

**FUNKTIONEN / FUNKTIONALE GLIEDERUNG**

**Ziele**  
Ausbau der gesamten Marktgemeinde entsprechend der natürlichen und strukturellen Eignung sowie der bisherigen dynamischen Entwicklung als Wohn-, Agrar- und Gewerbestandort. (F1)  
Funktionale Gliederung der Katastralgemeinden bzw. Ortschaften (Hauptfunktionen):  
- KG Chorherrn: Wohnen (W), Agrarische Nutzung (A)  
- KG Katzelsdorf: Wohnen (W), Agrarische Nutzung (A), Betriebe (B)  
- Tulbingerkogel: Wohnen (W)  
- KG Wilfersdorf: Wohnen (W)

**Maßnahmen**  
Abstimmungen sämtlicher raumrelevanter Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) auf die angestrebte funktionale Gliederung nach Katastralgemeinden bzw. Ortschaften.

**SIEDLUNGSWESEN**

**Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung / Umnutzung:**

**Erweiterungsgebiet 1: Katzelsdorf Südwest I: (S5)**

**Ziele**  
Baulanderschließung und Baulandenerweiterung Müllerfeldgasse - Fluggasse  
Priorität: für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf  
Wohnformen: in Anpassung an den strukturellen Charakter der Umgebung lockere bis leicht verdichtete Wohnformen

**Maßnahmen**  
Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  
Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:  
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (Maßnahmen der Baulandmobilisierung); Mobilisierungsvertrag gesetzlich erforderlich;  
- Detailprüfung Natura 2000 (Naturverträglichkeitsprüfung);  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- Detailprüfung Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes;  
- Berücksichtigung der im August 2022 (Büro Land in Sicht) ermittelten potentiellen Konflikte mit den Schutzziele des Europeschutzgebietes bzw. der NO Artenschutzverordnung im Zuge einer konkreten Umnützung;  
- Erstellung eines Parzellierungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzepts im Einklang mit den Schutzziele des Europeschutzgebietes, mit den Ergebnissen der Detailprüfungen zu Natura 2000, Arten- und Landschaftsschutz;  
- Planung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung; Klärung/Sicherung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung;  
- Prüfung/Detailuntersuchung Ableitung Hangwasser;  
- Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen;  
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur;  
- Ggf. Erstellung eines Teilbebauungsplans;  
- Bei Bedarf schrittweise Erschließung von Teilflächen.

**Erweiterungsgebiet 2: Katzelsdorf Südwest II: (S6)**

**Ziele**  
Baulandenerweiterung Eichengasse - Wassergasse  
Priorität: für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf  
Wohnformen: in Anpassung an den strukturellen Charakter der Umgebung lockere bis leicht verdichtete Wohnformen

**Maßnahmen**  
Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  
Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:  
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (Maßnahmen der Baulandmobilisierung); Mobilisierungsvertrag gesetzlich erforderlich;  
- Detailprüfung Natura 2000 (Naturverträglichkeitsprüfung);  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- Detailprüfung Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes;  
- Erstellung eines Parzellierungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzepts im Einklang mit den Schutzziele des Europeschutzgebietes, mit den Ergebnissen der Detailprüfungen zu Natura 2000, Arten- und Landschaftsschutz;  
- Planung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung; Klärung/Sicherung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung;  
- Prüfung/Detailuntersuchung Ableitung Hangwasser;  
- Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen;  
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur;  
- Ggf. Erstellung eines Teilbebauungsplans;  
- Bei Bedarf schrittweise Erschließung von Teilflächen.

**Erweiterungsgebiet 3: Katzelsdorf Südost: (S7)**

**Ziele**  
Baulandenerweiterung Schottenberg/Unkarerfeld  
Priorität: für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf  
Wohnformen: in Anpassung an den strukturellen Charakter der Umgebung lockere bis leicht verdichtete Wohnformen

