

Diese Seite darf nicht bearbeitet werden



Probst Wittola-Straße in Probstdorf. Quelle: eigene Aufnahme

# BESTANDSANALYSE STADTGEMEINDE GROSS-ENZERSDORF KATASTRALGEMEINDEN

P2 | Räumliche Entwicklungsplanung  
November 2019

## **7. Katastralgemeinden in Groß-Enzersdorf**

### **7.1 Charakteristik der Katastralgemeinden**

7.1.1 Franzensdorf

7.1.2 Matzneusiedl

7.1.3 Mühleiten

7.1.4 Oberhausen

7.1.5 Probstdorf

7.1.6 Rutzendorf

7.1.7 Schönau an der Donau

7.1.8 Wittau

### **7.2 Landwirtschaft und Forstwirtschaft in den Katastralgemeinden**

7.2.1 Hofformen

### **7.3 Fazit und Handlungsempfehlungen**

### **7.4 Abbildungs- und Quellenverzeichnis**

### **7.5 Anhang**





Schloss Sachesengang in Oberhausen. Eigene Aufnahme



---

## 7 Katastralgemeinden

Dieses Kapitel befasst sich mit den acht Katastralgemeinden von Groß-Enzersdorf. In der folgenden Analyse wurden die Struktur sowie die Besonderheiten jeder Katastralgemeinde genauer beleuchtet und Merkmale, die alle Katastralgemeinden auszeichnen hervorgehoben. Um die Charakteristik und Struktur der Katastralgemeinden grafisch hervorzuheben wurden Strukturkarten erstellt und Eindrücke mit Fotos dokumentiert. Die erstellten Strukturkarten wurden dem Flächenwidmungsplan der jeweiligen Katastralgemeinde gegenübergestellt um die Strukturen der Ortschaften nochmals deutlicher hervorzuheben und auf Besonderheiten in der Nutzung der Flächen aufmerksam zu werden.

Durch die Lage Groß-Enzersdorfs im Marchfeld und dem hohen Anteil von 78% landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Gemeinde stellen besonders die Katastralgemeinden wichtige Standorte für die Landwirtschaft dar. Die Landwirtschaft prägt die Struktur und das Erscheinungsbild der Katastralgemeinden maßgeblich und wird daher in der Analyse besonders hervorgehoben.

---

## 7.1 Charakteristik der Katastralgemeinden

Groß-Enzersdorf setzt sich aus folgenden neun Katastralgemeinden zusammen: Franzensdorf, Matzneusiedl, Mühlleiten, Oberhausen, Probstdorf, Rutzendorf, Schönau an der Donau, Wittau und Groß-Enzersdorf selbst.

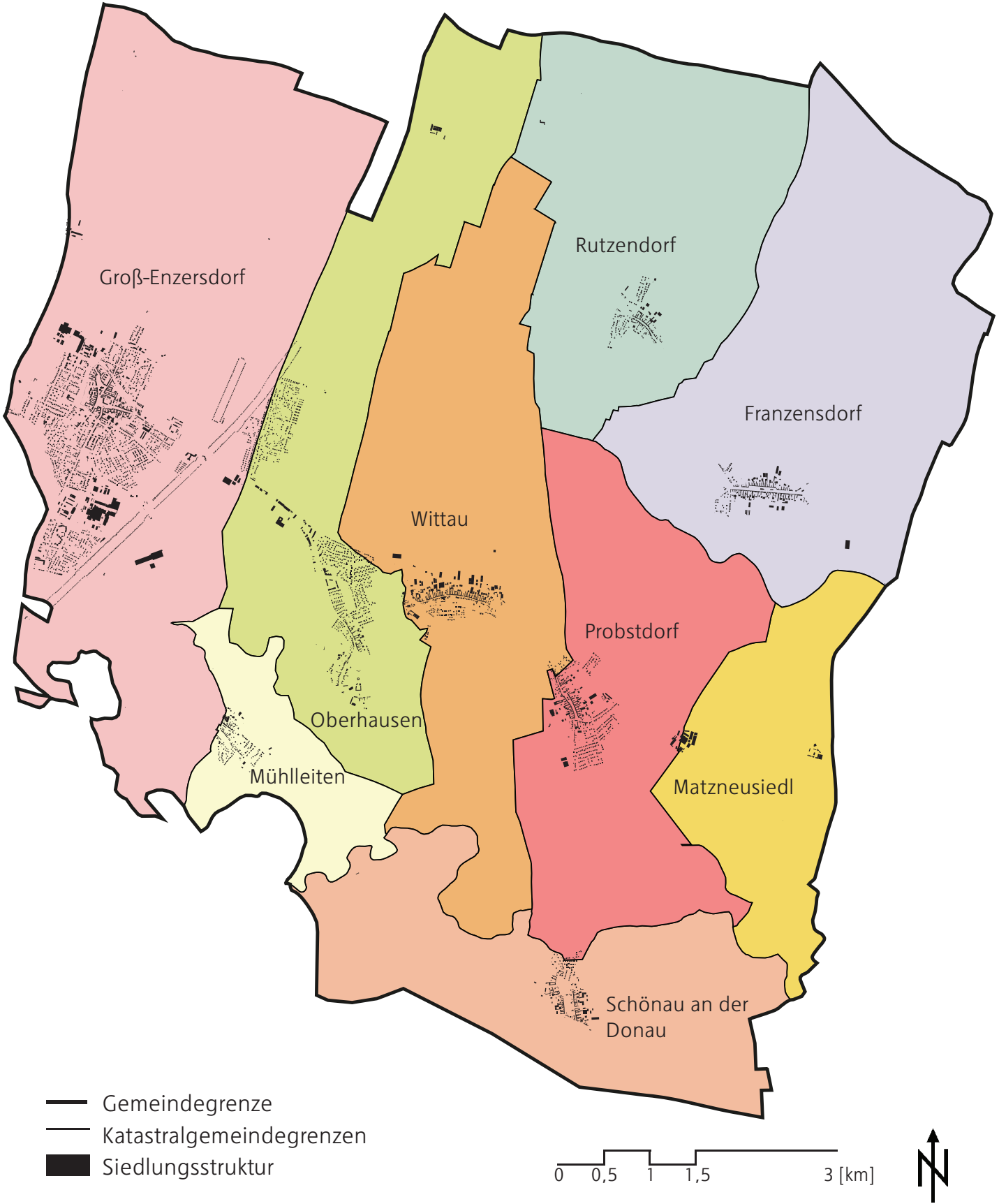
In der Analyse wurde ausschließlich der Fokus auf die Katastralgemeinden Franzensdorf, Matzneusiedl, Mühlleiten, Oberhausen, Probstdorf, Rutzendorf, Schönau an der Donau und Wittau gelegt. Die Stadt Groß-Enzersdorf selbst wurde nicht bearbeitet. Die Katastralgemeinden haben ohne der Stadt Groß-Enzersdorf insgesamt 4.845 EinwohnerInnen. Der kleinste Ort ist Matzneusiedl mit 5 EinwohnerInnen. Im Gegensatz dazu stellt Oberhausen mit 2.236 EinwohnerInnen die größte Ortschaft dar. Im Vergleich zur Stadt Groß-Enzersdorf haben die Katastralgemeinden einen sehr ländlichen Charakter, der sich besonders durch die hohe Anzahl an landwirtschaftlich genutzten Flächen und

Hofstätten widerspiegelt. Jede der acht Katastralgemeinden besitzt einen Ortskern, welcher größtenteils von einer historischen bäuerlichen Struktur geprägt ist. Die fürs Weinviertel typischen Streck- und Hakenhöfe findet man in jeder Ortschaft wieder. Diese Art der Bebauung gibt den Orten durch die daraus resultierende geschlossene Straßenfrontbebauung ein typisches Erscheinungsbild eines Anger- beziehungsweise Straßendorfes.

Eine Besonderheit stellt die Katastralgemeinde Matzneusiedl dar, sie besteht nur aus dem Betrieb Zehetbauer Fertigrasen GmbH&Co KG und zwei Wohnhäusern. Aufgrund der geringen EinwohnerInnenzahl, dem fehlenden Ortskern und der fehlenden sozialen Infrastruktur stellt Matzneusiedl keine Ortschaft dar und muss gesondert betrachtet werden.



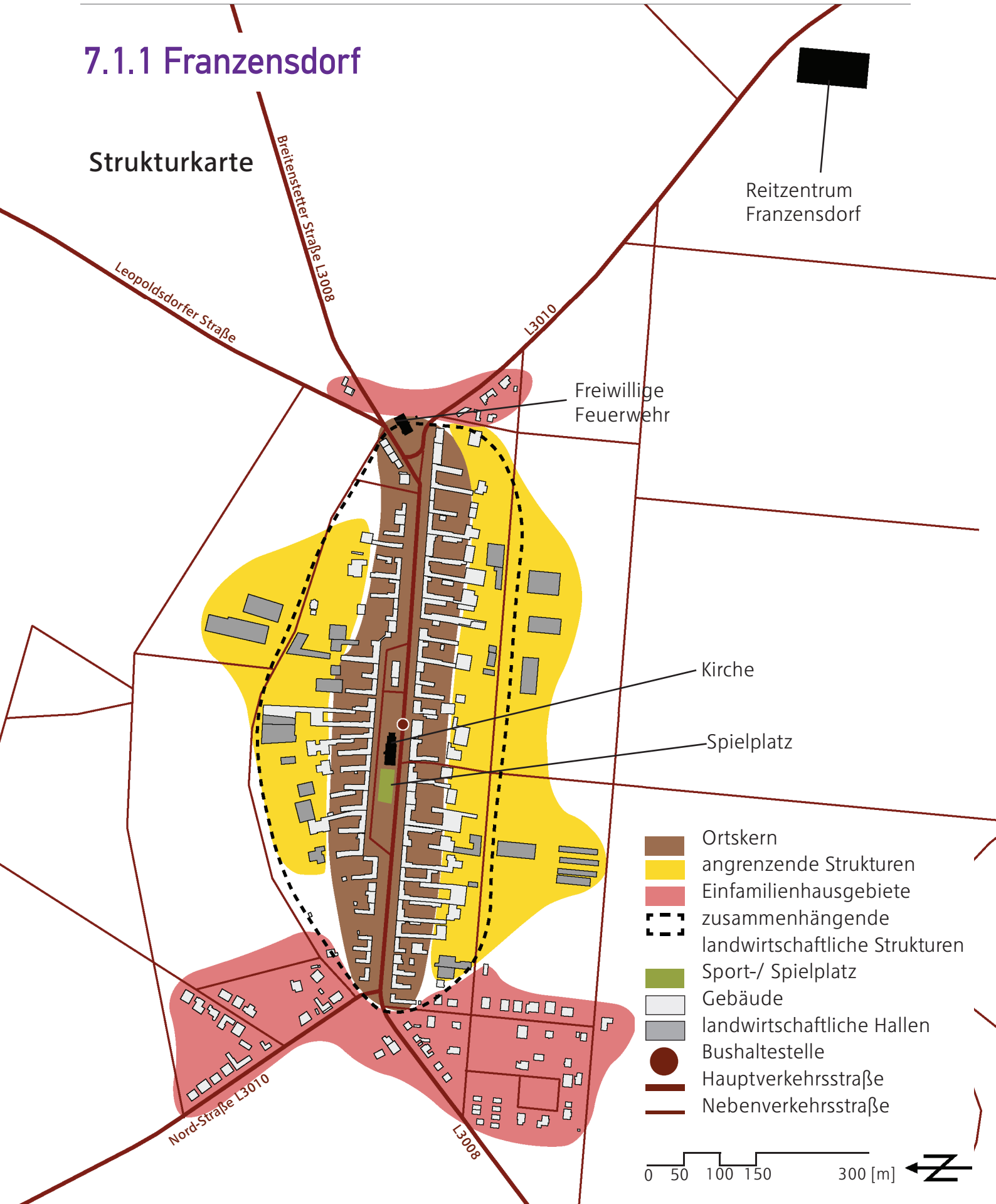
# Übersicht Katastralgemeinden



Karte 7.1: Übersicht Katastralgemeinden. eigene Darstellung

# 7.1.1 Franzensdorf

## Strukturkarte



Karte 7.2: Strukturkarte Franzensdorf. eigene Darstellung



# Flächenwidmungsplan



Karte 7.3: Flächenwidmungsplan Franzensdorf. eigene Darstellung



Abb. 7.1: Anger in Franzensdorf mit Spielplatz. eigene Aufnahmen

## Steckbrief der Katastralgemeinde Franzensdorf

Fläche: 12,11 km<sup>2</sup>

Gebäude insgesamt\*: 123

Nahversorger: -

Bildungseinrichtung: -

Arbeitsstätten\*: 11

land- und forstwirtschaftliche Betriebe\*: 31

ÖPNV-Haltestellen: 1

Gemeinschaftshaus: 1

Wohnbevölkerung 2019: 344

Wohnbevölkerung 2011: 325

Wohnbevölkerung 2001: 317

EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>: 28,40 Ew/km<sup>2</sup>

Nebenwohnsitzfälle: 67

\*Daten aus dem Jahr 2001 | Ortsverzeichnis NÖ

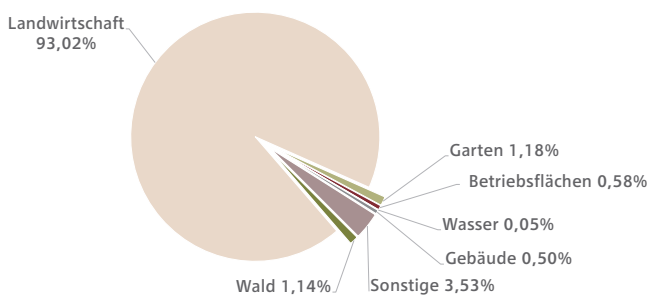


Abb. 7.2: Flächenverteilung Franzensdorf. zur Verfügung gestellte GIS-Daten

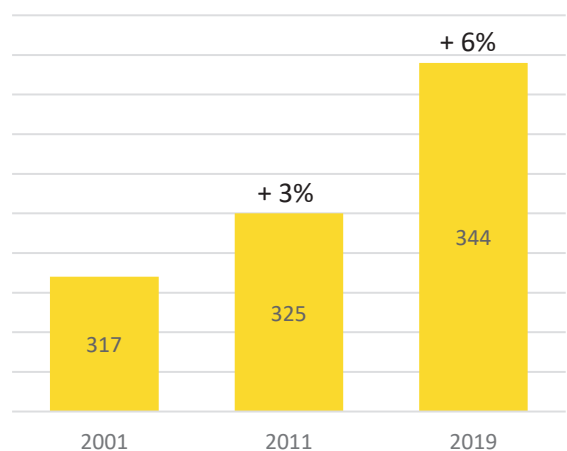


Abb. 7.3: Bevölkerungswachstum Franzensdorf. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf



## Franzensdorf

### Lage

Franzensdorf liegt im Nordosten von Groß-Enzersdorf. Die Katastralgemeinde grenzt im Nordosten an die Gemeinde Leopoldsdorf im Marchfelde und Andlersdorf, im Westen an Rutzendorf und im Süden an Probstdorf und Matzneusiedl. Die Ortschaft ist durch die Landesstraßen L3010 und L3008 sowie der Leopoldsdorfer Straße an das Straßennetz angebunden. Die Landesstraße L3010 verbindet Franzensdorf mit der Ortschaft Wittau und mündet dort direkt in die Landesstraße Donau Straße B3.

### Siedlungs- und Baustruktur

Die Siedlungsstruktur von Franzensdorf stellt am deutlichsten von allen Katastralgemeinden Groß-Enzersdorfs ein für das Weinviertel typisches Straßendorf dar. Der Ortskern besteht ausschließlich aus der historischen bäuerlichen Struktur welche durch Streck- sowie Hakenhöfe entlang der Landesstraße L3008 eine geschlossene Straßenrandbebauung bilden. Im Zentrum des Ortskerns befindet sich die Kirche als Solitär und eine Grünfläche, welche noch den ehemaligen Anger der alten bäuerlichen Struktur zeigt. Im Westen der Ortschaft verringert sich die Wohndichte und Einfamilienhaussiedlungen, welche



Abb. 7.4: Hauptstraße durch Franzensdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.5: Nebenstraße durch Franzensdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.6: eingeschossiges Gassenfronthaus in Franzensdorf. eigene Aufnahme

entlang der Straßen L3010 und L3008 orientiert sind, schließen sich an die historische Struktur Franzensdorfs an. Im Vergleich zu den anderen Katastralgemeinden hat Franzensdorf einen sehr geringen Anteil an Einfamilienhäuser und behält dadurch noch ein von der Landwirtschaft geprägtes Ortsbild.

