

**GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING**  
**ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM**  
**(10. Änderung)**  
**BESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom ....., Top ....., folgende

**V E R O R D N U N G**

**I. Örtliches Raumordnungsprogramm**

*§1 wird umbenannt in §1 Örtliches Raumordnungsprogramm und wird ersetzt durch:*

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit das Örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Zeiselmauer und KG Wolfpassing (10. Änderung) dahingehend abgeändert, dass ein Örtliches Entwicklungskonzept in das Örtliche Raumordnungsprogramm eingebunden und die Verordnung des Örtlichen Raumordnungsprogramms abgeändert wird.

**II. Allgemeine Einsichtnahme**

*§3 entfällt*

*§4 wird umbenannt in §2 Allgemeine Einsichtnahme und wird ersetzt durch:*

Die von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH verfasste Plandarstellung zum Flächenwidmungsplan (M:1:5.000) bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Die von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G14082/EK10 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**III. Aufschließungszone**

*§5 wird umbenannt in §3 Aufschließungszone und die Freigabebedingungen zur BW-A18 werden gestrichen. Der Text wird dementsprechend ersetzt durch:*

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone **BW-A12** zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Die von der Widmung betroffenen Grundstücke bzw. deren Eigentümer müssen einen für diese örtliche Lage entsprechenden Teilungsentwurf eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorlegen, um insbesondere keine unbebaubaren Restflächen entstehen zu lassen.
- Es müssen für mindestens 40% der Grundstücke schriftliche Ansuchen bezüglich einer Bauplatzerklärung vorliegen.

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone **BW-A16** zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Die von der Widmung betroffenen Grundstücke bzw. deren Eigentümer müssen einen für diese örtliche Lage entsprechenden Teilungsentwurf eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungstechnik vorlegen, um bei zukünftigen Grundabteilungen keine unbebaubaren Restflächen entstehen zu lassen.

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone **BB-A2** zur Grundteilung und Bebauung werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Vorliegen eines Teilungsentwurfes eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, unter Berücksichtigung der Grundeigentumsverhältnisse.
- Vorliegen eines Gutachtens über ausreichende Maßnahmen bezüglich des Emmissions-schutzes gegenüber dem bestehenden "Geb", sowie Anlage des in diesem Bereich gewidmeten Grüngürtels (Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen).

Die Aufschließungszone **BB-A4** wird freigegeben wenn/bei:

- 1) Vorliegen eines, von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen angefertigten Teilungsentwurfes für die gesamte Aufschließungszone BB-A4.
- 2) Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer zu diesem Teilungsentwurf.
- 3) die Flächen der BB-A3 und BB-A3-55dBA zu 60 Prozent bereits bebaut sind oder um Baugenehmigung für die Errichtung von Betriebsobjekten angesucht wurde.
- 4) für Teilbereiche diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufschließungszone auch teilweise freigegeben werden.

Die Aufschließungszone B-A4 muss nicht vor der BB-A5 oder BB-A5-dBA freigegeben werden.

Die Aufschließungszone **BB-A5 und BB-A5-55dBA** wird freigegeben wenn/bei:

- 1) Vorliegen eines, von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen angefertigten Teilungsentwurfes für die gesamten Flächen der Aufschließungszonen BB-A5 und BB-A5-55dBA.
- 2) Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer zu diesem Teilungsentwurf.
- 3) die Flächen der BB-A3 und BB-A3-55dBA zu 60 Prozent bereits bebaut sind oder um Baugenehmigung für die Errichtung von Betriebsobjekten angesucht wurde.
- 4) für Teilbereiche diese Bedingungen erfüllt sind, kann die Aufschließungszone auch teilweise freigegeben werden.

