1.11 Betriebsgebiet Mitterndorf (E11)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme

- Funktionale Aufwertung öffentlicher Verkehrsflächen

1.11.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Südwestlich der Bahntrasse ist eine als „Bauland-Betriebsgebiet“ gewidmete, rd. 8,5 ha große Fläche gelegen. Die Erschließung des Areals erfolgt über die „Betriebsstraße“, die im Bereich der „Brunnwiesengasse“ in die „Gramatneusiedler Straße“ mündet. Ein nicht befestigter, langjährig als landwirtschaftlicher Güterweg genutzter Erschließungsweg führt in Richtung Nordosten und mündet zwischen Mitterndorf und Neumitterndorf in die Landesstraße L4043.

1.11.2 Anlass für die geplante Entwicklungsmaßnahme

Die derzeitige Erschließung des Betriebsgebiets über die „Betriebsstraße“ hat zur Folge, dass nahezu der gesamte betrieblich erzeugte Verkehr durch das Ortszentrum geführt wird. Das Betriebsgebiet wird derzeit nicht zur Gänze widmungsmäßig genutzt. Eine seitens der Gemeinde gewünschte Erhöhung der widmungsmäßigen Nutzung geht daher mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens innerorts einher, was jedoch auch zu einer Erhöhung der durch den motorisierten Individualverkehr verursachten Belastung der Bevölkerung führt.

Um das Betriebsgebiet künftig funktionsgerecht erschließen und den Verkehrsfluss vorausschauend optimieren zu können, erscheint es zweckmäßig bestehende Infrastrukturen zu nutzen und den Güterweg zur zweckentsprechenden Anbindung des Mitterndorfer Betriebsgebiets als öffentliche Verkehrsfläche auszubauen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme auf relevante Umweltschutzgüter wird jedenfalls auch auf den beiliegenden Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung verwiesen.

1.11.3 Erläuterung der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Im Bereich der Grundstücke Nr. 123/2, 126, 127/2, 130, 131, 134, 135/2, 138, 139, 142, 143/2, 147, 148/1, 148/2, 149/3 sowie 283/9, KG Mitterndorf, soll im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa künftig eine „funktionale Aufwertung öffentlicher Verkehrsflächen“ ausgewiesen werden.

1.11.4 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 1.11.4.1: Orthofoto des Bereichs nordöstlich des Betriebsgebiets

Abbildung 1.11.4.2: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (E11)

1.12 Radverbindung (E12)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme

- Schaffung bzw. Sicherung einer Radverbindung

1.12.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Der knapp 1,5 km nordöstlich vom Hauptort entfernte Ortsteil Neumitterndorf ist mit diesem über die Landesstraße L4043 verbunden. Die Straße wird derzeit nicht durch einen Rad- oder Fußweg begleitet, wodurch eine Verbindung mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Fahrrad oder fußläufig) in diesem Bereich nicht verkehrssicher möglich ist. Entlang des nordwestlichen Ufers der Fischa führt ein als landwirtschaftlicher Güterweg genutzter Erschließungsweg von Mitterndorf nach Neumitterndorf.

1.12.2 Anlass für die geplante Entwicklungsmaßnahme

Um künftig eine für Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fahrrad oder fußläufig) sichere Verbindung des Ortsteils Neumitterndorf, in welchem keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bzw. Nahversorgung vorhanden sind, zu ermöglichen, erscheint es als zweckdienlich die Schaffung einer Radverbindung im Örtlichen Entwicklungskonzept festzulegen. Um mit dem Schutzgut Boden sparsam umzugehen, sollen bestehende Infrastrukturen genutzt und der als landwirtschaftlicher Güterweg genutzte Erschließungsweg am nordwestlichen Ufer der Fischa als Radverbindung gesichert und ausgebaut werden.

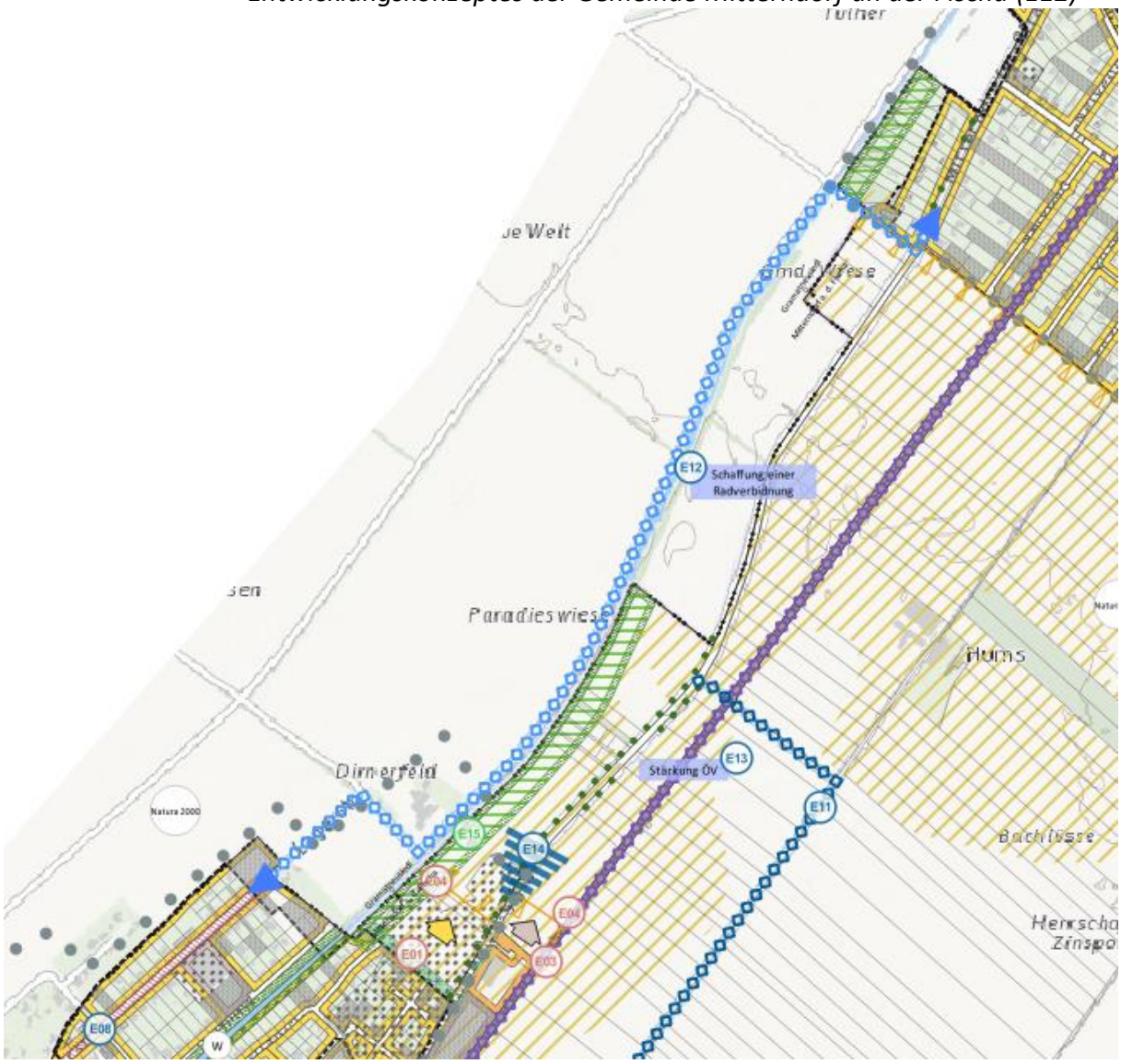
1.12.3 Erläuterung der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Entlang des nordwestlichen Ufers der Fischa zwischen Mitterndorf und Neumitterndorf soll im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa künftig die Maßnahme „Schaffung bzw. Sicherung einer Radverbindung“ ausgewiesen werden.

1.12.4 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 1.12.4.1: Orthofoto des Bereichs entlang der Fischa

Abbildung 1.12.4.2: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (E12)



1.13 Öffentlicher Verkehr - Bahn (E13)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme

- Sicherung bzw. Forcierung des Öffentlichen Verkehrs (Bahn)

1.13.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die Bahntrasse quert das Gemeindegebiet von Mitterndorf von Nordosten nach Südwesten. Die Bahnstrecke wird mehrmals stündlich durch den Güterverkehr frequentiert, für Personenverkehr steht dieser Bahnabschnitt derzeit nicht zur Verfügung. Die Bahnstrecke zweigt nach dem Bahnhof Wampersdorf (in Fahrt Richtung Wien) von der Pottendorfer Linie ab und mündet bei Gramatneusiedl in die Ostbahn ein.

Die Gemeinde wird über zwei Buslinien öffentlich erschlossen und innerhalb der Region verbunden. Die Bushaltestellen sind nicht hochfrequentiert, denn die Buslinien halten maximal sechs Mal werktags.

1.13.2 Anlass für die geplante Entwicklungsmaßnahme

Als ein generelles Leitziel wird gemäß § 1 Abs 2 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen definiert.

Knapp die Hälfte der Treibhausgasemissionen in Österreich gehen dabei derzeit auf den Verkehrssektor zurück.[1]

Die Gemeinde Mitterndorf an der Fischa hat aufgrund ihrer Ein- und Auspendlerzahlen derzeit ein positives Pendlersaldo (Auspendlerüberschuss) und gilt somit als Auspendlergemeinde. Eine überwiegende Zahl der Erwerbstätigen pendelt in die umliegende Region aus. Aufgrund der qualitativ geringwertigen Anbindung der Gemeinde an das öffentliche Verkehrsnetz ist für den hohen Anteil an Auspendlern derzeit überwiegend der motorisierte Individualverkehr das bevorzugte Verkehrsmittel.

Um den Intentionen des Gesetzgebers zur Treibhausgasreduktion und nachhaltigen Mobilität nachzukommen, soll die Forcierung des Öffentlichen Verkehrs als wesentliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt werden.

1.13.3 Erläuterung der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll künftig die Maßnahme „Sicherung bzw. Forcierung des Öffentlichen Verkehrs (Bahn)“ ausgewiesen werden.

[1] vgl. Global 2000: Klimareport, Datenstand 2020, S. 16

1.13.4 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 1.13.4.1: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (E13)

1.14 Maßnahmen zur Verkehrssicherheit (E14)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme

- Erhöhung der Verkehrssicherheit (Temporeduktion motorisierter Individualverkehr)

1.14.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Mitterndorf an der Fischa ist aus siedlungsmorphologischer Sicht tendenziell ein Straßendorf. Der Siedlungskörper weist eine langestreckte Ausdehnung von Nordosten nach Südwesten auf. Die Einfahrtsbereiche an der südwestlichen und nordöstlichen Ortsgrenze sind geradlinig und langgestreckt.

1.14.2 Anlass für die geplante Entwicklungsmaßnahme

Die geradlinigen und langgestreckten Einfahrtsbereiche verleiten üblicherweise zu erhöhten Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs im Bereich der Ortseinfahrten. Die Verkehrssicherheit ist folglich für sämtliche Verkehrsteilnehmer nur unzureichend gegeben. Überdies ist auch im Ortszentrum entlang der Hauptstraße teils mit erhöhten Geschwindigkeiten des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen.

Um die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer in den genannten Bereichen zu erhöhen, sollen künftig Maßnahmen zur Temporeduktion für den motorisierten Individualverkehr umgesetzt werden.

1.14.3 Erläuterung der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Im Bereich der südwestlichen und nordöstlichen Ortseinfahrt sowie entlang der Hauptstraße soll im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa künftig die Maßnahme „Erhöhung der Verkehrssicherheit (Temporeduktion des motorisierten Individualverkehrs)“ ausgewiesen werden.

1.14.4 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 1.14.4.1: Orthofoto des Einfahrtsbereiches der nordöstlichen Ortsgrenze

Abbildung 1.14.4.2: Orthofoto des Einfahrtsbereiches der südwestliche Ortsgrenze

Abbildung 1.14.4.3: Orthofoto der Hauptstraße

Abbildung 1.14.4.4: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa an der nordöstlichen Ortsgrenze (E14)

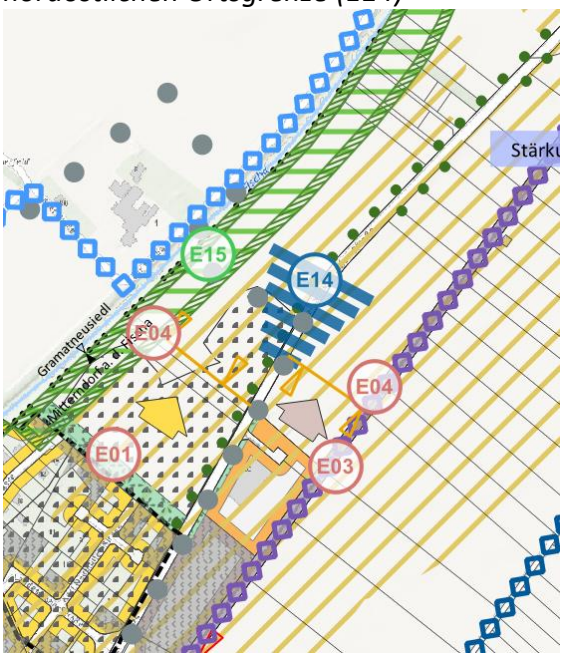


Abbildung 1.14.4.5: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa an der südwestlichen Ortsgrenze (E14)

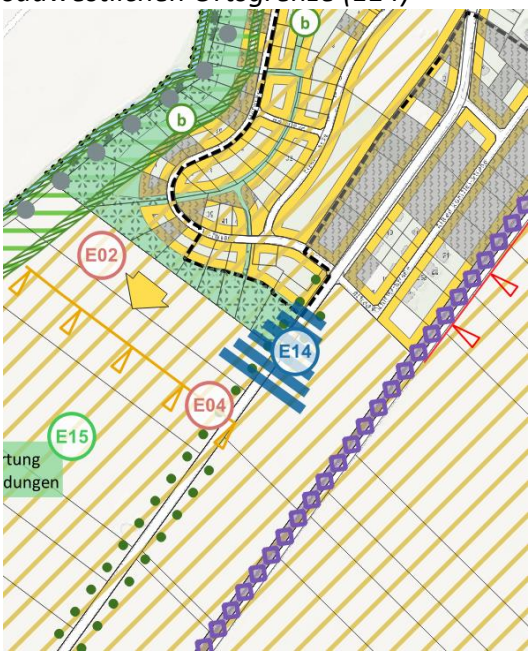


Abbildung 1.14.4.6: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa entlang der Hauptstraße (E14)

1.15 Fließgewässer Fischa (E15)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme

- Sicherung und Aufwertung bestehender Grünverbindungen

1.15.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das dominierende Fließgewässer im Gemeindegebiet von Mitterndorf stellt die Fischa dar. Sie quert das Gemeindegebiet von Südwesten nach Nordosten. Die Fischa wird entlang der Uferbereiche überdies von Auenlandschaften begleitet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ sieht eine „regionale Grünzone“ gemäß § 5 Abs 2 außerhalb des Siedlungsgebiets entlang der Fischa vor.

