

# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER GEMEINDE ZWÖLFAXING

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ENTWURF

**ÜBERSICHT:**

**PLANGRUNDLAGE:**  
DKM 10/2022  
© BEV

**WINDHÄUFIGKEIT IN %:**

**MASZSTAB:** 1:5.000

**PLANVERFASSER:**  
DIPL.-ING. KARL SIEGL

**PLANZAHL:**  
ZWAX - FÜ 1 - 11922 - OEK - E  
WIEN, IM MÄRZ 2023



## GEMEINDE ZWÖLFAXING

### ERSTELLUNG DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

#### LEGENDE

##### ZIELDEFINITIONEN – MASSNAHMENVORSCHLÄGE

#### EINWOHNER- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

##### RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE WEITERE EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER GEMEINDE ZWÖLFAXING

**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE ZWÖLFAXING**  
(Prognoseberechnung mittels Extrapolation)

JAHRE	HAUPTWOHNWITZER (HWS)	NEBENWOHNWITZER (NWS)	GESAMTBEVÖLKERUNG (HWS + NWS)
1981	817	196	1.013
1991	845	202	1.047
2001	1.188	292	1.480
2011	1.382	396	1.778
2021	1.371	292	1.663
2032	1.458	396	1.854
2042	1.572	500	2.072

**ZÄHLERESULTATE / ZÄHLJAHRE**

**PROGNOSEJAHRE**

**DURCHRECHNUNGSZEITRAUM 1981 bis 2022 - "Trendvariable"**

\* Trendfortsetzung der Bevölkerungsentwicklung würde einen Zuwachs von Hauptwohnitzern von 9,2% pro Dekade bedeuten (2022: 1.695 Hauptwohntitzer; 2032: rd. 1.850 Hauptwohntitzer; 2042: rd. 2.020 Hauptwohntitzer). => **Einwohnerzielwert maximal +10% pro Dekade**

#### W1 STEUERUNG DER VERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN INNERHALB DER BESTEHENDEN WOHNBAULANDFLÄCHEN

**W1a** Überprüfung der bestehenden Wohnbauland-Widmungsarten im zentralen Ortsgebiet und Anpassung der Bauland-Widmungsarten (BW/BA → BK, BW → BA) unter Berücksichtigung der Verdichtungsmöglichkeiten

**W1b** Absicherung von unbauten Baulandflächen für mäßig verdichtete Bebauungsformen

**W1c** Beschränkung des Verdichtungspotentials zur Sicherung des Siedlungscharakters von bestehenden, locker bebauten 1- bis 2-Familienhaus-Gebieten (gem. §16 (5) des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idGF. mit einer maximalen Beschränkung im „Bauland-Wohngebiet (BW)“ auf max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück)

#### W2 EIGNUNGSFLÄCHEN – SIEDLUNGSERWEITERUNG

**W2a** Überprüfung von Neuwidmungen von Wohnbaulandflächen im Hinblick auf den Zielwert der Einwohnerentwicklung sowie auf die Kapazitätsgrenzen der kommunalen Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, Abwasserbeseitigung, etc.)

**W2b** Bereich „W2a“ – südlich der „O. Lenzenhoferstraße“

**W2c** Bereich „W2b“ – „Raffaisenstraße/Panzerergasse“

**W2d** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2e** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2f** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2g** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2h** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2i** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2j** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2k** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2l** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2m** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2n** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2o** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2p** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2q** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2r** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2s** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2t** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2u** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2v** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2w** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2x** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2y** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W2z** Bereich „W2c“ – „Burststraße/Holzweg“

**W3** Überprüfung der rechtskräftigen Widmungsabgrenzungen in den ehemals bzw. weiterhin hochwassergefährdeten Bereichen

**W4** Bereiche für eine Reduktion / Zurückstellung von Wohnbauland-Reserven am Rande des geschlossenen Siedlungsgebietes