### Haus- und Hofformen

Der Ortskern ist überwiegend von eingeschossigen Streck- und Hakenhöfen geprägt, welche eine geschlossene Straßenrandbebauung bilden. Vereinzelt wird diese eingeschossige geschlossene Bebauung entlang der Straße durch zweigeschossige Gebäude oder Baulücken aufgebrochen. Im Norden und Süden der Gemeinde bilden neue landwirtschaftlich genutzte Lagerhallen, welche durch die beiden Straßen Kimmerleinsdorfer Weg und Stadtlweg von der alten bäuerlichen Struktur abgegrenzt sind, den Übergang zu den weitläufigen Äckern der Katastralgemeinde. Das Einfamilienhausgebiet welches sich im Westen der Ortschaft befindet besteht ausschließlich aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern.



Abb. 7.7: Einfamilienhaussiedlung im Westen von Franzensdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.8: landwirtschaftliche Lagerhalle in Franzensdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.9: neue Einfamilienhäuser im Westen von Franzensdorf. eigene Aufnahme

## Landschaft, bauliche Besonderheiten

Franzensdorf ist mit 12,11 km<sup>2</sup> die flächengrößte Katastralgemeinde hat jedoch verhältnismäßig eine geringe Bevölkerungsdichte von 28,40 Ew/km<sup>2</sup>. Die Fläche der Ortschaft besteht zu 93% aus landwirtschaftlich genutzter Fläche. Somit besitzt Franzensdorf den größten Anteil der landwirtschaftlich genutzten

Flächen von Groß-Enzersdorf. Im Norden der Katastralgemeinde befinden sich einige kleinere Waldgebiete. Eine bauliche Besonderheit stellt das Reitzentrum Franzensdorf dar welches außerhalb der Siedlungsstruktur im Südosten der Ortschaft an der Landesstraße L3010 liegt.



Abb. 7.10: Anger in Franzensdorf mit Blick auf die Kirche. eigene Aufnahme



Abb. 7.12: Eingang des Reitzentrums Franzensdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.11: Wald im Norden von Franzensdorf. eigene Aufnahme

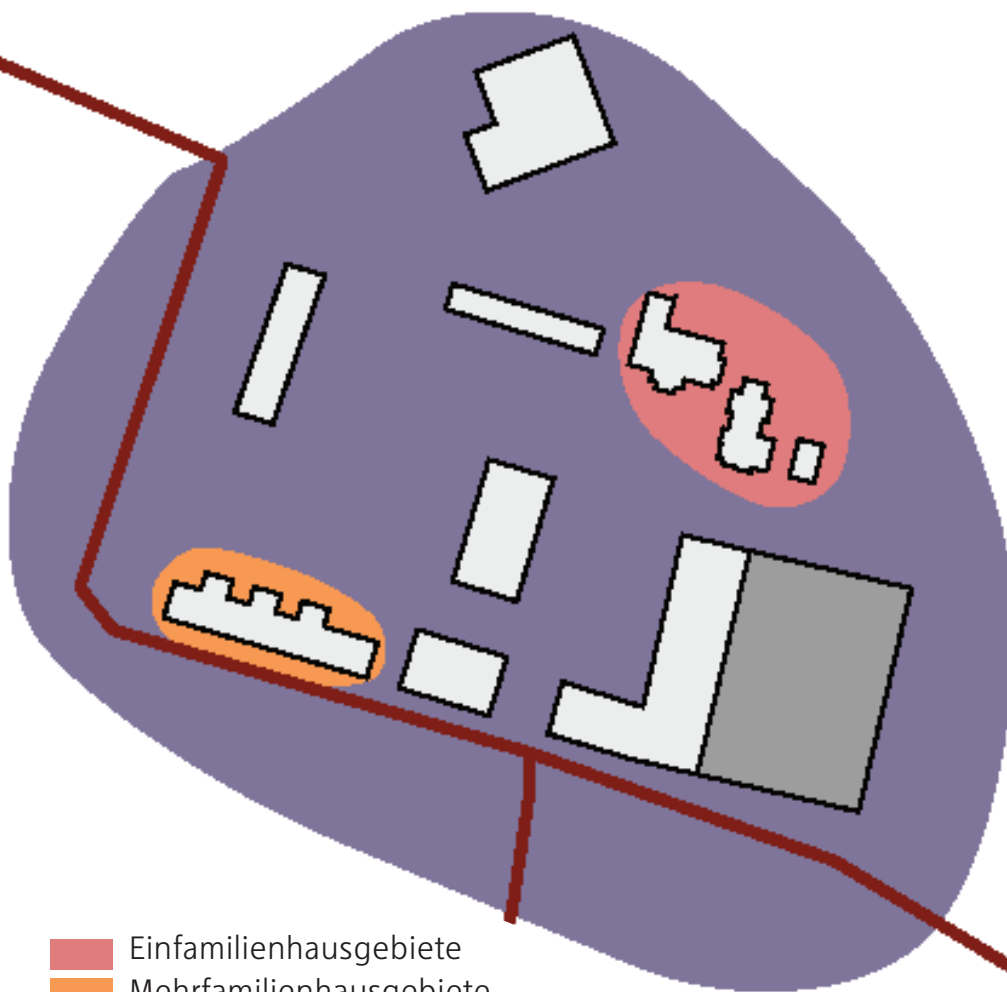









Abb. 7.13: landwirtschaftliche Lagerhalle in Franzensdorf. eigene Aufnahme



## 7.1.2 Matzneusiedl

### Strukturkarte



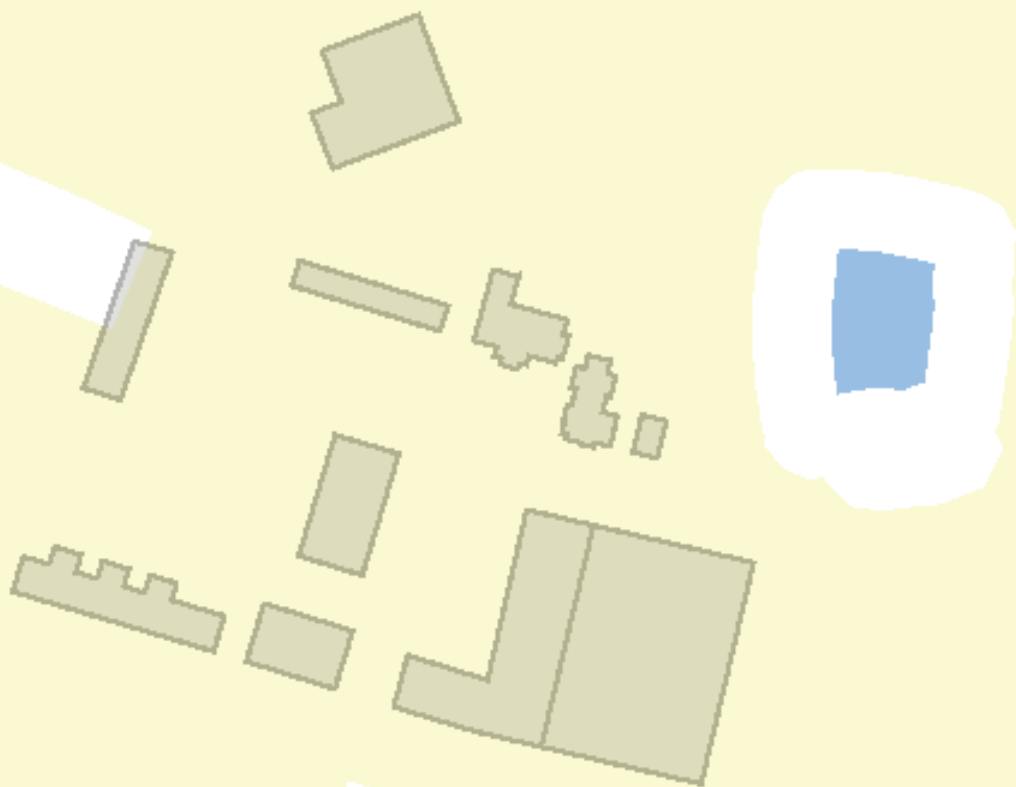
-  Einfamilienhausgebiete
-  Mehrfamilienhausgebiete
-  Betriebsgebiet
-  Gebäude
-  landwirtschaftliche Hallen
-  Hauptverkehrsstraße
-  Nebenverkehrsstraße

0 25 50 100 200 [m]



Karte 7.4: Strukturkarte Matzneusiedl. eigene Darstellung

## Flächenwidmungsplan



- Glf Land- und Forstwirtschaft
- Wasserflächen
- Gebäude

0 25 50 100 200 [m]



Karte 7.5: Flächenwidmungsplan Matzneusied. eigene Darstellung



Abb. 7.14: Hof der Firma Zehetbauer Fertigrasen in Matzneusiedl.  
eigene Aufnahme

### Steckbrief der Katastralgemeinde Matzneusiedl

Fläche: 5,02 km<sup>2</sup>

Gebäude insgesamt\*: 10

Nahversorger: -

Bildungseinrichtung: -

Arbeitsstätten\*: -

land- und forstwirtschaftliche Betriebe\*: 1

ÖPNV-Haltestellen: 1

Gemeinschaftshaus: -

Wohnbevölkerung 2019: 5

Wohnbevölkerung 2011: 8

Wohnbevölkerung 2001: 17

EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>: 1 Ew/km<sup>2</sup>

Nebenwohnsitzfälle: 31

\*Daten aus dem Jahr 2001 | Ortsverzeichnis NÖ

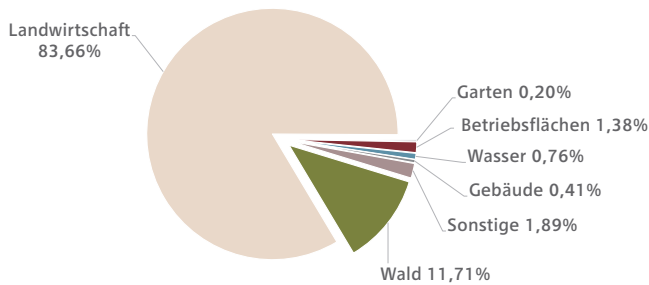


Abb. 7.15: Flächenverteilung Matzneusiedl. zur Verfügung gestellte GIS-Daten

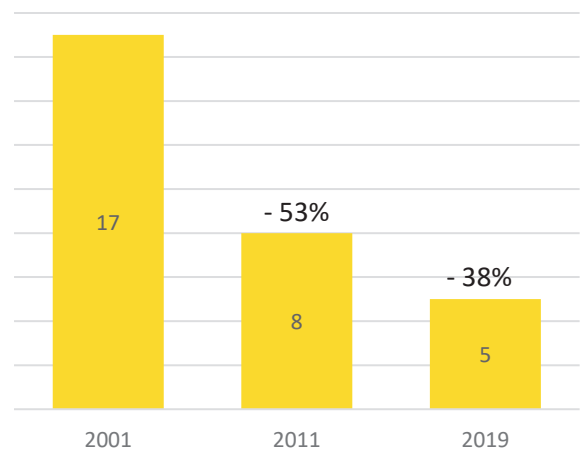


Abb. 7.16: Bevölkerungsentwicklung Matzneusiedl. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf



## Matzneusiedl

### Lage

Matzneusiedl ist die östlichst gelegene Katastralgemeinde in Groß-Enzersdorf und ist durch einen Feldweg und eine Straße an die Landesstraße Donau Straße B3 angebunden. Die Katastralgemeinde grenzt im Norden an Franzensdorf, im Osten an die Gemeinde Mannsdorf an der Donau, im Süden an Schönau an der Donau und im Westen an die Katastralgemeinde Probstdorf.

### Siedlungs- und Baustruktur

Die Ortschaft Matzneusiedl stellt eine Besonderheit in der Gemeinde Groß-Enzersdorf dar. Matzneusiedl besteht nur aus zehn Gebäuden, welche alle zur Firma Zehetbauer Fertigrasen GmbH und Co gehören, dadurch besitzt die Ortschaft als einzige Katastralgemeinde keinen Ortskern beziehungsweise keine historische Bebauung.



Abb. 7.17: landwirtschaftliche Halle in Matzneusiedl. eigene Aufnahme



Abb. 7.18: Fahrzeughalle in Matzneusiedl. eigene Aufnahme



Abb. 7.19: eingeschossige Reihenhäuser in Matzneusiedl. eigene Aufnahme

## Haus- und Hofformen

Die Ortschaft besteht nur aus zehn Gebäuden, welche sich aus diversen Lagerhallen, einem Bürogebäude, Unterkünften für die Angestellten und aus zwei Einfamilienhäusern mit einem Badeteich und Garten zusammensetzen. Die Wohneinheiten der Angestellten sind in einstöckigen Reihenhäusern.



Abb. 7.20: Bürogebäude der Firma Zehetbauer Fertigrasen in Matzneusiedl. eigene Aufnahme

## Landschaft, bauliche Besonderheiten

Das Besondere an dieser Katastralgemeinde ist, dass die gesamte Siedlungs- und Baustruktur nur aus der Firma Zehetbauer Fertigrasen GmbH und Co besteht. Von der Landesstraße B3 kommend sieht man das moderne Bürogebäude.



Abb. 7.21: parkende landwirtschaftliche Fahrzeuge in Matzneusiedl. eigene Aufnahme



Abb. 7.22: Elektroladestation für Fahrzeuge. eigene Aufnahme



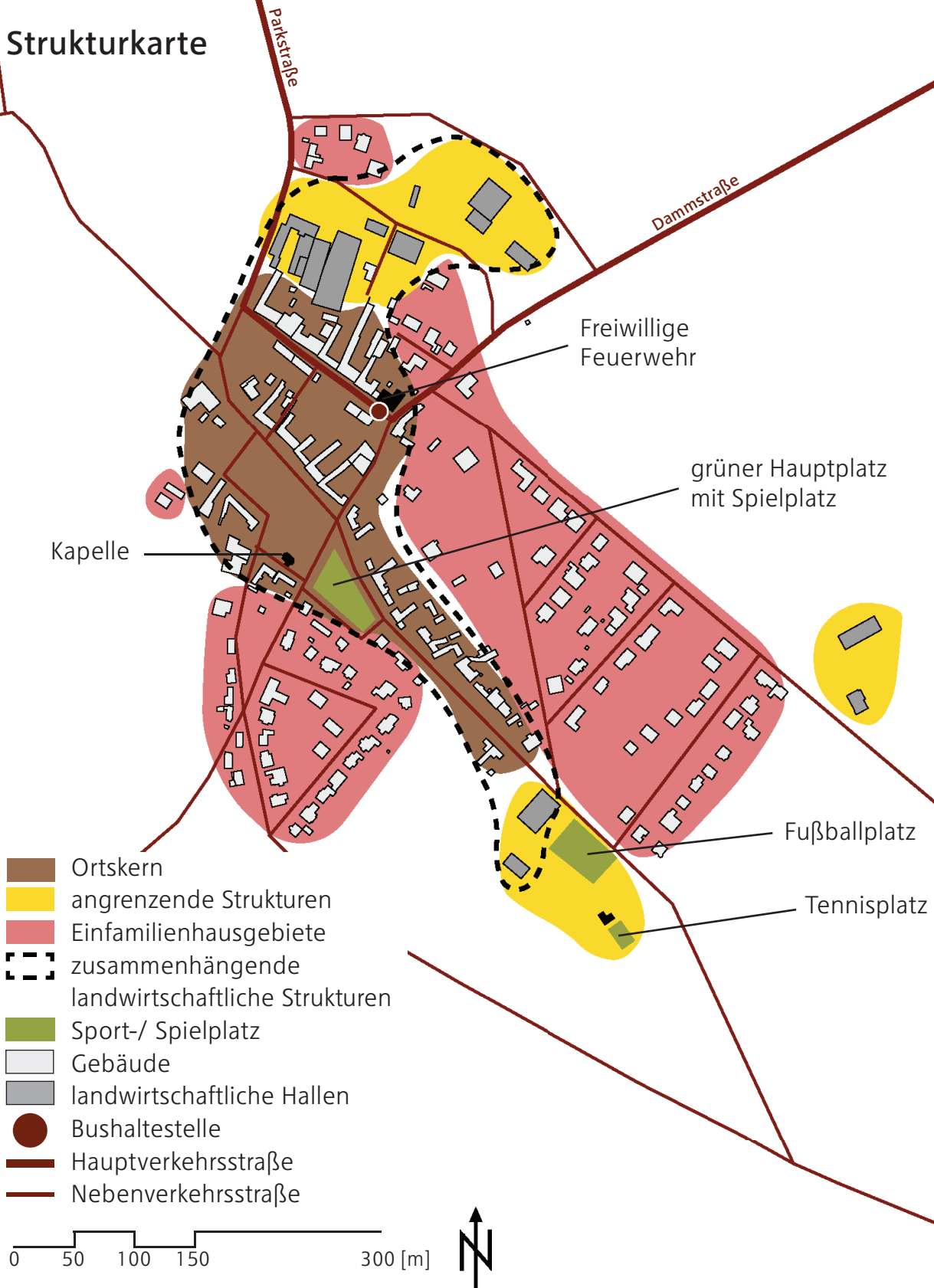


Abb. 7.23: Zufahrstraße nach Matzneusiedl mit Blick auf die Landesstraße B3. eigene Aufnahme