**Maßnahmen**  
Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  
Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:  
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (Maßnahmen der Baulandmobilisierung); Mobilisierungsvertrag gesetzlich erforderlich;  
- Detailprüfung Natura 2000 (Naturverträglichkeitsprüfung);  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- Detailprüfung Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes;  
- Berücksichtigung der im August 2022 (Büro Land in Sicht) ermittelten potentiellen Konflikte mit den Schutzziele des Europeschutzgebietes bzw. der NO Artenschutzverordnung im Zuge einer konkreten Umnützung;  
- Erstellung eines Parzellierungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzepts im Einklang mit den Schutzziele des Europeschutzgebietes, mit den Ergebnissen der Detailprüfungen zu Natura 2000, Arten- und Landschaftsschutz;  
- Planung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung; Klärung/Sicherung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung;  
- Prüfung/Detailuntersuchung Ableitung Hangwasser;  
- Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen;  
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur;  
- Ggf. Erstellung eines Teilbebauungsplans;  
- Bei Bedarf schrittweise Erschließung von Teilflächen.

**Umnutzungsgebiet 1: Tulbing Ost (KG Katzelsdorf an der Zelle): (S8)**

**Ziele**  
Baulandenerweiterung nahe dem Ortskern von Tulbing (Umnützung von Grünland/Gärtneri in Wohnbauland)  
Priorität: für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf  
Wohnformen: in Anpassung an den strukturellen Charakter und die innerörtliche Lage verdichtete Wohnformen

**Maßnahmen**  
Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:  
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (Maßnahmen der Baulandmobilisierung); Mobilisierungsvertrag gesetzlich erforderlich;  
- Screening & ggf. Detailprüfung Natura 2000 (Naturverträglichkeitsprüfung);  
- Naturverträglichkeitsprüfung-Erfordernis muss erst im Rahmen des Screenings geprüft werden, da außerhalb von Natura 2000 Gebiet, aber Nahlage;  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- Detailprüfung Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes;  
- Berücksichtigung der im August 2022 (Büro Land in Sicht) ermittelten potentiellen Konflikte mit den Interessen der NO Artenschutzverordnung im Zuge einer konkreten Umnützung;  
- Erstellung eines Parzellierungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzepts im Einklang mit den Ergebnissen aller Detailprüfungen und den Zielen des Artenschutzes;  
- Planung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung;  
- Prüfung Gefährdungsgrad/Schutzmaßnahmen HQ100, Gelbe Gefahrenzone;  
- Ggf. Erstellung eines Teilbebauungsplans;  
- Bei Bedarf schrittweise Erschließung von Teilflächen.

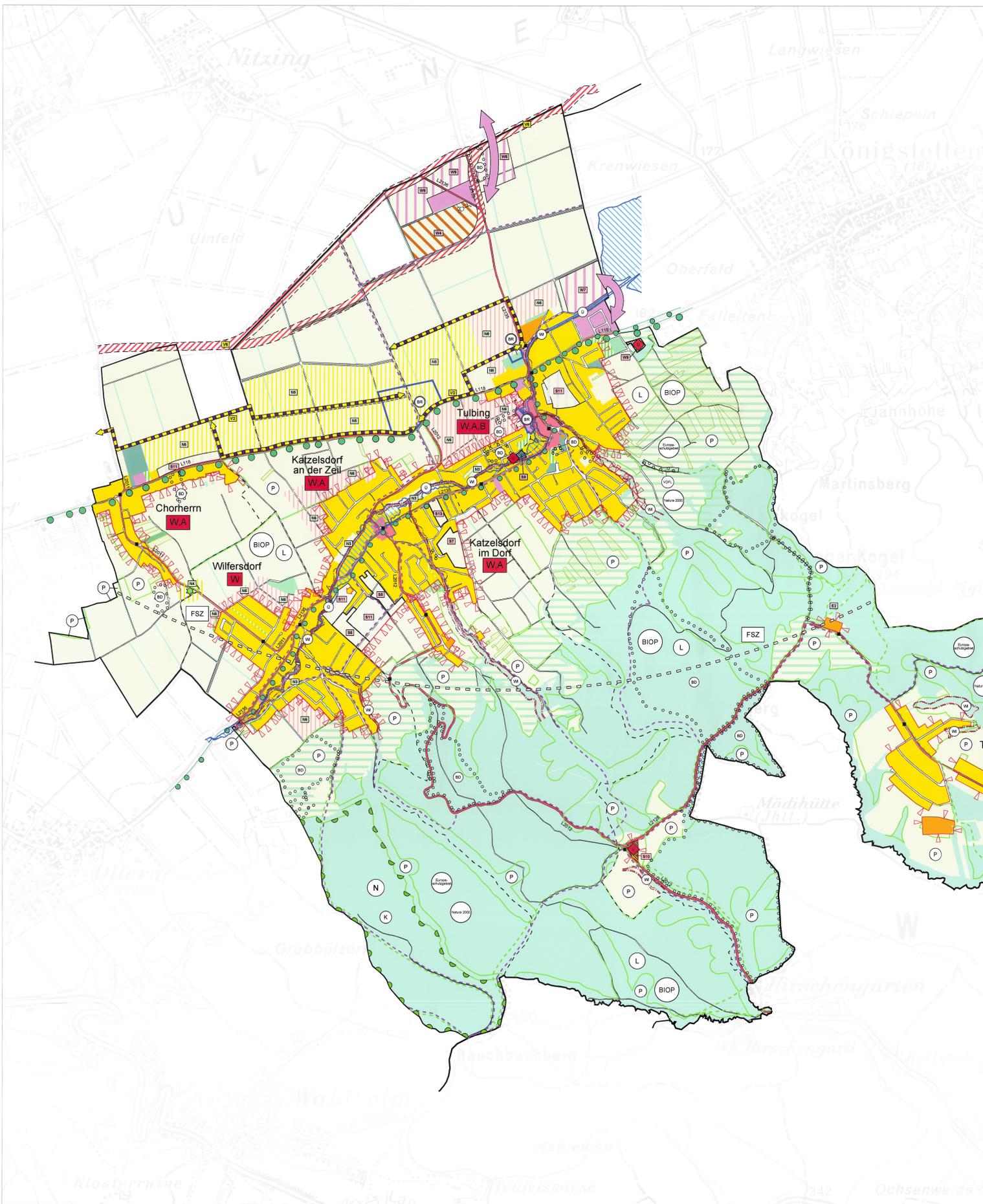
**Umnutzungsgebiet 2: Tulbing - Passauerhof: (S10)**