Innerorts sind die an das Gewässer unmittelbar angrenzenden Flächen überwiegend als „Grünland-Grüngürtel-Uferbegrünung“ gewidmet bzw. sind gemäß Waldentwicklungsplan für den politischen Bezirk Baden Waldflächen („Schutzfunktion“) ausgewiesen.

1.15.2 Anlass für die geplante Entwicklungsmaßnahme

Als ein generelles Leitziel wird gemäß § 1 Abs 2 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz die Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete definiert.

Die Uferbereiche der Fischa übernehmen wichtige Funktionen der Grünraumvernetzung, der Erholung, des Naturraumes und der Ökologie und sind überdies landschaftsbild- und ortsbildprägend.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm „Südliches Wiener Umland“ weisen „regionale Grünzonen“ eine raumgliedernde und siedlungstrennende Funktion auf bzw. dienen der Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope.

Um die wertvollen Funktionen der Auenlandschaft entlang des Fließgewässers der Fischa auch künftig sichern zu können, soll die bestehende uferbegleitende Auenlandschaft außerhalb (im Bereich der „regionalen Grünzone“) sowie innerhalb des Siedlungsgebiets als Maßnahmenbereich zur „Sicherung und Aufwertung bestehender Grünverbindungen“ festgelegt werden.

1.15.3 Erläuterung der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Im Bereich der Fischa soll im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa künftig die Maßnahme „Sicherung und Aufwertung bestehender Grünverbindungen“ ausgewiesen werden.

1.15.4 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 1.15.4.1: Orthofoto des Gemeindegebiets Mitterndorf an der Fischa mit Kennzeichnung der Fischa

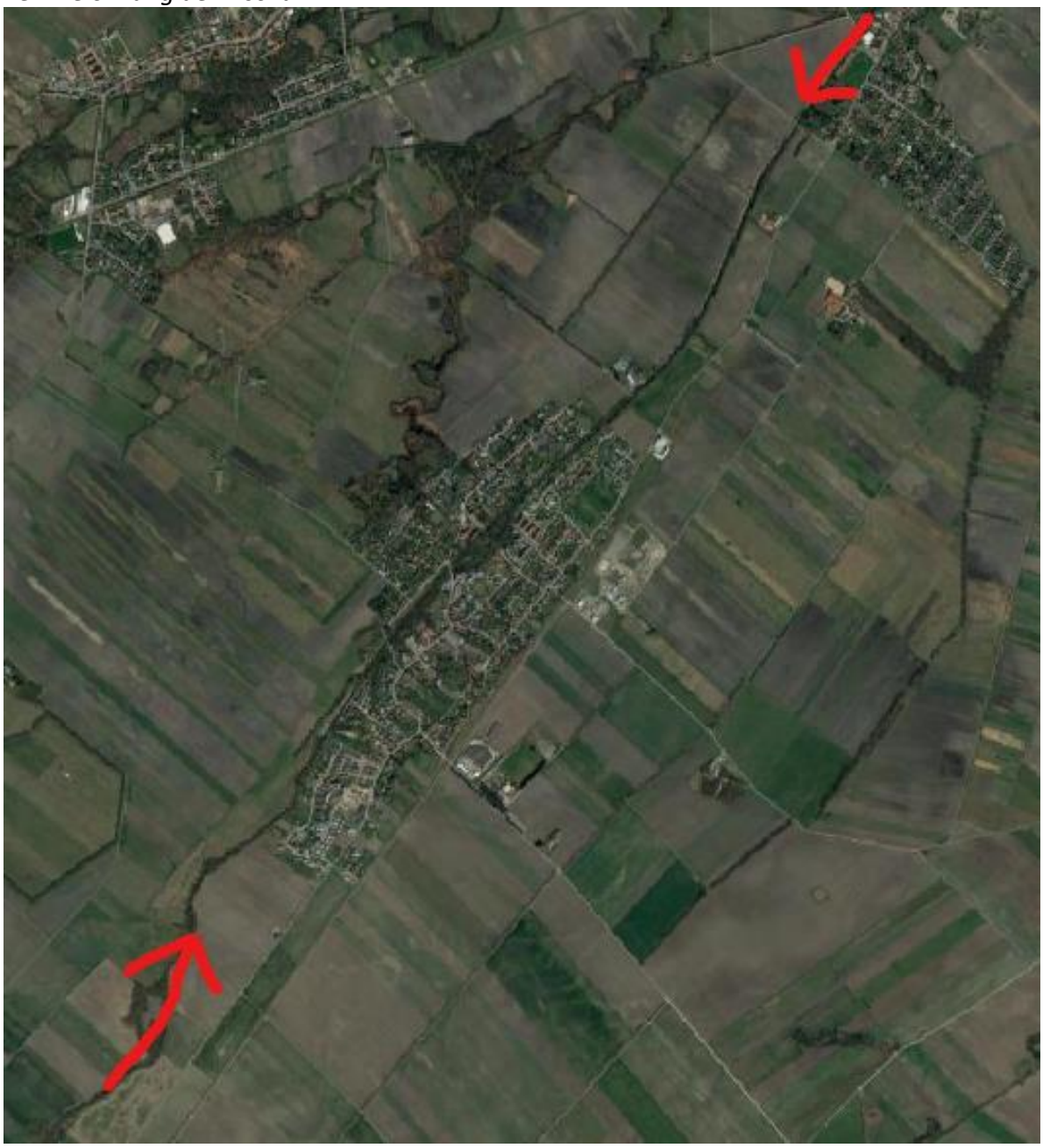


Abbildung 1.15.4.2: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa – südwestliches Gemeindegebiet (E15)

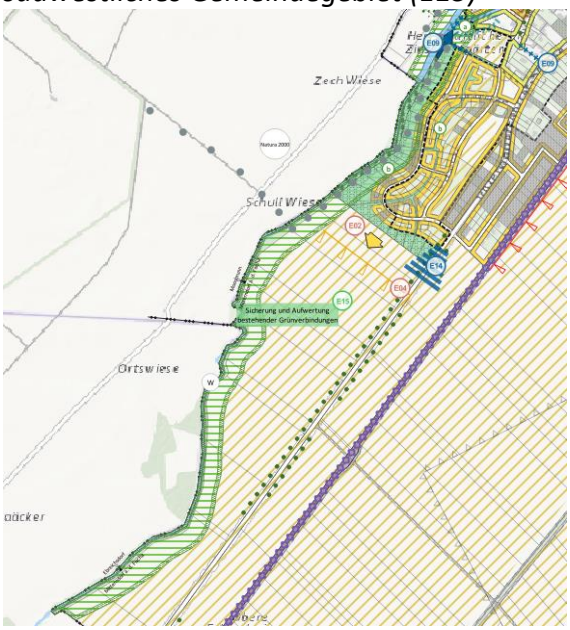


Abbildung 1.15.4.3: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa - Zentrum (E15)

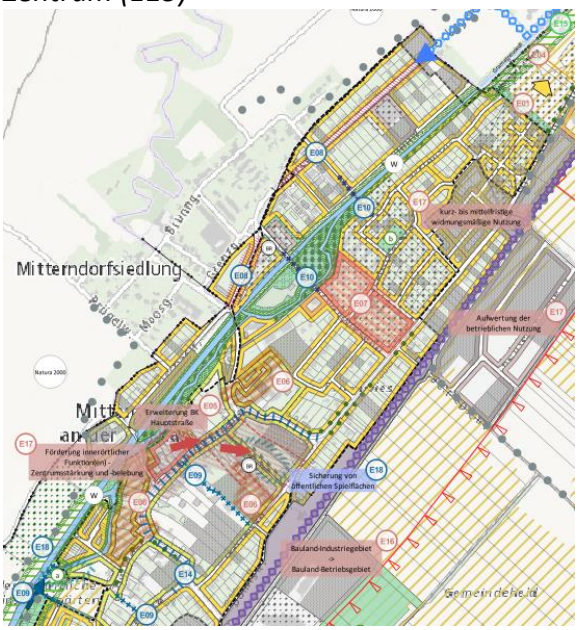
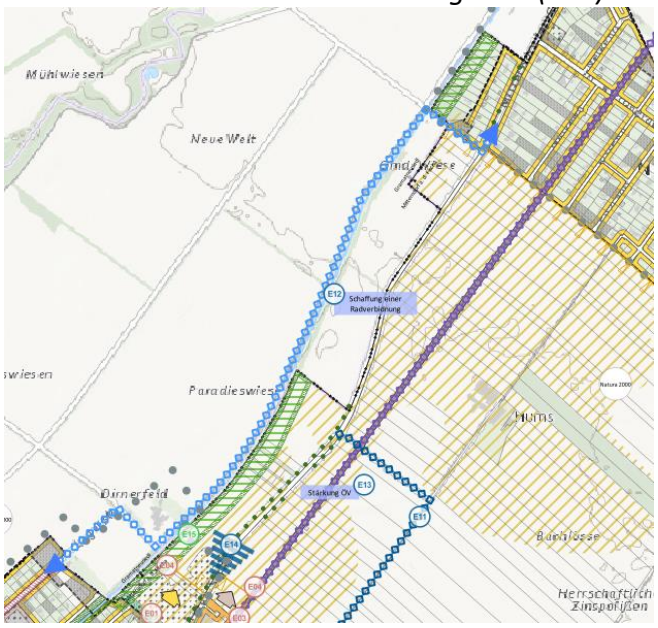


Abbildung 1.15.4.4: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa – nordöstliches Gemeindegebiet (E15)



1.16 Industriegebiet Friedhofstraße (E16)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme

- Neuausrichtung des „Bauland-Industriegebiets“ hin zu „Bauland-Betriebsgebiet“

1.16.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Südwestlich der Bahntrasse und nördlich des Gemeindebauhofes ist eine als „Bauland-Industriegebiet“ gewidmete, etwa 5,3 ha große Fläche gelegen. Die Fläche ist lediglich zu etwa 46% baulich genutzt, der übrige Bereich wird derzeit nicht widmungsgemäß genutzt. Das südlich gelegene Grundstück wird für ein Logistikzentrum eines Unternehmens des Spezialtiefbaus genutzt. Auf dem nördlichen Grundstück befindet sich auf einem flächenmäßig kleinen Bereich eine Lagerhalle, die übrige Fläche ist derzeit ungenutzt.

Südöstlich wird das „Bauland-Industriegebiet“ von gewidmeten „Grünland-Sportstätten“, westlich von „Verkehrsfläche öffentlich“ und nordöstlich von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ begrenzt.

1.16.2 Anlass für die geplante Entwicklungsmaßnahme

Industriegebiete sind gemäß § 16 Abs 1 Z 4 NÖ Raumordnungsgesetz für betriebliche Bauwerke bestimmt, die aufgrund ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungen zulässig sind.

Im Vergleich dazu sind Betriebsgebiete gemäß § 16 Abs 1 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen.

Da die betroffenen Grundstücke derzeit und auch künftig nicht von übermäßig emittierenden Betrieben genutzt werden, die Nutzung der Grundstücke aufgrund ihrer Erscheinungsform und ihrer Auswirkungen auf die Umgebung nicht im Widerspruch zu § 16 Abs 1 Z 3 gesehen werden und die Ansiedelung von übermäßig emittierenden Betrieben in der Gemeinde der derzeitigen Siedlungs- und Betriebsstruktur widersprechen würde, soll eine Entwicklung der gewidmeten Industriegebiete hin zu „Bauland-Betriebsgebiet“ forciert werden.

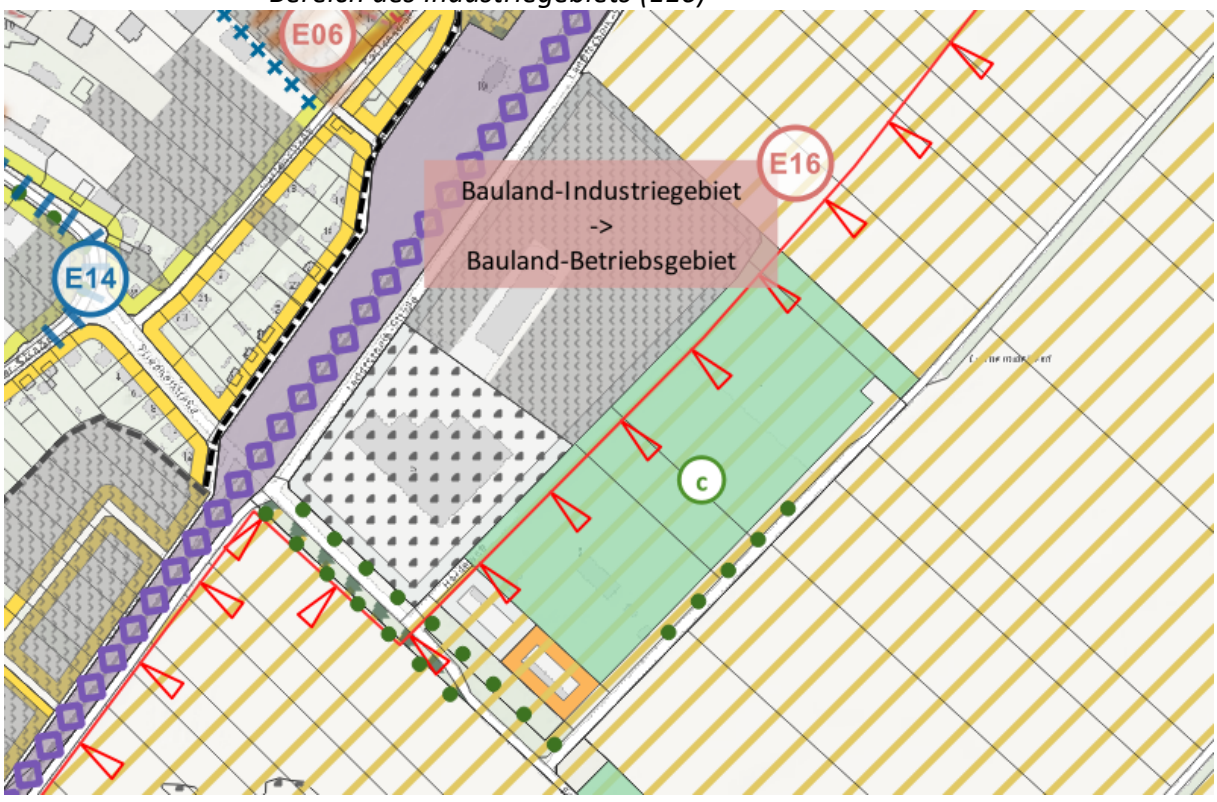
1.16.3 Erläuterung der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Im Bereich der Gst. Nr. 284/311 sowie 284/314, KG Mitterndorf, soll im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa künftig eine Neuausrichtung von „Bauland-Industriegebiet“ hin zu „Bauland-Betriebsgebiet“ ausgewiesen werden.