#### **IV. Ziele und Maßnahmen Örtliches Entwicklungskonzept**

*§2 wird umbenannt in §4 Ziele und Maßnahmen Örtliches Entwicklungskonzept und wird ersetzt durch:*

Die Gemeinde verfolgt gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Ziele / Maßnahmen:

	Ziele	Maßnahmen	
	Aufgrund der Leitziele des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 und der Ergebnisse der Grundlagenforschung und -analyse werden nachstehende Ziele und Maßnahmen festgelegt:		
	<b>BEVÖLKERUNG</b>		
Z.B1	Aufgrund der hohen Lagegunst (naturräumliche Gegebenheiten, Verkehrsanbindung, Nähe zu Wien) und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung in der Region ist langfristig von einem Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen. Bis zum Jahr 2035 ist mit rund 2.600 Einwohnern (Hauptwohnsitze) zu rechnen. Die Gemeinde strebt langfristig ein moderates, smartes Bevölkerungswachstum an.	Sämtliche raumrelevante Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) sind auf die zu erwartende bzw. angestrebte Bevölkerungszahl abzustimmen. Ausgehend von den menschlichen Grundbedürfnissen und den von diesen abgeleiteten Folgebedürfnissen ist unter Bedachtnahme auf - die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der natürlichen Lebensgrundlagen des Raumes, - die aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten gebotenen Möglichkeiten, - die gesellschaftlichen Gegebenheiten und deren Wandel, der Gemeinderaum bestmöglich zu nutzen und als Daseinsraum der Bevölkerung lebenserhaltend, lebensfördernd und lebenswert zu gestalten.	M.B1
	<b>FUNKTIONEN / FUNKTIONALE GLIEDERUNG</b>		
Z.F1	Ausbau der gesamten Gemeinde entsprechend der natürlichen und strukturellen Eignung sowie der bisherigen dynamischen Entwicklung als Wohn-, Agrar- und Gewerbestandort. Funktionale Gliederung der Katastralgemeinden: - KG Zeiselmauer: Zentrale Einrichtungen (Z), Wohnen (W), Agrarische Nutzung (A), Betriebe (B) - KG Wolfpassing: Wohnen (W), Agrarische Nutzung (A)	Abstimmen sämtlicher raumrelevanter Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) auf die angestrebte funktionale Gliederung nach Siedlungsgebieten.	M.F1
	<b>SIEDLUNGSWESEN</b>		
Z.S1	Entwicklung des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung des Bevölkerungsziels („smartes Wachstum“);	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung und Widmung von Wohnbauland in Abhängigkeit von Baulandverfügbarkeit und Bedarf</li> </ul>	M.S1
Z.S2	Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven und Leerstände in den einzelnen Ortsgebieten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monitoring über die Entwicklung der Wohnbaulandreserven/Leerstände und deren Verfügbarkeit</li> <li>Maßnahmen zur Mobilisierung von Baulandreserven und Aufschließungszonen im Wohnbauland</li> <li>Maßnahmen zur Aktivierung der Leerstände (Gebäude) im Wohnbauland</li> </ul>	M.S2
Z.S3	Entwicklung der Siedlungsstruktur mit dem Schwerpunkt Innenentwicklung vor Außenentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage: <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung historischer Ortskerne, traditioneller Siedlungsstruktur und des dörflichen Charakters; Wahrung des Ortsbildes;</li> <li>Vermeiden von Nutzungskonflikten; Berücksichtigung historischer, ortsbildprägender Siedlungsteile bei der Baulandwidmung;</li> <li>Schaffung von klaren Grenzen – Lücken füllen;</li> <li>Sicherung des strukturellen Charakters der Bebauung im Gemeindegebiet;</li> <li>Nutzen der bereits bestehenden Infrastruktur bei der Siedlungsentwicklung;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Einzugsbereiches von öffentlichen Verkehrsmitteln;</li> <li>Qualitätsvolle Nachverdichtungen in geeigneten, Bereichen im zentralen Ortsgebiet;</li> <li>Definition von Eignungsbereichen für verdichteten Wohnbau;</li> <li>Regelung der angestrebten strukturellen Entwicklung einzelner Siedlungsbereiche durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan;</li> <li>Sicherung des Ortsbildes im Altort durch Festlegungen im Bebauungsplan</li> <li>Beschränkung der Wohneinheiten zur Sicherung des strukturellen Charakters der Siedlungsbereiche;</li> </ul>	M.S3
Z.S4	Schaffung eines ausgewogenen Angebotes von Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leistbares Wohnen für die junge Generation</li> <li>Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung</li> </ul>	M.S4
Z.S5	Erhaltung einer klaren Siedlungsgrenze am westlichen Ortsrand: Im westlichen Siedlungsgebiet besteht bereits ein geradliniger Abschluss des Baulandes, hier soll keine Erweiterung Richtung Westen erfolgen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung einer Siedlungsgrenze der Gemeinde</li> <li>Die Widmung von Wohnbauland oder Betriebsbauland ist über diese Grenze hinaus nicht zulässig.</li> </ul>	M.S5

