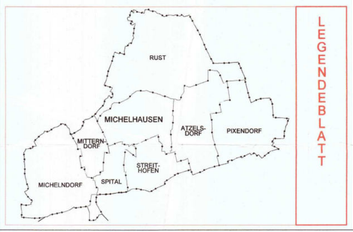
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER MARKTGEMEINDE MICHELHAUSEN

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ÄNDERUNG - NEUDARSTELLUNG

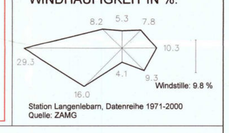
ÜBERSICHT:



LEGENDEBLATT

PLAN-GRUNDLAGE:
DKM 04/2020
© BEV

WINDHÄUFIGKEIT IN %:



Station Langenlebarn, Datenreihe 1971-2000
Quelle: ZAMG

MASZSTAB 4 ha, 1 ha — M 1:10.000

0 m 100 m 200 m 400 m 600 m 800 m 1000 m 1200 m 1400 m

PLANVERFASSER:
DIPL.ING. KARL SIEGL
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker

Gschwandnergasse 26/2
1170 Wien
01 / 4803552
raumplanung@siegl.co.at

PLANZAHL:
MHAU - FÄ 8 - 12143 - ÖEK - PD
WIEN, IM NOVEMBER 2021

ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE FESTLEGUNGEN

REGIONALE GRÜNZONEN
gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm "Nördliches Wiener Umland", LGBl. 8000/86-1, Anlage 1

GEMÄSS § 2 ABS. 4 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM "NÖRDLICHES WIENER UMLAND" SIND REGIONALE GRÜNZONEN
- Grünlandbereiche, die eine besondere raumgliedernde und siedlungstrennende Funktion besitzen oder als siedlungsnaher Erholungsraum von regionaler Bedeutung sind oder der Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope dienen. Diese gelten jeweil mit 50m beiderseits der Gewässerachse festgelegt, sofern sich aus der Darstellung der Anlage 1 nichts anderes ergibt.

GEMÄSS § 5 ABS. 2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMMES "NÖRDLICHES WIENER UMLAND" WERDEN FOLGENDE MASSNAHMEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG FESTGELEGT
- In den regionalen Grünzonen dürfen nur solche Grünlandwidmungsarten gewidmet werden, die die raumgliedernde und siedlungstrennende Wirkung, die Naherholungsfunktion oder die Funktion der Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche nicht gefährden.
- Die Festlegung der Widmung Verkehrsfläche ist nur dann zulässig, wenn die raumgliedernde und siedlungstrennende Funktion nicht gefährdet wird.
- Die Festlegung der Widmung Bauland ist in jedem Fall unzulässig.

WALDFLÄCHEN
gemäß DKM 08/2005 sowie nach Feststellung der Waldeigenschaft gemäß § 5 FG durch die BH Tulln, Fachgebiet Forstwesen vom 17. März 2006

SIEDLUNGSGRENZEN
SIEDLUNGSGRENZEN GEMÄSS § 5 ABS.1 Z.1 DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES "WIEN UMLAND NORDWEST", BEI DENEN DIE BEREITS GEWIDMETE BAULANDMENGE (EINSCHLIESSLICH ALLFÄLLIGER VERKEHRSERSCHLIESSUNG) NICHT VERGRÖSSERT WERDEN DARF

BODENSCHUTZANLAGE

GEWÄSSER

VERKEHRSNETZ

BESTAND

REGIONALES / ÜBERREGIONALES STRASSENNETZ

ÜBERÖRTLICHES STRASSENNETZ

BAHN-HOCHLEISTUNGSSTRECKE

BAHN-HOCHLEISTUNGSSTRECKE (Tunnelabschnitt)

(H) REGIONALBAHNHOF, HALTESTELLE BAHN-HOCHLEISTUNGSSTRECKE (Einzugsb.: 1000m)

P+R PARK & RIDE ANLAGE

EISENBAHN

(H) HALTESTELLE (Einzugsbereich Bus: 300m)

IN PLANUNG

--------- ÜBERÖRTLICHES STRASSENNETZ

SONSTIGE PLANZEICHEN

HOCHSPANNUNGS-FREILEITUNG (Schutzzonen: 110kV -> 18m; 220kV -> 30m)

