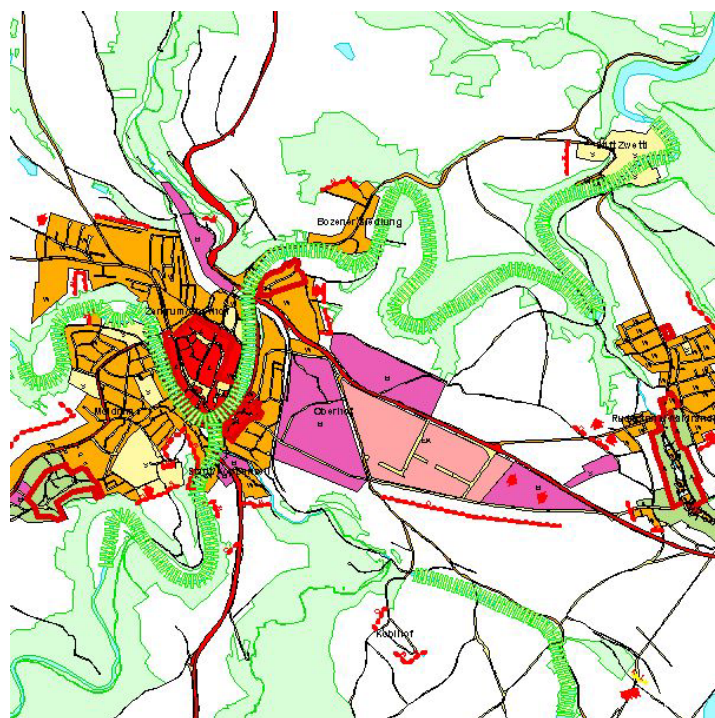


9948

ZWETTL-NÖ
Örtliches Entwicklungskonzept



Erläuterungsbericht

GRUPPEPLANUNG

BÜRO DR. PAULA

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	5
2	Ausgangssituation	5
3	Aufgabenstellung	6
4	Methode, Vorgangsweise	8
5	Regionale Situation	9
5.1	Bevölkerungsentwicklung	9
5.2	Siedlungsentwicklung	9
5.3	Pendler.....	10
5.4	Wirtschaft.....	10
6	Kommunale Situation	12
6.1	Bevölkerungsentwicklung	12
6.2	Einwohnerverteilung	12
6.3	Siedlungsentwicklung	14
6.3.1	Haushaltsentwicklung	14
6.3.2	Gebäudeentwicklung	14
6.3.3	Wohnbautätigkeit	15
6.3.4	Siedlungsstruktur	16
6.4	Natur, Landschaft, Grünraum	16
6.4.1	Naturschutz.....	17
6.4.2	Freiraum und Landschaft.....	20
6.4.3	Grün- und Freiflächen (siedlungsbezogen)	21
6.5	Erholung und Tourismus.....	21
6.6	Gefahrenzonen, Überflutungsbereiche	23
6.7	Wirtschaft.....	23
6.7.1	Allgemeines	23
6.7.2	Zwettl als Handels- und Gewerbestandort.....	23
6.7.3	Betriebliche Eignungsstandorte im Gemeindegebiet.....	25
6.8	Verkehr	26
6.8.1	Öffentlicher Verkehr.....	26
6.8.2	Motorisierter Individualverkehr.....	27
6.9	Versorgungsqualität.....	28
6.9.1	Technische Infrastruktur	28
6.9.2	Soziale Infrastruktur.....	29
	Bewertung Grundausstattung.....	32
	Funktionale Gliederung	34
7	Leitziele	36
7.1	Angestrebte Zentrenstruktur	36
7.2	Ziele Großgemeinde	37
7.2.1	Siedlungswesen.....	37
7.2.2	Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen).....	38

7.2.3	Grünraum und Landschaft	38
7.2.4	Erholung/Tourismus/Freizeit	38
7.2.5	Verkehr	39
7.3	Allgemeine Ziele Bezirks- und Gemeindezentrum	39
	Allgemeine Ziele Pfarrorte	40
7.3.1	Siedlungswesen, Wirtschaft	40
7.3.2	Erholung/Tourismus/Freizeit	40
7.3.3	Landschaft/Ökologie	41
7.3.4	Vorgaben für die lokalen Entwicklungskonzepte	42
8	Angestrebte Bevölkerungsentwicklung / Baulandbedarf	42
9	Lokales Entwicklungskonzept	44
9.1	Vorgangsweise	44
9.2	Erläuterungen / Planinhalte	44
10	Besondere (lokale) Ziele	46
10.1.1	Funktionales Stadtgebiet Zwettl - Rudmanns - Stift Zwettl	47
10.1.2	Allgemeine Raumordnungsziele	47
10.1.3	Ziele Wohnen	48
10.1.4	Ziele Wirtschaft / Betriebsansiedlung	48
10.1.5	Ziele Erholung / Freizeit /Tourismus	49
10.1.6	Ziele Landschaft / Ökologie	50
10.2	Besondere Ziele Rudmanns	51
10.3	Besondere Ziele Stift Zwettl / Waldrandsiedlung	52
10.4	Ziele Friedersbach	53
10.4.1	Siedlungswesen	53
10.4.2	Wirtschaft	53
10.4.3	Grünraum und Landschaft	53
10.4.4	Verkehr	53
10.5	Ziele Marbach/Walde	53
10.5.1	Siedlungswesen	54
10.5.2	Wirtschaft	54
10.5.3	Grünraum und Landschaft	54
10.6	Ziele Jahring	55
10.6.1	Siedlungswesen	55
10.6.2	Wirtschaft	55
10.6.3	Grünraum und Landschaft	55
10.7	Ziele Schloß Rosenau	57
10.7.1	Siedlungswesen	57
10.7.2	Wirtschaft	57
10.7.3	Grünraum und Landschaft	57
10.8	Ziele Jagenbach	58
10.8.1	Siedlungswesen	58
10.8.2	Wirtschaft	58
10.8.3	Grünraum und Landschaft	59
10.8.4	Verkehr	59
10.9	Ziele Rieggers	60
10.9.1	Siedlungswesen	60