Z.S6	<p><u>Erweiterungsgebiet 1: Siedlungserweiterung nördlich Römergasse:</u>          Baulandbereich für lockere und leicht verdichtete Wohnbauformen Priorität II          Umsetzung erst nach überwiegender Mobilisierung/Bebauung der noch angrenzenden unbebauten Baulandflächen          Schaffung eines geschlossenen, klar abgegrenzten Siedlungsraums</p>	<p>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  <u>Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses</li> <li>○ Sicherung einer bedarfsabhängigen, schrittweisen Entwicklung</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul>	M.S6
Z.S8	<p><u>Erweiterungsgebiet 2: Siedlungserweiterung östlich Volkergasse/südlich der Bahntrasse:</u>          Baulandbereich für den verdichten Wohnbau Priorität III.</p>	<p>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  <u>Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Sicherung der Fuß-Radwegverbindung entlang der Bahn</li> <li>○ Schaffung eines Lärmschutzes - Konzept zur Sicherung einer lärmschutzoptimierten Bebauung</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses;</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der lärmschutzoptimierten Bebauung</li> </ul>	M.S8
Z.S9	<p><u>Erweiterungsgebiet 3: Siedlungserweiterung östlich Etzelgasse/nördlich Türkenstraße:</u>          Baulandbereich für den verdichte Wohnbauformen Priorität III.</p>	<p>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  <u>Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Fläche kann erst entwickelt werden, wenn die Erweiterungsfläche 2 (S8) umgesetzt wurde.</li> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Konzept/Umsetzung einer lärmschutzoptimierten Bebauung im südlichen Anschluss</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul>	M.S9
Z.S10	<p><u>Erweiterungsgebiet 4: Siedlungserweiterung südlich Kriemhildengasse/Siegfriedgasse:</u>          Baulandbereich für lockere und leicht verdichtete Wohnbauformen Priorität II          Umsetzung erst nach überwiegender Mobilisierung/Bebauung der noch angrenzenden unbebauten Baulandflächen          Schaffung eines geschlossenen, klar abgegrenzten Siedlungsraums</p>	<p>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  <u>Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses</li> <li>○ Sicherung einer bedarfsabhängigen, schrittweisen Entwicklung</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul>	M.S10

Z.S11	<p><u>Erweiterungsgebiet 5: Siedlungserweiterung westlich Korngasse/nördlich Feldgasse:</u> Baulandbereich für lockere und leicht verdichtete Wohnbauformen Priorität I Umsetzung erst nach überwiegender Mobilisierung/Bebauung der noch angrenzenden unbebauten Baulandflächen Schaffung eines geschlossenen, klar abgegrenzten Siedlungsraums</p>	<p>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche; <u>Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Einbindung einer Radwegverbindung in die Planungen</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses</li> <li>○ Sicherung einer bedarfsabhängigen, schrittweisen Entwicklung</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul>	M.S11
Z.S12	<p><u>Erweiterungsgebiet 6: Siedlungserweiterung westlich Korngasse/nördlich Ähregasse/Getreidegasse:</u> Baulandbereich für lockere und leicht verdichtete Wohnbauformen Priorität III Schaffung eines geschlossenen, klar abgegrenzten Siedlungsraums</p>	<p>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche; <u>Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Einbindung einer Radwegverbindung in die Planungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses</li> <li>○ Sicherung einer bedarfsabhängigen, schrittweisen Entwicklung</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul>	M.S12
Z.S16	<p><u>Erweiterungsgebiet 7: Siedlungserweiterung westlich Siegmundgasse/Burgundgasse/Albrichgasse:</u> Baulandbereich für lockere und leicht verdichtete Wohnbauformen Priorität I Schaffung eines geschlossenen, klar abgegrenzten Siedlungsraums</p>	<p>Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche; <u>Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Sicherung und Erhalt des Grünbereich im Anschluss an den Graben</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul>	M.S16
<b>ARBEIT UND WIRTSCHAFT</b>			
Z.W1	Erhalt und Ausbau der Betriebe und des lokalen Arbeitsplatzangebotes, insbesondere im Handels- und Dienstleistungssektor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der der Entwicklung der bestehende Betriebe im Gemeindegebiet durch Berücksichtigung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan</li> <li>• Schaffung von guten Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe</li> </ul>	M.W1
Z.W2	Sicherung des Ortszentrums von Zeiselmauer als Versorgungszentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bündelung von sozialen und öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen in geeigneten, Bereichen im zentralen Ortsgebiet;</li> <li>• Sicherung der angestrebten strukturellen Entwicklung des Zentrums durch Festlegungen im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan;</li> <li>• Entwicklung zentraler Versorgungseinrichtung prüfen (Nahversorgung)</li> </ul>	M.W2
Z.W3	Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven im Betriebsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitoring über die Entwicklung der Betriebsbaulandreserven/Leerstände und deren Verfügbarkeit</li> <li>• Maßnahmen zur Mobilisierung von Baulandreserven und Aufschließungszonen im Betriebsgebiet</li> </ul>	M.W3
Z.W4	Anpassung der Widmungsarten an die angestrebte Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der angestrebten strukturellen Entwicklung des Betriebsgebietes durch Festlegungen der passenden Widmungsarten im Flächenwidmungsplan;</li> </ul>	M.W4

