



# Gemeinde Mitterndorf an der Fischa

Hauptstraße 21  
A-2441 Mitterndorf an der Fischa  
Tel.: 02234-78413  
[www.mitterndorf.at](http://www.mitterndorf.at)

---

## Ziele – Maßnahmen – Katalog Erläuterungsbericht zum Entwicklungskonzept

---

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](mailto:office@raumundplan.at)  
[www.raumundplan.at](http://www.raumundplan.at)  
[www.hameter.org](http://www.hameter.org)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. LEITBILD FÜR DIE ZUKÜNFTIGE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ZIELE UND MAßNAHMEN .....</b>	<b>4</b>
2.1 LAGE IM GRÖßEREN RAUM.....	5
2.2 SICHERUNG DES GRÜNLANDES UND LANDWIRTSCHAFTLICHER PRODUKTIONSFLÄCHEN .....	6
2.3 SIEDLUNGS- UND STANDORTENTWICKLUNG.....	8
2.4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	10
2.5 INFRASTRUKTURELLE ENTWICKLUNG UND DASEINSVORSORGE .....	11
2.6 ENERGIEVERSORGUNG UND KLIMAWANDELANPASSUNG .....	13
<b>3. ÜBERSICHT – ALLGEMEINE ZIELE .....</b>	<b>15</b>

## 1. Leitbild für die zukünftige räumliche Entwicklung

Basierend auf den Ergebnissen der Grundlagenforschung sowie den erstellten Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und des Baulandbedarfes stellt das vorliegende Entwicklungskonzept die längerfristige räumliche Entwicklung der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa dar, das grundsätzlich auf dem Leitziel der Stärkung und Sicherung der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region „Südliches Wiener Becken“ aufbaut.

Dabei wird von einer qualitativen, aber auch quantitativen Entwicklung des Wohnstandortes auf Grundlage vorhandener Siedlungsstrukturen bzw. des vorhandenen Naturraumpotentials ausgegangen, welche nicht nur für ein soziales, ökonomisches bzw. ökologisches Gleichgewicht wesentlich ist, sondern auch mit einer erhöhten Lebensqualität und nicht zuletzt mit einer zunehmenden Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort in enger Verbindung steht.

In diesem Zusammenhang bedeutsam ist insbesondere die bestehende Auenlandschaft entlang des Fließgewässers der Fischa, die das Gemeindegebiet von Südwesten nach Nordosten quert. Die Fischa nimmt eine landschafts- und ortsbildprägende Funktion, eine naturräumliche Funktion und Erholungsfunktion sowie eine wichtige ökologische Rolle ein.

Seitens des Landesgesetzgebers werden die Aspekte nicht zuletzt durch die Festlegung von sogenannten „Siedlungsgrenzen“, „Regionalen Grünzonen“, „Erhaltenswerten Landschaftsteilen“ und „Landwirtschaftlichen Vorrangzonen“ innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms „Südliches Wiener Umland“ sowie durch die Ausweisung von Natura 2000-Gebieten gemäß Vogelschutz- bzw. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zum Ausdruck gebracht.

Die Sicherung bestehender Betriebs- und Gewerbestandorte stellt ein wesentliches Entwicklungsziel für die Gemeinde dar, um in Zukunft einerseits neben der Bedeutung für die Ortsansässigen als Wohnstandort auch eine Identifikation als Arbeits- und Wirtschaftsstandort zu ermöglichen und andererseits längerfristig erforderliche laufende Einnahmen für die Gemeinde zu sichern.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa werden darüber hinaus Festlegungen getroffen, die als weiterer wesentlicher Beitrag zur Hintanhaltung von Zersiedelungen eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Naturlandschaft vorsehen. Gleichzeitig werden aber auch Bereiche definiert, die sich für künftige längerfristige Siedlungserweiterungen grundsätzlich eignen, wobei neben kleinräumigen sinnvollen Arrondierungen des bestehenden Baulandes auch großflächigere, neue Bereiche für eine künftige Siedlungsentwicklung zur Berücksichtigung der dynamischen Bevölkerungsentwicklung angesprochen werden. Schwerpunktmäßig soll diese künftige bauliche Entwicklung der Gemeinde allerdings im Hauptort Mitterndorf forciert werden, um die Auslastung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu optimieren, die anfallenden Infrastrukturkosten für die Gemeinde gering zu halten und nicht zuletzt mit dieser konzentrierten Siedlungsentwicklung zur Schonung des Landschaftsraumes beizutragen.

## **2. Ziele und Maßnahmen**

Die vorliegenden Ziele und Maßnahmen sollen die Leitvorstellungen nicht zuletzt auch aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenforschung für die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa darstellen. Diese Vorstellungen sind in Leitziele und Unterziele samt Maßnahmen gegliedert, die im Folgenden für einzelne Konzeptbereiche dargestellt werden.

Die planlichen und räumlichen Umsetzungen angeführter Maßnahmen erfolgt dabei in der Plandarstellung zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“.

**ZIELE****MASSNAHMEN****2.1 LAGE IM GRÖßEREN RAUM**

**Leitziel:**            **Sicherung und Stärkung der Stellung der Gemeinde in der Region**

- **Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Wohnstandort"** ⇒ Sicherung der hohen Lebens- und Wohnqualität bestehender Siedlungsbereiche
  - ⇒ Maßvolle Entwicklung des Wohnbaulandes durch Erhöhung der Mobilität gewidmeten Baulandes und Aktivierung von Baulandreserven;
- **Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion "Erwerbsstandort"** ⇒ 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
- **Bedachtnahme auf gemeindeübergreifende Aspekte** ⇒ Verstärkte Bedachtnahme auf die angrenzenden Nutzungssituationen bzw. Entwicklungstendenzen in den Nachbargemeinden (Ebreichsdorf / Gramatneusiedl / Moosbrunn / Reisenberg), dabei insbesondere Berücksichtigung von Zielvorstellungen und abgeleiteten Maßnahmen;

ZIELE	MASSNAHMEN
-------	------------

## 2.2 SICHERUNG DES GRÜNLANDES UND LANDWIRTSCHAFTLICHER PRODUKTIONSFLÄCHEN

**Leitziele:**            **Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes**

**Sicherung landwirtschaftlicher Produktionsflächen**

**Erhaltung und Pflege der Landschaft und deren Erscheinungsbild als Charakteristikum der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa und als wesentliches Potenzial für Freizeit- und Erholungsaktivitäten**

▪ **Klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Grünland**

⇒ Berücksichtigung der Siedlungsgrenzen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm "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 und Erhaltung besonders wertvoller Elemente des Naturraums**
  - ⇒ 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-Leithaaen)
- **Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren**
  - ⇒ Berücksichtigung von potentiell hochwasserabflussgefährdeten Bereichen entlang des Fließgewässers der Fischa gemäß HQ 100-Anschlaglinie (Neumitterndorf)
- **Sicherung und Erhalt des Landschaftsbildes**
  - ⇒ Sicherung und Erhalt des siedlungsumgebenden Landschaftsbildes durch widmungsmäßige Berücksichtigung (z.B. durch Widmung von „Grünland-Freihalteflächen“)
- **Sicherung und Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen**
  - ⇒ Sicherung und Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen durch Hintanhaltung landwirtschaftsfremder Nutzungen

ZIELE	MASSNAHMEN
-------	------------

### 2.3 SIEDLUNGS- UND STANDORTENTWICKLUNG

**Leitziele:** Entwicklung einer möglichst flächensparenden Siedlungsstruktur innerhalb oder in unmittelbarem Anschluss an das geschlossene Siedlungsgebiet unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen

Klare räumliche Strukturierung des Gemeindegabiets zur Sicherstellung einer räumlichen Entwicklung ohne gegenseitige Beeinträchtigung der einzelnen Nutzungen

Sicherung bzw. Schaffung von Standortqualitäten für bestehende Betriebe sowie Vorsorge an entsprechenden Entwicklungsbereichen für neuansiedelnde Betriebe

▪ **Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung sowie Schaffung geschlossener Siedlungskörper**

- ⇒ 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“

- **Aktive Bodenpolitik der Gemeinde**
  - ⇒ Etablierung von Maßnahmen der Vertragsraumordnung (z.B. durch Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen zwischen der Gemeinde und Grundstückseigentümern von neu gewidmeten Baulandflächen)
  
- **Strukturierung des Siedlungsraumes nach funktionellen Gesichtspunkten**
  - ⇒ 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“
  
- **Stärkung des Ortskernes von Mitterndorf a. d. Fischa / Zentrumsbelebung**
  - ⇒ Widmungsmäßige Berücksichtigung zentraler Nutzungen und Funktionen
  - ⇒ Begleitende Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (Flächenmanagement)
  - ⇒ Bewusstseinsbildung der Bevölkerung
  
- **Vermeidung von Nutzungskonflikten**
  - ⇒ 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)
  
- **Sicherung bestehender Betriebsstandorte**
  - ⇒ Bereitstellung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe
  
- **Verbesserung der Standortqualitäten des gewidmeten Betriebsbaulandes**
  - ⇒ Langfristige Umwidmung von „Bauland-Industriegebiet“ in „Bauland-Betriebsgebiet“
  - ⇒ Hintanhaltung betrieblich geringwertiger Nutzungen

ZIELE	MASSNAHMEN
-------	------------

## 2.4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

**Leitziele:** Förderung einer maßvollen positiven Bevölkerungsentwicklung in Abstimmung mit den technischen und sozialen infrastrukturellen Gegebenheiten

- **Sicherung der Wohnqualität für die ortsansässige Bevölkerung**
  - ⇒ Erhaltung und Sicherung der gegebenen Wohnqualität durch eine maßvolle Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Kapazitäten technischer und sozialer Infrastruktur
- **Förderung des Verbleibs der ortsansässigen Bevölkerung**
  - ⇒ 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

