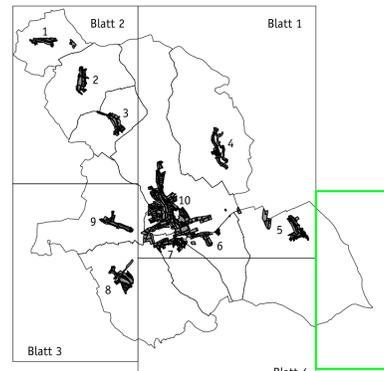


Blattschnittübersicht:

Nummerierung der Katastralgemeinden:

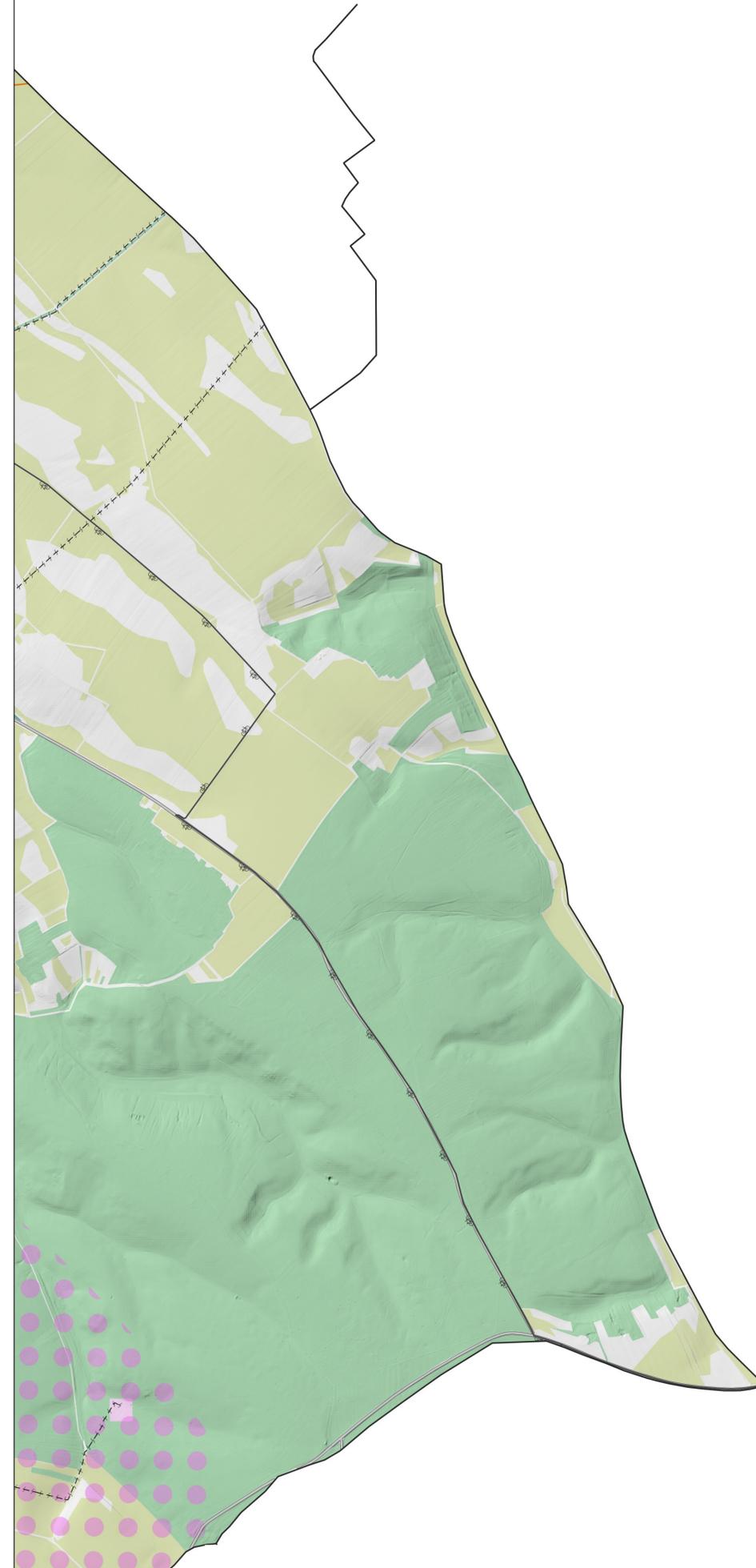


Legende auf Blatt 1  
Liste der Maßnahmen auf Blatt 5

Stand: August 2023  
Maßstab: 1:10.000  
Planummer: 10.900-23/02 / Auflageentwurf  
DKM Stand: BEV Oktober 2022

Planverfasser: RaumRegionMensch

Hofgartenstraße 11/12A  
A-2120 Walkendorf im Weinviertel  
02455/28310 - office@raumregionmensch.at  
www.raumregionmensch.at



### Siedlungskonzept

Ziele	Maßnahmen
Innen- vor Außenentwicklung: Bei Verfügbarkeit der Grundstücke wird der Mobilisierung, der Nachnutzung und der Innenentwicklung gegenüber Neuwidmungen der Vorzug gegeben	- Beobachtung des Immobilienmarktes - Aktive Kommunikation (z.B. Beiträge Gemeindezeitung, direkte Kontaktaufnahme durch die Stadtverwaltung, ...)
Zentrumsnähe, ehemals agrarisch geprägte Siedlungsteile und andere geeignete Bereiche sollen zur Nachverdichtung herangezogen werden	- Analyse geeigneter Bereiche anhand definierter Kriterien - Ausweisung von Bauland-Wohngebiet mit nachhaltiger Bebauung und Bauland-Kerngebiet mit nachhaltiger Bebauung im Flächenwidmungsplan, um höhere Dichten im zentrumsnahen Bereich zu ermöglichen bei Berücksichtigung der dort lebenden Bevölkerung und des Ortsbildes (z.B. innerhalb Zentrumzone)
Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs soll sich auf den Schwerpunktzone konzentrieren. Hier werden jene Bereiche priorisiert, die über eine gute Anbindung an das übergeordnete ÖV-Netz verfügen. Für die Katastralgemeinden Lanzendorf und Ebendorf am Rande des Schwerpunktraumes gilt, dass primär der örtliche Bedarf gedeckt werden soll. Der Zusatz ist nicht in diesen Katastralgemeinden abzudecken.	- Aktivierung von Baulandreserven - Nachverdichtung und Leerstandsöffnung durch effizientere Nutzung des bestehenden Baulandes (Innenentwicklung) [S1] - Flächensicherung- Ausweisung von Erweiterungsgebieten mit Bewertung der Standorttugenden, sowie Aufzeigen langfristiger Entwicklungsoptionen [S2a-c, S8] - Berücksichtigung und Beobachtung der definierten Transformationsflächen als innerörtliche, attraktive Standorte im Kontext von Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe im zentrumsnahen Bereich [S3]
Die Katastralgemeinden außerhalb des Schwerpunktraumes sind als Orte mit Eigenentwicklung zu betrachten, ein erhöhter Bevölkerungszuwachs wird in diesen Orten nicht forciert. Die Stärkung des Ortskerns ist ein wesentliches Ziel in den Katastralgemeinden	- Schaffung einer sicheren und attraktiven Anbindung an den Schwerpunktraum, durch ÖV und Radverkehr [I3] - Entwicklung von Siedlungserweiterungsgebieten in Abstimmung mit ortsansässigen Interessent:innen - Optimierung bestehender Wohnbauflächen und angrenzender Flächen im Kontext zu bestehenden Wohngebieten [S4, S7]
Die Stadtgemeinde Mistelbach ist bestrebt bei Neuwidmungen flächensparende, verdichtete Siedlungsstrukturen zu schaffen; Die Siedlungsräume sind nachhaltig und klimagerecht zu gestalten. Ein wesentliches Ziel ist die bessere Durchgrünung des öffentlichen und privaten Raumes	- Festlegung einer Mindest- und Maximal-Bauplatzgröße in den Bebauungsbestimmungen – in geeigneten Bereichen - Festlegung von Maßnahmen zum Wasserrückhalt in den Bebauungsbestimmungen – in geeigneten Bereichen - Festlegung einer Mindestanforderung an Grünflächen auf einem Baugrundstück (% der Grundfläche, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, ...) – in geeigneten Bereichen - Berücksichtigung des Prinzips der kurzen Wege und Angebote im Umwelterbund bei der Entwicklung von Siedlungsgebieten
Schaffung eines möglichst durchmischten Angebots an unterschiedlichen Wohnformen für die unterschiedlichen Altersstrukturen und Bedürfnisse der Bevölkerung	- Gliederung der Erweiterungsgebiete für Siedlungsentwicklung in Bereiche für eher dichtere und eher lockere Bebauung - Beachtung von generationenübergreifenden Konzepten bei der Schaffung von Wohnraum
Erhalt kompakter Siedlungskörper in den Katastralgemeinden unter Berücksichtigung von aufgrund von Naturgefahren ungeeigneten Bereichen	- Ausweisung lokaler Siedlungsgrenzen zum Schutz vor Zerstörung [S9] - Ausweisung lokaler Siedlungsgrenzen bei mangelnder Baugrundelignung [S9]
Transformation bislang agrarisch geprägter Siedlungsräume zu Wohngebieten unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der lokalen Landwirtschaft unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen, Anrainer:innen und des Ortsbild	- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch die Freihaltung von landwirtschaftlichen Betriebsteilen und Hintausbereiche vor heranrückender Wohnbebauung [S5]
Erhalt und Erweiterung innerörtlicher Grünräume für die Naherholung, Freizeitsport und als Naturraum	- Freihaltung geeigneter innerörtlicher Flächen von (Wohn-) Bebauung - Schaffung von siedlungsgliedenden Grünräumen - Berücksichtigung möglicher Naherholungsräume bei Widmungen außerhalb des Siedlungsgebietes und/oder Errichtung von Bauwerken außerhalb - Erweiterung von wertvollen Naturräumen als Biodiversitäts-Hotspots [S6a-b]
Erhalt der bestehenden Bausubstanz durch Adaptierung für zeitgemäße Wohnformen	- Aufzeigen des Sanierungspotenzials bestehender Gebäude