**Ziele**  
Langfristige Erhaltung der Siedlungsnotte Passauerhof  
**Maßnahmen**  
- Prüfen Bereich Passauerhof hinsichtlich geeigneter Widmungsarten.  
**Potentialflächen: (S11)**  
**Ziele**  
Priorität: für den langfristigen Bedarf, bzw. bei fehlender Verfügbarkeit der Erweiterungsfächen  
- Tulbing / Weinberggasse und Hauptstraße  
- Katzelsdorf Südwest / nördlich und östlich des Erweiterungsgebiets 2  
- Chorherrn Nord

**Maßnahmen**  
- Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  
- Sichern von Flächen über den Planungszeitraum des OEK hinaus;  
- Potentialfläche Chorherrn Nord in Abhängigkeit der Umsetzung der Umfahrungsstraße.  
Umnützung unter folgenden Voraussetzungen, sofern die geplante Widmung mehr zulässt als die rechtskräftig gültige Widmung bzw. vor Änderung der Raumnutzung:  
- bei Lagen innerhalb des Natura 2000 Gebietes:  
Detailprüfung Natura 2000 (Naturverträglichkeitsprüfung);  
- bei Lagen außerhalb des Natura 2000 Gebietes, aber Nahlagen zu Natura 2000 Gebieten:  
Screening & ggf. Detailprüfung Natura 2000 (Naturverträglichkeitsprüfung);  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- bei Lagen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes:  
Detailprüfung Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes;  
- Berücksichtigung der durch die Artenschutzverordnung vom August 2022 (Büro Land in Sicht) auf Teilflächen ermittelten potentiellen Konflikte mit den Interessen der NO Artenschutzverordnung im Zuge einer konkreten Umnützung;  
- Prüfung Gefährdungsgrad/Schutzmaßnahmen HQ100, Gelbe Gefahrenzone, ggf. Aussparen betroffener Flächen bei Katzelsdorf Südwest / nördlich des Erweiterungsgebiets 2.