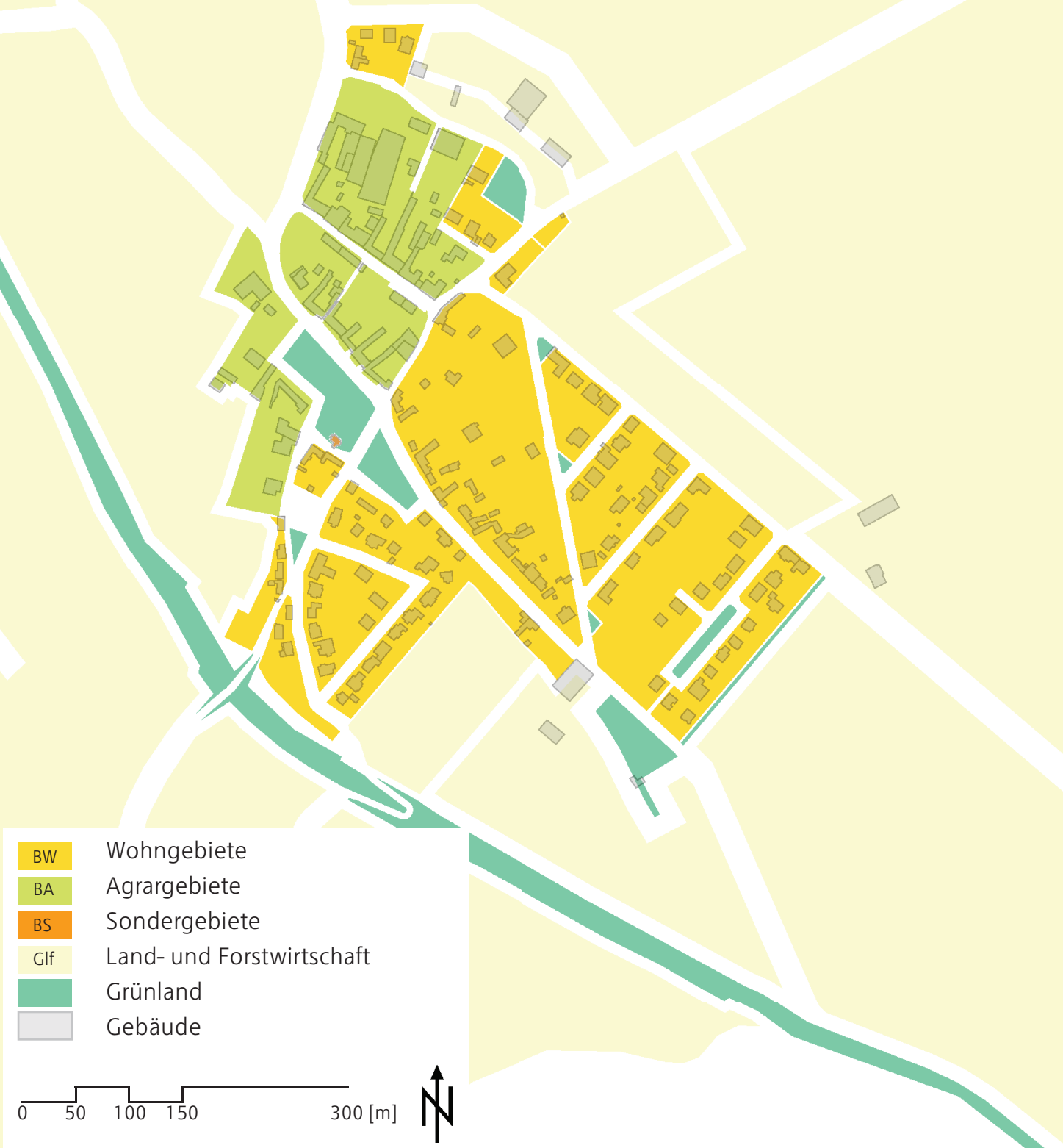
## 7.1.3 Mühleiten

### Strukturkarte



Karte 7.6: Strukturkarte Mühleiten. eigene Darstellung

# Flächenwidmungsplan



- BW Wohngebiete
- BA Agrargebiete
- BS Sondergebiete
- Glf Land- und Forstwirtschaft
- Grünland Grünland
- Gebäude Gebäude



Karte 7.7: Flächenwidmungsplan Mühlleiten. eigene Darstellung



Abb. 7.24: Am Anger, Mühlleiten. eigene Aufnahmen

## Steckbrief der Katastralgemeinde Mühlleiten

Fläche: 2,70 km<sup>2</sup>

Gebäude insgesamt\*: 108

Nahversorger: -

Bildungseinrichtung: -

Arbeitsstätten\*: 4

land- und forstwirtschaftliche Betriebe\*: 11

ÖPNV-Haltestellen: 1

\*Daten aus dem Jahr 2001 | Ortverzeichnis NÖ

Gemeinschaftshaus: 1

Wohnbevölkerung 2019: 333

Wohnbevölkerung 2011: 301

Wohnbevölkerung 2001: 238

EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>: 123,3 Ew/km<sup>2</sup>

Nebenwohnsitzfälle: 69

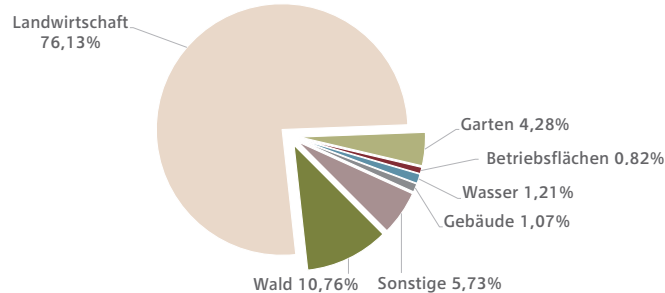


Abb. 7.25: Flächenverteilung Mühlleiten. zur Verfügung gestellte GIS-Daten

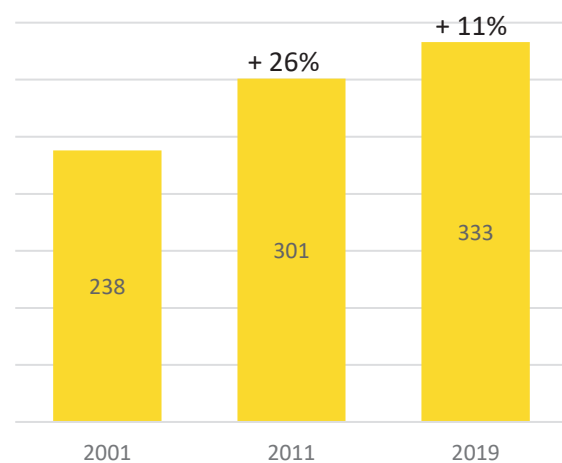


Abb. 7.26: Bevölkerungsentwicklung Mühlleiten. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf



## Mühlleiten

### Lage

Mühlleiten ist gemeinsam mit Schönau an der Donau die südlichst gelegene Katastralgemeinde von Groß-Enzersdorf. Die Ortschaft ist mit den zwei asphaltierten Straßen Park- und Dammstraße und einem Feldweg (Mitterweg) an das Straßennetz angebunden. Im Westen und Süden grenzt Mühlleiten an den Nationalpark Donau Auen.

### Siedlungs- und Baustruktur

Der Ortskern hat eine sehr dichte Struktur und besteht aus alten Höfen, welche eine teils aufgebrochene Straßenrandbebauung bilden. Außerhalb des Ortskerns verringert sich die Wohndichte und neue Einfamilienhausersiedlungen entstehen. Hier befinden sich auch Freiflächen und freie Baulücken zwischen den Gebäuden. Der Siedlungsrand ist durch einige große freistehende landwirtschaftliche Lagerhallen für Gemüse oder landwirtschaftliche Maschinen geprägt.



Abb. 7.27: Hauptplatz Mühlleiten. eigene Aufnahme



Abb. 7.28: altes baufälliges Haus. eigene Aufnahme



Abb. 7.29: landwirtschaftliche Halle. eigene Aufnahme

## Haus- und Hofformen

Der historische Ortskern besteht größtenteils aus Hakenhöfe welche entlang der Parkstraße eine Gassenfront bilden. Diese Hofform ist charakteristisch für landwirtschaftlich geprägte Gemeinden in der Region. Verlässt man den Ortskern, findet man überwiegend neue freistehende Einfamilienhäuser. Sowohl die älteren als auch die neueren Häuser in Mühlleiten besitzen größtenteils 1-2 Geschosse.



Abb. 7.30: Wohnhaus. eigene Aufnahme

## Landschaft, bauliche Besonderheiten

Eine Besonderheit von Mühlleiten ist der grüne Hauptplatz mitten im Zentrum, welcher mit einem alten und vielfältigen Baumbestand ausgestattet ist. Im Anschluss befinden sich ein neu gestalteter Spielplatz für Kinder und Sportgeräte für Erwachsene.



Abb. 7.31: Hauptplatz Mühlleiten. eigene Aufnahme

Die unmittelbare Nähe zum Nationalpark Lobau spiegelt sich im hochwertigen Grünraum der Gemeinde wider. Das idyllische Bild wird jedoch durch den Fluglärm des naheliegenden Flughafens in Schwechat gestört. Abseits der Wohngebiete dominieren weite landwirtschaftliche Flächen und diverse landwirtschaftliche Gebäude das Landschaftsbild.



Abb. 7.32: Flugzeug über Mühlleiten. eigene Aufnahme



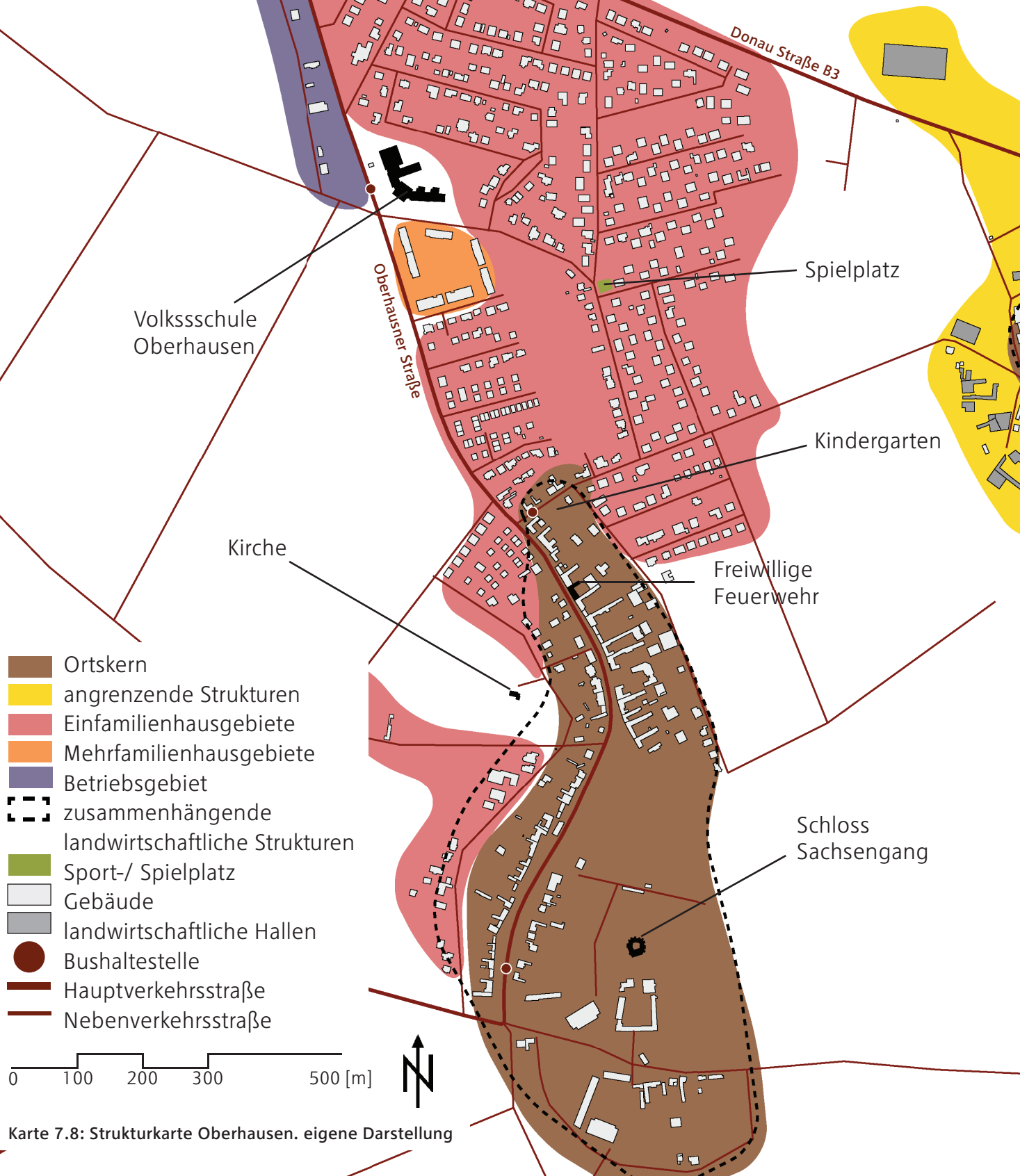


Abb. 7.33: Kapelle am Hauptplatz in Mühlleiten. eigene Aufnahme



## 7.1.4 Oberhausen

### Strukturkarte





# Flächenwidmungsplan

- BW Wohngebiete
- BB Betriebsgebiete
- BA Agrargebiete
- BS Sondergebiete
- GlF Land- und Forstwirtschaft
- Grünland
- Wasserflächen
- Gebäude

0 100 200 300 500 [m]



Karte 7.9: Flächenwidmungsplan Oberhausen. eigene Darstellung

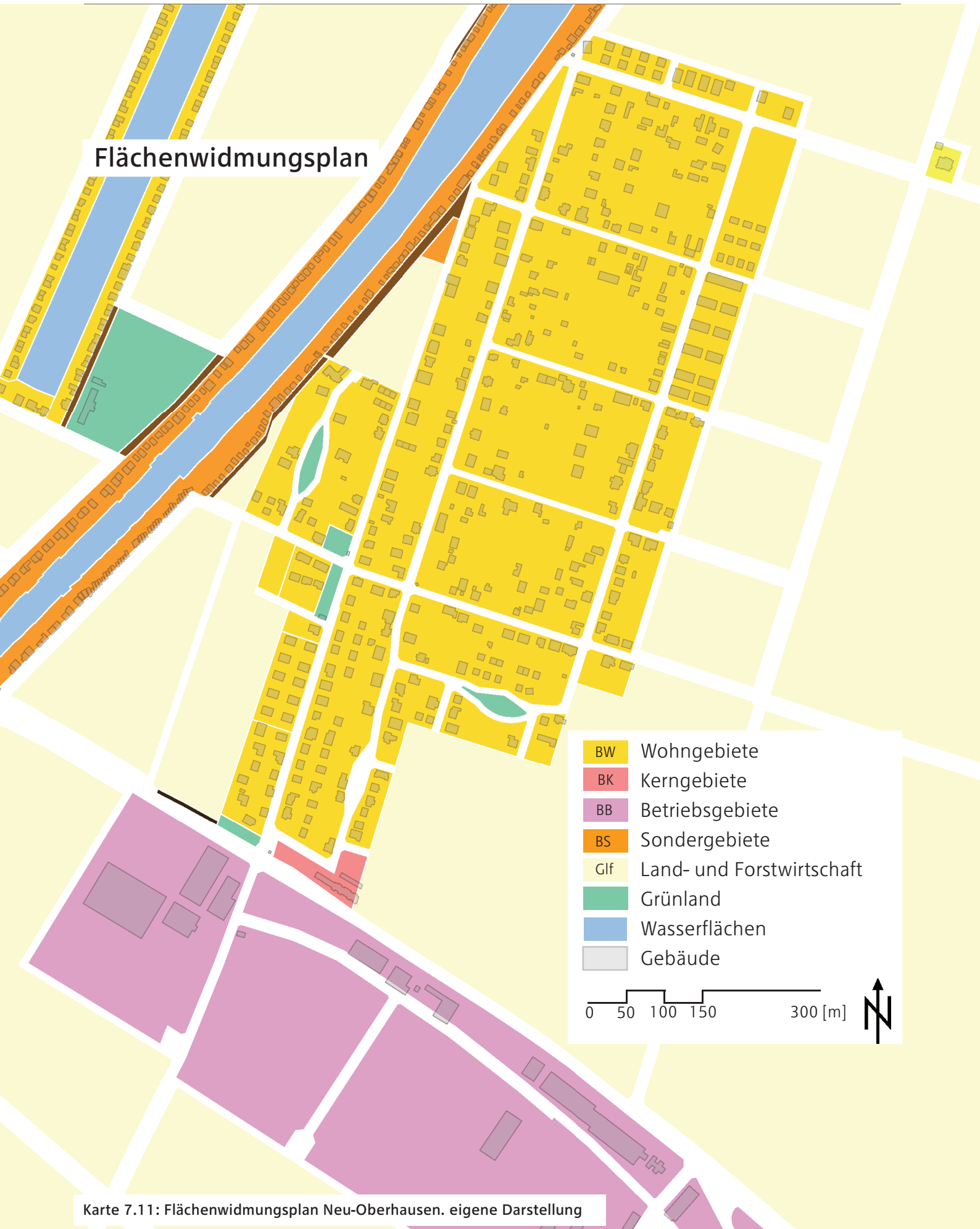
# Neu-Oberhausen

## Strukturkarte



Karte 7.10: Strukturkarte Neu-Oberhausen. eigene Darstellung

# Flächenwidmungsplan



Karte 7.11: Flächenwidmungsplan Neu-Oberhausen. eigene Darstellung





Abb. 7.34: Hofgebäude vor Schloss Sachsengang. eigene Aufnahme

### Steckbrief der Katastralgemeinde Oberhausen

Fläche: 9,91 km<sup>2</sup>

Gebäude insgesamt\*: 657

Nahversorger: 1

Bildungseinrichtung: 2 (Kindergarten und Volksschule)

