

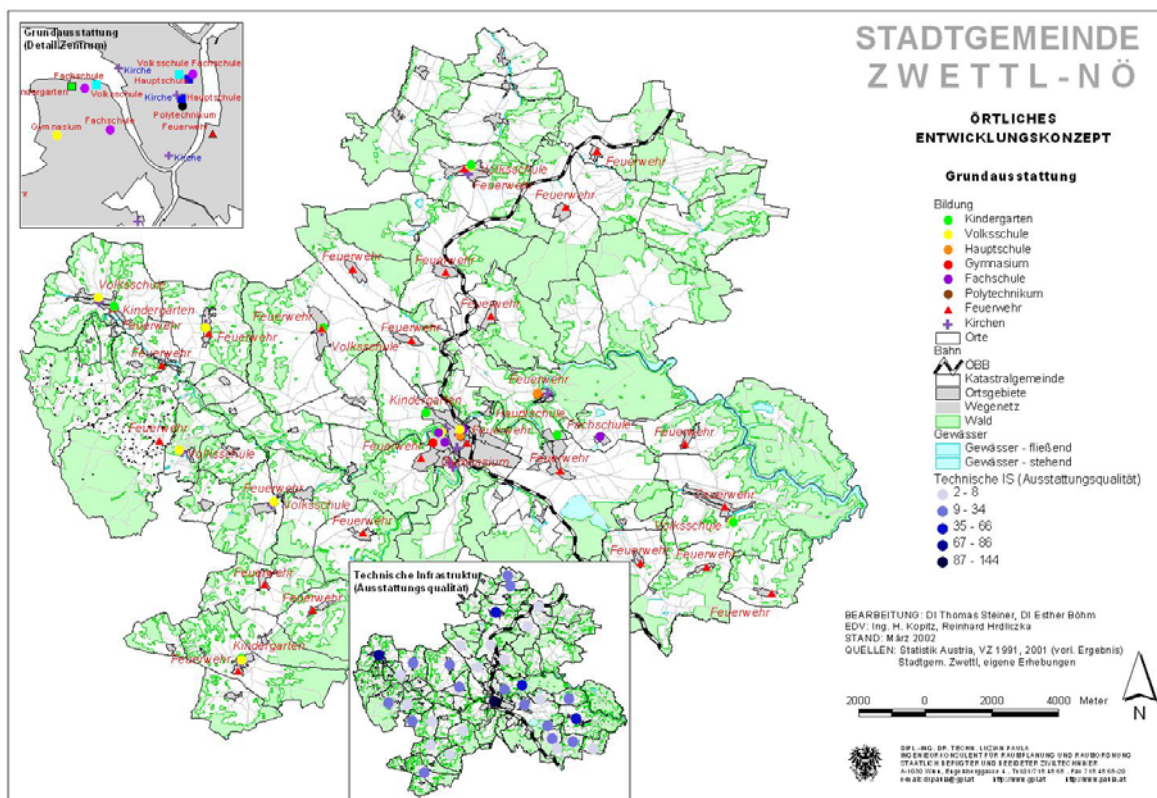
Auch Kindergärten bestehen in vier weiteren Katastralgemeinden außerhalb des Stadtgebietes von Zwettl (siehe Tabelle).

Tabelle Bildungseinrichtungen Stadtgemeinde Zwettl:

<b>Katastralgemeinde</b>	<b>Bildungseinrichtung</b>	<b>Betreiber</b>	<b>Klassen/Gruppen</b>
Stadt Zwettl/ Oberhof/ Moidrams / Koppenzeil	Hauptschule	privat	
	Hauptschule	öffentliche	
	Volksschule	privat	
	Volksschule	öffentlich	
	Sonderschule	öffentlich	
	Polytechnikum	öffentlich	
	HAK/HASCH	öffentlich	
	BG-BRG	öffentlich	
	HLW	privat	
	Fachschule für Wirtschaftliche Berufe	privat	
	Krankenpflegeschule	öffentlich	1 Kl. (18 Plätze)
	Kindergarten	öffentlich	
	Kindergarten	öffentlich	
Stift Zwettl (Waldrandsiedlung)	Kindergarten	öffentlich	
Stift Zwettl	Hauptschule	öffentlich	
Rosenau Schloss	Volksschule	öffentlich	
Jahrings	Volksschule	öffentlich	
Rieggers	Volksschule	öffentlich	
Oberstrahlbach	Volksschule	öffentlich	
	Kindergarten	öffentlich	
Marbach am Walde	Volksschule	öffentlich	
Jagenbach	Volksschule	öffentlich	
	Kindergarten	öffentlich	
Großglobnitz	Volksschule	öffentlich	
	Kindergarten	öffentlich	
Friedersbach	Volksschule	öffentlich	
	Kindergarten	öffentlich	
Edelhof	Landwirtschaftliche	öffentlich	
	Fachschule für Knaben und Mädchen	öffentlich	

Quelle: eigene Erhebungen, 2001.

Abbildung 10: Bildungseinrichtungen (verortet)



### Bewertung Grundausstattung

Eine wesentliche Planungsgröße bei der Erstellung eines funktionalen Konzeptes stellt die vorhandene/geplante Grundausstattung einer Ortschaft dar. Somit erfolgte nicht nur eine Erfassung sämtlicher relevanter Einrichtungen der Grundausstattung (technische/soziale Infrastruktur, Feuerwehr) sondern auch eine Gewichtung dieser Einrichtungen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Zentralitätsmerkmal.

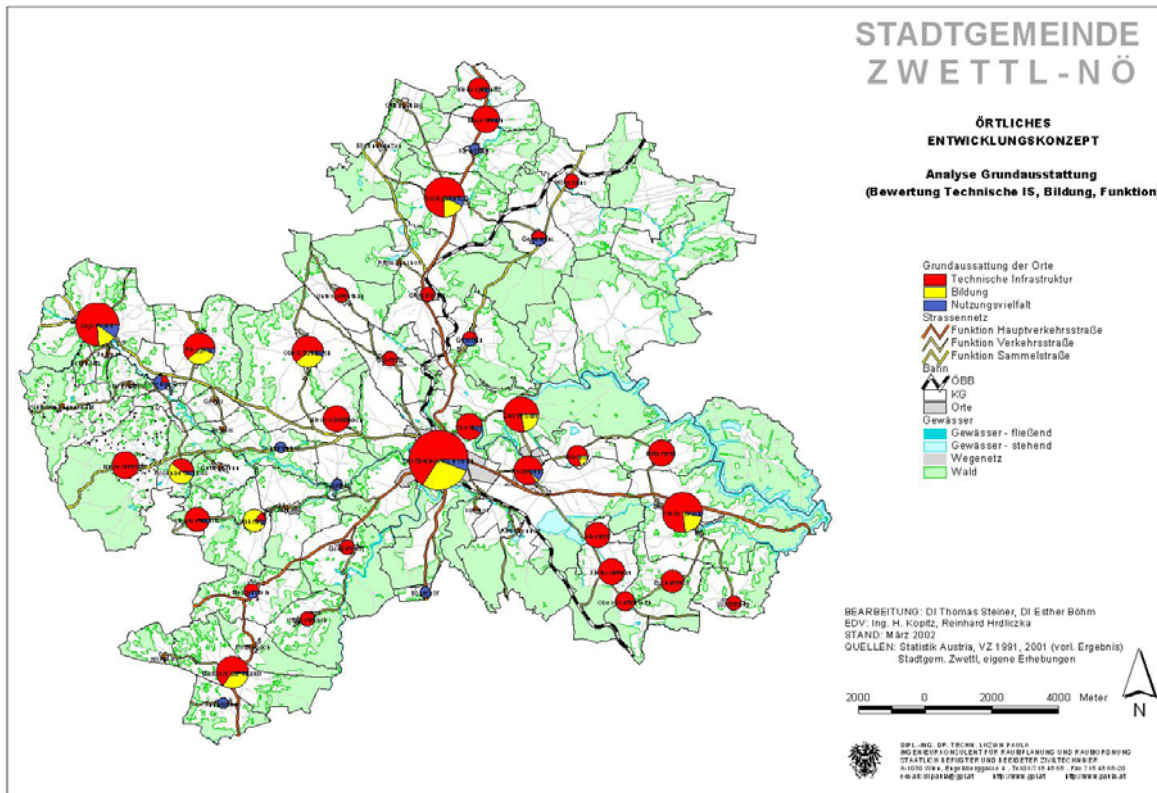
Als Indikatoren für die Bewertung wurden zugrundegelegt:

- Einwohnerzahl
- Technische Infrastruktur
- Soziale Infrastruktur (Bildungseinrichtungen)
- Kultur- und Tourismus (Pfarrstandorte)
- Durchmischung von Wohnen & Landwirtschaft & Betriebe/Gewerbe

Zusätzlich wurde die o.a. kommunalen Ausstattungsmerkmale mit einer entsprechenden Gewichtung versehen:

Kanal Kläranlage	Wert	Gewichtung
Kanal vorhanden	3	3
Kanal projektiert	3	3
Kanal in Planung/ Diskussion	2	3
<b>Zentrale Wasserversorgung</b>		
NÖSIWAG (1985)	2	2
Sonst. Wasserversorgungsanlage	1	2
<b>Bildungseinrichtungen</b>		
Kindergarten	1	3
Volksschule	3	3
Fachschule etc.	2	3
<b>Kultur / Tourismus</b>		
Pfarrstandorte (Kirche, Pfarramt, Seelsorge etc.)	1	3
<b>Freiwillige Feuerwehr</b>		
Feuerwache Zwettl-Stadt, Zeughäuser	1	1
Quelle: Ing. Kammerer 15.2.2000, Stadtgem. Zwettl 2001		

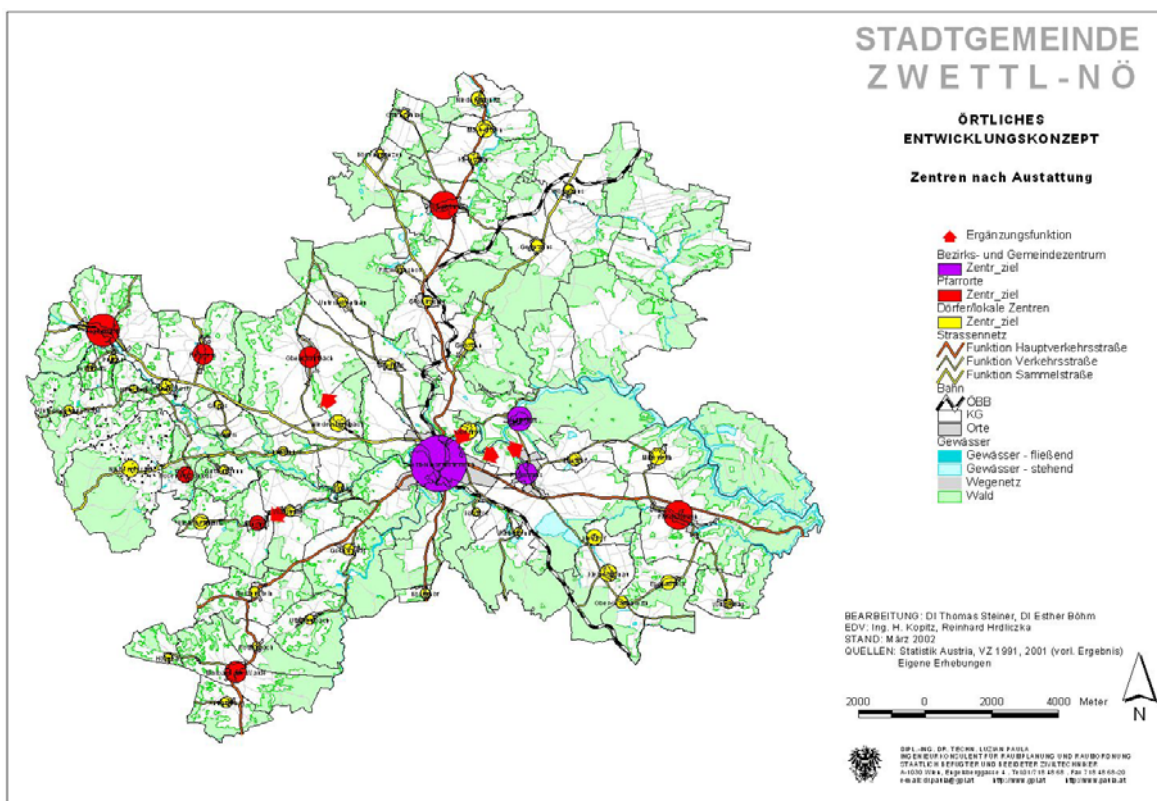
Abbildung 11: Analyse der Grundaussstattung nach Ortschaften



Aus der o.a. Analyse der Grundausrüstung lassen sich die einzelnen Ortschaften nach folgenden Kategorien einer Zentrenabstufung unterscheiden:

- Bezirks- und Gemeindezentrum
- Pfarrorte
- Lokale Zentren, Dörfer

Abbildung 12: Funktionales Konzept (Zentren)



## Funktionale Gliederung

### 6.9.2.1 Leitfunktionen (Funktionsfestlegung)

Sowohl die räumliche Ausdehnung der Großgemeinde Zwettl, als auch die Anzahl der Katastralgemeinden, erfordert bei der Bearbeitung eine verstärkte Schwerpunktsetzung auf funktionaler Ebene, da sich die einzelnen Ortschaften sowohl hinsichtlich ihrer historischen Entwicklung, als auch der bestehenden Grundausrüstung, deutlich unterscheiden. Somit stellt das funktionale Konzept nicht nur einen formal-methodischen Überbau dar, sondern soll auch als Entscheidungsgrundlage für künftige kommunale Investitionsentscheidungen (soziale und technische Infrastruktur), als auch zur Beurteilung von z.B. Betriebsansiedlungsprojekten dienen.

### 6.9.2.2 Raum- und Zentrenstruktur

Das Stadtgemeindegebiet Zwettl gliedert sich in ein historisch entstandenes Netz von Ortschaften unterschiedlichster Zentralität. Der Bezirkshauptort Zwettl bildet nicht nur la-bezogen den Mittelpunkt des Gemeindegebietes, sondern ist als hochrangiger Zentraler Ort auch funktionaler Schwerpunkt der Gemeinde.