**Erweiterungsgebiet 4: Katzelsdorf zentrale Lage: (S13)**

**Ziele**  
Baulandenerweiterung Ungarnkurgasse-Schulstraße  
Priorität: für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf  
Wohnformen: in Anpassung an den strukturellen Charakter der Umgebung lockere bis leicht verdichtete Wohnformen  
**Maßnahmen**  
Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche;  
Widmen von Wohnbauland unter folgenden Voraussetzungen:  
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (Maßnahmen der Baulandmobilisierung); Mobilisierungsvertrag gesetzlich erforderlich;  
- Entwicklung des Areals auf Basis eines Gesamtkonzeptes;  
- Detailprüfung Natura 2000 (Naturverträglichkeitsprüfung);  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- Detailprüfung Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes;  
- Erstellung eines Parzellierungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzepts im Einklang mit den Schutzziele des Europeschutzgebietes, mit den Ergebnissen der Detailprüfungen zu Natura 2000, Arten- und Landschaftsschutz;  
- Planung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung;  
- Abstimmung mit den benachbarten Nutzungen;  
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur;  
- Ggf. Erstellung eines Teilbebauungsplans;  
- Bei Bedarf schrittweise Erschließung von Teilflächen.



**ARBEIT UND WIRTSCHAFT**

**Voraussetzungen für die Betriebsgebietsentwicklung:**

**Ziele**  
Schaffung einer Eignungszone für landwirtschaftliche Hofstellen im Grünland. (W4)

**Maßnahmen**  
Widmen von Grünland/Landwirtschaftliche Hofstellen unter folgenden Voraussetzungen:  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- Vorliegen eines landwirtschaftlichen Betriebskonzepts;  
- Sicherung einer Pufferfläche zum bestehenden und geplanten Betriebsgebiet;  
- Ableitung mit der Ableitung „3T“ von erforderlichen Pufferflächen zwischen geplantem Wohnhaus und potentieller Umfahrungsstraße;  
- Berücksichtigung des Grundwasserstandes;  
- Berücksichtigung des Grundwasserstandes.

**Potentialfläche 1: nördliches Gemeindegebiet Tulbing (W6)**

**Ziele**  
Bedarfsabhängige Entwicklung von Betriebsgebietsflächen.  
**Maßnahmen**  
Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche (Sichern von Flächen über den Planungszeitraum des OEK hinaus);  
Widmen von Bauland Betriebsgebiet unter folgenden Voraussetzungen:  
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (Maßnahmen der Baulandmobilisierung); Mobilisierungsvertrag gesetzlich erforderlich;  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- Erstellung eines Parzellierungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzepts im Einklang mit den Zielen des Artenschutzes;  
- Klärung/Sicherung Verkehrsanbindung in Zusammenhang mit geplanter Umfahrung Königsteden;  
- Berücksichtigung Ableitung Hangwasser;  
- Berücksichtigung des Grundwasserstandes;  
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur;  
- Bei Bedarf schrittweise Erschließung von Teilflächen.

**Potentialfläche 2: Nördlich des Gewerbestandorts Tulbing (W7)**

**Ziele**  
Bedarfsabhängige Entwicklung von Betriebsgebietsflächen.  
**Maßnahmen**  
Freihalten der benötigten Flächen durch Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche (Sichern von Flächen über den Planungszeitraum des OEK hinaus);  
Widmen von Bauland Betriebsgebiet unter folgenden Voraussetzungen:  
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (Maßnahmen der Baulandmobilisierung); Mobilisierungsvertrag gesetzlich erforderlich;  
- Detailprüfung Artenschutz (gemäß NO Artenschutzverordnung);  
- Erstellung eines Parzellierungs-, Erschließungs- und Nutzungskonzepts im Einklang mit den Zielen des Artenschutzes;  
- Einhaltung von Pufferflächen zu anderen bestehenden und geplanten Nutzungen;  
- Planung Verkehrsanbindung und Verkehrerschließung unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Siedlungsgebietes;  
- Berücksichtigung eines Betreuungstreffens entlang des Gewässers;  
- Berücksichtigung des Grundwasserstandes;  
- Sicherstellung der technischen Infrastruktur;  
- Bei Bedarf schrittweise Erschließung von Teilflächen.

**Umnutzungsgebiet 1: Wertstoffsammelzentrum (W9)**

**Ziele**  
Nachnutzung des derzeitigen WSZ nach einer Inbetriebnahme eines gemeindeübergreifenden WSZ.  
**Maßnahmen**  
Prüfen hinsichtlich einer passenden Nachnutzung und Widmung (z.B. Erweiterung der Sportanlagen, Einrichtung eines Alternativstandortes für den Bauhof, ...).