Arbeitsstätten\*: 43

land- und forstwirtschaftliche Betriebe\*: 17

\*Daten aus dem Jahr 2001 | Ortsverzeichnis NÖ

ÖPNV-Haltestellen: 7

Gemeinschaftsraum: 1

Wohnbevölkerung 2019: 2236

Wohnbevölkerung 2011: 1667

Wohnbevölkerung 2001: 1302

EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>: 225,63 Ew/km<sup>2</sup>

Nebenwohnsitzfälle: 345

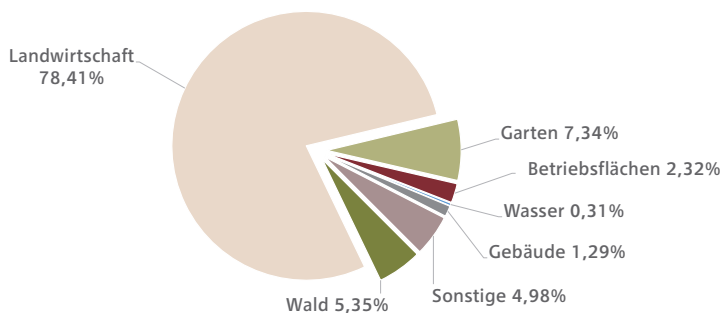


Abb. 7.35: Flächenverteilung Oberhausen. zur Verfügung gestellte GIS-Daten

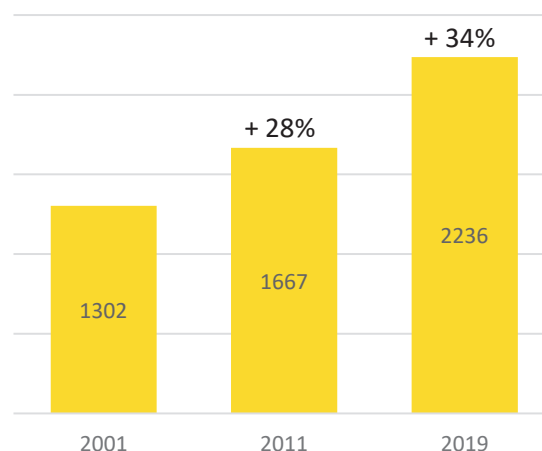


Abb. 7.36: Bevölkerungsentwicklung Oberhausen. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

## Oberhausen

### Lage

Oberhausen wird in zwei Ortschaften namens Oberhausen und Neu-Oberhausen unterschieden, welche durch die Landesstraße B3 getrennt werden. Die Katastralgemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Großhofen, im Osten an Rutzendorf und Wittau, im Süden an Mühlleiten und im Westen an Groß-Enzersdorf. Sowohl Neu-Oberhausen als auch Oberhausen liegen direkt an der Landesstraße Donau Straße B3 und sind daher gut an das höherrangige Straßennetz angebunden.

### Siedlungs- und Baustruktur

Im alten Ortskern ist die historische bäuerliche Struktur mit Streck- und Hakenhöfe sehr gut zu erkennen. Die teils aufgebrochene Straßenrandbebauung bildet im Ortskern an der Dorfstraße eine erkennbare typische Straßendorfstruktur. Im Süden von Oberhausen liegt das Schloss Sachsengang welches, mit seinen Wirtschaftshöfen zu einem wichtigen Solitär zählt. Je weiter man vom Ortskern in den Norden gelangt, desto geringer wird die Wohndichte, da man hier größtenteils auf Einfamilienhaussiedlungen trifft. Ansätze von Mehrfamilienhäuser sind sowohl in Oberhausen als auch Neu-Oberhausen zu erkennen, jedoch ist die vorherrschende Bebauungstypologie das Einfamilienhaus.



Abb. 7.37: Bebauung an der Dorfstraße in Oberhausen. eigene Aufnahme



Abb. 7.38: Bebauung an der Dorfstraße in Oberhausen. eigene Aufnahme



Abb. 7.39: Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr an der Dorfstraße in Oberhausen. eigene Aufnahme

Die großen Einfamilienhaussiedlungen stellen ein Risiko für das wertvolle Gut Boden dar und besitzen kaum Infrastruktur, was ein Zeichen dafür ist, dass diese als Schlafstädte genutzt werden. Die Katastralgemeinde Oberhausen besitzt den größten Anteil an Einfamilienhäusern.

### Haus- und Hofformen

Die eingeschossigen Streck- und Hakenhöfe im Ortskern bilden an der Dorfstraße eine geschlossene Straßenrandbebauung. Aufgebrochen wird diese nur durch Baulücken oder zweigeschossigen Gebäuden. Da Oberhausen mit 2236 EinwohnerInnen die größte Katastralgemeinde nach Groß-Enzersdorf ist, gibt es sehr viele Neubauten. Im Norden von Oberhausen und in Neu-Oberhausen sind sehr große Einfamilienhaussiedlungen, welche eine Höhe von ein bis zwei Geschossen haben. Was man in den Strukturkarten der beiden Orte noch erkennen kann, sind kaum vorhandene landwirtschaftliche Gebäude, welche in den anderen Katastralgemeinden hingegen sehr präsent sind.



Abb. 7.40: Bebauung an der Wittauerstraße in Oberhausen. eigene Aufnahme



Abb. 7.41: Reihenhäuser im Norden von Neu-Oberhausen. eigene Aufnahme



Abb. 7.42: Volksschule in Oberhausen. eigene Aufnahme



## Landschaft, bauliche Besonderheiten

Die Katastralgemeinde Oberhausen besitzt eine Einwohnerdichte von 225,63 EinwohnerInnen pro km<sup>2</sup> und ist somit die dichtest besiedelte Katastralgemeinde. Eine weitere Besonderheit ist, dass die landwirtschaftlichen Hallen, welche in den anderen Ortschaften meist direkt

an die Wohnstrukturen angrenzen in Oberhausen nicht vorhanden sind. Das Schloss Sachsendang nimmt eine gesonderte Rolle an da dieses mit ihren Stallungen und Wirtschaftsgebäuden noch sehr gut erhalten ist.



Abb. 7.43: Rohbau in Neu-Oberhausen. eigene Aufnahme



Abb. 7.45: Spielplatz in Neu-Oberhausen. eigene Aufnahme



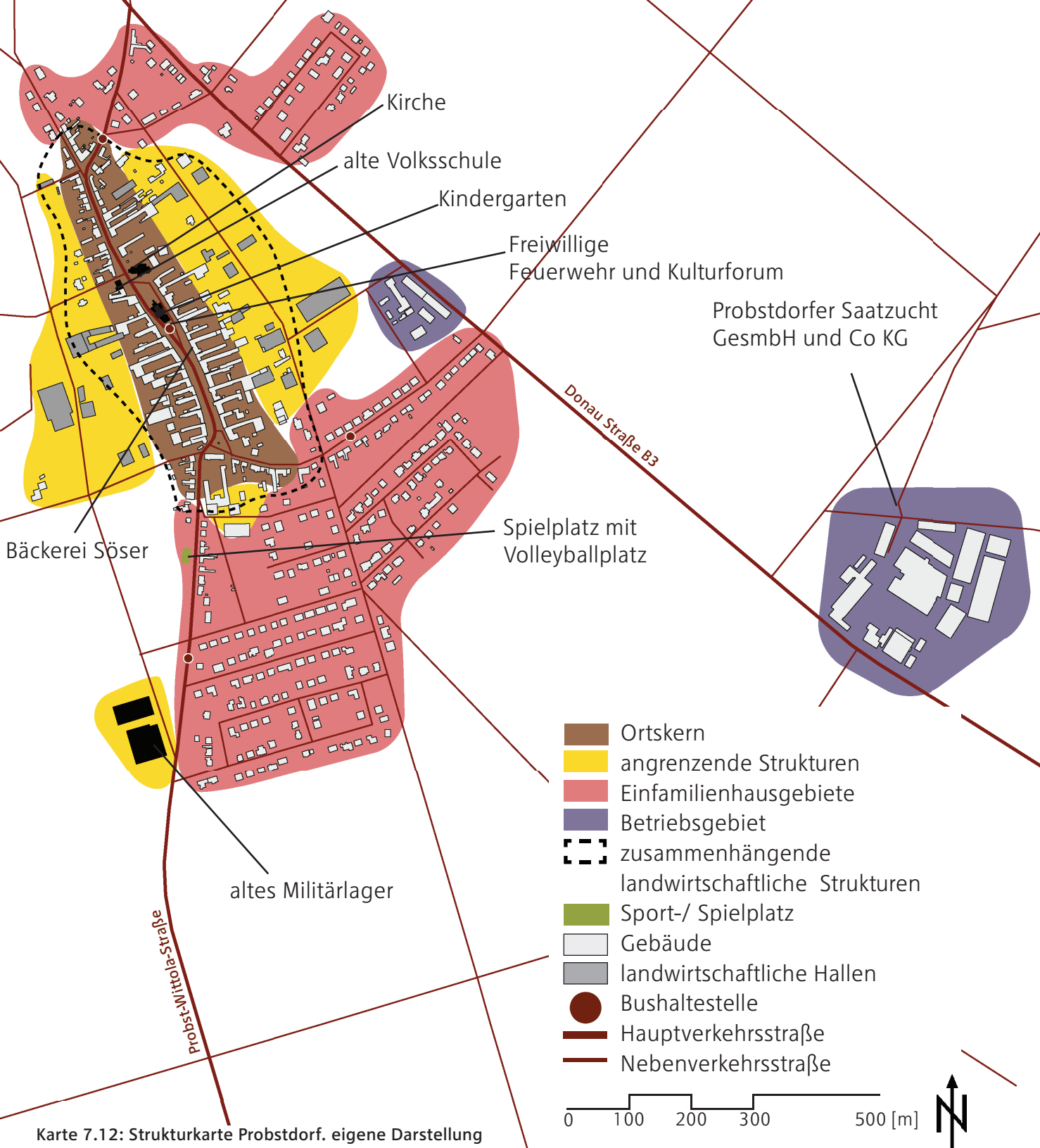
Abb. 7.44: Hofeinfahrt vor dem Schloss Sachsendang in Oberhausen. eigene Aufnahme



Abb. 7.46: Neueröffneter Kindergarten in Oberhausen. eigene Aufnahme

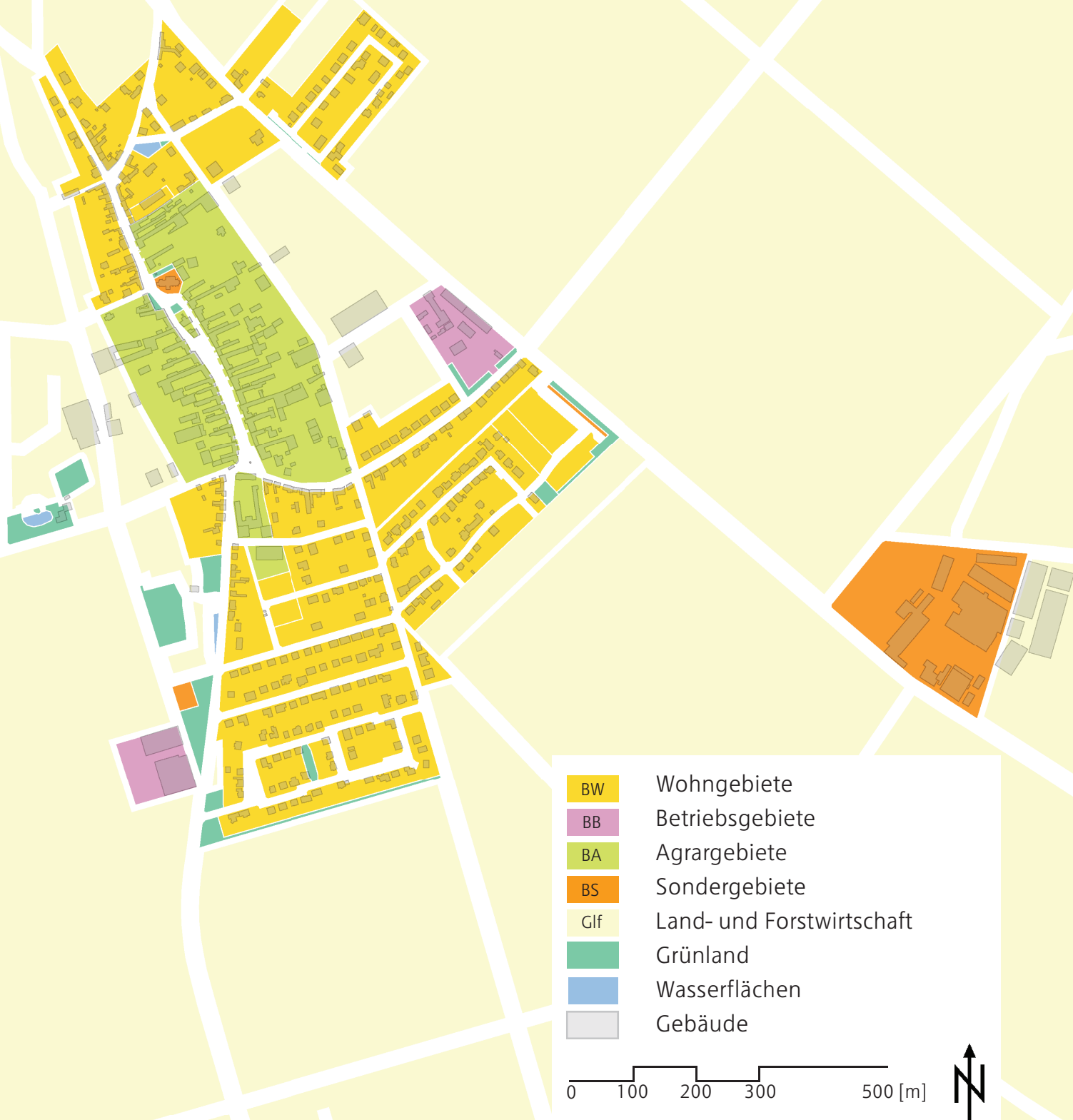
# 7.1.5 Probstdorf

## Strukturkarte



Karte 7.12: Strukturkarte Probstdorf. eigene Darstellung

# Flächenwidmungsplan



Karte 7.13: Flächenwidmungsplan Probstdorf. eigene Darstellung





Abb. 7.48: Gasthaus Heeberger in Probstdorf. eigene Aufnahme

### Steckbrief der Katastralgemeinde Probstdorf

Fläche: 13,55 km<sup>2</sup>

Gebäude insgesamt\*: 278

Nahversorger: -

Bildungseinrichtung: 1 (Kindergarten)

Arbeitsstätten\*: 22

land- und forstwirtschaftliche Betriebe\*: 26

ÖPNV-Haltestellen: 4

\*Daten aus dem Jahr 2001 | Ortsverzeichnis NÖ

Gemeinschaftshaus: 2

Wohnbevölkerung 2019: 821

Wohnbevölkerung 2011: 693

Wohnbevölkerung 2001: 629

EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>: 60,6 Ew/km<sup>2</sup>

Nebenwohnsitzfälle: 162

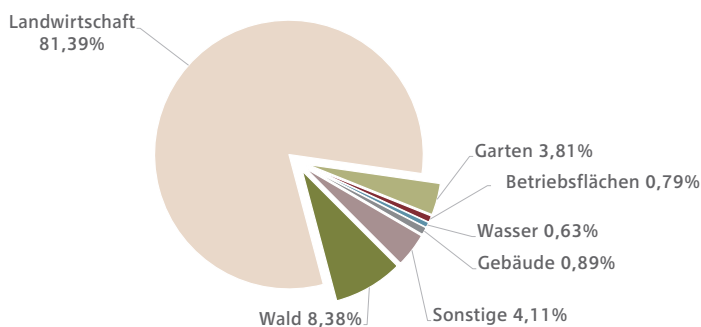


Abb. 7.49: Flächenverteilung Probstdorf. zur Verfügung gestellte GIS-Daten

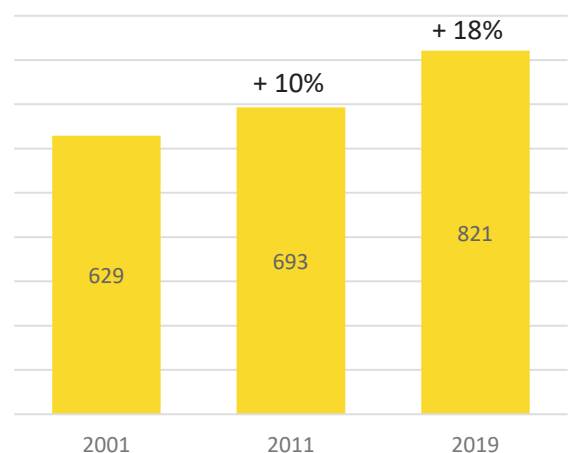


Abb. 7.50: Bevölkerungsentwicklung Probstdorf. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

## Probstdorf

### Lage

Probstdorf grenzt im Norden an die Katastralgemeinden Rutzendorf und Franzensdorf, im Osten an Matzneusiedl, im Westen an Wittau und im Süden an Schönau an der Donau. Die Ortschaft liegt an der Donau Straße B3 und ist durch die Probst-Wittola Straße im Norden und durch die Jubiläumsstraße im Süden an die B3 angeschlossen. Durch die Straße Am Kirchfeld ist Probstdorf direkt an Wittau angebunden. Die beiden Ortschaften Probstdorf und Wittau liegen sehr nahe aneinander und die Fahrtzeit mit dem Auto von einer Ortschaft in die andere beträgt rund 4 Minuten.