Z.W5	Erweiterungsoption Betriebsstandort: Betriebsstandort südlich B 14/Theodor-Weippl-Gasse: Eignungsbereich für die Ansiedlung von Betrieben an der B14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche; <u>Widmen von Betriebsbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul> </li> </ul>	M.W5
Z.W6	Erweiterungsoption Versorgungseinrichtung: Versorgungseinrichtung südlich B 14/ westlich Gebirgsweg: Eignungsbereich für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen an der B14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche; <u>Widmen von Betriebsbauland unter folgenden Voraussetzungen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen (Baulandvertrag)</li> <li>○ Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen</li> <li>○ Prüfung der Artenschutzverträglichkeit im Widmungsfall</li> <li>○ Sicherstellung der technischen Infrastruktur</li> <li>○ Erstellung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzepts unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsflusses</li> <li>○ Erstellung eines Bebauungsplanes</li> </ul> </li> </ul>	M.W6
Z.W7	Erhaltung und Verbesserung des Nahversorgungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Eignungsstandorten für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben im Gemeindegebiet durch Berücksichtigung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan</li> <li>• Schaffung von guten Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben</li> </ul>	M.W7
Z.W8	Förderung und Vermarktung der lokalen Wirtschaft durch Nutzung regionaler Potentiale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezielte Förderung von betrieblicher Kooperation,</li> <li>• Direktvermarktung, regionale Markenbildung und Produktion einheimischer Produkte durch Setzen von Maßnahmen im wirtschaftlichen Bereich.</li> </ul>	M.W8
Z.W9	Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von wertvollen landwirtschaftlicher Produktionsflächen von anderen Nutzungen;</li> <li>• Bewusstseinsbildung über die Bedeutung des Landwirts als Landschaftspfleger;</li> <li>• Prüfen von Nutzungsprioritäten im Falle von (insbesondere großflächigen) Baulandausweisungen in Gebieten mit hoher Bodenbonität.</li> </ul>	M.W9
<b>NATURRAUM UND UMWELT</b>			
Z.N1	Sicherstellung eines intakten Naturraums	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalten und Pflege der Naturlandschaft</li> <li>• Erhalt von Flurgehölzen, Bäumen, Baumgruppen im lw. genutzten Bereich</li> <li>• Erhalt der bestehenden Schottergrube</li> </ul>	M.N1
Z.N2	Erhaltung der landschaftlich wertvollen Bereiche Schutz des regionstypischen Landschaftsbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünstrukturen des Auwaldes sichern</li> <li>• Grünstrukturen Wienerwald sichern</li> <li>• Sicherung der landwirtschaftlichen Strukturen</li> <li>• Sicherung von Grünverbindungen</li> <li>• Vernetzung von Landschaftselementen</li> </ul>	M.N2
Z.N3	Freihaltung von Flächen von Bebauung zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten der der landwirtschaftlichen Hangflächen im Bereich des Wienerwaldes (südlich der Siedlungsgrenze) durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche vor einer Bebauung.</li> </ul>	M.N3
Z.N4	Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der innerörtlichen Grün- und Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Ausbau der Straßenbegrünung, und der Begrünung des öffentlichen Raumes soweit aus Platzgründen möglich</li> <li>• Sicherung eines hohen Grünanteils im Bauland</li> <li>• Sicherung der innerörtlichen Grün- und Freiräume</li> <li>• bedarfsgerechte Berücksichtigung von ausreichend Grün- und Freiräumen bei zukünftigen Siedlungserweiterungen</li> </ul>	M.N4
Z.N5	Verbesserung des Hochwasserschutzes und der Beeinträchtigungen durch Gefahrenzonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Maßnahmen Verbesserung des Hochwasserschutzes</li> <li>• Prüfung von Maßnahmen zur Sicherung der Gefahrenzonen</li> <li>• Berücksichtigung von Gefährdungsbereichen durch Hangwässer</li> <li>• Sicherung von Flächen für allfällige Retentionsmaßnahmen</li> </ul>	M.N5
Z.N6	Berücksichtigung von Geologie und Umweltfaktoren bei der Entwicklung des Gemeindegebietes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der rutschgefährdeten Bereichen im Wienerwald</li> <li>• Berücksichtigung der Lärmemissionen von Bahn und B14</li> </ul>	M.N6