**W4a** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W4b** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W4c** Beibehaltung als „Aufschließungszone“ aufgrund der Lage im oder unmittelbar am Bereich der ehemaligen „OMV-Deponie“

**W5** Absicherung bestehender Wohngebietsbereiche oder Einzelgrundstücke mit verdichteter Bebauung in Zwölfaxing

**W5a** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5b** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5c** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5d** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5e** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5f** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5g** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5h** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5i** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5j** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5k** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5l** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5m** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5n** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5o** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5p** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5q** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5r** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5s** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5t** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5u** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5v** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5w** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5x** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5y** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

**W5z** Rückstufung von „Bauland – Wohngebiet (BW)“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungszone (BW-A)“ aufgrund ungünstiger Standortvoraussetzungen (Lärmbelastung, Erschließbarkeit, Naturgefahren,...) bzw. zur Sicherung einer etappenweisen Entwicklung

#### ZENTRUMS-, WIRTSCHAFTS- UND INFRASTRUKTUR - ENERGIE

**B1** Entfällt (siehe Umweltbericht)

**B2** FLÄCHENSICHERUNG FÜR DEN BEDARF AN ZUSÄTZLICHEN BZW. FÜR DEN AUSBAU VON BESTEHENDEN ÖFFENTLICHEN, SOZIALEN SOWIE KOMMUNALEN EINRICHTUNGEN

**B3** VERRINGERUNG DES KONFLIKTPOTENTIALS VON BESTEHENDEN UND ZUKÜNFTIGEN BETRIEBSGEBIETSBEREICHEN ZU ANGRENZENDEN WOHNBAULANDFLÄCHEN

#### GRÜN- UND NATURRAUM, ERHOLUNGS- UND FREIZEITANLAGE - KLIMAWANDELANPASSUNG

**G1** SCHAFFUNG VON RETENTIONSFLÄCHEN UND FREIHALTEN DIESER BEREICHE VON JEGLICHER BEBAUUNG

**G2** ABSICHERUNG BZW. AUFWERTUNG BESTEHENDER FREIZEIT-, SPORT- UND ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN

**G3** SICHERUNG UND WEITERER AUSBAU DER „WEGE INS GRÜNLAND“ BZW. DER ERREICHBARKEIT UMLIEGENDER UND INNERORTLICHER NAHERHOLUNGSBEREICHE

**G4** ERRICHTUNG VON IMMISSIONSCHUTZ-MASSNAHMEN

**G5** SCHAFFUNG VON „PUFFERZONEN“ MIT EMISSIONSCHUTZ-FUNKTION ZWISCHEN SIEDLUNGSGEBIETEN UND INTENSIVER LANDWIRTSCHAFT

**G6** SICHERUNG VON „ERHALTENSWERTEN GEBÄUDEN IM GRÜNLAND (Geb)“

**G7** RÜCKWIDMUNG VON BAULANDFLÄCHEN IM HQ-100

**G8** SICHERUNG UND AUSBAU DER ZENTRALEN GRÜNACHSEN „MITTERBACH“ / „SCHWECHAT“ / „KALTER GANG“

#### VERKEHR

**V1** RASCHE UMSETZUNG DER IN PLANUNG BEFINDLICHEN „ORTSUMFAHRUNG ZWÖLFAXING - B233“

**V2** WEITERER AUSBAU DES FUSS- UND RADWEGENNETZES

**V3** SCHAFFUNG EINES VERKEHRSBERUHIGTEN, ATTRAKTIV GESTALTETEN BEREICHES IM ORTSENTRUM, INSBESONDERE NACH REALISIERUNG VON „V1“

**V4** MASSNAHMEN IM NIEDERRANGIGEN STRASSENNETZ

**V5** SCHAFFUNG EINER ANSCHLUSSTELLE DER „B233-UMFAHRUNG“ IM BEREICH ÖSTLICH DER „KASERNE ZWÖLFAXING“