### Siedlungs- Baustruktur

Der Ortskern von Probstdorf ist dicht bebaut und bildet im Süden entlang der Probst-Wittola-Straße, welche durch das Zentrum führt auf beiden Straßenseiten eine geschlossene Straßenrandbebauung. Im nördlichen Abschnitt des historischen Ortskernes bricht diese geschlossene Bauweise teilweise auf. Im Westen bilden große landwirtschaftlich genutzte Hallen den Übergang zu den weiten Ackerflächen der Ortschaft wohingegen man im Osten neben den landwirtschaftlichen Lagerhallen auch ein Betriebsgebiet den Siedlungsrand definiert. Richtung Süden wird die Bebauung lockerer und eine große Einfamilienhaussiedlung grenzt an den bäuerlich geprägten Ortskern an. Eine zweite Einfamilienhaussiedlung



Abb. 7.51: Bebauung an der Prost Wittola Straße in Probstdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.52: eingeschossiges Gassenfrontheus in Probstdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.53: Einfamilienhäuser entlang des Fohlenweg in Probstdorf. eigene Aufnahme

findet man im Norden der Ortschaft, diese erstreckt sich über die Donau Straße B3 hinaus. Anhand der lockeren Bebauung im Norden sowie der Siedlung auf der anderen Straßenseite der B3 lassen sich Zersiedelungstendenzen erkennen.

### Haus- und Hofformen

Die Bebauung im Ortskern von Probstdorf besteht hauptsächlich aus Streck- und Hakenhöfe und bildet an beiden Seiten der Probst-Wittola-Straße eine geschlossene Straßenrandbebauung. Die Gebäude sind im Ortskern überwiegend ein- bis zweigeschossig. Die verhältnismäßig großen Flächen von Einfamilienhaussiedlungen erstrecken sich entlang der Landesstraße B3 und an der Landesstraße L3012. Im Osten der Katastralgemeinde befindet sich die Probstdorfer Saatzucht GmbH & Co KG, welche außerhalb der Siedlungsstruktur an der Landstraße B3 liegt.



Abb. 7.54: Kindergarten im Zentrum von Probstdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.55: alte Volksschule in Probstdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.56: Freiwillige Feuerwehr am Hauptplatz von Probstdorf. eigene Aufnahme



### Landschaft, bauliche Besonderheiten

Eine Besonderheit ist der gut ausgebaute abseits von der zentralen Struktur liegende Spielplatz mit Beachvolleyballplatz. Im Süden der Ortschaft befindet sich ein Lager des österreichischen Militärs, welches alte Züge, Boote und Hubschrauber beherbergt. An der Landesstraße B3 befindet sich der Betrieb Theurer's KFZ-Klinik GmbH vor dem sich auch eine GenussBox des Bauers Radl befindet, bei der man sich 24h täglich frische Produkte aus der Region holen kann.



Abb. 7.58: Einfamilienhäuser entlang des Sonnenweges in Probstdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.59: Landwirtschaftliches Fahrzeug in Probstdorf. eigene Aufnahme



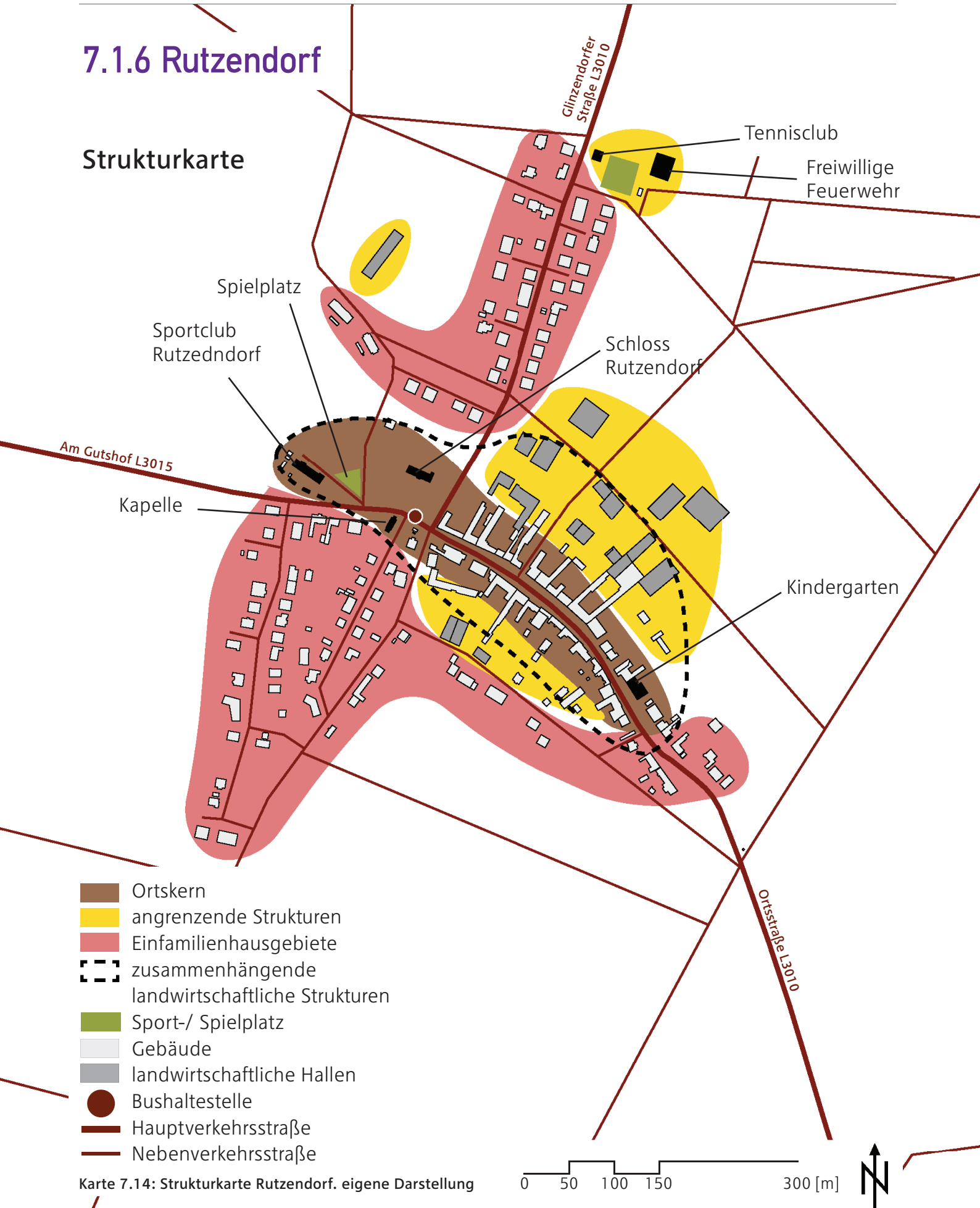
Abb. 7.57: Radls GenussBoxin vor dem Betrieb Theurer's KFZ- Klinik GmbH in Probstdorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.60: Probstdorfer Saatzeit GmbH & Co KG an der Landesstraße B3. eigene Aufnahme

# 7.1.6 Rutzendorf

## Strukturkarte



# Flächenwidmungsplan

- BW Wohngebiete
- BK Kerngebiete
- BB Betriebsgebiete
- BA Agrargebiete
- BS Sondergebiete
- Glf Land- und Forstwirtschaft
- Grünland
- Wasserflächen
- Gebäude

Karte 7.15: Flächenwidmungsplan Rutzendorf. eigene Darstellung

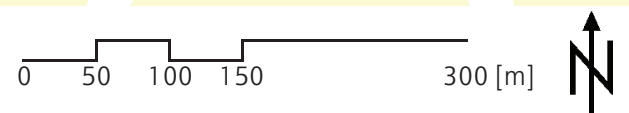






Abb. 7.61: Am Gutshof, Rutzendorf. eigene Aufnahme

### Steckbrief der Katastralgemeinde Rutzendorf

Fläche: 9,05 km<sup>2</sup>

Gebäude insgesamt\*: 115

Nahversorger: -

Bildungseinrichtung: 1 (Kindergarten)

Arbeitsstätten\*: 2

land- und forstwirtschaftliche Betriebe\*: 13

ÖPNV-Haltestellen: 1

\*Daten aus dem Jahr 2001 | Ortsverzeichnis NÖ

Gemeinschaftshaus: 2

Wohnbevölkerung 2019: 336

Wohnbevölkerung 2011: 328

Wohnbevölkerung 2001: 257

EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>: 37,12 Ew/km<sup>2</sup>

Nebenwohnsitzfälle: 59

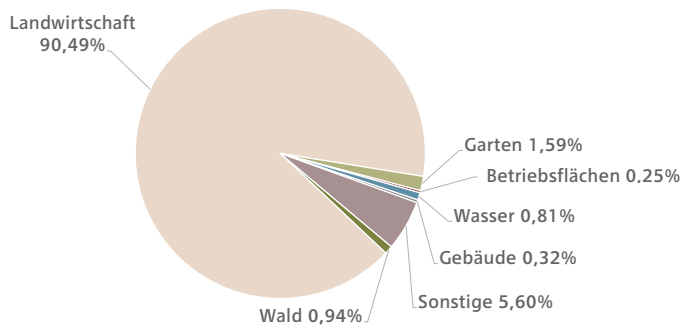


Abb. 7.61: Am Gutshof, Rutzendorf. eigene Aufnahme

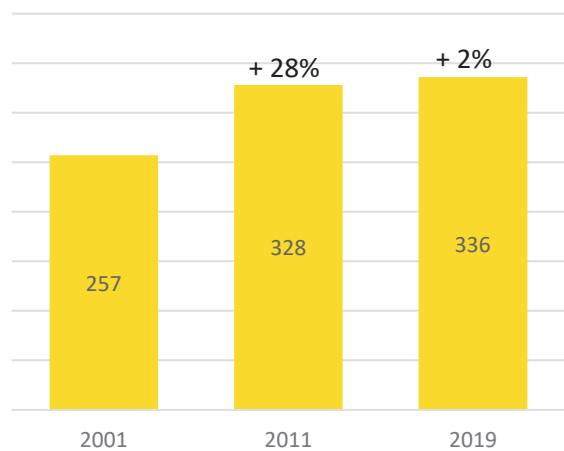


Abb. 7.63: Bevölkerungsentwicklung Rutzendorf. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

## Rutzendorf

### Lage

Rutzendorf liegt im Nord-Osten der Gemeinde und grenzt im Norden an die Gemeinde Glinzendorf, im Osten an Franzensdorf, im Süden an Probstdorf und im Westen an Wittau und Oberhausen an. Der Ort ist durch die Landstraße L3010 und L3015 an das Straßennetz angebunden. Eine direkte Verbindung nach Groß-Enzersdorf bietet die Landstraße L3015, welche in Groß-Enzersdorf in die Landesstraße B3 einmündet.

### Siedlungs- und Baustruktur

In der Ortschaft Rutzendorf ist die für das Weinviertel typische bäuerliche Struktur zu erkennen. Entlang der Landesstraße L3010 kann man die historisch bäuerlichen Streck- und Hakenhöfe die eine geschlossene Straßenrandbebauung bilden erkennen. Ein richtiges Zentrum ist jedoch nicht zu erkennen, da die Kapelle und das Schloss Rutzendorf in Westen an die Ortschaft anschließen. Im Norden und Süden wird die Wohn-dichte geringer, da sich hier anschließend an den Ortskern Einfamilienhaus-siedlungen gebildet haben. Wenn man sich die Ortschaft Rutzendorf in der Strukturkarte ansieht, sieht man einen sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern in der Katastralgemeinde.



Abb. 7.64: Bebauung an der Ortsstraße in Rutzendorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.65: Kapelle in Rutzendorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.66: Neubau an der Straße Neues Dorf in Rutzendorf. eigene Aufnahme

## Haus- und Hofformen

Eingeschossige Streck- und Hakenhöfe, welche in einer geschlossenen Straßenrandbebauung angeordnet sind, prägen den Ortskern. Hinter diesen Höfen befinden sich die landwirtschaftliche Hallen, welche von den beiden Straßen Hintausweg und Am Teich erreicht werden können. Die Einfamilienhaussiedlungen erstrecken sich im Norden entlang der Landstraße L3010 und im Westen der Landstraße L3015. Die Einfamilienhäuser bestehen zum großen Teil aus zweigeschossigen freistehenden Gebäuden mit Garten.

## Landschaft, bauliche Besonderheiten

Der Anteil von landwirtschaftliche Fläche in Rutzendorf beträgt 90,49%, somit besitzt die Katastralgemeinde nach Franzensdorf den zweitgrößten Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen in Groß-Enzersdorf. Eine Besonderheit stellt das Schloss Rutzendorf dar, welches Zimmer für MonteurlInnen anbietet.



Abb. 7.67: Schloss Rutzendorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.68: Bebauung an der Glinzendorfer Straße in Rutzendorf. eigene Aufnahme



Abb. 7.69: Spielplatz neben dem Schoss in Rutzendorf. eigene Aufnahme





Abb. 7.70: Sportplatz in Rutzendorf. eigene Aufnahme



# 7.1.7 Schönau an der Donau

## Strukturkarte



Karte 7.16: Strukturkarte Schönau an der Donau. eigene Darstellung

# Flächenwidmungsplan



- BW Wohngebiete
- BA Agrargebiete
- BS Sondergebiete
- Glf Land- und Forstwirtschaft
- Grünlad Grünlad
- Wasserflächen Wasserflächen
- Gebäude Gebäude

0 50 100 150 300 [m]



Karte 7.17: Flächenwidmungsplan Schönau an der Donau. eigene Darstellung





Abb. 7.71: landwirtschaftliche Lagerhalle, Schönau an der Donau. eigene Aufnahme

### Steckbrief der Katastralgemeinde Schönau an der Donau

Fläche: 13,55 km<sup>2</sup>

Gebäude insgesamt\*: 108

Nahversorger: -

Bildungseinrichtung: -

Arbeitsstätten\*: 6

land- und forstwirtschaftliche Betriebe\*: 27

ÖPNV-Haltestellen: 2

\*Daten aus dem Jahr 2001 | Ortsverzeichnis NÖ

Gemeinschaftshaus: 1

Wohnbevölkerung 2019: 174

Wohnbevölkerung 2011: 179

Wohnbevölkerung 2001: 185

EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>: 12,84 Ew/km<sup>2</sup>

Nebenwohnsitzfälle: 85

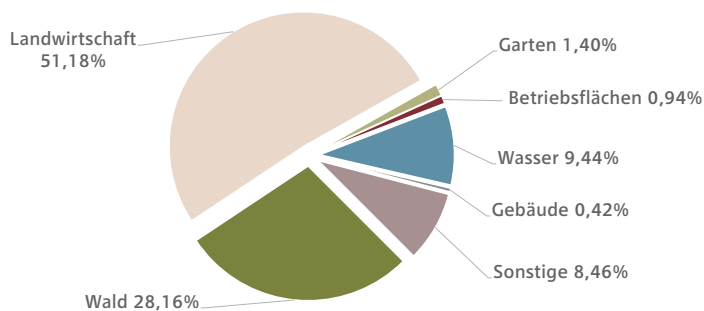


Abb. 7.72: Flächenverteilung Schönau an der Donau. zur Verfügung gestellte GIS-Daten

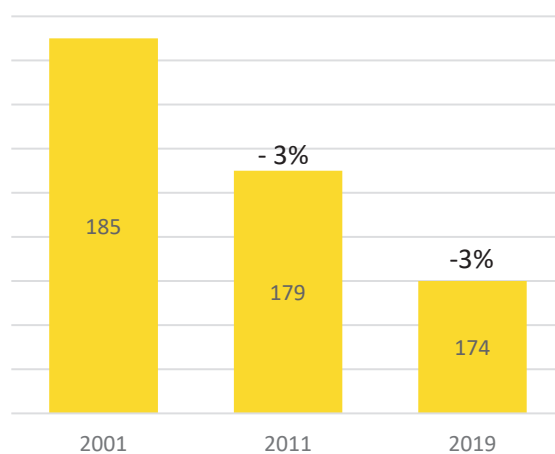


Abb. 7.73: Bevölkerungsentwicklung Schönau an der Donau. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

## Schönau an der Donau

### Lage

Schönau an der Donau ist die südlichste Katastralgemeinde von Groß-Enzersdorf und grenzt im Süden an den Nationalpark Lobau. Im Norden grenzt Schönau an der Donau an Mühlleiten, Wittau, Probstdorf und Matzneusiedl an. Die Ortschaft kann durch drei Zufahrtsstraßen aus dem Norden die Landesstraße L3012, dem Osten die Fährstraße und Westen die Wolfwirthstraße erreicht werden.