10.9.2	Wirtschaft	60
10.9.3	Grünraum und Landschaft	60
10.10	Ziele Oberstrahlbach (Niederstrahlbach)	61
10.10.1	Siedlungswesen	61
10.10.2	Wirtschaft	61
10.10.3	Grünraum und Landschaft	62
10.10.4	Verkehr	62
10.10.5	Sonstiges	62
10.11	Ziele Großglobnitz	63
10.11.1	Siedlungswesen	63
10.11.2	Wirtschaft	63
10.11.3	Grünraum und Landschaft	63
10.11.4	Verkehr	63
10.12	Ziele Dörfer	64
10.12.1	Siedlungswesen, Wirtschaft	64
10.12.2	Erholung/Tourismus/Freizeit	64
10.12.3	Landschaft/Ökologie	64
10.12.4	Verkehr	65
10.12.5	Vorgaben für das lokale Entwicklungskonzept	65
10.12.6	Besondere Ziele (Dörfer)	66
11	Verordnung	70
12	Änderungsanlass	70
13	Anhang	71
13.1	Abbildungsverzeichnis	71
13.2	Grundausstattung nach Katastralgemeinden	72
14	Planteil	74
14.1	Funktionales Konzept (Zentren)	74
14.2	Lokale Entwicklungskonzepte	74

1 Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Zwettl-NÖ hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 1999 die Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes für die Großgemeinde beschlossen. Als Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sollen erstmalig für das gesamte Gemeindegebiet Zielvorstellungen zur künftigen Entwicklung und Vorgaben für die lokale Ortsplanung erstellt werden. Durch die rechtliche Verankerung dieses Konzeptes soll auch die Basis für eine verfahrensrechtliche Vereinfachung bei Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (insbesondere des Flächenwidmungsplanes) geschaffen werden.

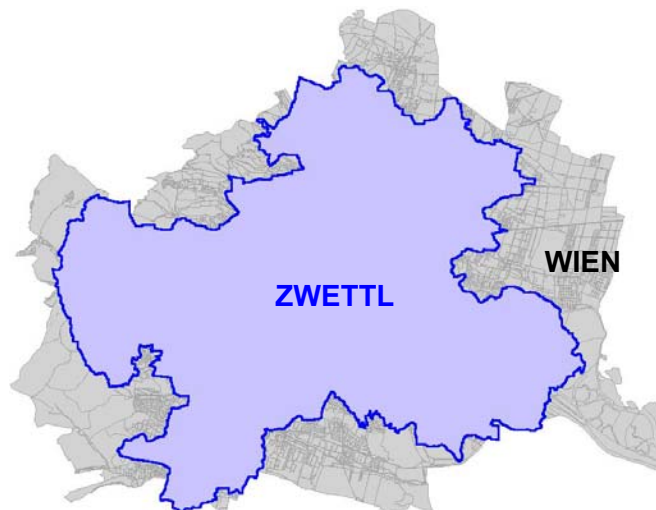
Die inhaltliche Bearbeitung erfolgte durch DI Thomas Steiner. Bei der Erstellung maßgeblich mitgewirkt haben DI Esther Böhm, Ing. H. Kopitz, Ing. R. Stidl, cand.ing. S. Laussegger und cand.ing. Reinhard Hrdliczka.

2 Ausgangssituation

Das Örtliche Raumordnungsprogramm von Zwettl stammt aus dem Jahre 1980 und zeigt aufgrund geänderter raumstruktureller und rechtlicher Rahmenbedingungen einen dringenden Überarbeitungsbedarf. Dieser soll schrittweise thematisch erfolgen. Den ersten Schwerpunkt stellt die im NÖ-ROG geforderte Erstellung eines "Entwicklungskonzeptes" dar.

Aufgrund der Größe des Gemeindegebietes (das Gemeindegebiet von Zwettl ist annähernd mit dem bebauten Siedlungsgebiet von Wien vergleichbar) und der Vielzahl an Katastralgemeinden und Ortschaften kommt der funktionalen Gliederung der Gemeinde dabei besondere Bedeutung zu.