1.16.4 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 1.16.4.1: Orthofoto des Industriegebiets

Abbildung 1.16.4.2: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa im Bereich des Industriegebiets (E16)



1.17 Aufwertung bestehender Strukturen in diversen Bereichen (E17)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme

- Aufwertung bestehender Strukturen

1.17.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Südwestlich der Bahntrasse ist eine als „Bauland-Betriebsgebiet“ gewidmete etwa 8,5 ha große Fläche gelegen. Das Areal ist derzeit lediglich in einem Teilbereich baulich genutzt. Überwiegend wird es zur Lagerung von Waren und zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

In der Siedlung „Kastnerwiese“ zwischen „Gramatneusiedler Straße“ und „Trentino Straße“ befindet sich eine etwa 2 ha große laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als „Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone“ gewidmete Fläche.

Im Ortszentrum entlang der Hauptstraße sind das Gemeindeamt, die Kirche, die Volksschule, der Kultursaal, ein Lebensmittelgeschäft des täglichen und mittelfristigen Bedarfs und ein gastronomischer Betrieb situiert.

1.17.2 Anlass für die geplante Entwicklungsmaßnahme

Als ein besonderes Leitziel für die örtliche Raumplanung wird gemäß § 1 Abs 2 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz das Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten definiert und gemäß § 14 Abs 2 NÖ Raumordnungsgesetz ist bei der Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen.

Die Aufschließungszone in der „Kastnerwiese“ stellt eine großflächige Baulandreserve inmitten des geschlossenen Siedlungsgebiets von Mitterndorf dar, wodurch aus raumordnungsfachlicher Sicht, um eine flächensparende und verdichtete Siedlungsstruktur gewährleisten zu können, eine widmungsmäßige Nutzung forciert werden sollte.

Als ein weiteres besonderes Leitziel für die örtliche Raumplanung wird gemäß § 1 Abs 2 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz die Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten definiert.

Der zentrale Bereich der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa beschränkt sich derzeit auf den Bereich um das Gemeindeamt und den Kultursaal an der Adresse Hauptstraße 21. Da sich im Nordosten in unmittelbarer Nähe zum Gemeindeamt die Volksschule und ein Lebensmittelgeschäft des täglichen und mittelfristigen Bedarfs befinden, kann dieser erweiterte Bereich ebenso als funktionaler Mittelpunkt angesehen werden. Um den Intentionen des Gesetzgebers nachzukommen, erscheint es insbesondere im Hinblick auf das Ziel der Stärkung der Ortskerne zweckdienlich das Areal entlang der Hauptstraße als

Maßnahmenbereich „Förderung innerörtlicher Funktion(en) – Zentrumsstärkung und -belebung“ festzulegen.

Weiters wird als besonderes Leitziel der örtlichen Raumplanung gemäß § 1 Abs 2 Z 3 – NÖ Raumordnungsgesetz die Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben definiert.

Das Betriebsgebiet südöstlich der Bahntrasse eignet sich als Standort für Betriebe unter anderem aus dem Grund, als dass im Nahbereich keine störungs- und lärmsensiblen Nutzungen situiert und somit ausreichend Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen (z.B. Wohnbauland, Erholungsgebieten, Erholungseinrichtungen) sichergestellt sind. Derzeit wird der Standort überwiegend zur Lagerung und zum Abstellen von Waren und Kraftfahrzeugen genutzt, eine der Lagegunst nur wenig entsprechende qualitative Nutzung. Um den bestehenden Standort zu sichern und eine höherwertige widmungsmäßige Nutzung zu erzielen, soll künftig ein Maßnahmenbereich zur „Aufwertung der betrieblichen Nutzung“ festgelegt werden.

1.17.3 Erläuterung der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Im Bereich des „Bauland-Betriebsgebiets“ in der Betriebsstraße (Maßnahme „Aufwertung der betrieblichen Nutzung“), im Ortszentrum entlang der „Hauptstraße“ (Maßnahme „Förderung innerörtlicher Funktion(en) – Zentrumsstärkung und -belebung“) und im Bereich der „Kastnerwiese“ (Maßnahme „kurz- bis mittelfristige widmungsmäßige Nutzung“) soll im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa künftig die Maßnahme „Aufwertung bestehender Strukturen“ ausgewiesen werden.

1.17.4 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 1.17.4.1: Orthofoto des Betriebsgebiets

Abbildung 1.17.4.2: Orthofoto des Wohngebiets in der „Kastnerwiese“

Abbildung 1.17.4.3: Orthofoto des Mitterndorfer Zentrums

Abbildung 1.17.4.4: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa im Bereich des Betriebsgebiets (E17)

Abbildung 1.17.4.5: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa im Bereich der „Kastnerwiese“ (E17)

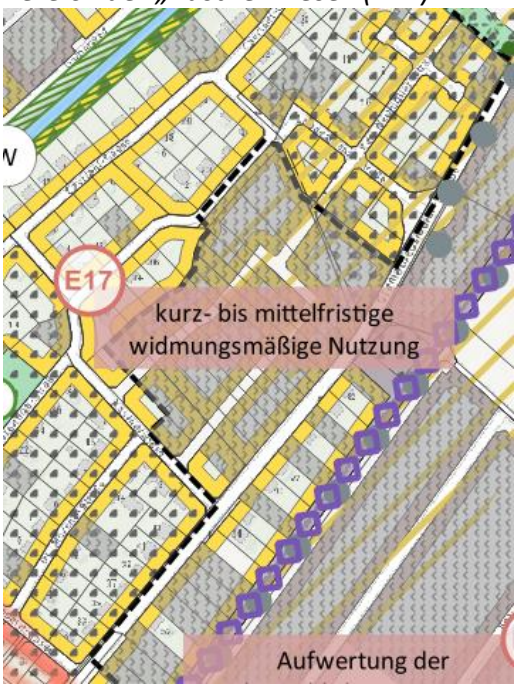
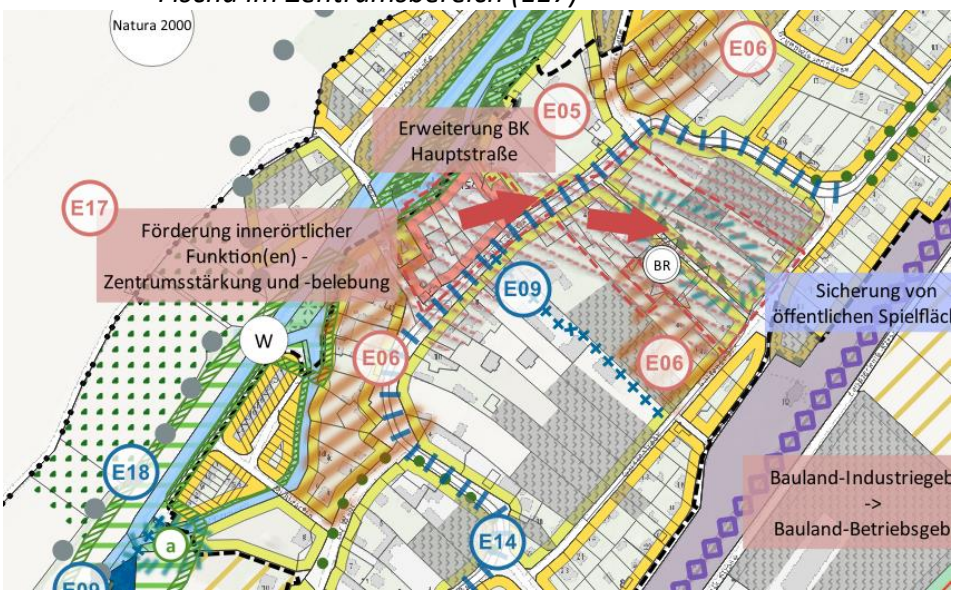


Abbildung 1.17.4.6: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa im Zentrumsbereich (E17)



1.18 Öffentliche Spielflächen in diversen Bereichen (E18)

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahme

- Sicherung von öffentlichen Spielflächen

1.18.1 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die Gemeinde Mitterndorf an der Fischa verfügt derzeit über drei öffentliche Spielflächen – am südöstlichen Ortsrand von Neumittendorf, im Ortszentrum nordwestlich des Landeskindergartens sowie südwestlich des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr gelegen. Der Spielplatz im Ortszentrum befindet sich gemäß aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan im gewidmeten „Bauland-Agrargebiet“, die beiden anderen sind als „Grünland-Spielplätze“ gewidmet.

1.18.2 Anlass für die geplante Entwicklungsmaßnahme

Als ein besonderes Leitziel für die örtlichen Raumplanung wird gemäß § 1 Abs 2 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz die Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene definiert.

Im Hinblick auf eine Sicherung der Flächen als öffentliche Spielplätze, welche im absoluten öffentlichen Interesse gelegen ist, und um der Intention des Gesetzgebers nachzukommen, soll eine entsprechende Sicherung dieser Flächen auch innerhalb des Örtlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa verankert werden.

1.18.3 Erläuterung der geplanten Entwicklungsmaßnahme

Im Bereich der Gst. Nr. 19/3, 195/1, 195/119 sowie 359/5, KG Mitterndorf, sollen im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa künftig Maßnahmen zur „Sicherung öffentlicher Spielflächen“ ausgewiesen werden.

1.18.4 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 1.18.4.1: Orthofoto der öffentlichen Spielfläche im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr

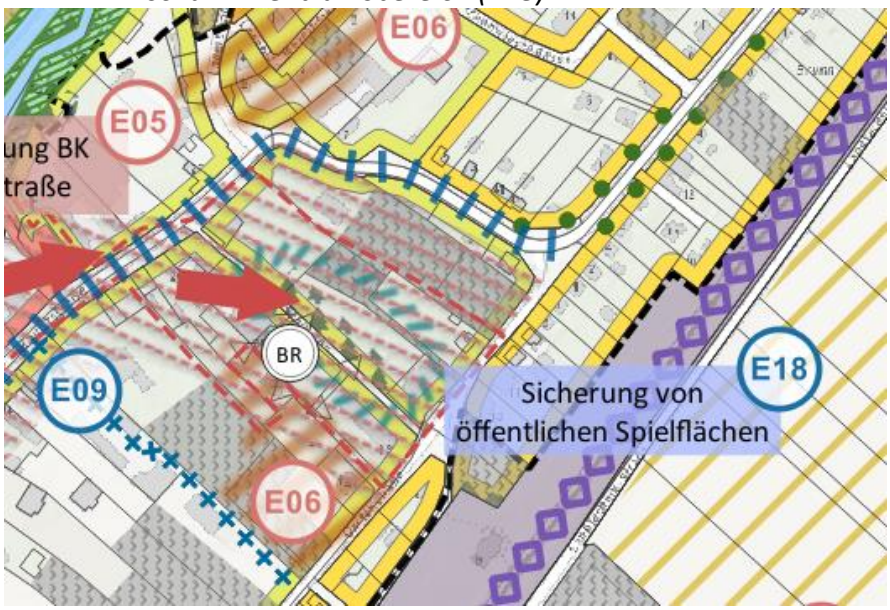
Abbildung 1.18.4.2: Orthofoto der öffentlichen Spielfläche in Neumitterndorf

Abbildung 1.18.4.3: Orthofoto der öffentlichen Spielfläche im Ortszentrum

Abbildung 1.18.4.4: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr (E18)

Abbildung 1.18.4.5: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa in Neumitterndorf (E18)

Abbildung 1.18.4.6: Übersicht über die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa im Zentrumsbereich (E18)



2. Abänderung des Flächenwidmungsplanes

2.1 Freiwillige Feuerwehr (F01)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Grundstücke (bzw. -teile) der Nr. 359/5 und 781/4

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderung

- Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr“

2.1.1 Auflistung der vorgesehenen Änderung nach Grundstücken

- Gst. Nr. 359/5 (T) und 781/4, KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr“

2.1.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Südwestlich des Ortszentrums befindet sich an der Adresse „Zur Wehr 8“ das Gebäude der Mitterndorfer „Freiwilligen Feuerwehr“. Die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke Nr. 359/5 und 781/1, KG Mitterndorf, auf denen das Gebäude situiert ist, sind laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmet. Das südlich angrenzende Grundstück ist als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ und das westlich angrenzende Grundstück als „Grünland-Spielplätze“ gewidmet. Im Nordwesten wird die betroffene Fläche von der Fischa („Grünland-Wasserflächen“) und im Nordosten und Osten von „Verkehrsfläche öffentlich“ begrenzt.

2.1.3 Änderungsanlass

Hinsichtlich einer Widmungssituation, die die tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten weitestgehend berücksichtigt, und der Sicherung des Standortes für die Sondernutzung der Feuerwehr soll der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa daher insofern abgeändert werden, als dass das „Bauland-Agrargebiet“ künftig in „Bauland-Sondergebiet“ mit der Funktionsbezeichnung „Feuerwehr“ umgewidmet wird.

2.1.4 Erläuterung der geplanten Änderung

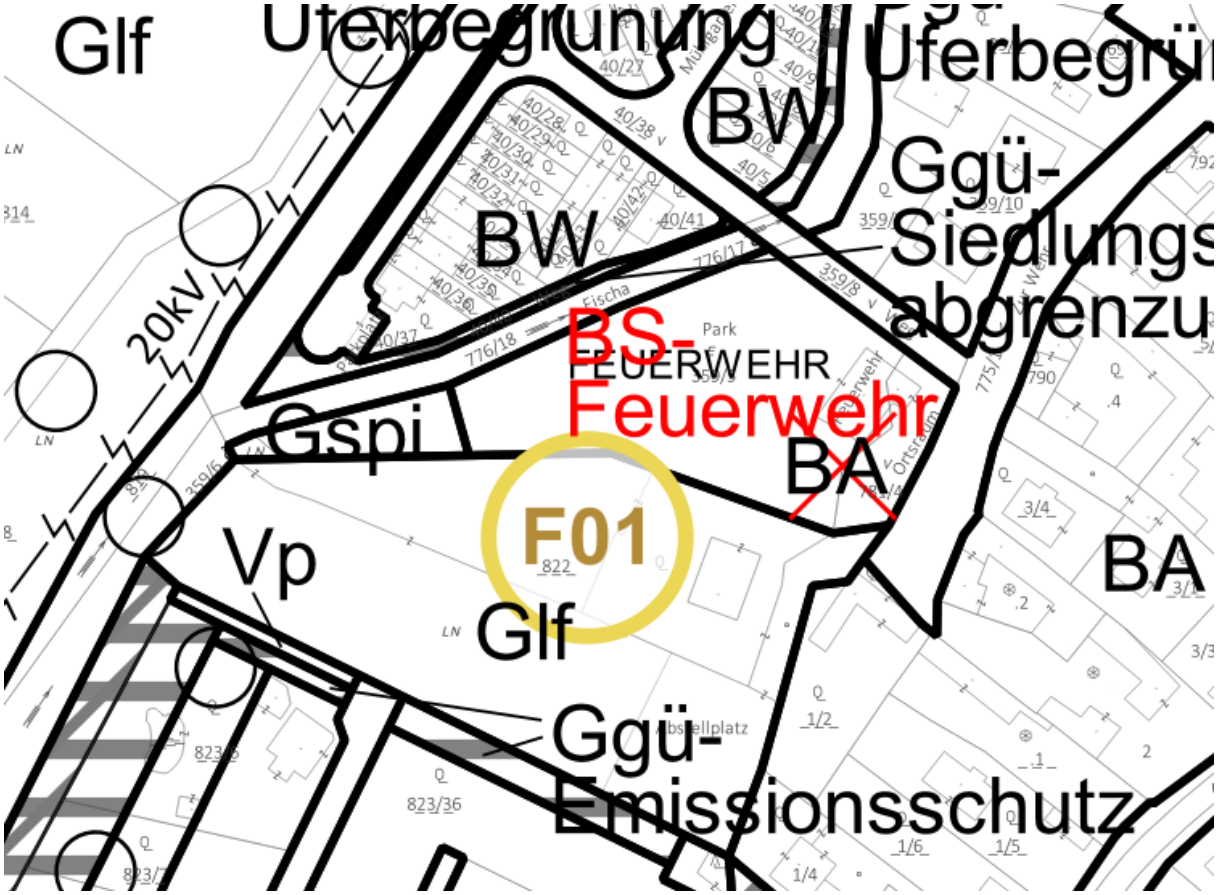
Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass das Grundstück Nr. 781/4, KG Mitterndorf und Teile des Grundstücks Nr. 359/5, KG Mitterndorf, von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr“ (rd. 5.316 m²) umgewidmet werden.