### Siedlungs- und Baustruktur

Das Zentrum des Ortes besitzt eine sehr dichte Struktur und besteht aus Streck- und Hakenhöfe, welche eine teils aufgebrochene Straßenrandbebauung bilden. Im Norden der Ortschaft an der Landstraße L3012 befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung, welche eine geringere Wohndichte aufweist als der historische bäuerliche Ortskern. Im Osten und Westen befinden sich anschließend an die historische Ortsstruktur einige landwirtschaftlich genutzte Hallen.



Abb. 7.74: Straßenrandbebauung in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme



Abb. 7.75: Bebauung entlang der Straße in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme



Abb. 7.76: zweigeschossige Bebauung in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme

## Haus- und Hofformen

Im Ortskern befinden sich überwiegend eingeschossige Streck- und Hakenhöfe, welche an den beiden Straßen Schönau-Urfahr und Schönau an der Donau eine geschlossene Straßenrandbebauung bilden. Vereinzelt wird die geschlossene Bebauung durch Baulücken aufgebrochen. Anschließend an diese Struktur gibt es im Osten und Westen angrenzende landwirtschaftlich genutzte Hallen. Die Einfamilienhaussiedlung im Norden der Ortschaft besteht aus hauptsächlich zweigeschossigen Gebäuden mit Garten.



Abb. 7.77: Freiwillige Feuerwehr am Hauptplatz in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme



Abb. 7.78: Spielplatz im Zentrum von Schönau an der Donau. eigene Aufnahme

## Landschaft, bauliche Besonderheiten

Wie Mühlleiten gehört Schönau an der Donau auch zu den Katastralgemeinden mit einem großen grünen Hauptplatz, welcher das Zentrum der Ortschaft darstellt. Hier befindet sich ein Spielplatz und ein Fußballplatz. Ein weitere Besonderheit ist der direkte Anschluss an den Nationalpark Lobau. Der Lärm durch den steigenden und landenden Flugbetrieb des Flughafens Schwechat ist eine sehr große Belastung für Schönau an der Donau. Weiters prägen abseits der Wohngebiete die landwirtschaftlichen Hallen das Ortsbild.



Abb. 7.74: Sichtachse auf die Kirche in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme





Abb. 7.75: Kirche in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme



# 7.1.8 Wittau

## Strukturkarte



Karte 7.18: Strukturkarte Wittau. eigene Darstellung

# Flächenwidmungsplan

- BW Wohngebiete
- BB Betriebsgebiete
- BA Agrargebiete
- BS Sondergebiete
- GlF Land- und Forstwirtschaft
- Grünland
- Wasserflächen
- Gebäude

Karte 7.17: Flächenwidmungsplan Wittau. eigene Darstellung







Abb. 7.76: Hauptstraße, Wittau. eigene Aufnahme

### Steckbrief der Katastralgemeinde Wittau

Fläche: 10,91 km<sup>2</sup>

Gebäude insgesamt\*: 213

Nahversorger: -

Bildungseinrichtung: 1 (Kindergarten)

Arbeitsstätten\*: 20

land- und forstwirtschaftliche Betriebe\*: 37

ÖPNV-Haltestellen: 2

\*Daten aus dem Jahr 2001 | Ortsverzeichnis NÖ

Gemeinschaftshaus: 1

Wohnbevölkerung 2019: 596

Wohnbevölkerung 2011: 620

Wohnbevölkerung 2001: 526

EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>: 54,62 Ew/km<sup>2</sup>

Nebenwohnsitzfälle: 149

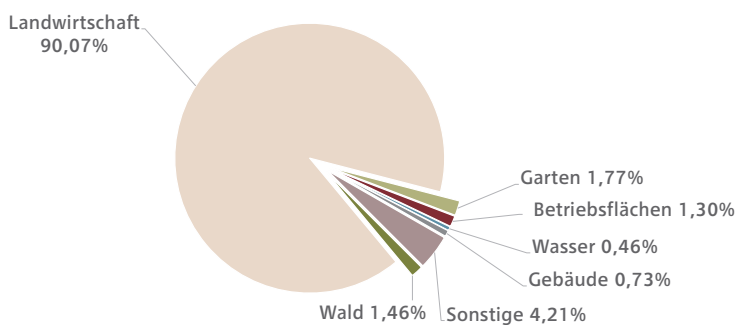


Abb. 7.77: Flächenverteilung Wittau. zur Verfügung gestellte GIS-Daten

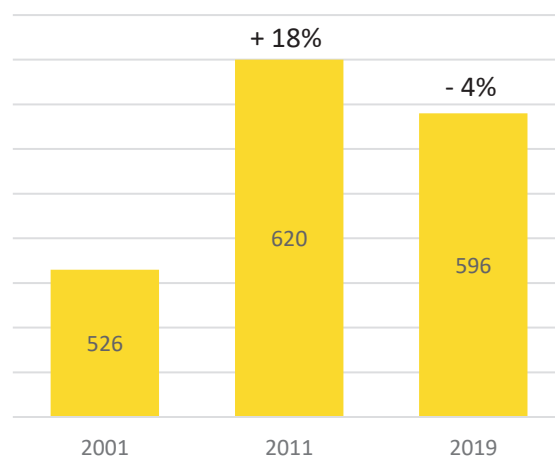


Abb. 7.78: Bevölkerungsentwicklung Wittau. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

## Wittau

### Lage

Wittau liegt relativ mittig im Gemeindegebiet von Groß-Enzersdorf und grenzt im Süden an Mühlleiten und Schönau an der Donau, im Westen an Oberhausen und Osten an Rutzendorf und Probstdorf. Die Ortschaft liegt an der Landesstraße Donau Straße B3. Die Straße die direkt durch den Ortskern von Wittau führt ist die Hauptstraße welche in Richtung Westen weiter nach Oberhausen führt.

### Siedlungs- Baustruktur

Die Bebauungsstruktur von Wittau ist durch die Hauptstraße, welche durch den Ortskern führt, gewissermaßen zweigeteilt. Im Norden der Hauptstraße findet man historische bäuerliche Strukturen, welche eine geschlossene Straßenrandbebauung bilden und im Anschluss markieren große landwirtschaftlich genutzte Lagerhallen den Siedlungsrand. Im Süden der Hauptstraße lockert sich die Bebauung auf und Einfamilienhausgebiete dominieren das Ortsbild.



Abb. 7.79: Bebauung entlang der Hauptstraße in Wittau. eigene Aufnahme



Abb. 7.80: eingeschossiges Gassenfrothaus an der Hauptstraße in Wittau. eigene Aufnahme



Abb. 7.81: Einfamilienhaussiedlung im Süd-Osten von Wittau. eigene Aufnahme

## Haus- und Hofformen

Die lockere Bebauung der freistehenden Einfamilienhäuser im Süden von Wittau lassen Zersiedelungstendenzen erkennen. Entlang der Landesstraße B3 befinden sich sowohl im Norden als auch im Süden landwirtschaftliche Hallen. Der Ortskern liegt zwischen den Einfamilienhaussiedlungen und den landwirtschaftlichen Hallen.



Abb. 7.83: Neubau im Süd-Osten von Wittau. eigene Aufnahme

## Landschaft, bauliche Besonderheiten

Spannend ist das die Hauptstraße Wittau in zwei unterschiedliche Strukturen spaltet.



Abb. 7.84: Einfamilienhaussiedlung im Süd-Westen von Wittau. eigene Aufnahme



Abb. 7.82: Sportplatz in Wittau. eigene Aufnahme



Abb. 7.85: Kindergarten in Wittau. eigene Aufnahme





Abb. 7.86: landwirtschaftliche Lagerhalle in Wittau. eigene Aufnahme

---

## 7.2 Land- und Forstwirtschaft

Groß-Enzersdorf liegt 18 km östlich vom Zentrum Wiens im Marchfeld und grenzt direkt an den Wiener Stadtteil Essling im 22. Wiener Gemeindebezirk. Durch die Lage der Stadtgemeinde im westlichsten Teil des Marchfeldes und der unmittelbaren Nähe zu Wien stellt Groß-Enzersdorf von Wien aus kommend das „Tor zum Marchfeld“ dar. Das Marchfeld ist eine ca. 900 km<sup>2</sup> große Tegel- und Schotterebene, die im Osten von der March, im Süden von der Donau und ihren Auen, im Norden vom Hügelland des Weinviertels und im Westen vom Bisamberg begrenzt wird. Mit einer Fläche von 100 000 Hektar erstreckt es sich über die Wiener Gemeindebezirke Floridsdorf und Donaustadt sowie über 34 niederösterreichische Gemeinden. Geologisch gilt das Marchfeld als Teil des Wiener Beckens. Durch die Donau, Eiszeit, Winderosion und Verwitterung entstanden im Marchfeld fruchtbare Böden.

Aufgrund der Lage Groß-Enzersdorf im Marchfeld stellt besonders die Landwirtschaft einen wichtigen Wirtschaftssektor in der Stadtgemeinde dar. Von 83,9 km<sup>2</sup> Gesamtfläche werden in Groß-Enzersdorf 78,33% der Flächen landwirtschaftlich genutzt. Der hohe Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt weit über dem niederösterreichischen Durchschnitt von 48,70%. Groß-Enzersdorf stellt somit einen wichtigen Standort für die Landwirtschaft dar. Im Gemeindegebiet befindet sich ein großer Anteil an wertvoller Ackerfläche die es zu schützen und zu bewahren gilt.

Der größte Anteil an landwirtschaftlich genutzter Flächen befindet sich im Norden der Gemeinde. Hier prägen weite Ackerflächen das Landschaftsbild. Je weiter man Richtung Süden geht desto mehr werden diese weiten Äcker durch Wälder oder der Siedlungsstruktur der Ortschaften unterbrochen. Weiter in Richtung Südwesten und Süden wird das Gemeindegebiet immer mehr von Wäldern durchzogen.

Groß-Enzersdorf hat einen Waldflächenanteil von 7,87% an der Gesamtfläche. Der größte Anteil der Wälder befindet sich im Süden und Südwesten der Gemeinde hier grenzt Groß-Enzersdorf an das unter Naturschutz stehenden Auengebiet Lobau welches Teil des Nationalparks Donau-Auen ist. Die Katastralgemeinden Mühlleiten, Schönau an der Donau und das Stadtgebiet von Groß-Enzersdorf grenzen direkt an das Auengebiet Lobau. Schönau an der Donau hat mit 28,16% Waldanteil an der Gesamtkatastralgemeindefläche den höchsten Anteil an Wald und mit 51,18% landwirtschaftlich genutzter Flächen den kleinsten Anteil an landwirtschaftlich genutzten Flächen. Besonders in Schönau an der Donau spiegelt sich die unmittelbare Nähe zum Auengebiet Lobau im Landschaftsbild der Katastralgemeinde wider. Mit einem Blick auf die Übersichtskarte lässt sich zusammenfassend erkennen, dass besonders die nördlich gelegenen Katastralgemeinden von Groß-Enzersdorf stark von der Landwirtschaft und die südlich gelegenen Katastralgemeinden stark von dem Auengebiet Lobau beeinflusst sind.



## Land- und Forstwirtschaft im Überblick

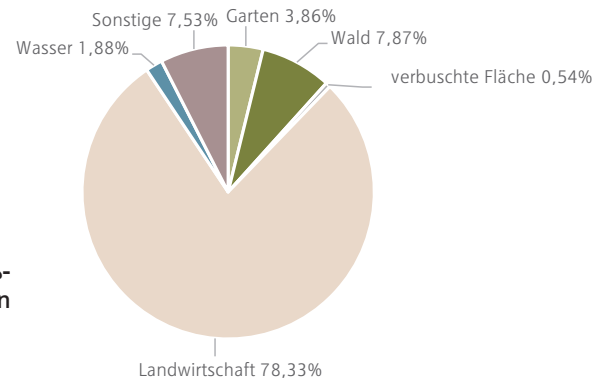


Abb. 7.87: Flächenverteilung Gemeinde Groß-Enzersdorf. zur Verfügung gestellte GIS-Daten



Karte 7.18: Land- und Forstwirtschaft Überblick. eigene Darstellung



## 7.2.1 Hofformen

Die Landwirtschaft prägt nicht nur den Naturraum und das Landschaftsbild von Groß-Enzersdorf, sondern auch das Erscheinungsbild der Ortskerne der einzelnen Katastralgemeinden. Die Grundstruktur aller Ortschaften in Groß-Enzersdorf bilden Straßen- und Angerdörfer welche charakteristische historische Siedlungsstrukturen für das Weinviertel darstellen. Diese Straßen- und Angerdörfer bilden sich aus Streck-, Haken-, und Zwerchhöfen, welche sich so aneinander ordnen, dass an beiden Seiten der Straße, welche durch den Ortskern führt, eine geschlossene Straßenrandbebauung entsteht. Diese Siedlungsstruktur beeinflusst die räumlichen Gegebenheiten des Zentrums sowie das Erscheinungsbild des Ortes maßgeblich. In diesem Unterkapitel werden die unterschiedlichen Hofftypen hervorgehoben und ihr Aufbau erläutert.

Die Unterschiede zwischen Streck-, Haken- und Zwerchhöfen kann man durch die zur Straße normal stehenden Gebäudedetails erkennen. Der Streckhof steht im rechten Winkel zur Dorfstraße und ist folgendermaßen gegliedert: Stube, Küche, Stall und Kammer. Beim Zwerchhof hingegen wird die gesamte Länge an der Erschließungsstraße für einen weiteren Wohnbereich genutzt. Der (Doppel-) Hakenhof besitzt noch einen Stadel, welcher wie der straßenseitige Wohnbereich um 90 Grad im hinteren Bereich des Hofes angesetzt wird. (vgl. Edl 2013: 29 – 31).

Die einzelnen Hofftypen werden an der Straße erschlossen. Durch deren Aneinanderreihung entsteht eine geschlossene Straßenrandbebauung, welche sich meist zum Ortsmittelpunkt hin orientiert. Durch die straßenseitige Erschließung ergibt sich das Straßen- und Wegenetz, das zur Gesamtstruktur des Ortes beiträgt.

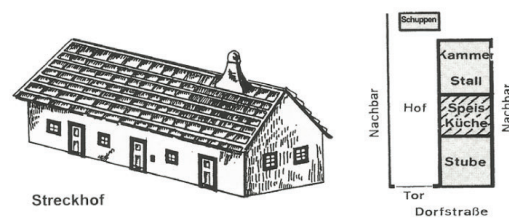


Abb. 7.88: Streckhof. Edl 2013:30

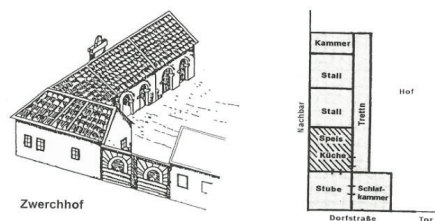


Abb. 7.90: Zwerchhof. Edl 2013:30



Abb. 7.89: Weinviertler Hakenhof. Edl 2013:30

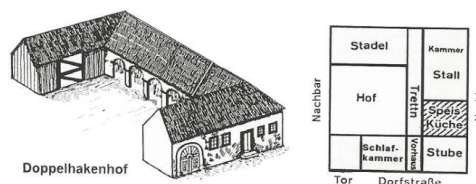


Abb. 7.91: Doppelhakenhof. Edl 2013:30

## 7.3 Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf besteht aus neun Katastralgemeinden: Franzensdorf, Groß-Enzersdorf, Matzneusiedl, Mühlleiten, Oberhausen, Probstsdorf, Rutzendorf, Schönau an der Donau und Wittau. Im Analysebericht wurde jede der acht Katastralgemeinden genauer untersucht und besonders auf die Siedlungsstruktur der einzelnen Ortschaften eingegangen. Jede Ortschaft hat ihren eigenen Charakter bedingt durch ihre Lage, Siedlungsstruktur, Landschaftsbild, Flächenverteilung, soziale

Infrastruktur und EinwohnerInnenzahl. Betrachtet man diese Faktoren näher lassen sich Gemeinsamkeiten zwischen bestimmten Katastralgemeinden erkennen. Um Handlungsfelder für die zukünftige Entwicklung der Katastralgemeinden erarbeiten zu können wurden die Ortschaften, welche sich ähnlich sind zu Typen zusammengefasst. Durch die Einteilung der acht Katastralgemeinden in drei Typen ist es möglich auf zentrale Probleme und Entwicklungstendenzen aufmerksam zu werden, die bestimmte Katastralgemeinden betreffen.