Abbildung 1: Größenvergleich Wien / STG Zwettl-NÖ



Seit der Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes im Jahr 1996 hat ein Örtliches Raumordnungsprogramm einen Flächenwidmungsplan und ein **Örtliches Entwicklungskonzept** zu enthalten. Dieses soll für die Stadtgemeinde Zwettl inhaltlich in 2 Schritten bearbeitet werden. Im **Teil 1** erfolgt die Grundlagenforschung und soll ein funktionales Konzept sowie die Zentrenverteilung für das Gebiet der Großgemeinde entwickelt werden. Das im **Teil 2** erarbeitete „lokale Entwicklungskonzept“ Zwettl soll eine Vorgabe für die

lokale Flächenwidmungsplanung in den einzelnen Ortschaften schaffen. Nach Beratung in den Planungsgremien und in den Ortschaften erfolgte vor der öffentlichen Auflage bereits eine ausführliche fachliche Abstimmung mit dem Amt der NÖ-Landesregierung, Abt. RU2, RU1. Nach Beschlussfassung im Gemeinderat und Genehmigung durch das Amt der NÖ-Landesregierung soll das Örtliche Entwicklungskonzept im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes als Bestandteil des gültigen Örtlichen Raumordnungsprogrammes rechtlich verankert werden. Künftige Änderungen des Flächenwidmungsplanes können, wenn sie dem beschlossenen und genehmigten Entwicklungskonzept entsprechen, verfahrenstechnisch rascher und einfacher durchgeführt werden.

3 Aufgabenstellung

Ein Örtliches Entwicklungskonzept soll die bestmögliche Nutzung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles sowie die nachhaltige Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und des Lebensraumes gewährleisten.

Seit der Novelle des NÖ ROG 1976 aus dem Jahr 1995 ist das Örtliche Entwicklungskonzept als ein Teil des Örtlichen Raumordnungsprogramms rechtlich verankert. Die zwei zentralen Elemente des Örtlichen Raumordnungsprogramms sind - ausgehend von den Leitzielen des NÖ Raumordnungsgesetzes und den Ergebnissen der Grundlagenforschung - ein Örtliches Entwicklungskonzept und ein Flächenwidmungsplan. Aufbauend auf der Grundlagenforschung sollen im Örtlichen Entwicklungskonzept die langfristigen Ziele der Gemeinde planlich und textlich dargestellt werden. Auf Grund dieser langfristigen Ziele sollen die Entwicklungsziele für die nächsten fünf bis zehn Jahre und die zu ihrer Erreichung notwendigen Maßnahmen in Form einer Verordnung festgelegt werden. Der Flächenwidmungsplan ist die wichtigste planliche Maßnahme.

(aus: *Informationen zur Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes*, Amt der NÖ Landesreg., Abt. RU2)

Das vorliegende Entwicklungskonzept gliedert sich bedingt durch die Größe der Stadtgemeinde Zwettl in 2 Bearbeitungsschwerpunkte. Im ersten Schritt soll eine funktionale Gliederung des Gemeindegebietes erfolgen, danach eine Umsetzung dieser Ziele auf lokaler Ebene. Hier werden Festlegungen zur künftigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung naturräumlicher und verkehrlicher Aspekte getroffen.

Sinn und Zweck der Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist, neben dem „Ordnungsaspekt“, dem in einer Gemeinde der vorliegenden Größe eine besondere Bedeutung für gemeindeinterne Entscheidungsabläufe zukommt, auch eine **Verfahrensvereinfachung** bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes. Für die Erstellung dieser Planungsgrundlagen und die abzuleitenden Ziele sind folgende Bearbeitungsschritte erforderlich:

- **Grundlagenforschung:** im Rahmen einer einfachen Bestandsaufnahme und -analyse für die Stadtgemeinde Zwettl soll ein Überblick über die folgenden Beurteilungsparameter erstellt werden:
 - Erfassung der regionalen Situation;
 - bestehende Flächennutzung nach Nutzungskategorien;
 - Einwohnerverteilung und -entwicklung;
 - Zentrenstruktur;
 - Funktionale Gliederung;
 - Aufzeigen des Entwicklungsspielraumes;

- **Allgemeine Entwicklungsziele Großgemeinde:** aufbauend auf Grundlagenforschung und -analyse werden mögliche Entwicklungsszenarien dargestellt und mit den Entscheidungsträgern diskutiert; daran anschließend erfolgt die akkordierte Erstellung der künftig anzustrebenden Entwicklungsziele für Zwettl.
- **Funktionales Entwicklungskonzept:** Umsetzung der generellen Entwicklungsziele in konkrete Vorgaben für die künftige Flächenwidmung; Darstellung der angestrebten funktionalen Gemeindeentwicklung (Zentrenbildung) in generalisierter Form (Funktionale Gliederung, Grünraum und Landschaft, Siedlungswesen).
- **Lokales Entwicklungskonzept (Ortschaften):** Umsetzung der funktionalen Zielsetzungen in räumlich konkrete Vorgaben für die künftige Flächenwidmung; Darstellung der angestrebten räumlichen Siedlungsentwicklung (unter Berücksichtigung von Zielen zum Verkehrswesen, Grünraum und Landschaft, Siedlungswesen).