2.1.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.1.5.1: Bestehendes Gebäude „Freiwillige Feuerwehr“ Zur Wehr 8

Abbildung 2.1.5.2: Orthofoto des Bereiches der „Freiwilligen Feuerwehr“

Abbildung 2.1.5.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F01)



2.2 Hauptstraße zwischen „Zur Wehr“ und Sportplatzstraße (F02)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Grundstücke (bzw. -teile) der Nr. .33/1, .33/2, .36, .69, .77, 35/3, 36/1, 36/2, 36/3, 37, 39/1, 39/2, 39/3, 359/7, 359/10 und 776/15

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“

2.2.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. .33/1, .33/2, .36, .69, .77, 35/3 (T), 36/1 (T), 36/2 (T), 36/3, 37 (T), 39/1, 39/2, 39/3, 359/7, 359/10 und 776/15 (T), KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“

2.2.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Südwestlich des Ortszentrums befinden sich entlang der Hauptstraße – an der westlichen Straßenseite – zwischen dem Straßenzug „Zur Wehr“ und der Sportplatzstraße die oben aufgelisteten Grundstücke, die laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan innerhalb des gewidmeten „Bauland-Agrargebiet“ situiert sind. Die Grundstücke Nr. .77 und 35/3 grenzen an gewidmetes „Bauland-Kerngebiet“, die übrigen Grundstücke werden von „Verkehrsfläche öffentlich“ und im Westen von der Fischa begrenzt.

2.2.3 Änderungsanlass

Angesichts der Tatsache, dass die ehemals landwirtschaftlich geprägten Flächen mittlerweile überwiegenden Wohnnutzungen im Bereich der o.a. Grundstücke gewidmet sind, sollen diese Bereiche künftig der Nutzung entsprechend als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet werden.

2.2.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

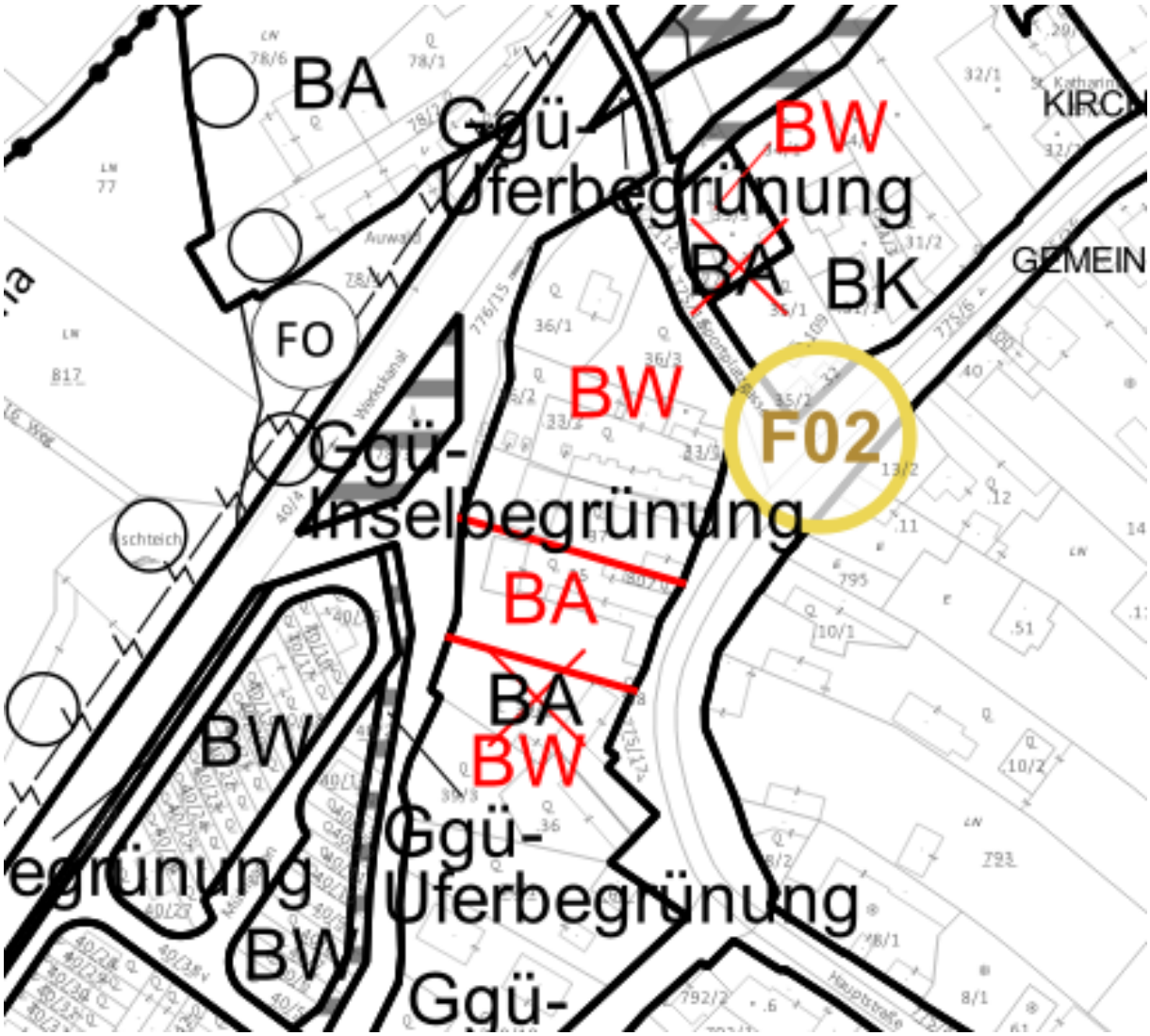
Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Grundstücke Nr. .33/1, .33/2, .36, .69, .77, 36/3, 39/1, 39/2, 39/3 und 359/10, KG Mitterndorf, und Teile der Grundstücke Nr. 35/3, 36/1, 36/2, 37 und 776/15, KG Mitterndorf, von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“ (insgesamt rd. 13.578 m²) umgewidmet werden.

2.2.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.2.5.1: Hauptstraße Blick Richtung Südwesten

Abbildung 2.2.5.2: Orthofoto des Bereiches südwestlich des Ortszentrums

Abbildung 2.2.5.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F02)



2.3 Brunnwiesengasse (F03)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Grundstücke der Nr. 81/122, 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/4, 1116/5, 1116/6, 1116/7, 1116/8, 1116/9, 1116/10, 1116/11, 1116/12, 1116/13, 1116/14, 1116/15, 1116/16, 1116/17, 1116/18, 1116/19, 1116/20, 1116/21 und 1116/22

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“

2.3.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 81/122, 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/4, 1116/5, 1116/6, 1116/7, 1116/8, 1116/9, 1116/10, 1116/11, 1116/12, 1116/13, 1116/14, 1116/15, 1116/16, 1116/17, 1116/18, 1116/19, 1116/20, 1116/21 und 1116/22, KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“

2.3.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Die oben aufgelisteten Grundstücke befinden sich zwischen der Brunnwiesengasse und der Schöngraberngasse. Der Bereich südöstlich der Trentinostraße (Gst. Nr. 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/4, 1116/5, 1116/6, 1116/7, 1116/8, 1116/9, 1116/10, 1116/11, 1116/12, 1116/13, 1116/14, 1116/15, 1116/16, 1116/17, 1116/18, 1116/19, 1116/20, 1116/21 und 1116/22, KG Mitterndorf) ist mit Einfamilienhäusern, das Grundstück Nr. 81/122 nordwestlich der Trentinostraße mit einer Wohnhausanlage bebaut. Die Grundstücke sind derzeit als „Bauland-Kerngebiet“, die umgebenden Baulandflächen als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet.

2.3.3 Änderungsanlass

Innerhalb des „Bauland-Kerngebiets“ sind gemäß §16 Abs 1 Z 2 NÖ Raumordnungsgesetz neben Gebäuden, die für Wohnzwecke genutzt werden, auch öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie Betriebe unter festgelegten Voraussetzungen zulässig.

Angesichts ausschließlich bestehender Wohnnutzungen im o. a. Bereich entlang der Brunnwiesengasse und vor dem Hintergrund, dass das Ortszentrum im Bereich der Hauptstraße als Träger zentraler Funktionen künftig gesichert und gestärkt werden soll (E05), erscheint es zweckmäßig die betroffenen Bereiche künftig in das umgebende „Bauland-Wohngebiet“ einzubeziehen.

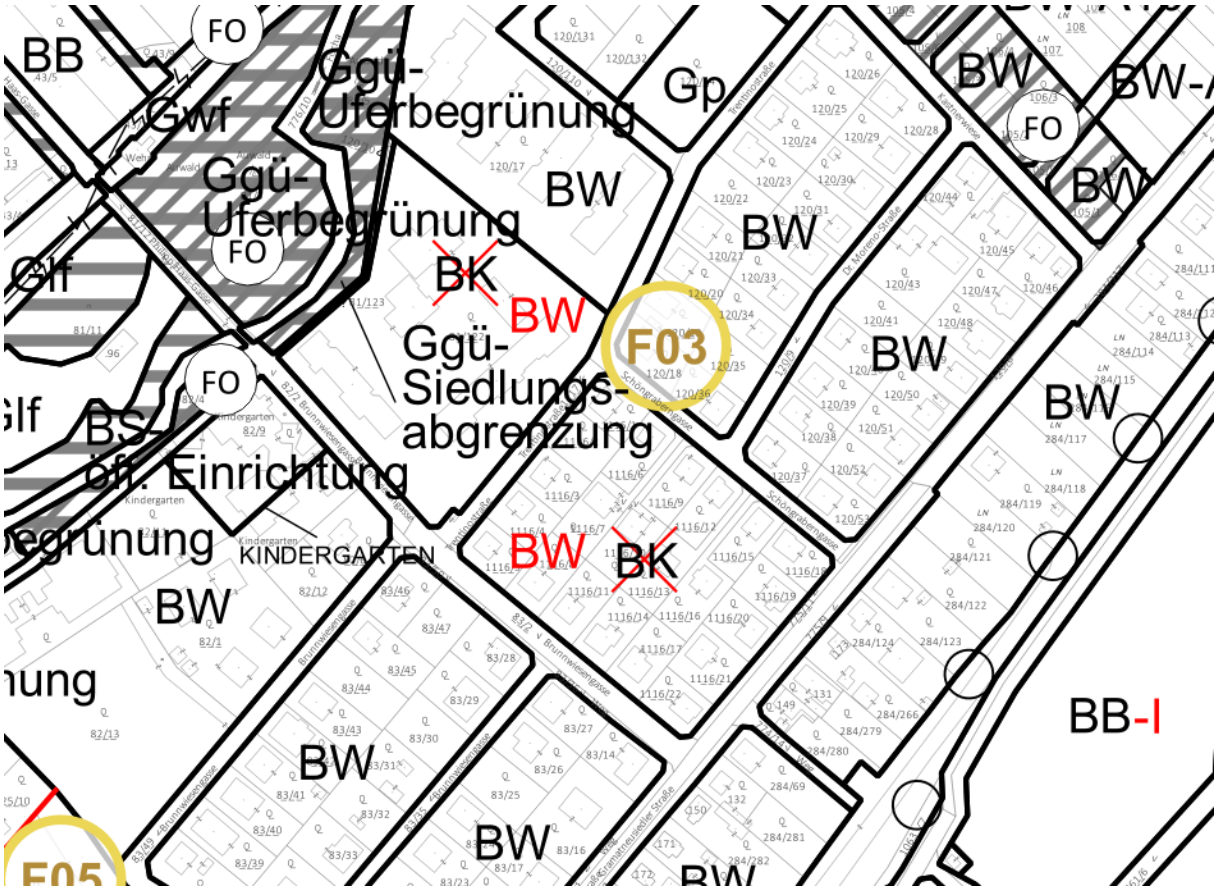
2.3.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Grundstücke Nr. 81/122, 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/4, 1116/5, 1116/6, 1116/7, 1116/8, 1116/9, 1116/10, 1116/11, 1116/12, 1116/13, 1116/14, 1116/15, 1116/16, 1116/17, 1116/18, 1116/19, 1116/20, 1116/21 und 1116/22, KG Mitterndorf, von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“ (insgesamt rd. 22.823 m²) umgewidmet werden.

2.3.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.3.5.1: Orthofoto des Bereiches nordöstlich der Brunnwiesengasse

Abbildung 2.3.5.2: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F03)



2.4 Zentrum - Hauptstraße (F04)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Grundstücke (bzw. -teile) der Nr. .16/1, .16/2, .41, .116, .117, 15/1, 15/2, 15/3, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/5, 17/6, 18/1, 18/2, 18/3, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 798 und 808

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“
- Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Kerngebiet“
- Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ mit dem Zusatz „höchstzulässige Geschoßflächenzahl 1,5“
- Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Grünland-Spielplätze“

2.4.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. .41 (T), .116, .117, 19/1, 19/2, 19/4 (T), 19/5, 19/6 (T) und 808 (T), KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Kerngebiet“
- Gst. Nr. .16/1, .16/2, 17/1, 17/2, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3 und 798, KG Mitterndorf, Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung“ mit dem Zusatz „höchstzulässige Geschoßflächenzahl 1,5“
- Gst. Nr. 15/1, 15/2, 15/3, 17/3, 17/5 und 17/6, KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“
- Gst. Nr. 19/3, KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Grünland-Spielplätze“

2.4.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Im Ortszentrum von Mitterndorf an der Fischa verläuft in Ost-West-Richtung die Hauptstraße. Die daran angrenzenden Baulandbereiche sind mit Ausnahme der nordwestlich gelegenen Flächen (zwischen Sportplatzstraße bis einschließlich katholischer Kirche), die als „Bauland-Kerngebiet“ gewidmet sind, gemäß aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmet. Nordöstlich des Schulweges befinden sich im „Bauland-Agrargebiet“ ein Spielplatz, ein niederösterreichischer Landeskindergarten und ein Lebensmittelgeschäft des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, südwestlich des Schulweges ist die Volksschule situiert.