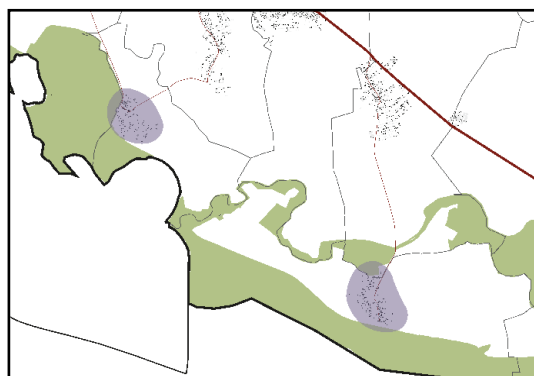


Abb. 7.92: Typ 1, eigene Abbildung

### Typ 1

Die beiden Ortschaften Mühlleiten und Schönau an der Donau sind die südlichst gelegenen Katastralgemeinden. Die Nähe zum Nationalpark Donau Auen zeichnet sich in der vom Naturraum geprägten Dorfstruktur ab. Sowohl Mühlleiten also auch Schönau an der Donau besitzen einen grünen Ortskern und zählen zu den flächenmäßig kleinsten Katastralgemeinden. Darüber hinaus zählen sie zu den einwohnerschwächsten Ortschaften und besitzen keine Bildungseinrichtung und keinen Nahversorger. Sie bilden die „idyllischen grünen Gemeinden“ von Groß-Enzersdorf.

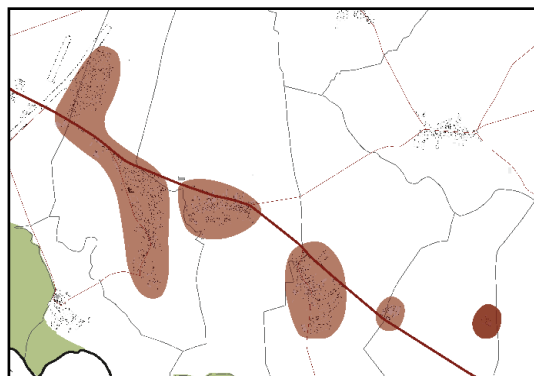


Abb. 7.93: Typ 2, eigene Abbildung

### Typ 2

Die Katastralgemeinden die zu diesem Typ zählen liegen alle entlang der Landesstraße Donau Straße B3. Dabei handelt es sich um die Ortschaften Oberhausen, Wittau, Probstsdorf und Matzneusiedl. Wegen des direkten Anschlusses an die B3, sind hier Betriebsgebiete angesie-

delt. Schaut man den Flächenwidmungsplan der Katastralgemeinden an so fällt auf, dass fast ausschließlich an der B3 Betriebsgebiete ausgewiesen sind. Ein ebenfalls wichtiges Merkmal sind die großen landwirtschaftlichen Betriebe, welche ihre landwirtschaftlichen Hallen entlang der Donau Straße B3 errichtet haben. Die B3 stellt somit die wichtigste hochrangige Straße in Groß-Enzersdorf dar. Anhand der großen Einfamilienhaus-siedlungen die in den Ortschaften des Typs 2 zählen kann man auch auf die Attraktivität der Lage an der B3 schließen. Durch den raschen Zuwachs sind diese Einfamilienhausgebiete oftmals weit außerhalb des Ortskernes und fußläufig erreichbare Nahversorger sowie Bildungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

#### Typ 2b | Sondertyp Matzneusiedl

Die Katastralgemeinde Matzneusiedl ist ein Sondertyp, da der Ort nur aus der Zehetbauer Fertigrasen GmbH & Co KG besteht und keine Siedlungs- und Bebauungsstruktur besitzt.

#### Typ 3

Diese Katastralgemeinden sind die nördlichst gelegenen Ortschaften. Ihre Besonderheit ist der hohe Anteil an landwirtschaftlicher Fläche, welche in Franzensdorf und Rutzendorf mehr als 90% der Gesamtfläche ausmacht. Ein weiterer wichtiger Faktor ist der geringer Bevölkerungszuwachs in beiden Ortschaften. Rutzendorf verfügt über einen Kindergarten, es gibt jedoch in keinen der beiden Orten einen Nahversorger.

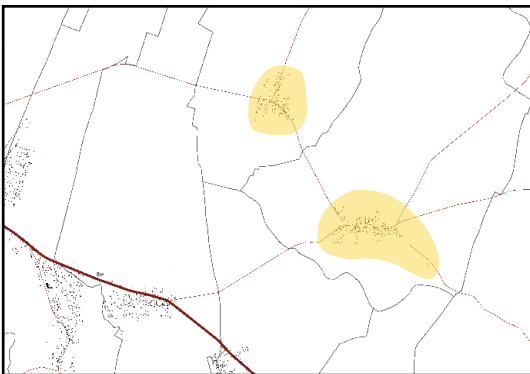
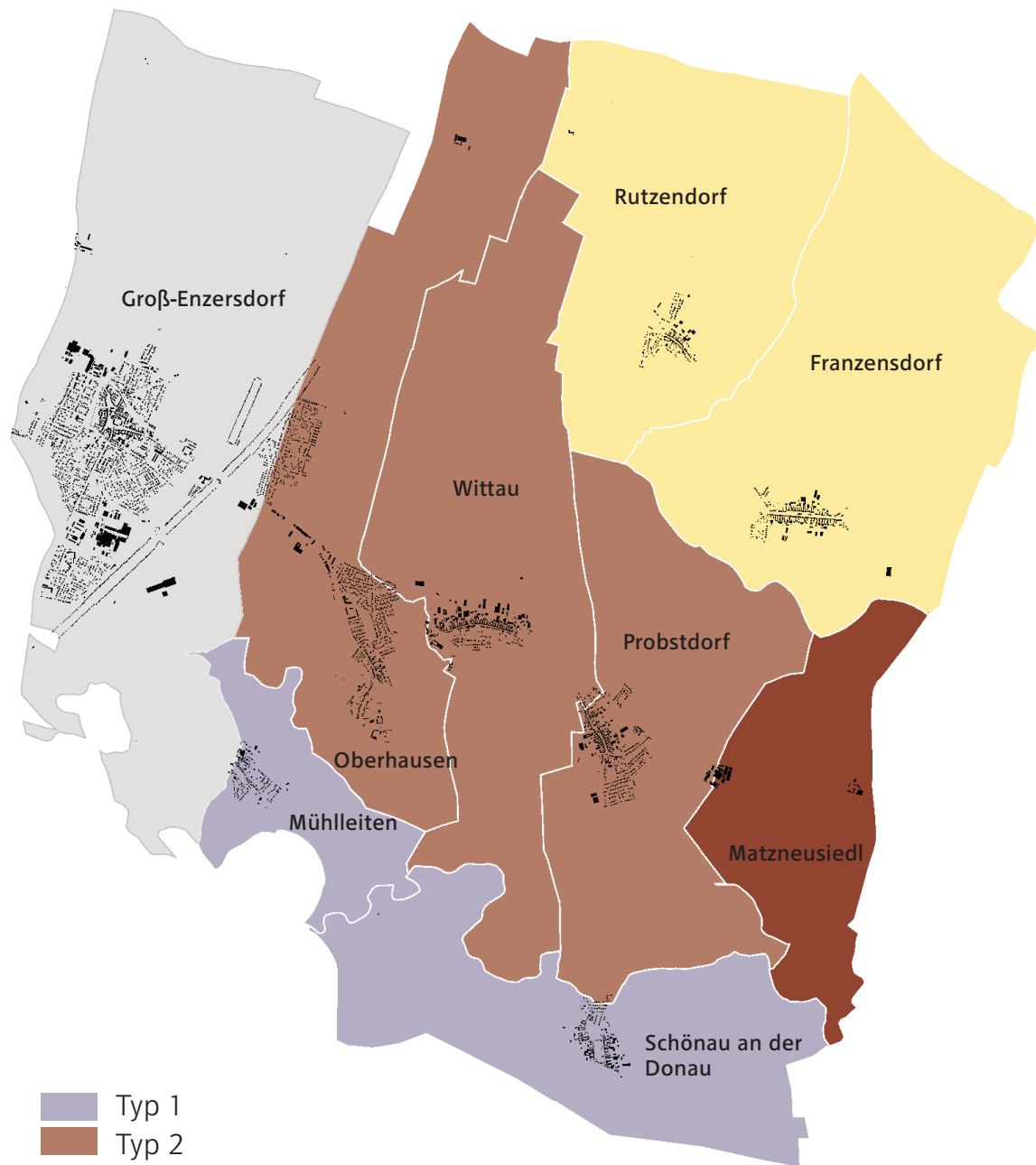


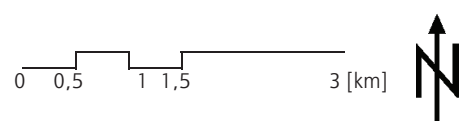
Abb. 7.94: Typ 3, eigene Abbildung





- Typ 1
- Typ 2
- Typ 2b
- Sondertyp Typ 3
- Groß-Enzersdorf
- Siedlungsstruktur

Karte 7.19: Übersichtskarte der Gemeinde charakterisiert nach Typen. eigene Darstellung



---

Aus der Kategorisierung der Katastralgemeinden in drei Typen haben sich folgende Handlungsfelder ergeben.

Die Landwirtschaft prägt sowohl die Siedlungsstruktur als auch das Landschaftsbild aller Katastralgemeinden. Es gilt in Zukunft diese wertvollen landwirtschaftlichen Flächen zu schützen und zu erhalten.

Die Ortskerne der Katastralgemeinden, welche überwiegend aus den alten bürgerlichen Strukturen der Straßen- und Angerdörfer bestehen sollen erhalten beziehungsweise belebt werden. Sie prägen das Erscheinungsbild der Ortschaften. Die großen zusammenhängenden Einfamilienhaussiedlungen stellen einen Kontrast zum dichten historischen Ortskern dar. Besonders Neu-Oberhausen ist ein Beispiel für eine Einfamilienhaussiedlung welche durch fehlende Nutzungsmischung eine monotone Struktur aufweist. Hier gilt es zukünftige Siedlungserweiterungen mit der Typologie des Reihenhauses oder geschossigen Mehrfamilienhauses weiterzubauen und zu versuchen einen stärkeren räumlichen Bezug zu den Ortskernen der Katastralgemeinden herzustellen.

Die Ortschaften sind zwar alle an den öffentlichen Verkehr angebunden jedoch stellt der PKW das dominierende Fortbewegungsmittel dar. Um den hohen Anteil an motorisierten Individualverkehr in Groß-Enzersdorf zu reduzieren müsste man den öffentlichen Verkehr beispielsweise durch die Verkürzung der Intervalle attraktivieren.

Betrachtet man die einzelnen Katastralgemeinden in Hinblick auf die Verteilung der Bildungseinrichtungen, Ärzte und Nahversorger stellt sich schnell heraus, dass die Katastralgemeinde Oberhausen und die Stadt Groß-Enzersdorf die Zentren darstellen und die EinwohnerInnen der restlichen Katastralgemeinden an die dort vorhandene soziale Infrastruktur angewiesen sind. In Oberhausen befindet sich ein Kindergarten, eine Volksschule und ein Billa. Der Billa in Oberhausen stellt den einzigen Nahversorger aller acht Katastralgemeinden dar. Er ist jedoch nicht im Ortskern von Oberhausen angesiedelt sondern liegt im nördlich gelegenen Betriebsgebiet der Katastralgemeinde. Auffallend sind in den anderen Katastralgemeinden die Ab Hof Geschäfte der dort ansässigen Bauern. Diese haben jedoch meist nur zur Spargelsaison geöffnet und verkaufen lediglich Gemüse. Allerdings stellen diese Ab Hof Geschäfte wichtige identitätsstiftende Orte der Begegnung mit den Menschen der Ortschaft und den regionalen Produkten von Groß-Enzersdorf dar.

Jede Katastralgemeinde von Groß-Enzersdorf hat seine Besonderheiten und Gemeinsamkeiten. Diese gilt es zu erkennen, in Zusammenhang mit den anderen Katastralgemeinden zu setzen um zukünftige Entwicklungen planen zu können.





Abb. 7.95: Feld in Probstdorf. eigene Aufnahme



---

## 7.4 Abbildungs- und Quellenverzeichnis

### Quellen

Edl, Richard (2013): Vom Verschwinden und Erhalten. Die traditionelle Weinviertler Volksarchitektur: der Streckhof als Urform Weinviertler Bauernhäuser, die Häuslerhäuser sowie Kellergassen und Stadelzeilen. In: Volkskultur Niederösterreich (Hrsg.): Das Weinviertel. Mehr als Idylle. Weitra: Bibliothek der Provinz.

Einwohnerstatistik (Stichtag: 6.5.2019): Einwohnerstatistik. Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

Google LLC (2019): Google Maps. URL: [maps.google.com](https://maps.google.com) (8.11.2019)

Ortsverzeichnis Niederösterreich (2001): URL: [https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET\\_PDF\\_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007110](https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=007110) (9.11.2019)

OSMF (2019): OpenStreetMap. URL: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org) (8.11.2019)

Region Marchfeld: Wir im MACHfeld. URL: <https://www.regionmarchfeld.at/regionmarchfeld/> (12.11.2019)

Statistik Austria Quelle(2012): Katasterflächen (in ha) 2012 nach Verwaltungsbezirken von Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen. URL: [http://www.noe.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/Katasterflaechen\\_2012.xlsx](http://www.noe.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/Katasterflaechen_2012.xlsx) (11.11.19)

Stadt Wien: Das Marchfeld - Die großen Landschaftsräume Wiens. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/landschaft-freiraum/landschaft/gruenraum/landschaftsraeume/marchfeld.html> (12.11.2019)

Stadt Wien: Erholungsgebiet Donau-Auen (Lobau). URL: <https://www.wien.gv.at/umwelt/wald/erholung/nationalpark/> (12.11.2019)

Statistik Austria (2017): Registerzählung vom 31.10.2011 Bevölkerung nach Ortschaften. URL: <https://www.statistik.at/blickgem/rg3/g30821.pdf> (9.11.2019)

Statistik Austria (2017): Volkszählung vom 15. Mai 2001 Einwohner nach Ortschaften. URL: <https://www.statistik.at/blickgem/vz2/g30821.pdf> (9.11.2019)

Webseite Groß-Enzersdorf. URL: <https://www.gross-enzersdorf.gv.at/de/Leben-in-Gross-Enzersdorf-Buergerservice/Gross-Enzersdorf-auf-einen-Blick/Katastralgemeinden> (16.10.2019)

---

## Abbildungen

- Abb. 7.1: Anger in Franzensdorf mit Spielplatz. eigene Aufnahmen  
Abb. 7.2: Flächenverteilung Franzensdorf. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.3: Bevölkerungsentwicklung Franzensdorf. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf  
Abb. 7.4: Hauptstraße durch Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.5: Nebenstraße durch Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.6: eingeschossiges Gassenfronthaus in Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.7: Einfamilienhaussiedlung im Westen von Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.8: landwirtschaftliche Lagerhalle in Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.9: neue Einfamilienhäuser im Westen von Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.10: Anger in Franzensdorf mit Blick auf die Kirche. eigene Aufnahme  
Abb. 7.11: Wald im Norden von Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.12: Eingang des Reiterzentrums Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.13: landwirtschaftliche Lagerhalle in Franzensdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.14: Hof der Firma Zehetbauer Fertigrasen in Matzneusiedl. eigene Aufnahme  
Abb. 7.15: Flächenverteilung Matzneusiedl. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.16: Bevölkerungsentwicklung Matzneusiedl. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf  
Abb. 7.17: landwirtschaftliche Halle in Matzneusiedl. eigene Aufnahme  
Abb. 7.18: Fahrzeughalle in Matzneusiedl. eigene Aufnahme  
Abb. 7.19: eingeschossige Reihenhäuser in Matzneusiedl. eigene Aufnahme  
Abb. 7.20: Bürogebäude der Firma Zehetbauer Fertigrasen in Matzneusiedl. eigene Aufnahme  
Abb. 7.21: parkende landwirtschaftliche Fahrzeuge in Matzneusiedl. eigene Aufnahme  
Abb. 7.22: Elektroladestation für Fahrzeuge. eigene Aufnahme  
Abb. 7.23: Zufahrtsstraße nach Matzneusiedl mit Blick auf die Landesstraße B3. eigene Aufnahme  
Abb. 7.24: Am Anger, Mühlleiten. eigene Aufnahmen  
Abb. 7.25: Flächenverteilung Mühlleiten. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.26: Bevölkerungsentwicklung Mühlleiten. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf  
Abb. 7.27: Hauptplatz Mühlleiten. eigene Aufnahme  
Abb. 7.28: altes baufälliges Haus. eigene Aufnahme  
Abb. 7.29: landwirtschaftliche Halle. eigene Aufnahme  
Abb. 7.30: Wohnhaus. eigene Aufnahme  
Abb. 7.31: Hauptplatz Mühlleiten. eigene Aufnahme  
Abb. 7.32: Flugzeug über Mühlleiten. eigene Aufnahme  
Abb. 7.33: Kapelle am Hauptplatz in Mühlleiten. eigene Aufnahme  
Abb. 7.34: Hofgebäude vor Schloss Sachsengang. eigene Aufnahme

---

Abb. 7.35: Flächenverteilung Oberhausen. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.36: Bevölkerungsentwicklung Oberhausen. Statistik Austria und Stadtge-  
meinde Groß-Enzersdorf  
Abb. 7.37: Bebauung an der Dorfstraße in Oberhausen. eigene Aufnahme  
Abb. 7.38: Bebauung an der Dorfstraße in Oberhausen. eigene Aufnahme  
Abb. 7.39: Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr an der Dorfstraße in Oberhausen.  
eigene Aufnahme  
Abb. 7.40: Bebauung an der Wittauerstraße in Oberhausen. eigene Aufnahme  
Abb. 7.41: Reihenhäuser im Norden von Neu-Oberhausen. eigene Aufnahme  
Abb. 7.42: Volksschule in Oberhausen. eigene Aufnahme  
Abb. 7.43: Rohbau in Neu-Oberhausen. eigene Aufnahme  
Abb. 7.44: Hofeinfahrt vor dem Schloss Sachsengang in Oberhausen. eigene Auf-  
nahme  
Abb. 7.45: Spielplatz in Neu-Oberhausen. eigene Aufnahme  
Abb. 7.46: Neueröffneter Kindergarten in Oberhausen. eigene Aufnahme  
Abb. 7.48: Gasthaus Heeberger in Probstdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.49: Flächenverteilung Probstdorf. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.50: Bevölkerungsentwicklung Probstdorf. Statistik Austria und Stadtgemein-  
de Groß-Enzersdorf  
Abb. 7.51: Bebauung an der Prost Wittola Straße in Probstdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.52: eingeschossiges Gassenfronthaus in Probstdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.53: Einfamilienhäuser entlang des Fohlenweg in Probstdorf. eigene Aufnah-  
me  
Abb. 7.54: Kindergarten im Zentrum von Probstdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.55: alte Volksschule in Probstdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.56: Freiwillige Feuerwehr am Hauptplatz von Probstdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.57: Radls GenusxBoxin vor dem Betrieb Theurer's KFZ- Klinik GmbH in  
Probstdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.58: Einfamilienhäuser entlang des Sonnenweges in Probstdorf. eigene  
Aufnahme  
Abb. 7.59: Landwirtschaftliches Fahrzeug in Probstdorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.60: Probstdorfer Saatzucht GmbH & Co KG an der Landesstraße B3. eigene  
Aufnahme  
Abb. 7.61: Am Gutshof, Rutzendorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.62: Flächenverteilung Rutzendorf. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.63: Bevölkerungsentwicklung Rutzendorf. Statistik Austria und Stadtgemein-  
de Groß-Enzersdorf  
Abb. 7.64: Bebauung an der Ortsstraße in Rutzendorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.65: Kapelle in Rutzendorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.66: Neubau an der Straße Neues Dorf in Rutzendorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.67: Schloss Rutzendorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.68: Bebauung an der Glinzendorfer Straße in Rutzendorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.69: Spielplatz neben dem Schoss in Rutzendorf. eigene Aufnahme



---

Abb. 7.70: Sportplatz in Rutzendorf. eigene Aufnahme  
Abb. 7.71: landwirtschaftliche Lagerhalle, Schönau an der Donau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.72: Flächenverteilung Schönau an der Donau. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.73: Bevölkerungsentwicklung Schönau an der Donau. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf  
Abb. 7.74: Straßenrandbebauung in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.75: Bebauung entlang der Straße in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.76: zweigeschossige Bebauung in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.77: Freiwillige Feuerwehr am Hauptplatz in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.78: Spielplatz im Zentrum von Schönau an der Donau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.74: Sichtachse auf die Kirche in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.75: Kirche in Schönau an der Donau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.76: Hauptstraße, Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.77: Flächenverteilung Wittau. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.78: Bevölkerungsentwicklung Wittau. Statistik Austria und Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf  
Abb. 7.79: Bebauung entlang der Hauptstraße in Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.80: eingeschossiges Gassenfrothaus an der Hauptstraße in Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.81: Einfamilienhaussiedlung im Süd-Osten von Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.82: Sportplatz in Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.83: Neubau im Süd-Osten von Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.84: Einfamilienhaussiedlung im Süd-Westen von Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.85: Kindergarten in Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.86: landwirtschaftliche Lagerhalle in Wittau. eigene Aufnahme  
Abb. 7.87: Flächenverteilung Gemeinde Groß-Enzersdorf. zur Verfügung gestellte GIS-Daten  
Abb. 7.88: Streckhof. Edl 2013:30  
Abb. 7.89: Weinviertler Hakenhof. Edl 2013:30  
Abb. 7.90: Zwerchhof. Edl 2013:30  
Abb. 7.91: Doppelhakenhof. Edl 2013:30  
Abb. 7.92: Typ 1. eigene Abbildung  
Abb. 7.93: Typ 2. eigene Abbildung  
Abb. 7.94: Typ 3. eigene Abbildung  
Abb. 7.95: Feld in Probstdorf. eigene Abbildung

---

## Kartenverzeichnis

- Karte 7.1: Übersicht Katastralgemeinden. eigene Darstellung
- Karte 7.2: Strukturkarte Franzensdorf. eigene Darstellung
- Karte 7.3: Flächenwidmungsplan Franzensdorf. eigene Darstellung
- Karte 7.4: Strukturkarte Matzneusiedl. eigene Darstellung
- Karte 7.5: Flächenwidmungsplan Matzneusied. eigene Darstellung
- Karte 7.6: Strukturkarte Mühlleiten. eigene Darstellung
- Karte 7.7: Flächenwidmungsplan Mühlleiten. eigene Darstellung
- Karte 7.8: Strukturkarte Oberhausen. eigene Darstellung
- Karte 7.9: Flächenwidmungsplan Oberhausen. eigene Darstellung
- Karte 7.10: Strukturkarte Neu-Oberhausen. eigene Darstellung
- Karte 7.11: Flächenwidmungsplan Neu-Oberhausen. eigene Darstellung
- Karte 7.12: Strukturkarte Probstdorf. eigene Darstellung
- Karte 7.13: Flächenwidmungsplan Probstdorf. eigene Darstellung
- Karte 7.14: Strukturkarte Rutzendorf. eigene Darstellung
- Karte 7.15: Flächenwidmungsplan Rutzendorf. eigene Darstellung
- Karte 7.16: Strukturkarte Schönau an der Donau. eigene Darstellung
- Karte 7.17: Flächenwidmungsplan Schönau an der Donau. eigene Darstellung
- Karte 7.18: Strukturkarte Wittau. eigene Darstellung
- Karte 7.17: Flächenwidmungsplan Wittau. eigene Darstellung
- Karte 7.18: Land- und Forstwirtschaft Überblick. eigene Darstellung
- Karte 7.19: Übersichtskarte der Gemeinde charakterisiert nach Typen. eigene Darstellung

# 7.5 Anhang


## FLÄCHENWIDMUNG NÖ

## Legende

### Bauland














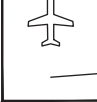



<b>BW</b>	Wohngebiete
<b>BK</b>	Kerngebiete
<b>BB</b>	Betriebsgebiete
<b>BI</b>	Industriegebiete
<b>BA</b>	Agrargebiete
<b>BS</b>	Sondergebiete
<b>BO</b>	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
<b>-xxx</b>	Spezielle Verwendung nur bei BK und BB Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS Maximal zwei / drei Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW
<b>-A1</b>	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
<b>-V-xxx</b>	Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
<b>- F1</b>	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer

### Grünland





<b>Glf</b>	Land- und Forstwirtschaft
<b>Gho</b>	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
<b>Gke</b>	Kellergassen
	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
<b>Gsh</b>	Schutzhäuser
<b>Gö</b>	Ödland, Ökofläche
<b>Gfrei</b>	Freihalteflächen
<b>Ggü-xxx</b>	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastreifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
<b>Gg</b>	Gärtnereien
<b>Gkg</b>	Kleingärten
<b>Gspo-xxx</b>	Sportstätten - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
<b>Gspi</b>	Spielplätze
<b>Gc-xxx</b>	Campingplätze - erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
<b>G++</b>	Friedhöfe
<b>Gp</b>	Parkanlagen
<b>-OL</b>	Offenlandfläche nur bei Glf, Gö, Gfrei und Gp
<b>Gwf</b>	Wasserflächen
<b>Glp</b>	Lagerplätze
<b>Gmg (Gö)</b>	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
<b>Gd</b>	Aushubdeponien
<b>Ga-xxx</b>	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung
<b>-A1</b>	Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
<b>Gwka-95</b>	Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)



## Verkehrsflächen

	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
	Öffentliche Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
	Parkplatz
	Tankstelle
	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Schienenverkehrslärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert) <small>Schienenverkehrslärmzone-60dBA</small>
	Öffentlicher Flugplatz
	Privater Flugplatz
	Flugplatz Sicherheitszone
	Fluglärmmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert) <small>Fluglärmmzone-60dBA</small>
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schlepplift









## Abgrenzung der Widmungsarten

	Baulandgrenze
	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

## Grenzen

	KG Eins
	KG Zwei
	INNEN AUSSEN
	Gemeindegrenze
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

## Weitere Kenntlichmachungen

	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
	EG Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO) oder sonst. Rohrleitung (RL)
	EK Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EO), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung
	380kV Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung
	Rotationsfläche von Windkraftanlagen

# FLÄCHENWIDMUNG NÖ

# Legende

	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche
	Pumpwerk
	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)
	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heilquellenschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes
	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes
	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers
	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)
	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)
	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone
	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen
	Bodenschutzanlage
	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommassierungsgebiet (KO)
	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches
	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes
	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes
	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung
	Bodendenkmal
	Baulichkeit unter Denkmalschutz

	Bergbauggebiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
	Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
	Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MU)
	Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Schießplatz
	Sprenghilfsanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
	Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso II-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
	Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
	Gemeindeeigene Liegenschaft
	Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Zentrumszone oder Geplante Zentrumzone
	Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BB und BS

### Erläuterung zur Wohndichteklasse:

Die im Plan für Wohngebiete, Kerngebiete und Agrargebiete eingetragenen Wohndichteklassen (-a, -b, -c) gelten als nicht festgelegt.

### Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:

#### BW-A4

Die gewidmeten Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- die Errichtung eines befahrbaren Eisenbahnüberganges sichergestellt ist,
- im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens solche Parzellengrößen und -formen geschaffen wurden, die eine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung ermöglichen,
- eine ordnungsgemäße Wasserver- und Abwasserentsorgung als Grundausrüstung gemäß NÖ ROG § 14 Abs. 2 Z. 7 sichergestellt ist;

#### BW-A6

- Eine 75-prozentige Verbauung (Baubeginn) der Teilflächen der freigegebenen Aufschließungszone "BW-A5";
- Vorliegen eines Teilungsplanes;
- Sicherstellung der Grundausrüstung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, u.a.).

### Ablauftag der Fristen:

keine

### Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

### Schutzgebiete:

#### Europaschutzgebiet

#### Natura 2000 Gebiet

Fauna Flora Habitat Gebiet - Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse (gemeldet)

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung

"<http://www.noel.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.wai.html>"

### Erläuterung zu den Freihalteflächen (Gfrei):

#### Gfrei-B

Flächen, die aus Gründen der Betriebsentwicklung freigehalten werden sollen

#### Gfrei-L

Flächen, die aus Gründen des Landschaftsschutzes freigehalten werden sollen

#### Gfrei-S

Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen

### Festlegung "Besondere Bestimmungen":

#### BB1

Türme, die gem. § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung i.d.g.F. dem öffentlichen Zweck dienen (z.B. Schlauchturm), bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

#### BB2

Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes für den Kindergarten (BS-KIG) sind geeignete schallschutztechnische Maßnahmen (Lärmschutzoptimierte Bebauung, Abschirmungsmaßnahmen, etc.) vorzusehen und deren Wirksamkeit entsprechend schalltechnisch nachzuweisen.

### Festlegung von "Freiflächen" gemäß § 7:

#### F1

Erhaltung der ortsbildprägenden Freifläche. Die Errichtung von Nebengebäuden und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

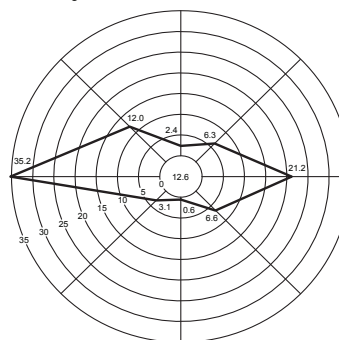
### Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AG ...	Abstandsgrün
BAD ...	Bad
BRD ...	Baurestmassendeponie
ES ...	Emissionsschutz
FF ...	Feuerwehr
FHW ...	Fernheizwerk
FW ...	Fußweg
GA ...	Gemeindeamt
GF ...	Golf
HG ...	Hausgarten
HS ...	Hauptschule
KG ...	Katastralgemeinde
KI ...	Kirche
KIG ...	Kindergarten
LDG ...	Landschaftsgliederung
ÖE ...	Öffentliche Einrichtung
PFH ...	Pfarrhof
PP ...	Parkplatz
RK ...	Rotes Kreuz
SC ...	Schule
SR ...	Siedlungsrand
UG ...	Uferbegleitgrün
VS ...	Volksschule

### Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:

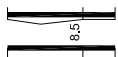

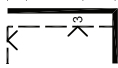
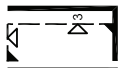
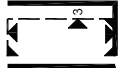
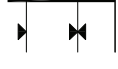
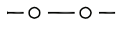
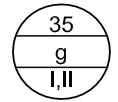
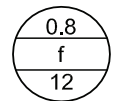

Station: Amstetten

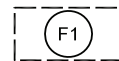
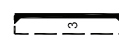
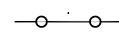
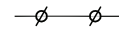






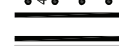





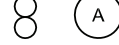
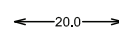

Windhäufigkeit in %





## Festlegungen

-  Straßenfluchtlinien mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)
-  Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen
-  Baufluchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwüches (Breite in m)
-  Absolute Baufluchtlinien gemäß § 70 (5) NÖ BO - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwüches (Breite in m)
-  Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwüches (Breite in m)
-  Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht
-  Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise und -höhe
-  Bebauungsdichte (Angabe in Prozent)  
Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo)  
Bebauungshöhe in Bauklassen  
Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)
-  Höchstzulässige Geschoßflächenzahl  
Bebauungsweise - freie Anordnung (f)  
Höchstzulässige Gebäudehöhe (Höhe in m)
-  Besondere Bestimmungen

-  Freiflächen erforderlichenfalls mit Festlegungen
-  Arkade
-  Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
-  Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
-  Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten und Ausgänge nicht einmünden dürfen
-  Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
-  Stiege
-  Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht
-  Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten
-  Öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind; Gehwege
-  Wohnwege mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)
-  Wohnstraße
-  Fußgängerzone
-  Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)
-  Brücke, Steg
-  Schutzzone
-  erhaltungswürdiges Altortgebiet
-  Bemaßung (Angabe in m)
-  Grenze des Planungsgebietes



---

## IMPRESSUM

### VerfasserInnen

**Briglauer Esther** | 11775217  
**Dumser Miriam Sarah** | 01604955  
**Schmölz Nikolaus** | 11775203  
**Zwettler Johannes** | 11701849

### Betreuungsteam TU Wien, Department für Raumplanung

**Arnold Faller**, Digital Architecture and Planning  
**Bardo Hörl**, Verkehrssystemplanung  
**Helena Linzer**, Örtliche Raumplanung  
**Kerstin Pluch**, Örtliche Raumplanung  
**Arthur Schindelegger**, Bodenpolitik und Bodenmanagement  
**Andreas Voigt**, Örtliche Raumplanung

in Zusammenarbeit mit

**Monika Obereigner-Sivec**, Bürgermeisterin von Groß-Enzersdorf  
**Michaela Krämer**, Amtsleiter-Stellvertreterin; Stadt-und Ortsplanung; BürgerInnenbeteiligung