*Im Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm 1992 (LGBI. 8000/24) ist die Stadtgemeinde Zwettl als „Zentraler Ort der Stufe IV“ festgelegt.*

*Gemäß dem allgemeinen Ziel des Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm (§ 1 Abs. 1) soll die Bevölkerung „die Möglichkeit haben, alle Arten von zentralen Einrichtungen innerhalb zumutbarer Entfernung und mit einem zumutbaren Aufwand an Zeit und Kosten in Anspruch nehmen zu können.“*

*§1 Insbesondere in zentralen Orten der Stufen III bis VI sollen in genügend großer Anzahl und Vielfalt nichtlandwirtschaftliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden, sodass sie innerhalb ihrer zentralörtlichen Gesamtbereiche bedeutende Erwerbsstättenstandorte sind. Die Bedeutung als Erwerbsstättenstandort (Arbeitsplatzzentralität) soll mit steigender Zentralitätsstufe zunehmen.*

*§ 2 Zentraler Ort (1) Ein zentraler Ort ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb einer Gemeinde die Funktion des Hauptortes erfüllt und im besonderen Maße Standort zentraler Einrichtungen ist, die in der Regel nicht nur die Bevölkerung der eigenen Gemeinde, sondern auch die Bevölkerung der Umlandgemeinden versorgen.*

*§ 12 Zentraler Ort der Stufe IV*

- (1) zentrale Ort der Stufe IV soll neben den zentralen Einrichtungen der Stufen I, II und III eine derartige Ausstattung mit zentralen Einrichtungen aufweisen, dass er die in seinem Gesamtbereich wohnende Bevölkerung mit allen öffentlichen und privaten zentralen Einrichtungen versorgt, sofern diese nicht besonders selten nachgefragt werden.*
- (2) Der zentrale Ort der Stufe IV soll als zentrale Einrichtung, die auch in einem zentralen Ort niedrigerer Stufe vorkommen kann, auf jeden Fall ein Grundversorgungs Krankenhaus aufweisen. Außerdem sollen nach Möglichkeit folgende stufenspezifische zentrale Einrichtungen vorhanden sein: berufsbildende höhere Schule, zentrale Sportanlage für möglichst viele Sportarten, Sporthalle, Normalhallenbad, Veranstaltungssaal mit 800 und mehr Sitzplätzen. An weiteren Einrichtungen soll im zentralen Ort der Stufe IV das Angebot quantitativ und qualitativ wesentlich reichhaltiger sein als in einem zentralen Ort der Stufe III.*
- (3) Um die für die Stufe IV erforderlichen Einrichtungen wirtschaftlich führen zu können bzw. auszulasten, soll der zentralörtliche Gesamtbereich mindestens 50.000 Einwohner umfassen und der zentrale Ort innerhalb seines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes mindestens 10.000 Einwohner aufweisen. (4) Für einen zentralen Ort der Stufe IV gelten die gleichen Entfernungs- und Erreichbarkeitskriterien wie für einen zentralen Ort der Stufe III.*

*Handel und Dienstleistungen:*

*Gemäß ZO-ROP soll die Stadtgemeinde Zwettl ein qualitativ und quantitativ reichhaltiges und spezialisiertes Angebot an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, periodischen und langfristigen Bedarfs bieten. Die Entfernung zu einem zentralen Ort der Stufe IV soll für die Wohnbevölkerung maximal 20 Straßenkilometer, bei dünnbesiedelten Gebieten sowie ungünstigen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten maximal 30 Straßenkilometer betragen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll eine Erreichbarkeit innerhalb einer Stunde gewährleistet sein.*

*Gemäß § 12 des ZO-ROP soll für einen zentralen Ort der Stufe IV „der zentralörtliche Gesamtbereich mindestens 50.000 Einwohner umfassen und der zentrale Ort innerhalb seines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes mindestens 10.000 Einwohner aufweisen“.*

Diese Vorgabe ist im Waldviertel auf Grund der bestehenden Siedlungsstruktur nicht zu erreichen, zeigt jedoch unter den gegebenen räumlichen Randbedingungen klar auf, dass die Ausstattung eines zentralen Ortes der Stufe IV entsprechende zentralörtliche Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen erfordert. Losgelöst davon, dass die o.a. Ziel-Einwohnerzahl in peripheren Regionen wie dem Waldviertel gar nicht erreicht werden kann, steht hier der Versorgungsaspekt der Bevölkerung im Vordergrund, um den Intentionen des ZO ROP entsprechen zu können.

## 7 Leitziele

### 7.1 Angestrebte Zentrenstruktur

Ausgehend von der historisch entstandenen Zentrenstruktur in Zwettl soll im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes die Gliederung des Gemeindegebietes auch künftig auf den „Pfarrorten“ basieren. Zusätzlich soll das zentral gelegene und funktional zusammenhängende Stadtgebiet Zwettl-Stadt - Stift-Zwettl - Rudmanns mit Waldrandsiedlung (KG. Zwettl-Stift) weiterhin zum zentralörtlichen Gemeindeschwerpunkt weiterentwickelt werden.

Die Pfarrorte haben sich historisch sowohl hinsichtlich ihrer örtlichen Entwicklung als auch ihrer Akzeptanz in der Bevölkerung im Sinne von „Nebenzentren“ herausgebildet und verfügen im Wesentlichen auch über die entsprechende Grundausstattung und Größe. Durch diese „Zentrenbildung“ sollen nicht nur entstandene Funktionen abgebildet werden, sondern auch Vorgaben für künftige kommunale Investitionsentscheidungen, sowie für die künftige Flächenwidmung ableitbar sein.

**EK-ZIEL:** Zentralörtliche Schwerpunktbildung im Bezirks- und Gemeindezentrum Zwettl, sowie in den „Pfarrorten“

#### Übersicht Zentren & Funktionen:

**Bezirks- und Gemeindezentrum:** Sitz überregionaler Verwaltungs- und Gesundheitseinrichtungen

Orte/Ortsteile: Stadt Zwettl (4 KGs), Stift Zwettl (inkl. Waldrandsiedlung) und Rudmanns

**Pfarrorte:** Gute Verkehrslage, entsprechende Grundausstattung bestehend/projektiert, Zentrumsfunktion u.a. auch historisch bedingt, Bebauungsplan vorhanden, „Pfarr-Standort“

Orte/Ortsteile: Großglobnitz, Jahnings-Waldhams, Rosenau Schloss, Rieggers, Rudmanns (Zwettl Stift), Jagenbach, Oberstrahlbach, Marbach am Walde, Friedersbach

**Dörfer, lokale Zentren:** Großteils geringe Größe, tlw. gute Ausstattung, spezifisches und dem lokalen Bedarf angepasstes Entwicklungspotenzial, tlw. Funktionsteilung mit Dörfern oder Pfarrorten

**Sonderstandorte:** Standorte mit besonderen spezifischen oder historisch entstandenen Sonderfunktionen (Kultur, Tourismus, Wirtschaft, etc.)

Orte/Ortsteile: Stift Zwettl, Edelhof, Schloß Rosenau, Eschabruck („Waldland“ Oberwaltenreith)



Stufe	Funktion	Raumordnungsziel
Bezirks- und Gemein- dezentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwaltung+Gesundheit (R)</li> <li>• Wohnstandort (R)</li> <li>• Betriebs- und Einkaufsstandort (R)</li> <li>• Bildungsschwerpunkt (R)</li> <li>• Techn. IS</li> </ul>	<b>Qualität:</b> vollständig ausgestattet <b>Ziel:</b> Stärkung der regionalen Bedeutung, Ausbau der Zentrumsfunktion
Pfarrorte <sup>4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnstandort (G)</li> <li>• Agrarstandort</li> <li>• Betriebsstandort (G+R)</li> <li>• soziale Einrichtungen</li> <li>• Techn. IS</li> </ul>	<b>Qualität:</b> gut ausgestattet / Ausbau geplant <b>Ziel:</b> Sicherstellung & Ausbau der Grundausstattung, Ausbau als Wohn- und Betriebsstandort, Aufrechterhaltung / Ausbau lokaler Zentrumsfunktionen
Dörfer & lokale Zentren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnstandort (L)</li> <li>• Agrarstandort / Betriebsstandort (L)</li> <li>• soziale Einrichtungen (L)</li> <li>• Techn. IS</li> </ul>	<b>Qualität:</b> Mindestausstattung <b>Ziel:</b> Sicherstellung & maßvolle Verbesserung der Grundausstattung, maßvoller Ausbau als Wohnstandort gemäß lokalem Bedarf und als Betriebsstandort für Betriebe mit örtlichem Bezug oder besonderen Standortanforderungen
Sonderstandorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortschaft mit standortspezifischen Sonderfunktionen</li> </ul>	<b>Qualität:</b> Standort mit bestehenden/geplanten Sondereinrichtungen <b>Ziel:</b> Ausbau der Sondernutzungen

Bedarfsdeckung,  
Wirkung:

R ... Regional  
G... Großgemeinde  
L ... Lokal

## 7.2 Ziele Großgemeinde

Die Stadtgemeinde Zwettl soll auch weiterhin aufgrund ihrer natürlichen und strukturellen Eignung die Funktion eines regionalen Zentrums des Waldviertels und im Speziellen des Bezirkes übernehmen. Folgende in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte Gemeindefunktionen bilden die Basis der heutigen zentralörtlichen Bedeutung von Zwettl und sollen auch weiterhin ausgebaut und verstärkt werden:

- Wirtschaftsstandort von überregionaler Bedeutung
- Regionaler Verwaltungsschwerpunkt
- Schwerpunkt Medizin, Gesundheitsvorsorge, Soziale Dienste
- Kultur und Tourismusstandort
- Umwelt / Landschaft / Landwirtschaft

### 7.2.1 Siedlungswesen

- Die räumliche Entwicklung der Stadtgemeinde Zwettl soll nach den Grundsätzen des funktionalen Entwicklungskonzeptes erfolgen.
- Die Sicherung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität ist anzustreben.
- Die Schaffung der räumlichen Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Grundausstattung in den Siedlungsschwerpunkten ist anzustreben.
- Erhaltung historischer Ortskerne, sowie ortsbildprägender Siedlungs- und Angerbereiche.

<sup>4</sup> sowie Orte mit Ergänzungsfunktion (Waldhams, Niederstrahlbach)

### 7.2.2 Wirtschaft (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)

- Um sowohl dem allgemeinen Abwanderungstrend aus den peripheren Regionen, als auch dem fortschreitenden Rückgang der landwirtschaftlichen Arbeitsplätze wirksam zu begegnen, soll durch die Schaffung ausreichender nicht-landwirtschaftlicher Arbeitsplätze der Wirtschaftsstandort Zwettl gesichert und ausgebaut werden. Dabei sollen nicht-industrielle Betriebsformen mit hoher Wertschöpfung und geringen umweltrelevanten Auswirkungen forciert werden. Als ausbaufähiges und wegen seiner hohen Standortelastizität besonders geeignete Segmente stellen sich die Sparten der Telekommunikation und vergleichbarer Wirtschaftszweige dar (Bsp. Edelhof).
- Die Produktionsvoraussetzungen der Landwirtschaft sind auch mittel- bis langfristig sicherzustellen. Dies umfasst neben den produktionsspezifischen Voraussetzungen (Freihaltung, Sicherung von Flächen besonders hoher Bonität) auch die Sicherstellung der Wohn- und Erwerbsmöglichkeiten für die in der Landwirtschaft tätige Erwerbsbevölkerung. Hauptaugenmerk ist zudem auf die Förderung innovativer Produktions- und Vermarktungsinitiativen (Bsp.: Waldland) sowie die verstärkte Herausbildung regionspezifischer Nischenprodukte zu legen.

### 7.2.3 Grünraum und Landschaft

- Der Naturhaushalt soll als Grundlage des menschlichen Lebens nachhaltig gesichert und die Landschaft, unter besonderer Bedachtnahme auf ökologische Gegebenheiten und Zusammenhänge gestaltet und gepflegt werden.
- Durch Erhaltung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft sind insbesondere die kleinlandwirtschaftlichen Betriebsstrukturen bei der Erhaltung der regionstypischen kleinteiligen und vielfältigen Kulturlandschaft zu unterstützen.
- Bei der künftigen Siedlungstätigkeit bzw. landwirtschaftlichen Bautätigkeit ist auf charakteristische Landschaftsformen (Senkenlagen, Kuppen etc.) bei der Festlegung von Gebäudehöhen und Kubaturen bestmöglich Bedacht zu nehmen.
- **Überflutungsbereiche / Hochwassergefährdung: Erstellung eines hydrologischen Gesamtkonzeptes als Vorgabe für die lokalen Entwicklungskonzepte und die Flächenwidmung.**

### 7.2.4 Erholung/Tourismus/Freizeit

- Aufgrund des hohen Erholungswertes der Landschaft, dem Bestand zahlreicher Kultureinrichtungen, sowie ausgehend von der bestehenden Fremdenverkehrsinfrastruktur soll insbesondere die Möglichkeit des Ausflugs- und Urlaubsfremdenverkehrs weiter ausgebaut und nutzbar gemacht werden.
- Durch die landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft soll der hohe Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft sowohl für die Naherholung der Wohnbevölkerung als auch für touristische Zwecke nachhaltig gesichert werden.
- **Ausbaustandorte des Tourismus sind der Ottensteiner Stausee, das überregionale Radwegenetz, sowie die zahlreichen kulturellen Einrichtungen der Gemeinde. Die damit in Zusammenhang stehende touristische Infrastruktur ist auszubauen und auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.**



### 7.2.5 Verkehr

- Der fortgesetzte Ausbau der überregionalen Verkehrsverflechtungen zur Stärkung der regionalwirtschaftlichen Bedeutung des Waldviertels soll auch auf die Achse Linz - Groß-Gerungs/Gmünd/Budweis ausgedehnt werden.
- **Um Ungleichgewichte in der Lagegunst zu reduzieren, soll die Erreichbarkeit des nördlichen und westlichen Gemeindegebietes verbessert werden.**
- Zur Vermeidung zunehmender regionaler Ungleichgewichte und lagebedingter Wettbewerbsnachteile sollen die in den vergangenen Jahren eingeleiteten Verkehrsinfrastrukturverbessernden Maßnahmen fortgesetzt werden. Nachdem Zwettl einen bedeutenden regionalen Verkehrsknotenpunkt darstellt, für den auch in Zukunft auf den Hauptdurchzugsrouten mit einem steigenden Verkehrsaufkommen zu rechnen sein wird, sollen die negativen Auswirkungen des Individualverkehrs auf bestehende Siedlungsstrukturen verringert werden. Die für die Erhaltung der Wohnqualität erforderlichen Maßnahmen können von erhöhtem Lärmschutz bis zum Bau lokaler Umfahrungen reichen.
- Bei der künftigen Verkehrsabwicklung sind neben verkehrs- und sicherheitstechnischen Aspekten auch regionsspezifische Aspekte und deren Anforderungen (z.B. des landwirtschaftlichen Verkehrs) verstärkt zu berücksichtigen.
- **Im öffentlichen Verkehr ist ungeachtet durch die periphere Lage und anderer regionsspezifischer Besonderheiten (z.B. geringe Siedlungsdichten) eine Grundversorgung im Öffentlichen Verkehr sicherzustellen.**
- **Zur Verbesserung der Versorgungssituation und Erreichbarkeiten im öffentlichen Verkehr empfiehlt sich angesichts geringer Siedlungsdichten und regionstypischer Siedlungsstrelagen eine Prüfung alternativer Bedienungsformen (z.B.: Rufbus, Sammeltaxi, Fahrgemeinschaften etc.).**
- **Der bestehende Anschluss der Stadtgemeinde Zwettl an das regionale Bahnnetz sollte vermehrt zu einer Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene genutzt werden. Bei Betriebsansiedlungen ist die Nutzung eines Bahnanschlusses als besonderes Standortkriterium zu berücksichtigen.**

**EK-ZIEL:** *Stärkung der Stadtgemeinde Zwettl als regionales Zentrum mit den Entwicklungsschwerpunkten Wirtschaft, Verwaltung, Gesundheit, Kultur und Tourismus, Grünraum und Landschaft*

### 7.3 Allgemeine Ziele Bezirks- und Gemeindezentrum

Als Gemeinde- und Bezirkshauptort stellt das Stadtgebiet von Zwettl und seine unmittelbare Umgebung nicht nur geografisch, sondern - im Schnittpunkt des überregionalen Straßennetzes - auch funktional den Schwerpunkt der künftigen Regional- und Gemeindeentwicklung dar. Ziel ist eine Fortsetzung der bereits eingeleiteten Entfaltung zu einem multifunktionalen Standort, der durch eine homogene Durchmischung von Wohnen, Wirtschaft, Verwaltung, Gewerbe, Kultur und Tourismus gekennzeichnet ist. Dabei ist insbesondere auf einen zusätzlichen wichtigen Attraktivitätsfaktor Rücksicht zu nehmen: das große landschaftliche und kulturhistorische Potenzial dieser Stadt soll sowohl für die Zwecke des Tourismus, als auch der Naherholung der Bevölkerung erhalten bzw. das Angebot an diesbezüglichen Einrichtungen in orts- und landschaftsverträglicher Weise verbessert werden.

(sh. auch Ziele zum lokalen Entwicklungskonzept Zwettl - Rudmanns - Stift)

**EK-ZIEL:** *Entwicklung von Zwettl-Stadt, Rudmanns und Stift Zwettl zu einem multifunktionalen Standort von regionaler Bedeutung.*

### **Allgemeine Ziele Pfarrorte**

#### **7.3.1 Siedlungswesen, Wirtschaft**

- Die bestehenden Funktionen als Wohn-, Agrar- und Betriebsstandort, sowie als lokale Zentren sollen erhalten und im Rahmen ihres Einzugsbereiches ausgebaut werden.
- Die Funktion als Wohnstandort soll sowohl für den Bedarf der Großgemeinde als auch der ortsansässigen Bevölkerung verbessert und ausgebaut werden.
- Siedlungserweiterungen sind vorrangig entlang bestehender Aufschließungsstraßen bzw. in Form innerer Verdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu entwickeln.
- Berücksichtigung der Funktionsfestlegung für die einzelnen Gemeindeteile, der daraus abgeleiteten Widmungsarten sowie des ermittelten Baulandbedarfes bei der Überarbeitung des (digitalen) Flächenwidmungsplanes;
- Schaffung zusätzlicher nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze;
- Ausweisung von Wohnbauland gemäß lokalem Entwicklungskonzept;
- Errichtung einer für die künftige Bevölkerungsentwicklung ausreichenden Wasserversorgung, bzw. Abwasserbeseitigung.
- Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe.
- Ausweisung von Bauland-Agrargebiet in klarer Trennung zu anderen Baulandwidmungen gemäß lokalem Entwicklungskonzept;
- Aufrechterhaltung / Ausbau lokaler Zentrumsfunktionen
- Die landwirtschaftliche Produktion ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der örtlichen Raumordnung zu gewährleisten.
- Größere Baulandwidmungen im Einklang mit bestehender oder geplanter Grundausstattung (z.B.: zentrale Wasserversorgung, Kanalprojekt, Erreichbarkeit von zentralörtlichen Einrichtungen o.ä.) oder unter Berücksichtigung entsprechender Konzepte zur Ausstattungsverbesserung.
- Die landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen sind durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der örtlichen Raumordnung zu unterstützen (insbes. Vermeidung von Nutzungskonflikten bei Baulandwidmungen, Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse bei der Standortwahl, Anordnung und Gestaltung von landwirtschaftlichen Betriebsobjekten unter Wahrung des gesamtörtlichen Erscheinungsbildes etc.).

**EK-ZIEL:** *Sicherstellung & Ausbau der Grundausstattung, Ausbau als Wohn- und Betriebsstandort, Aufrechterhaltung / Ausbau lokaler Zentrumsfunktionen*

#### **7.3.2 Erholung/Tourismus/Freizeit**

Durch die Schaffung neuer und die Erhaltung bestehender Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sollte die regionale Bedeutung von Zwettl im Sinne des „sanften Tourismus“ weiter erhöht werden. Zudem soll der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an derartigen Einrichtungen gedeckt werden. Die Bedeutungszunahme des Fremdenverkehrs soll durch eine quantitative und qualitative Verbesserung des Angebotes an Fremdenverkehrseinrichtungen im Bereich des Ausflugs-, Kultur- und Radtourismus erhöht werden.

Folgende Ziele aus dem **Touristischen Leitbild für Niederösterreich 2001** (Waldviertel) und den dort verankerten Empfehlungen zu den Angebotsschwerpunkten für die Region Waldviertel sollen auch im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzeptes umgesetzt werden:

- Pflege des Marktsegmentes Gesundheit (Wellness und Esoterik, Vorsicht bei Megaprojekten),
- mehr spezialisierte Urlaubsangebote für Familien und Kinder,
- Radfahren in Verbindung mit Familien- und Gesundheitsurlaub und als Vernetzungsangebot für die Waldviertler Kulturstätten stärker herausarbeiten,
- Kulturangebote inklusive Kreativangebot,
- Angeln, Reiten, Golf, Wein als Rahmenangebot

Als Schwerpunktprojekte werden Radwege zur Verbindung von Kultur- und Themenparks, sowie Reitwege empfohlen. Zusätzliche Gesundheitsbetriebe sollen geschaffen werden. Betriebsspezialisierungen sollen in Richtung Familien mit Kindern und auch zu den Themen Golf, Reiten, Angeln und Radfahren gehen.

**EK-ZIEL:** Schaffung neuer und Erhaltung bestehender Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowohl für die lokale Bevölkerung als auch zu touristischen Zwecken.

### 7.3.3 Landschaft/Ökologie

- Sicherung und Aufwertung des regionaltypischen Landschaftscharakters sowie der diesen bedingenden Landschaftsnutzungen unter besonderer Berücksichtigung der Interessen des Biotopschutzes und der Erholungsnutzung.
- Weiterentwicklung der kleinräumig differenzierten, durch Gehölz- und Geländestrukturen gegliederten Landschaftstypen zu einem abwechslungs- und strukturreichen Teilraum
- Erhaltung der Erholungs-, Schutz- und Wohlfahrtsfunktion von zusammenhängenden Waldgebieten. Abwägungsgebot bei Nutzungskonflikten in Übergangsbereichen zu Siedlungsgebieten. Erhaltung von für das Landschaftsbild besonders charakteristischen Waldinseln
- Vermeidung von Aufforstungen in Bereichen landwirtschaftlich hochwertiger Böden, sofern es sich um keine Erweiterung bestehender Waldflächen handelt.
- Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion im Interesse der Flächenfreihaltung von landschaftlich attraktiven Naherholungsräumen und Pufferzonen zwischen den Siedlungsgebieten
- Aufwertung der Fluss- und Bachlandschaften unter Berücksichtigung der Interessen des Biotop- und Naturschutzes sowie der Erholungsnutzung
- Gewährleistung eines Mindestabstandes entlang der Fließgewässer zu den bestehenden und künftigen Bebauungsstrukturen
- Sicherung und Weiterentwicklung gewässernaher Landschaftsräume
- Sicherung bestehender Ortsstruktur-prägender Grünflächen (insbes. Angerflächen) innerhalb der Siedlungsgebiete als Freiflächenangebot, das bereichsweise gestalterisch und hinsichtlich verbesserter Nutzungsmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung adaptiert werden kann oder zur Aufwertung des lokalen Ortsbildes dient

**EK-ZIEL:** Sicherung / Aufwertung des regionaltypischen Landschaftscharakters unter besonderer Berücksichtigung der Interessen des Biotopschutzes und der Erholungsnutzung.

#### 7.3.4 Vorgaben für die lokalen Entwicklungskonzepte

- Prioritäten- und Erschließungskonzept für gewidmete Baulandreserven
- Festlegung von langfristigen Entwicklungsrichtungen
- Konzept zur künftigen Baulandmobilisierung bzw. zur Eindämmung der Bodenspekulation
- Festlegung von Freihaltezonen

## 8 Angestrebte Bevölkerungsentwicklung / Baulandbedarf

Die Festlegung einer Ziel-Einwohnerzahl für die Großgemeinde ist nur bedingt sinnvoll, da eine maßvolle Zuwanderung in das Waldviertel zwar wünschenswert wäre, aber realistisch nicht zu erwarten ist. Realistisch und mit raumordnerischen Mitteln auch bis zu einem gewissen Grad steuerbar ist jedenfalls die regionale Attraktivitätssteigerung von Zwettl als Wohn- und Arbeitsplatzstandort.

Somit könnte eine langfristige Erhöhung der Hautwohnsitze von derzeit rd. 12.000 EW auf theoretisch **15.000 EW** strukturell (bezogen auf die Gemeindegröße) verkraftet werden und wäre für die bestehenden Infrastruktureinrichtungen auch aus kommunalwirtschaftlichen Überlegungen zu begrüßen.

Ein realistischer und begründbarer künftiger Baulandbedarf wäre ausschließlich aus der Veränderung der Haushaltsstrukturen ableitbar - es erscheint jedoch auch hier eine gemeindespezifische Quantifizierung nach demographischen Entwicklungsdaten weder möglich noch sinnvoll.

Zielführender ist die Ausrichtung des Baulandbedarfes an die künftigen Entwicklungschancen bzw. Entwicklungsziele der jeweiligen Ortschaften, wobei die - auf Zeiten vor der Gemeindegemeinschaft zurückgehenden - Autonomieansprüche einzelner Ortschaften im Großgemeindegebiet von Zwettl auch im Entwicklungskonzept einen besonderen Stellenwert erhalten sollen. Der Wunsch nach selbständiger Mitbestimmung der künftigen Entwicklung dieser „zusammengehörigen Ortschaften“ ist daher im Entwicklungskonzept zu berücksichtigen und unter dem Aspekt, dass es sich beim Großgemeindegebiet de facto um eine „Region“ handelt, auch fachlich begründbar.

Als Steuerungsinstrument zur Baulandverteilung soll daher generell das Konzept der funktionalen Gliederung dienen, das zwischen lokalem Bedarf („lokale Zentren“, „Dörfer“) und übergeordneter Funktion einer Ortschaft („Gemeindezentrum“, „Pfarrort“) unterscheidet. Unschärfen ergeben sich lediglich durch naturräumliche oder eigentumspezifische Besonderheiten, die zusätzlich einem qualitativen Abwägungsgebot unterliegen.

In Ortschaften rückläufiger Bevölkerungsentwicklung wird der Baulandbedarf daher nicht über die Ziele zur künftigen Bevölkerungsentwicklung zu argumentieren sein, sondern muss am Ziel einer Erhaltung des Ortes und seiner Ortsbevölkerung und der Deckung des lokalen Bedarfes insgesamt ausgerichtet werden. Beispiele aus anderen Waldviertler Gemeinden zeigen, dass gerade kleinere Ortschaften mit geringer Entwicklungsdynamik verstärkt von Abwanderungstendenzen geprägt sind und diese Problematik losgelöst von Baulandreserven zu beurteilen ist.

Die Quantifizierung einer künftigen Baulandvorsorge erscheint somit aus o.a. Überlegungen insbesondere für die „Dörfer“ nicht zielführend und auch fachlich nicht seriös. Es sollen daher künftige Änderungen des Raumordnungsprogrammes nicht vorrangig über die Baulandbilanz beurteilt, sondern an den im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes fest-

gelegten Bestimmungen des lokalen Entwicklungskonzeptes (Siedlungsgrenze, naturräumliche Aspekte) auf ihre Zulässigkeit und Raumverträglichkeit geprüft werden. Es wird allerdings empfohlen, insbesondere in Ortschaften mit großen gewidmeten Baulandreserven, schrittweise (z.B. anlässlich von Umwidmungsansuchen) Überarbeitungen der Flächenwidmung nach Vorgaben des lokalen EKs durchzuführen. Dadurch kann auch langfristig eine wesentlich höhere Bodenmobilität im gesamten Gemeindegebiet erreicht werden.

Umwidmungen geringen Ausmaßes (z.B. 2-3 Bauplätze, geringfügige Arrondierungen) stellen prima vista keinen Widerspruch zum ÖEK dar, sofern sie den lokalen Festlegungen des ÖEK nicht widersprechen. Eine rechnerische Baulandbedarfsabschätzung kann in diesen Fällen in der Regel zwar entfallen, eine qualitative Beurteilung der lokalen Bedarfsverhältnisse ist jedoch zu berücksichtigen.

Für größere Umwidmungsansuchen ist zusätzlich zur Prüfung der Vorgaben des lokalen Entwicklungskonzeptes eine Überprüfung der gewidmeten Baulandreserven hinsichtlich Größe, Eignung und Verfügbarkeit im Rahmen des Umwidmungsverfahrens unerlässlich. Diese Umwidmungen wären an den Abschluss von Baulandverträgen und gegebenenfalls an die Rückwidmung ungeeigneter, immobilier Baulandreserven zu knüpfen.

**EK-ZIEL:** Langfristige Zieleinwohnerzahl für die Großgemeinde: **15.000 EW (HWS)**. Siedlungserweiterungen vorrangig im funktionalen Stadtgebiet von Zwettl und in den Pfarrrorten.

**EK-ZIEL (Dörfer):** Ausrichtung des Baulandangebotes grundsätzlich an den lokalen Bedarf des Ortes bzw. seiner Ortsbevölkerung.

**EK-ZIEL:** Bei Verfügbarkeitsdefiziten Einsetzung von Maßnahmen zur Baulandmobilisierung und Eindämmung ungerechtfertigter Bodenpreissteigerungen (Rückwidmungen, Baulandverträge).

## 9 Lokales Entwicklungskonzept

### 9.1 Vorgangsweise

Im Rahmen der lokalen Entwicklungskonzepte erfolgt die Umsetzung der funktionalen Zielsetzungen in räumlich konkrete Vorgaben für die künftige Flächenwidmung. Die Festlegungen zur angestrebten räumlichen Siedlungsentwicklung beruhen auf Zielsetzungen zu den Themen Grünraum und Landschaft, Siedlungswesen und Verkehr.

Die in den lokalen Konzepten ausgewiesenen Maßnahmen beruhen auf:

- Grundlagenforschung und funktionalem Konzept
- örtlichen Erhebungen des Ortplaners
- Besprechungen mit örtlichen Vertretern vor Ort
- Ergebnissen der eingesetzten Arbeitsgruppe

Insbesondere die Festlegungen von Siedlungsgrenzen und Entwicklungspotenzialen (Entwicklungsrichtung, Funktionsschema) erfolgten unter besonderer Bedachtnahme auf die naturräumlichen Gegebenheiten und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Ausweisung der angestrebten Siedlungspotenziale orientiert sich vorrangig an bereits eingeleiteten Siedlungserweiterungen und erfolgt im Anschluss an bebauten/gewidmetes Siedlungsgebiet. Zudem wurden in allen Teilgebieten der Großgemeinde Abstimmungsgespräche mit örtlichen Vertretern durchgeführt, sämtliche Maßnahmen diskutiert und Aspekte der Grundstücksverfügbarkeit geprüft und - soweit fachlich vertretbar - berücksichtigt. Breiten Raum nahm in diesem Zusammenhang auch die Information auf örtlicher Ebene über die Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Baulandbewirtschaftung ein.

### 9.2 Erläuterungen / Planinhalte

Die räumlich konkreten Aussagen und Festlegungen der lokalen Entwicklungskonzepte basieren sowohl auf planlichen als auch und textlichen Festlegungen (lokale Ziele).

Folgende inhaltliche Schwerpunkte werden erfasst:

- Siedlungswesen
- Verkehr
- Grünraum und Landschaft

Bezüglich der in den Plandarstellungen ausgewiesenen Festlegungen der lokalen Entwicklungskonzepte sind folgende **Erläuterungen** und textliche Bestimmungen zu beachten:



MASSNAHMEN	ZIELE	ANMERKUNG
<b>Grünraum</b>		
Erhaltenswerte Grünflächen*	Sicherung aufgrund spezifischer Nutzungsinteressen; Änderungen: nach Abwägung des öff. Interesses oder möglicher Alternativen	Grundlage: Gewidmete Grünflächen im Siedlungsgebiet (Gspo, Ggü, Gp etc.)
Größere Hausgarten- / Obstkultur	Ortsbildgestaltung	Ortsbildprägende Haus-/Hofgärten am Siedlungsrand
Freihaltezone/Trenn-grün	Pufferbereiche zu Lärmerzeugern oder wegen wichtiger Sichtbeziehungen	Umwidmung meist von Gutachten/besonderen Prüfungen abhängig
Geländepräg. Hangfläche	Sicherung Landschafts- und ortsbildprägender Geländeelemente (Silhouetten, Sichtbeziehungen)	Umwidmungen an z.B. eingeschränkte Gebäudehöhen und Fluchtlinien gebunden
Landschaftsbild-prägende Grünfläche	Sicherung von Waldrändern und regionstypischen Flurformen	geringfügigen Erweiterungen des Siedlungsrandes, Arrondierungen zulässig
Naherholung / Freizeit*	Sicherung aufgrund spezifischer Nutzungsinteressen Änderungen: nach Abwägung des öff. Interesses oder möglicher Alternativen	Gewidmete Grünflächen im Siedlungsgebiet (Gspo, Ggü, Gp etc.) oder spezif. genutzte Flächen im GI
Ökofläche	Sicherung von Biotopen und sonst. Ökoflächen im Ortsgebiet samt Erhaltungsstreifen	
Vorrangfläche LW	Sicherung landwirtschaftlich ertragreicher Flächen vor Aufforstung	Entwicklungskonzept als Vorgabe für Ausweisung im Flächenwidmungsplan
Erhaltensw. Hintausbereich	Vermeidung von nichtlw. Wohnnutzung in zusammenhängenden Hintausbereichen	Keine WBL-Widmung zur Konfliktvermeidung Wohnen <> Landwirtschaft Alternative: G-lw.Hofstelle
Erhaltensw. Vorgärten	Freihaltung zusammenhängender ortsbildprägender Vorgärten	Vorgabe für Bebauungsplan
Grünzug	Grünachse von nicht-lw. Bebauung freihalten	
<b>Siedlungswesen</b>		
Nutzung-/Widmungskonzept*	Beibehaltung/Übernahme der auf das ÖEK abgestimmten Widmungsarten	Grundlage: gewidmetes Bauland (FWP-Änderungen werden im Sinne einer „Kenntlichmachung“ laufend nachgeführt)
Nutzung-/Widmungsziel*	Mittel- bis langfristig angestrebte Überarbeitung des FWP	Grundlage: gewidmetes Bauland
Ortsbild	Erhaltung der Ensemblewirkung	Unmittelbarer Zusammenhang mit BEB
Zentrum, Zentraler Bereich	Durchmischung mit zentralen Einrichtungen anstreben	
TYP 1 [K]	Vermeidung von <b>Nutzungskonflikten</b>	Markiert Übergangsbereich zu Flächen mit erhöhtem Konfliktpotenzial (Lärmbreitungsbereiche, räumliche Nähe zu Konfliktpotenzialen z.B.: BW rückt an BB heran)
TYP 2 [S]	<b>Siedlungsabrundung</b>	Markiert Bereiche zulässiger geringfügiger Siedlungserweiterungen ohne substantielle Auswirkungen auf die lokale Siedlungsentwicklung; nach Baulandkonsumation des betroffenen Siedlungsteils neu zu überdenken
TYP 3 [N]	Sicherung <b>Naturraum</b>	Übergangsbereich zu sensiblem Naturraum- und Landschaftsraum
TYP 4 [T]	Durch <b>Topografie</b> bestimmte Siedlungsgrenze	Übergang zu Bereichen problematischer Hangneigung bzw. -- Bodenbeschaffenheit

TYP 5 [B]	Erhaltung <b>Ortsbild</b>	Erhaltung von ortsbildprägenden Siedlungsteilen bzw. -rändern; Abgrenzung zu Freihaltebereichen und Sicherstellung von Sichtbeziehungen
TYP 6 [L]	Begrenzung <b>linearer Siedlungsentwicklungen</b>	Begrenzung linearer Siedlungsentwicklungen zur effizienteren Infrastrukturnutzung und Erhaltung kompakter Ortsgebiete
TYP 7 [G]	<b>Erschließungsgrenzen</b>	Abgrenzung von Bereichen mit zu erwartenden Aufschließungsproblemen
TYP 8 [E]	Sicherstellung einer <b>abschnittsweisen Ortsentwicklung</b>	Sicherstellung einer bedarfsorientierten zeitlich gestaffelten Ortsentwicklung; zusätzliche Ausdehnung dieser Siedlungsgrenzen nur mittelfristig und im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zulässig

\*) Die bezeichneten Inhalte werden aus der aktuellen Flächenwidmungsplanung übernommen und bilden demzufolge ausschliesslich eine Planungsgrundlage des ÖEK ohne Massnahmencharakter. Allfällige Änderungen des Flächenwidmungsplanes stehen daher nicht im Widerspruch zu den korrespondierenden Inhalten des ÖEK.

MASSNAHMEN	ZIELE	ANMERKUNG
Entwicklungspfeil	Angestrebte Bauland- / Siedlungserweiterung	Aufgrund bestehender Standort- und Lagefaktoren bevorzugtes Bauland-erweiterungsgebiet  Bedarfsnachweis/Baulandverträge bei großflächigen Neuwidmungen
TYP 1 [L]	<b>Lagegunst</b>	Aufgrund bestehender Standort- und Lagefaktoren (Erschließung, Zentrumsnähe, Wohn-/Standortqualität, Topografie) bevorzugtes Bauland-erweiterungsgebiet; Schließung bzw. Verdichtung von teilweise bebauten Siedlungsgebieten
TYP 2 [F]	<b>Funktionale Zielsetzung</b>	Annäherung bzw. Zusammenschluss von Siedlungsgebieten aufgrund funktionaler Zusammenhänge; Fortsetzung eingeleiteter Ortsentwicklungen
TYP 3 [S]	<b>Siedlungsabrundung</b>	Schaffung kompakter und wirtschaftlich erschließbarer Siedlungsgebiete; Schließung bzw. Verdichtung von teilweise bebauten Siedlungsgebieten
TYP 4 [B]	<b>Bodenmobilität, Verfügbarkeit</b>	Angestrebte Siedlungsentwicklung aufgrund günstiger Voraussetzungen bezüglich Verfügbarkeit / Bodenmobilität
Entwicklungsrichtung gem. Funktionsschema	Langfristige, funktional bedingte, Entwicklungsrichtung	Bereich funktionaler Verflechtungstendenzen (über den Planungszeitraum hinausgehend)

Anmerkung:

Da sich naturgemäß die Festlegung von künftig angestrebten Siedlungsentwicklungen (Entwicklungspfeile) aus mehreren Zielen begründet, erfolgt deren Typisierung teilweise durch eine Kombination von Faktoren (z.B.: S/L/F), deren Reihenfolge wiederum der Priorität entspricht.

## 10 Besondere (lokale) Ziele

### 10.1.1 Funktionales Stadtgebiet Zwettl - Rudmanns - Stift Zwettl

#### 10.1.2 Allgemeine Raumordnungsziele

Als Gemeinde- und Bezirkshauptort stellt das Stadtgebiet von Zwettl und seine unmittelbare Umgebung nicht nur geografisch, sondern - im Schnittpunkt des überregionalen Straßennetzes - auch funktional den Schwerpunkt der künftigen Regional- und Gemeindeentwicklung dar. Unter Berücksichtigung des langjährigen Entwicklungstrends ist unter dem Bezirks- und Gemeindezentrum künftig das gesamte **funktional zusammenhängende Gebiet** der Stadt Zwettl (4 KGs), Stift Zwettl (inkl. Waldrandsiedlung) und Rudmanns zu verstehen.

Ziel ist eine Fortsetzung der bereits eingeleiteten Entwicklung zu einem multifunktionalen Regionszentrum, das durch eine zunehmende Verflechtung der Faktoren Wohnen - Wirtschaft - Bildung - Tourismus und Freizeit gekennzeichnet ist. Zusätzlich trägt insbesondere das Angebot eines Stadtbusses zu einer funktionalen Stärkung dieses Gemeindeteiles bei. Im Planungszeitraum nicht angestrebt wird ein „bauliches Zusammenwachsens“ von Rudmanns und Stift Zwettl mit dem Stadtgebiet, sondern eine Stärkung bzw. Beibehaltung der o.a. zunehmenden funktionalen Verflechtungen (Stadtbuss, stadtnahes Wohnen, Tourismus&Kultur, Bildung, Sport&Freizeit) dieser Ortsgebiete. Eine räumliche Annäherung der Siedlungsgebiete kann zwar langfristig eine Folge dieses Zieles sein, wird aber im funktionalen Konzept nicht unmittelbar angestrebt.

Von maßgebendem Einfluss auf die funktionale Stadtstruktur ist die Gewerbezone im östlichen Stadtgebiet, die aufgrund ihrer standörtlichen Eignung zum Ansiedlungsmittelpunkt für flächenintensive Betriebe wurde und zunehmend eine "Brückenfunktion" zum Siedlungsgebiet von Rudmanns darstellt (siehe Abbildung „Generalisierte Widmung Standortraum Stadt Zwettl - Rudmanns/Stift Zwettl“).

Einen weiteren noch auszubauenden Attraktivitätsfaktor stellt das landschaftliche und kulturhistorische Potenzial des funktionalen Stadtgebietes dar. Dieses soll sowohl für die Zwecke des Tourismus, als auch der Naherholung der Bevölkerung genutzt und das Angebot an diesbezüglichen Einrichtungen in orts- und landschaftsverträglicher Weise verbessert werden.

Rudmanns hat sich vom ursprünglich "reinen" Agrarstandort zunehmend zu einem Wohn- und Betriebsstandort entwickelt, wobei (durch die Einführung des Stadtbusses unterstützt) nunmehr ein Wandel vom "Vorort" zu einem "Ortsteil" der Stadt Zwettl eingeleitet wurde.

Somit ist hier aufgrund der heutigen Siedlungsstruktur von einem funktional zusammenhängenden Stadt- und Ortskerngebiet Zwettl Stadt - Rudmanns/Stift Zwettl auszugehen, wo derzeit folgende Funktionen anzutreffen sind:

- Wohn-/Kern- und Agrargebiet (Zwettl-Ost und Rudmanns/Stift Zwettl)
- Industriegebiet (Betonmischwerk Rudmanns, Lagerhausgründe Galgenberg)
- Gewerbegebiete „klassischen“ Typs (Gebiet zwischen Schwarzenauer Bahn und Alter Kremserstraße)
- Gewerbegebiete mit überwiegendem Handels- und Dienstleistungscharakter (Gewerbezone Zwettl)
- Erholungs- und Sporteinrichtungen (Stadt, Rudmanns, Stift Zwettl)
- Diverse zentrale Einrichtungen (Stadt, Gewerbezone, Rudmanns, Stift Zwettl)
- Versammlungs- und Vergnügungsstätten (Stadt, Gewerbezone, Rudmanns, Stift Zwettl)

Ausgehend von der räumlichen Dimension des historischen Stadtzentrums von Zwettl Stadt ist festzustellen, dass sich heute der funktionale Siedlungskörper vom Stadtgebiet Zwettl-NÖ nach Osten bis zum Siedlungskörper Rudmanns erstreckt. Weitere funktionale Beziehungen bestehen zwischen Stift Zwettl und Zwettl Stadt bzw. Rudmanns, die sich jedoch nicht durch ein bauliches Zusammenwachsen, sondern durch gemeinsame Nutzung von öffentlichen Einrichtungen in Zwettl Stift (z.B. Bildungseinrichtungen) zeigen.

#### 10.1.3 Ziele Wohnen

Sicherstellung der Funktion der Stadt Zwettl als regionaler Wohnstandort und maßvoller weiterer Ausbau aufgrund der überdurchschnittlichen Grundausrüstung und Wohnqualität. Im Stadtgebiet von Zwettl ist das Hauptaugenmerk auf verdichtete bzw. mehrgeschossige Bauformen zu legen. Die Nutzung zentrumsnaher Potenziale trägt dabei zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und zur Umsetzung „kurzer Wege“ bei. Angestrebt wird ein - dem Trend der letzten Jahre folgendes - kontinuierliches Bevölkerungswachstum, das für das Jahr 2010 eine Ziel-Einwohnerzahl von 5.500 bis 5.600 EW (Quelle: Wohnbaulandkonzept 1999) erwarten lässt. Mit Rücksicht auf eine künftige Fortsetzung des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen und einer größtenteils „aufgelockerten Siedlungsstruktur“ in den weniger dicht bebauten Stadtteilen, und schließlich unter Berücksichtigung eines entsprechenden Mindestzuschlags an Baulandreserven zur Erhaltung einer ausreichenden Bodenmobilität, ist für die o.a. Einwohnerzahl eine entsprechende Bauland-„Versorgung“ bereitzustellen.

#### Aufgaben im Rahmen des lokalen Entwicklungskonzeptes

- Prüfung/Diskussion der Verfügbarkeitsverhältnisse mit den Grundeigentümern der größeren Baulandreserven
- Prioritäten- und Erschließungskonzept für gewidmete Baulandreserven
- Festlegung von langfristigen Entwicklungsrichtungen
- Festlegung von Siedlungsgrenzen
- Vorbereitung von Maßnahmen zur künftigen Baulandmobilisierung bzw. zur Eindämmung von Bodenpreissteigerungen
- Prioritätensetzung für verdichtete Bauformen
- Festlegung von Freihaltezonen
- Darstellung insbesondere von regionalen Verkehrseinrichtungen und Wirkungszusammenhängen

#### 10.1.4 Ziele Wirtschaft / Betriebsansiedlung

Bedingt durch die außergewöhnlich gute regionale Lage im Schnittpunkt des überregionalen Straßennetzes und die in den vergangenen Jahrzehnten maßgeblich verbesserten Erreichbarkeitsverhältnisse soll eine weitere Aufwertung der **Stadt Zwettl** und sämtlicher Wirtschaftseinrichtungen erfolgen. Dies könnte auch eine Verbesserung der regionalen Versorgungsqualität der anderen Gemeinden in den Bezirken Zwettl / Gmünd / Waidhofen bewirken.

Ein wesentlicher Aspekt ist die Erhaltung und Verbesserung der Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet von Zwettl, um Kaufkraftabflüsse aus der Stadt und aus der Region zu vermeiden.

Der **Stadtkern** von Zwettl weist eine Vielfalt von Nutzungen und eine hohe Attraktivität als Einkaufsstandort auf und ist dabei, diese Funktion weiter zu stärken. Die Erhaltung bzw.

der Ausbau der Attraktivität der Altstadt von Zwettl als Einkaufsstandort soll unter Berücksichtigung folgender Standortfaktoren erfolgen:

- hochwertiges städtisches Ambiente
- hoher Anteil an Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- intaktes Angebot an Einrichtungen des Gastgewerbes
- touristisches und kulturelles Angebot
- starke Kaufmannschaft
- Aktivitäten der Stadterneuerung
- Geschäftsstruktur / Beratungsqualität
- Fußläufig erreichbare Parkplätze
- Gebührenfreie Kurzparkzone
- Stadtbus (Einkaufsfahrten)
- Funktionale Ergänzung der Angebotsvielfalt des Stadtzentrums durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe in der „Gewerbezone“

Bezüglich der **Gewerbezone**, die eine funktionale Ergänzung des historischen Stadtzentrums mit zum Stadtkern komplementären Handelsformen und Gewerbe-/Dienstleistungsbetrieben darstellt, sind als Entwicklungsziele eine zügige Ausnutzung der schon lange Zeit gewidmeten Baulandreserven, sowie das funktionale Zusammenführen der Ortsgebiete von Rudmanns, Stift und Zwettl-Stadt anzustreben.

Die übrigen Betriebsstandorte bzw. betrieblich geprägten Teilgebiete (z.B.: Ortsrand Moidrams, Ortsrand Koppenzeil) im Stadtgebiet sind zu sichern bzw. auszubauen, wenn Konflikte mit umgebenden Nutzungen ausgeschlossen werden können und eine solche Entwicklung funktional begründbar ist.

#### 10.1.5 Ziele Erholung / Freizeit / Tourismus

Bestehende Sporteinrichtungen im Stadtgebiet sollen verbessert und erweitert werden. Standortverlagerungen bzw. die Schaffung von neuen Standorten sollten für ein attraktives umfassendes Angebot in Erwägung gezogen werden. Aufbauend auf die bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen soll ein spezifisches Angebot für Gesundheit, Wellness und Esoterik etabliert werden. Eine Adaption bzw. Schaffung von neuen oder ergänzenden Einrichtungen ist für ein zeitgemäßes und bedarfsgerechtes Angebot daher sehr empfehlenswert. Dieses Schwerpunktangebot soll auch für die touristische Vermarktung geeignet sein.

Ergänzend zu den bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen soll für Familien und (Klein-)Kinder eine Angebotserweiterung mit Erlebnis- und Spielcharakter erfolgen. Eine Erweiterung der bestehenden Einrichtungen bzw. neue Standorte sollen geschaffen werden. Verknüpft mit z.B. bestehenden kulturellen Einrichtungen sollen Möglichkeiten und Einrichtungen zur naturgebundenen Erholung ausgedehnt werden.

Als „Zentrum“ der städtischen Freizeit- und Naherholung - insbesondere der jüngeren Bevölkerungsschichten - bietet sich sowohl hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet, als auch der aktuellen Ausstattung, der Bereich zwischen Freizeitmeile und Sportplatz an. Das Ziel künftiger planerischer Aktivitäten sollten hier die Sanierung / Erweiterung des bestehenden Freibades sein, wobei hier auch die Schaffung eines **Hallenbades** in die Überlegungen miteinzubeziehen sein wird. Das derzeit mangelhafte Angebot an Bad-Infrastruktur für schulische Zwecke lässt die Adaptierung desselben als Schulbad aufgrund der günstigen Standortvoraussetzungen (Nähe zu diversen Schulen) als besonders zweckmäßig erscheinen. Weiters empfohlen wird die mittel- bis langfristige Auslagerung des **Sportplatzes** an einen Standort mit größeren Flächenreserven, einer günstigeren Verkehrsanbin-

derung und einer weniger lärmsensiblen Umgebung. Ein weiteres Ziel zur Angebotsverbesserung in diesem Segment stellt die Auslagerung und Neuerrichtung des **Pfadfinderheimes** dar. Dieses ist bereits seit Jahrzehnten im Stadtamt Zwettl untergebracht und es wird bereits seit einigen Jahren nach einem geeigneten neuen Standort gesucht. Als wesentliche Standortfaktoren sind eine verkehrssichere Lage, die Erreichbarkeit im Fuß- und Radwegenetz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Naturraumes, sowie eine entsprechende Verfügbarkeit und wirtschaftliche Umsetzbarkeit zu nennen.

Als positive Effekte künftiger qualitativen und quantitativen Verbesserungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden städtischen Freizeit- und Erholungsinfrastruktur kann jedenfalls eine Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten der Zwettler Wohnbevölkerung und ein höherer Erlebniswert der Stadt für Kinder und Jugendliche abgeleitet werden. Darüber hinaus bieten sich durch neue und zusätzliche Einrichtungen und Aktivitäten auch Umweltrentabilitäten im touristischen Angebot.

Anstehende Planungs- und Investitionsentscheidungen sollten daher vorwiegend auf den „eigenen Bedarf“ bzw. einen Zwettl-wirksamen Einzugsbereich ausgerichtet werden, die Ansiedlung eines auf den überregionalen Bedarf ausgerichteten Großprojektes erscheint, angesichts der hohen Kosten bei unklarer Rentabilitätserwartung und Raumverträglichkeit, bis auf weiteres nicht empfehlenswert und mit den kleinstädtischen Strukturen des Region auch nur bedingt kompatibel.

#### 10.1.6 Ziele Landschaft / Ökologie

Das funktional zusammenhängende Stadtgebiet von Zwettl verfügt über ein überaus attraktives und hochwertiges Potenzial an Erholungs- und Naturlandschaften, das sich auch in einer verstärkten touristischen Nutzung widerspiegelt. Besonderer Schutzstatus soll insbesondere den Flusslandschaften des Kamp und der Zwettl, sowie den Landschaftsbild-prägenden charakteristischen Waldviertler Streifenflurstrukturen beigemessen werden.

Bei allfälligen Siedlungserweiterungen ist auf die ortsbild- und stadtgestaltprägende Bedeutung der Hangflächen am Probsteiberg und Talberg Bedacht zu nehmen.

Die bestehende Waldausstattung ist sicherzustellen. Insbesondere in den siedlungsnahen Bereichen ist die Waldkulisse von einer Bebauung freizuhalten und die Nutzbarkeit zur Naherholung für die Wohnbevölkerung zu verbessern.



## 10.2 Besondere Ziele Rudmanns

- Aufgrund der räumlichen und funktionalen Eignung von Rudmanns als „Vorort“ von Zwettl soll die zentralörtliche Ausstattung erhalten und gegebenenfalls erweitert werden.
- Der homogene und in sich geschlossene agrarisch dominierte Ortskern von Rudmanns soll als solcher bewahrt werden.
- Eine leistungsfähige technische und soziale Infrastruktur muss sichergestellt bleiben. Das Angebot an Erholungseinrichtungen (Spielplätze, Tennisanlage) ist an den lokalen Bedarf anzupassen.
- Die geringe Bodenmobilität und Verfügbarkeit ist zu verbessern bzw. durch adäquate Maßnahmen herzustellen (Rückwidmung, Baulandverträge).
- Künftigen Siedlungserweiterungen sollen vorzugsweise im Einzugsbereich des Stadtbusses erfolgen. Bei größeren Siedlungserweiterungen ist die begrenzte Leistungsfähigkeit der „Zeislerkreuzung“ zu berücksichtigen.

Folgende zusätzliche Ziele wurden im Zuge der ÖEK-Vorstellung (30.10.2002) seitens der Ortsvertretung explizit genannt:

- Siedlungserweiterungen im Bereich des Siedlungsgebietes zwischen Edelhof und der Landesstraße zum Stift Zwettl (Waldrandsiedlung) sind im Zusammenhang mit einer Verkehrslösung der „Zeislerkreuzung“ zu betrachten.
- Im Zuge von Standortentscheidungen für diverse Sport- und Spieleinrichtungen im funktionalen Stadtgebiet von Zwettl soll die Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen für die Jugend (Beachvolleyball, Hartplatz, etc.) auf die besonderen Standortanforderungen dieser Bevölkerungsgruppe im Gebiet zwischen Zwettl und Rudmanns abgestimmt werden. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsverteilung in diesem Raum und den besonders hohen Anteil an Jungfamilien in Rudmanns wird als potenzieller Standort das Gebiet nördlich des bestehenden Tennisplatzes bei der Zeislerkreuzung genannt. Entsprechende Erweiterungsflächen stehen dort nach Auskunft der Ortsvertreter in ausreichendem Maße zur Verfügung. Zudem ist dort eine gute Erreichbarkeit gegeben und soll durch solche Einrichtungen ein integrierendes Element zwischen den Siedlern von Rudmanns und der Waldrandsiedlung (Stift Zwettl) geschaffen werden. Diesbezügliche Zielsetzungen finden sich auch im Leitbild des örtlichen Verschönerungsvereines.

### **10.3 Besondere Ziele Stift Zwettl / Waldrandsiedlung**

- Der funktionale Schwerpunkt soll auch weiterhin auf den Tourismus und kulturelle Aktivitäten ausgerichtet werden. Das Stift und seine Ergänzungseinrichtungen sollen als besondere kulturelle Attraktion in der Region noch stärker touristisch positioniert werden.
- Eine großflächige Abrundung des Siedlungskörpers der Waldrandsiedlung ist einer Nutzung der Aufschließungszonen von Rudmanns nachzuordnen. Zur Verbesserung der Wohnqualität und der Siedlungsgemeinschaft sollte eine Siedlungserweiterung an die Errichtung eines zentralen „Dorf-/bzw. Gemeinschaftsplatzes“ gebunden werden.
- Das Vorhandensein eines Sportplatzes auf dem TÜPL und die gute Verkehrserschließung, sowie die geringe Lärmsensibilität der unmittelbaren Umgebung, lassen den Standort für eine Verlagerung des vom Hochwasser zerstörten Fußballplatzes von Zwettl (neben allfälligen anderen Standortalternativen im Schwerpunkt des funktionalen Stadtgebietes) geeignet erscheinen.

## **10.4 Ziele Friedersbach**

### **10.4.1 Siedlungswesen**

Friedersbach ist hinsichtlich seiner Siedlungs- und Nutzungsstruktur als entwickelter Wohn- und Agrarstandort zu charakterisieren. Durch die Nähe zu Zwettl und wegen der guten infrastrukturellen Ausstattung des Ortes, soll dieser insbesondere als Wohnstandort maßvoll ausgebaut werden. Als Bevölkerungsziel wird eine Beibehaltung der Einwohnerzahl angestrebt und es sind gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, um die Abwanderung ortsansässiger Bewohner zu vermeiden.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung ist auf die Ansprüche der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen und sind die Produktionsvoraussetzungen entsprechend zu erhalten bzw. zu verbessern (sh. auch Pkt. Verkehr). Dies betrifft vor allem die Übergangsbereiche von Landwirtschaft und Wohnnutzung. In den landwirtschaftlich dominierten Siedlungsbereichen ist im Rahmen der Flächenwidmung auf die produktionsbedingten umweltrelevanten Auswirkungen (erhöhter Grundgeräuschpegel, Staub- und Geruchsemissionen) Bedacht zu nehmen. Wohngebiete sind so anzuordnen, dass sie homogene und geschlossene Siedlungsbereiche bilden. Neue Wohngebiete sind vorrangig an bestehende Wohngebiete anzuschließen. Bei planmäßigen zusammenhängenden Siedlungserweiterungen ist ein sparsamer Landverbrauch und die Einsetzung verdichteter Bauformen zu bevorzugen.

### **10.4.2 Wirtschaft**

Die Wirtschaftsstruktur von Friedersbach wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern und es ist sicherzustellen, dass die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit auch bei sich ändernden Produktionsbedingungen (Raum- und Nutzungsansprüche) erhalten bleibt. Landwirtschaftliche Sondernutzungen und Großbetriebsformen sind auf ihre Zulässigkeit und Verträglichkeit im Ortsgefüge zu prüfen und gegebenenfalls als „Betriebs- oder Sonderbauland“ auszuweisen.

Jagenbach erfüllt zusätzlich die Funktion eines Tourismusstandortes. Fremdenverkehrseinrichtungen sind zu erhalten bzw. ist bei Bedarf das Angebot entsprechend auszubauen.

### **10.4.3 Grünraum und Landschaft**

Vorrangiges Ziel ist eine Freihaltung der Angerflächen entlang des Friedersbaches sowie der landschaftsprägenden Grünflächen zwischen den Waldkulissen und den Angerbereichen am östlichen und westlichen Ortsende. Weiters freizuhalten sind die derzeit landwirtschaftlich genutzten „Pufferflächen“ zwischen der Hauptverkehrsstraße B38 und dem nördlichen Hintausweg.

Bei künftiger Siedlungstätigkeit bzw. landwirtschaftlicher Bautätigkeit ist auf die Muldenlage von Friedersbach und seine charakteristischen Hangflächen, bei der Festlegung von Gebäudehöhen und Kubaturen, bestmöglich Bedacht zu nehmen.

### **10.4.4 Verkehr**

Von besonderer verkehrlicher Relevanz für Friedersbach ist die stark befahrene Hauptverkehrsstraße B38, die künftig im Bestand ausgebaut werden soll. In diesem Zusammenhang ist vor allem für den landwirtschaftlichen Verkehr eine Entkoppelung vom hochrangigen Straßennetz anzustreben und sind sowohl für den landwirtschaftlichen Verkehr als auch für Rad- und Fußwege konfliktfreie Querungsmöglichkeiten zu schaffen.

## **10.5 Ziele Marbach/Walde**

### 10.5.1 Siedlungswesen

Marbach ist hinsichtlich seiner Siedlungs- und Nutzungsstruktur als entwickelter Wohn- und Agrarstandort zu charakterisieren. Aufgrund seiner dezentralen Lage im südwestlichen Gemeindegebiet und zahlreicher umgebender Dörfer geringerer Größe und Ausstattung kommt dieser Ortschaft eine besondere lokale Zentrumsfunktion zu. Die bisherige Entwicklung bestätigt diese Funktion. Marbach verfügt neben einer eigenen Pfarre über mehrere zentralörtliche Einrichtungen (Kindergarten, Volksschule, Feuerwehr etc.) und hat nach kontinuierlicher Bautätigkeit auch seine Bedeutung als Wohnstandort ausgebaut. Somit soll Marbach weiterhin als Zentrum des südwestlichen Gemeindegebietes gestärkt werden und insbesondere als Wohnstandort maßvoll ausgebaut werden. Als Bevölkerungsziel wird eine Erhöhung der Einwohnerzahl angestrebt.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung ist auf die Ansprüche der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen und sind die Produktionsvoraussetzungen entsprechend zu erhalten bzw. zu verbessern. Dies betrifft vor allem die Übergangsbereiche von Landwirtschaft und Wohnnutzung.

Für jene Siedlungsteile von Marbach, die von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind (entlang der Hauptstraße, nördlich des Angers), ist im Rahmen der Flächenwidmung auf die möglichen produktionsbedingten umweltrelevanten Auswirkungen (erhöhter Grundgeräuschpegel, Staub- und Geruchsemissionen) dieser Betriebsstätten Bedacht zu nehmen. Wohngebiete sind so anzuordnen, dass sie homogene und geschlossene Siedlungsbereiche bilden, bzw. eine Schließung von Siedlungsrändern mit isoliert angeordneten Wohngebäuden ermöglichen. Neue Wohngebiete sind vorrangig an bestehende Wohngebiete anzuschließen, wobei sich eine fortgesetzte Siedlungstätigkeit im südlichen Ortsgebiet nördlich des Hintausweges besonders anbietet. **Angestrebt wird in diesem Bereich - in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern - die Erstellung eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes.** Bei planmäßigen zusammenhängenden Siedlungserweiterungen ist ein sparsamer Landverbrauch und die Einsetzung verdichteter Bauformen zu bevorzugen.

### 10.5.2 Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur von Marbach wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt. Diese sind, **ebenso wie die bestehenden Versorgungseinrichtungen (Geschäft, Gasthaus),** in ihrem Bestand zu sichern und es ist sicherzustellen, dass die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit auch bei sich ändernden Produktionsbedingungen (Raum- und Nutzungsansprüche) erhalten bleibt. Landwirtschaftliche Sondernutzungen und Großbetriebsformen sind auf ihre Zulässigkeit und Verträglichkeit im Ortsgefüge zu prüfen und gegebenenfalls als „Betriebs- oder Sonderbauland“ auszuweisen.

### 10.5.3 Grünraum und Landschaft

Das Gebiet von und um die KG. Marbach ist überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, die sich harmonisch in die für die Region charakteristische Waldviertler Streifenflurstruktur einfügen. Zur Erhaltung dieser Strukturen und um dem Trend zur Aufforstung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Flächen Einhalt zu gebieten, sind diese Bereiche fachlich abzugrenzen und im Flächenwidmungsplan künftig als „landwirtschaftliche Vorrangzone“ auszuweisen. **Diese Ausweisung soll auf Basis eines Landschaftskonzeptes erfolgen.**

Im Übergangsbereich des Siedlungsgebietes von Marbach zur freien Landschaft bieten sich vor allem die Bereiche außerhalb des nördlichen Hintausweges für eine künftige Freihaltung an (sowohl hinsichtlich Siedlungstätigkeit als auch Aufforstungsmaßnahmen). Vorrangiges Ziel ist auch eine Freihaltung der Angerflächen sowie der landschaftsprägenden Grünflächen im Umfeld der Geländeerhebungen im südlichen und westlichen Ortsteil.

## 10.6 Ziele Jahrings

### 10.6.1 Siedlungswesen

Jahring (und das angrenzende Waldhams) sind hinsichtlich ihrer Siedlungs- und Nutzungsstruktur als entwickelter Wohn- und Agrarstandort zu charakterisieren. Durch die Nähe zu Zwettl, sollen diese insbesondere als Wohnstandort erhalten bzw. maßvoll ausgebaut werden. Funktional ist langfristig eine Zusammenführung der Siedlungsgebiete von Jahring und Waldhams anzustreben. Als Bevölkerungsziel wird **zumindest** eine Beibehaltung der Einwohnerzahl angestrebt und sind gegebenenfalls siedlungspolitische Maßnahmen gegen eine Abwanderung ortsansässiger Bewohner zu ergreifen.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung ist auf die Ansprüche der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen und sind die Produktionsvoraussetzungen entsprechend zu erhalten bzw. zu verbessern (sh. auch Pkt. Verkehr). Dies betrifft vor allem die Übergangsbereiche von Landwirtschaft und Wohnnutzung.

Bezüglich der zentralen Siedlungsteile von Jahring und Waldhams, die von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind, ist im Rahmen der Flächenwidmung auf die möglichen produktionsbedingten umweltrelevanten Auswirkungen (erhöhter Grundgeräuschpegel, Staub- und Geruchsemissionen) dieser Betriebsstätten Bedacht zu nehmen. Für die künftige Wohnsiedlungstätigkeit von Jahring **und Waldhams** bietet sich aufgrund der zentralen Lage zwischen den beiden Ortschaften das östliche Siedlungsgebiet von Jahring an. Dort sind auch die zentralörtlichen Einrichtungen untergebracht. **Vorrangig soll für eine Siedlungstätigkeit die gewidmete Aufschließungszone BW-A zwischen Jahring und Waldhams genutzt werden. Für eine langfristige Siedlungsentwicklung bieten sich in diesem Bereich schließlich noch die Flächen zwischen dem Baulandstreifen östlich der Hauptstraße und dem Waldhamserbach an.** Wohngebiete sind so anzuordnen, dass sie homogene und geschlossene Siedlungsbereiche bilden. Neue Wohngebiete sind vorrangig an bestehende Wohngebiete anzuschließen.

Bei planmäßigen zusammenhängenden Siedlungserweiterungen ist ein sparsamer Landverbrauch und die Einsetzung verdichteter Bauformen zu bevorzugen.

### 10.6.2 Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur von Jahring und Waldhams wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern und es ist sicherzustellen, dass die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit auch bei sich ändernden Produktionsbedingungen (Raum- und Nutzungsansprüche) erhalten bleibt. Landwirtschaftliche Sondernutzungen und Großbetriebsformen sind auf ihre Zulässigkeit und Verträglichkeit im Ortsgefüge zu prüfen und gegebenenfalls als „Betriebs- oder Sonderbauland“ auszuweisen.

**Zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion von Jahring (Waldhams) wird eine Verbesserung der lokalen Versorgungssituation (Ansiedlung eines Gemischtwarengeschäftes) angestrebt.**

### 10.6.3 Grünraum und Landschaft

Vorrangiges Ziel ist eine Freihaltung der ortsbildprägenden Angerflächen von Jahring und insbesondere von Waldhams, wo der Anger am östlichen Ortsrand in einen landschaftsprägenden Grünzug übergeht. Von einer Siedlungstätigkeit ausgenommen bleiben sollte auch der landschaftlich reizvolle Grünzug entlang des Jahring- und Meinhartsbaches westlich von Jahring.

Ebenso als besonders erhaltungswürdig erweisen sich in beiden Ortschaften die Waldkuppen bzw. die ihnen vorgelagerten Wiesenflächen in der Umgebung der Siedlungsgebiete.



## **10.7 Ziele Schloß Rosenau**

### **10.7.1 Siedlungswesen**

Das Siedlungsgebiet von Schloß Rosenau weicht in seiner Siedlungs- und Bebauungsstruktur historisch bedingt deutlich von anderen Siedlungsformen ab. Entwicklungsziel ist daher eine weitestgehende Bestandssicherung des Schloßes und der umgebenden Einrichtungen. Der funktionale Schwerpunkt soll auch weiterhin auf den Tourismus und kulturelle Aktivitäten ausgerichtet werden. Dabei ist bei allfälligen künftigen Siedlungserweiterungen bzw. –verdichtungen die durch das Schloß vorgegebene Maßstäblichkeit des Siedlungsgebietes zu bewahren.

Das vor wenigen Jahren geschaffene Wohngebiet im Bereich der Streusiedlung von Niederneustift weist bereits eine rege Bautätigkeit auf und sollte bei Bedarf maßvoll erweitert werden.

### **10.7.2 Wirtschaft**

Das Schloß Rosenau und seine Ergänzungseinrichtungen sollen als besondere kulturelle Attraktion in der Region noch stärker touristisch positioniert werden. Das Angebot an Gastronomie und Beherbergungsbetrieben kann maßvoll erweitert werden. Die Einrichtungen des Reitsportes sind nur dann auszubauen, wenn Konflikte mit der kulturellen und touristischen Nutzung des Schloßes ausgeschlossen werden können.

### **10.7.3 Grünraum und Landschaft**

Vorrangiges Ziel ist eine Freihaltung der ortsbildprägenden und kulturhistorisch wertvollen Freiflächen vor und um das Schloß, sowie im Bereich der vorgelagerten Teiche. Auch die Blickbeziehung vom Schloß Richtung Süden sollte künftig von einer Bebauung freigehalten werden.

## 10.8 Ziele Jagenbach

### 10.8.1 Siedlungswesen

Jagenbach ist hinsichtlich seiner Siedlungs- und Nutzungsstruktur als entwickelter Wohn-, Agrar- und Betriebsstandort zu charakterisieren und bildet im westlichen Gemeindegebiet einen funktionalen Schwerpunkt von Zwettl. Durch die gute Erreichbarkeit im regionalen Straßennetz, gekoppelt mit geeigneten räumlichen Voraussetzungen, hat sich Jagenbach zu einem multifunktionalen Standort entwickelt, der in seiner Bedeutung zu erhalten ist. Das langgestreckte Ortsgebiet weist eine starke Durchmischung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten, Wohngebäuden und betrieblich/gewerblichen Nutzungen auf. Unter Beachtung auf mögliche Nutzungskonflikte ist diese Struktur zu erhalten. Neue Betriebsansiedlungen größeren Ausmaßes sollte in konzentrierter Form am westlichen Ortsrand entstehen bzw. aus dem Ortskern ausgelagert werden. In jenen Siedlungsteilen von Jagenbach, die von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind, sind im Rahmen der Flächenwidmung mögliche produktionsbedingte umweltrelevante Auswirkungen (erhöhter Grundgeräuschpegel, Staub- und Geruchsemissionen) dieser Betriebsstätten zu beachten. Wohngebiete sind so anzuordnen, dass sie homogene und geschlossene Siedlungsbereiche bilden. Neue Wohngebiete sind vorrangig an bestehende Wohngebiete anzuschließen, wobei sich **kurz- bis mittelfristig** eine fortgesetzte Siedlungstätigkeit im westlichen Ortsgebiet besonders anbietet. **Langfristig bietet sich aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsraum von Jagenbach und der günstigen Erschließbarkeit eine Wohngebiets-Entwicklung entlang des „Querweges“ an. Die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich ist jedoch an wesentliche geänderte raumstrukturelle Voraussetzungen (Konfliktfreiheit mit den landwirtschaftlichen Betrieben, Verfügbarkeit etc.) gebunden.**

Das Ortsgebiet von Purken soll funktional an das Siedlungsgebiet Jagenbach angebunden werden. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Landwirtschaft sollen die nördlichen Hintausbereiche bis auf weiteres von einer Wohnbebauung freigehalten bleiben.

Die von zentralen Einrichtungen geprägten Bereiche im Ortszentrum und an der Kreuzung mit der Landesstraße nach Schweiggers sollen erhalten werden und die fußläufige Verbindung verbessert werden.

Jagenbach soll somit weiterhin als Zentrum des westlichen Gemeindegebietes gestärkt werden und insbesondere als Wohn- und Betriebsstandort maßvoll ausgebaut werden. Als Bevölkerungsziel wird zur Auslastung bzw. Sicherung der zentralen Einrichtungen eine maßvolle Erhöhung der Einwohnerzahl angestrebt.

Bei planmäßigen zusammenhängenden Siedlungserweiterungen ist ein sparsamer Landverbrauch und die Einsetzung verdichteter Bauformen zu bevorzugen.

### 10.8.2 Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur von Jagenbach wird neben landwirtschaftlichen Betrieben auch von Betrieben des produzierenden Gewerbes, sowie Handelsbetrieben geprägt. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern und es ist sicherzustellen, dass die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit auch bei sich ändernden Produktionsbedingungen (Raum- und Nutzungsansprüche) erhalten bleibt. Sondernutzungen und Großbetriebsformen sind auf ihre Zulässigkeit und Verträglichkeit im Ortsgefüge zu prüfen und gegebenenfalls als „Betriebs- oder Sonderbauland“ auszuweisen.

### 10.8.3 Grünraum und Landschaft

Vorrangiges Ziel ist eine Freihaltung der ortsbildprägenden Angerflächen von Jagenbach, die in einen zusammenhängenden Grünzug entlang des Maißbaches eingebunden sind. Im Übergangsbereich des Siedlungsgebietes zur freien Landschaft finden sich in Purken, sowie am westlichen und nördlichen Ortsrand, landschaftsbildprägende Grünstrukturen die möglichst von großflächigen Siedlungserweiterungen freizuhalten sind oder ein künftige Siedlungstätigkeit in landschaftsschonender Weise zu erfolgen hat. **Zur Vermeidung unerwünschter Aufforstungen soll für die KG. Jagenbach eine Konzept zur Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen erarbeitet werden. Im Bereich des bestehenden Sportplatzes soll die Option für eine allfällige Erweiterung dieser Einrichtungen erhalten werden.**

### 10.8.4 Verkehr

**Langfristig soll die Ortsdurchfahrt von Jagenbach vom zunehmenden Verkehrsaufkommen entlastet werden. Angestrebt wird die Verlagerung des regionalen Durchgangsverkehrs auf eine Umfahrung, für deren Verlauf sich der Bereich an der Gemeindegrenze zu Schweiggers anbietet.**

## **10.9 Ziele Rieggers**

### **10.9.1 Siedlungswesen**

Rieggers ist hinsichtlich seiner Siedlungs- und Nutzungsstruktur als entwickelter Wohn- und Agrarstandort zu charakterisieren und soll aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage insbesondere als Wohnstandort ausgebaut werden. Als Bevölkerungsziel wird eine maßvolle Erhöhung der Einwohnerzahl angestrebt.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung ist auf die Ansprüche der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen und sind die Produktionsvoraussetzungen entsprechend zu erhalten bzw. zu verbessern. Dies betrifft vor allem die Übergangsbereiche von Landwirtschaft und Wohnnutzung. In den landwirtschaftlich dominierten Siedlungsbereichen ist im Rahmen der Flächenwidmung auf die produktionsbedingten umweltrelevanten Auswirkungen (erhöhter Grundgeräuschpegel, Staub- und Geruchsemissionen) Bedacht zu nehmen. Wohngebiete sind so anzuordnen, dass sie homogene und geschlossene Siedlungsbereiche bilden. Neue Wohngebiete sind vorrangig an bestehende Wohngebiete anzuschließen, wobei das Hauptaugenmerk auf eine Fortsetzung der Siedlungstätigkeit im Bereich der „Neuen Siedlung“ im nordöstlichen Ortsgebiet zu legen ist.

Bei planmäßigen zusammenhängenden Siedlungserweiterungen ist ein sparsamer Landverbrauch und die Einsetzung verdichteter Bauformen zu bevorzugen.

### **10.9.2 Wirtschaft**

Die Wirtschaftsstruktur von Rieggers wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt. Diese sind ebenso wie die bestehenden Versorgungseinrichtungen (Geschäft, Gasthaus) in ihrem Bestand zu sichern und es ist sicherzustellen, dass die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit auch bei sich ändernden Produktionsbedingungen (Raum- und Nutzungsansprüche) erhalten bleibt. Landwirtschaftliche Sondernutzungen und Großbetriebsformen sind auf ihre Zulässigkeit und Verträglichkeit im Ortsgefüge zu prüfen und gegebenenfalls als „Betriebs- oder Sonderbauland“ auszuweisen.

### **10.9.3 Grünraum und Landschaft**

Vorrangiges Ziel ist eine Freihaltung der Anger-Restflächen am südlichen Ortsrand, da diese hier in einen landschaftsprägenden Grünzug übergehen. Die erhaltenswerten Hintausbereiche am westlichen Ortsrand sollten vor einer nicht-landwirtschaftlichen Nutzung freigehalten werden.

## **10.10 Ziele Oberstrahlbach (Niederstrahlbach)**

### **10.10.1 Siedlungswesen**

Oberstrahlbach (und das südlich befindenden Niederstrahlbach) sind hinsichtlich ihrer Siedlungs- und Nutzungsstruktur als entwickelter Wohn- und Agrarstandort zu charakterisieren, wobei sich Oberstrahlbach in den vergangenen Jahren aufgrund günstiger Voraussetzungen zunehmend auch zu einem Betriebsstandort entwickelt hat. Durch die Nähe zu Zwettl soll Niederstrahlbach als Wohnstandort und Oberstrahlbach als multifunktionaler Standort erhalten bzw. maßvoll ausgebaut werden. Als Bevölkerungsziel wird für Oberstrahlbach eine Einwohnerzunahme und für Niederstrahlbach eine weitestgehende Beibehaltung der Einwohnerzahl angestrebt.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung ist auf die Ansprüche der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen und sind die Produktionsvoraussetzungen entsprechend zu erhalten bzw. zu verbessern. Dies betrifft vor allem die Übergangsbereiche von Landwirtschaft und Wohnnutzung.

Bezüglich der zentralen Siedlungsteile von Oberstrahlbach und Niederstrahlbach, die von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind, ist im Rahmen der Flächenwidmung auf die möglichen produktionsbedingten umweltrelevanten Auswirkungen (erhöhter Grundgeräuschpegel, Staub- und Geruchsemissionen) dieser Betriebsstätten Bedacht zu nehmen. Für die künftige Wohnsiedlungstätigkeit bieten sich Standorte im östlichen und südlichen Siedlungsgebiet von Oberstrahlbach an, wobei am südl. Ortsrand, östlich des Strahlbaches, vor einer Siedlungserweiterung die Baulandeignung zu prüfen wäre (Überflutungsgefahr etc.). Eine Siedlungserweiterung im Süden beiderseits entlang der Hauptstrasse stellt aufgrund der Verfügbarkeitsverhältnisse, der Grundstücksstruktur und der Nähe zu einem homogenen Wohngebiet (trotz seiner linearen Ausrichtung) einen geeigneten Erweiterungsbereich dar. Eine künftige Siedlungserweiterung soll hier jedoch schrittweise erfolgen und maximal bei der bestehenden Hochspannungsleitung enden.