2.4.3 Änderungsanlass

Als ein besonderes Ziel der örtlichen Raumplanung wird gemäß § 1 Abs 2 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz die Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhalt und Ausbau unter anderem einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung), der Bedeutung als zentraler Handels- und

Dienstleistungsstandort sowie als Schwerpunkt für Kultur- und Veranstaltungseinrichtungen definiert.

Das Gemeindeamt, die Kirche, ein Landeskindergarten, die Volksschule, der Kultursaal, ein gastronomischer Betrieb und ein Lebensmittelgeschäft des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind wesentliche zentrale Einrichtungen in der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa, die entlang der Hauptstraße zwischen Sportplatzstraße und Lagerstraße räumlich situiert sind.

Mit Beschluss der NÖ Landesregierung vom 22. Oktober 2020 wurde das NÖ Raumordnungsgesetz dahingehend novelliert, als dass nunmehr im „klassischen" Bauland-Kerngebiet (Bezeichnung BK) die Geschoßflächenzahl nicht mehr als 1,0 erreichen darf. Für Planungsbereiche mit einer Geschoßflächenzahl von über 1,0 hat der Gesetzgeber die neuen Widmungsarten „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung" und „Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung" eingeführt.

§16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014 definiert nunmehr: *Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§4 Z17 NÖ BO2014, LGBl. Nr.1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen*

§16 Abs. 1 Z 9 NÖ ROG 2014 definiert weiters: *Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§4 Z17 NÖ BO2014, LGBl. Nr.1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein*

Als Übergangsbestimmung sieht § 53 Abs 15 NÖ ROG 2014 vor, dass *Bauverfahren, die am 22.Oktober 2020 bereits anhängig waren*, (…) *durch §16 Abs.1 Z1, 2, 8 und 9 in der Fassung LGBl. Nr.97/2020, nicht berührt* werden.

Um den Intentionen des Gesetzgebers zur Sicherung und Entwicklung von Ortszentren nachzukommen, sollen die Grundstücke nordöstlich des Schulwegs auf denen sich derzeit das Lebensmittelgeschäft und der Landeskindergarten befinden (Gst. Nr. .41, .116, .117, 19/1, 19/2, 19/4, 19/5, 19/6 und 808, KG Mitterndorf) künftig als „Bauland-Kerngebiet" gewidmet werden. Um eine nachhaltige Entwicklung des Baulandes hinsichtlich qualitätsvoller Verdichtung und Innenentwicklung im Bereich des Ortszentrums zu forcieren, erscheint es weiters zweckdienlich die Grundstücke südwestlich des Schulwegs auf denen sich derzeit ein Geschoßwohnbau, das Verwaltungsgebäude des Gemeindeverbandes für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebungen des Bezirks Baden (GVA Baden) und die Schule befinden (Grundstücke Nr. 16/1, .16/2, 17/1, 17/2, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3 und 798, KG Mitterndorf) und teilweise aktuell eine bestehende Geschoßflächenzahl von über 1 aufweisen, künftig als „Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung" mit dem Zusatz „höchstzulässige Geschoßflächenzahl 1,5" auszuweisen.

Angesichts bereits bestehender, überwiegender Wohnnutzung im Bereich der Grundstücke Nr. 15/1, 15/2, 15/3, 17/3, 17/5 und 17/6, KG Mitterndorf, sollen diese künftig als „Bauland-Wohngebiet" gewidmet werden.

Letztlich ist als ein besonderes Leitziel für die örtliche Raumplanung gemäß § 1 Abs 2 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz die Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene vom Landesgesetzgeber definiert.

Im Hinblick auf eine auch künftige Nutzung der Fläche (Gst. Nr. 19/3, KG Mitterndorf) als öffentlicher Spielplatz, welche im absoluten öffentlichen Interesse gelegen ist, soll eine entsprechende Sicherung dieser Fläche auch innerhalb des Flächenwidmungsplans berücksichtigt werden.

2.4.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Grundstücke Nr. .116, .117, 19/1, 19/2 und 19/5, KG Mitterndorf, und Teile der Grundstücke Nr. .41, 19/4, 19/6 und 808, KG Mitterndorf, von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Kerngebiet“ (rd. 7.852 m²), die Grundstücke Nr. .16/1, .16/2, 17/1, 17/2, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3 und 798, KG Mitterndorf, von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Kerngebiet“ mit dem Zusatz „höchstzulässige Geschoßflächenzahl 1,5“ (rd. 9.098 m²), die Grundstücke Nr. 15/1, 15/2, 15/3, 17/3, 17/5 und 176 von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“ (rd. 6.217 m²) und das Grundstück Nr. 19/3 von „Bauland-Agrargebiet“ in „Grünland-Spielplätze“ (rd. 2.719 m²) umgewidmet werden.

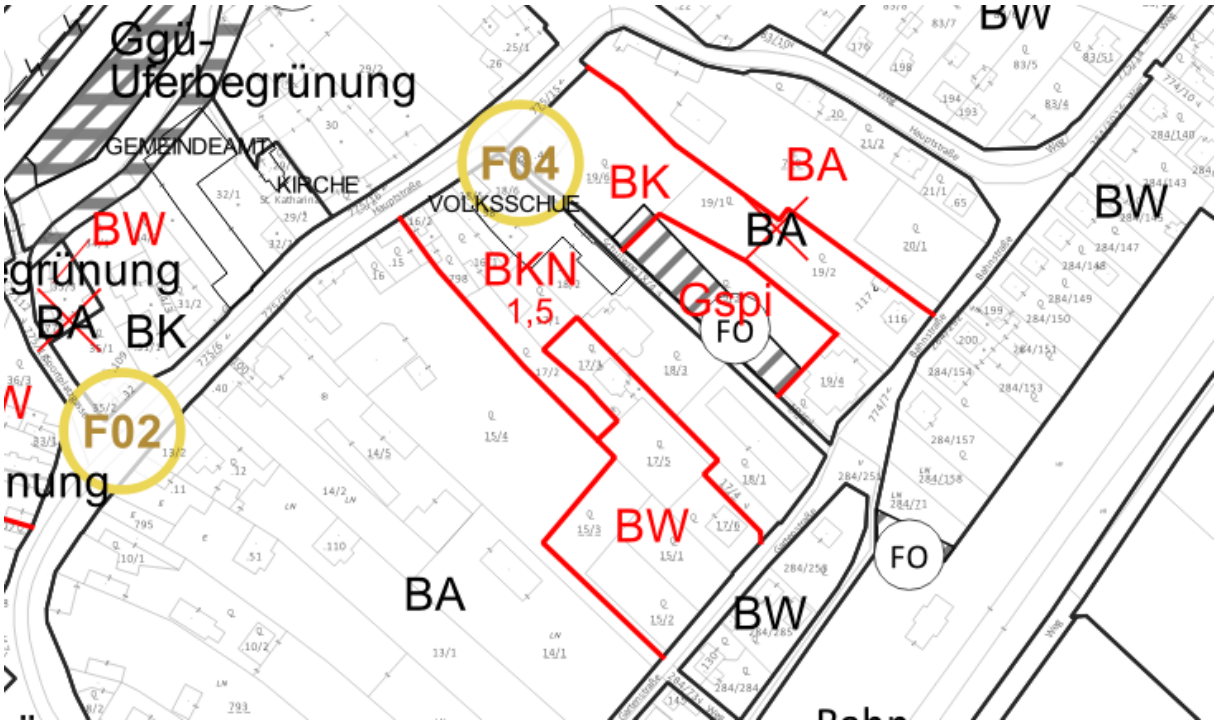
2.4.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.4.5.1: Spielplatz nordöstlich des Schulweges

Abbildung 2.4.5.2: Kreuzung Hauptstraße – Lagerstraße Blick Richtung Südwesten

Abbildung 2.4.5.3: Orthofoto des Bereiches entlang des Schulweges

Abbildung 2.4.5.4: Übersicht über die vorgesehenen Abänderungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F04)



2.5 Leopold Motzelt-Gasse (F05)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Grundstücke der Nr. .42, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11 und 809

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“

2.5.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. .42, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11 und 809, KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“

2.5.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Nordöstlich des Ortszentrums von Mitterndorf an der Fischa befindet sich die als Sackgasse fungierende „Leopold Motzelt-Gasse“. Die Grundstücke Nr. .42, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11 und 809, KG Mitterndorf, die an dieser Straße gelegen sind, befinden sich laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan im „Bauland-Agrargebiet“, der nördliche Bereich ist als „Bauland-Wohngebiet“, der östliche Bereich als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmet.

2.5.3 Änderungsanlass

Die Grundstücke entlang der Leopold-Motzelt Gasse sind derzeit gänzlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Angesichts bereits bestehender ausschließlicher Wohnnutzung sollen die betroffenen Grundstücke künftig auch als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmet werden.

2.5.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

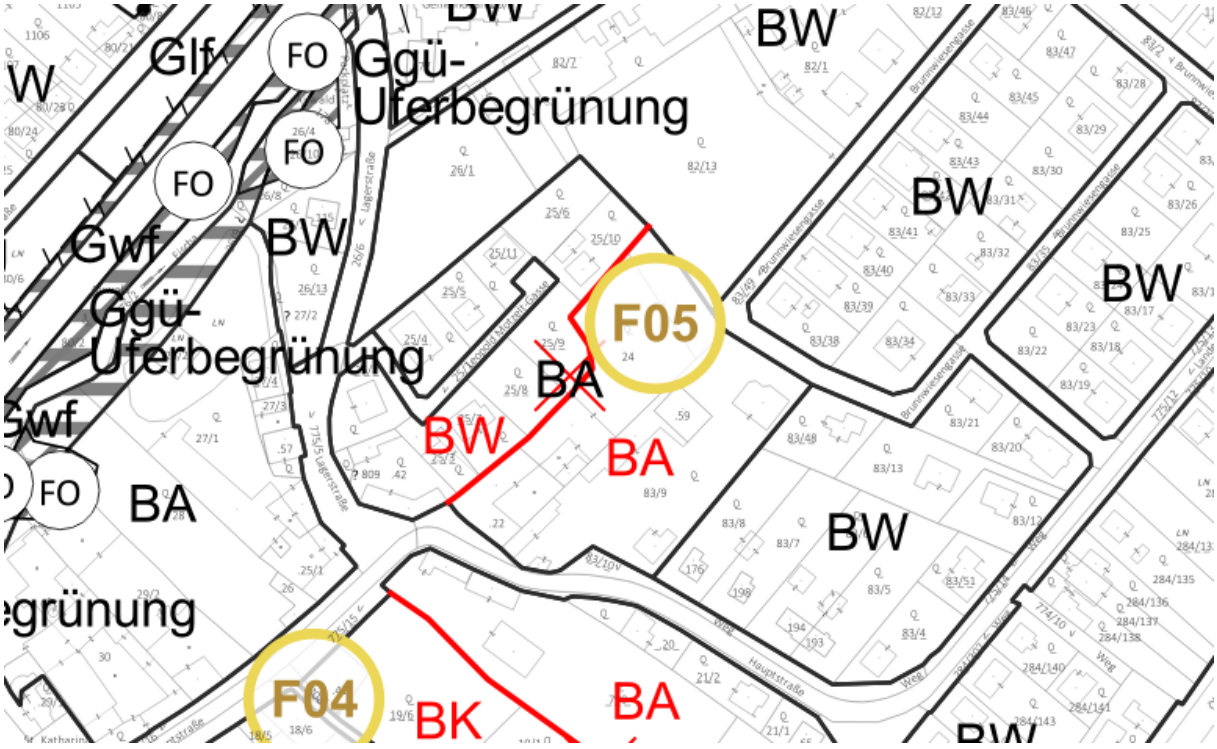
Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Grundstück Nr. .42, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11 und 809, KG Mitterndorf, von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Wohngebiet“ (rd. 7.673 m²) umgewidmet werden.

2.5.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.5.5.1: Leopold Motzelt-Gasse Blick Richtung Nordosten

Abbildung 2.5.5.2: Orthofoto des Bereichs entlang des Leopold Motzelt-Gasse

Abbildung 2.5.5.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F05)



2.6 Industriegebiet - Friedhofstraße (F06)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Grundstücke der Nr. 248/311 und 284/314

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Industriegebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ mit der näheren Bezeichnung „I“ („keine Verwendung, die dem Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen“)

2.6.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 284/311 und 284/314, KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Industriegebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ mit der näheren Bezeichnung „I“ („keine Verwendung, die dem Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen“)

2.6.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Südwestlich der Bahntrasse nördlich des Gemeindebauhofes ist eine als „Bauland-Industriegebiet“ gewidmete und etwa 5,3 ha große Fläche gelegen. Die Fläche ist lediglich zu ca. 46% baulich genutzt, der übrige Bereich wird derzeit nicht widmungsgemäß genutzt. Das Grundstück Nr. 284/314, KG Mitterndorf, wird für ein Logistikzentrum eines Unternehmens des Spezialtiefbaus genutzt. Auf Grundstück Nr. 284/311, KG Mitterndorf, befindet sich eine Lagerhalle, die übrige Fläche ist derzeit ungenutzt.

Südöstlich wird das „Bauland-Industriegebiet“ von gewidmeten „Grünland-Sportstätten“, westlich von „Verkehrsfläche öffentlich“ und nordöstlich von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ begrenzt.

2.6.3 Änderungsanlass

Industriegebiete sind gemäß § 16 Abs 1 Z 4 NÖ Raumordnungsgesetz für betriebliche Bauwerke bestimmt, die aufgrund ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungen zulässig sind.

Im Vergleich dazu sind Betriebsgebiete gemäß § 16 Abs 1 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen.

Da die betroffenen Grundstücke derzeit nicht von übermäßig emittierenden Betrieben genutzt werden, die Nutzung der Grundstücke aufgrund ihrer Erscheinungsform und ihrer

Auswirkungen auf die Umgebung nicht im Widerspruch zu § 16 Abs 1 Z 3 NÖ ROG gesehen werden und die Ansiedelung von übermäßig emittierenden Betrieben in der Gemeinde der derzeitigen Siedlungs- und Betriebsstruktur widersprechen würde, sollen die Grundstücke Nr. 284/311 und 284/314, KG Mitterndorf, als „Bauland-Betriebsgebiet“ entwickelt werden.

Um die betroffene Fläche künftig für hochwertige betriebliche Nutzungen – wie dies auch im Sinne der aktuellen Bausperre zu verstehen ist - entwickeln und für die Gemeinde Mitterndorf an der Fischa Wertschöpfung in Form von quantitativ wie qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen erzielen zu können, soll das Areal, das künftig als „Bauland-Betriebsgebiet“ gewidmet sein soll, mit der näheren Bezeichnung „I“ („keine Verwendung, die dem Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen“) ausgewiesen werden.