4 Methode, Vorgangsweise

Erstellung von digitalen Planungsgrundlagen

- Gemeindeübersicht
- Digitalisierung Ortsgebiete
- Themenkarten (Bsp. Wald, Natura 2000, Gewässer etc.)
- Digitalisierung Straßennetz nach Kategorien
- Digitalisierung der Widmung ausgewählter Ortsgebiete (Pfarrorte)

Auswertung regionaler Entwicklungskennzahlen

- (Aktualisierung nach Vorliegen der Volkszählungsergebnisse)

Bestandsaufnahmen

- Nutzungsverteilung nach Ortschaften
- Technische Infrastruktur
- Bildungseinrichtungen
- Feuerwehr
- Einwohner nach Ortschaften und Ortsteilen
- Freizeiteinrichtungen
- Touristische Einrichtungen
- Kultur und Kirchen
- Bautätigkeit
- Aktuelle Widmung

Zentralitätsanalyse (Bewertung und Gewichtung)

- Technische Infrastruktur
- Bildungseinrichtungen
- Nutzungsvielfalt
- Ortgröße (EW-Klassen)
- Traditionelle Verwaltungsaspekte

Funktionales Konzept

- Festlegung der funktionalen Entwicklungsziele als Vorgabe für die lokalen räumlichen Entwicklungskonzepte

Lokales Entwicklungskonzept (Teil 2)

- Planliche Festlegung von Zielen und Maßnahmen:
Siedlungswesen,
Grünraum und Landschaft,
Verkehr
- Textliche Festlegung von Zielen und Maßnahmen:
Siedlungswesen,
Wirtschaft
Grünraum und Landschaft,
Verkehr

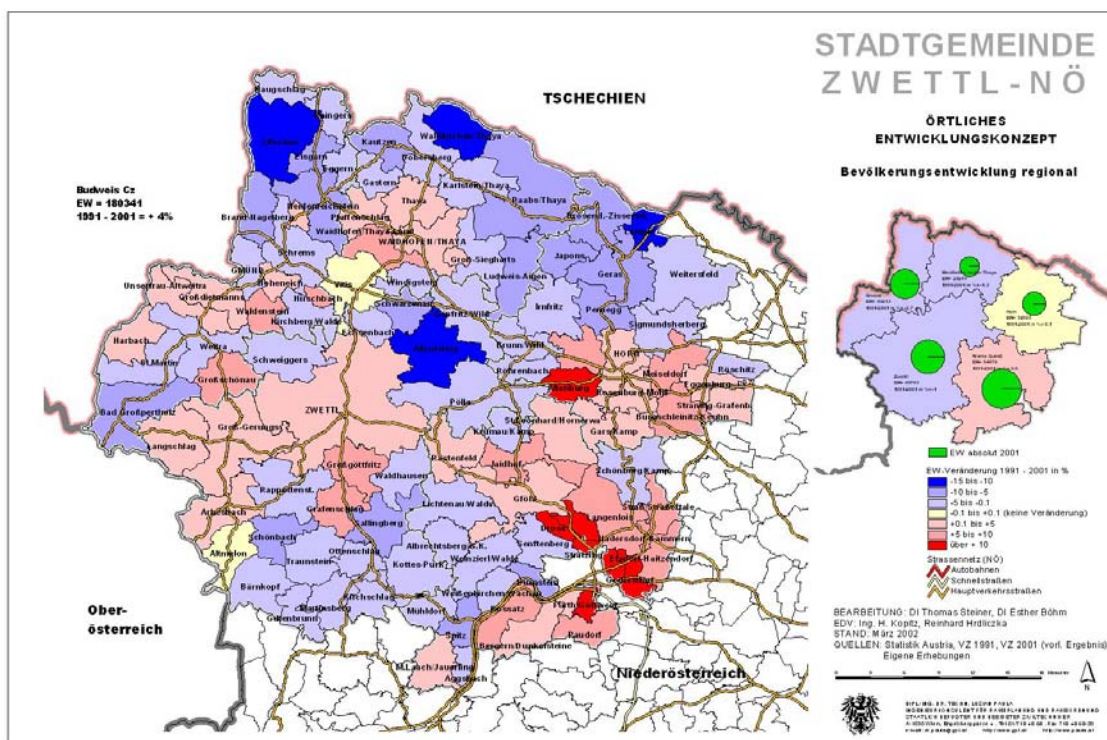
5 Regionale Situation

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Waldviertel ist seit einigen Jahrzehnten mit Abwanderungsverlusten konfrontiert, die sich statistisch in z.T. massiven Bevölkerungs-Abnahmen ausdrücken. Die Ergebnisse der Volkszählung 2001 bestätigen für einige Gemeinden der Region diesen Trend neuerlich, andererseits weisen eine Vielzahl der Gemeinden in verkehrsmäßig gut erschlossener Lage an der Straße B4 und B37 sogar beträchtliche Einwohnerzunahmen auf. Dazu zählt auch die Stadtgemeinde Zwettl, die nach Jahrzehnten erstmals wieder einen leichten Zugewinn verzeichnen kann.

Ein Vergleich der aktuell verfügbaren Daten zeigt folgende regionale Entwicklungstrends:

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (regional)



Über den Untersuchungsraum betrachtet, ergibt sich zwischen 1991 und 2001 für die Bevölkerungsentwicklung der Region weiterhin ein rückläufiger Trend (- 4%). Für die Stadtgemeinde Zwettl ist im selben Zeitraum ein Bevölkerungswachstum von + 4,5% festzustellen.

5.2 Siedlungsentwicklung

[Die zugehörigen Ergebnisse der Volkszählung 2001 (Gebäudezählung, Haushalte, Haushaltgrößen etc.) liegen derzeit noch nicht vor]

5.3 Pendler

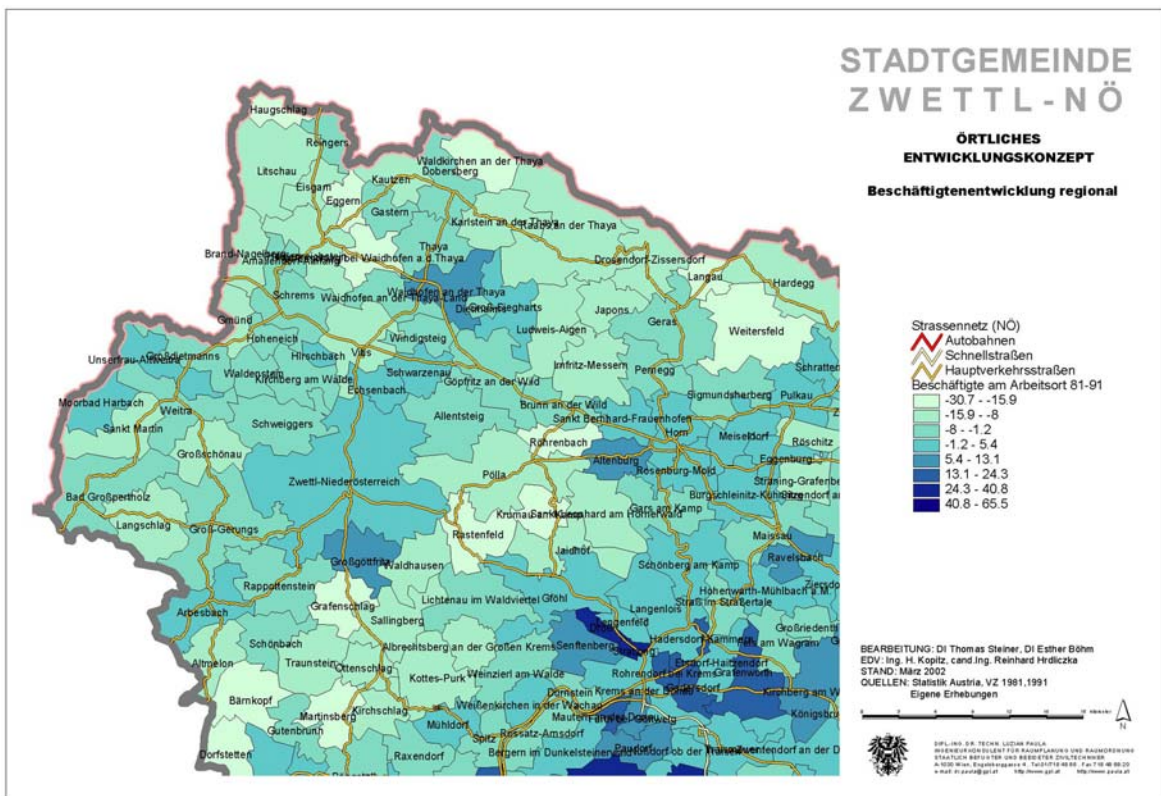
[Die zugehörigen Ergebnisse der Volkszählung 2001 liegen derzeit noch nicht vor]

5.4 Wirtschaft

Für die Entwicklung der Arbeitsmarktsituation können mangels aktueller vergleichbarer Daten lediglich die Ergebnisse der Volkszählung 1991 herangezogen werden. Im Zeitraum zwischen 1981 und 1991 kann in der Region ein Rückgang der Arbeitsplätze (ausgedrückt in Beschäftigte am Arbeitsplatz) von rd. - 10 % festgestellt werden. Auch hier kann sich die Stadtgemeinde Zwettl mit einem positiven Trend von + 8,5% deutlich abheben.

In Zwettl sind einige überregional renommierte Großunternehmen, sowie zahlreiche kleine Gewerbe- und Handelsbetriebe sesshaft. Unternehmen mit mehr als 100 Beschäftigten sind das Allgemeine Öffentliche Krankenhaus Zwettl, das Raiffeisen Lagerhaus Zwettl, die Firmengruppe Kastner, die Privatbrauerei Zwettl, die STRABAG AG, die Swietelsky BaugesmbH und die Baustoffhandlung Feßl GmbH.