**VERKEHR**

**Ziele**  
Erhaltung des Anteils des Radverkehrs am ModalSplit  
Fördern des Radverkehrs im Alltagsbereich;  
Erhöhen der Verkehrssicherheit für RadfahrerInnen. (V2)  
**Maßnahmen**  
- Information und Bewusstseinsbildung für den Alltagsradverkehr;  
- Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung;  
- Untersuchen und Vervollständigen des innerörtlichen Radverkehrsnetzes unter Berücksichtigung der dort vorhandenen verkehrsrelevanten Einrichtungen (wie Freizeiteinrichtungen, Haltestellen, zentrale Einrichtungen) und Prüfung der Möglichkeiten der Errichtung von Radwegen;  
- Ausbilden von korrespondierenden Radzelektroanlagen an weiteren wichtigen Verkehrszielen;  
- Vervollständigen der Fahrradsysteme;  
- Schaffen einer Radweg-/routenverbindung zwischen VAZ und dem Radweg Richtung Nitzing/Tuln und Fortführung Richtung Westen, „Radassesswegnetz“.

**Ziele**  
Freihalten der möglichen Umfahrungsstrassen im nördlichen Gemeindegebiet. (V6)

**Maßnahmen**  
Festlegen der Widmungsart Grünland-Freihaltefläche.

**NATURRAUM UND UMWELT**

**Ziele**  
Freihaltung von Flächen von Bebauung zum Schutz der innerörtlichen Grün- und Freiräume. (N3)  
**Maßnahmen**  
- Freihalten von ausgewählten, unbebauten, ortsnahen Grünflächen entlang dem Hauptgraben vor einer Bebauung zur Sicherung des Ortsbildes und der innerörtlichen Grünstrukturen und Biodiversität;  
- Festlegen von Freihalteflächen im Bereich von innerörtlichen Grün- und Freiräumen entlang des Hauptgrabens (Grünland-Freihalteflächen).  
**Ziele**  
Freihaltung von Flächen von Bebauung zum Schutz des Landschaftsbildes. (N4)  
**Maßnahmen**  
- Freihalten der exponierten Kuppe zwischen Chorherrn und Wilfersdorf, vor einer Bebauung zur eigenen Bearbeitung des Landschaftsbildes;  
- Festlegen einer Grünlandwidmungsart im Bereich der ökologischen Referenzfläche bzw. der exponierten Kuppe zwischen Chorherrn und Wilfersdorf (Grünland-Freihalteflächen, Grünland Parkanlage, o.ä.).

**Ziele**  
Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen. (N5)

**Maßnahmen**  
- Prüfung der Erweiterung von Bodenschutzzonen (Windschutzgürtel);  
- Freihaltung von agrarischen Flächen mit besonderer Bodenqualität für die ausschließliche agrarische Nutzung durch die Festlegung von Grünland-Freihalteflächen.  
**Ziele**  
Freihaltung von Flächen im Nabereich des Siedlungsgebietes vor landwirtschaftlicher Bebauung. (N6)  
**Maßnahmen**  
- Festlegen von Freihalteflächen im Anschluss an das Siedlungsgebiet für langfristige Planungsüberlegungen (Grünland-Freihalteflächen);  
- Freihalten vor einer Iw. Bebauung.

**FREIZEIT UND ERHOLUNG, TOURISMUS**

**Ziele**  
Sicherung der Attraktivität von Tourismus-einrichtungen. (E2)  
**Maßnahmen**  
Verbesserung der Zugangs- / Parkplatzsituation zur Leopold-Figl Warte.