2.6.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

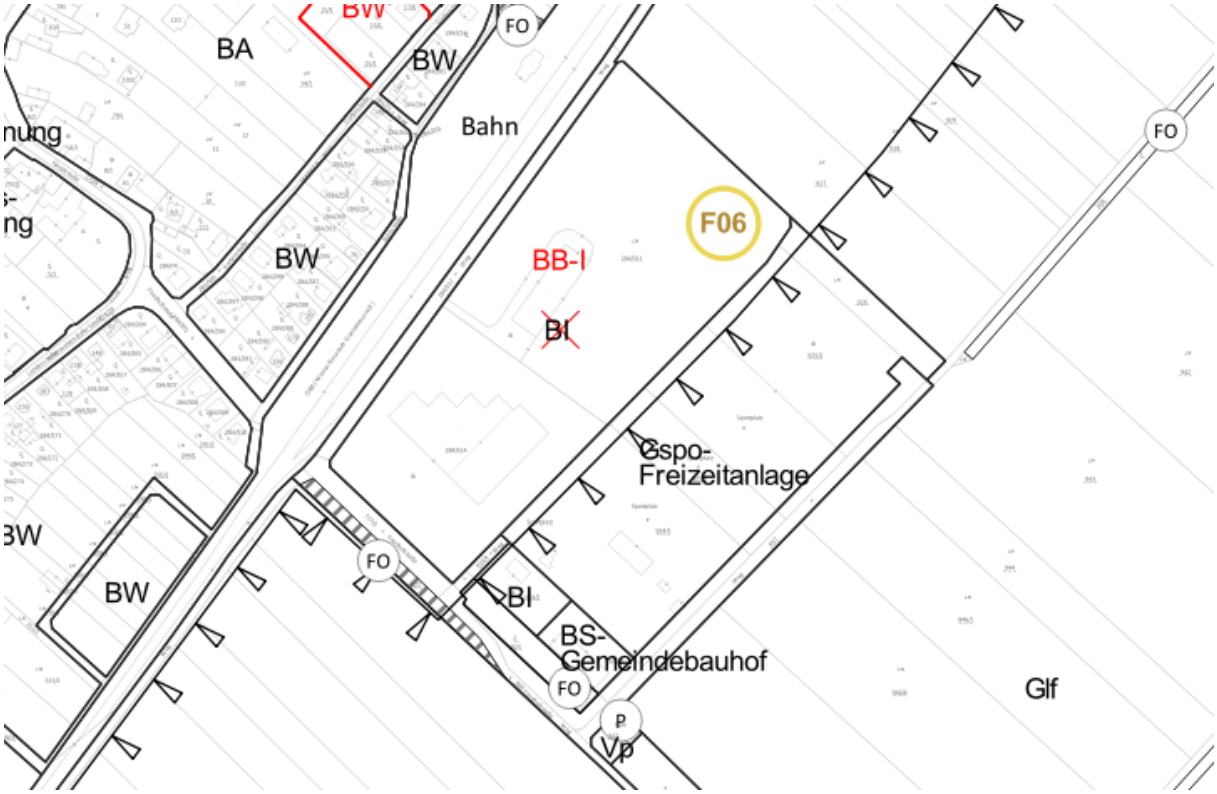
Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Grundstück Nr. 284/311 und 284/314, KG Mitterndorf, von „Bauland-Industriegebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ mit der Funktionsbezeichnung „keine Verwendung, die dem Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen“ (rd. 53.241 m²) umgewidmet werden.

2.6.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.6.5.1: Industriegebiet Blick Richtung Südwesten

Abbildung 2.6.5.2: Orthofoto des Industriegebiets in der Friedhofstraße

Abbildung 2.6.5.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F06)



2.7 Betriebsgebiet - Betriebsstraße (F07)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Grundstücke (bzw. -teile) der Nr. 1061/1, 1061/2, 1061/3, 1061/4 und 1061/5

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ mit der näheren Bezeichnung „I“ („keine Verwendung, die dem Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen“)

2.7.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 1061/1 (T), 1061/2, 1061/3, 1061/4 und 1061/5, KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ mit der näheren Bezeichnung „I“ („keine Verwendung, die dem Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen“)

2.7.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Südwestlich der Bahntrasse ist eine als „Bauland-Betriebsgebiet“ gewidmete und etwa 8,5 ha große Fläche gelegen. Das Areal ist derzeit lediglich in einem Teilbereich baulich genutzt. Überwiegend wird es zur Lagerung von Waren und zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Das Areal wird nordwestlich und südwestlich von „Verkehrsfläche öffentlich“ und nordöstlich und südöstlich von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ begrenzt.

2.7.3 Änderungsanlass

Als besonderes Leitziel der örtlichen Raumplanung wird gemäß § 1 Abs 2 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz die Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben definiert.

Das Betriebsgebiet südöstlich der Bahntrasse eignet sich als Standort für Betriebe unter anderem aus dem Grund, als dass im Nahbereich keine störungs- und lärmsensiblen Nutzungen situiert und somit ausreichend Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen (z.B. Wohnbauland, Erholungsgebieten, Erholungseinrichtungen) sichergestellt sind. Derzeit wird der Standort überwiegend lediglich zur Lagerung und zum Abstellen von Waren und Kraftfahrzeugen genutzt. Um den bestehenden Standort künftig für hochwertige betriebliche Nutzungen entwickeln und folglich Wertschöpfung für die Gemeinde Mitterndorf an der Fischa in Form von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung erzielen zu können, erscheint es – insbesondere auch vor dem Hintergrund der aktuellen Bausperre – zweckdienlich das gewidmete „Bauland-Betriebsgebiet“ künftig mit der näheren Bezeichnung „keine

Verwendung, die dem Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen“ auszuweisen.

2.7.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Grundstück Nr. 1061/2, 1061/3, 1061/4 und 1061/5, KG Mitterndorf, und Teile des Grundstücks Nr. 1061/1, KG Mitterndorf, von „Bauland-Betriebsgebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“ mit der näheren Bezeichnung „I“ („keine Verwendung, die dem Hauptzweck der Einlagerung, des Abstellens von Fahrzeugen, der Logistik oder der Lagerung von Waren und Gütern aller Art dienen“) (rd. 76.636 m²) umgewidmet werden.

2.7.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.7.5.1: Orthofoto des Betriebsgebiets südwestlich der Bahntrasse

Abbildung 2.7.5.2: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F07)

2.8 Lagerstraße (F08)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Teil des Grundstücks Nr. 811

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderung

- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

2.8.1 Auflistung der vorgesehenen Änderung nach Grundstücken

- Gst. Nr. 811 (T), KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

2.8.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das Grundstück Nr. 811 befindet sich an der nordwestlichen Gemeindegrenze von Mitterndorf. Das Grundstück wird im Nordwesten vom Gemeindegebiet von Gramatneusiedl und im Südwesten vom Gemeindegebiet von Moosbrunn begrenzt. Die langgezogene Fläche liegt laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan im „Bauland-Wohngebiet“ nördlich der Lagerstraße.

2.8.3 Änderungsanlass

Nordwestlich grenzt an die Lagerstraße laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan gewidmetes „Bauland-Wohngebiet“. Das Grundstück ist mit einer Wohnhausanlage mit mehreren Geschoßwohnbauten bebaut. Um ausreichend Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr in diesem Bereich der Lagerstraße bereitstellen zu können, soll ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 811, KG Mitterndorf, in „Verkehrsfläche öffentlich“ umgewidmet werden.

2.8.4 Erläuterung der geplanten Änderung

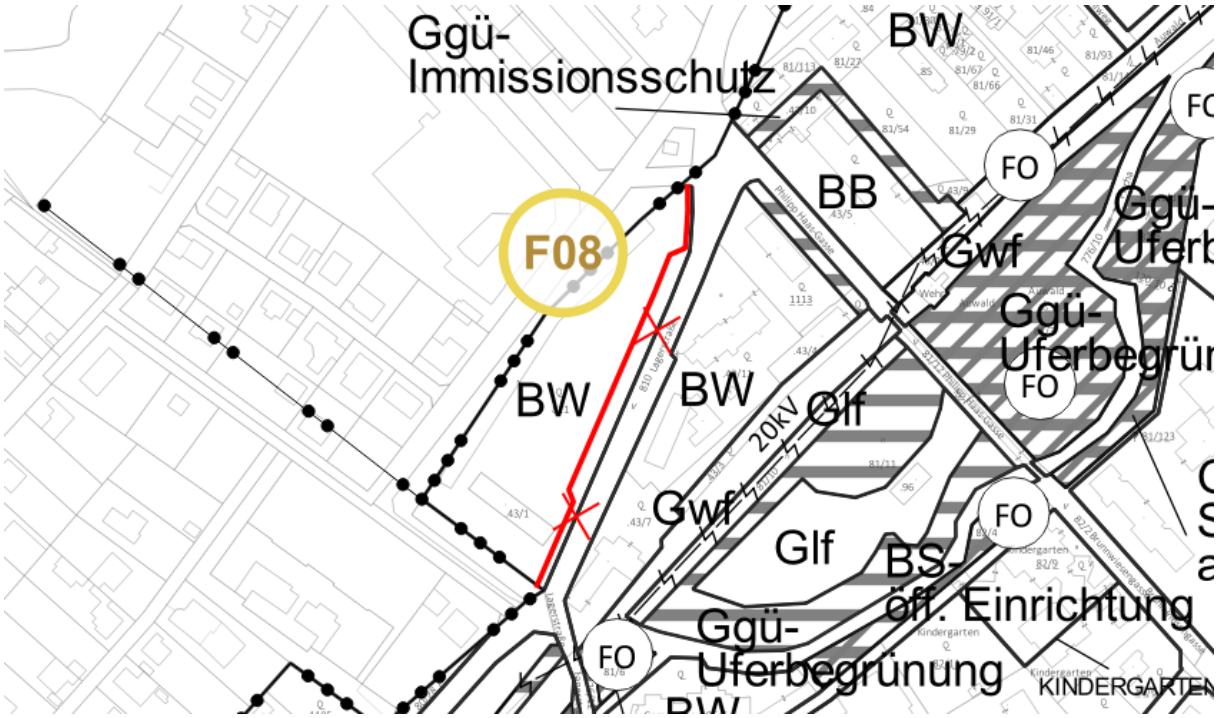
Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass ein Teil des Grundstücks Nr. 811, KG Mitterndorf, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (rd. 1.010 m²) umgewidmet wird.

2.8.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.8.5.1: Lagerstraße (Kreuzung Grenzwiesenweg und Fischastraße) Blick Richtung Nordosten

Abbildung 2.8.5.2: Orthofoto des Bereiches entlang der Lagerstraße

Abbildung 2.8.5.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F08)



2.9 GVA-Gelände (F09)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Grundstücke (bzw. -teile) der Nr. 122/1, 283/12 und 283/13

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof“ in „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros“
- Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel-Biotopvernetzung“

2.9.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 122/1 (T), KG Mitterndorf: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros“
- Gst. Nr. 122/1 (T), KG Mitterndorf: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel-Biotopvernetzung“
- Gst. Nr. 283/12 (T) und 283/13 (T), KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof“ in „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros“

2.9.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Am nordöstlichen Ortsrand von Mitterndorf bzw. südöstlich der Gramatneusiedler Straße liegt das Betriebsgelände des Gemeindeverbandes für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung - Verwaltungsbezirk Baden (GVA Baden) mit Widmung „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof“. Südlich daran angrenzend liegt gewidmetes „Bauland-Betriebsgebiet“ mit der zusätzlichen Bezeichnung „emissionsarm“. Das Grundstück ist von der Gramatneusiedler Straße mit einem als „Grünland-Grüngürtel-Sichtschutz“ gewidmeten Streifen abgegrenzt. Nordöstlich grenzt an das Gelände ein Grundstück, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet und die Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ aufweist.

2.9.3 Änderungsanlass

Der Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebungen im Verwaltungsbezirk Baden (GVA Baden) hat seinen Standort (Bürogebäude) derzeit im Ortszentrum von Mitterndorf an der Adresse Schulweg 6. Aufgrund mittlerweile erforderlicher Zu- und Umbaumaßnahmen sowie aufgrund der Tatsache, dass dies an dem derzeitigen Standort kapazitätsmäßig nicht möglich ist, ist ein alternativer Standort für das Bürogebäude erforderlich. Da der Verband am nordöstlichen Ortsrand von Mitterndorf bereits einen Betriebsstandort hat, ist eine Ansiedelung in diesem Bereich aus Synergiegründen absolut zielführend. Das unmittelbar an dieses Gelände nordöstlich angrenzende Grundstück Nr. 122/1, KG Mitterndorf, befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa

und weist laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan die Widmung „Grünland- Land- und Forstwirtschaft“ auf. Das Grundstück ist direkt an die Hauptverkehrsstraße Gramatneusiedler Straße (L4043) angeschlossen.

Als ein generelles Leitziel bei der Vollziehung des Raumordnungsgesetzes wird gemäß § 1 Abs 2 Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz die Sicherung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für den jeweiligen Zweck definiert. Weiters wird als besonderes Ziel der örtlichen Raumordnung die Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedelung von Betrieben sowie die räumliche Konzentration von gewerblichen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebiets gemäß § 1 Abs 2 Z 3 NÖ Raumordnungsgesetz definiert.

Durch die künftige Ansiedelung des Bürostandortes des Gemeindeverbandes für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebungen (Verwaltungsbezirk Baden) auf dem Grundstück Nr. 122/1, KG Mitterndorf würde dem Raumordnungsgesetz weitestgehend entsprochen werden. Durch die dargestellte Sachlage ist eine Eignung des Grundstücks Nr. 122/1 gegeben, der Ausbau des bereits vorhandenen Standortes (GVA-Gelände) am nordöstlichen Ortsrand durch die Ansiedelung des Bürogebäudes des Verbandes naheliegend und die damit verbundene Einbeziehung des als „Grünland- Land- und Forstwirtschaft“ gewidmeten Anschlussgrundstücks in „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros“ zielführend.

Vor dem Hintergrund künftig angedachter, geringfügiger Erweiterungen des Siedlungsgebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. aufgrund der Tatsache, dass bestehende Betriebsgebietsreserven für den geplanten und voraussichtlich frequenzstarken Betrieb, welcher eine höherwertige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfordert, scheint der Standort an der Gramatneusiedler Straße vergleichsweise am besten geeignet.