Abbildung 3: Beschäftigtenentwicklung 1981-91 (regional)



Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach wie vor ein Abwanderungstrend in den grenznahen Regionen Niederösterreichs zu beobachten ist. Ebenfalls zu beobachten ist jedoch eine „regionale Zentralisierung“ in jenen Städten des Waldviertels, die aufgrund ihrer Lage und Eignung zu einer demographischen und wirtschaftlichen Schwerpunktbildung geeignet sind. Die Stadt Zwettl zeigt hier eine besonders positive Entwicklung und konnte die regionale Abwanderung in die Ballungsräume Wien und St. Pölten eindämmen. Ziel zur

Steuerung der künftigen Gemeindeentwicklung sollte daher eine weitere Verbesserung der standörtlichen Rahmenbedingungen sein um Zwettl als Wohn- / Wirtschaftsstandort, sowie als Erholungs- und Tourismusraum weiter zu stärken.

[Weitere Ergebnisse der Volkszählung 2001 liegen derzeit noch nicht vor]

6 Kommunale Situation

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut Bevölkerungsevidenz (Meldeamt Zwettl, Stand Jänner 2001) verfügt die Stadtgemeinde Zwettl derzeit über 11.663 Hauptwohnsitze, sowie 1.721 Zweitwohnsitze. Das bedeutet seit 1991 eine Zunahme von + 188 Hauptwohnsitzen.

Gemäß der aktuell vorliegenden Ergebnisse der Volkszählung 2001 ergibt sich folgendes Bild:

Gemeinde	Erhobene Hauptwohnsitze 2001	Wohnbevölkerung 1991	Veränderung (in %) (1991=100)	Erhobene Nebenwohnsitzfälle 2001
Zwettl-Niederösterreich	11,630	11,427	1.8	1,572

Quelle: Statistik Österreich, VZ 2001

Es zeigt sich somit, dass Zwettl auch nach den „amtlichen“ Ergebnisse dem regionalen Abwanderungstrend entgegenwirken konnte und sogar eine leichte Bevölkerungszunahme von rd. + 2% verzeichnen kann.

6.2 Einwohnerverteilung

Die Einwohnerentwicklung nach Ortschaften zeigt, dass diese auch innerhalb eines großen Gemeindegebietes den üblichen raumstrukturellen Mustern der Regionalentwicklung folgt. Neben der Größe der Ortschaft bieten besonders die (überregionale) Verkehrsanbindung und die Lage zu Zwettl entscheidende Entwicklungsimpulse. Zu den Ortschaften mit der größten EW-Zunahme zählen neben dem Stadtgebiet von Zwettl die Orte Rudmanns (inkl. Waldrandsiedlung), Oberstrahlbach und Gradnitz. Die größten Bevölkerungsabnahmen (1991 - 2001: mehr als - 10 EW) verzeichneten die Orte Merzenstein, Unterrabenthan, Waldhams, Annatsberg und Ottenschlag.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach Katastralgemeinden 1991 - 2001

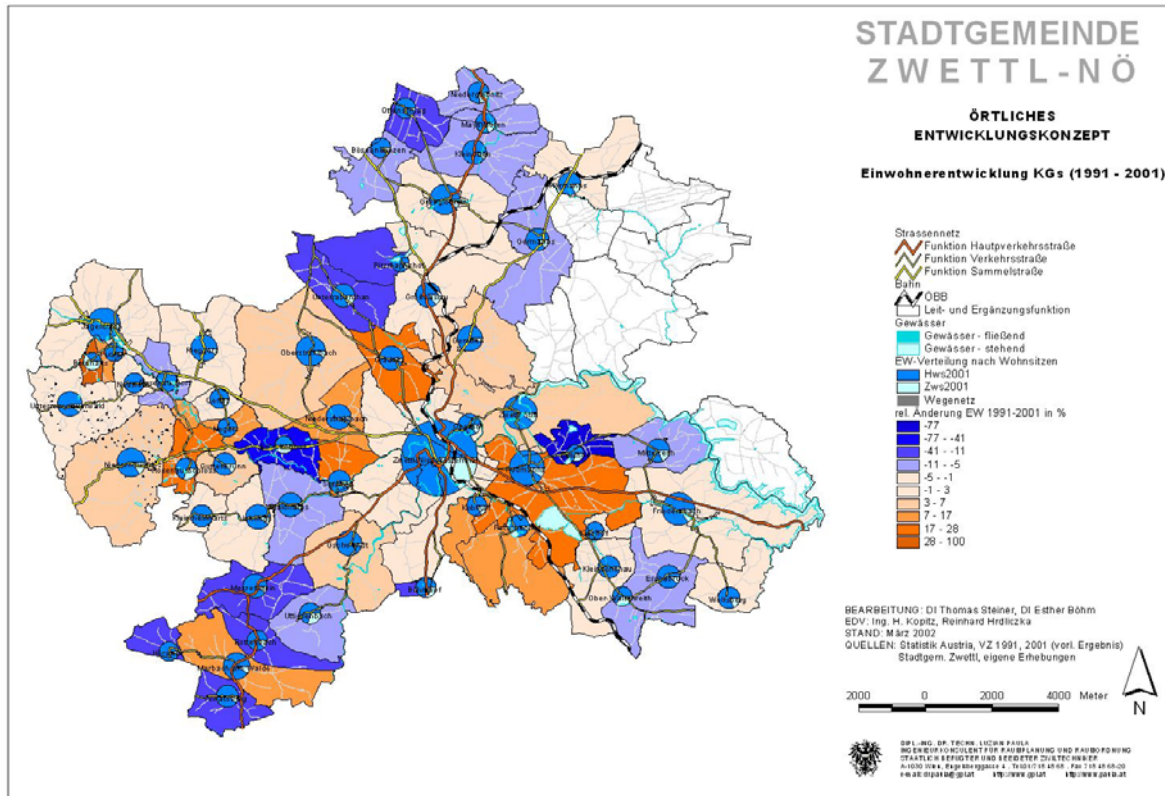
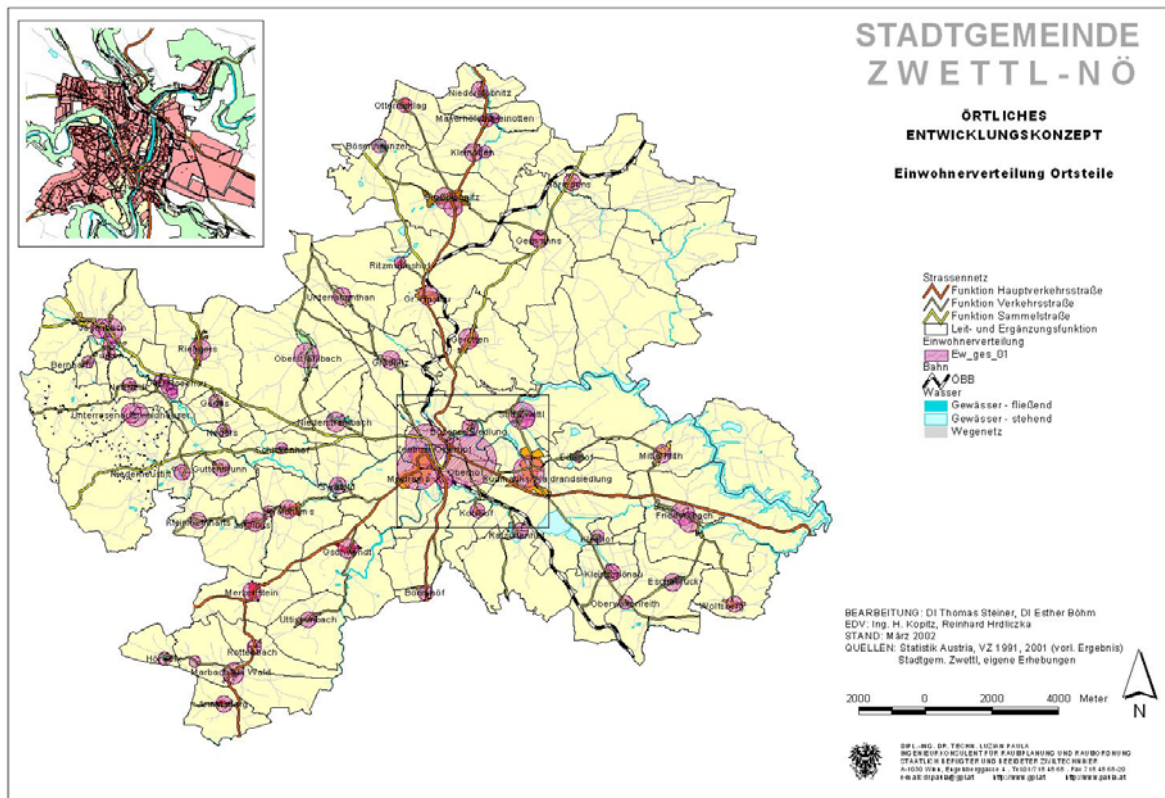


Abbildung 5: Einwohnerverteilung 2001



6.3 Siedlungsentwicklung

6.3.1 Haushaltsentwicklung

Während die Bevölkerungszahl der Stadtgemeinde Zwettl nur einen relativ geringen Anstieg zeigt, ergibt die Entwicklung der Haushalte ein wesentlich dynamischeres Bild:

Tab: Haushaltsentwicklung nach HH-Größen 1981-1991

Privathaushalte nach Haushaltsgröße	1981	1991	Veränderung abs.
1 Person	779	898	+119
2 Personen	819	949	+130
3 Personen	606	710	+104
> 3 Personen	1.411	1.360	- 51
Gesamt	3.615	3.917	+302

Quelle: Meldeamt Zwettl

Die Entwicklung bestätigt den generell im Waldviertel zu beobachtenden Trend, dass die Verringerung der Haushaltsgrößen - bedingt durch Veränderungen der Familien- und Erwerbsstruktur - besonders rasch vor sich geht. Dies findet seinen Niederschlag nicht nur in einer intensiven Neubautätigkeit, sondern in weiterer Konsequenz auch in einem erhöhten Baulandbedarf. Insgesamt ist die durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Einwohner zwischen 1971 und 1991 von 22m² auf 35 m² gestiegen.