TRANSFORMATOR

Lagerplatz DIVERSE NUTZUNGEN IM GRÜNLAND BZW. AUSSERHALB DER ORTSBEREICHE mit Bezeichnung

BAULANDFLÄCHEN IM ANSCHLUSS AN DIE GEMEINDE
gemäß Luftbild 08/2008

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES PLANENTWURFES
VON 05.05.2021
BIS 16.06.2021

DIESER PLAN (2 BLATT) IST BESTANDTEIL DER VERORDNUNG DES GEMEINDERATES MIT BESCHLUSS VOM 05.10.2021
TOP 3

Marktgemeinde Michelhausen

IN KRAFT GETRETEN AM 17.12.21

GENEHMIGUNGSKLAUSEL

Hierauf bezieht sich der Bescheid
der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1
vom 30.11.2021
Kennzeichen RU1-R- 388062-2020
NÖ Landesregierung
Im Auftrag

ERSTMALIGE ERLASSUNG:
~~MHAU - FÜ1 - 10215 - ÖEK - PD~~
~~WIEN, IM JUNI 2007~~

ÄNDERUNGEN:
~~MHAU - FÄ 3 - 10922 - A - ÖEK - PD~~
~~WIEN, IM SEPTEMBER 2014~~
~~MHAU - FÄ 4 - 11105 - ÖEK - PD~~
~~WIEN, IM FEBRUAR 2016~~
~~MHAU - FÄ 6 - 11572 - ÖEK - PD~~
~~WIEN, IM JULI 2019~~

BEVÖLKERUNGS-, SIEDLUNGS- UND ZENTRENSTRUKTUR

LEITZIELE

- Entwicklung der Marktgemeinde Michelhausen als regionales Zentrum im Nahbereich des Regionalbahnhofes Tullnerfeld mit Ausrichtung der Wohnbaulandreserveflächen bezüglich Lage und Menge auf den regionalen Bedarf
- Sicherung der Funktion von Michelhausen als wichtigen Siedlungsssschwerpunkt der Marktgemeinde Michelhausen mit entsprechender infrastruktureller Ausstattung (öffentliche Einrichtungen, Arbeitsplatzangebot, Naherholungsangebot, ...) und Handels- und Dienstleistungsbetrieben (insbesondere einer gesicherten Nahversorgung) sowie Entwicklung im Hinblick auf den Regionalbahnhof Tullnerfeld
- Entwicklung von Pixendorf als weiteren Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde aufgrund der günstigen Lage zum Regionalbahnhof Tullnerfeld

- Ausrichtung der Wohnbauland-Reserveflächen der übrigen Katastralgemeinden bezüglich Lage, Menge und Preisniveau vorrangig auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung
- Zielwert für die Einwohnerentwicklung (Haupt- und Zweitwohnsitze) bis zum Ende des Planungszeitraumes (2017): ca. 3.500 EW
- Sicherung der guten infrastrukturellen Ausstattung von Rust als eingenständigen, landwirtschaftlich geprägten Siedlungsschwerpunkt im Norden des Gemeindegebietes und Bewahrung der zum Teil noch landwirtschaftlich geprägten "dörflichen Struktur" in den übrigen Katastralgemeinden

- Sicherstellung von Gebieten mit besonderer Standorteignung für alle wichtigen Grundfunktionen der Siedlungsstruktur und Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen unter den verschiedenen Funktionsbereichen (z.B. Zentrumsbereiche, Wohnbereiche, Freizeit- und Erholungsflächen, Betriebs- und Industriegebiete, Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen)
- Sicherung und Herstellung einer bestmöglichen Lebens- und Wohnqualität für alle bestehenden und geplanten Wohngebietsbereiche der Marktgemeinde Michelhausen, im Hinblick auf den laufenden Ausbau der Betriebsstandorte und der Verkehrsinfrastruktur (insbesondere der Bahn-Hochleistungsstrecke mit begleitender Strasse und dem Regionalbahnhof Tullnerfeld)

	UMSETZUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	SONSTIGE MASSNAHMEN, ANMERKUNGEN
BESTAND		
ZENTREN- UND VERSORGUNGSSTRUKTUR		
ZENTRALE ORTSBEREICHE ÜBERWIEGEND NICHT LANDWIRTSCHAFTLICH GEPRÄGT (ZM) ZENTRUM MICHELHAUSEN	- Ausweisung als "Bauland-Kerngebiet (BK)" sowie als "Bauland-Sondergebiet (BS)"	- gemischte Nutzungsstruktur (zentrale, öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen; Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe; Wohnnutzung) - überwiegend bebaut - zukünftige Wohnnutzungen in verdichteten aber ortsbildverträglichen Bebauungsformen
ZENTRALE ORTSBEREICHE ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICH GEPRÄGT (ZR) ZENTRUM RUST	- Ausweisung als "Bauland-Agrargebiet (BA)" in Bereichen mit noch überwiegend agrarischer Nutzung, ansonsten als "Bauland-Wohngebiet (BW)"	- gemischte Nutzungsstruktur (überwiegend landwirtschaftliche Betriebe, Wohnnutzung, vereinzelt Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe - Reserveflächen vereinzelt im Hintausbereich vorhanden - Beibehalten des bestehenden Ortscharakters als "Straßendorf" in geschlossener Bebauungsweise"
ÖFFENTLICHE UND SONSTIGE EINRICHTUNGEN AUSSERHALB DER UNMITTELBAREN ORTSZENTREN BZW. DER ZENTRUMSZONE MICHELHAUSEN		
BHF Bahnhof FFW FFW Michelhausen BH Bauhof	- Der jeweiligen Situation angepaßte Widmung im Flächenwidmungsplan ("Bauland-Sondergebiet (BS)", ...)	
WOHNGEBIETSBEREICHE AUSSERHALB DER UNMITTELBAREN ORTSZENTREN		
WOHNGEBIETSBEREICHE ÜBERWIEGEND BEBAUT BZW. PARZELLIERT - Ein- bis Zweifamilienhausstruktur bis 60 EW/ha - fast ausschließlich offene Bebauungsweise	- Ausweisung als "Bauland-Wohngebiet (BW)" bzw. als "Bauland-Agrargebiet (BA)"	
WOHNGEBIETSBEREICHE ÜBERWIEGEND UNBEBAUT (Stand der unbebauten Flächen: August 2011)	- Ausweisung als "Bauland-Wohngebiet (BW)" bzw. als "Bauland-Agrargebiet (BA)"	
DAVON AUFSCHLIESSUNGSZONEN (Stand: September 2014)	- Ausweisung als "BW-Aufschließungszone (BW-A)", "BK-Aufschliessungszone (BK-A)" bzw. "BA-Aufschließungszone (BA-A)"	
WOHNGEBIETSBEREICHE MIT VERDICHTETER WOHNBEBAUUNG (ÜBER 60 EW/ha) AUSSERHALB DER UNMITTELBAREN ORTSZENTREN	- Ausweisung als "Bauland-Wohngebiet (BW)" bzw. "Bauland-Kerngebiet (BK)"	- zukünftige Wohnnutzung auch in verdichteten, aber ortsbildverträglichen Bebauungsformen
NICHT LANDWIRTSCHAFTLICHE HAUPTGEBÄUDE AUSSERHALB DER BAULANDFLÄCHEN	- Rechtliche Absicherung der Wohngebäude über die Ausweisung als "Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)"	
PLANUNGSMASSNAHMEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES		
SIEDLUNGSGRENZEN		
SIEDLUNGSGRENZEN GEMÄSS ÖRTLICHEM RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER MARKTGEMEINDE MICHELHAUSEN		
ENTWICKLUNG "ZENTRUM MICHELHAUSEN"		
(ZZ) ZENTRUMSZONE MICHELHAUSEN	- Ausweisung einer "Zentrumszone" Michelhausen	
ERWEITERUNGSBEREICH "ZENTRUM MICHELHAUSEN"	- Ausweisung als "Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone (BK-A)" sowie als "Bauland-Sondergebiet (BS)"	- gemischte Nutzungsstruktur (zentrale, öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen; Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe; Wohnnutzung) - überwiegend bebaut - zukünftige Wohnnutzungen in verdichteten aber ortsbildverträglichen Bebauungsformen - Durchführung eines "Gestaltungswettbewerbes" für den gesamten Entwicklungsbereich "Zentrum Michelhausen"
WOHNGEBIETSBEREICHE MIT VERDICHTETER BEBAUUNG (ÜBER 60 EW/ha) IM ANSCHLUSS AN DIE ZENTRUMSZONE MICHELHAUSEN	- Ausweisung als "Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A)"	
ENTWICKLUNG "SIEDLUNGSSCHWERPUNKT PIXENDORF"		
(ZP) ZENTRUM PIXENDORF		
WOHNGEBIETSBEREICHE MIT VERDICHTETER BEBAUUNG (ÜBER 60 EW/ha)	- Ausweisung als "Bauland-Wohngebiet (BW)"	- gemischte Nutzungsstruktur (zentrale, öffentliche, soziale, kulturelle und Bildungseinrichtungen; Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe; Wohnnutzung) - zukünftige Wohnnutzungen in verdichteten aber ortsbildverträglichen Bebauungsformen
KE SICHERUNG VON FLÄCHEN FÜR KOMMUNALE EINRICHTUNGEN	- Eventuelle zukünftige Ausweisung als "Bauland-Sondergebiet (BS) " mit einem entsprechenden Zusatz erst nach Vorliegen eines Gesamtkonzeptes	
SICHERUNG VON FREIFLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON NUTZUNGSKONFLIKTEN	- Ausweisung als "Grünland-Freihaltefläche-Abstandssicherung (Gfrei-1)"	
ENTWICKLUNG NEUER SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIETE		
KURZFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR WOHNGEBIETSBEREICHE (S2, S9, S10, S12) Ungefähre Nettobaulandfläche (Bruttofläche abzüglich 15%) in ha	- Ausweisung der kurzfristigen Siedlungserweiterungsgebiete S9 und S10 als "Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)" - Ausweisugn des kurzfristigen Siedlungserweiterungsgebietes S12 als "Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-A15)"	- Damit jegliche Bebauung (landwirtschaftliche Betriebsgebäude, o.a.) in den vorgesehenen Siedlungserweiterungsgebieten verhindert wird, werden diese Flächen im Flächenwidmungsplan als "Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)" ausgewiesen (Ausnahme S12) - Für Ausweisung weiterer Siedlungserweiterungsgebiete als "Bauland-Wohngebiet (BW)" sind die unten angeführten "Realisierungsbedingungen" unbedingt einzuhalten - Revision des Konzeptes für die Entwicklung neuer Siedlungserweiterungsgebiete nach 10 Jahren anhand der bis dahin tatsächlich erfolgten Einwohner- und Siedlungsentwicklung - Die Baulandausweisung eines Siedlungserweiterungsgebietes wird in der Regel in Form einer Aufschließungszone erfolgen, um erforderlichenfalls auch noch "Freigabebedingungen" für die Eröffnung des Bereiches zur Grundabteilung und Bebauung festlegen zu können, z.B. die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes für den jeweiligen Bereich
MITTEL- BIS LANGFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR WOHNGEBIETSBEREICHE (S1, S4, S5, S6, S7, S8) Ungefähre Nettobaulandfläche (Bruttofläche abzüglich 15%) in ha	- Ausweisung der mittel- bis langfristigen Siedlungserweiterungsgebiete als "Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)"	

S1 / 1,5 — DIE MIT BUCHSTABEN (S1) BEZEICHNETEN ERWEITERUNGSFLÄCHEN SIND UNABHÄNGIG VONEINANDER ENTWICKELBAR
Zusätzliche Buchstaben (a, b,...) nach der Bezeichnung (S1) geben die Reihenfolge der einzelnen Entwicklungsetappen verbindlich vor, wobei die nächstfolgende Etappe erst dann realisiert werden kann, wenn ca. 75% des vorhergehenden Abschnittes bereits bebaut (baubewilligt) sind
UNGEFÄHRE NETTOBAULANDFLÄCHE (BRUTTOFLÄCHE ABZÜGLICH 15%) IN ha

ENTWICKLUNGSRICHTUNG

ALLGEMEINE REALISIERUNGSBEDINGUNGEN FÜR DIE SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIETE
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (z.B. durch Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen zwischen den Grundeigentümern und der Marktgemeinde Michelhausen im Sinne des § 17 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes oder von privatrechtlichen Verträgen) oder Erwerb der Flächen durch die Marktgemeinde Michelhausen
- Gemeinsame Parzellierung durch alle betroffenen Grundeigentümer (bzw. Vorliegen eines gemeinsamen Parzellierungskonzeptes mit einer schriftlichen Zustimmungserklärung aller betroffenen Grundeigentümer zu diesem Konzept
- Berücksichtigung eventueller Aussagen des Landschaftskonzeptes (z.B. Siedlungsgliedernde und -begrenzende Grünelemente, Errichtung von Emissionsschutzmaßnahmen, Schonung naturräumlich sensibler oder wertvoller Bereiche, Sicherung ausreichend nutzbarer öffentlicher Freiflächen) und des Verkehrskonzeptes (z.B. fußläufige Verbindungen, Radwege, Lage bzw. Verbindungen zu Haltestellen, effiziente Erschließung für den privaten KFZ-Verkehr, Ausweisung der zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen als Tempo-30-Zonen) im Rahmen des oben genannten Parzellierungs- und Bebauungskonzeptes
- Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur

BESONDERE REALISIERUNGSBEDINGUNGEN FÜR DIE SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIETE
- Für S1: Abklärung des Hochwasserabflussgeschehens nach Fertigstellung der Bahn-Hochleistungsstrecke inklusive begleitender Massnahmen
- Für S6: Vorliegen eines Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der festgelegten Wohndichte nach Durchführung eines Wettbewerbes

RESERVEFLÄCHE FÜR LANGFRISTIGE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

WIRTSCHAFTS- UND VERSORGUNGSSTRUKTUR BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETSBEREICHE - SONDERNUTZUNGEN

LEITZIELE

- Entwicklung des Wirtschaftsstandortes im Bereich des Regionalbahnhofes Tullnerfeld als regionaler Wirtschaftsstandort in gemeindeübergreifender Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Judenau-Baumgarten und Langenrohr
- Entwicklung der Betriebsgebietsflächen im Bereich der Ortschaft Michelhausen als Wirtschaftsstandorte mit kleinregionaler Bedeutung
- Flächensicherung für den bedarfsgerechten Ausbau von Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere in den Siedlungsschwerounkten Michelhausen und Pixendorf bzw. öffentlichen, sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen
- Bedarfsgerechte Arrondierung (Erweiterung) der Betriebs- und Industriegebiete in Michelhausen unter Berücksichtigung der Kapazitäten der Verkehrs- und der sonstigen technischen Infrastrukturaustattung der Gemeinde (etappenweise Entwicklung)
- Räumliche Konzentration von emissionsintensiven, gewerblichen und industriellen Betriebsstätten
- Sicherung der agrarisch geprägten Wirtschaftsstruktur von Rust und den übrigen Katastralgemeinden

	UMSETZUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	SONSTIGE MASSNAHMEN, ANMERKUNGEN
BESTAND		
bebaut / unbebaut BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETSBEREICHE (Stand der unbebauten Flächen: August 2011)	- Ausweisung als "Bauland-Betriebsgebiet (BB)" bzw. "Bauland-Industriegebiet (BI)" grundsätzlich entsprechend dem bisher rechtskräftigen Flächenwidmungsplan - Arrondierung, Rücknahme bzw. Neuabgrenzung der Betriebs- und Industriegebiete - Bedarfsgerechte Erweiterung der BB/BI-Zone unter Berücksichtigung der Verkehrsstruktur	
DAVON AUFSCHLIESSUNGSZONEN	- Ausweisung als "Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone (BB-A)"	
SONDERNUTZUNGEN IM BEREICH TECHNISCHER INFRASTRUKTUR KA KLÄRANLAGE, HB HOCHBEHÄLTER, PW PUMPWERK, FH HEIZWERK T TANKSTELLE, P BETRIEBLICHER PARKPLATZ		
PLANUNGSMASSNAHMEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES		
ENTWICKLUNG NEUER BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETSBEREICHE		
KURZFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETSBEREICHE (B1, B5, B6, B7)	- Ausweisung der kurzfristigen Betriebs- und Industriegebiets-erweiterungsgebiete B1 und B5 als "Grünland-Freihaltefläche (Gfrei)" - Ausweisung der kurzfristigen Betriebs- und Industriegebiets-erweiterungsgebiete B6 und B7 als "Bauland-Betriebsgebiet"-Aufschließungszone (BB"-A16 und BB"-A17)" bzw. als "Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)"	- Berücksichtigung einer der jeweiligen Bedarfssituation bezüglich Betriebsgebietsflächen angepasste und damit einhergehenden etappenweise Entwicklung - Damit jegliche Bebauung (landwirtschaftliche Betriebsgebäude, o.a.) in den vorgesehenen Betriebs- und Industriegebietserweiterungsgebieten verhindert wird, werden diese Flächen im Flächenwidmungsplan als "Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)" ausgewiesen (Ausnahme B6 und B7) - Für die Ausweisung weiterer Erweiterungsgebiete als "Bauland-Betriebsgebiet (BB)" bzw. "Bauland-Industriegebiet (BI)" sind die in der linken Spalte unten angeführten "Realisierungsbedingungen" unbedingt einzuhalten
MITTEL- BIS LANGFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETSBEREICHE (B2a, B2b, B3a, B3b, B4, B8)	- Ausweisung der mittel- bis langfristigen Betriebs- und Industrie-gebietserweiterungsbereiche als "Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)"	

B1 / 1,5 — DIE MIT B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 UND B8 BEZEICHNETEN ERWEITERUNGSFLÄCHEN SIND GRUNDSÄTZLICH UNABHÄNGIG VONEINANDER ENTWICKELBAR
Zusätzliche Buchstaben (a, b,...) nach der Bezeichnung (B1) geben die Reihenfolge der einzelnen Entwicklungsetappen verbindlich vor, wobei die nächstfolgende Etappe erst dann realisiert werden kann, wenn ca. 75% des vorhergehenden Abschnittes bereits bebaut (baubewilligt) sind
BRUTTOBAULANDFLÄCHE IN ha

ENTWICKLUNGSRICHTUNG

REALISIERUNGSBEDINGUNGEN FÜR DIE BEDARFSGERECHTE ERWEITERUNG DER BETRIEBS- UND INDUSTRIEGEBIETE
- Sicherstellung der Verfügbarkeit (z.B. durch Abschluss von Baulandmobilisierungsverträgen zwischen den Grundeigentümern und der Marktgemeinde Michelhausen im Sinne des § 17 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes oder von privatrechtlichen Verträgen) oder Erwerb der Flächen durch die Marktgemeinde Michelhausen
- Gemeinsame Parzellierung durch alle betroffenen Grundeigentümer (bzw. Vorliegen eines gemeinsamen Parzellierungskonzeptes mit einer schriftlichen Zustimmungserklärung aller betroffenen Grundeigentümer zu diesem Konzept

SIEDLUNGSBEZOGENE GRÜNSTRUKTUREN

LEITZIELE

- Sicherung bzw. Optimierung eines ausgewogenen Naturhaushalts und Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Natur-, Landschafts- und Siedlungsraum der Marktgemeinde Michelhausen
- Sicherung der bestehenden harmonischen Einbindung des Siedlungsraumes in den Landschaftsraum
- Erhaltung und weiterer Ausbau der siedlungsgliedernden und -begrenzenden Grünstrukturen
- Erhaltung und weiterer Ausbau ausreichend dimensionierter siedlungsbezogener öffentlicher Spiel- und Sport- und Erholungsflächen in den Siedlungsbereichen sowie im Bereich der geplanten Siedlungserweiterunggebiete
- Sicherung und Ausbau der Qualität der Naherholungsbereiche sowie der Freizeitanlagen

(Details und Maßnahmen siehe Landschaftskonzept)

	UMSETZUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	SONSTIGE MASSNAHMEN, ANMERKUNGEN
BESTAND		
SIEDLUNGSBEZOGENE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, SOWIE SPORT- UND FREIZEITANLAGEN	- Bestandsgemäße Ausweisung im Flächenwidmungsplan einschließlich eventuell erforderlicher Erweiterungsflächen entsprechend den gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 vorgegebenen Grünland-Widmungsarten	
SP SPORTPLATZ, S SPIELPLATZ, P PARKANLAGE TP TENNISPLATZ, FH FRIEDHOF, RA REITANLAGE		
WICHTIGE SIEDLUNGSBEGRENZENDE ODER SIEDLUNGSGLIEDERNDE GRÜNELEMENTE - Gehölzstreifen, bachbegleitende Gehölze etc. - hohe ökologische Bedeutung - Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild - Immissionsschutz	Ausweisung im Flächenwidmungsplan: als - "Gewässer (W)", - "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" mit der betreffenden Funktionsbezeichnung oder - "Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)"	- Freihalten der Flächen von jeglicher Bebauung, um die wichtige siedlungsgliedernde bzw. -begrenzende Funktion weiterhin zu gewährleisten - Pflege und Schutz des vorhandenen Bestandes
PLANUNGSMASSNAHMEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES		
NEUSCHAFFUNG VON SIEDLUNGSBEZOGENEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN, SOWIE SPORT- UND FREIZEITANLAGEN	- Widmung erst bei Realisierung des entsprechenden Siedlungserweiterungsgebietes	- Sicherstellung der Übernahme der Flächen durch die Marktgemeinde Michelhausen anhand von Verfügbarkeitsverträgen (siehe Realisierungsbedingungen Siedlungserweiterungsgebiete) - Berücksichtigung zeitgemäßer Gestaltungsgrundsätze ("naturnahe" Gestaltung, "Spiellandschaften") bei der zukünftigen Realisierung
P PARKANLAGE, S SPIELPLATZ, GP GRÜNFLÄCHEN, SPIEL- UND SPORT- UND FREIZEITANLAGEN IM NAHBEREICH ZUM SIEDLUNGSSCHWERPUNKT PIXENDORF GP GRÜNFLÄCHEN, SPIEL-, SPORT- UND FREIZEITANLAGEN FÜR DIE GEPLANTE "NAHERHOLUNGSACHSE" BZW. DES "REGIONALEN GRÜNZUGES" NACH REALISIERUNG DER BAHN-HOCHLEISTUNGSSTRECKE		
NEUSCHAFFUNG VON SIEDLUNGSBEGRENZENDEN ODER SIEDLUNGSGLIEDERNDEN GRÜNELEMENTE - Ergänzen der vorhandenen Grünstrukturen und Anbindung an bestehende Strukturen - Neuschaffung von siedlungsbegrenzenden Grünelementen bei zusätzlichen Siedlungserweiterungen (Pufferzone zwischen Wohnbauland und landwirtschaftlicher Nutzfläche) - Funktionsgerechte Ausgestaltung von Abstandsflächen zwischen Baulandflächen und Emissionsflächen	Ausweisung im Flächenwidmungsplan: als - "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" mit der betreffenden Funktionsbezeichnung oder - "Grünland-Freihalteflächen (Gfrei)"	- Sicherstellung der Übernahme der Flächen durch die Marktgemeinde Michelhausen anhand von Verfügbarkeitsverträgen (siehe Realisierungsbedingungen Siedlungserweiterungsgebiete) - Errichtung im Zuge der Realisierung von Siedlungserweiterungsflächen - Ausführung als naturnah gestaltete Gehölzstreifen, erforderlichenfalls auch als begrünte Erdwälle, o.ä.
GEPLANTE NEUSCHAFFUNG EINER "NAHERHOLUNGSACHSE" BZW. EINES REGIONALEN "GRÜNZUGES" ENTLANG DER BESTEHENDEN BAHNSTRECKE NACH REALISIERUNG DER BAHN-HLS: - Details und Maßnahmen siehe Landschaftskonzept	Ausweisung der Bereiche im Flächenwidmungsplan je nach geplanter Nutzung als - "Grünland-Spielplatz (Gspi)", "Grünland-Parkanlagen (Gp)", "Grünland-Grüngürtel (Ggü)"	- Wichtige Naherholungszone mit Rad-, Lauf- und Reitwegen sowie Spiel- und Parkflächen mit großer Bedeutung für die Bewohner der Marktgemeinde Michelhausen - Sicherung des Naherholungspotentials durch Gewährleistung der öffentlichen Zugängigkeit - Anbindung an die bestehenden überörtlichen Radwanderwege - Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsverbindung zwischen den Ortschaften Michelhausen, Atzelsdorf und Pixendorf sowie dem Regionalbahnhof Tullnerfeld - Überörtliche Bedeutung als "kleinregionale Naherholungsachse"