Da sich auf den gegenüber der Gramatneusiedler Straße gelegenen Flächen auf Höhe des Grundstücks Nr. 122/1, KG Mitterndorf, derzeit kein Siedlungsgebiet befindet, ist eine Weiterführung des ca. 5 Meter breiten Grüngürtels zwischen dem Wirtschaftshof und der Verkehrsfläche auf dem Grundstück Nr. 122/1, KG Mitterndorf, aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht zwingend notwendig. Allerdings erscheint es im Sinne einer längerfristigen Sicherung bzw. Unterstützung der Biotopvernetzung in dieser Randlage des Natura 2000- Gebiets zielführend, den Grüngürtel weiterzuführen und in seiner Funktion zur Biotopvernetzung entsprechend zu definieren. Die Schaffung eines „Puffers“ mit für etwaig zu schützende Vogelarten hochwertiger Vegetation kann dabei insbesondere zur Attraktivitätssteigerung des Grundstücks für Vögel als Rast-, Nist- und Nahrungsplatz führen, wodurch es hinsichtlich des Vogelschutzes zu einer diesbezüglichen Aufwertung des Gesamtbereiches kommt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der vorgesehenen Änderungen auf relevante Umweltschutzgüter wird jedenfalls auch auf den beiliegenden Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung verwiesen.

2.9.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass Teile der Grundstücke Nr. 283/12 und 283/13, KG Mitterndorf, von „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof“ in „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros“ (rd. 7.102 m²), das Grundstück Nr. 122/1, KG Mitterndorf, von

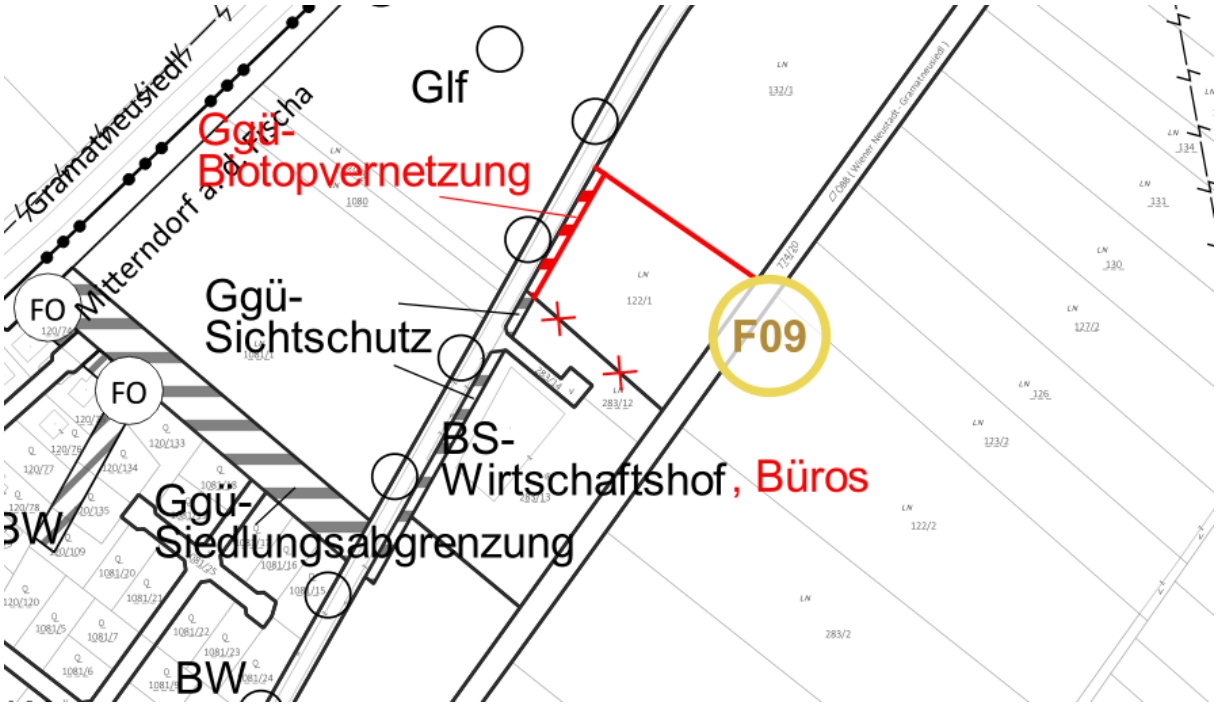
„Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros“ (rd. 5.236 m²) und in „Grünland-Grüngürtel-Biotopvernetzung“ (rd. 302 m²) umgewidmet werden.

2.9.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.9.5.1: Gebäude der GVA an der Landesstraße L4043 Blick Richtung Nordosten

Abbildung 2.9.5.2: Orthofoto des Bereiches bei der GVA

Abbildung 2.9.5.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F09)



2.10 Lagerstraße Nordost (F10)

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf: Teile des Grundstücks Nr. 1084/1

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

2.10.1 Auflistung der vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken

- Gst. Nr. 1084/1 (T), KG Mitterndorf: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“

2.10.2 Grundlagenforschung / räumliche Situation

Das Grundstück Nr. 1084/1 befindet sich an der nördlichen Gemeindegrenze von Mitterndorf. Das Grundstück wird im Norden, Osten und Westen vom Gemeindegebiet von Gramatneusiedl begrenzt. Die Fläche liegt laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan im „Bauland-Wohngebiet“ nördlich der Lagerstraße.

2.10.3 Änderungsanlass

Nordwestlich und südöstlich grenzt an die Lagerstraße laut aktuell rechtsgültigem Flächenwidmungsplan gewidmetes „Bauland-Wohngebiet“. Das etwa 3.800 m² große Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Lagerstraße endet am benachbarten Gemeindegebiet von Gramatneusiedl derzeit in einer Sackgasse ohne funktionsgerechter Wendemöglichkeit. Um sowohl ausreichend Fläche zum Umkehren für den fließenden Verkehr als auch für den ruhenden Verkehr in diesem Bereich der Lagerstraße bereitstellen zu können, soll ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 1084/1, KG Mitterndorf, in „Verkehrsfläche öffentlich“ umgewidmet werden.

2.10.4 Erläuterung der geplanten Änderungen

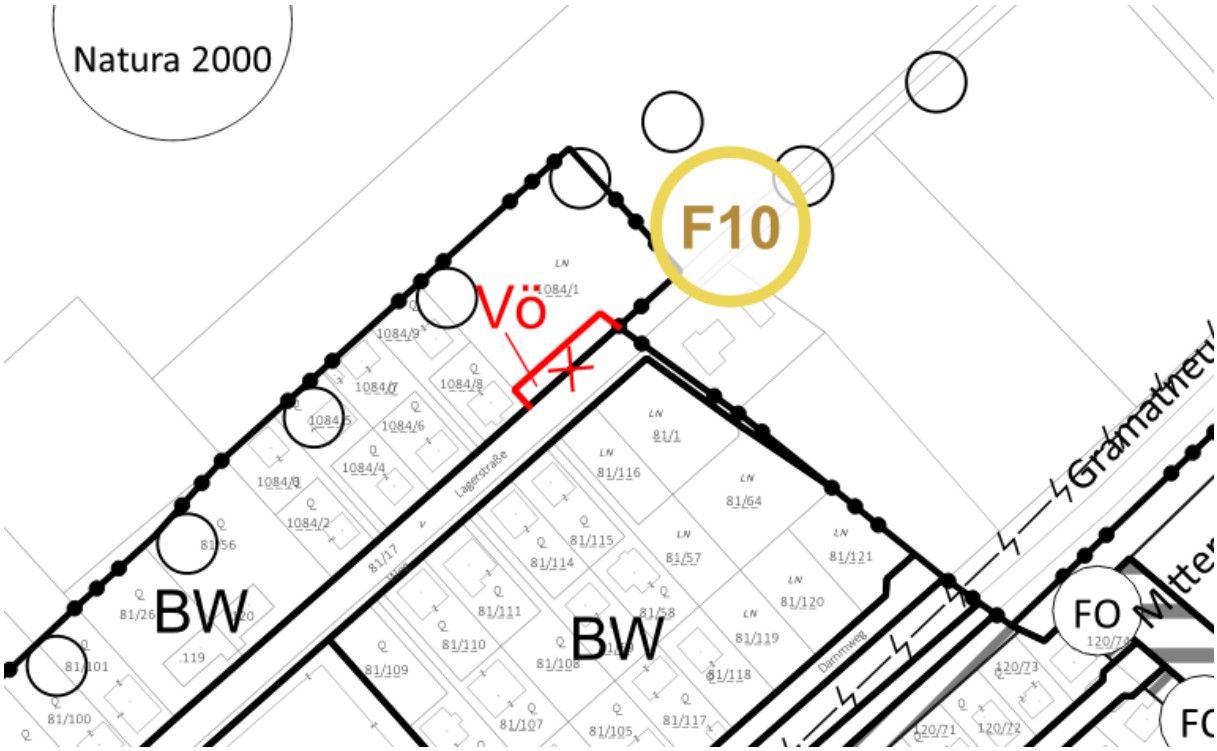
Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa soll daher insofern abgeändert werden, als dass ein Teil des Grundstücks Nr. 1084/1, KG Mitterndorf, von „Bauland-Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche öffentlich“ (rd. 293 m²) umgewidmet wird.

2.10.5 Übersichten / Fotodokumentation

Abbildung 2.10.5.1: Nordöstliches Ende der Lagerstraße Blick Richtung Südwesten

Abbildung 2.10.5.2: Orthofoto des Bereiches entlang der Lagerstraße

Abbildung 2.10.5.3: Übersicht über die vorgesehene Abänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa (F10)



2.11 Sonstige Änderungen

Betroffene Grundstücke

- KG Mitterndorf

Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen

- Aktualisierung überörtlicher Kenntlichmachungen

2.11.1 Änderungsanlass / Erläuterung der geplanten Änderungen

Gemäß der § 15 Abs 2 Z 2 NÖ Raumordnungsgesetzes i.d.dzt.g.F. sind im Flächenwidmungsplan Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Objekte unter Denkmalschutz, Bann- und Schutzwälder, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen, Überflutungsgebiete, Sicherheitszonen von Flugplätzen, Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen, Bergbaugebiete, Gefahrenzonen und dergleichen) sowie Standorte und angemessene Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) kenntlich zu machen.

Im Hinblick auf eine Aktualisierung überörtlicher Kenntlichmachungen soll der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa dahingehend abgeändert werden, als dass die überörtlichen Kenntlichmachungen Brunnenschutzgebiet, Überflutungsgebiet HQ 100, Verdachtsflächen, Bodendenkmäler und Baulichkeiten unter Denkmalschutz gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz im Flächenwidmungsplan aktualisiert bzw. erstmals dargestellt werden.

3. Aufbereitung und Darstellung der Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ-ROG 2014

Gemäß §25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.dzt.g.F. sind im Zuge der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

Diese Aufarbeitung und Darstellung erfolgt bereits im parallel zur öffentlichen Auflage gebrachten örtlichen Entwicklungskonzepts, wodurch im Folgenden lediglich die vorgesehenen Änderungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen auf die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz gemäß §25 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 dargestellt werden:

Beurteilung der vorgesehenen Änderungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Abbildung: Beurteilung der vorgesehenen Entwicklungs- und Änderungsmaßnahmen

Änderung		**Auswirkungen auf**		
Änd.-Nr.	**Bereich**	**Bevölkerungs-entwicklung**	**Naturgefahren**	**Baulandbilanz**
1.1	Karl-Neumüller-Straße (E01)	geringfügig	keine	geringfügig
1.2	Unterwaltersdorfer Straße (E02)	geringfügig	keine	geringfügig
1.3	GVA-Gelände entlang der Gramatneusiedler Straße (E03)	keine	keine	geringfügig
1.4	Grenzen der künftigen Siedlungsentwicklung in diversen Bereichen (E04)	geringfügig	keine	geringfügig
1.5	Ortszentrum Mitterndorf - Hauptstraße (E05)	keine	keine	keine
1.6	Neuausrichtung des „Bauland-Agrargebiets“ in diversen Bereichen (E06)	keine	keine	keine
1.7	Brunnwiesengasse – Trentinostraße (E07)	keine	keine	keine
1.8	Lagerstraße (E08)	keine	keine	keine
1.9	Erhalt bzw. Schaffung von Blockdurchlässigkeiten in diversen Bereichen (E09)	keine	keine	keine
1.10	Erhalt bzw. Schaffung fußläufiger Querungsmöglich-keiten der Fischa (E10)	keine	keine	keine
1.11	Betriebsgebiet Mitterndorf (E11)	keine	keine	keine
1.12	Radverbindung (E12)	keine	keine	keine
1.13	Öffentlicher Verkehr - Bahn (E13)	keine	keine	keine
1.14	Maßnahmen zur Verkehrssicherheit in diversen Bereichen (E14)	keine	keine	keine
1.15	Fließgewässer Fischa (E15)	keine	keine	keine
1.16	Industriegebiet Friedhofstraße (E16)	keine	keine	keine
1.17	Aufwertung bestehender Strukturen in diversen Bereichen (E17)	keine	keine	keine
1.18	Öffentliche Spielflächen (E18)	keine	keine	keine
2.1	Freiwillige Feuerwehr (F01)	keine	keine	keine
2.2	Hauptstraße zwischen Zur Wehr und Sportplatzstraße (F02)	keine	keine	keine
2.3	Brunnwiesengasse (F03)	keine	keine	keine
2.4	Zentrum - Hauptstraße (F04)	keine	keine	keine
2.5	Leopold Motzelt-Gasse (F05)	keine	keine	keine
2.6	Industriegebiet - Friedhofstraße (F06)	keine	keine	keine
2.7	Betriebsgebiet - Betriebsstraße (F07)	keine	keine	keine

2.8	Lagerstraße (F08)	keine	keine	keine
2.9	GVA-Gelände (F09)	keine	keine	keine
2.10	Lagerstraße Nordost (F10)	keine	keine	keine
2.11	Sonstige Änderungen	keine	keine	keine

Wie oben ersichtlich sind die Auswirkungen der vorgesehenen Änderungsmaßnahmen auf die Themenbereiche Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz als durchwegs geringfügig einzustufen.

In diesem Sinne ist die gegenständlich vorgesehene Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes auch durchaus im Einklang mit den entsprechenden raumordnungsrechtlichen Vorgaben zu interpretieren.

4. Flächenbilanz

Zusammenfassend veranschaulicht nachstehende Flächenbilanz die flächenmäßige Veränderung einzelner Widmungsarten.