**ZIELE****MASSNAHMEN****2.5 INFRASTRUKTURELLE ENTWICKLUNG UND DASEINSVORSORGE**

**Leitziele:**            **Ökonomisch und strukturell optimierte Versorgung der Bevölkerung mit technischer Infrastruktur**

**Bedarfsorientierte Sicherung und Verbesserung sowohl des Angebots an sozialen Infrastrukturen- als auch an Freizeit-, Erholungs- und Kultureinrichtungen**

- **Attraktivierung des nicht-motorisierten Verkehrs (Fußgänger- und Radfahrverkehr)**

  - ⇒ 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)
- **Berücksichtigung gegebener Kapazitätsgrenzen der technischen Infrastruktur**

  - ⇒ Maßvolle Entwicklung der bestehenden Baulandreserven zur Steuerung des potenziellen künftigen Bevölkerungswachstums
- **Verbesserung der ÖV-Versorgung**

  - ⇒ 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 Gesundheits- bzw. sozialen Einrichtungen**
  - ⇒ Sicherung der bestehenden Standorte für Volksschule und Kindergarten
  - ⇒ Längerfristige Sicherung und Ausbau an Gesundheits- bzw. sozialen Einrichtungen
  
- **Sicherung und Stärkung des Freizeit-, Erholungs- und Sportangebots innerhalb der Gemeinde**
  - ⇒ 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 qualitätvollen Freiraumnetzes insbesondere entlang bestehender Grünachsen

ZIELE	MASSNAHMEN
-------	------------

## 2.6 ENERGIEVERSORGUNG UND KLIMAWANDELANPASSUNG

**Leitziele:           Forcierung von Maßnahmen zur nachhaltigen Energieversorgung bzw. Energieeffizienz**

**Lokale Forcierung der Verringerung der Treibhausgasemissionen**

**Forcierung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Forcierung nachhaltiger Energieversorgung</b></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Forcierung der Vorbildwirkung öffentlicher Einrichtungen zum Thema nachhaltiger, umweltfreundlicher Energieformen</li> <li>⇒ Forcierung des Ausstieges aus fossilen Heizsystemen</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Forcierung von Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz</b></li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Förderung von Maßnahmen zu Erhöhung der Energieeffizienz</li> <li>⇒ Energieeffiziente Raum- und Siedlungsstrukturen</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Verstärkte Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Optimierung Wärmeversorgung (Bebauungsweisen, Förderung Fernwärme)</li> <li>⇒ Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs (Verkehrsberuhigung, Förderung Umweltverbund)</li> <li>⇒ Förderung energiesparender Mobilität (Fuß- und Radverkehr, E-Mobilität, Car-Sharing, Stellplatzregulative)</li> </ul> |

- **Förderung von Maßnahmen zu Anpassung an den Klimawandel**

- ⇒ Reduzierung der Versiegelung (Bebauungsplanung)
- ⇒ Positionierung der Baukörper (Bebauungsplanung)
- ⇒ Förderung der Gebäudebegrünung (Dächer und Fassaden)

### 3. Übersicht – Allgemeine Ziele

Lage im Raum	Sicherung des Grünlandes und landwirtschaftlicher Produktionsflächen	Siedlungs- und Standortentwicklung	Bevölkerungs-entwicklung	Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge	Energieversorgung und Klimawandel-anpassung
Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Wohnstandort“	Klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Grünland	Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung sowie Schaffung geschlossener Siedlungskörper	Sicherung der Wohnqualität für die ansässige Bevölkerung	Attraktivierung des nicht-motorisierten Verkehrs (Fußgänger- und Radverkehr)	Forcierung nachhaltiger Energieversorgung
Sicherung und Stärkung der Gemeindefunktion „Erwerbsstandort“	Sicherung und Erhalt besonders wertvoller Elemente des Naturraums	Aktive Bodenpolitik der Gemeinde	Förderung des Verbleibes der ortsansässigen Bevölkerung	Berücksichtigung gegebener Kapazitätsgrenzen der technischen Infrastruktur	Forcierung von Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz
Bedachtnahme auf gemeindeübergreifende Aspekte	Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren	Strukturierung des Siedlungsraumes nach funktionellen Gesichtspunkten		Verbesserung der ÖV-Versorgung	Verstärkte Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen
	Sicherung und Erhalt des Landschaftsbildes	Stärkung des Ortskernes von Mitterndorf / Zentrumsbelebung		Sicherung der Gesundheits- bzw. sozialen Einrichtungen	Förderung von Maßnahmen zu Anpassung an den Klimawandel
	Sicherung und Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen	Vermeidung von Nutzungskonflikten		Sicherung und Stärkung des Freizeit-, Erholungs- und Sportangebots innerhalb der Gemeinde	
		Sicherung bestehender Betriebsstandorte			
		Verbesserung der Standortqualitäten des gewidmeten Betriebsbaulandes			