### Betriebsstättenkonzept

Ziele	Maßnahmen
Der Einkaufs- und Handelsstandort Mistelbach wird durch die Stärkung des Profils bewahrt und weiter ausgebaut. Mittel- und langfristig werden zusätzliche Arbeitsplätze durch die Ansiedlung von Betrieben im interkommunalen Wirtschaftsraum, aber auch in den anderen Betriebsgebieten und Handelsstandorten geschaffen.	- Aktivierung von Baulandreserven - Nachverdichtung durch effizientere Nutzung des bestehenden Baulandes - Flächensicherung- Ausweisung von Erweiterungsgebieten [B2a] - Aufzeigen von Potenzialen zur Festlegung von zulässigen Fahrten bei bestehenden, unbebauten Betriebsgebieten – Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete [B4]
Sicherung und Ausbau der bestehenden Wirtschaftsstrukturen im Schwerpunktraum vorwiegend als Wohn- und Gewerbestandort	- Aktivierung von Baulandreserven - Nachverdichtung durch effizientere Nutzung des bestehenden Baulandes - Bedarfsgerechte Flächensicherung- Ausweisung von Erweiterungsgebieten [B2a] - Freihaltung von Hintausbereichen von heranrückender Wohnbebauung in Erweiterungsgebieten von ortsansässigen Landwirten [S5]
Sicherung und Ausbau der bestehenden Wirtschaftsstrukturen außerhalb des Schwerpunktraumes als Wohn- und Agrarstandort	- Flächensicherung Erweiterung Wirtschaftspark [B2a] - Aufzeigen von Potenzialen zur Festlegung von zulässigen Fahrten bei bestehenden, unbebauten Betriebsgebieten – Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete [B4] - Verbesserung/Ausbau des ÖV
Ausbau des interkommunalen Betriebsstandortes im Wirtschaftspark	- Flächensicherung Bauland-Industriegebiet (B1) – Ausweisung von Erweiterungsgebieten [B2b] - Flächensicherung – Prüfung Freigabebedingungen der Aufschließungszone - Aktivierung von Baulandreserven - Flächensicherung – Ausweisung von Erweiterungsgebieten [B2a] - Aufzeigen von Potenzialen zur Festlegung von zulässigen Fahrten bei bestehenden, unbebauten Betriebsgebieten – Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete [B4]
Sicherung von Flächen für Betriebe mit höheren Entlohnungsquellen und Verkehrsaufkommen	- Flächensicherung – Prüfung Freigabebedingungen der Aufschließungszone - Aktivierung von Baulandreserven - Flächensicherung – Ausweisung von Erweiterungsgebieten [B2a] - Aufzeigen von Potenzialen zur Festlegung von zulässigen Fahrten bei bestehenden, unbebauten Betriebsgebieten – Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete [B4]
Sicherung und Ausbau der regionalen Betriebszonen im Osten und Westen	- Flächensicherung – Prüfung Freigabebedingungen der Aufschließungszone - Aktivierung von Baulandreserven - Flächensicherung – Ausweisung von Erweiterungsgebieten [B2a] - Aufzeigen von Potenzialen zur Festlegung von zulässigen Fahrten bei bestehenden, unbebauten Betriebsgebieten – Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete [B4]
Entwicklung lokaler Betriebsgebiete im Bedarfsfall in den Katastralgemeinden außerhalb des Schwerpunktraumes, die örtliche Struktur und die Art des Betriebes, sowie der örtliche Bedarf sind zu beachten	- Flächensicherung – Ausweisung von Erweiterungsgebieten [B2a] - Aufzeigen von Potenzialen zur Festlegung von zulässigen Fahrten bei bestehenden, unbebauten Betriebsgebieten – Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete [B4]
Forcierung von durchmischten Wohn- und Betriebsformen – Insbesondere im hochwertigen Dienstleistungssektor und spezialisierten, kleinteiligen Einzelhandel – an geeigneten zentrumsnahen Standorten	- Ausweisung einer geeigneten Widmungsart für die Vermischung von Wohnen und Gewerbe (Bauland-Kerngebiet - BK) in für die Mischung geeigneten Bereichen (z.B. Subzentren) [B1, B3]
Ausweisung und Sicherung des attraktiven Handelsstandortes zur Schaffung von Versorgungssicherheit und Sicherung von Arbeitsplätzen	- Bedarfsgerechte Ausweisung von Subzentren zur Versorgung der Bevölkerung und sinnvolle Ergänzung des bestehenden Zentrums [B3]
Forcierung der Ansiedlung qualitativ „hochwertiger“ Betriebe mit guten Arbeitsbedingungen und geringem Störungspotenzial	- Forcierung der Betriebsstättenentwicklung mit unterschiedlichen Schwerpunkten an den verschiedenen Standorten
Schaffung von attraktiven Rahmenbedingungen für gesundheitsnahe Betriebe und Dienstleistungen, insbesondere im Nahbereich des Landesklinikums	- Flächensicherung im Nahbereich des Landesklinikums und an anderen zentralen Standorten [S2c, I2] - Jährliche/Zweijährliche Prüfung der Nutzung und der Verfügbarkeit der Flächen - Aktive Bodenpolitik bei der Umsiedlung von Betrieben
Laufende Beobachtung und Evaluierung der planlich festgelegten Transformationsflächen im Hinblick auf die Veränderung der Nutzungs- und Branchenstruktur	- Berücksichtigung und Beobachtung der definierten Transformationsflächen als innerörtliche, attraktive Standorte im Kontext von Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe im zentrumsnahen Bereich [S3]
Beachtung der neuen Betriebs- und Beschäftigungsformen bei der Entwicklung von Transformations- und Erweiterungsflächen	- Schaffung von COWORKING-Spaces als Angebot für neue Trends in der Wirtschaft

### Landschaftskonzept

Ziele	Maßnahmen
Die Stadtgemeinde Mistelbach bekennt sich als Standortgemeinde zur Verbesserung des Naturraumes, der Grün- und Freiräume, der entsprechenden Vernetzung und der Nutzung für Erholungszwecke, sowie der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energieträgern.	
<b>Kulturlandschaft und ökologische Funktion</b>	
Vernetzung der Landschaftselemente und Biotopstrukturen zur Stärkung der ökologischen Funktion und Biodiversität	- Schaffung von (überörtlichen) Grünzügen und Verbindung bestehender Landschaftselemente [N1] - Schutz und Erweiterung innerörtlicher wertvoller Biodiversitätsrückzugsräume - Ökologisches Pflegekonzept für gemeindeeigenen Flächen - Naturierung von geeigneten Gemeindeflächen
Erhaltung und Verbesserung der Kulturlandschaft	- Ackerland und Weinbauflächen sollen als landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer zusammenhängenden, ökonomisch bewirtschaftbaren Struktur erhalten werden
Erhaltung und Verbesserung der Waldausstattung, des Windschutzes und des Kleinklimas	- Klimawandelangepasste Pflege und Verjüngung der Waldausstattung - Ökologische Bewertung der gemeindeeigenen Flächen - Ökologisches Pflegekonzept gemeindeeigener Flächen
Aufwertung ehemals zur Materialgewinnung genutzter Bereiche	- Maßnahmen zur Wiederherstellung der Kulturlandschaft - Etablierung einer vertraglichen Freizeit- und Erholungsnutzung - Nachnutzung geeigneter Standorte für die alternative Energiegewinnung - Etablierung als Biodiversitätsbereich
Aufwertung und ökologisches Management der Uferbereiche entlang von Fließgewässern, sowie des Gesamtzustandes der Fließgewässer	- Sicherung der Flächen entlang der Gewässer als Hochwasserschutz und Erholungsraum [N3]
Sicherung der Wildtierkorridore	- Vermeidung von Unterbrechungen, Gewährleistung der Durchgängigkeit
<b>Wasserrückhalt und Sicherung spezieller Bereiche</b>	
Erhaltung und Sicherung der bestehenden Retentionsbereiche zum Rückhalt des Wassers in der Landschaft, sowie weiterer Ausbau von notwendigen Retentionsräumen zur Sicherung des Siedlungswesens	- Schaffung von Retentionsräumen in betroffenen Bereichen als Hochwasserschutz, Erholungs- und Biodiversitätsraum [N2] - Ökologisches Pflegekonzept für Uferbereiche - Verbesserung des ökologischen Zustands der Fließgewässer - Prüfung der Renaturierung von Freiflächenstrecken - Klimafitte Flurplanung - Information/Einbeziehung der Landwirte in betroffenen Gebieten - Beachtung von Mehrfachnutzungen
Sicherung von Flächen mit entsprechenden Qualitäten	- Ausweisung von Pflege schützenswerter Feuchtzonen [N4] - Ausweisung von Freiflächen für Böschungss- und unterschluffährige Bereiche
<b>Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas im halböffentlichen und öffentlichen Raum</b>	
Sicherung der Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsflächen für die Siedlungsbereiche	- Schaffung von (überörtlichen) Grünzügen und Verbindung bestehender Landschaftselemente [N1] - Schaffung von sicheren und attraktiven Verbindungen abseits des motorisierten Individualverkehrs und Beachtung des Prinzips der kurzen Wege zur Erreichbarkeit der Freizeit- und Erholungsflächen

### Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Ziele	Maßnahmen
<b>Präambel</b> Die Stadtgemeinde Mistelbach bekennt sich zu einem schonenden Umgang bestehender Ressourcen.	
<b>Technische Infrastruktur</b>	
Sicherung der technischen Infrastruktur zur Gewährleistung einer ausreichenden Wasserversorgung unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungswachstums und der sich verändernden klimatischen Bedingungen	- Optimierung bestehender Brunnenanlagen und Prüfung des Erfordernisses eines Neubaus - Prüfung von Erweiterungsvarianten für die Kläranlage - Notfallwasserplan mit dem Zivilschutzverband
<b>Soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge</b>	
Das gute Angebot an sozialen Einrichtungen hinsichtlich Gesundheit, Pflege und weiterer sozialer Infrastruktur wird erhalten und den aktuellen Trends und Erfordernissen entsprechend erweitert.	- Erweiterungsgebiete mit Mischung als Bereich für soziale Einrichtungen, Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe [S2c] - Festlegung von Erweiterungspotenzialen für Bildungseinrichtungen [I1] - Festlegung von langfristigen Erweiterungspotenzialen für Gesundheitseinrichtungen [I2]
Für die Bildungseinrichtungen sind den Bevölkerungsprognosen und aktuellen Trends entsprechende Ressourcen sicherzustellen	- Enge Abstimmung der Stadtgemeinde mit den Fachabteilungen des Landes NÖ zum erforderlichen Bedarf
Neben der Funktion als Schulstandort für höherbildende Schulen im Bezirk sollen sich auch Angebote im tertiären Bildungsbereich etablieren	
<b>Mobilität</b>	
Förderung des Fuß- und Radverkehrs und Erhöhung des Anteils aktiver Mobilität am Modal Split (speziell auch bei kurzen Wegen)	- Schaffung von Verkehrsverbindungen für Fuß- und Radverkehr [I3] - Verbesserung der Durchwegung im Siedlungsgebiet durch Schaffung von neuen Verbindungen und Berücksichtigung in Erweiterungskonzepten
Schaffung und Sicherstellung den Anforderungen entsprechender, direkter Fuß- und Radverkehrsverbindungen zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung, Schulen, etc.)	- Schaffung von Verkehrsverbindungen für Fuß- und Radverkehr [I3]
Verbesserung der Vernetzung des Öffentlichen Verkehrs und Sicherstellung der Erreichbarkeit der Haltestellen für Fuß- und Radverkehr	- Beibehaltung der Erweiterungsoption Bahnhofstasse Nord [I4] - Schaffung von Möglichkeiten für bedarfsorientierte Mobilität
Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie Reduktion der Unfälle mit Personenschaden („Vision Zero“ ist anzustreben)	- Temporeduktion in ausgewählten Bereichen (finale Ausarbeitung Mobilitätskonzept)
Kommunales Stellplatzmanagement zur „Annäherung“ der Chancengleichheit zwischen ÖV- und MIV-Benützer:innen, bei gleichzeitiger Anhebung der ÖV-Attraktivität	- Festlegung von Vorgaben zu Anzahl und Sizerung von Stellplätzen auf einem Baugrundstück – in geeigneten Bereichen
Reduktion des KFZ-Durchgangsverkehrs durch Verlagerung auf die Umfahrgasse	- Maßnahmenempfehlungen aus dem Mobilitätskonzept

### Klima- und Energiekonzept

Ziele	Maßnahmen
<b>Präambel</b> Die Stadtgemeinde Mistelbach bekennt sich als Standortgemeinde zur Verbesserung des Naturraumes, der Grün- und Freiräume, der entsprechenden Vernetzung und der Nutzung für Erholungszwecke, sowie der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energieträgern.	
<b>Wasserrückhalt und Sicherung spezieller Bereiche</b>	
Forcierung der dezentralen Wassernutzung und Etablierung von Maßnahmen zum Regenwassermanagement und Versickerung aller anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund und kommunalen Flächen bei entsprechender Bodenbeschaffenheit	- Festlegung betreffender Maßnahmen zum Regenwassermanagement in den Bebauungsbestimmungen – in geeigneten Bereichen - Berücksichtigung der Erfordernisse des Wasserrückhalts bei der Flurplanung
Im Rahmen von Siedlungserweiterungen und Straßensanierungen sind Retentionsflächen im Straßenraum vorzusehen und der Wasserrückhalt nach technischen Möglichkeiten zu forcieren	- Berücksichtigung der Vorgabe bei der Errichtung und Neuorganisation öffentlicher Infrastruktur
<b>Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Kleinklimas im halböffentlichen und öffentlichen Raum</b>	
Sicherung und Stärkung der Grünraumausstattung im Siedlungsraum	- Schaffung von Grünräumen in bereits verbauten Gebieten, insbesondere nachhaltige Standorte zur Beschattung - Berücksichtigung von Grünräumen bei der Konzeption neuer Siedlungsgebiete - Stärkung der Grünraumausstattung im kleinteiligen Bereich [K1]
Entschärfung von Hitze-Inseln, die im Siedlungsraum situiert sind, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch geeignete Maßnahmen	- Festlegung betreffender Maßnahmen zur Begrünung von KFZ-Abstellflächen in den Bebauungsbestimmungen – in geeigneten Bereichen [K1] - Optimierung der Durchgrünung auf den Hitze-Inseln und in deren Randbereichen [K1]
Entseelung von nicht-erforderlichen, befestigten Flächen	- Berücksichtigung im Rahmen der Neugestaltung und Errichtung öffentlicher und private Infrastruktur
Nutzung von Klein- und Kleinstflächen für Begrünung zur Schaffung kleinklimatischer Verbesserungen	- Aufbringen eines humusreichen, wasserbindenden Bodensubstrates - Bepflanzung mit klimawandelresistenten, nicht-invasiven Arten
<b>Energiegewinnung und Energieversorgung</b>	
Forcierung der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energieträgern und Unterstützung von Energiegemeinschaften zur Eigenversorgung, sowie Senkung des Verbrauchs (durch thermische Sanierung)	- Ausweisung von Potenzialflächen für Photovoltaik-Anlagen auf Gemeindeebene [K2] - Schaffung der Voraussetzungen für die örtliche Naturwärme in bestehenden und zukünftigen Siedlungsgebieten - Forcierung weiterer alternativer Möglichkeiten zur Energiegewinnung (z.B. Nutzung Biomasse, Biogas, Geothermie)