Anzumerken ist dabei, dass im Falle der vorgesehenen Widmungsänderungen eine Erhöhung der Baulandmenge um rund 0,12 ha zu prognostizieren ist:

Abbildung: Flächenbilanz

Änderungspunkt	**Widmung derzeit**	**Widmung künftig**	**Fläche [ha]**
Freiwillige Feuerwehr (F01)	Bauland-Agrargebiet (BA)	Bauland-Sondergebiet-Feuerwehr (BS)	0,5316
Hauptstraße zwischen Zur Wehr und Sportplatzstraße (F02)	Bauland-Agrargebiet (BA)	Bauland-Wohngebiet (BW)	1,3578
Brunnwiesengasse (F03)	Bauland-Kerngebiet (BK)	Bauland-Wohngebiet (BW)	2,2823
Zentrum - Hauptstraße (F04)	Bauland-Agrargebiet (BA)	Bauland-Wohngebiet (BW)	0,6217
	Bauland-Agrargebiet (BA)	Bauland-Kerngebiet (BK)	1,6679
	Bauland-Agrargebiet (BA)	Grünland-Spielplätze (Gspi)	0,2719
Leopold Motzelt-Gasse (F05)	Bauland-Agrargebiet (BA)	Bauland-Wohngebiet (BW)	0,7673
Industriegebiet - Friedhofstraße (F06)	Bauland-Industriegebiet (BI)	Bauland-Betriebsgebiet-I (BB-I)	5,3241
Betriebsgebiet - Betriebsstraße (F07)	Bauland-Betriebsgebiet (BB)	Bauland-Betriebsgebiet-I (BB-I)	7,6636
Lagerstraße (F08)	Bauland-Wohngebiet (BW)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,1010
GVA-Gelände (F09)	Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof (BS)	Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros (BS)	0,7102
	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)	Grünland-Grüngürtel-Biotopvernetzung (Ggü)	0,0302
	Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)	Bauland-Sondergebiet-Wirtschaftshof, Büros (BS)	0,5236
Lagerstraße Nordost (F10)	Bauland-Wohngebiet (BW)	Verkehrsfläche öffentlich (Vö)	0,0293
GESAMT			**21,8825**
davon Baulandveränderung			+ 0,1214

Stadtgemeinde / Statutarstadt / Marktgemeinde / Gemeinde **Mitterndorf a.d. Fischa**

Von Widmungsverfahren, welche nach dem 2. Juli 2020 öffentlich aufgelegt werden, werden folgende Flächenausmaße in m²

Erstmalige Widmung von Wohnbauland inkl. der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen

	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	...	relevante Gesamtsumme [m²]
Wohnbauland **BW, BK, BNW, BNK, BA (ohne Hintaus**	0	0	0	0	0	
minus Hausgärten und bebaute Nebenflächen (bestehende Ortsstruktur) [m²]	0	0	0	0	0	
minus Rückwidmung von Wohnbauland auf Grünland [m²]	0	0	0	0	0	
minus Umwidmung von BB auf Wohnbauland [m²]	0	0	0	0	0	
minus Anteil für öffentliche Einrichtungen [m²]	0	0	0	0	0	
Summe [m²]	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0

Ausnutzung Kontingente à 2ha

	1	2	3
Anrechenbare Neuwidmung in m²	0		
in % von 2 ha	0%	0%	0%
Fläche mit rechtskräftigen Baubewilligungen			
in % von 2 ha	0%	0%	

Erstmalige Widmung von Betriebsbauland inkl. der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen

	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	...	relevante Gesamtsumme [m²]
Betriebsbauland **BB, BI, BVB,BVI**	0	0	0	0	0	
minus Rückwidmung von Betriebsbauland auf Grünland [m²]	0	0	0	0	0	
minus Anteil für öffentliche Einrichtungen [m²]	0	0	0	0	0	
Summe [m²]	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0

Ausnutzung Kontingente à 2ha

	1	2	3
Anrechenbare Neuwidmung in m²	0		
in % von 2 ha	0%	0%	0%
Fläche mit rechtskräftigen Baubewilligungen			
in % von 2 ha	0%	0%	

Erstmalige Widmung von betrieblich genutztem Grünland

	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	GR-Beschluss Flächengröße [m²]	...	relevante Gesamtsumme [m²]
Grünland-Lagerplätze **Glp**	0	0	0	0	0	
Grünland-Abfallbehandlungsanlagen **Ga**	0	0	0	0	0	
minus Anteil für öffentliche Einrichtungen [m²]	0	0	0	0	0	
Summe [m²]	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0

Gemeinde Mitterndorf a. d. Fischa

Hauptstraße 21
A-2441 Mitterndorf a. d. Fischa
Tel.: 02234-78413
www.mitterndorf.at

Verordnungsentwurf zur Änderung des **Örtlichen Raumordnungsprogrammes** der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa

GZ: 2441 01 07/18-OE

Bad Vöslau, im Dezember 2021

raum und plan
raumplanung
landschaftsplanung
beratung

Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Morenogasse 6/2, 2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, 2500 Baden

office@raumundplan.at
www.raumundplan.at
www.hameter.org

Der Gemeinderat der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa beschließt nach Erörterung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ....., TOP ..... folgende Verordnung:

VERORDNUNG

§ 1 Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.dzt.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur bzw. entsprechende Farbgebung dargestellten Änderungen des Flächenwidmungsplanes festgelegt und ein Örtliches Entwicklungskonzept erlassen werden.

§ 2 Gleichzeitig werden die Ziele und Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung gemäß zugehörigem „Ziele-Maßnahmen-Katalog“ festgelegt.

§ 3 Das Entwicklungskonzept (Plandarstellung von Dipl.-Ing. Josef Hameter vom September 2021 unter Zl. 2441 01 07/18-OE) stellt das Leitbild für die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa dar und gilt als Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen.

§ 4 Ziele der Örtlichen Raumordnung sind:

(1) Lage im Raum

- Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Wohnstandort“
- Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Erwerbsstandort“
- Bedachtnahme auf gemeindeübergreifende Aspekte

(2) Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen

- Klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Grünland
- Sicherung und Erhalt besonders wertvoller Elemente des Naturraums
- Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren
- Sicherung und Erhalt des Landschaftsbildes
- Sicherung und Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen

(3) Siedlungs- und Standortentwicklung

- Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung sowie Schaffung geschlossener Siedlungskörper
- Aktive Bodenpolitik der Gemeinde
- Strukturierung des Siedlungsraumes nach funktionellen Gesichtspunkten
- Stärkung des Ortskernes von Mitterndorf / Zentrumsbelebung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Sicherung bestehender Betriebsstandorte
- Verbesserung der Standortqualitäten des gewidmeten Betriebsbaulandes

(4) Bevölkerungsentwicklung

- Sicherung der Wohnqualität für die ansässige Bevölkerung
- Förderung des Verbleibes der ortsansässigen Bevölkerung

(5) Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge

- Attraktivierung des nicht-motorisierten Verkehrs (Fußgänger- und Radverkehr)
- Berücksichtigung gegebener Kapazitätsgrenzen der technischen Infrastruktur
- Verbesserung der ÖV-Versorgung
- Sicherung der Gesundheits- bzw. sozialen Einrichtungen
- Sicherung und Stärkung des Freizeit-, Erholungs- und Sportangebots innerhalb der Gemeinde

(6) Energieversorgung und Klimawandelanpassung

- Forcierung nachhaltiger Energieversorgung
- Forcierung von Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz
- Verstärkte Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen
- Förderung von Maßnahmen zu Anpassung an den Klimawandel

§ 5 Als weitere Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

(1) Lage im Raum

- Sicherung der hohen Lebens- und Wohnqualität bestehender Siedlungsbereiche

- Maßvolle Entwicklung des Wohnbaulandes durch Erhöhung der Mobilität gewidmeten Baulandes und Aktivierung von Baulandreserven;

- Sicherung der Standorte bestehender kleinerer und mittlerer Betriebe bzw. deren moderate Weiterentwicklungsmöglichkeiten;

- Sicherung und Stärkung von Leitbetrieben zur Förderung der nachhaltigen, ressourcenschonenden Erwerbs- und Pendlerstruktur

- Verstärkte Bedachtnahme auf die angrenzenden Nutzugssituationen bzw. Entwicklungstendenzen in den Nachbargemeinden (Ebreichsdorf / Gramatneusiedl / Moosbrunn / Reisenberg), dabei insbesondere Berücksichtigung von Zielvorstellungen und abgeleiteten Maßnahmen;

(2) Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen

- Berücksichtigung der Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungs-programm "Südliches Wiener Umland":

  - *linienförmige Siedlungsgrenze entlang des Siedlungsgebiets von Mitterndorf an der Fischa in südöstlicher Richtung (gemäß § 5 Abs.1 Z.1)*

- Darüber hinaus Ausweisung zusätzlicher Siedlungsgrenzen aus Gründen einer geordneten Siedlungsentwicklung, der Erhaltung des Landschaftsbildes und der Berücksichtigung natürlicher Gegebenheiten insbesondere in folgenden Bereichen:

  - *linienförmige Siedlungsgrenze an der nordöstlichen und südwestlichen Grenze des Ortsgebiets von Mitterndorf a. d. Fischa*

  - *linienförmige Siedlungsgrenze an der südwestlichen Grenze des Ortsgebiets von Neumitterndorf*

- Sicherung bzw. Aufwertung innerörtlicher Grünflächen als siedlungsstrukturierende Grün- und Erholungsräume (insbesondere die Auenlandschaft entlang der Fischa)

- Schutz der Fließgewässer (Fischa) sowie Sicherung der vorhandenen Ufergehölzstreifen

- Sicherung bzw. Erweiterung bestehender Grünverbindungen zum Zwecke der Biotopvernetzung und zur Strukturierung des Landschaftsraumes

- Sicherung und Erhalt der Bodenschutzanlagen / Windschutzanlagen für den Erhalt der bestehenden Flora und Fauna und der Sicherstellung des Schutzes der Böden vor Windabtragungen

- Berücksichtigung der "Erhaltenswerten Landschaftsteile", "Regionalen Grünzonen" und "Landwirtschaftlichen Vorrangzonen" gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm "Südliches Wiener Umland"

- Berücksichtigung des ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes (Vogelschutzgebiet: Feuchte Ebene-Leithaauen)

- Berücksichtigung von potentiell hochwasserabflussgefährdeten Bereichen entlang des Fließgewässers der Fischa gemäß HQ 100-Anschlagslinie (Neumitterndorf)

- Sicherung und Erhalt des siedlungsumgebenden Landschaftsbildes durch widmungsmäßige Berücksichtigung (z.B. durch Widmung von "Grünland-Freihalteflächen")

- Sicherung und Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen durch Hintanhaltung landwirtschaftsfremder Nutzungen

(3) Siedlungs- und Standortentwicklung

- Berücksichtigung der Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm "Südliches Wiener Umland" bzw. Festlegung weiterer Siedlungsgrenzen wie unter "Naturraum" erläutert

- Beschränkung künftiger baulicher Entwicklungen durch Ausweisung neuer Baulandbereiche im Wesentlichen durch Arrondierung und Abrundung bestehender Siedlungskörper bzw. Innenverdichtung

- Forcierung der kurz- bis mittelfristigen widmungsmäßigen Baulandnutzung nordöstliches des Ortszentrums

- Keine weitere Errichtung von nicht-land- und forstwirtschaftlichen (Wohn)-Gebäuden im Grünland innerhalb der Widmungsart "Grünland-Land- und Forstwirtschaft"

- Strukturierung des Siedlungsraumes nach funktionellen Gesichtspunkten

- Etablierung von Maßnahmen der Vertragsraumordnung (z.B. durch Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen zwischen der Gemeinde und Grundstückseigentümern von neu gewidmeten Baulandflächen)

- Widmungsmäßige Neu- bzw. Umstrukturierung von Betriebsbauland

- Mittel- bis langfristige Umwidmung von "Bauland-Agrargebiet" in "Bauland-Wohngebiet" aufgrund weichender landwirtschaftlicher Nutzungen

- Mittel- bis langfristige Umwidmung von "Bauland-Kerngebiet" in "Bauland-Wohngebiet"

- Widmungsmäßige Berücksichtigung zentraler Nutzungen und Funktionen

- Begleitende Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (Flächenmanagement)

- Bewusstseinsbildung der Bevölkerung

- Räumliche Konzentration von Betriebsbauland an dafür geeigneten Standorten
- Trennung von Wohngebieten und betrieblichen Nutzungen, die höhere Immissionen erwarten lassen (Schaffung von "Pufferbereichen" zwischen Betriebs- und Wohngebiet)
- Bereitstellung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe
- Langfristige Umwidmung von "Bauland-Industriegebiet" in "Bauland-Betriebsgebiet"
- Hintanhaltung betrieblich geringwertiger Nutzungen

(4) Bevölkerungsentwicklung

- Erhaltung und Sicherung der gegebenen Wohnqualität durch eine maßvolle Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Kapazitäten technischer und sozialer Infrastruktur
- Erhaltung und Schaffung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen
- Förderung der Erhaltung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet
- Verstärkte Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen
- Verstärkte Berücksichtigung der Bedürfnisse von Älteren und Pflegebedürftigen
- Gender Mainstreaming

(5) Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge

- Gewährleistung "kurzer Wege" durch die Sicherung und den Erhalt einer kompakten Siedlungsstruktur
- Attraktivierung der Fußgänger- und Radverkehrsverbindungen
- Bedachtnahme auf die Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für den nicht-motorisierten Verkehr
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Hofwiese (Steg)
- Maßvolle Entwicklung der bestehenden Baulandreserven zur Steuerung des potenziellen künftigen Bevölkerungswachstums
- Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgung mit öffentlichem Verkehr (Bus, Bahn)
- Förderung bzw. Stärkung der bestehenden Bahnverbindung (ÖBB)
- Forcierung der Taktverdichtung von öffentlichen Verkehrslinien

- Sicherung der bestehenden Standorte für Volksschule und Kindergarten
- Längerfristige Sicherung und Ausbau an Gesundheits- bzw. sozialen Einrichtungen
- Längerfristige Sicherung der bestehenden Standorte für Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- Sicherung bzw. Stärkung des Angebots an Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche (Spielplätze)
- Sicherung und Stärkung eines qualitätsvollen Freiraumnetzes insbesondere entlang bestehender Grünachsen

(6) Energieversorgung und Klimawandelanpassung

- Forcierung der Vorbildwirkung öffentlicher Einrichtungen zum Thema nachhaltiger, umweltfreundlicher Energieformen
- Forcierung des Ausstieges aus fossilen Heizsystemen
- Förderung von Maßnahmen zu Erhöhung der Energieeffizienz
- Energieeffiziente Raum- und Siedlungsstrukturen
- Optimierung Wärmeversorgung (Bebauungsweisen, Förderung Fernwärme)
- Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs (Verkehrsberuhigung, Förderung Umweltverbund)
- Förderung energiesparender Mobilität (Fuß- und Radverkehr, E-Mobilität, Car-Sharing, Stellplatzregulative)
- Reduzierung der Versiegelung (Bebauungsplanung)
- Positionierung der Baukörper (Bebauungsplanung)
- Förderung der Gebäudebegrünung (Dächer und Fassaden)

§ 6 Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszonen gelten folgende Bedingungen:

<u>Aufschließungszonen "BW-A1" und "BW-A2"</u>

1) Die als Aufschließungszonen "BW-A1" und "BW-A2" gewidmeten Flächen dürfen nur dann frei gegeben werden, wenn für diese Bereiche ein Teilungsentwurf von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorliegt.

2) Der bestehende Teilbebauungsplan muss um diesen Bereich ergänzt werden.

3) Die gewidmeten Bauland-Wohngebietsflächen im Bereich "Kastnerwiese" müssen zu 75 Prozent ihrer Widmung entsprechend genutzt sein und zumindest muss für

75 Prozent der Grundstücke ein Ansuchen um Baubewilligung zur Errichtung eines Hauptgebäudes bei der Gemeinde vorliegen.

§ 7 Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 8 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die Niederösterreichische Landesregierung und nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Mitterndorf an der Fischa, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am: