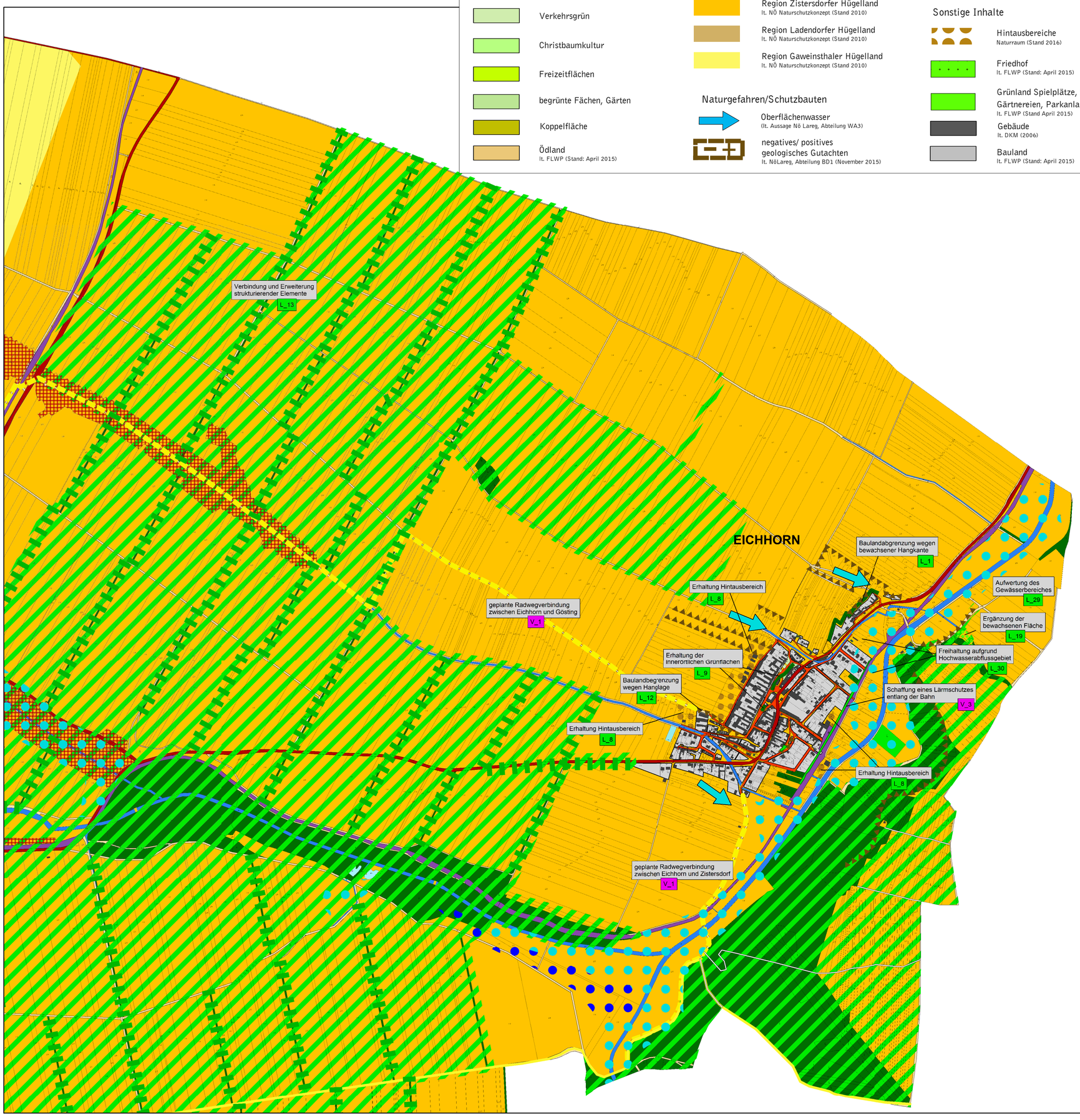
- Oberflächenwasser
  (lt. Aussage Nö Lareg, Abteilung WA3)
- negatives/ positives geologisches Gutachten
  lt. NöLareg, Abteilung BD1 (November 2015)
- negatives/ positives geologisches Gutachten (mit Baggerschürfe)
  lt. NöLareg, Abteilung BD1 (November 2015)
- mäßig feucht
  Stufe 9, Wasserverhältnisse, digitale Bodenkarte Österreich (Stand 2015)
- feucht
  Stufe 11, Wasserverhältnisse, digitale Bodenkarte Österreich (Stand 2015)
- Bruchlinie
  lt. Geologischer Bundesanstalt, Geologische Bundesländerkarte (Abfrage Mai 2016)
- Retentionsbecken
  lt. DKM (2006)
- Meliorationsgebiet
  (Quelle: NöGeoshop, Entwässerungs-genossenschaft, Abfrage: April 2016)
- Stützmauer

Sonstige Inhalte

- Hintausbereiche
  Naturraum (Stand 2016)
- Friedhof
  lt. FLWP (Stand: April 2015)
- Grünland Spielplätze, Sportstätten, Gärtnereien, Parkanlagen
  lt. FLWP (Stand April 2015)
- Gebäude
  lt. DKM (2006)
- Bauland
  lt. FLWP (Stand: April 2015)
- Lagerplatz
  lt. FLWP (Stand: April 2015)
- Anlagen für Kohlenwasserstoffgewinn
- Kläranlage
  lt. FLWP (Stand: April 2015)
- Parkplätze
  lt. FLWP (Stand April 2015)
- Bahnflächen
  lt. FLWP (Stand April 2015)
- Landesstraße
  Verkehrsbestand (Stand 2016)
- Innerörtliche Erschließung
  Verkehrsbestand (Stand 2016)
- Landwirtschaftliche und sonstige Verkehrsflächen
  Verkehrsbestand (Stand 2016)
- Radweg
  Verkehrsbestand (Stand 2016)