Da Oberstrahlbach über ein relativ ausgeprägtes Ortszentrum mit einigen zentralen Einrichtungen verfügt, wäre hier ebenfalls eine Wohnbautätigkeit (evtl. in verdichteter Form) anzustreben.

In Niederstrahlbach finden sich in Fortsetzung der bereits eingeleiteten Siedlungstrends Erweiterungspotenzial am nördlichen und südlichen Ortsrand. Wohngebiete sind dabei so anzuordnen, dass sie homogene und geschlossene Siedlungsbereiche bilden. Neue Wohngebiete sind vorrangig an bestehende Wohngebiete anzuschließen.

Bei einer allfälligen weiteren Wohn-Siedlungstätigkeit am nördlichen Ortsrand ist zu berücksichtigen, dass durch die bestehenden Betriebe und die ebenfalls dort befindlichen Sporteinrichtungen Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden können und entsprechende Maßnahmen im Bereich der Flächenwidmung bzw. des baulichen Lärmschutzes erforderlich werden können.

Bei planmäßigen zusammenhängenden Siedlungserweiterungen ist ein sparsamer Landverbrauch und die Einsetzung verdichteter Bauformen zu bevorzugen.

### **10.10.2 Wirtschaft**

Die Wirtschaftsstruktur von Ober- und Niederstrahlbach wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt. Diese sind - ebenso wie die bestehenden Versorgungseinrichtungen (Geschäft, Gasthaus) - in ihrem Bestand zu sichern und es ist sicherzustellen

len, dass die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit auch bei sich ändernden Produktionsbedingungen (Raum- und Nutzungsansprüche) erhalten bleibt. Landwirtschaftliche Sondernutzungen und Großbetriebsformen sind auf ihre Zulässigkeit und Verträglichkeit im Ortsgefüge zu prüfen und gegebenenfalls als „Betriebs- oder Sonderbauland“ auszuweisen. Das am nördlichen Ortsrand von Oberstrahlbach befindliche Betriebsgebiet weist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und standörtlichen Gegebenheiten noch maßvolle Entwicklungspotenziale auf.

#### 10.10.3 Grünraum und Landschaft

Vorrangiges Ziel ist eine Freihaltung der ortsbildprägenden Angerflächen sowohl in Oberals auch in Niederstrahlbach, wo der Anger am südöstlichen Ortsrand in einen landschaftsprägenden Grünzug übergeht. Ebenso als besonders erhaltungswürdig erweisen sich in beiden Ortschaften die Waldkulissen bzw. die ihnen vorgelagerten Wiesenflächen in der Umgebung der Siedlungsgebiete.

#### 10.10.4 Verkehr

Bezüglich des Wirtschaftsverkehrs von und zum Betriebsgebiet im Norden von Oberstrahlbach ist anzustreben, dass dieser auch weiterhin nicht über die Ortsdurchfahrt von Oberstrahlbach geführt wird, da es durch die große Längserstreckung des Ortes zu einer überproportional höheren Zahl von Betroffenen (Verkehrssicherheit, umweltrelevante Aspekte) käme.

#### 10.10.5 Sonstiges

Zur Förderung und Erhaltung des dörflichen Gemeinschaftslebens soll ein Ersatz für den kürzlich ausgelaufenen Gastwirtschaftsbetrieb (evtl. durch die Errichtung eines Gemeinschaftshauses o.ä.) geschaffen werden.



## **10.11 Ziele Großglobnitz**

### **10.11.1 Siedlungswesen**

Großglobnitz ist hinsichtlich seiner Siedlungs- und Nutzungsstruktur als entwickelter Wohn- und Agrarstandort zu charakterisieren. Aufgrund seiner zentralen Lage im nördlichen Gemeindegebiet und zahlreicher umgebender Dörfer geringerer Größe und Ausstattung kommt dieser Ortschaft eine besondere lokale Zentrumsfunktion zu. Die bisherige Entwicklung bestätigt diese Funktion. Großglobnitz verfügt neben einer eigenen Pfarre über mehrere zentralörtliche Einrichtungen (Kindergarten, Volksschule, Feuerwehr etc.), sowie einige größere Betriebsstätten. Somit soll Großglobnitz weiterhin als Zentrum des nördlichen Gemeindegebietes gestärkt und insbesondere als Wohn- und Betriebsstandort ausgebaut werden. Als Bevölkerungsziel wird eine Erhöhung der Einwohnerzahl angestrebt.

Bei der künftigen Siedlungsentwicklung ist auf die Ansprüche der Landwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen und sind die Produktionsvoraussetzungen entsprechend zu erhalten bzw. zu verbessern. Dies betrifft vor allem die Übergangsbereiche von Landwirtschaft und Wohnnutzung.

Für jene Siedlungsteile von Großglobnitz, die von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt sind, ist im Rahmen der Flächenwidmung auf die möglichen produktionsbedingten umweltrelevanten Auswirkungen (erhöhter Grundgeräuschpegel, Staub- und Geruchsemissionen) dieser Betriebsstätten Bedacht zu nehmen. Wohngebiete sind so anzuordnen, dass sie homogene und geschlossene Siedlungsbereiche bilden bzw. eine Schließung von Siedlungsrändern mit isoliert anordneten Wohngebäuden ermöglichen. Neue Wohngebiete sind vorrangig an bestehende Wohngebiete anzuschließen, wobei sich eine fortgesetzte Siedlungstätigkeit an den Ortseingängen (ausgenommen an B36) besonders anbietet. Maßvolle betriebliche Erweiterungen erscheinen im Bereich der Fa. Will und östlich des Lagerhauses denkbar. Bei planmäßigen zusammenhängenden Siedlungserweiterungen ist ein sparsamer Landverbrauch und die Einsetzung verdichteter Bauformen zu bevorzugen.

### **10.11.2 Wirtschaft**

Die Wirtschaftsstruktur von Großglobnitz wird hauptsächlich von landwirtschaftlichen Betrieben, sowie von zwei gewerblichen Betrieben bestimmt. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern oder gegebenenfalls zu erweitern und es ist sicherzustellen, dass die betriebliche Wettbewerbsfähigkeit auch bei sich ändernden Produktionsbedingungen (Raum- und Nutzungsansprüche) erhalten bleibt. Landwirtschaftliche Sondernutzungen und Großbetriebsformen sind auf ihre Zulässigkeit und Verträglichkeit im Ortsgefüge zu prüfen und gegebenenfalls als „Betriebs- oder Sonderbauland“ auszuweisen.

### **10.11.3 Grünraum und Landschaft**

Vorrangiges Ziel ist eine Freihaltung der ortsbildprägenden Anger(rest)flächen, die aufgrund ihres weiteren Verlaufes außerhalb des Ortsgebietes einen zusammenhängenden Grünzug quer durch das Ortsgebiet von Großglobnitz bilden. Ebenso als besonders erhaltungswürdig erweisen sich die freien Landschaften außerhalb des Siedlungsgebietes, sowie der Landschaftsteil im Bereich des östlichen Ortseinganges.

### **10.11.4 Verkehr**

Für die das Siedlungsgebiet von Großglobnitz durchquerende Hauptverkehrsstraße B36 wird künftig eine weitere Verkehrszunahme erwartet. Somit sind künftig eine verbesserte Verkehrssicherheit im Bereich der Kreuzungen (Sichtweiten!), sowie gesicherte Querungsmöglichkeiten anzustreben.

## 10.12 Ziele Dörfer

### 10.12.1 Siedlungswesen, Wirtschaft

- Berücksichtigung der Funktionsfestlegung für die einzelnen Gemeindeteile (funktionales Konzept), der daraus abgeleiteten Widmungsarten, sowie des ermittelten Baulandbedarfes im Rahmen der Flächenwidmungsplanung.
- Die Funktion von Wohn- und Agrarstandorten ist mit dem Ziel einer Aufrechterhaltung der Einwohnerzahl und zur Sicherstellung einer funktionierenden Dorfgemeinschaft zu erhalten und auszubauen.
- Siedlungserweiterungen sind vorrangig entlang bestehender Aufschließungsstraßen bzw. in Form innerer Verdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu entwickeln.
- Schaffung zusätzlicher nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze vorrangig dann, wenn es sich um lokal ansässige bzw. hinsichtlich ihrer Größe und Auswirkungen im Einklang mit der Ortstruktur befindliche Betriebe handelt. Sonstige Betriebsansiedlungen sind nur dann zulässig, wenn spezielle Standortanforderungen erforderlich sind, die nur an diesem Standort bestmöglich erfüllbar sind.
- Struktur und Erscheinungsbild neuer Siedlungen sind dem dörflichen Charakter entsprechend anzupassen. **Zeitgemäße Bauformen (z.B. Niedrigenergiehäuser) sollen ermöglicht und ins Ortsbild eingepasst werden.**
- Baulanderweiterungen sollen in Abstimmung auf den lokalen Bedarf bzw. zur Bestandserhaltung der Ortschaft und ihrer Einrichtungen erfolgen. Baulandwidmungen über den lokalen Bedarf hinaus, erfolgen nach kommunalwirtschaftlicher Abwägung (z.B. in Abhängigkeit bestehender/geplanter Grundausstattung).
- Als generelle raumplanerische Zielsetzung wird angestrebt, die teilweise vorhandene geringe Bodenmobilität durch die Schaffung neuer Entwicklungsspielräume zu verbessern. Dazu sollen verstärkt Instrumente der Baulandbewirtschaftung und eine aktive Bodenpolitik (insbes. zur Betriebsansiedlung) mit dem Ziel einer Bodenmobilisierung vor einer Umwidmung, eingesetzt werden.
- Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe.
- Ausweisung von Bauland-Agrargebiet in klarer Trennung zu allfälligen anderen Baulandwidmungen;
- Die landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen sind durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der örtlichen Raumordnung zu unterstützen (insbes. Vermeidung von Nutzungskonflikten bei Baulandwidmungen, Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse bei der Standortwahl, Anordnung und Gestaltung von landwirtschaftlichen Betriebsobjekten unter Wahrung des gesamtörtlichen Erscheinungsbildes etc.).

### 10.12.2 Erholung/Tourismus/Freizeit

- Durch die Schaffung neuer und die Erhaltung bestehender Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sollte die regionale Bedeutung von Zwettl im Sinne des „sanften Tourismus“ weiter erhöht werden.
- Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an derartigen Einrichtungen ist möglichst innerhalb der Ortschaft zu befriedigen.
- Die Bedeutungszunahme des Fremdenverkehrs soll durch eine quantitative und qualitative Verbesserung des Angebotes an Fremdenverkehrseinrichtungen im Bereich des Ausflugs-, Kultur- und Radtourismus erhöht werden.

### 10.12.3 Landschaft/Ökologie

- Sicherung und Aufwertung des regionaltypischen Landschaftscharakters, sowie der diesen bedingenden Landschaftsnutzungen unter besonderer Berücksichtigung der Interessen des Biotopschutzes und der Erholungsnutzung.
- Weiterentwicklung der kleinräumig differenzierten, durch Gehölz- und Geländestrukturen gegliederten, Landschaftstypen zu einem abwechslungs- und strukturreichen Teilraum.
- Erhaltung der Erholungs-, Schutz- und Wohlfahrtsfunktion von zusammenhängenden Waldgebieten. Abwägungsgebot bei Nutzungskonflikten in Übergangsbereichen zu Siedlungsgebieten. Erhaltung von für das Landschaftsbild besonders charakteristischen Waldinseln.
- Vermeidung von Aufforstungen in Bereichen landwirtschaftlich hochwertiger Böden, sofern es sich um keine Erweiterung bestehender Waldflächen handelt. Diese freizuhaltenen Bereiche sind bei besonderer Schutzwürdigkeit fachlich abzugrenzen und im Flächenwidmungsplan künftig als „landwirtschaftliche Vorrangzone“ auszuweisen. Die Ausweisung soll auf Basis eines Landschaftskonzeptes erfolgen.
- Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion im Interesse der Flächenfreihaltung von landschaftlich attraktiven Naherholungsräumen und Pufferzonen zwischen den Siedlungsgebieten.
- Aufwertung der Fluss- und Bachlandschaften unter Berücksichtigung der Interessen des Biotop- und Naturschutzes sowie der Erholungsnutzung.
- Gewährleistung eines Mindestabstandes entlang der Fließgewässer zu den bestehenden und künftigen Bebauungsstrukturen.
- Sicherung und Weiterentwicklung gewässernaher Landschaftsräume.
- Sicherung bestehender Ortstruktur-prägender Grünflächen (insbes. Angerflächen) innerhalb der Siedlungsgebiete als Freiflächenangebot, das bereichsweise gestalterisch und hinsichtlich verbesserter Nutzungsmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung adaptiert werden kann oder zur Aufwertung des lokalen Ortsbildes dient.

#### 10.12.4 Verkehr

- Langfristige Anpassung bzw. Redimensionierung des Straßen- und Wegenetzes an die Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs z.B. im Gefolge von Kanalbau- oder Straßensanierungsmaßnahmen.
- Rückbau überbreiter und in ihrer Dimension nicht benötigter Straßenzüge zur Erhöhung der innerörtlichen Verkehrssicherheit und als Maßnahme der Ortsbildgestaltung bzw. der Dorferneuerung. Attraktivierung des öffentlichen Straßenraumes als Gemeinschafts- und Kommunikationsraum.
- Prüfung von Möglichkeiten und Konzepten zur Verbesserung der Versorgungssituation und Erreichbarkeiten im öffentlichen Verkehr durch alternative Bedienungsformen (z.B.: Rufbus, Sammeltaxi, Fahrgemeinschaften etc.).
- Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Bereinigung von Konfliktpunkten und Gefahrenstellen.
- Sämtliche Straßenbau- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Einklang mit den Anforderungen des landwirtschaftlichen Verkehrs vorzunehmen.

#### 10.12.5 Vorgaben für das lokale Entwicklungskonzept

- Festlegung von langfristigen Entwicklungsrichtungen
- Konzept zur künftigen Baulandmobilisierung und Eindämmung ungerechtfertigter Bodenpreissteigerungen bei größeren Bauland-Neuwidmungen.
- Festlegung von Zonen und Flächen, die aus naturräumlicher Sicht mittel- bis langfristig zu erhalten und somit vor Nutzungen, die diese Ziele beeinträchtigen können, freizuhalten sind.

### 10.12.6 Besondere Ziele (Dörfer<sup>5</sup>)

#### Annatsberg

- Maßvoller Ausbau als Wohn- und Sicherung als Betriebsstandort.
- Keine Siedlungserweiterungen im Lärmausbreitungsbereich der Bundesstraße.
- **Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen**

#### Böhmhöf

- Die kleinmaßstäbige Ortsstruktur ist zu erhalten. Im Verlauf der Strasse B 36 ist eine Schließung der vorhandenen Baulücken z.B. durch Betriebsansiedlungen geringer Größe denkbar.

#### Eschabruck

- Standortsicherung für den „Verein zur Förderung von Sonderkulturen“ (Waldland) bzw. raumverträglicher Ausbau der landwirtschaftlichen Produktions- und Vertriebschiene.
- **Projektsuche/-entwicklung für Flächen zwischen Waldland und Oberwaltenreith zur Nutzung der SO-Gunst (Gemeindebesitz, hochrang. Straßenanschluss, Bahnnähe, ebenes Gelände), wenn Raumverträglichkeit gewährleistet werden kann.**

#### Germanns

- Nutzung der Lagegunst für maßvollen Ausbau als Wohn- und Betriebsstandort.
- Bündelung der Wohnsiedlungstätigkeit auf **die dem Ortszentrum zugeordneten Bereiche**; entlang bzw. westlich der **Landesstraße wären mit Rücksicht auf Lärm und Barrierewirkung Nutzungen mit geringerer Umweltsensibilität zu bevorzugen.**
- Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und den landwirtschaftlichen Verkehr.

#### Gerotten

- Aufgrund besonderer Lagegunst zum Stadtgebiet Zwettl maßvoller Ausbau als Wohn- und Sicherung als Betriebsstandort.
- **Langfristige Verlegung des Durchgangsverkehrs; evtl. mit Kommassierung**
- **Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Verkehr**

#### Gradnitz

- Aufgrund besonderer Lagegunst zum Stadtgebiet Zwettl maßvoller Ausbau als Wohnstandort.
- Fortgesetzte Aktivitäten zur Ortgestaltung (Schaffung von Kommunikations- und Gemeinschaftseinrichtungen, Einbindung der Kapelle (z.B. Vorplatzgestaltung und verkehrssichere Querung der Hauptstraße).
- Erweiterung des Siedlungsgebietes Richtung Westen nur bei sichergestellter Verkehrserschließung als öffentliches Gut (dzt. Servitutsweg)

#### Großhaslau

- Errichtung einer Ortsumfahrung in ausreichendem Abstand zum bestehenden Siedlungsgebiet oder zu potenziellen Siedlungserweiterungen. Berücksichtigung von Querungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Verkehr bzw. Minimierung von Umwegfahrten.
- **Neukommassierung im Fall einer Ortsumfahrung**

---

<sup>5</sup> für Ortschaften, die sich nicht in der untenstehenden Auflistung finden, wurden im Rahmen der Arbeitskreise seitens der Ortsvertretungen keine spezifischen textlichen Ziele festgelegt.

#### Gschwendt

- Maßvoller Ausbau als Wohnstandort (Lagegunst zu Zwettl).
- Keine Bauland-/Siedlungserweiterungen im Lärmausbreitungsbereich der Bundesstraße.
- **Geordnete Wasserversorgung / Abwasserentsorgung in Abhängigkeit der Ortsentwicklung**

#### Guttenbrunn

- **Errichtung eines südlichen Hintausweges zur Reduzierung von Umwegfahrten von landwirtschaftlichen Fuhrwerke durch das Ortsgebiet.**

#### Hörmanns

- Bündelung der Wohnsiedlungstätigkeit auf Bereiche östlich der Landesstraße (Lärmausbreitung, Barrierewirkung)
- Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und den landwirtschaftlichen Verkehr

#### Hörweix

- **Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen**

#### Kleehof

- Beibehaltung von Ortgröße und Siedlungsstruktur

#### Klein Marbach

- **Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen**

#### Kleinmeinharts

- Für die künftige Wohn-Siedlungstätigkeit sollen vorrangig Reserven im bereits gewidmeten Siedlungsgebiet genutzt werden.
- Eine maßvolle und zusammenhängende Siedlungserweiterung ist wegen der vorhandenen Grundausstattung anzustreben, allerdings von der Verfügbarkeit abhängig zu machen.

#### Kleinotten

- Langfristige Verlegung des Durchgangsverkehrs
- Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und den landwirtschaftlichen Verkehr

#### Kleinschönau

- Aufgrund der günstigen Lage zum Stadtgebiet und der infrastrukturellen Ausstattung ist eine maßvolle Bevölkerungszunahme anzustreben.
- Für die künftige Wohn-Siedlungstätigkeit ist vorrangig das Gebiet der „Neuen Siedlung“ im südlichen Ortsteil zu nutzen.

#### Koblhof

- Beibehaltung der Ortsstruktur primär als Wohn- und Agrarstandort
- Trotz Lagegunst zu Zwettl soll künftige Siedlungstätigkeit auf den lokalen Bedarf abgestimmt werden.

#### Mayerhöfen

- Langfristige Verlegung des Durchgangsverkehrs
- Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und den landwirtschaftlichen Verkehr

#### Merzenstein

- **Ausbau als Wohnstandort (Lagegunst zu Zwettl)**
- **Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen**

#### Mitterreith

- Erhaltung / maßvoller Ausbau als Tourismusstandort am Ottensteiner Stausee.
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Bereich der Badeplätze.
- Maßvoller Ausbau als Wohnstandort (Lagegunst zu Zwettl).
- **Schaffung einer neuen zusammenhängenden Siedlung, wenn Verfügbarkeit gewährleistet ist.**

#### Niederglobnitz

- Maßvoller Ausbau als Wohn- und Sicherung als Betriebsstandort.
- Langfristige Verlegung des Durchgangsverkehrs
- Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und den landwirtschaftlichen Verkehr

#### Niederneustift / Unterrosenauerwald (Streusiedlungsgebiet)

- Aktualisierung bzw. Überarbeitung der Flächenwidmung („Gl“ <> „Geb“) im Streusiedlungsgebiet.
- Erhaltung der Wohn- und Erwerbsmöglichkeiten für die Ortsbevölkerung.
- Schaffung / Verbesserung der gesetzlichen Voraussetzungen für einen gesicherten Fortbestand der baulichen Siedlungsstruktur und Gewährleistung ausreichender Adaptierungsmöglichkeiten des Baubestandes an zeitgemäße Wohnformen.
- Maßvolle Erweiterung der „Neuen Siedlung“ bei Rosenau Schloss“.
- Langfristige Ausbildung eines „zentralen Bereiches“ entlang der Landesstraße L74 und maßvolle Erweiterung bzw. Ergänzung des Baubestandes.
- **Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen**

#### Ratschenhof - Koblhof - Schleifgraben

- Beibehaltung der Ortsstruktur primär als Wohn- und Agrarstandort
- **Trotz Lagegunst zu Zwettl soll künftige Siedlungstätigkeit auf den lokalen Bedarf abgestimmt werden.**
- Im Bereich des Grünzuges Ratschenhof - Schleifgraben soll erholungs- und freizeitnahe Nutzung (Fischteiche, gärtnerische Nutzung etc.) weiterhin ermöglicht werden. Der Gefahr von Damnbrüchen bei Starkregenereignissen ist durch wasserbautechnische Maßnahmen zu begegnen.
- Die „Geb“s im Schleifgraben sollen als solche erhalten bleiben - eine Baulandwidmung ist nicht anzustreben.

#### Rosenau Dorf

- Bereinigung der unklaren Grundeigentumsverhältnisse im östlichen Ortsgebiet zur Verbesserung der künftigen siedlungsplanerischen Handlungsspielräume

- Schaffung einer zusammenhängenden „Neuen Siedlung“ an geeigneter Stelle in Abstimmung auf die Verfügbarkeitsverhältnisse (gegebenenfalls im Austausch gegen derzeit gewidmete Baulandreserven)

#### Rottenbach

- Sicherstellung geeigneter Produktionsvoraussetzungen für landwirtschaftliche Großbetriebsformen
- Verlegung der Bundesstraße westl. der Tennisplätze (Realisierung des ehem. Projektes)
- Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen

#### Schickenhof

- Sicherstellung geeigneter Produktionsvoraussetzungen für den landwirtschaftlichen Gutsbetrieb
- Erhaltung / Schaffung von Wohn- und Erwerbsmöglichkeiten zur Aufrechterhaltung einer Siedlung, die schon mittelfristig von einem vollständigem Bewohnerverlust bedroht ist.

#### Syrafeld

- Berücksichtigung der Ortsinteressen von Syrafeld und Bedachtnahme auf landwirtschaftlich wertvolle bzw. naturräumlich besonders schützenswerte Gebiete bei der Überlegung von Trassenvarianten für eine Umfahrung von Zwettl.
- Keine Transitroute

#### Teichhäuser

- Maßvoller Ausbau der touristischen Einrichtung „Minidampfbahn“ als Erlebnis- und Freizeitbetrieb

#### Unterrabenthan

- Maßnahmen zur Eindämmung der Abwanderung der Ortsbevölkerung und zur Verbesserung der Wohn- und Erwerbssituation.

#### Uttissenbach

- Nutzung des landschaftlichen Potenzials (Kamptal) für Erholung und Fremdenverkehr.
- Erstellung eines mit den Grundeigentümern abgestimmten Landschaftskonzeptes zur Ausweisung von lw. Vorrangzonen

## 11 Verordnung

Gemäß § 13 (2) des NÖ-ROG igF soll das Örtliche Entwicklungskonzept künftig Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖROP) der Stadtgemeinde Zwettl werden (sh. Beilage). Im Rahmen der vorliegenden **192.** Änderung des ÖROP (gemäß §22 (1) NÖ-ROG) soll die Stammverordnung des ÖROP aus dem Jahre 1980 durch Bestimmungen zum Entwicklungskonzept erweitert und somit eine Einbindung in das ÖROP ermöglicht werden. Eine inhaltliche Überarbeitung der Stammverordnung erfolgte nicht.

Geringfügige Adaptierungen des Verordnungstextes werden nur dort vorgenommen, wo Festlegungen wegen geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen überholt sind oder veraltete Bestimmungen wegen mangelnder Rechtswirksamkeit oder aus anderen formalrechtlichen Gründen im Rahmen dieser Verordnung nicht (mehr) exekutierbar sind.

## 12 Änderungsanlass

Die o.a. Abänderung der Stammverordnung (Einbindung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes) stellt eine Änderung des ÖROP dar. Der Änderungsanlass ist die Verwirklichung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 13 (2) des NÖ-ROG igF

Wien, 22. Jänner 2002, ST/AS  
GZ 9948/03

Dipl.-Ing. Dr. L. Paula



## 13 Anhang

### 13.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Größenvergleich Wien / STG Zwettl-NÖ .....	5
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (regional) .....	9
Abbildung 3: Beschäftigtenentwicklung 1981-91 (regional).....	10
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung nach Katastralgemeinden 1991 - 2001 .....	13
Abbildung 5: Einwohnerverteilung 2001 .....	13
Abbildung 6: Funktionsverteilung nach Ortschaften .....	16
Abbildung 7: Landschaftsschutzgebiet Kamptal (Ausschnitt) .....	17
Abbildung 8: Erholungs- und Fremdenverkehrsstandorte .....	22
Abbildung 9: Betriebsgebietsstandorte .....	25
Abbildung 10: Bildungseinrichtungen (verortet).....	32
Abbildung 11: Analyse der Grundausstattung nach Ortschaften.....	33
Abbildung 12: Funktionales Konzept (Zentren) .....	34

**13.2 Grundausrüstung nach Katastralgemeinden**

<b>KATASTRALGEMEINDE</b>	<b>AUSSTATTUNG</b>
<b>Edelhof</b>	Fachschule
	NÖSIWAG
<b>Eschabruck</b>	Feuerwehr
	NÖSIWAG
	Kanal (gepl./ in Diskussion)
<b>Friedersbach</b>	Feuerwehr
	Kindergarten
	Volksschule
	NÖSIWAG
	Kanal (Projekt)
<b>Germanns</b>	Feuerwehr
<b>Gerotten</b>	Feuerwehr
<b>Gradnitz</b>	Feuerwehr
<b>Großglobnitz</b>	Feuerwehr
	Kindergarten
	Volksschule
	NÖSIWAG
	Kanal (Bestand)
<b>Großhaslau</b>	Feuerwehr
<b>Gschwendt</b>	Feuerwehr
<b>Hörmanns</b>	Feuerwehr
<b>Jagenbach</b>	Feuerwehr
	Kindergarten
	Volksschule
	zentrale Wasserversorgung
	Kanal (Bestand)
<b>Jahrings</b>	Feuerwehr
	Volksschule
<b>Kleehof</b>	NÖSIWAG
	Kanal (gepl./ in Diskussion)
<b>Kleinmeinharts</b>	Kanal (Bestand)
<b>Kleinschönau</b>	Feuerwehr
	NÖSIWAG
	Kanal (gepl./ in Diskussion)
<b>Marbach am Walde</b>	Feuerwehr
	Kindergarten
	Volksschule
	Kanal (gepl./ in Diskussion)
<b>Mayerhöfen</b>	Kanal (gepl./ in Diskussion)
<b>Merzenstein</b>	Feuerwehr
<b>Mitterreith</b>	Feuerwehr
	NÖSIWAG
	Kanal (gepl./ in Diskussion)

<b>Niederglobnitz</b>	Kanal (gepl./ in Diskussion)
<b>Niederneustift</b>	Feuerwehr
	zentrale Wasserversorgung
	Kanal (Bestand)
<b>Niederstrahlbach</b>	zentrale Wasserversorgung
	Kanal (Projekt)
<b>Oberstrahlbach</b>	Feuerwehr
	Kindergarten
	Volksschule
	zentrale Wasserversorgung
	Kanal (Projekt)
<b>Rieggers</b>	Feuerwehr
	Kindergarten
	Volksschule
	zentrale Wasserversorgung
	Kanal (Projekt)
<b>Rosenau Dorf</b>	Feuerwehr
<b>Rosenau Schloss</b>	Volksschule
	NÖSIWAG
<b>Rudmanns</b>	Feuerwehr
	Kindergarten
	NÖSIWAG
	Kanal (Bestand)
<b>Unterrabenthan</b>	Feuerwehr
<b>Uttissenbach</b>	Feuerwehr
<b>Wolfsberg</b>	Feuerwehr
<b>Zwettl-Niederösterreich</b>	Fachschule 1
	Fachschule 2
	Fachschule 3
	Feuerwehr 1
	Feuerwehr 2
	Gymnasium
	Hauptschule 1
	Hauptschule 2
	Kindergarten 1
	Kindergarten 2
	Polytechnikum
	Volksschule 1
	Volksschule 2
	zentrale Wasserversorgung
	Kanal (Bestand)
<b>Zwettl Stift</b>	Feuerwehr
	Hauptschule
	Kanal (Bestand)

Quelle: Stadtamt Zwettl (Bauamt, Bautechnische Abteilung, Erhebungsstand: Feb. 2000)

## 14 Planteil

### 14.1 Funktionales Konzept (Zentren)

### 14.2 Lokale Entwicklungskonzepte

#### Pfarrorte (Siedlungswesen, Grünraum/Landschaft/Verkehr)

Friedersbach  
Grossglobnitz  
Jagenbach  
Jahrings (Waldhams)  
Marbach  
Oberstrahlbach (Niederstrahlbach)  
Rieggers  
Schloß Rosenau

#### Funktionales Stadtgebiet (Siedlungswesen, Grünraum, Verkehr)

Stadt (KG Stadt, Koppenzeil, Moidrams, Oberhof)  
Stift Zwettl  
Rudmanns

#### Dörfer

Mitte  
Süd/West  
Nord  
Ost  
West

[Bestandteil der Grundlagenaufbereitung sind bzw. waren eine Vielzahl von planlichen GIS-Auswertungen, die zT. im vorliegenden Bericht (Kap. „Kommunale Situation“) als Verkleinerung abgebildet sind und Bestandteil der Präsentationsinhalte in den Arbeitskreisen waren. Ein vollständiger Satz dieser Pläne (DIN A1-Format) kann bei Bedarf als Materialiensammlung beigelegt werden]