6.3.2 Gebäudeentwicklung

In der Stadt Zwettl und den Pfarrorten wurden in den letzten fünf Jahren insgesamt ca. 53 neue Einfamilienhäuser, Wohnhäuser oder Betriebsgebäude errichtet. Nicht in die Betrachtung miteingeflossen sind neu errichtete landwirtschaftliche Nebengebäude und die kleineren Ortschaften, die eine sehr geringe Gebäudeentwicklung aufweisen. In der größeren Ortschaften werden insgesamt jährlich ca. 11 Neubauten errichtet.

KG	Neubauten in den letzten 5 Jahren	Durchschnittliche Neubauten pro Jahr
Zwettl Stadt	15	3
Oberhof	2	0,4
Koppenzeil	-	-
Moidrams	3	0,6
Stift Zwettl	-	-
Rudmanns	6	1,2
Friedersbach	12	2,4
Jagenbach	2	0,4
Oberstrahlbach	4	0,8
Groß Globnitz	1	0,2
Marbach am Walde	3	0,6
Rieggers	3	0,6
Jahrings	2	0,4
Waldhams	-	-
Rosenau Schloß	-	-

Quelle: eigene Auswertung, Bauakten (1997-2000)

Gleich geblieben ist der Gebäudebestand in der KG Rosenau Schloß und in Stift Zwettl.

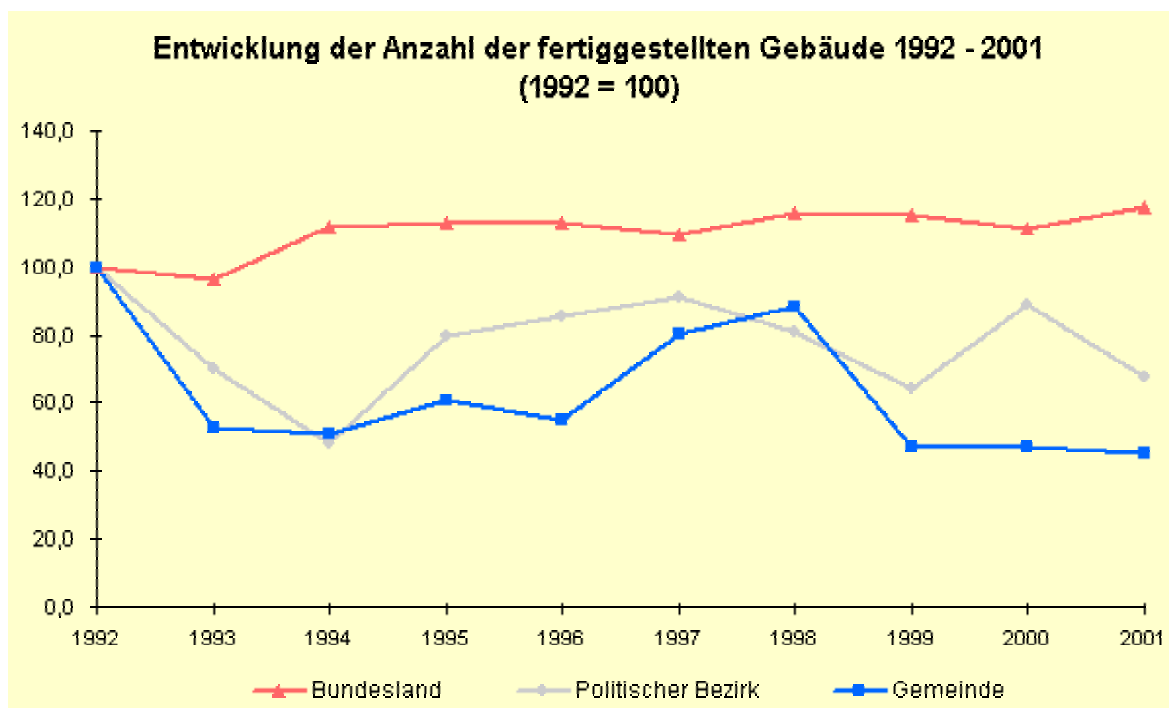
In den kleineren Ortschaften variiert die Bautätigkeit sehr stark. So wurden z.B. in Gerotten in den vergangenen 10 Jahren überdurchschnittlich viele Wohnhäuser errichtet. Vermehrte Bautätigkeit zeigt sich auch in den Dörfern Annatsberg, Böhmhöf, Gerotten, Gschwendt, Kleinmeinharts, Kleinotten, Niederneustift, Oberwalthenreith und Syrafeld. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Siedlungsgröße und Bautätigkeit kann daher nicht abgeleitet werden.

6.3.3 Wohnbautätigkeit

Die rege Bautätigkeit im Gemeindegebiet (jährlich ca. 22 Wohn-Neubauten¹) resultiert im wesentlichen aus steigenden Flächenansprüchen bei der Wohnsiedlungstätigkeit und im gewerblichen Bereich, sowie aus geänderten soziodemographischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen (Bsp.: Familienverband, Single-Trend, Erwerbsstruktur etc.).

Bautätigkeit 1998 - 2002:

1998: 39 Wohngebäude
1999: 30 Wohngebäude
2000: 17 Wohngebäude
2001: 12 Wohngebäude
2002: 13 Wohngebäude



Quelle: Statistik Austria, VZ 2001

¹ Ohne Altersatz (Neubau nach Abriss von Altbestand)