Planungsmaßnahmen

- L_5 — Ziele und Maßnahmen Landschaftskonzept
- V_4 — Ziele und Maßnahmen Verkehrskonzept
- geplante Grünverbindung
- geplanter Walkingweg
- geplante innerörtliche Grünverbindung
- vorgesehene Aufforstung
- geplanter Radweg
- optische Funktion
- innerörtlicher Grünzug
- Pufferzone Naturraum



Örtliches Raumordnungsprogramm

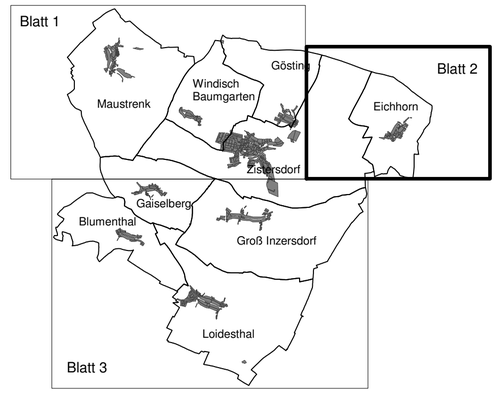
STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

KG Gösting, KG Eichhorn,
KG Zistersdorf

Landschaftskonzept

Blattschnittübersicht:

Blatt 2



Maßstab 1 : 10.000

1 ha

0 200 400 600 800 1000 m

Erhebungsstand: 2007
DKM-Stand: © BEV 2006

Plannummer: 6857
Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:
Raumplanung | Stadtplanung
Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Ziviltechnikerin & Akad. Expertin f. Solararchitektur
Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried
Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20
email: office@raum-planung.at

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF
Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

Stillfried, Mai 2016

GAISELBERG

BLUMENTHAL

GROßINZERSDORF

LOIDESTHAL

Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1

Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_2

Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_3

Baulandbegrenzung wegen historischem Hausberg L_4

Pufferzone zur Erhaltung des Hausberges und der Kellerberges L_14

Verbindung zwischen Waldflächen schaffen L_15

Stärkung des überregionalen Wildtierkorridors L_29

Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1

Stärkung des überregionalen Wildtierkorridors L_29

Freihaltung des Wasserabflusses L_10

Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_3

Erhaltung der Böschung L_17

Errichtung eines Fuß- und Radweges zum Friedhof V_2

Erhaltung des Kellerberges L_5

Baulandbegrenzung wegen bestehender Hochwasserabflussrinne L_13

geplante Radwegverbindung zwischen Groß-Inzersdorf und Gaiselberg V_4

Baulandbegrenzung wegen Hangwasser L_6

Erhaltung der Hintausbereiche L_8

Erhaltung des Baches und der innerörtlichen begleitenden Grünflächen L_9

Baulandbegrenzung wegen Naturdenkmal L_11

Freihaltung des Wasserdurchlaufes L_25

geplante Radwegverbindung zwischen Blumenthal und Loidesthal V_3

Ergänzung der bewachsenen Flächen L_18

Attraktivierung des Radweges in der Ackerbauzone und Verbindung strukturreicher Räume L_27

geplante Radwegverbindung zwischen Zistersdorf und Groß-Inzersdorf V_1

Erhaltung der Kellergasse L_7

Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen L_9

Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12

Freihaltung des Wasserabflusses L_10

Freihaltung der Fläche von jeglicher Bebauung, auffüllung des geologischen Gutachtens L_26

Ergänzung der bewachsenen Flächen L_18

Aufwertung des Gewässerbereichs L_28

Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12

Ergänzung der bewachsenen Flächen L_18

Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12

Erhaltung der Hintausbereiche L_8

Attraktivierung des Radwegs in der Ackerbauzone und Verbindung strukturreicher Räume L_27

Schaffung einer innerörtlichen Grünvernetzung L_16

Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12

Erhaltung des Baches und der begleitenden Grünflächen L_9

Baulandbegrenzung wegen Hanglage L_12

Ergänzung der bewachsenen Flächen L_18

Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1

Pufferzone als Immissionsschutz und Hochwasserabflussfläche L_24

Freihaltung des Wassereinlaufes L_24

Erhaltung der Hintausbereiche L_8

Baulandbegrenzung wegen bewachsener Hangkante L_1

Erhaltung der Kellergasse L_7

Verbindung bestehender Elemente zu einer NS Achse L_14

Örtliches Raumordnungsprogramm

STADTGEMEINDE ZISTERSDORF

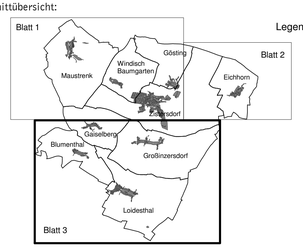
KG Blumenthal, KG Gaiselberg, KG Großinzersdorf, KG Loidesthal, KG Zistersdorf

Landschaftskonzept

Blattschnittübersicht:

Blatt 3

Legende auf Blatt 2



Maßstab 1 : 10.000

1 ha

0 200 400 600 800 1000 m

Erhebungsstand: 2007

DKM-Stand: © BEV 2006

Plannummer: 6858

Bearbeiter: DI S. Rauscher

Planverfasser:
Raumplanung | Stadtplanung
Dipl.Ing. Barbara Fleischmann
Zivilingenieurin & Akad. Experte f. Solararchitektur
Am Kirchberg 100 | A-2262 Stillfried
Tel.: 0043 | (0) 2283 34007 | Fax: -20
email: office@raum-planung.at

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 idgF
Niederösterreichische Planzeichenverordnung 2002 idgF

Stillfried, Mai 2016