**MARKTGEMEINDE TULBING**  
**ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM**  
**ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

**ENTWICKLUNGSKONZEPT \***

- Künftige Funktionsbezeichnung (F1)  
A: Agrarische Nutzung, B: Betriebe, W: Wohnen  
Umnützung, Umnützung prüfen
- Mögliche Entwicklungszone 1
- Entwicklungsrichtung Wohnbauland 1
- Potentialfläche Wohngebiet 1
- Potentialfläche Betriebsgebiet 1
- Eignungszone für landwirtschaftliche Hofstellen im Grünland
- Siedlungsgrenze gem. RegROP 3
- Betriebsgebietsentwicklung in Abstimmung mit Nachbargemeinde
- Bodendenkmal 4
- Wohnen, Agrarische Nutzung (Bauland) 2
- Kerngebiet 2
- Betriebliche Nutzung 2
- Sondernutzung 2
- Weinbaufläche 4
- Landschaftsbildprägendes Element
- Europeschutzgebiet / Natura 2000 Gebiet 4
- Biosphärenpark / Landschaftsschutzgebiet (L) 4
- Naturschutzgebiet 4
- Biosphärenpark Pflegezone (P), Kernzone (K) 4
- Erhaltenswerter Landschaftsteil gem. RegROP 3
- Geplante Freihaltefläche (N3) innerörtliche Grün-/Freiräume
- Geplante Freihaltefläche (N4) Landschaftsbild
- Geplante Freihaltefläche (N5) Landwirtschaft
- Geplante Freihaltefläche (N6) Nahbereich Siedlung
- Wildbachgefährdete Fläche - rote Zone / gelbe Zone 4
- Überflutungsgebiete (HQ 100) 4
- Brunnenschutzgebiet 4
- Verdachtsfläche (Archäologie) 4
- Wald 2
- Gewässer 2
- Landwirtschaftliche Nutzung, Odland, Okofläche 2
- Freizeit, Erholung und Sport 2
- Sonstige Grünfläche (Parkanlage, ...) 2
- Grüngürtel 2
- Freihalten der möglichen Umfahrungsstrassen auf Basis der Landesplanung (V6) 4
- Radwegverbindung geplant / prüfen (V2) 4
- Flugsicherheitszone 4
- Bushaltestelle 4
- Radweg, Radroute 4
- Wanderweg 4
- Regionale Hauptverkehrsstraße 4
- Verkehrsfläche 4
- Bezirksgrenze 4
- Gemeindegrenze 4
- Katastralgemeindegrenze 4

\* Inklusive Landschafts- und Verkehrskonzept

Hierauf bezieht sich der Bescheid der NO Landesregierung, Abteilung RU1 vom 22. 3. 2023, Kennzeichen RU1-R- E3/10145-2022 im Auftrag  
  
Quelle: Gemeinde, NO Land, 10. Änderung Flächenwidmung, Bundesdenkmalamt, eigene Bearbeitung  
Planungs-ID: OK65 NO Land, BEV  
0 100 200 500 1000 m

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
22.08.2022 - 04.10.2022	12.12.2022  Anna Haider Stuzgermeisterin
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG	KUNDGEMACHT VON - BIS
	04. APR. 2023 20. APR. 2023  Di E. Bthm, Di G. Seebacher, Di H. Steiner
MASSSTAB: 1 : 10.000	BEARBEITUNG: Di E. Bthm, Di G. Seebacher, Di H. Steiner TECHN. BEARBEITUNG: Ing. FM Splritzer
STAND: 02. Dezember 2022	GZ: G12105 / EK11

<sup>1</sup> Bei den dargestellten Erweiterungsmöglichkeiten handelt es sich um Varianten, die nicht alle umgesetzt werden sollen sondern deren Umsetzung je nach Eintreffen der notwendigen Voraussetzungen (z.B. Verfügbarkeit der Grundstücke) erfolgen soll.

<sup>2</sup> Die bezeichneten Inhalte werden aus dem aktuellen Flächenwidmungsplanung übernommen und bilden demzufolge ausschließlich eine Planungsgrundlage des OEK ohne Maßnahmencharakter. Allfällige Änderungen des Flächenwidmungsplanes stehen daher nicht im Widerspruch zu den korrespondierenden Inhalten des OEK.

<sup>3</sup> RegROP - Festlegungen laut Verordnung Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland der Niederösterreichischen Landesregierung.

<sup>4</sup> Die bezeichneten Inhalte sind keine Festlegung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Sie sind beispielsweise Darstellungen von übergeordneten Vorgaben (z.B. Bundesdenkmalamt, Forstgesetz, Wasserrecht, Landesplanungen, etc.), Darstellungen aus der DKM oder zu bestehender Infrastruktur oder ähnliche Darstellungen.