FREIZEIT UND ERHOLUNG, TOURISMUS			
Z.E1	Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Freizeit- und Erholungseinrichtungen für alle Generationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen</li> <li>• Sicherung der innerörtlichen Spielplätze</li> <li>• bedarfsgerechte Berücksichtigung von Freizeit und Erholungsflächen bei zukünftigen Siedlungserweiterungen</li> </ul>	M.E1
Z.E2	Erhaltung und weiterer Ausbau des bestehenden freizeit- und erholungsgebundenen Rad- und Fußwegesnetzes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalten von Wegstrukturen (Rad-, Fuß-, Wanderwege, etc.);</li> <li>• Ergänzung und Ausbau von weiteren Radwegverbindungen;</li> <li>• Schaffung von Querungsmöglichkeiten im Bereich des Hauptdammes;</li> <li>• Verbindung der Ausflugsziele, Freizeiteinrichtungen, Sportstätten und weiteren öffentlichen Einrichtungen durch Fuß- und Radwege;</li> <li>• Naherholungsfunktion der Themenwege ausbauen;</li> </ul>	M.E2
Z.E3	Ausbau des touristischen Potentials in der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung der Anbindung an den Donauradweg;</li> <li>• Forcieren des Ausflugstourismus;</li> <li>• Ausbau der touristischen Vermarktung der Römischen Geschichte;</li> <li>• Gemeinde als Teil des Donaulimes platzieren;</li> </ul>	M.E3
Z.E4	Ausbau des gastronomischen Angebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des gastronomischen Angebotes;</li> <li>• Erhalt/Ansiedlung von Gastronomiebetrieben;</li> </ul>	M.E4
Z.E5	Ausbau des Übernachtungsangebotes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung des Übernachtungsangebotes;</li> <li>• Ansiedlung von Übernachtungsbetrieben;</li> </ul>	M.E5
VERKEHR			
Z.V1	Erhöhung des Anteils des Öffentlichen Verkehrs am ModalSplit Erhaltung und Verbesserung des Angebots im öffentlichen Verkehr (ÖV).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbessern der Attraktivität des Bahnhofs als wichtiger Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr</li> <li>• Bedarfsabhängiger Ausbau der Park&amp;Ride Anlage beim Bahnhof</li> <li>• Keine Unterführungen im Bereich von Bahnübergängen zur Sicherung einer barrierefreien Querungsmöglichkeit im Sinne des Konzeptes der kurzen Wege</li> <li>• Förderung von Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs bzw. zur Verbesserung des Modal-Split.</li> <li>• Information und Bewusstseinsbildung für den öffentlichen Verkehr;</li> <li>• Berücksichtigen der ökonomischen Verkehrserschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln bereits bei der Siedlungsentwicklung;</li> </ul>	M.V1
Z.V2	Erhöhung des Anteils des Radverkehrs am ModalSplit Förderung des Radverkehrs im Alltagsbereich; Erhöhung der Verkehrssicherheit für RadfahrerInnen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zum Erhalt und Ausbau der bestehenden Radwegstruktur;</li> <li>• Ergänzung und Ausbau von weiteren Radwegverbindungen;</li> <li>• Verbessern der Radwegeverbindungen zwischen dem Donauradweg und dem Wienerwald;</li> <li>• Verbessern der Radweganbindung des Bahnhofs an die benachbarten Orte</li> <li>• Berücksichtigung des Radverkehrs vor allem in Richtung Bahnhof und Zentrum bei der weiteren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung</li> <li>• Ausbau der Radabstellanlagen im Gemeindegebiet und im Bereich des Bahnhofes;</li> <li>• Aufstellen von E-Ladestationen für E-Bikes an stark befahrenen Strecken (Prüfen von Standorten und Förderung);</li> </ul>	M.V2
Z.V3	Erhöhung des Anteils der Fußgänger am ModalSplit Förderung des Fußgängerverkehrs. Verbesserung der fußläufigen Verflechtungen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zum Erhalt und Ausbau der bestehenden Fußwegstruktur (Konzept der kurzen Wege);</li> <li>• Verbessern der Fußwegverbindungen zwischen dem Donauradweg und dem Wienerwald;</li> <li>• Verbessern der Fußwegverbindung zu den benachbarten Orten;</li> <li>• Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs vor allem in Richtung Bahnhof und Zentrum bei der weiteren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung</li> <li>• Verbessern der Qualität der Fußwege, insbesondere im Bereich von Querungen und Gefahrenstellen (z.B. barrierefreie Gehsteige);</li> <li>• Prüfen der barrierefreien Mobilität, v.a. in den Ortskernen.</li> </ul>	M.V3

Z.V4	Erhaltung und Verbesserung der Verkehrssicherheit/Verkehrsberuhigung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit;</li> <li>• Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Engstelle bei L118 (Tullner Straße)</li> <li>• Verbessern der Fußwegverbindung zu den benachbarten Orten;</li> </ul>	M.V4
Z.V5	Verbesserung der Verkehrsorganisation im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbessern der Regelungen der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum;</li> <li>• Prüfung der Möglichkeit der Schaffung von Einbahnführungen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung im Bereich von schmalen Straßen;</li> <li>• Berücksichtigung der Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen bei allfälligen Siedlungserweiterungen oder Nutzung von bestehenden Baulandreserven und Aufschließungszonen.</li> </ul>	M.V5
Z.V6	Gestaltung des Öffentlichen Raumes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen und Versickerungsfähige Ausgestaltung von Verkehrsflächen bei der weiteren Planung von Verkehrsflächen</li> </ul>	M.V6
<b>SOZIALE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>			
Z.I1	Sicherung und allenfalls bedarfsgerechtes Erweiterung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsiedlung Volksschule/Gemeindeamt an einen neuen Standort</li> <li>• Herstellen der benötigten sozialen Infrastruktur, sobald der Bedarf gegeben ist und ein ökonomischer Betrieb gewährleistet werden kann;</li> </ul>	M.I1
Z.I2	Bedarfsgerechte Anpassung der Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Entsorgungseinrichtungen).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung einer öffentlichen Trinkwasserversorgung in der KG Zeiselmauer (im April 2022 wurde mit dem Bau der Wasserversorgungsanlage Zeiselmauer begonnen)</li> <li>• Bedachtnahme auf eine möglichst ökonomische Errichtung und Nutzung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur im Zuge der Baulanderweiterung.</li> <li>• Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der notwendigen Herstellung der technischen Infrastruktur (Kanal ohne Hebeanlagen);</li> </ul>	M.I2
Z.I3	Reduktion von Emissionen und Immissionen (Klimaschutzgemeinde); Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energieformen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstärkte Sanierung von Gebäuden;</li> <li>• Prüfung der Möglichkeit zur Schaffung erneuerbaren Energieversorgung im Gemeindegebiet (Photovoltaik, Biomasse, Fernwärme, ...)</li> <li>• Verstärken der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und ggf. auf Freiflächen im Bauland;</li> <li>• keine großflächigen PV-Freiflächenanlagen im Grünland;</li> <li>• Weiterverfolgung der Ziele der KEM und KLAR</li> </ul>	M.I3

## V. Schlussbestimmungen

*§6 wird umbenannt in §5 Schlussbestimmungen und wird ersetzt durch:*

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.

Zeiselmauer-Wolfpassing, am .....

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am: