

## **Marktgemeinde RASTENFELD**

A-3532 Rastenfeld, Rastenfeld 30

Tel.: +43 (0)2826 289 | Fax.: +43 (0)2826 289 - 20

Email: [gemeinde@rastenfeld.at](mailto:gemeinde@rastenfeld.at)

Homepage: [www.rastenfeld.at](http://www.rastenfeld.at)

---

GZ 23 031-EKVE

## **ÖROP 2001**

# **16. Änderung, Generelle Überarbeitung ÖEK**

## **Erläuterungsbericht - Entwurf**

Text- und Plandokumente  
Erläuterungsbericht mit Verordnung  
Plan: Siedlungskonzept  
Plan: Betriebsstättenkonzept  
Plan: Infrastruktur- und Verkehrskonzept  
Plan: Landschaftskonzept  
Plan: Energie- und Klimakonzept  
Plan: Entwicklungskonzept Entwurf  
Plan: Änderungen Entwurf

Rastenfeld, März 2025

**Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde Rastefeld  
Rastefeld 30  
A-3532 Rastefeld, Bezirk Krems (Land)  
T: +43 (0)2826 289  
F: +43 (0)2826 289 - 20  
E: [gemeinde@rastefeld.at](mailto:gemeinde@rastefeld.at)

**mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Catherina Rombolà, BSc  
Georg Aufhauser, BSc  
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg,  
T: +43 699 19228413  
E: [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## Inhalt

1	Übersicht .....	2
1.1	Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen .....	2
1.2	Methodisches Vorgehen .....	4
1.3	Strategische Umweltprüfung .....	5
2	Verordnung.....	7
3	Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept .....	16
3.1	Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen.....	16
3.2	Leitbild, Leitziele und Planungsziele.....	18
4	Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) .....	22
4.1	Siedlungskonzept.....	25
4.1.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen.....	25
4.1.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele.....	31
4.2	Betriebsstättenkonzept.....	69
4.2.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen.....	69
4.2.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele.....	71
4.3	Infrastruktur- und Verkehrskonzept.....	91
4.3.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen.....	92
4.3.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele.....	93
4.4	Landschaftskonzept.....	95
4.4.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen.....	95
4.4.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele.....	98
4.5	Energie- und Klimakonzept .....	106
4.5.1	Analyse (SWOT) und Zielsetzungen.....	107
4.5.2	Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele.....	108
5	Zusammenfassung.....	112
6	Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts .....	114
7	Kosten der Änderung.....	117

### Genderhinweis:

*Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.*



# 1 Übersicht

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2001, es wurde bisher fünfzehnmal geändert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2001; es wurde in den Jahren

- 2008 (5. Änderung)
- 2015 (8. Änderung)

kleineren Überarbeitung unterzogen. In seinen Grundsätzen wurden die Festlegungen seit den beginnenden 2.000er Jahre nicht verändert. Das Örtliche Entwicklungskonzept aus 2001 wurde in seiner Gesamtheit KEINER strategischen Umweltprüfung unterzogen. Das entsprechende EU-Gesetz in Verbindung mit der landesgesetzlichen Verpflichtung hat zum Zeitpunkt der Erlassung des Örtlichen noch nicht bestanden.

Aufgrund des Gültigkeitszeitraumes von mehr als 20 Jahren in Verbindung mit den Veränderungen der Entwicklungen in der Gemeinde selbst und der Region, den allgemeinen räumlichen Trends und den veränderten gesetzlichen Anforderungen an die Raumordnung entschied sich die Gemeinde vor ca. zwei Jahren eine generelle Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes vorzunehmen. Der Bürgerbeteiligungsprozess bestand im Wesentlichen aus einer Personengruppe unter 40-jährigen, da jene Gruppe noch langfristig in der Gemeinde wohnen und leben wird und damit ihren Lebensraum aktiv mitgestalten können. Die Bevölkerung im Gesamten wurde unter Zuhilfenahme diverser Formate informiert.

Die nun vorliegende 16. Änderung gleicht quasi einer **Generellen Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes** im gesamten Gemeindegebiet. Es kommt zu inhaltlichen Änderungen und insbesondere auch zu graphisch-darstellerischen Änderungen. Die Veränderungen sind den Unterlagen beiliegenden Änderungsplan zu entnehmen.

**Insbesondere die inhaltlichen und technischen Neuerungen im NÖ Raumordnungsgesetz zu den Örtlichen Entwicklungskonzepten erfordern einleitend umfassende Erläuterungen zum Prozess und dem methodischen Vorgehen.**

## 1.1 Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen

Das **örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK)** ist ein strategisches Planungsinstrument für die Raumordnung auf der Ebene der Gemeinden. Damit werden die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung für die kommenden 10 bis 15 Jahre definiert.

Die Gemeinderäte widmen täglich der Zukunft ihrer Gemeinden und tragen damit eine große Verantwortung. Als EntscheidungsträgerInnen setzen sie in der örtlichen Raumordnung maßgebliche Meilensteine für die Zukunft der jeweiligen Planungseinheit. Es werden dabei sowohl hoheitliche als auch privatwirtschaftliche Instrumente zum Einsatz gebracht, um den GemeindebürgerInnen die bestmögliche Lebensqualität bereitzustellen.

Das ÖEK basiert auf dem niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014). Dieses Gesetz legt die Rahmenbedingungen fest, die bei der Erstellung des ÖEK unbedingt beachtet werden müssen. Neben dem Gesetz gibt es auch Verordnungen der NÖ Landesregierung, die ebenfalls



eingehalten werden müssen. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind Planungsinstrumente, die dem ÖEK untergeordnet sind und mit diesem übereinstimmen müssen. Das NÖ ROG 2014 und die genannten Verordnungen sind rechtsverbindlich und werden als Instrumente der Ordnungsplanung bezeichnet.

Das ÖEK ist als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes eine Verordnung des Gemeinderates. Es sind daher Verfahrensschritte, wie eine öffentliche Auflage, das Recht zur Abgabe einer Stellungnahme für jedermann und die Prüfung der Verordnung durch die Aufsichtsbehörde gesetzlich vorgeschrieben.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Erlassung eines ÖEK für die Gemeinden einen hohen Anteil an Eigenverantwortung in der Gemeindeplanung bedeutet. Eine wesentliche gesetzlich verankerte Novität stellt das so genannte **beschleunigte Verfahren** dar (§ 25a NÖ ROG). Diese ermöglichen einfache und rasche Ordnungsverfahren für Maßnahmen, die in die Gesamtentwicklung der Gemeinde gut eingebettet sind und deren mögliche Auswirkungen sorgfältig untersucht wurden.

Das ÖEK trägt dazu bei, die grundlegenden Leitlinien für die zukünftige Entwicklung einer Gemeinde festzulegen. Es arbeitet auf einer strategisch hohen Ebene, wobei der Fokus auf der Erarbeitung von Planungszielen liegt. Um diese Ziele zu verdeutlichen, werden Maßnahmen definiert, die jedoch nicht so detailliert wie im Flächenwidmungsplan sind. Die Themenbereiche, die im ÖEK behandelt werden können, sind nicht festgelegt – es kann alle Aufgaben der Gemeinde umfassen. Einige Aspekte der Gemeindeentwicklung müssen jedoch zwingend berücksichtigt werden:

- **Bevölkerungsentwicklung:** Wie sich die Bevölkerung entwickelt und welche Maßnahmen dafür notwendig sind.
- **Siedlungs- und Standortentwicklung:** Die Entwicklung von Wohngebieten, Betrieben und öffentlichen Einrichtungen sowie die Nutzung von Flächen.
- **Infrastrukturelle Entwicklung und Daseinsvorsorge:** Wie die soziale und technische Infrastruktur der Gemeinde gestaltet wird und wie die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt wird.
- **Sicherung von Grünräumen:** Die Rolle von Grünflächen für Gesundheit, Erholung, Naturschutz und den Schutz vor Naturgefahren sowie die landwirtschaftliche Nutzung.
- **Energieversorgung und Klimawandelanpassung:** Wie die Gemeinde mit den Herausforderungen des Klimawandels umgeht, insbesondere in Bezug auf Energieversorgung und Anpassungsstrategien.

Das ÖEK legt damit wichtige **Richtlinien für die zukünftige Ausrichtung** der Gemeinde fest.

Die im Prozess vorgelagerte Strategische Umweltprüfung (SUP) ist ein wichtiges Verfahren, um die Umweltauswirkungen der Planungsziele und Maßnahmen eines ÖEK zu bewerten. Sie dient dazu, sicherzustellen, dass Umweltaspekte frühzeitig in die Planung einfließen. Dieses Instrument wird am effektivsten genutzt, wenn die Umweltprüfung parallel zur Entwicklung der Maßnahmen durchgeführt wird. Dadurch können die Umweltauswirkungen von Anfang an berücksichtigt und in die Entscheidungen eingebunden werden.

Ein zentraler Bestandteil der SUP ist die Abwägung und der Vergleich verschiedener Handlungsalternativen. So kann beurteilt werden, welche Maßnahmen die geringsten negativen Umweltauswirkungen haben oder welche besonders umweltfreundlich sind. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in einem Umweltbericht festgehalten, der dann Teil des abschließenden Ordnungsverfahrens wird. Dieser Bericht stellt sicher, dass die Gemeinde auf transparente Weise die Umweltaspekte in ihre Entscheidungen integriert hat.



## 1.2 Methodisches Vorgehen

Die Ausarbeitung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) erfolgt in mehreren methodischen Schritten, die auf eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde abzielen. Hier eine Beschreibung der Methoden, die dabei angewendet werden:

### 1. Bestandsaufnahme und Analyse: Blick von außen

**Datenerhebung:** Es werden grundlegende Informationen über die Gemeinde gesammelt, wie z.B. Bevölkerungsentwicklung, Infrastruktur, Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen) und Verkehrsanbindungen.

**Kartierungen und GIS-Analysen:** Geoinformationssysteme (GIS) werden eingesetzt, um bestehende Flächennutzungen, Infrastruktur und geografische Besonderheiten der Gemeinde visuell darzustellen und zu analysieren.

**Sozioökonomische Analyse:** Eine Untersuchung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen der Gemeinde (Bevölkerungsdichte, Altersverteilung, Arbeitsmarktsituation, etc.) gibt Einblick in zukünftige Entwicklungspotenziale.

### 2. Beteiligungsprozesse: Blick von Innen

**Einbindung von Interessensgruppen:** Lokale Akteure wie Gemeindeverwaltungen, Wirtschaftstreibende, Vereine und Bürger werden in Workshops oder Umfragen eingebunden, um deren Bedürfnisse und Perspektiven zu berücksichtigen.

Kooperation mit Gemeindeverwaltung zur speziellen Datenbeschaffung

Planungskommissionen und Steuerungsgruppen: Spezifische Gruppen, bestehend aus Experten und Gemeindevertreter

### 3. SWOT-Analyse (Planer und Gemeindeverantwortliche)

**Stärken-Schwächen-Analyse:** Die SWOT-Analyse identifiziert die Stärken und Schwächen der Gemeinde sowie Chancen und Risiken für deren zukünftige Entwicklung. Diese Analyse dient als Grundlage für die Formulierung der Planungsziele.

**Handlungsfelder ableiten:** Auf Basis der SWOT-Analyse werden relevante Handlungsfelder (z.B. Wohnraumentwicklung, Klimaschutz, Infrastruktur) definiert.

### 4. Ziel- und Maßnahmenentwicklung (Planer und Gemeindeverantwortliche)

**Entwicklung von Planungszielen:** Auf Grundlage der Analysen und Beteiligungsprozesse werden langfristige Entwicklungsziele für die Gemeinde formuliert, die Bereiche wie Siedlungsentwicklung, Umweltschutz, Verkehrsplanung und Wirtschaft umfassen.

**Maßnahmenkatalog:** Zu jedem Planungsziel werden konkrete Maßnahmen entwickelt. Dabei wird zwischen strategischen Maßnahmen (z.B. Sicherung von Grünflächen) und operativen Maßnahmen (z.B. konkrete Bauprojekte) unterschieden.

**Abwägung und Alternativenprüfung:** Es werden verschiedene Lösungsansätze entwickelt und auf ihre Umsetzbarkeit und Auswirkungen, auch im Hinblick auf die Umwelt (SUP), überprüft.



## 5. Strategische Umweltprüfung (SUP)

Umweltbericht: Im Rahmen der SUP werden die potenziellen Umweltauswirkungen der geplanten Maßnahmen analysiert und in einem Umweltbericht dokumentiert.

Bewertung von Alternativen: Verschiedene Entwicklungsalternativen werden unter Berücksichtigung von Umweltkriterien verglichen, um die umweltverträglichste Option zu wählen.

## 6. Erstellung des Entwurfs des ÖEK

Zusammenführung der Ergebnisse: Alle erarbeiteten Ziele, Maßnahmen und Analysen werden in einem strukturierten Dokument zusammengeführt. Dabei wird auf eine klare Darstellung der geplanten Entwicklungsschritte und deren Begründung geachtet.

Visuelle Aufbereitung: Karten und Diagramme ergänzen den Entwurf, um eine übersichtliche und verständliche Präsentation der Pläne zu gewährleisten.

## 7. Verfahren zur Erlassung und rechtliche Verankerung

Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Erlassung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes: sechs Wochen öffentliche Einsichtnahme und Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme durch jedermann; Fachbehörden geben Stellungnahmen bzw. Gutachten ab; Aufsichtsbehörde weist ggf. auf Ungereimtheiten mit dem NÖ ROG hin; Beschluss der Unterlagen im Gemeinderat; aufsichtsbehördliche Genehmigung durch das Land - > Genehmigungsbescheid; 14-tägige Kundmachung; Rechtskraft

Diese methodische Vorgehensweise stellt sicher, dass das ÖEK fundiert, nachhaltig und unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren erstellt wird.

## 1.3 Strategische Umweltprüfung

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2001, es wurde bisher fünfzehnmal geändert.

Das Örtliche Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2001; es wurde in den Jahren

- 2008 (5. Änderung)
- 2015 (8. Änderung)

kleineren Überarbeitung unterzogen. In seinen Grundsätzen wurden die Festlegungen seit den beginnenden 2000er Jahre nicht verändert. Das ÖEK aus 2001 wurde in seiner Gesamtheit KEINER Strategische Umweltprüfung (SUP) unterzogen. Das entsprechende EU-Gesetz in Verbindung mit der landesgesetzlichen Verpflichtung hat zum Zeitpunkt der Erlassung des ÖEK noch nicht bestanden!

Da die Erlassung/Änderung eines ÖEK nunmehr einer SUP zu unterziehen ist, ist die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich.



Die Gemeinde hat im August 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur SUP als Grundlage für die geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt.

Die Behörde teilte in ihren Schreiben vom 13. September 2024 und 30. September 2024 (beide: RU1-R-493/048-2024) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur SUP als nachvollziehbar bezeichnet werden können; diese Entscheidung basiert auf folgenden Stellungnahmen

- Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 13. September 2024, RU7-O-493/090-2024) – weitgehend schlüssig, Hinweise für die Auflage
- Sachverständiger für Naturschutz (Gutachten vom 30. September 2024, BD1-N-8493/024-2024) – es wird darauf hingewiesen, dass alle Schutzgüter bei der Prüfung des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt werden müssen.



## 2 Verordnung

# Örtliches Raumordnungsprogramm

der

## Marktgemeinde Rastendorf

generelle Überarbeitung 2001

Örtliches Entwicklungskonzept 2025

### § 1 Einleitung

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Rastendorf ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in der gesamten Gemeinde ab.
- (2) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Örtliche Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Rastendorf dar.
- (3) Das Entwicklungskonzept stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Marktgemeinde Rastendorf dar und ist Bestandteil dieser Verordnung. Die darin enthaltenen Aussagen sind bei künftigen Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der KommunalDialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ xx xxx EKB, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

### § 2 Leitziele der Örtlichen Raumordnung

- (1) Die Marktgemeinde Rastendorf soll sich als qualitätsvoller Wohnstandort, attraktiver Betriebsstättenstandort und sensibler Fremdenverkehrsstandort im kommenden Planungszeitraum nachhaltig entwickeln. Durch diese Leitziele soll eine Balance zwischen Lebensqualität, Wirtschaftlichkeit und ökologischer Nachhaltigkeit angestrebt werden.
- (2) Die Bevölkerungszahl soll bis 2040 auf 1.800 bis 2.000 Einwohner:innen im Hauptwohnsitz wachsen. Hierbei ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern, die sowohl Nachnutzung bestehender Bauten als auch die Schaffung neuer Wohnbereiche berücksichtigt.
- (3) Die bestehende hochwertige Infrastruktur und die öffentlichen Einrichtungen sollen erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, um die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Betriebsstandort zu sichern.
- (4) Durch die gezielte Verdichtung im Hauptort sowie die Bereitstellung von Bauflächen für vielfältige Wohn- und Lebensformen (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, altersgerechtes Wohnen etc.) sollen sowohl die sozialen als auch die demografischen Bedürfnisse berücksichtigt werden.
- (5) Es sollen Angebote für Starterwohnungen sowie Seniorenwohnungen geschaffen werden, um verschiedene Lebensphasen und -bedarfe zu berücksichtigen.
- (6) Der Tourismus soll gezielt gelenkt werden, um die einzigartige Landschaft, die kulturellen Güter und die Wasserflächen nachhaltig als Naherholungs- und Tourismuspotenziale zu nutzen. Der



- See bleibt dabei als Erholungsraum für Einheimische und Touristen erhalten, während die Seeufer weitgehend freigehalten werden.
- (7) Der Naturraum ist als wichtiger Erholungsfaktor sowie als Wohnstandortmerkmal zu erhalten und zu pflegen. Gleichzeitig sollen ökologische Ausgleichsflächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung als Basis der regionalen Identität und wirtschaftlichen Produktivität gesichert werden.
  - (8) Die Gemeinde fördert umweltverträgliches Gewerbe, Handwerk und Handel sowie Speziallandwirtschaften und Dienstleistungen. Damit wird der Standort sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch nachhaltig gestaltet.
  - (9) Die Gemeinde soll ihre Rolle als Subzentrum innerhalb der Achse Krems–Zwettl–Horn weiter ausbauen. Ein hoher infrastruktureller Ausstattungsgrad und eine differenzierte Wirtschaftsentwicklung sind hierbei zentrale Ziele.
  - (10) Der Ausbau, die Erweiterung und die Vernetzung touristischer Angebote stehen im Zeichen des Naherholungstourismus und sollen die landschaftlichen und kulturellen Besonderheiten der Region in den Fokus rücken.
  - (11) Es ist darauf zu achten, dass die Freiflächen entlang der Seeufer und im Naturraum für die Bevölkerung sowie als ökologischer Ausgleichsraum erhalten bleiben.
  - (12) Die Gemeinde verpflichtet sich, Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen zu unterstützen, wie etwa die Förderung erneuerbarer Energien, energieeffizienter Bauweisen und nachhaltiger Mobilitätsangebote. Anpassungsmaßnahmen wie die Begrünung von Siedlungsflächen und die Schaffung von kühlenden Freiräumen sollen aktiv umgesetzt werden.
  - (13) Schutzgebiete, Biotop und wertvolle Landschaftselemente sollen langfristig erhalten, renaturiert und miteinander vernetzt werden. Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt, wie die Anlage von Blühstreifen und der Schutz von Gewässern, werden prioritär umgesetzt.
  - (14) Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung soll ressourcenschonend gestaltet werden, um die Bodenfruchtbarkeit, die Wasserqualität und die Widerstandsfähigkeit gegenüber Klimaveränderungen zu sichern.
  - (15) Der Erhalt natürlicher Wasserläufe und Feuchtgebiete sowie die Förderung dezentraler Regenwassermanagementsysteme sind zentrale Ziele, um den Wasserhaushalt und die Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen zu stärken.
  - (16) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Förderung innovativer Energiekonzepte sollen vorangetrieben werden, um die Gemeinde energieautark und klimaneutral zu gestalten.
  - (17) Die Bevölkerung soll durch gezielte Bildungs- und Informationsangebote für die Bedeutung des Klima- und Naturschutzes sensibilisiert werden.
  - (18) Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden im Waldviertler Kernland ist entscheidend, um Ressourcen effizient zu nutzen, gemeinsame Probleme anzugehen und die Lebensqualität der Bürger zu verbessern. Die Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit für die gesamte Region werden dadurch gestärkt.

### **§ 3 Subziele der Örtlichen Raumordnung**

- (1) Die konkreten Zielsetzungen der Entwicklung der Marktgemeinde orientieren sich an den aktuellen Trends der Lebens-, Wirtschafts- und Wohnformen der ländlichen Bevölkerung und legen den Fokus auf Nachhaltigkeit, regionale Wertschöpfung und die Bewahrung des ländlichen Charakters der Gemeinde.
- (2) Das bestehende Landschaftsbild mit dem zusammenhängenden Netz von landschafts-raumtypischen Strukturelementen in der Gemeinde ist zu erhalten: Berücksichtigung einer potentiellen Gefährdungshinweise (Hangwasser, Überflutung, Bodenfeuchte etc.) im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung. Berücksichtigung des Erhalts der zusammenhängenden Freilandflächen vor allem bei Neubaulandfestlegungen und Sondernutzungen im Freiland.



- (3) Die bestehenden öffentlichen und privaten Infrastrukturen (Kindergarten, Gasthöfe, Geschäftseinrichtungen) sollen effizient und bedarfsgerecht genutzt werden.
- (4) Im Kernbereich von Rastenfeld sollen Kleingewerbe, Wohnnutzung und öffentliche Einrichtungen harmonisch koexistieren.
- (5) Baulandreserven in allen Ortsgebieten werden vorrangig für Neubauten genutzt. Der Gebäudebestand im Siedlungsnahbereich soll langfristig durch Baulandwidmungen gesichert werden. Maßnahmen zur Nachnutzung von Leerständen und unbebautem Bauland werden umgesetzt, um den Leerstand aktiv zu vermeiden.
- (6) Die Gemeinde verfolgt eine aktive Bodenpolitik, um Lebensmittelpunkte für Hauptwohnsitzer zu schaffen.
- (7) Neben klassischen Wohnformen wie Einfamilien- und Reihenhäusern sollen insbesondere im Gemeindehauptort Starterwohnungen und seniorengerechte Wohnungen gefördert werden, um die Attraktivität für verschiedene Lebensphasen zu steigern.
- (8) Die Betriebsgebiete entlang der B 37 werden bedarfsorientiert erweitert und für gewerbliche, handwerkliche und produzierende Nutzungen gesichert. Diese großflächigen Betriebsgebiete werden bewusst außerhalb des zentralen Ortskerns angesiedelt und weiterentwickelt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- (9) Rastenfeld wird als regionale Drehscheibe des Wirtschaftskreislaufs gestärkt und nimmt damit eine wichtige wirtschaftliche Verantwortung in der Kleinregion ein. Besondere Schwerpunkte liegen auf der Nutzung der verkehrlichen Lage, bestehenden Betrieben und dem Tourismus.
- (10) Historisch gewachsene Arbeits- und Wohnstrukturen, in den dezentralen Orten, bleiben erhalten und werden bei Bedarf angepasst.
- (11) In Peygarten steht die wohnbauliche Siedlungserweiterung im Fokus, in allen anderen Ortschaften liegt das Gewicht auf agrarischem Wohnen im Sinne einer Eigenentwicklung. In Rastenberg und Zierings werden die bestehenden Flächenreserven als ausreichend betrachtet, sie bilden die Funktion des Erhaltungsstandortes ab. Die Ortsteile von Sperkenthal sollen langfristig über die Talsenke hinweg verbunden werden, wodurch eine räumliche Einheit entsteht.
- (12) Förderung von sanftem Tourismus: die Gemeinde entwickelt mit den Betrieben Tourismusangebote, die im Einklang mit der Natur stehen und den nachhaltigen Charakter der Region betonen. Maßnahmen umfassen. Hierbei gilt es vor allem den Tagestourismus zu lenken, um die Belastungen für Umwelt und Bevölkerung zu minimieren. Touristische Übernachtungsmöglichkeiten sollen in untergeordnetem Umfang und unter Wahrung der traditionellen Strukturen erweitert werden. Angebote für Massentourismus entsprechen nicht den allgemein verträglichen Strukturen und sind nicht zulässig.
- (13) Mottingeramt ist geprägt von Streulagenstandorten und Gebäuden im Grünland, sie beinhalten Funktionen für Landwirtschaft, Freizeit-Naherholung, Wohnen, Wirtschaft, Tourismus. Sie tragen so auch zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft bei. Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und für eine zeitangepasste Nachnutzung (Homeoffice, dezentrale Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor) abgesichert werden
- (14) Für alle Gebäude im Gemeindegebiet, die als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet sind und werden, wird gemäß § 20 Abs. 2 Zi. 4 NÖ ROG 2014 die Summe der maximal zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude auf bis zu 95 m<sup>2</sup> erhöht.
- (15) Das Landschaftsbild von Mottingeramt mit seiner engen Verknüpfung von Siedlung und Natur bleibt Vorbild für zukünftige bauliche und agrarische Veränderungen.
- (16) Besonders erhaltenswerte Landschaftsbereiche wie Wasser-, Ufer-, Wald- und Wiesenareale werden geschützt, um die ökologische Stabilität und Artenvielfalt zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Wahrung der ökologischen Stabilität des Stauseeareals.
- (17) Naturnahe Grünzonen wie Bäche, Hecken und Magerwiesen bleiben als ökologische Ausgleichsflächen und wertvolle Gliederungselemente erhalten.
- (18) Die kleinstrukturierten Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Härtlingen, Feldgehölze und feuchten Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen im deutlich ausgeprägten Bereich südlich



- von Rastenfeld und in Mottingeramnt sind in ihrer umfassenden Artenvielfalt besonders zu erhalten.
- (19) Die geschlossenen Waldflächen sind mit ihren Waldsäumen als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume für Flora und Fauna sowie kulturlandschaftsprägende Strukturelemente zu erhalten. Bei Widmungsveränderungen ist sicherzustellen, dass ein 10m breiter Randstreifen zum Wald von einer weiteren Bebauung freigehalten wird.
  - (20) Die geschlossenen Waldflächen im Gemeindegebiet, welchen gemäß geltenden Waldentwicklungsplan eine übergeordnete Funktion (Schutz- und/ oder Wohlfahrtfunktion) zugeordnet wird, sind aufgrund ihrer Wirkung für die Reinigung und Erneuerung der Luft (Luftfilterung) zu erhalten.
  - (21) Landwirtschaftlich wertvolle Flächen genießen Vorrang vor der Forstwirtschaft. Ihre Nutzung ist von öffentlichem Interesse und trägt zum Erhalt des Landschaftsbildes bei.
  - (22) Die regional wichtigen touristischen Intensivstandorte – wie der Stausee, Schloss Ottenstein, das Seminarhaus Burg Rastenberg, die Hotelanlage Ottenstein und das Golfzentrum Niedergrünbach – werden qualitativ und professionell weiterentwickelt. Dabei wird der ökologische und sozialverträgliche Aspekt nicht außeracht gelassen.
  - (23) Die regionalen und lokalen Erholungsangebote wie Golf, Wasseraktivitäten und kulturelle Einrichtungen werden durch ein modernes Freizeitwegenetz verbunden.
  - (24) Die Waldpädagogik wird um Wasserpädagogik erweitert, um Umweltbildung und Naherholung miteinander zu kombinieren.
  - (25) Gemeindestraßen werden funktional und bedarfsorientiert ausgebaut. Eine klare Trennung zwischen Wohnstraßen und touristischen Verkehrswegen minimiert Nutzungskonflikte.
  - (26) Bestehende Freizeitwege werden erhalten, ausgebaut und um historische Rechtswege ergänzt.
  - (27) Mobilitätsmittel sollen für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein, einschließlich älterer Menschen und Personen ohne eigenen Zugang zu einem Fahrzeug. Die Schaffung barrierefreier Verkehrsinfrastrukturen und die Bereitstellung von Mobilitätsdiensten für alle sind daher wichtige Aspekte und insbesondere in kleinregionaler Zusammenarbeit zu erfolgen.
  - (28) Der öffentliche Verkehr wird durch innovative Konzepte wie Anrufsammeltaxis und Kleinbussysteme unterstützt. Park-and-Ride-Möglichkeiten entlang der B 37 fördern nachhaltige Mobilität.
  - (29) Öffentlichkeitsarbeit soll zu einem verantwortungsvollen Mobilitätsverhalten anregen.
  - (30) Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energieformen: Die Gemeinde schafft örtlich Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger, auf dafür aus lokaler Betrachtungsweise geeigneten Flächen:
    - I. auf Gebäudedächern
    - II. im Nahbereich technogen anthropogen beanspruchter Räume (u.a. auch Materialgewinnungsstätten, Lagerplätze, ...)
    - III. im Nahbereich von Betriebs- und/oder intensiv genutzter sowie bebauter Agrarzonen
    - IV. in Bereichen mit geringer landschaftsbildlicher und ökologischer Sensibilität
    - V. außerhalb von naturräumlichen Gefährdungsbereichen wie Überflutung, Wildbachzonen, Hochwasserabflussbereiche u. ä.
    - VI. nähere Untersuchungen in sensiblen Schutzgebieten übergeordneter Planungshoheiten (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Militärisches Sperrgebiet ...)
    - VII. in Grünlandbereichen mit Flächen von überwiegend geringer bis mittlerer agrarischer Wertigkeit



### § 4 Maßnahmen der örtlichen Raumordnung

(1) Siedlungsstruktur:

- I. Der Hauptort Rastefeld bildet den Hauptsiedlungsbereich und das Zentrum der Gemeinde. Hier werden vorrangig Siedlungsentwicklungen und infrastrukturelle Investitionen erfolgen.
- II. Peygarten liegt in direkter Erreichbarkeit des Hauptortes und zeichnet sich durch seine Lage am Stausee und seine hohe Wohnqualität als Subzentrum aus. Es werden sekundäre Entwicklungsräume für Wohnen, Freizeiten und Tourismus und moderate Erweiterungspotentialen ausgewiesen.
- III. Erweiterungsstandorte mit Eigenentwicklung (Marbach im Felde, Niedergrünbach und Sperkenthal)
  - o Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und wohnbaulichen Ausprägung abgesichert werden.
  - o Geringfügige Erweiterungen sind möglich, sofern sie dem ortseigenen Bedarf dienen.
- IV. Erhaltungsstandorte (Rastenberg, Mottingeram und Zierings)
  - o Diese sollen in der bestehenden Größe und betrieblichen sowie wohnbaulichen Ausprägung ohne Widmungsänderungen abgesichert werden.
  - o Die Entwicklung der Orte konzentriert sich auf die Nachnutzung bestehender Leerstände sowie Innenentwicklung.
  - o Streulagen und Gebäude im Grünland: Teilräume der Gemeinde werden durch bauliche Einzelnutzungen geprägt, sie beinhalten Funktionen für Landwirtschaft, Freizeit-Naherholung, Wohnen, Wirtschaft, Tourismus. Sie tragen so auch zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft bei. Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und für eine zeitangepasste Nachnutzung abgesichert werden.

(2) Funktionen der Ortschaften:

Ortschaft	Perspektive/ Ortsfunktion	Mögliche Maßnahmen und Widmungen
Rastefeld	<b>Hauptort</b> Zentrumsfunktion mit primärem Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft-Betriebe, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Tourismus	Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungachsen  Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen  Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe  Entwicklungspotential für betriebliche Schwerpunkträume auf örtlicher und regionaler Ebene  Entwicklungspotential für zentrale Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge  Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in



Ortschaft	Perspektive/ Ortsfunktion	Mögliche Maßnahmen und Widmungen
		<p>Verbindung mit Förderung von Gastronomie und Tourismus</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Peygarten	<p><b>Subzentrum</b> mit Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft-Betriebe sowie Freizeit und touristischen Einrichtungen</p>	<p>Bedarfsgerechte Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen</p> <p>Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen</p> <p>Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe</p> <p>Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumgebenden Freiflächen</p> <p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p>Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in Verbindung mit Förderung von Gastronomie und Tourismus</p> <p>bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen</p> <p>Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen</p>
Marbach im Felde	<p><b>Erweiterungsstandorte</b> mit Eigenentwicklung: untergeordnetem Erweiterungs- und</p>	<p>Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit</p>



Ortschaft	Perspektive/ Ortsfunktion	Mögliche Maßnahmen und Widmungen
Niedergrünbach Sperkenthal	Abrundungspotential für Wohnen, Landwirtschaften und gewerblich Wirtschaften	Standortsicherung für bestehende Gewerbebetriebe (Abrundung, Erweiterung)  Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind, im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen  Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten  Untergeordnete bedarfsgerechte Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen  Untergeordnete bedarfsgerechte Entwicklung für touristische Betriebe  Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet, Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Sondergebiet, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
Rastenberg Mottingeram Zierings	<b>Erhaltungsstrandorte</b> (Weiler, Rotte) für Wohnen und Agrarwirtschaft (Nachnutzung Leerstand und Innenentwicklung)	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit  Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten  Untergeordnete bedarfsgerechte Entwicklung für touristische Betriebe  Bauland-Agrargebiet, erhaltenswerte Gebäude im Grünland, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

- (3) Zum Zeitpunkt der konkreten Widmung im Flächenwidmungsplan sind die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Widmungsvoraussetzungen im Sinne von Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen laut Umweltbericht einzuhalten. Diese lauten:

Bereich	Maßnahmen
<b>RA 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind mittels geeigneter Maßnahmen (Fassung der Oberflächenwässer in Mulde) geordnet abzuleiten bzw. in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen.</li> <li>Die parallel zur B37 geführte Entwässerungsmulde ist zu erhalten bzw. sind Ersatzmaßnahmen (z.B. Verrohrung) bei erforderlichen Überfahrten in Betracht zu ziehen.</li> </ul>



<b>RA 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bestehenden Anlagen sind im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen. Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>RA 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Lärmschutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>RA 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Lärmschutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>RA 5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die bestehenden Anlagen (Mulden, Regenwasserkanäle) sind im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>RA 7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Maßnahmen zum Schutz des Ortbildes</li> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Entwässerungsmaßnahmen und Konzeption des Wohnbauandes sind unter Bedachtnahme der offenen Gerinne sowie des in der Natur augenscheinlich vorhandenen Teiches festzulegen. Besonderes Augenmerk ist auf die Ableitung und Retention der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen zu legen (schadlose Ableitung der Oberflächenwässer über Graben Richtung Vorflut ist sicherzustellen).</li> </ul>
<b>RA 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hinsichtlich Bodenfeuchte sind geeignete Maßnahmen zu setzen. Eventuell erforderliche Drainagen sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Wesentlich ist die Betrachtung der zusätzlich versiegelten Flächen und die Ableitung derer Oberflächenwässer. Jedenfalls sind Retentionsmaßnahmen und Flächen hierfür zu konzipieren</li> </ul>
<b>RA 9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eventuell erforderliche Drainagen sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Die schadlose Ableitung der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen ist sicherzustellen. Erforderlichenfalls sind Retentionsmaßnahmen festzulegen. Hierfür sind ausreichend große Flächen vorzusehen.</li> </ul>
<b>RA 10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die schadlose Ableitung der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen ist sicherzustellen. Erforderlichenfalls sind Retentionsmaßnahmen festzulegen. Hierfür sind ausreichend große Flächen vorzusehen.</li> <li>Verbreiterung der gewidmeten Straßenfläche im Kreuzungsbereich</li> </ul>
<b>PE 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels als Sichtschutz mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen</li> </ul>
<b>PE 2/1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen sind zu retendieren. Hierfür sind Flächen im erforderlichen Ausmaß vorzusehen. Die Ableitung von bestehenden Drainagen ist zu gewährleisten. Herzustellende Drainagen im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen</li> <li>Verlegung der Hochspannungsleitung in die Erde</li> </ul>
<b>PE 2/2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen sind zu retendieren. Hierfür sind Flächen im erforderlichen Ausmaß vorzusehen. Die Ableitung von bestehenden Drainagen ist zu gewährleisten. Herzustellende Drainagen</li> </ul>



	<p>im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels sowie einer Parkfläche als ökologische Ausgleichsfläche sowie Siedlungsabschluss</li> </ul>
<b>MA 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herzustellende Drainagen sind im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Sollten Entwässerungsmaßnahmen erforderlich sein, so ist auf deren wasserrechtlichen Auswirkungen Bedacht zu nehmen. (z.B. Beweissicherung von Nachbarbrunnen). Bei Herstellung von Unterkellerungen ist auf eine eventuell erforderliche Abdichtung zu achten. Bei Herstellung der Infrastruktur ist auf die entsprechende Herstellung der Rohrzonon (Dichtriegel) Bedacht zu nehmen.</li> </ul>
<b>MA 4/2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Verkehrskonzeptes für Erschließung von L73</li> </ul>
<b>SP 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der parallel zur Gemeindestraße verlaufende Graben ist zu belassen bzw. sind geeignete Ersatzmaßnahmen (z. B. Verrohrung) zu setzen</li> </ul>

(4)

### § 5 Rechtswirksamkeit

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



### 3 Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept

Die Ergebnisse der Grundlagenforschung, die Beiträge der Arbeitsgruppe sowie fachliche Input seitens des Raumplanungsbüros wurden in eine SWOT-Analyse gegossen. Damit konnte eine Positionsbestimmung der Gemeinde durchgeführt und eine Grundlage für die Strategieentwicklung geschaffen werden.

Als wichtiger Schritt zwischen SWOT und Entwicklungskonzept dienen die Teilkonzepte, welche detaillierte Grundlagen und Entwicklungsperspektiven zu den Themen Siedlung, Infrastruktur und Verkehr, Betriebsstätten, Landschaft sowie Energie und Klima planlich und textlich aufzeigen.

Die Synergie von Bürgerbeteiligung, SWOT-Analyse, Teilkonzepten ergibt das örtliche Entwicklungskonzept. Zu diesem zählen allgemeine Leitziele, weitere Zielsetzungen und planliche Festlegungen.

#### 3.1 Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014 sind bei der Ausarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes Planungsrichtlinien einzuhalten. Diese werden folglich zusammengefasst.

1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur.
2. Die Erstwidmung von Bauland und Verkehrsflächen ist nur entsprechend eines dokumentierten Bedarfs zulässig. Zuerst Berücksichtigung von Widmungsreserven.
3. Bei der Widmung von Bauland sind geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden.
4. Der Sicherstellung von für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen ist bei der Entwicklung besondere Priorität einzuräumen.
5. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Bei der Verkehrsanbindung müssen folgende Aspekte bedacht werden:
  - Erhöhung Anteil Umweltverbund am Verkehrsaufkommen, unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten
  - Größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit
  - Keine Beeinträchtigung übergeordneter Verkehrsfunktionen von Landesstraßen
  - Keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen
  - Keine wesentliche Beeinträchtigung der vorhandenen Verkehrsqualität. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten zu begrenzen.
6. Sicherstellung Anschluss Bauland (Ausnahme Bauland-Sondergebiet) an öffentliche Verkehrsfläche.
7. Sicherstellung ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.
8. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele der Raumordnungsgesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.
9. Ermittlung erforderlichen Ausmaßes an grüner Infrastruktur zum Zwecke der Klimawandelanpassung, Naherholung und des Hangwasserabflussmanagements.
10. Vermeidung von wechselseitigen Störungen von Widmungsarten.
  - Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen sicherzustellen



- Falls Einhaltung von Abständen nicht möglich ist, sind geeignete in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Maßnahmen zur Abschirmung sicherzustellen
  - Sofern auf Grund bestehender Nutzungsstrukturen auch abschirmende Maßnahmen nicht möglich sind, müssen Nutzungskonflikte durch konkrete Maßnahmen (Festlegungen im Bebauungsplan, Verträge, Widmungszusätze) unterbunden werden.
11. Unbeschadet der Bestimmungen aus Z 10, ist zwischen Betriebsbauland und Wohnbauland bzw. Bauland-Sondergebiet mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebieten ein angemessener Abstand einzuhalten.
  12. Standorte von bestehenden Betrieben sind in Abstimmung mit den umgebenen Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern. Bei Nachnutzungen Bedacht auf Altlasten.
  13. Einhaltung eines angemessenen Sicherheitsabstandes von Betrieben im Sinne des Art. 3 Z 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 54) einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits.
  14. Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen.
  15. Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt zu erhalten und die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Weiterentwicklung bestehender Standorte dürfen Bauland- und Grünlandwidmungsarten mit landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten (Grünland-Lagerplatz, Grünland-Sportstätte u. dgl.) nur dann außerhalb von Ortsbereichen festgelegt werden, wenn:
    - die angestrebte Nutzung aus funktionalen Gründen oder auf Grund der Auswirkungen nicht innerhalb oder im Anschluss an einen Ortsbereich angeordnet werden kann oder
    - die angestrebte Nutzung an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden ist oder durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm vorgesehen ist.
  16. Kleinstsiedlungen können trotz mangelnder infrastruktureller Ausstattung als Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden. Dabei soll unter Bedachtnahme auf ihre Bedeutung und Charakteristik die Schließung innerer Baulücken sowie die sinnvolle Abrundung nach außen erreicht werden.
  17. Beachtung Lärm-Emissionen und -Immission bei der Ansiedlung lärmsensibler Widmungsarten
  18. Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.
  19. Abschätzung Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) bei Widmungsmaßnahmen. Auch Berücksichtigung bei möglichen Innenverdichtungen und Nachnutzungen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.
  20. Sofern ein örtliches Entwicklungskonzept nichts anderes bestimmt, ist bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ab einer Fläche von einem Hektar unter Berücksichtigung der Umgebung sowie der angestrebten Widmung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine künftige Bebauung in der Form sichergestellt werden kann, dass sie optimal den Anforderungen der Klimawandelanpassung, der Naherholung, der Grünraumvernetzung und dem Oberflächenwassermanagement entspricht. Die gewählten Maßnahmen sind in geeigneter Form sicherzustellen.

Mit dem nunmehrigen Verfahren wird das Örtliche Entwicklungskonzept aus 2001 abgeändert, neu erlassen und in das Plandokument Örtliches Raumordnungsprogramm integriert und rechtlich neuerlich verankert.



Generell wird festgehalten, dass der Gedanke der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit grundlegend in die Erarbeitung aller Bereiche des Entwicklungskonzeptes prozessbegleitend eingeflossen ist und somit insgesamt eine Verbesserung der Auswirkungen auf die Umwelt, im Vergleich zu Entwicklungen aus der Vergangenheit zu erwarten ist.

Die im folgenden Abschnitt formulierten Zielsetzungen gehen einerseits auf die Ergebnisse der Ist-Zustands-Analyse zurück, stellen aber andererseits ein klares politisches Statement für die Zukunft der Landgemeinde Rastendorf dar.

### 3.2 Leitbild, Leitziele und Planungsziele

Im Kapitel Leitbild wird dargelegt, wie sich die EntscheidungsträgerInnen die Entwicklung ihrer Gemeinde in den nächsten Jahren grundsätzlich vorstellen. Diese elementaren Fragen halfen bereits vor der Analyse der Grundlagen, sich auf jene Bereiche zu konzentrieren, die für die Entwicklung der Gemeinde relevant sind.

#### **Leitbild der Gemeinde Rastendorf**

Die Marktgemeinde Rastendorf verfolgt eine nachhaltige Entwicklung, die Lebensqualität, wirtschaftliche Stärke und ökologische Verantwortung miteinander verbindet. Ziel ist eine nachhaltige Steigerung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf etwa 1800 bis 2.000 Hauptwohnsitze, unterstützt durch attraktive Wohnangebote, die gezielte Nutzung von Leerständen sowie maßvolle Neubauentwicklungen, insbesondere für Starterwohnungen und seniorengerechte Wohnformen.

Der Erhalt und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Infrastruktur, öffentlicher Einrichtungen sowie regional wichtiger Betriebe stärken Rastendorfs Rolle als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie als bedeutendes Subzentrum entlang der Achse Krems–Zwettl–Horn.

Die Gemeinde verpflichtet sich zu einer aktiven Bodenpolitik und nachhaltiger Siedlungsentwicklung, mit besonderem Fokus auf dem Schutz und der Erhaltung der einzigartigen Naturlandschaft, kultureller Werte und der Erholungsqualität am Stausee. Ökologische Ausgleichsräume und wertvolle Landschaftselemente werden langfristig erhalten und vernetzt, um die ökologische Stabilität und regionale Artenvielfalt zu sichern.

Tourismus wird bewusst nachhaltig und naturnah entwickelt, wobei Massentourismus explizit vermieden wird. Besondere Schwerpunkte liegen auf sanften Tourismusformen, kulturellen Angeboten und Naherholungsmöglichkeiten, stets im Einklang mit den Interessen von Bevölkerung und Umwelt.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird gezielt gefördert und umfasst die Stärkung von Gewerbe, Handel, Handwerk, innovativer und konventioneller Landwirtschaft sowie Dienstleistungen. Hierbei steht besonders die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer attraktiver Betriebsstandorte im Vordergrund.

Zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung gehört auch die enge Zusammenarbeit innerhalb des Waldviertler Kernlandes, um gemeinsam Ressourcen effizient zu nutzen, die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und die Lebensqualität nachhaltig zu verbessern.

Rastendorfs Leitbild steht für eine lebenswerte, wirtschaftlich starke und ökologisch verantwortungsbewusste Gemeinde, die langfristig attraktive Perspektiven für alle Generationen bietet.

Die bestehenden Funktionen der Ortschaften sollen in erster Linie beibehalten und gestärkt werden.



## Ziele der Gemeinde Rastendorf

### Ziel 2.000 Einwohner:innen

Unser langfristiges Ziel ist es, eine stabile und nachhaltige Bevölkerungszahl von 2.000 Einwohner:innen zu erreichen. Dies wollen wir durch die Schaffung attraktiver Lebensbedingungen, die Förderung von Familien und jungen Menschen sowie die Ansiedlung von innovativen Arbeitsplätzen und Infrastrukturprojekten erreichen. Rastendorf soll ein Ort werden, an dem sich Menschen aller Altersgruppen wohlfühlen und gerne bleiben.

### Junges Betreutes Wohnen

Wir setzen uns dafür ein, ein modernes, barrierefreies und junges betreutes Wohnen zu schaffen, das insbesondere älteren Menschen eine hohe Lebensqualität in gewohnter Umgebung ermöglicht. Dabei legen wir großen Wert auf eine attraktive Gestaltung der Wohnanlagen, gemeinschaftliche Aktivitäten und die Förderung von sozialer Teilhabe.

### Expansionsmöglichkeiten für bestehende Betriebe

Die Weiterentwicklung und Erweiterung bestehender Betriebe ist ein zentraler Bestandteil unserer Wirtschaftsstrategie. Wir bieten Unternehmen die notwendigen Rahmenbedingungen, um sich in Rastendorf weiterzuentwickeln und Arbeitsplätze zu schaffen. Durch innovative Projekte, Zusammenarbeit mit regionalen Partnern und der Förderung von Nachhaltigkeit wollen wir einen florierenden Wirtschaftsstandort gewährleisten.

### Weg vom Tagestourismus, hin zum Nächtigungstourismus

Rastendorf will sich als attraktive Destination für Nächtigungstouristen etablieren. Wir werden den Fokus auf qualitativ hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten legen und durch gezielte Angebote im Bereich der Naturerlebnisse, Kultur und Erholung die Region für längerfristige Aufenthalte interessant machen. Der Ausbau der Infrastruktur für Gäste, wie etwa Hotels, Ferienwohnungen und ein breites Freizeitangebot, wird dabei eine zentrale Rolle spielen.

Hinsichtlich Grün-/Frei-/Landschaftsraum werden folgende Zielsetzungen im Allgemeinen verfolgt:

- Freihaltung der Seeufer
- Schutz natürlicher Ressourcen
- Naturraum = Wichtiger Erholungsraum (Wohnstandortfaktor!)

Hinsichtlich Siedlungsraum werden folgende Zielsetzungen im Allgemeinen verfolgt:

- Verträgliches Bevölkerungswachstum bis 2040 (1.800-2.000 Hauptwohnsitze)
- Beibehaltung der hervorragenden Infrastruktur, Einrichtungen, ...
- Vermeidung von Leerstand (Nachnutzung)
- Verträgliche Verdichtung (Verdichtungspotentiale im Hauptort schaffen)
- Bereiche für Einfamilienhäuser schaffen
- Altersgerechtes Wohnen (Starterwohnungen und Seniorenwohnungen)

Hinsichtlich Wirtschaftsraum werden folgende Zielsetzungen im Allgemeinen verfolgt:

- (Klein)regionales Zentrum für betriebliche Entwicklungen
- Gezielte Lenkung des Tourismus
- Absicherung der Produktivität des Bodens



- See als Erholung für Einheimische und Touristen

Hinsichtlich Mobilität werden folgende Zielsetzungen im Allgemeinen verfolgt:

- Schaffung einer barrierefreien Infrastruktur

Ortschaft	Perspektive	Nutzungsfunktion
Rastenfeld	Hauptort	Zentrumsfunktion für Wohnen, Betriebe, Freizeit und Bildung
Peygarten	Subzentrum	Subzentrum für Wohnen, Betriebe, Freizeit und Freizeit
Marbach im Felde	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen, Landwirtschaft und Betriebe
Niedergrünbach	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen, Landwirtschaft, Betriebe und Freizeit
Sperkenthal	Erweiterungsstandort	Bestandsabsicherung von Wohnen und Landwirtschaft
Mottingeramt	Erhaltungsstandort	Bestandsabsicherung
Rastenberg	Erhaltungsstandort	Bestandsabsicherung
Zierings	Erhaltungsstandort	Bestandsabsicherung

Abbildung 1: Angestrebte Funktionen der Ortschaften

### Für die Ortschaften werden folgende Perspektiven definiert:

#### Hauptort (Rastenfeld)

Strategisches Ziel ist es, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklungen zu positionieren und Expansionsziele zu verfolgen. Nutzungen und Entwicklungen sollten aufeinander abgestimmt sein, um den Hauptort funktional und attraktiv zu gestalten. Hierbei stehen nachhaltige Maßnahmen im Vordergrund, um bedarfsgerechte Wachstumspotenziale zu fördern und gleichzeitig die Lebensqualität der Einwohner:innen zu sichern. Es werden Flächen identifiziert die für Wohngebiete, Betriebsgebiete aber auch für die erforderlichen Grünräume sowie öffentliche, kulturelle und touristische Einrichtungen in Anspruch genommen werden können.

#### Subzentrum (Peygarten)

Ziel ist es, den Standort gezielt für Wohnen, wirtschaftliche Betriebe sowie Freizeit- und Tourismusangebote zu stärken und dabei eine maßvolle, bedarfsgerechte Erweiterung der Siedlungsflächen sicherzustellen. Neue Entwicklungen sollen sich an der vorhandenen Infrastruktur orientieren und durch durchdachte Grün- und Freiräume ergänzt werden, um eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Die Wohnfunktion wird gezielt gestärkt, indem Wohnbauland und Mischbauland in moderatem Umfang erweitert werden. Gleichzeitig wird die Nachnutzung agrarischer Betriebsstätten für Wohnen und ortstypische betriebliche Tätigkeiten ermöglicht. Nutzungen, die der landwirtschaftlichen



Struktur ähneln, können in bestehenden Gebäuden sowie durch maßvolle Neubauten integriert werden, um die wirtschaftliche Vielfalt zu erhalten.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Förderung tourismus- und freizeitbezogener Einrichtungen. Durch gezielte Maßnahmen sollen Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in Verbindung mit Gastronomie und touristischen Angeboten gefördert werden, um das Potenzial der Lage am Stausee optimal zu nutzen. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung bestehender Baulandreserven, bevor neue Flächen gewidmet werden. Gleichzeitig wird darauf geachtet, dass Grünlandflächen erhalten und sinnvoll in die Entwicklung integriert werden, um eine nachhaltige, ausgewogene sowie standortgerechte Siedlungsstruktur und -entwicklung sicherzustellen.

#### Erweiterungsstandort (Marbach im Felde, Niedergrünbach und Sperkenthal)

Erweiterungen der Siedlungsflächen sind zulässig, wenn sie dem lokalen Bedarf entsprechen. Dies umfasst vor allem den Bedarf an Wohnraum für ortsansässige Familien, die Ansiedlung junger Menschen, sowie die Anpassung an demografische Entwicklungen. Vorrangig sollen Baulandreserven mobilisiert und bestehende Leerstände genutzt werden, bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden. Neue Wohnbauprojekte sind möglich, wenn sie sich in die bestehende Struktur einfügen und den Anforderungen an eine kompakte, maßvolle Entwicklung gerecht werden und an bestehende technische Infrastrukturen anschließen. Großflächige Neubaugebiete oder überdimensionierte Siedlungserweiterungen sind nicht vorgesehen.

#### Erhaltungsstandort (Rastenberg, Mottingeramt und Zierings)

Hier liegt die strategische Ausrichtung in der Bewahrung des Orts- und Siedlungskörpers. Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten und gesichert werden ohne spürbare Expansionen zu setzen. Eine untergeordnete, bedarfsgerechte Entwicklung touristischer Betriebe kann erfolgen, sofern sie den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen entspricht. Ziel ist die Einwohner:inenzahl zu halten, ohne grundlegende Veränderungen in der räumlichen Ausprägung zu verursachen.



## 4 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Nachfolgend werden die sachbezogenen Planungsfestlegungen aus den Fachkonzepten erläutert, die ihren Niederschlag im Örtlichen Entwicklungskonzept finden. Dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und die daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

In den Tabellen werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aus der rein fachlichen Analyse verknüpft mit der Expertenmeinung der örtlichen Arbeitsgruppe in den jeweiligen Farben dargestellt und den Zielsetzungen gegenübergestellt.

SWOT	Ziele
<b>STÄRKE</b> (Strengths)	
<b>SCHWÄCHE</b> (Weaknesses)	
<b>CHANCEN</b> (Opportunities)	
<b>RISKEN</b> (Threats)	

Daraus abgeleitet werden die konkreten fachlichen und räumlichen Entwicklungsziele und Festlegungen dokumentiert.

Während des Ausarbeitungs- und Beteiligungsprozesses wurden in den Arbeitsgruppen unterschiedliche Varianten zu zentralen Entwicklungsfragen und konkreten Standortentscheidungen vorgeschlagen, diskutiert und teilweise verworfen. Dies umfasste grundlegende Fragestellungen wie die angestrebte Bevölkerungsentwicklung und den Umgang mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie konkrete Planungsfragen, etwa das Ausmaß der jeweiligen Siedlungserweiterungsbereiche.

Nach der Erstellung und fachplanerischen sowie örtlichen Bewertung der Grundlagendaten begann der Prozess der gemeinsamen Erarbeitung der Entwicklungsziele und der grob definierten Maßnahmen. Diese wurden sowohl inhaltlich als auch geografisch konkretisiert. Parallel dazu fand eine partizipative Betrachtung und Einschätzung der Machbarkeit statt. Die diversen Planungsvarianten, der Variantenvergleich und die Variantenentscheidung sind im Umweltbericht, der einen wichtigen Bestandteil der Verfahrensunterlagen bildet, dokumentiert. Schrittweise wurde dieser Prozess um die umweltstrategische Bewertung (Umweltbericht) ergänzt, die ökologische, soziale und räumliche Aspekte integriert.

Im vorliegenden Bericht werden ausschließlich die Inhalte dargestellt, die nach Abschluss der umweltstrategischen Bewertung, unter Berücksichtigung der partizipativen Ergebnisse, keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand aufweisen.

Diese Inhalte werden somit als raum- und sozialverträglich eingestuft und bilden die Grundlage für das Entwicklungskonzept.



Jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen, sind tabellarisch bei den jeweiligen Festlegungen angeführt.

Zum Beispiel:

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet „Kamp- und Kremstal“</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet „Kamp- und Kremstal“</b> bzw. „ <b>Walviertel</b> “
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Landschaftsschutzgebiet „Kamptal“</b>
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Altlasten / Altablagerungen</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Wildbach</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Sturzprozesse</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Tragfähigkeit</b>
	Überprüfung	Untersuchung als <b>Retentionsraum</b>
	Überprüfung	Untersuchung auf <b>Emissionen/Immissionen</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf die <b>Erholungsfunktion</b>
	Überprüfung	Untersuchung der <b>Verkehrerschließung</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf <b>Erbe/Denkmal</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkung auf das <b>Ortsbild</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkung auf das <b>Landschaftsbild</b>
	Überprüfung	Untersuchung der <b>Abwasserent- / Wasserversorgung</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Doppelhaushälften</b>
	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Einfamilienhäusern</b>



	Potential	Potential zur Errichtung von <b>Reihenhäusern</b>
	Potential	Potential zur Schaffung von <b>Treffpunktorten</b>
	Potential	Potential zur Schaffung von <b>verdichteter Mischnutzung</b>
	Potential	Potential zur Schaffung von <b>Zentrumseinrichtungen</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes</li> <li>• Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Versickerung;</li> </ul>		

Die Symbole mit Kurzbeschreibung stellen Aspekte dar, die bei einer konkreten Widmung im Detail untersucht werden müssen.

In der prozessbegleitenden umweltstrategischen Betrachtung wurden laufend Aspekte herausgefunden, die im Sinne von Vermeidungs-Minderungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen bei der konkreten Zielumsetzung erfüllt werden müssen. Diese verpflichtenden Maßnahmen sind im entsprechenden Plan beschrieben. In untenstehender Tabelle sind die erforderlichen Maßnahmen als „In der Widmung bzw. Projektierung zu berücksichtigen“ definiert. Es handelt sich hierbei um eine Zusammenfassung, die gesamte Prüfung ist jedoch dem Umweltbericht zu entnehmen.



## 4.1 Siedlungskonzept

Für den Themenbereich Siedlung wurde ein Siedlungskonzept erstellt, welches folgende Aspekte beinhaltet:

- Siedlungsbereich/Gewidmetes Bauland
- Gebäudebestand
- Baulandreserven und Leerstand
- Denkmalschutz
  
- Konkrete Erweiterungsflächen für Siedlungsentwicklung (Erweiterung, Abrundung, Hintaus)
- Konkrete Erweiterungsflächen sowie Erweiterungsachse für betriebliche Nutzungen
- Neue Verkehrsachsen
- Zielvorstellungen der sozialen Infrastruktur
- Zielvorstellungen von Natur-/Grünraum
- Zielvorstellung Tourismus
- Funktionen der Ortschaften
- Beschreibung von Zielfestlegungen

Die Siedlungsentwicklung soll hauptsächlich in bereits infrastrukturell ausgestatteten Bereichen zur Erreichung eines kompakten Siedlungskörpers stattfinden.

### 4.1.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Einarbeitung der SWOT-Analyse in die Zielentwicklung für die Themen Orts- und Siedlungsräume sowie Bevölkerung und Wirtschaft

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen für alle Altersklassen</li> <li>• Größtenteils kompakte Siedlungsräumen</li> <li>• Großteil der Gebäude im Bauland</li> <li>• Relativ geringe Immobilienpreise</li> <li>• Viele gemeindeinterne Arbeitsplätze</li> <li>• Umfassende touristische Infrastruktur</li> <li>• Reges Vereinsleben</li> <li>• Deutlicher Bevölkerungsanstieg nach 1990</li> <li>• Lagegunst</li> <li>• Positiver Pendlersaldo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Marktgemeinde Rastfeld soll sich als qualitativvoller Wohnstandort, attraktiver Betriebsstättenstandort und sensibler Fremdenverkehrsstandort im kommenden Planungszeitraum nachhaltig entwickeln. Durch diese Leitziele soll eine Balance zwischen Lebensqualität, Wirtschaftlichkeit und ökologischer Nachhaltigkeit angestrebt werden.</li> <li>• Die Bevölkerungszahl soll bis 2040 auf 1.800 bis 2.000 Einwohner:innen im Hauptwohnsitz wachsen. Hierbei ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern, die sowohl Nachnutzung bestehender Bauten als auch die Schaffung neuer Wohnbereiche berücksichtigt.</li> <li>• Durch die gezielte Verdichtung im Hauptort sowie die Bereitstellung von Bauflächen für vielfältige Wohn- und Lebensformen (Einfamilienhäuser,</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise sanierungsbedürftiger Gebäudebestand</li> <li>• Viele Zweitwohnsitzer – speziell in Peygarten</li> <li>• Hohe Baulandreserven</li> <li>• Hoher Siedlungsdruck</li> <li>• B37 als Barriere</li> </ul>	



SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kooperationen</li> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Naturbezogener Tourismus</li> <li>• Selbstversorger</li> <li>• Relativ kompakte Siedlungsentwicklung</li> <li>• Hitzeflüchtlinge /Stadtflucht</li> <li>• Produktveredelung und neue Anbauformen – Klimaveränderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehrfamilienhäuser, altersgerechtes Wohnen etc.) sollen sowohl die sozialen als auch die demografischen Bedürfnisse berücksichtigt werden.</li> <li>• Es sollen Angebote für Starterwohnungen sowie Seniorenwohnungen geschaffen werden, um verschiedene Lebensphasen und -bedarfe zu berücksichtigen.</li> <li>• Die konkreten Zielsetzungen der Entwicklung der Marktgemeinde orientieren sich an den aktuellen Trends der Lebens-, Wirtschafts- und Wohnformen der ländlichen Bevölkerung und legen den Fokus auf Nachhaltigkeit, regionale Wertschöpfung und die Bewahrung des ländlichen Charakters der Gemeinde.</li> <li>• Baulandreserven in allen Ortsgebieten werden vorrangig für Neubauten genutzt. Der Gebäudebestand im Siedlungsnahbereich soll langfristig durch Baulandwidmungen gesichert werden. Maßnahmen zur Nachnutzung von Leerständen und unbebautem Bauland werden umgesetzt, um den Leerstand aktiv zu vermeiden.</li> <li>• Die Gemeinde verfolgt eine aktive Bodenpolitik, um Lebensmittelpunkte für Hauptwohnsitzer zu schaffen.</li> <li>• Neben klassischen Wohnformen wie Einfamilien- und Reihenhäusern sollen insbesondere im Gemeindehauptort Starterwohnungen und seniorengerechte Wohnungen gefördert werden, um die Attraktivität für verschiedene Lebensphasen zu steigern.</li> <li>• Historisch gewachsene Arbeits- und Wohnstrukturen, in den dezentralen Orten, bleiben erhalten und werden bei Bedarf angepasst.</li> <li>• In Peygarten steht die wohnbauliche Siedlungserweiterung im Fokus, in allen anderen Ortschaften liegt das Gewicht auf agrarischem Wohnen im Sinne einer Eigenentwicklung. In Rastenberg und Zierings werden die bestehenden Flächenreserven als ausreichend betrachtet, sie bilden die Funktion des Erhaltungsstandortes ab. Die Ortsteile von Sperkenthal sollen langfristig über die Talsenke hinweg verbunden werden, wodurch eine räumliche Einheit entsteht.</li> <li>• Mottingeramnt ist geprägt von Streulagenstandorten und Gebäuden im Grünland, sie beinhalten Funktionen für Landwirtschaft, Freizeit-Naherholung, Wohnen, Wirtschaft, Tourismus. Sie tragen so auch zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft bei. Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel – Rückgang an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben</li> <li>• Fehlende Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen</li> <li>• Nachnutzung von Streulagenstandorten</li> <li>• Verlust persönlicher Verbundenheit und Gesellschaft bedingt durch Wachstum</li> <li>• Lagegunst</li> <li>• Durch Hitzeflüchtlinge /Stadtflucht mehr Zweitwohnsitzer</li> <li>• Tourismus ohne wirtschaftliche Auswirkungen</li> </ul>	



SWOT	Ziele
	<p>für eine zeitangepasste Nachnutzung (Homeoffice, dezentrale Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor) abgesichert werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für alle Gebäude im Gemeindegebiet, die als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet sind und werden, wird gemäß § 20 Abs. 2 Zi. 4 NÖ ROG 2014 die Summe der maximal zulässigen Grundrissflächen aller Nebengebäude auf bis zu 95 m<sup>2</sup> erhöht.</li> </ul>

Um die angestrebte Bevölkerungszahl in Abstimmung mit den gesetzten Zielen zu erreichen, werden Bereiche für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Im partizipativen Entwicklungsprozess ist die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohn- und Nutzflächen ein zentraler Bestandteil. Obwohl der tatsächliche Wohnraumbedarf nur grob prognostiziert werden kann, wurden im Grundlagenbericht erste Einschätzungen getroffen. Auf Basis vergangener Entwicklungen und aktueller Haushaltsprognosen sowie der von der Gemeinde gesetzten Zielsetzung wird bis zum Jahr 2040 ein Bedarf von 8,37 Hektar neu zu widmendem Bauland erwartet.

Dieses Konzept stellt sicher, dass die Gemeinde sich nachhaltig und zukunftsorientiert entwickelt, ohne dabei den Bezug zur regionalen Identität und den spezifischen Bedürfnissen ihrer Bevölkerung zu verlieren.



Variante 1 – Haushaltsprognose						
Jahr	Einwohner:innen	Haus-halte	Diff. Ein-wohner:in-nen 2040 zu 2021	Diff. Haushalte 2040 zu 2022	Prognosti-zierte Haus-haltsgröße (EW/Haus-halte) 2040	Wohnbau-landbedarf (bei 800 m <sup>2</sup> / Haushalt)
2021	1.619		- 29	+ 21	2,24	+ 16.800 m <sup>2</sup>
2022		689				
Prog-nose 2040 (auf Ba-sis der ÖROK-Prognos-en)	1.590	710				
Jährlicher Bedarf von 2025 bis 2040				+ 1.120 m <sup>2</sup>		
Bedarf bis 2040				+ 1,68 Ha		
Variante 2 - Entwicklung der letzten 10 Jahre (zwischen 2015 und 2025)						
Baulandwidmung		Baulandbebauung		Wohnbaulandbebau-ung		
104.000 m <sup>2</sup>		102.400 m <sup>2</sup>		73.800 m <sup>2</sup>		
10,40 ha		10,24 ha		7,38 ha		
Jährlicher Bedarf der letzten 10 Jahre				0,74 ha		
Bedarf bis 2040				+ 11,1 ha		
Zielsetzung – Szenario 3						
Ziel bis 2040 – 2000 Einwohner:innen				+ 381 EW		
2,2 EW/HH				+173 HH		
Jährlicher Bedarf von 2025 bis 2040				0,92 ha		
Bedarf bis 2040				+ 13,8 ha		
Mittelwert Variante 1 und Variante 2 und Berücksichtigung der Wohnbaulandreserven						
Wohnbaulandbedarf bis 2040 ohne mobilisierbare Baulandreserven (Mittelwert Vari-ante 1, Variante 2 und Zielsetzung)				8,86 ha		
Mobilisierbare Wohnbaulandreserven bis 2040				0,49 ha		
Wohnbaulandbedarf bis 2040				8,37 ha		

### Die Berechnung des Wohnraumbedarfs folgt dem Ziel des Szenario 3!

Die Diskussion bewegte sich im Spannungsfeld: Lediglich jenes Ausmaß an Bereichen ausweisen, so- dass das angestrebte Bevölkerungswachstum punktgenau erreicht werden kann <-> ein größeres Aus- maß an Bereichen ausweisen, sodass bei erforderlichen Siedlungsentwicklungen Alternativen zur Ver- fügung stehen.



Letztendlich zeigte sich die zweite Variante als geeigneter, um in der Zukunft bei Widmungsentscheidungen unabhängig von wenigen Flächen und Eigentümern agieren zu können und nicht Befindlichkeiten einzelner ausgesetzt zu sein; deswegen wird absichtlich ein umfassenderes Ausmaß an Entwicklungs- und Abrundungsflächen ausgewiesen.

Ausgehend von dieser Überlegung wurden vom Raumplanungsbüro nachfolgende, fachliche Kriterien entwickelt und dem Planungsgremium vorgeschlagen. Es wurde entschieden mit folgenden Prämissen in die Planungsüberlegungen zu gehen:

Als Prämissen für die Ausweisung dieser Bereiche gelten:

- Bedarf in jeweiliger Ortschaft
- Ausweisung von Widmungen für Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten)
- Kompakter Siedlungskörper, Innenentwicklung, Verdichtung, Umnutzungen, Schließen von Siedlungslücken
- Berücksichtigung kurzer Wege bzw. Fortbewegung im Umweltverbund
- Geländeverhältnisse: Berücksichtigung topografischer, infrastruktureller und landschaftlicher Gegebenheiten
- Ausstattung und Anschluss bestehende bebaute Bereiche und an Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Potentielle Gefährdungen
- Raum-/Ortsbildverträglichkeit, Ortsstruktur, bestehende Nutzungen
- Schutz der Kulturlandschaft und der landwirtschaftlichen Produktionsflächen

Bei den Festlegungen wird im Wesentlichen unterschieden zwischen **Siedlungserweiterungen** und **Siedlungsabrundungen**.

Siedlungs- ERWEITERUNGEN/ENTWICKLUNGEN	Siedlungs- ABRUNDUNGEN/EIGENENTWICKLUNG
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffen klarer Nutzungs- und Verdichtungsstrukturen Wohnen-Wirtschaften-Freizeiten abhängig von der Ortsfunktion</li> <li>• Forcieren von Mischnutzungen in den dezentralen Orten (Wohnen, Arbeiten, Freizeit...)</li> <li>• Anschluss an Infrastrukturen in Ansätzen gegeben</li> <li>• bei substantziellen Erweiterungsbereichen im Zentrum größere Planung und Ausbau möglich und erforderlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus auf Wohnnutzungen</li> <li>• Bereiche entlang vorhandener Infrastrukturen, geringfügiger Ausbau erforderlich</li> <li>• Ausmaß max. drei Bauplätze in ortsüblicher Größe</li> </ul>

In Summe werden 20 Potentialflächen für Siedlungs- und Betriebsentwicklungsräume mit einer Gesamtfläche von 29,84ha dargestellt.

Bezeichnung Potentialfläche	Flächenausmaß in ha
<b>RA 1</b>	1,2
<b>RA 2</b>	1
<b>RA 3</b>	0,7
<b>RA 4</b>	0,75



<b>RA 5</b>	1,7
<b>RA 7</b>	0,83
<b>RA 8 (BB)</b>	0,6
<b>RA 9 (BB)</b>	9,05
<b>RA 10 (BB)</b>	2,05
<b>PE 1</b>	2,7
<b>PE 2</b>	5,3
<b>MA 1</b>	0,62
<b>MA 2</b>	0,2
<b>MA 3</b>	0,13
<b>MA 4</b>	1,87
<b>NI 1</b>	0,28
<b>NI 2</b>	0,43
<b>SP 1</b>	0,34
<b>SP 2</b>	0,09
<b>gesamt</b>	29,84

Ausgehend von den Prämissen wurde ein Variantenvergleich durchgeführt (siehe Umweltbericht).

- > Die genauen Erläuterungen zu den gewählten Bereichen sind in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt.

Genauere Erläuterungen zu den gewählten Bereichen sind in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt.

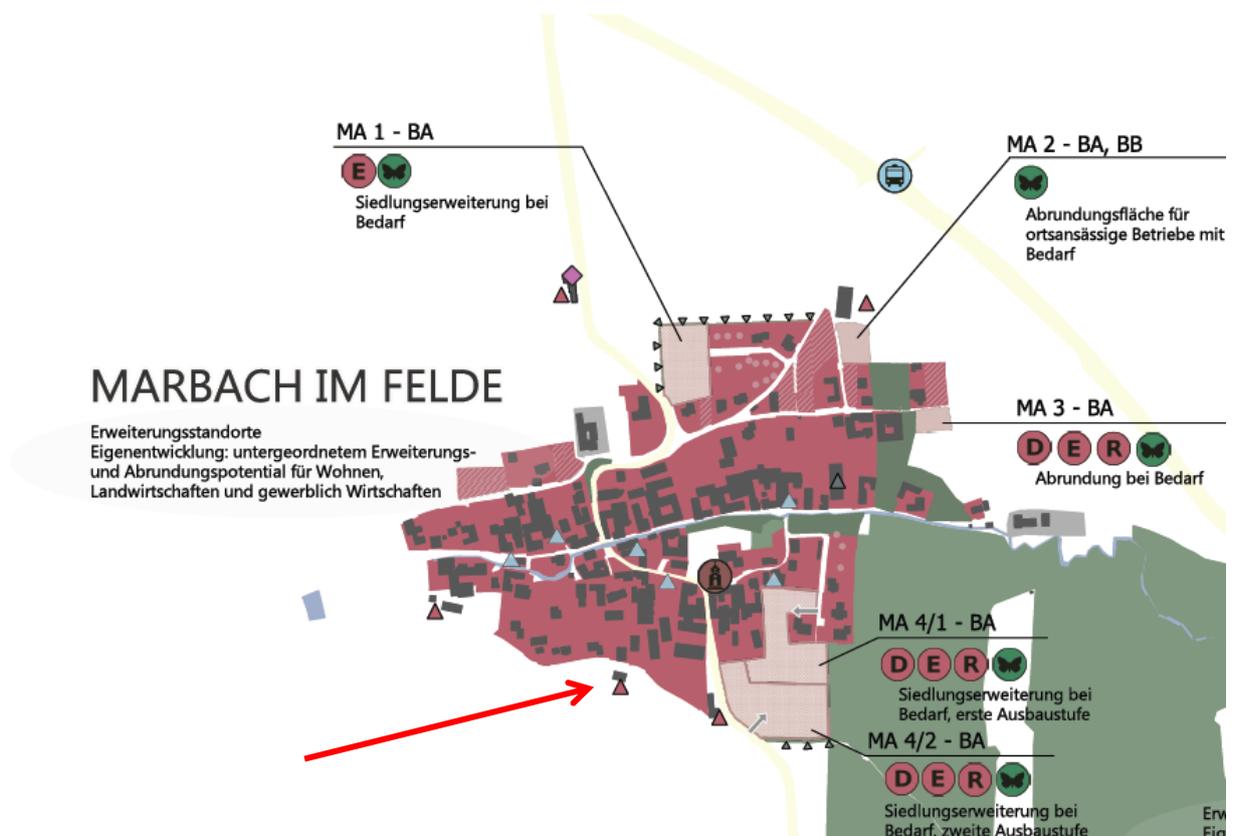


## 4.1.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

### 4.1.2.1 Erhaltung und damit verbunden die Nachnutzung des Baubestandes im Anschluss an die jeweiligen Ortsräume

Agrarisch entstandene Gebäude und bauliche Anlage, die nicht mehr ausschließlich agrarisch genutzt werden

Zulassen von vielfältigen Nutzungen in einem homogenen Zusammenhang: kleingewerblich, agrarisch, privat (Garagen, Einstellhallen)



Die Gebäude im Siedlungsnahbereich, oftmals Hintausbereiche von (ehemals) landwirtschaftlichen Betrieben gehören funktionell, nutzungstechnisch und eigentumsrechtlich zu den naheliegenden und/oder vorgelagerten Wohn-/Wirtschaftsgebäuden.

Sobald die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt bzw. eine andere Nutzung angestrebt wird, soll der Gebäudebestand abgesichert werden können. In einzelnen Fällen kann es sich jedoch um keinen klassischen landwirtschaftlichen Nutzbereich handeln, da aufgrund von Nutzungsänderungen daran anschließend bereits wohnbauliche Nutzungen überwiegen. Da damit vereinzelt Siedlungslücken geschlossen werden können bzw. sich diese Bereiche für eine Innenverdichtung anbieten, soll auch dieser vulgo Hintausbereich bei Bedarf und Verfügbarkeit in das Bauland integriert werden.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet, Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich, Bauland-Sondergebiet-...
- Spezielle Grünlandwidmungen: Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (bei mangelnder infrastruktureller Versorgung), Grünland-Sportanlage, ...

#### 4.1.2.2 Grünachsen im Bereich der Siedlungsräume

Ziel der künftigen Siedlungsraumentwicklung ist unter anderem, die bestehenden grünräumlichen Strukturen und ortsnahe kulturlandschaftlichen Elemente zu bewahren und gegebenenfalls auch neue zu schaffen. Dabei stehen die Erhaltung der Lebensqualität für die Bewohner und die Erhaltung der Tier- und Pflanzenlebensräume im Mittelpunkt. Die zwischen den bestehenden Siedlungsgruppen liegenden Freiräume erweisen sich damit als oftmals nur als bedingt und in geringem Ausmaß bebaubar. Dennoch gehören diese Bereiche strukturell zum Orts- und Siedlungsraum, da sie als verbindende Elemente zwischen bebauten Gebieten fungieren und das Landschaftsbild prägen. Sie sind ein typisches Merkmal der Siedlungsstruktur und sollten als solche erhalten und in die Planung integriert werden.

Diese Zielsetzung spiegelt sich Plan zum Örtlichen Entwicklungskonzept in den sogenannten Grünachsen wider. Sie haben einerseits die Funktion der innerörtlichen Grünräume zu Kommunikationszwecken oder Durchlüftungsschneisen (Wohnklima) andererseits dienen sie als Pufferräume zu Bächen, Gräben usw., deren Bewuchs oder naturräumliche Ausprägung durch eine Siedlungsraumentwicklung nicht beeinträchtigt werden soll.

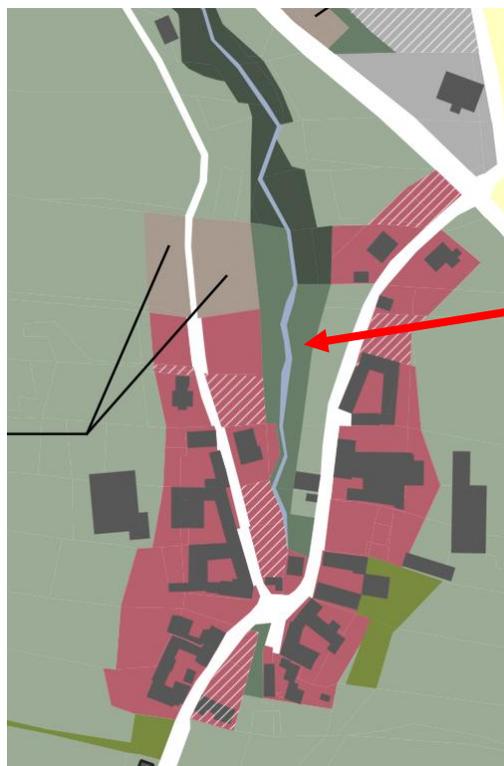


Abbildung 2: modifizierter Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept zur beispielhaften Darstellung der Grünachsen

Als Widmungsmaßnahme sind denkbar:

Widmungskategorien des Grünlandes, wie Grünland-Grüngürtel, Grünland-Parkanlage, Grünland-Freihaltefläche, ...



#### 4.1.2.3 Rastefeld

Rastefeld bildet das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde und übernimmt eine maßgebliche Funktion als wirtschaftliches, gesellschaftliches und infrastrukturelles Zentrum. In diesem Bereich sollen vorrangig Siedlungsentwicklungen sowie gezielte infrastrukturelle Investitionen erfolgen, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung zu ermöglichen.

Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an einer bedarfsgerechten Erweiterung von Wohn- und Mischbauland entlang bestehender Infrastrukturen. Dabei wird besonderes Augenmerk auf eine kompakte, ressourcenschonende Bebauung gelegt, die durch Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen ergänzt wird. Ziel ist es, eine ausgewogene Mischung aus Wohnraum, wirtschaftlichen Betrieben und zentralen Einrichtungen zu schaffen. Neben klassischen Wohnformen wie Einfamilien- und Reihenhäusern sollen auch Mehrfamilienhäuser, Starterwohnungen und seniorengerechte Wohnangebote gefördert werden, um die Attraktivität für unterschiedliche Lebensphasen zu steigern.

Rastefeld übernimmt eine Schlüsselrolle als wirtschaftliche Drehscheibe der Region. Durch seine verkehrsgünstige Lage sowie die bestehenden Betriebe wird die wirtschaftliche Weiterentwicklung gezielt gestärkt. Der Standort bietet zudem Potenzial für betriebliche Schwerpunkträume auf örtlicher und regionaler Ebene sowie für wohn- und tourismusverträgliche Gewerbebetriebe. Gleichzeitig wird die Funktion als Zentrum für Daseinsvorsorge und Bildung ausgebaut, um die Versorgungssicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen, die eng mit der Förderung von Gastronomie und touristischen Angeboten verbunden sind. Rastefeld soll nicht nur ein attraktiver Wohnstandort sein, sondern auch als Ort der Begegnung und Naherholung dienen. Die umgebende Landschaft mit ihren wertvollen Strukturelementen, insbesondere im südlichen Bereich von Rastefeld sowie in Mottingeramt, wird in ihrer ökologischen Vielfalt erhalten und geschützt.

Durch eine gezielte Verdichtung des Hauptortes und die Bereitstellung vielfältiger Wohn- und Lebensformen werden sowohl soziale als auch demografische Bedürfnisse berücksichtigt. Kleingewerbe, Wohnnutzung und öffentliche Einrichtungen sollen im Kernbereich harmonisch koexistieren, um ein lebendiges Ortszentrum zu schaffen. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur trägt dazu bei, die Attraktivität des Hauptortes langfristig zu sichern und seine zentrale Funktion innerhalb der Region weiter zu stärken.

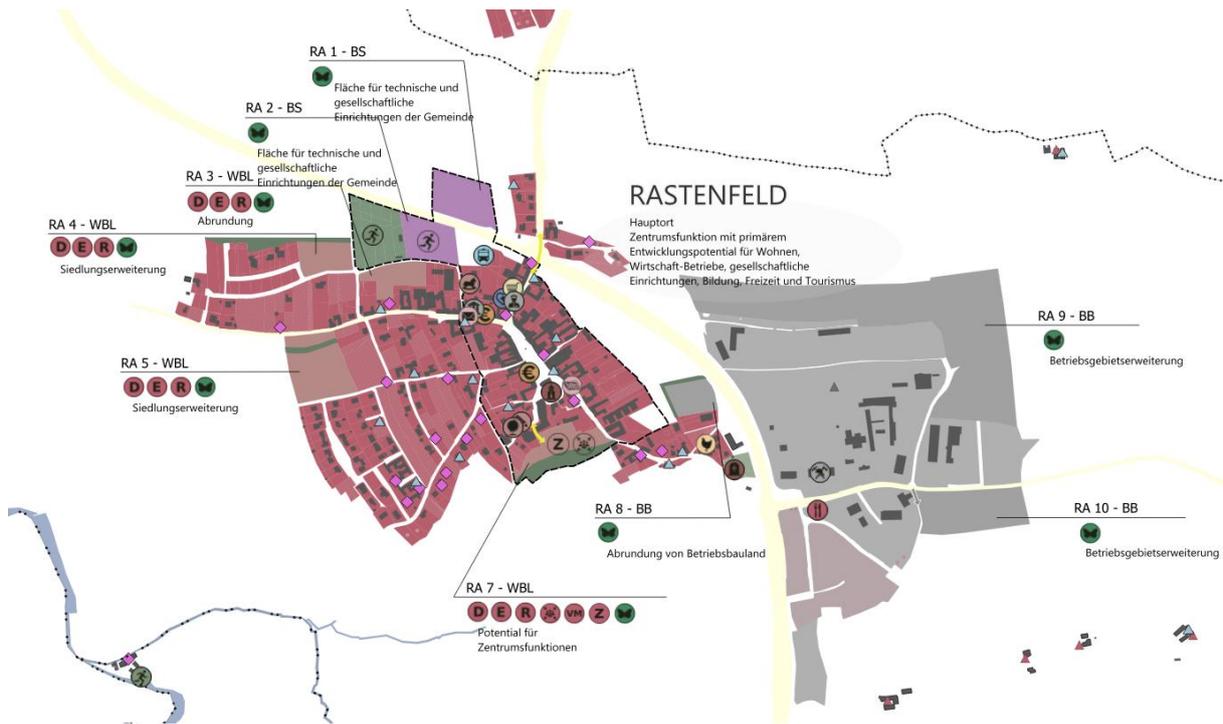


Abbildung 3: Hauptort Rastendorf – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept

### RA 3 - WBL

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,7 ha – hat den Charakter einer Abrundung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Wohngebiet“ bzw. „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete und bebaute sowie noch nicht bebaute Flächen (Baulandreserven). Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der Sportplatz. Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.





Abbildung 4: Hauptort Rastenfeld (RA 3 - WBL) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Die zukünftige Bebauung (Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhäuser) gliedert sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Dabei ist insbesondere die durch die B37 entstehende Lärmbelastung bei zukünftiger Bebauung zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit sozialer Infrastrukturen (Grundversorgung, Schule, Freizeitanlagen, etc.) zu Fuß bzw. mit dem Rad ist grundsätzlich möglich. Das Gelände ist in diesem Bereich weitgehend eben.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Kerngebiet
- Bauland-Wohngebiet
- Bauland-Agrargebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Lärmschutzmaßnahmen</li> </ul>		

#### RA 4 - WBL

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,8 ha – hat den Charakter einer Erweiterung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmete und bebaute sowie noch nicht bebaute Flächen (Baulandreserven). Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der



Sportplatz. Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden. Im Vergleich zu dem bestehenden, rechtskräftigen ÖEK wird der Bereich deutlich verkleinert (siehe Änderungsplan).

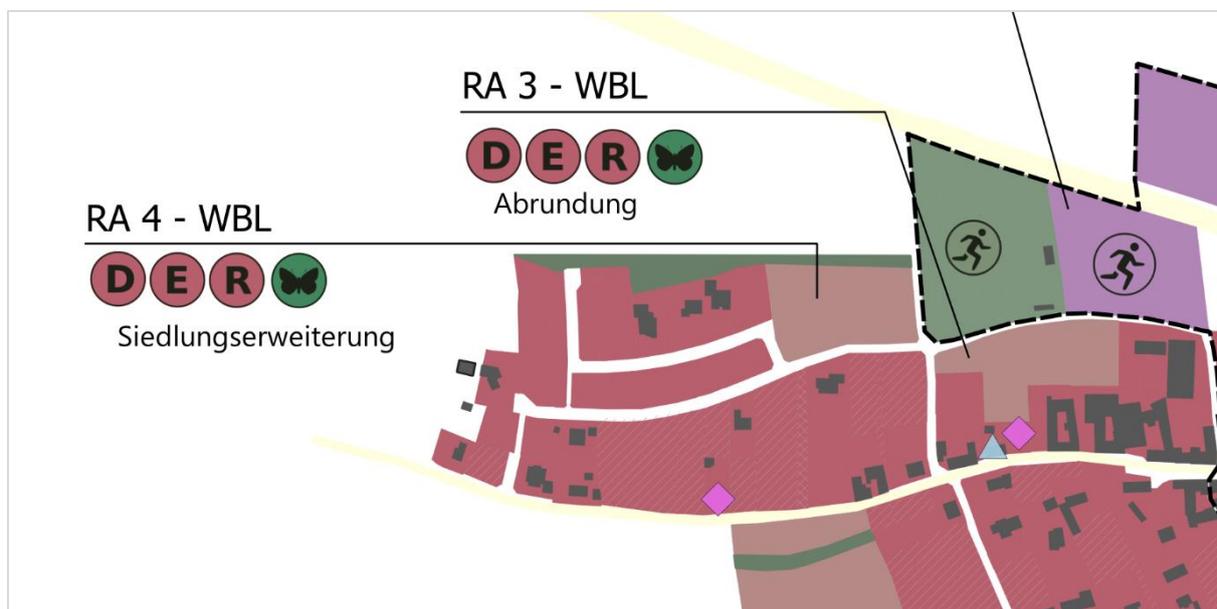


Abbildung 5: Hauptort Rastefeld (RA 4 - WBL) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Die zukünftige Bebauung (Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhäuser) gliedert sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Dabei ist insbesondere die durch die B37 entstehende Lärmbelastung bei zukünftiger Bebauung zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit sozialer Infrastrukturen (Grundversorgung, Schule, Freizeitanlagen, etc.) zu Fuß bzw. mit dem Rad ist grundsätzlich möglich. Das Gelände ist in diesem Bereich weitgehend eben.

Zur Abschirmung des Bereiches in Richtung Bundesstraße und als Eingrünungsmaßnahme ist eine Grünachse in Richtung Norden vorgesehen.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Gezielte Grünlandwidmungen für Grünachse und Eingrünungsmaßnahmen

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Lärmschutzmaßnahmen</li> </ul>		

#### RA 5 - WBL

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 1,7 ha – hat den Charakter einer Erweiterung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmete und bebaute sowie noch nicht bebaute Flächen (Baulandreserven). Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden. Im Vergleich zu dem bestehenden, rechtskräftigen ÖEK wird der Bereich deutlich verkleinert (siehe Änderungsplan).





Abbildung 6: Hauptort Rastfeld (RA 5 - WBL) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung und der Potentialgröße bietet sich der Bereich für unterschiedliche Baustrukturen wie Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhäuser an, wodurch eine harmonische Eingliederung in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur gewährleistet werden kann. Die Erreichbarkeit sozialer Infrastrukturen (Grundversorgung, Schule, Freizeitanlagen, etc.) zu Fuß bzw. mit dem Rad ist grundsätzlich möglich. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von Ost nach West in Richtung eines kleinen Nebenarms/Rinnsals des Purzelkamp ab. Aufgrund potenzieller Gefährdungen durch Hangwasser wird entlang dieses Verlaufs ein Grüngürtel festgelegt.



Abbildung 7: Eigene Aufnahmen vom 26. Jänner 2021 – v.l.: Erweiterungsfläche (Blickrichtung Nordwest), angrenzende Baulandreservefläche (Blickrichtung Nordost)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Grünland-Grüngürtel



Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die bestehenden Anlagen (Mulden, Regenwasserkanäle) sind im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.</li> </ul>		

### RA 7 - WBL

Die Fläche RA 7 bildet gemeinsam mit den Erweiterungsflächen PE 2/1 sowie PE 2/2 das bedeutendste Potenzial für die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung in der Gemeinde und stellen damit ein zentrales Element der langfristigen Entwicklungsstrategie dar. Durch ihre unmittelbare Lage angrenzend an zentrale Einrichtungen des Hauptortes (VS/NMS Rastefeld, Betreutes Wohnen, Pfarre, Caritas Wohnheim, u.Ä.) bietet sie optimale Voraussetzungen für eine Erweiterung von Zentrumsfunktionen und verdichteter Mischnutzung in der Gemeinde.

Zukünftig soll das Entwicklungsgebiet zentrale Funktionen des Hauptortes übernehmen. Neben verdichtetem Wohnraum sollen hier auch wirtschaftliche Nutzungen entstehen, um eine ausgewogene Mischung verschiedener Funktionen zu gewährleisten. Dadurch wird eine nachhaltige und zukunftsfähige Nutzung des Erweiterungsraums sichergestellt, die sowohl den Bedürfnissen der Einwohner:innen als auch den wirtschaftlichen Anforderungen der Gemeinde gerecht wird.

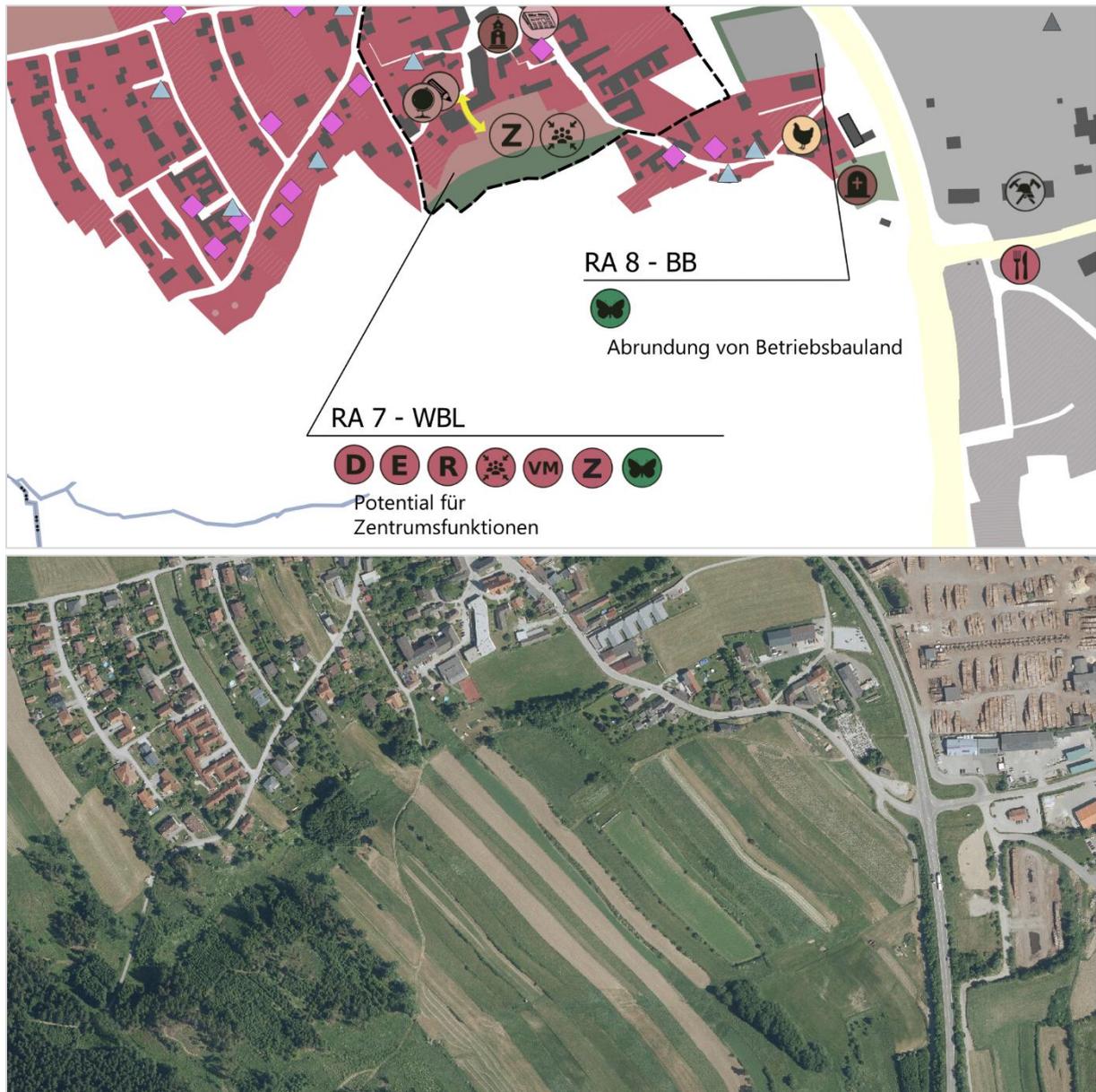


Abbildung 8: Hauptort Rastefeld (RA 7 - WBL) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Eine vorausschauende Erschließung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ist von besonderer Bedeutung. Insbesondere ist eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung zu berücksichtigen, um kurze Wege zwischen bestehenden Einrichtungen und Strukturen sicherzustellen.

Parallel zur Bauländerweiterung wird im Süden ein Grüngürtel festgelegt, der sowohl zur Sicherung bestehender Vegetationsstrukturen als auch als Schutzmaßnahme gegen potenzielle Hangwassergefährdungen dient und gleichzeitig einen klaren Siedlungsabschluss zur Abrundung des Ortsgefüges bildet. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten mit einem Höhenunterschied von etwa neun Metern auf, wobei die Flächen hinter dem Pfarrhof und betreutem Wohnen weitgehend eben sind.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Kerngebiet



- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Grünland-Grüngürtel, für die Sicherstellung des Siedlungsabschlusses

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Maßnahmen zum Schutz des Ortsbildes</li> <li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Entwässerungsmaßnahmen und Konzeption des Wohnbaulandes sind unter Bedachtnahme der offenen Gerinne sowie des in der Natur augenscheinlich vorhandenen Teiches festzulegen. Besonderes Augenmerk ist auf die Ableitung und Retention der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen zu legen (schadlose Ableitung der Oberflächenwässer über Graben Richtung Vorflut ist sicherzustellen).</li> </ul>		

#### 4.1.2.4 Peygarten

Die Katastralgemeinde Peygarten soll als attraktiver Wohn-, Wirtschafts- und Freizeitstandort weiterentwickelt werden, wobei eine ausgewogene und nachhaltige Siedlungsstruktur im Vordergrund steht. Aufgrund der direkten Anbindung an den Hauptort sowie der Lage am Stausee Ottenstein bietet sich Peygarten als Subzentrum mit Entwicklungspotenzial für Wohnen, Gewerbe und touristischen Einrichtungen an. Die Siedlungserweiterung erfolgt künftig entlang bestehender Infrastrukturen östlich der B38, wobei eine bedarfsgerechte Neuwidmung von Wohn- und Mischbauland vorgesehen ist. Durch gezielte Verdichtung werden Grün- und Freiräume in die Entwicklung integriert, um eine hohe Lebensqualität sicherzustellen.

Die Nachnutzung landwirtschaftlicher Betriebsstätten wird ermöglicht, sodass leerstehende Gebäude für Wohnzwecke oder ortstypische gewerbliche Nutzungen adaptiert werden können. Gleichzeitig werden Betriebsflächen erhalten und Erweiterungen ermöglicht, sofern sie sich in das bestehende Ortsgefüge einfügen. Nutzungen, die in Struktur und Ausmaß der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähneln, können in Bestandsgebäuden, Neubauten oder angrenzenden Freiflächen untergebracht werden. Die Absicherung bestehender Bausubstanz steht dabei ebenso im Fokus wie die Stärkung der Wohnfunktion durch gezielte Anpassungen an den lokalen Bedarf.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung des Tourismusgebiets rund um den Stausee Ottenstein. Bereiche wie die Hotelanlage Ottenstein, das Schloss Ottenstein sowie der Campingplatz sollen weiterentwickelt werden, um das Gebiet als überregionalen Tourismusstandort weiter zu etablieren. Die Umsetzung neuer Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen wird mit der Förderung von Gastronomie- und Tourismusangeboten verbunden, wobei ökologische und sozialverträgliche Aspekte berücksichtigt werden.

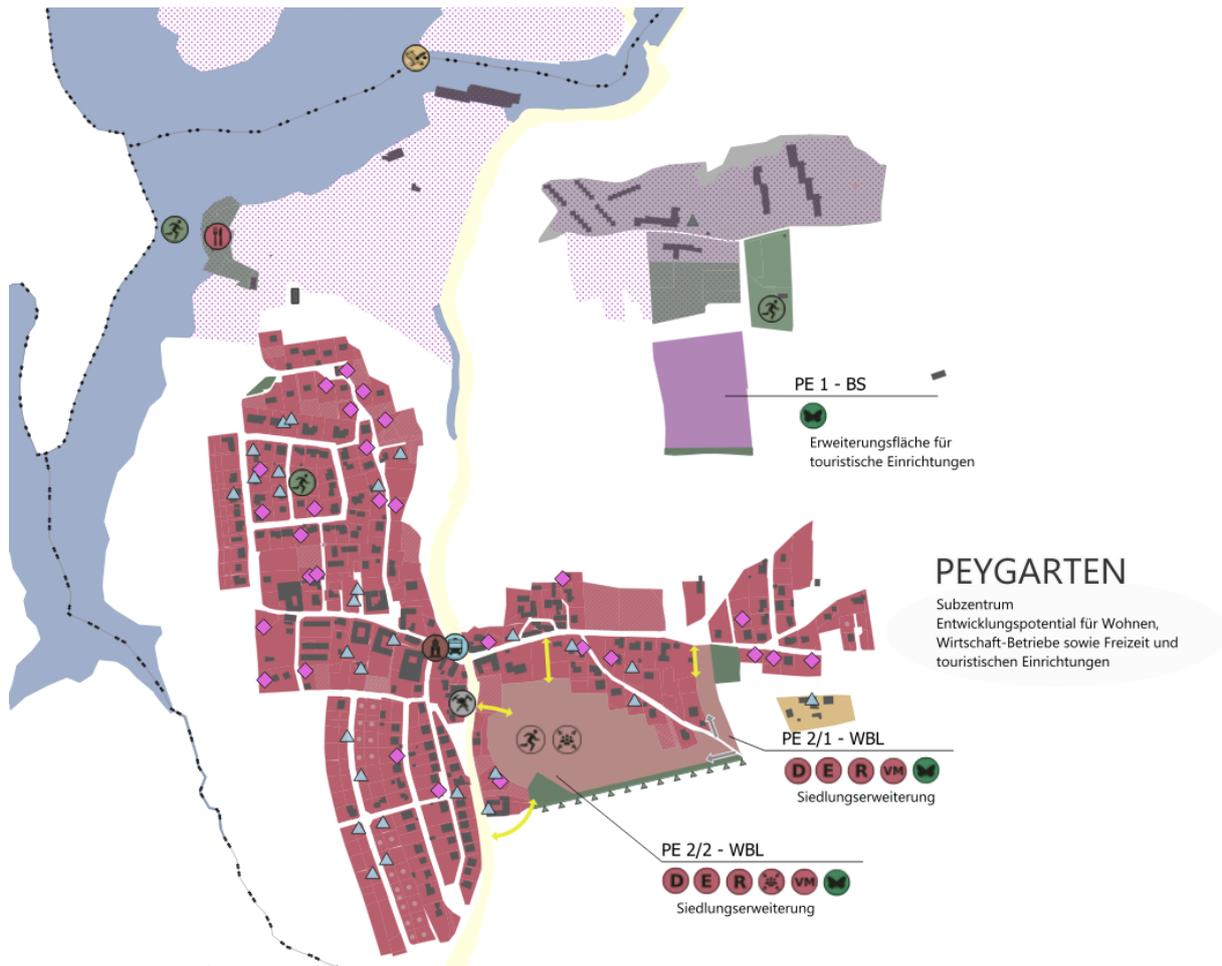


Abbildung 9: Subzentrum Peygarten – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept

### PE 2/1 - WBL und PE 2/2 - WBL

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Gesamtausmaß von 5,3 ha – umfasst zwei Teilbereiche, hat den Charakter einer Erweiterung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ bzw. „Bauland-Wohngebiet“ gewidmete und bebaute Flächen. Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden. Im Vergleich zu dem bestehenden, rechtskräftigen ÖEK wird der Bereich deutlich verkleinert (siehe Änderungsplan). Die neu geschaffene Siedlungsgrenze zieht eine klare trennen zwischen offener Landschaft und bebautem Bereich.

Die Flächen PE 2/1 sowie PE 2/2 bilden gemeinsam mit der Erweiterungsfläche RA 7 das bedeutendste Potenzial für die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung in der Gemeinde und stellen damit ein zentrales Element der langfristigen Entwicklungsstrategie dar. Ziel ist eine harmonische Integration neuer baulicher Strukturen in das bestehende Ortsbild, um eine nachhaltige und funktionale Erweiterung des Siedlungsraums zu gewährleisten.



Abbildung 10: Subzentrum Peygarten (PE 2/1 - WBL und PE 2/2 - WBL) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Als Subzentrum der Gemeinde Rastfeld entwickelt sich der Standort östlich der B38 zu einem neuen Quartier mit verdichteter Mischnutzung. Die geplante Bebauung umfasst sowohl verdichteten Wohnbau, darunter Mehrfamilienhäuser, als auch Einfamilien- und Reihenhäuser.

Ergänzend dazu werden Arbeitsplätze und wirtschaftliche Nutzungen integriert, um eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften zu ermöglichen. Dadurch wird eine zukunftsfähige Nutzung des Erweiterungsraums sichergestellt, die sowohl den Anforderungen der Bevölkerung als auch den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Gemeinde gerecht wird.

Um eine klare Abgrenzung des Ortsgefüges zu gewährleisten, wird an der südlichen Erweiterungskante der Fläche PE 2/2 (ca. 4,8 ha) ein Siedlungsabschluss definiert. Dieser wird durch einen parallel verlaufenden Grüngürtel ergänzt, der als visuelle Trennung dient, die Einsicht aus südlicher Richtung reduziert und eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild unterstützt.



Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehende Gemeindestraße aus dem Norden in südöstlicher Richtung. Die erforderliche Leitungsinfrastruktur ist bereits vorhanden. Für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des neuen Quartiers sind zusätzlich nichtmotorisierte Erschließungswege von wesentlicher Bedeutung. Besonders die fußläufige Anbindung wird gezielt berücksichtigt, um kurze Wege zwischen dem neuen Quartier und bestehenden Strukturen sicherzustellen.

Topografisch weist der Teilbereich PE 2/1 ein Gefälle von Süd nach Nord mit einem Höhenunterschied von etwa 14 Metern auf. Aufgrund der westlich angrenzenden Umgebungsbebauung sowie der bestehenden Vegetationsstrukturen sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten. Der Teilbereich PE 2/2 hingegen weist eine weniger gleichmäßige Geländestruktur auf, wobei insgesamt ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten vorliegt.

Nachfolgend wird eine erste Parzellierungsvariante für die beiden Teilbereiche dargestellt. Dabei ist zu betonen, dass der Entwurf lediglich eine von mehreren möglichen Optionen darstellen und kein abschließendes Parzellierungskonzept ist!

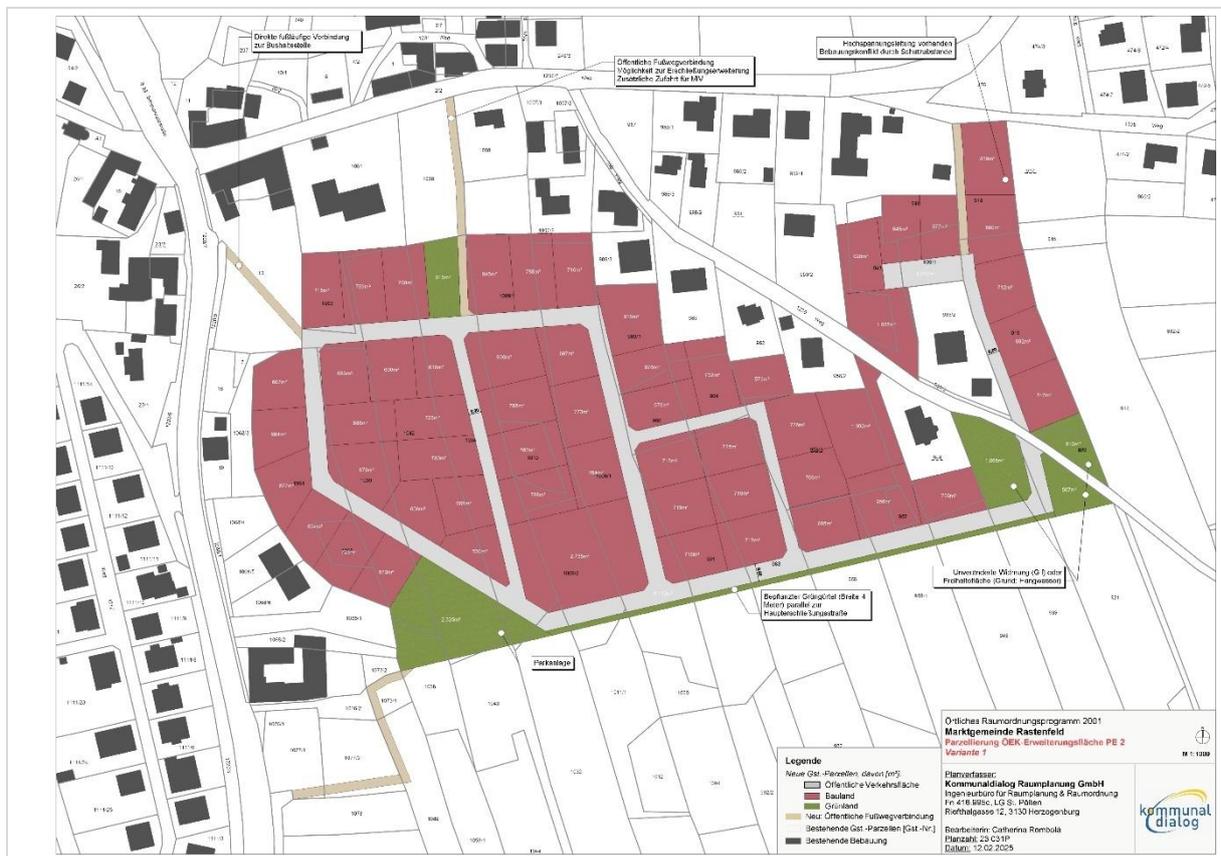


Abbildung 11: Parzellierung ÖEK-Erweiterungsfläche PE 2/1 und PE 2/2, Variante 1

Im Bedarfsfall lässt sich der Siedlungsraum auch in Richtung Osten abrunden und bis zur agrarischen Hofstelle als Siedlungsabschluss ausdehnen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Bauland-Kerngebiet



- Öffentliche Verkehrsflächen
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Grünland-Grüngürtel, für die Sicherstellung des Siedlungsabschlusses

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<p>PE 2/1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen sind zu retendieren. Hierfür sind Flächen im erforderlichen Ausmaß vorzusehen. Die Ableitung von bestehenden Drainagen ist zu gewährleisten. Herzustellende Drainagen im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen</li> <li>• Verlegung der Hochspannungsleitung in die Erde</li> </ul> <p>PE 2/2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen sind zu retendieren. Hierfür sind Flächen im erforderlichen Ausmaß vorzusehen. Die Ableitung von bestehenden Drainagen ist zu gewährleisten. Herzustellende Drainagen im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen</li> <li>• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels sowie einer Parkfläche als ökologische Ausgleichsfläche sowie Siedlungsabschluss</li> </ul>		



#### 4.1.2.5 Marbach im Felde

Die zukünftige Entwicklung von Marbach im Felde konzentriert sich auf die bedarfsgerechte Nutzung bestehender Strukturen, die Sicherung des Bestands sowie die Abrundung und Erweiterung von Siedlungsräumen bei ortseigenem Bedarf. Dabei wird auf großflächige Neubaugebiete oder überdimensionierte Siedlungserweiterungen verzichtet. Stattdessen erfolgt eine gezielte Neuwidmung in maßvollem Umfang entlang bestehender Siedlungserweiterungen, um eine kompakte und funktionale Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Vorrangig werden bestehende Baulandreserven aktiviert und Leerstände genutzt, bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.

Die Wohnnutzung bleibt ein zentrales Element der Entwicklung, wobei die Nachnutzung landwirtschaftlicher Betriebsstätten für Wohnzwecke sowie ortstypische betriebliche Tätigkeiten ermöglicht wird. Gleichzeitig sollen bestehende Gewerbebetriebe durch gezielte Abrundungen in ihrer Standortfunktion gestärkt werden. Dies sichert nicht nur wirtschaftliche Strukturen, sondern trägt auch zur Stabilität der örtlichen Beschäftigungsmöglichkeiten bei.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf Nutzungen, die der landwirtschaftlichen Tätigkeit in ihrem Ausmaß und ihrer Struktur ähnlich sind. Diese sollen sowohl im Bestand als auch in Neubauten oder siedlungsnahen Freiflächen ermöglicht werden, um eine flexible und wirtschaftsverträgliche Entwicklung zu fördern. Eine untergeordnete, bedarfsgerechte Entwicklung touristischer Betriebe kann erfolgen, sofern sie den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen entspricht.

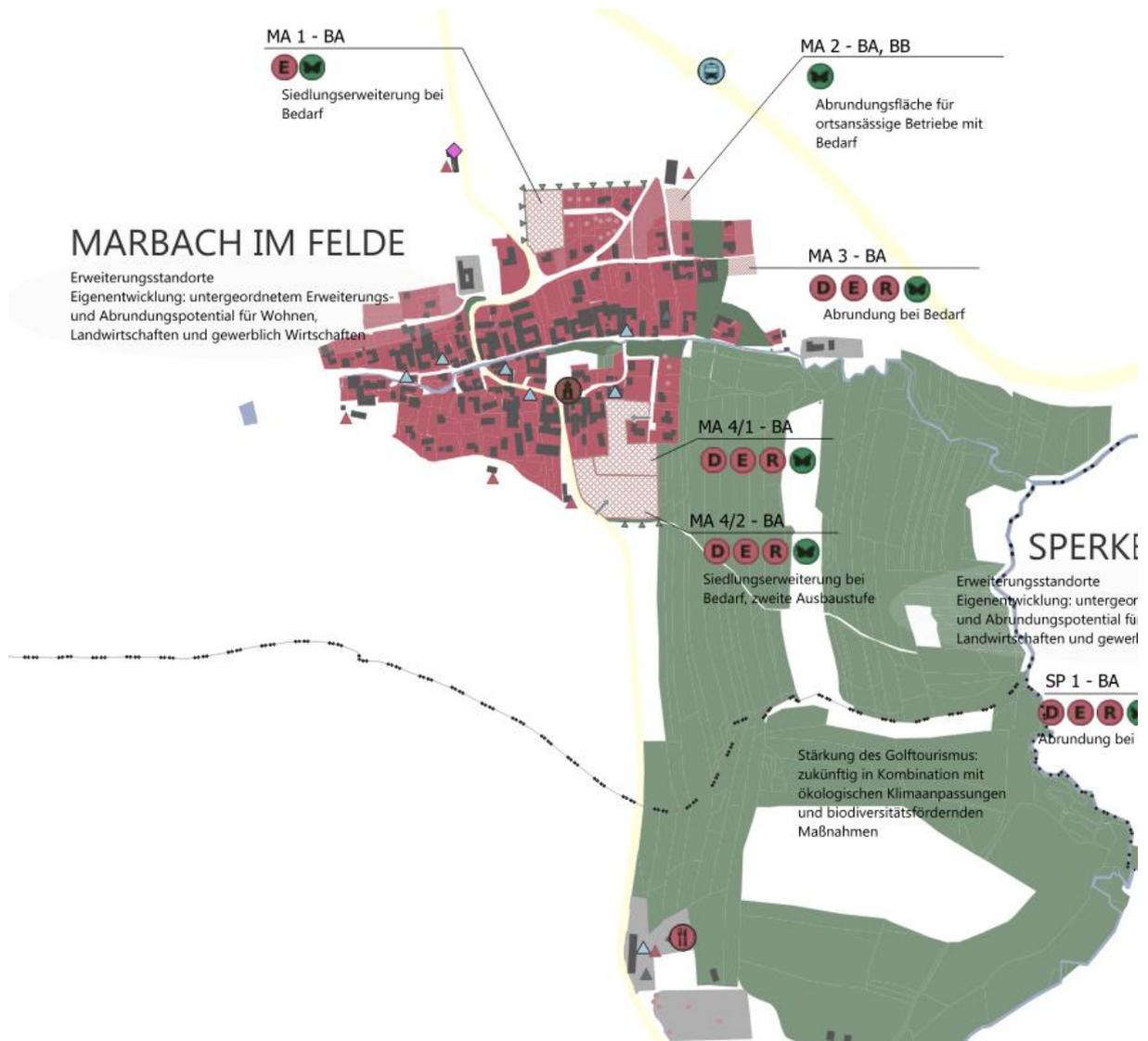


Abbildung 12: Erweiterungsstandort Marbach im Felde – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept

### MA 1 - BA

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,6 ha – hat den Charakter einer Erweiterung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete und bebaute sowie noch nicht bebaute Flächen (Baulandreserven). Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.

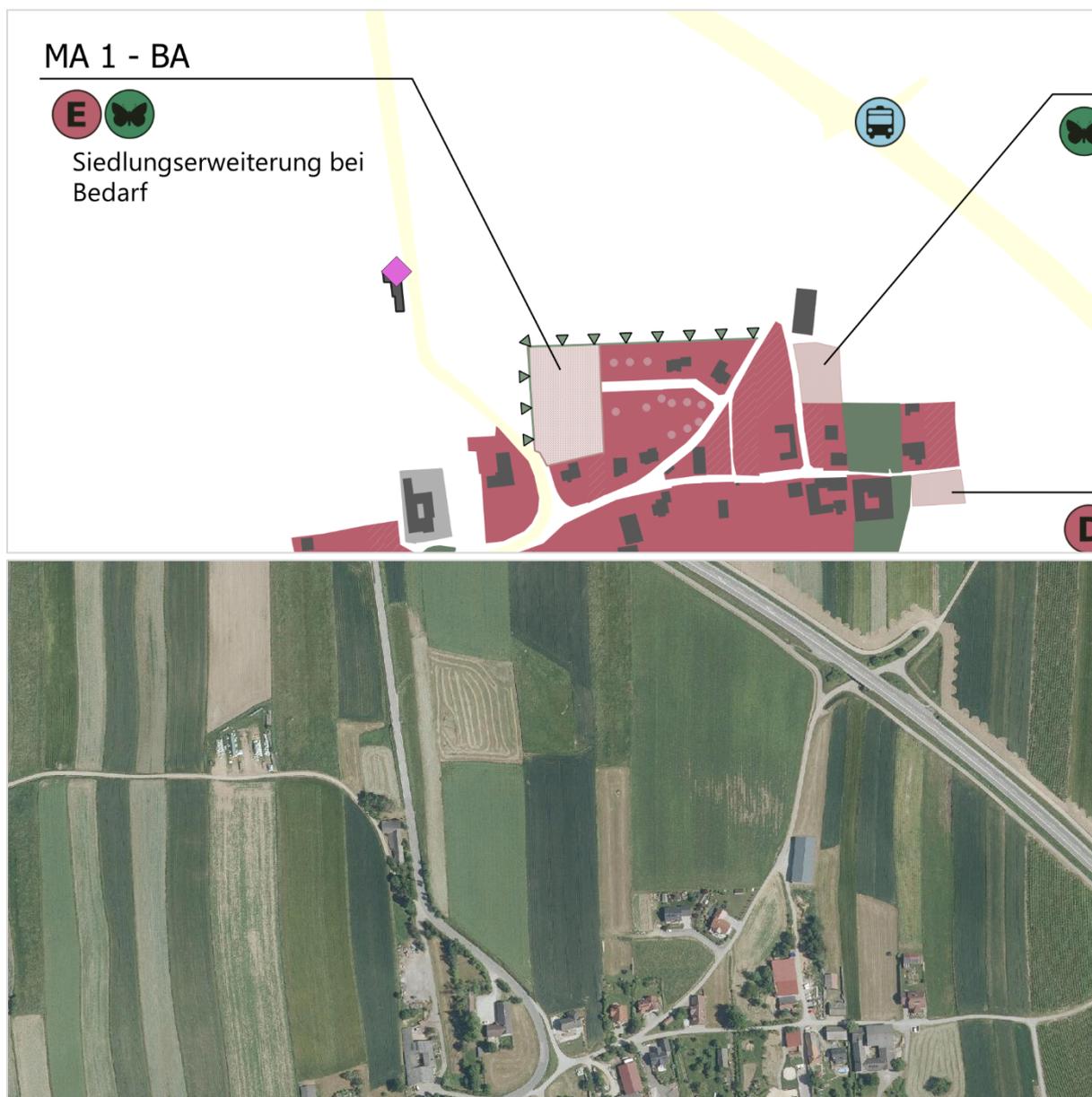


Abbildung 13: Erweiterungsstrandort Marbach im Felde (MA 1 - BA) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Eine direkte Anbindung der Siedlungserweiterungsfläche an die L73 ist angesichts des Verkehrsfahrenpotentials ausgeschlossen. Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung eignet sich der Bereich zukünftig für die Errichtung von Einfamilienhäusern, welche sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern. Im Norden und Westen wird die geplante Siedlungserweiterung durch einen „Siedlungsabschluss“ begrenzt um eine weitere Ausbreitung in die Landschaft zu unterbinden und einen Abschluss des Ortsgefüges zu bilden. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von West nach Ost mit einem Höhenunterschied von etwa vier Metern auf.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet



- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Grünland-Grüngürtel, für die Sicherstellung des Siedlungsabschlusses

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>		

### MA 2 - BA, BB

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,2 ha – hat den Charakter einer Abrundung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete und bebaute sowie noch nicht bebaute Flächen (Baulandreserven). Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.

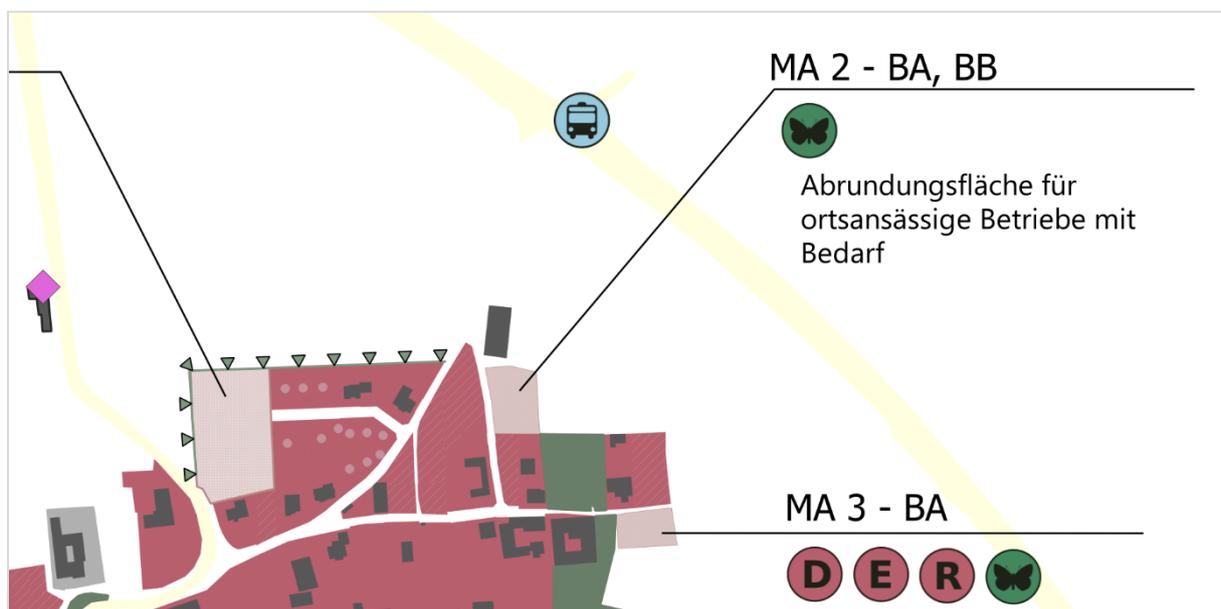




Abbildung 14: Erweiterungsstrandort Marbach im Felde (MA 2 - BA, BB) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Durch die Abrundung des Siedlungsraums soll die bestehende Standortfunktion der ortsansässigen Betriebe gestärkt und die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung gesichert werden. Aufgrund der vorhandenen Umgebungsstruktur ist eine harmonische Eingliederung in das Orts- und Siedlungsgefüge gewährleistet. Das Gelände ist in diesem Bereich weitgehend eben.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland-Betriebsgebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>		

**MA 3 - BA**

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,1 ha – hat den Charakter einer Abrundung und liegt direkt gegenüber bebauter sowie noch nicht bebauter Bauland-Agrargebietsflächen (Baulandreserven). Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.

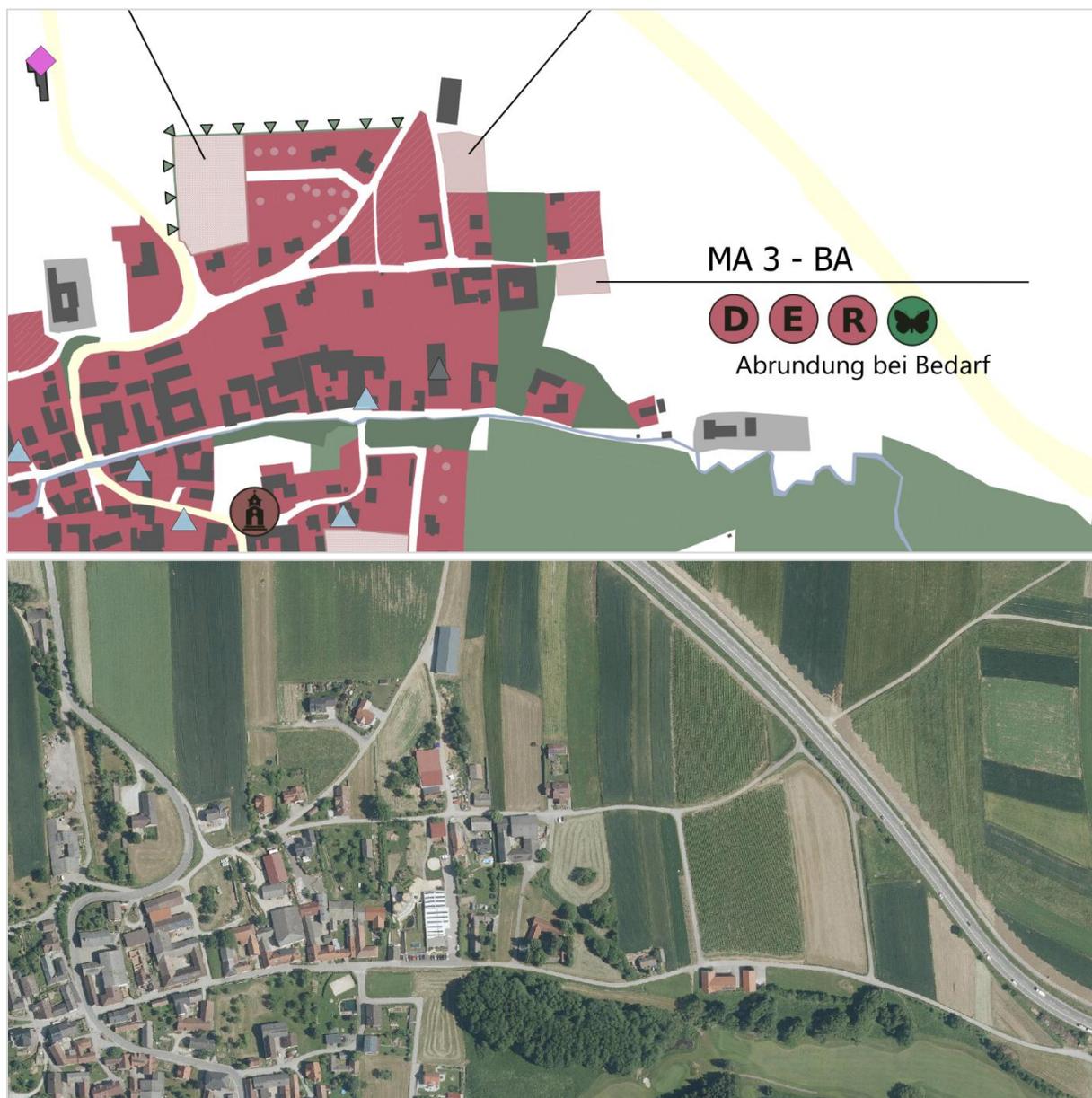


Abbildung 15: Erweiterungsstrandort Marbach im Felde (MA 3 - BA) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Die zukünftige Bebauung (Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhaus) gliedert sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von Nord nach Süd mit einem Höhenunterschied von etwa zwei Metern auf.

Der bestehende Graben mit seinen Gefährdungsbereichen wird in den Siedlungsraum integriert und als Grünachse festgelegt.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Zielgerichtete Grünlandwidmungen: Grünland-Grüngürtel, Grünland-Freihaltefläche, ....

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>		

#### MA 4/1 - BA und MA 4/2 - BA

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Gesamtausmaß von 1,9 ha – umfasst zwei Ausbaustufen, hat den Charakter einer Erweiterung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete und bebaute Flächen. Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.

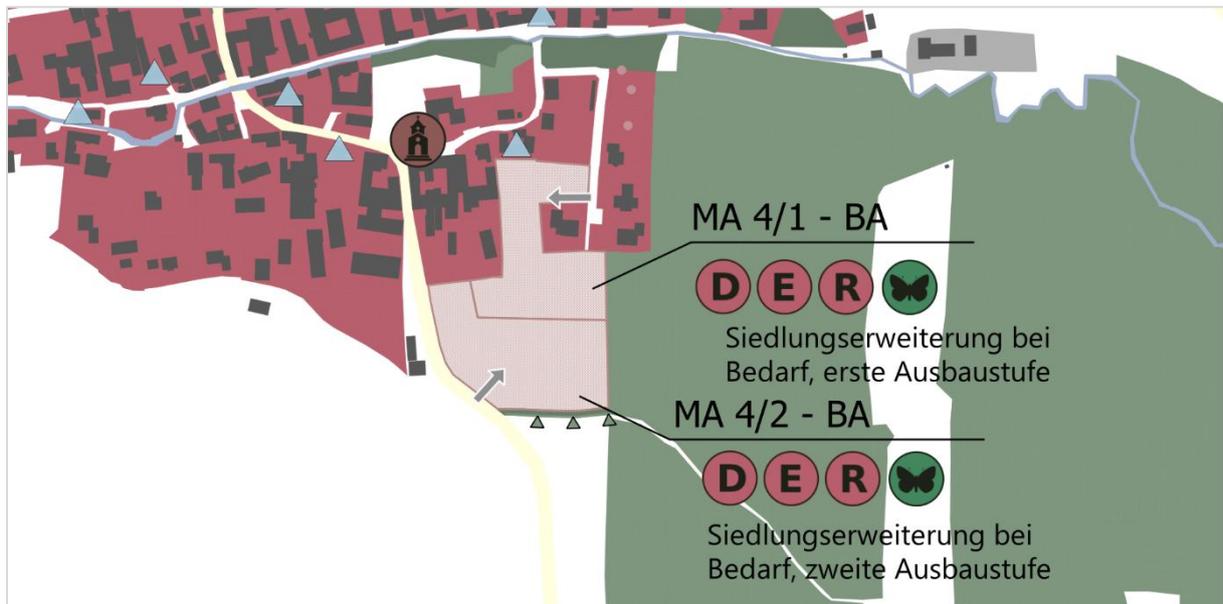




Abbildung 16: Erweiterungsstrandort Marbach im Felde (MA 4/1 - BA und MA 4/2 - BA) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Die erste Ausbaustufe mit einer Fläche von rund 0,9 ha grenzt unmittelbar an bestehendes und bebautes Bauland an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der angrenzenden Gemeindestraße, die derzeit als Sackgasse mit Umkehrplatz ausgebildet ist und bereits über die notwendige Leitungsinfrastruktur verfügt. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von Süd nach Nord mit einem Höhenunterschied von etwa zehn Metern auf. Die erste Ausbaustufe erstreckt sich bis zur Geländekante, wodurch die Sichtachse von der L73 nach Norden nur geringfügig eingeschränkt wird.

Die zweite Ausbaustufe umfasst rund 1,0 ha und erweitert die Siedlungsstruktur im Westen bis an die L73 und im Süden bis zum öffentlichen Verkehrsweg. Um eine weitere Ausdehnung in die offene Landschaft zu verhindern und das Ortsgefüge klar abzuschließen, wird im Süden ein geplanter „Siedlungsabschluss“ definiert.

Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung und der Potentialgröße bietet sich der Bereich für unterschiedliche Baustrukturen wie Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhäuser an, wodurch eine harmonische Eingliederung in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur gewährleistet werden kann. Nachfolgend wird eine erste Parzellierungsvariante für beide Teilbereiche dargestellt. Dabei ist zu betonen, dass der Entwurf lediglich eine von mehreren möglichen Optionen darstellen und kein abschließendes Parzellierungskonzept ist!



Abbildung 17: Parzellierung ÖEK-Erweiterungsfläche MA 4/1, Variante 1



Abbildung 18: Parzellierung ÖEK-Erweiterungsfläche MA 4/2, Variante 1



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herzustellende Drainagen sind im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke im freien Gefälle abzu-leiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Sollten Entwässerungsmaßnahmen erforderlich sein, so ist auf deren wasserrechtlichen Auswirkungen Bedacht zu nehmen. (z.B. Beweissicherung von Nachbarbrunnen). Bei Herstellung von Unterkellerungen ist auf eine eventuell erforderliche Abdichtung zu achten. Bei Herstellung der Infrastruktur ist auf die entsprechende Herstellung der Rohrzonen (Dichtriegel) Bedacht zu nehmen.</li> <li>• Für 4/2: Erstellung eines Verkehrskonzeptes für Erschließung von L73</li> </ul>		

#### 4.1.2.6 Niedergrünbach

Die zukünftige Entwicklung von Niedergrünbach konzentriert sich auf die bedarfsgerechte Nutzung bestehender Strukturen, die Sicherung des Bestands sowie die Abrundung und Erweiterung von Siedlungsräumen bei ortseigenem Bedarf. Dabei wird auf großflächige Neubaugebiete oder überdimensionierte Siedlungserweiterungen verzichtet. Stattdessen erfolgt eine gezielte Neuwidmung in maßvollem Umfang entlang bestehender Siedlungserweiterungen, um eine kompakte und funktionale Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Vorrangig werden bestehende Baulandreserven aktiviert und Leerstände genutzt, bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.

Die Wohnnutzung bleibt ein zentrales Element der Entwicklung, wobei die Nachnutzung landwirtschaftlicher Betriebsstätten für Wohnzwecke sowie ortstypische betriebliche Tätigkeiten ermöglicht wird. Ein besonderes Augenmerk liegt auf Nutzungen, die der landwirtschaftlichen Tätigkeit in ihrem Ausmaß und ihrer Struktur ähnlich sind. Diese sollen sowohl im Bestand als auch in Neubauten oder siedlungsnahen Freiflächen ermöglicht werden, um eine flexible und wirtschaftsverträgliche Entwicklung zu fördern. Der regional bedeutende touristische Intensivstandort, das Golfzentrum Niedergrünbach, soll qualitativ und professionell weiterentwickelt werden, wobei ökologische und sozialverträgliche Aspekte berücksichtigt werden. Eine untergeordnete, bedarfsgerechte Entwicklung touristischer Betriebe kann erfolgen, sofern sie den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen entspricht.

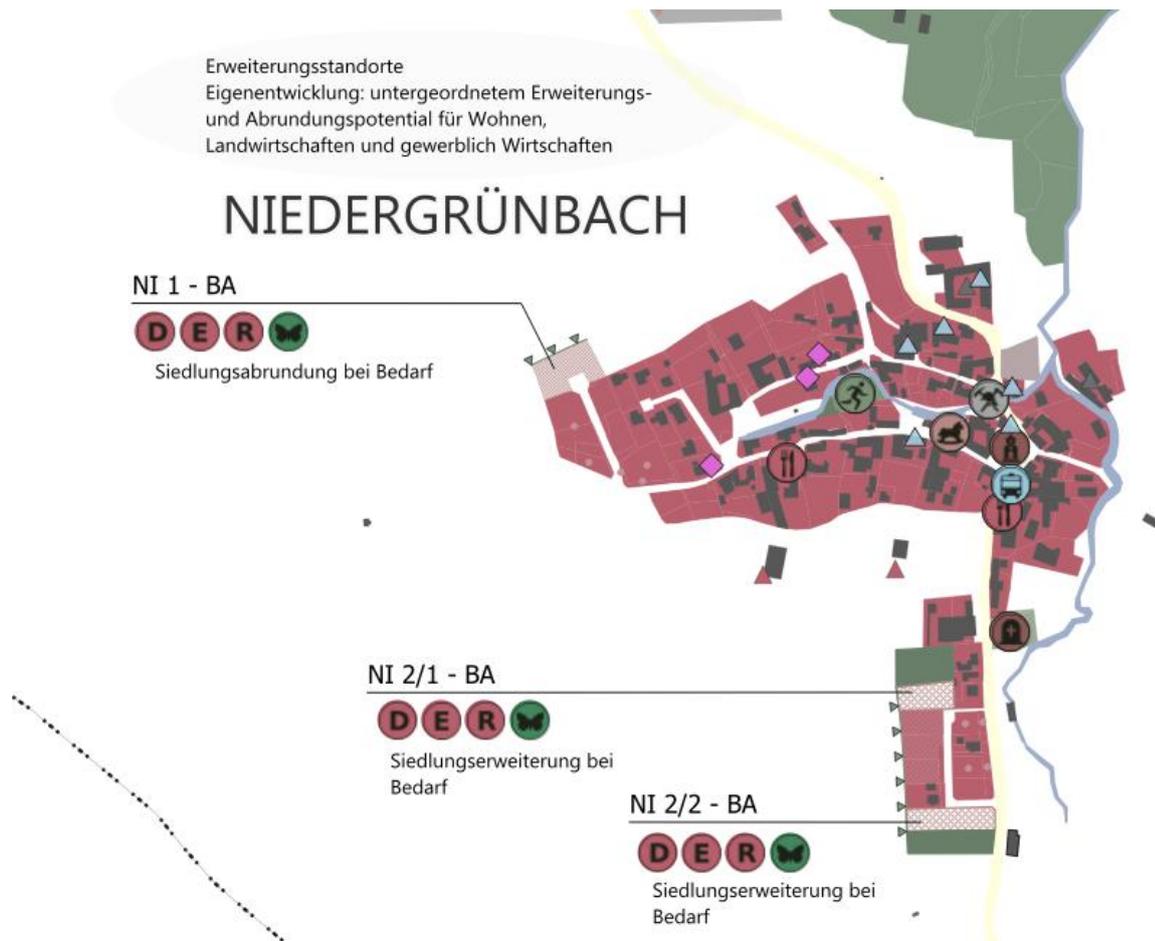


Abbildung 19: Erweiterungsstandort Niedergrünbach – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept

### NI 1 - BA

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,3 ha – hat den Charakter einer Abrundung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete jedoch noch nicht bebaute Flächen (Baulandreserven). Diese Baulandreserven grenzen wiederum an ein relativ kompaktes Wohn- bzw. Siedlungsgebiet. Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.

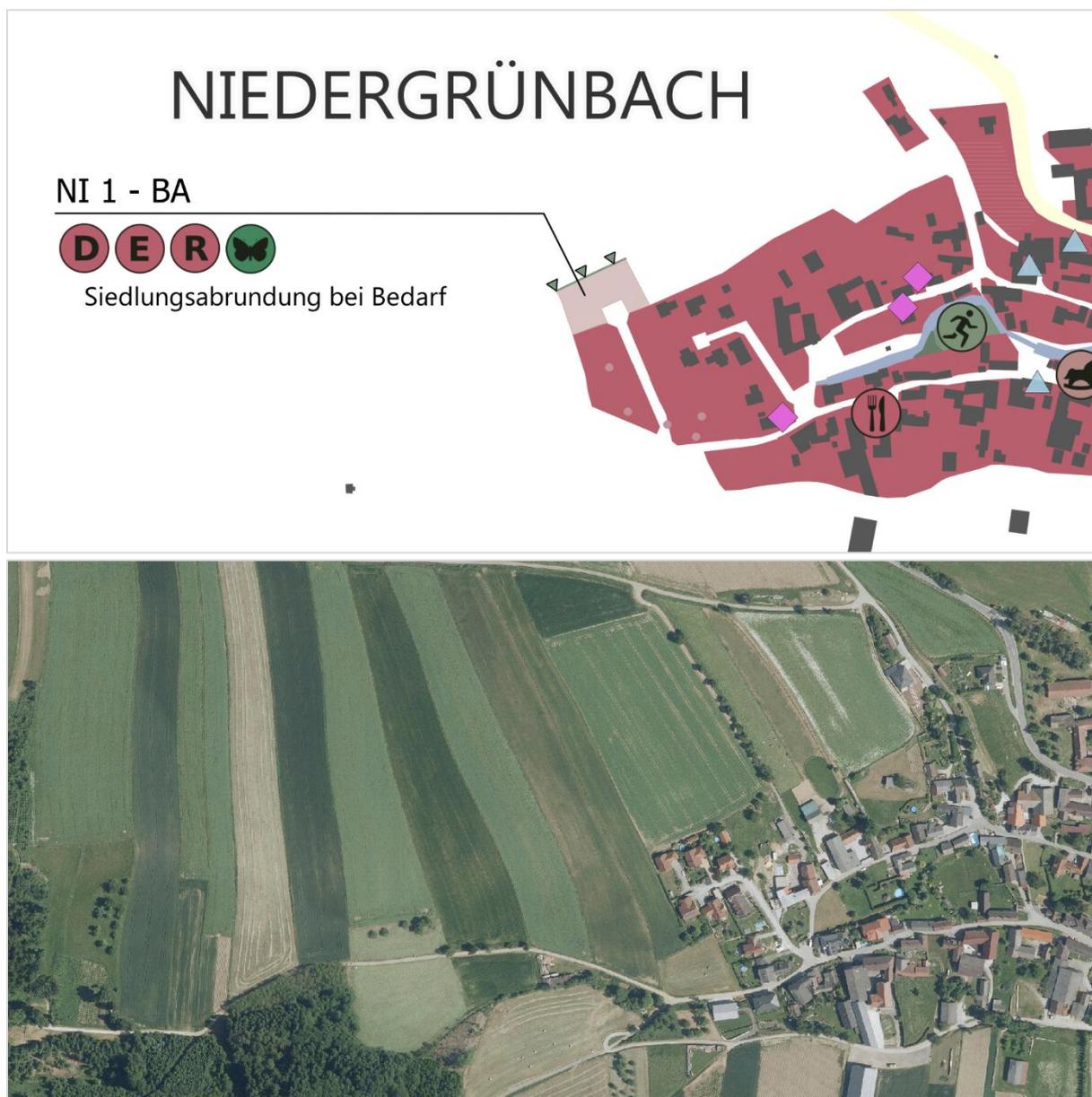


Abbildung 20: Erweiterungsstrandort Niedergrünbach (NI 1 - BA) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Die Verkehrserschließung und die Leitungsinfrastrukturen sind noch nicht vorhanden. Die zukünftige Bebauung (Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhäuser) gliedert sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Im Norden wird die geplante Siedlungsabrundung durch einen „Siedlungsabschluss“ begrenzt, um eine weitere Ausbreitung in die Landschaft zu unterbinden und einen Abschluss des Ortsgefüges zu bilden. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten mit einem Höhenunterschied von etwa sieben Metern auf.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Grünland-Grüngürtel, für die Sicherstellung des Siedlungsabschlusses

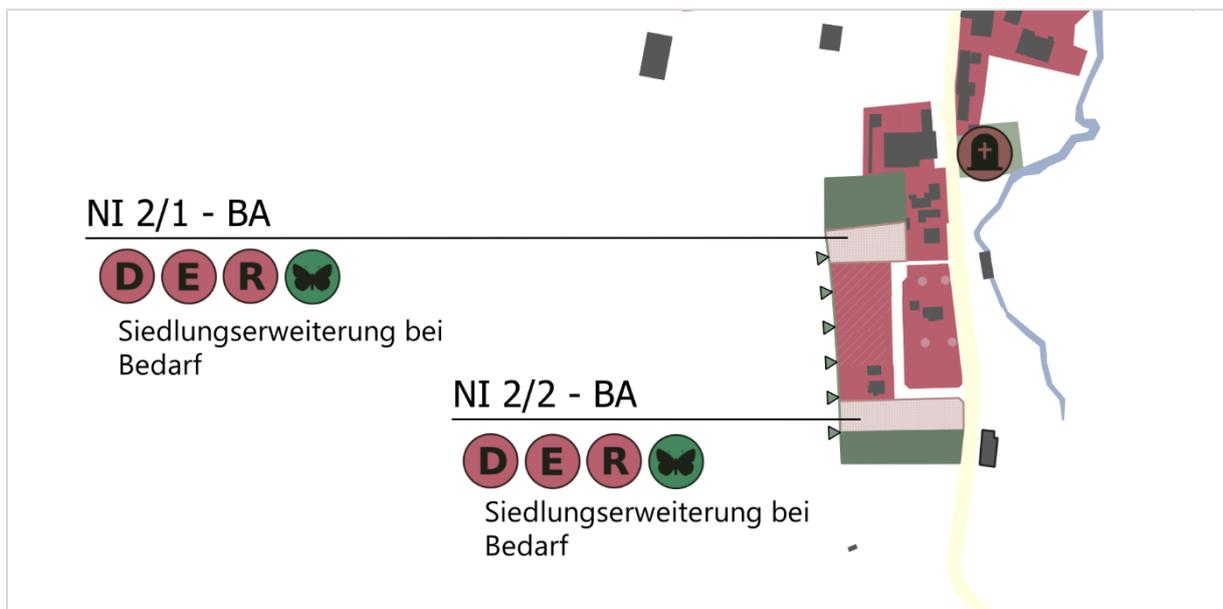


Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine</li> </ul>		

### NI 2/1 - BA und NI 2/2 - BA

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Gesamtausmaß von 0,4 ha – umfasst zwei Teilbereiche, hat den Charakter einer Abrundung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete und bebaute sowie noch nicht bebaute Flächen (Baulandreserven). Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.



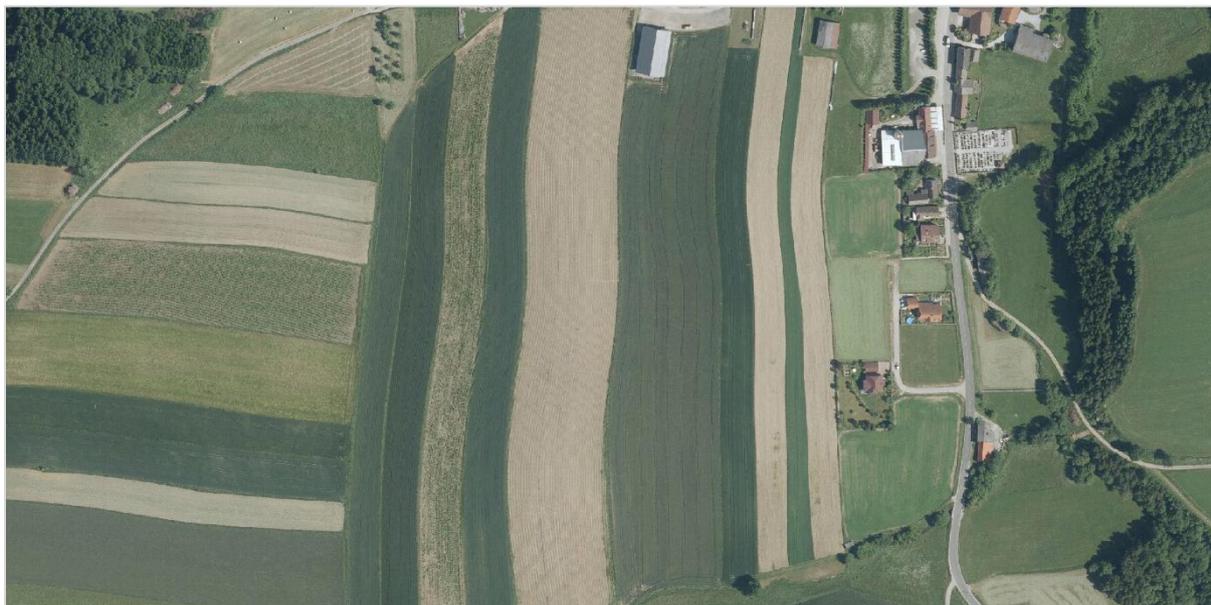


Abbildung 21: Erweiterungsstrandort Niedergrünbach (NI 2/1 - BA und NI 2/2 - BA) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung, ausgehend von der L73, als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Zukünftig wird die Erschließung der Siedlungserweiterung über diese Gemeindestraße erfolgen. Die zukünftige Bebauung (Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhäuser) gliedert sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Um eine weitere Ausdehnung in die offene Landschaft zu verhindern und die Siedlungsstruktur klar abzuschließen, wird im Westen ein geplanter „Siedlungsabschluss“ definiert. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von West nach Ost mit einem Höhenunterschied von etwa sechs Metern auf.

In Richtung Norden eignen sich die Gegebenheiten neben einer großen befestigten Parkplatzfläche als klimatische Ausgleichsfläche mit entsprechenden nachhaltigen Kühlungseffekten und Wasserrückhaltungspotentialen. Dies ist in der Festlegung einer Grünachse sichergestellt.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Grünland-Grüngürtel, für die Sicherstellung des Siedlungsabschlusses

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>		



#### 4.1.2.7 Sperkenthal

Die zukünftige Entwicklung von Sperkenthal konzentriert sich auf die bedarfsgerechte Nutzung bestehender Strukturen, die Sicherung des Bestands sowie die Abrundung von Siedlungsräumen bei ortseigenem Bedarf. Die Ortsteile sollen langfristig über die Talsenke hinweg verbunden werden, um eine zusammenhängende räumliche Einheit zu schaffen. Dabei wird auf großflächige Neubaugebiete oder überdimensionierte Siedlungserweiterungen verzichtet. Stattdessen erfolgt eine gezielte Neuwidmung in maßvollem Umfang entlang bestehender Infrastrukturen, um eine kompakte und funktionale Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Vorrangig werden bestehende Baulandreserven aktiviert und Leerstände genutzt, bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden. Im Vergleich zu dem bestehenden, rechtskräftigen ÖEK wird der Bereich deutlich verkleinert (siehe Änderungsplan).

Die Wohnnutzung bleibt ein zentrales Element der Entwicklung, wobei die Nachnutzung landwirtschaftlicher Betriebsstätten für Wohnzwecke sowie ortstypische betriebliche Tätigkeiten ermöglicht wird. Ein besonderes Augenmerk liegt auf Nutzungen, die der landwirtschaftlichen Tätigkeit in ihrem Ausmaß und ihrer Struktur ähnlich sind. Diese sollen sowohl im Bestand als auch in Neubauten oder siedlungsnahen Freiflächen ermöglicht werden, um eine flexible und wirtschaftsverträgliche Entwicklung zu fördern. Eine untergeordnete, bedarfsgerechte Entwicklung touristischer Betriebe kann erfolgen, sofern sie den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen entspricht.

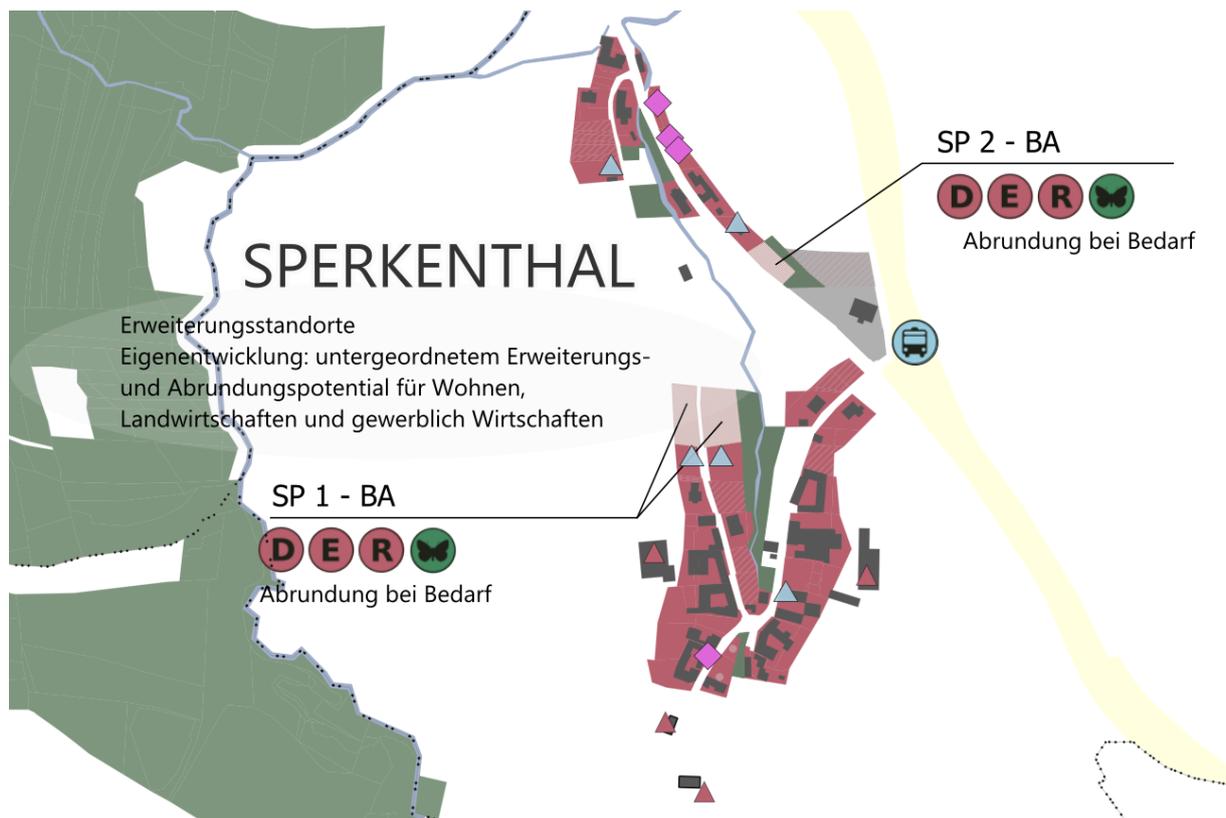


Abbildung 22: Erweiterungsstandort Sperkenthal – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept

**SP 1 - BA**

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,3 ha – hat den Charakter einer Abrundung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete und bebaute Flächen. Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden.



Abbildung 23: Erweiterungsstrandort Sperkenthal (SP 1 - BA) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind bereits gegeben. In Hinblick auf eine zukünftige Siedlungsentwicklung sollte eine Verbreiterung der Erschließungsstraße in Betracht gezogen werden, da diese derzeit nur eine Straßenbreite von rund vier Metern aufweist. Die zukünftige Bebauung (Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhäuser) gliedert sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von Südwesten nach Ost mit einem Höhenunterschied von etwa neun Metern auf.



Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Ggf. Öffentliche Verkehrsfläche, bei Verbreiterung der Straße

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>		

### SP 2 - BA

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,09 ha – hat den Charakter einer Abrundung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete und bebaute Flächen. Um den Planungszielen zu entsprechen, sind vorrangig Baulandreserven in der Gemeinde zu mobilisieren bevor neue Flächen für die Siedlungsentwicklung gewidmet werden. Im Osten und Süden der geplanten Siedlungsraumabrundung grenzen rund 0,6 ha große Bauland-Betriebsgebietsflächen an, von denen etwa 0,2 ha Baulandreserven sind.

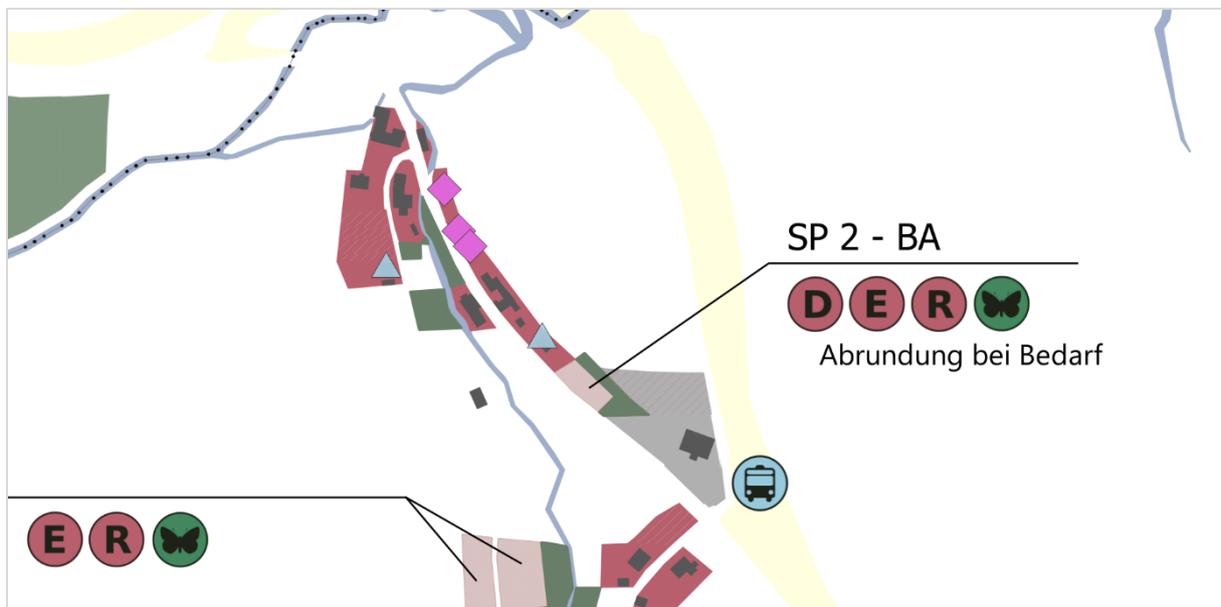




Abbildung 24: Erweiterungsstrandort Sperkenthal (SP 2 - BA) – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept bzw. Orthofoto (2022)

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind bereits gegeben. Aufgrund ihrer Nähe zur B37 sowie der nur 200 Meter entfernten Busstation verfügt die Siedlungsabrundung über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Die zukünftige Bebauung (Doppel-, Einfamilien- oder Reihenhäuser) gliedert sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Als Puffer zum angrenzenden Betriebsgebiet wird eine Grünachse festgelegt. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von Südwesten nach Nordosten mit einem Höhenunterschied von etwa vier Metern auf.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen: Grünland-Grüngürtel

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der parallel zur Gemeindestraße verlaufende Graben ist zu belassen bzw. sind geeignete Ersatzmaßnahmen (z. B. Verrohrung) zu setzen</li> </ul>		



#### 4.1.2.8 Mottingeramt

In der Katastralgemeinde steht die Absicherung des Bestands sowie die Bewahrung des Orts- und Siedlungskörpers im Vordergrund. Mottingeramt ist durch Streulagenstandorte und Gebäude im Grünland geprägt, die landwirtschaftliche, freizeitbezogene, wohnliche, wirtschaftliche und touristische Funktionen erfüllen. Diese Strukturen tragen maßgeblich zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft bei und sollen erhalten sowie für eine zeitgemäße Nachnutzung, etwa für Homeoffice oder dezentrale Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor, gesichert werden. Eine untergeordnete, bedarfsgerechte Entwicklung touristischer Betriebe kann erfolgen, sofern sie den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen entspricht.

Als Mindestmaß der Siedlungsentwicklung wird die Erhaltung und bauliche der historischen Einzella- gen-Hofanlagen angesehen. Dominante landwirtschaftliche Einzelgehöfte sind Zeitzeugen der historischen Wirtschaftstätigkeit des Waldviertels. Einzelgebäude im Grünland auf den sonnigen Hochebenen machen die Wichtigkeit des Landschaftsraumes zur Sommerfrische in der Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts bewusst. Die Symbiose von mächtigen Bauwerken, Ferienhäusern und sich im Laufe des Jahreskreises verändernden Kulturlandschaften ist die Kernbotschaft, die dem Waldviertel seine spezielle Originalität und Exklusivität verleiht.

Die Form der Hofanlagen ist Ausdruck für bäuerliches (ländliches) Bauen im Bestreben nach Funktionalität und Wirtschaftlichkeit. Die Gehöfte, wie sie sich heute zeigen, sind die landschaftsbildprägende Ausformung einer wirtschaftslogistischen Entwicklungskette. Die Grundlage der Wirtschaftshöfe war die Vieh- und Acker-/Grünlandwirtschaft sowie die Waldbewirtschaftung. Dementsprechend sind die Gehöfte als klar abgegrenzte homogene Wohn- und Wirtschaftseinheiten mit eigenen Gesetzmäßigkeiten zu sehen, als optimaler und altbewährter Wohn- und Arbeitsverband.

Die vorrangige traditionelle Funktion ist das agrarische Wirtschaften in Verbindung mit dem Wohnen. Die Bedeutung quasi als Agrarbetriebsstättenstandort wird noch unterstrichen durch das Vorhandensein von Gewerbebetrieben, die ähnlich der Landwirtschaften sind.

All diese Einzelstandorte haben Erhaltungspriorität, nicht zuletzt deshalb, weil sie einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft leisten.

Die Gebäudekomplexe in den Streulagen, Rotten und Weiler sind Erhaltungsstandorte für die Funktionen „agrarisch Wirtschaften (Diversifizierung in der Landwirtschaft) sowie solitär Wohnen“. Landwirtschaftliche Betriebe sind Arbeitsstätten in Form von Kleinstbetrieben in der Gemeinde, die aus dem örtlichen und regionalen Wirtschaftsgefüge nicht wegzudenken. Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe sinkt tendenziell, die durchschnittliche Betriebsgröße nimmt zu. Gehöfte und Gebäudekomplexe unterliegen (seit jeher) einem Wandel der Betriebs- und Betreibertätigkeiten. Die Landschaft als Eignungsstandort für die agrarische Tätigkeit findet zukünftig besondere Berücksichtigung. Damit sollen Impulse zur Sicherung einer betriebswirtschaftlich rentablen Landwirtschaft unter Berücksichtigung einer ökologischen Verträglichkeit gesetzt werden. Der Sicherung der landwirtschaftlichen Existenz der Betriebe (unabhängig von der Betriebsgröße) wird auch aufgrund des Beitrages zur Kulturlandschaftspflege besonders gewichtet. Spezielle Betrachtung findet die Möglichkeit der Landwirtschaft zum außerlandwirtschaftlichen Zu- und Nebenerwerb, zur Produktveredelung, Direktvermarktung und zur überbetrieblichen Wirtschaftssektoren übergreifenden Kooperation. Dies scheint ein wesentliches Mittel der Nachnutzung zur Revitalisierung, Renovierung und Bestandssicherung der Gebäudekomplexe unabhängig von einer bisherigen Baulandwidmung.

Für die weitere Entwicklung dieser Sach- und Lebensbereiche müssen im Wesentlichen Absicherungsmaßnahmen für die Erhaltung und den funktionsgerechten Ausbau der Einzelstandorte entsprechend



den zeitgemäßen Lebens- und Wirtschaftsbedingungen gesetzt werden. Damit in Verbindung steht das Zulassen von Erneuerungen und Entwicklungen im baulichen und im wirtschaftlichen Bereich der ortsansässigen Bevölkerung. Nur dadurch scheint es künftig sinnvoll möglich, bauliche und betriebliche Entwicklungen unabhängig von der Landwirtschaft an den vorhandenen Standorten zu zulassen. Für zukünftige Überlegungen gilt auch das kurz- und mittelfristige Absichern dieses Bestandes. Die Hofanlagen waren in ihrer baulichen und ökonomischen Nutzungsgeschichte immer eine Baustelle und als solch positive Baustelle sollen sie als Wahrzeichen der Region weiterleben.

Zur Umsetzung dieser Ziele sind im Plan zum Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Maßnahmen vorgesehen

- Erhaltung Wohn- und Betriebsstandort im Grünland
- Bestandsnutzungen sowie Nutzungsänderungen der Gebäude (Diversifizierung)
- Erhaltung der Ortsstrukturen (BO)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Widmungsanpassungen im Rahmen von speziellen Grünlandwidmungen (Geb, Grünland-Lagerplatz, ...)
- Widmung von Bauland-Sondergebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

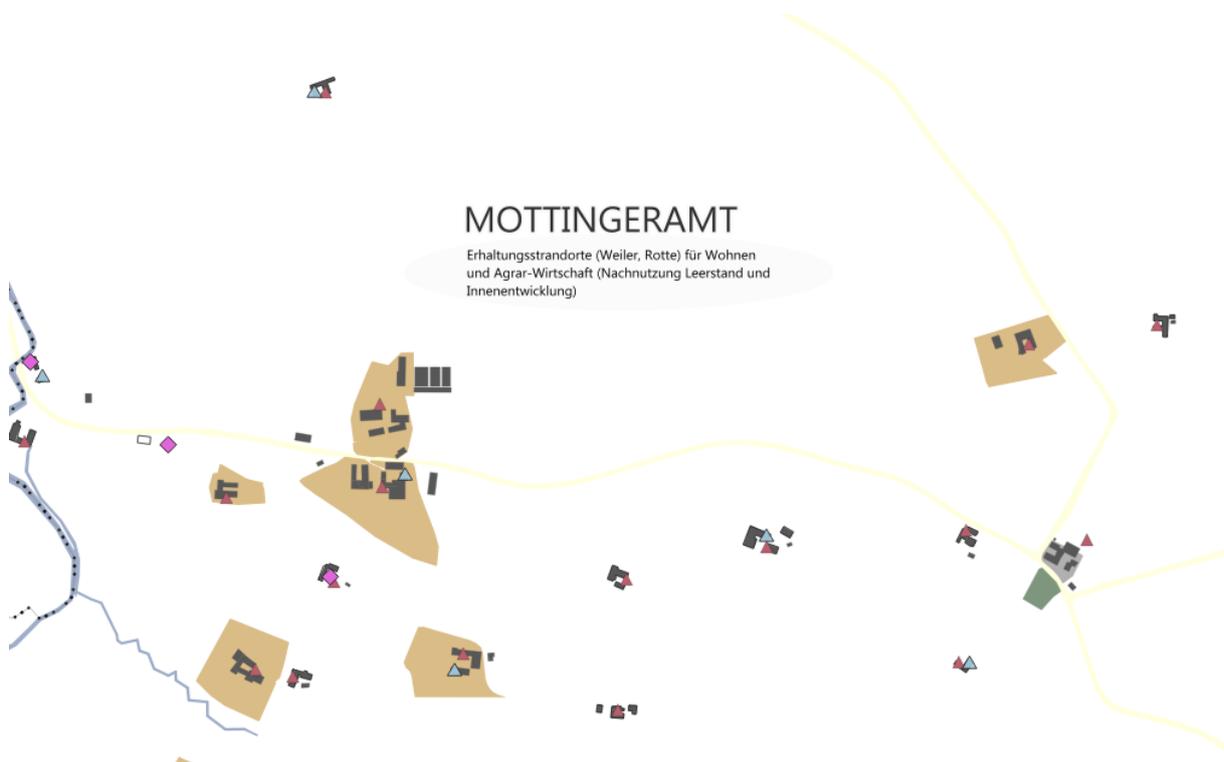


Abbildung 25: Erhaltungsstandort Mottingeramt – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept

#### 4.1.2.9 Rastenberg

In der Katastralgemeinde steht die Absicherung des Bestands sowie die Bewahrung des Orts- und Siedlungskörpers im Vordergrund. In Rastenberg werden die bestehenden Flächenreserven (rund ein Hektar) als ausreichend eingeschätzt, sichern die Funktion als Erhaltungsstandort und sollen durch die Nutzung des potenziellen Leerstands ergänzt werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland-Sondergebiet
- Erhaltenswerte Gebäude im Grünland
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

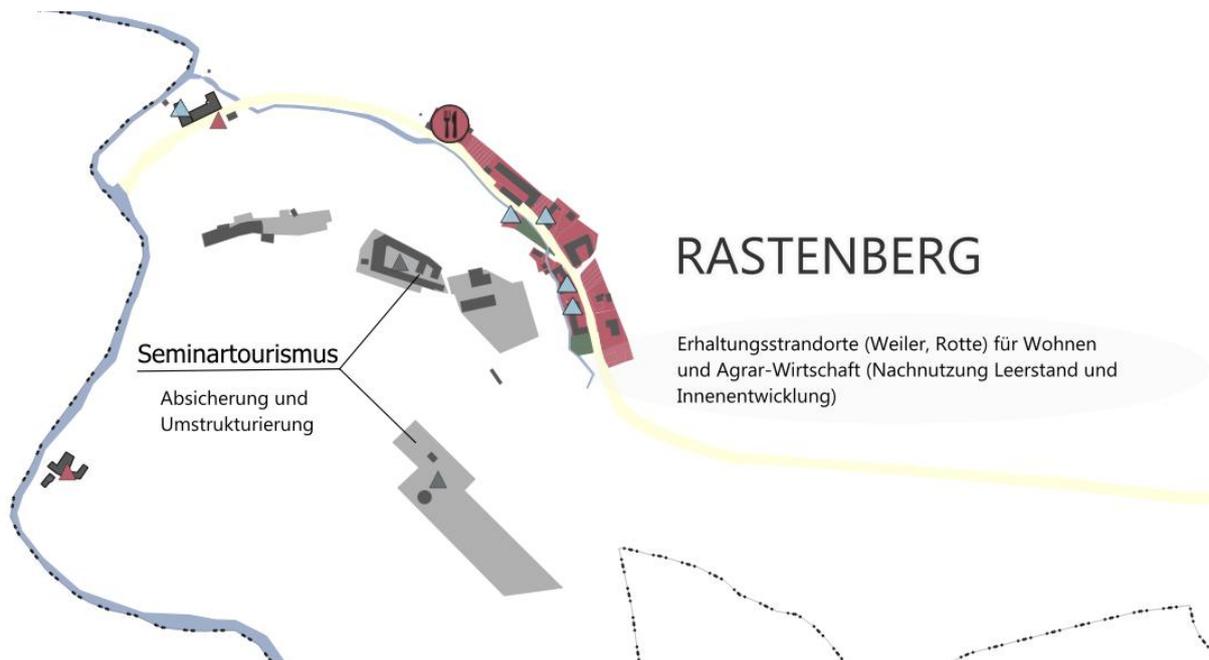


Abbildung 26: Erhaltungsstandort Rastenberg – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept

#### 4.1.2.10 Zierings

In der Katastralgemeinde steht die Absicherung des Bestands sowie die Bewahrung des Orts- und Siedlungskörpers im Vordergrund. In Zierings werden die bestehenden Flächenreserven (rund 0,8 ha) als ausreichend eingeschätzt und sichern die Funktion als Erhaltungsstandort.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Erhaltenswerte Gebäude im Grünland
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen



Abbildung 27: Erhaltungsstandort Zierings – Ausschnitt aus dem Siedlungskonzept

Zur Katastralgemeinde Zierings gehören auch die Bereiche der touristischen Zonen, die gesondert behandelt werden.



## 4.2 Betriebsstättenkonzept

Rastenfeld hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem regional wichtigen Betriebsstandort herauskristallisiert. In der Betriebszone haben sich flächen- und mitarbeiterintensive Betriebe angesiedelt. Auch im kleinregionalen Abstimmungsprozess ist die Stellung der Gemeinde als regional bedeutsamer Betriebsstandort unumstritten. Diese Verantwortung muss in den Festlegungen zum Örtlichen Entwicklungskonzept einen Niederschlag finden.

### 4.2.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Für den Themenbereich Wirtschaft und Betriebe wurde ein Betriebskonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen für alle Altersklassen</li> <li>• Größtenteils kompakte Siedlungsräumen</li> <li>• Großteil der Gebäude im Bauland</li> <li>• Relativ geringe Immobilienpreise</li> <li>• Viele gemeindeinterne Arbeitsplätze</li> <li>• Umfassende touristische Infrastruktur</li> <li>• Reges Vereinsleben</li> <li>• Deutlicher Bevölkerungsanstieg nach 1990</li> <li>• Lagegunst</li> <li>• Positiver Pendlersaldo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Marktgemeinde Rastenfeld soll sich als qualitätsvoller Wohnstandort, attraktiver Betriebsstättenstandort und sensibler Fremdenverkehrsstandort im kommenden Planungszeitraum nachhaltig entwickeln. Durch diese Leitziele soll eine Balance zwischen Lebensqualität, Wirtschaftlichkeit und ökologischer Nachhaltigkeit angestrebt werden.</li> <li>• Die bestehende hochwertige Infrastruktur und die öffentlichen Einrichtungen sollen erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, um die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Betriebsstandort zu sichern.</li> <li>• Der Tourismus soll gezielt gelenkt werden, um die einzigartige Landschaft, die kulturellen Güter und die Wasserflächen nachhaltig als Naherholungs- und Tourismuspotenziale zu nutzen. Der See bleibt dabei als Erholungsraum für Einheimische und Touristen erhalten, während die Seeufer weitgehend freigehalten werden.</li> <li>• Die Gemeinde fördert umweltverträgliches Gewerbe, Handwerk und Handel sowie Speziallandwirtschaften und Dienstleistungen. Damit wird der Standort sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch nachhaltig gestaltet.</li> <li>• Die Gemeinde soll ihre Rolle als Subzentrum innerhalb der Achse Krems–Zwettl–Horn weiter ausbauen. Ein hoher infrastruktureller Ausstattungsgrad und eine differenzierte Wirtschaftsentwicklung sind hierbei zentrale Ziele.</li> <li>• Der Ausbau, die Erweiterung und die Vernetzung touristischer Angebote stehen im Zeichen des Naherholungstourismus und sollen die landschaftlichen und kulturellen Besonderheiten der Region in den Fokus rücken.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise sanierungsbedürftiger Gebäudebestand</li> <li>• Viele Zweitwohnsitzer – speziell in Peygarten</li> <li>• Hohe Baulandreserven</li> <li>• Hoher Siedlungsdruck</li> <li>• B37 als Barriere</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kooperationen</li> <li>• Digitalisierung und Homeoffice</li> <li>• Naturbezogener Tourismus</li> <li>• Selbstversorger</li> <li>• Relativ kompakte Siedlungsentwicklung</li> <li>• Hitzegefährdete /Stadtflucht</li> <li>• Produktveredelung und neue Anbauformen – Klimaveränderung</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftlicher Strukturwandel – Rückgang an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben</li> <li>• Fehlende Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen</li> <li>• Nachnutzung von Streulagenstandorten</li> <li>• Verlust persönlicher Verbundenheit und Gesellschaft bedingt durch Wachstum</li> <li>• Lagegunst</li> <li>• Durch Hitzegefährdete /Stadtflucht mehr Zweitwohnsitzer</li> </ul>	



SWOT	Ziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tourismus ohne wirtschaftliche Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die konkreten Zielsetzungen der Entwicklung der Marktgemeinde orientieren sich an den aktuellen Trends der Lebens-, Wirtschafts- und Wohnformen der ländlichen Bevölkerung und legen den Fokus auf Nachhaltigkeit, regionale Wertschöpfung und die Bewahrung des ländlichen Charakters der Gemeinde.</li> <li>• Im Kernbereich von Rastenfeld sollen Kleingewerbe, Wohnnutzung und öffentliche Einrichtungen harmonisch koexistieren.</li> <li>• Die Betriebsgebiete entlang der B 37 werden bedarfsorientiert erweitert und für gewerbliche, handwerkliche und produzierende Nutzungen gesichert. Diese großflächigen Betriebsgebiete werden bewusst außerhalb des zentralen Ortskerns angesiedelt und weiterentwickelt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.</li> <li>• Rastenfeld wird als regionale Drehscheibe des Wirtschaftskreislaufs gestärkt und nimmt damit eine wichtige wirtschaftliche Verantwortung in der Kleinregion ein. Besondere Schwerpunkte liegen auf der Nutzung der verkehrlichen Lage, bestehenden Betrieben und dem Tourismus.</li> <li>• Förderung von sanftem Tourismus: die Gemeinde entwickelt mit den Betrieben Tourismusangebote, die im Einklang mit der Natur stehen und den nachhaltigen Charakter der Region betonen. Maßnahmen umfassen. Hierbei gilt es vor allem den Tagestourismus zu lenken, um die Belastungen für Umwelt und Bevölkerung zu minimieren. Touristische Übernachtungsmöglichkeiten sollen in untergeordnetem Umfang und unter Wahrung der traditionellen Strukturen erweitert werden. Angebote für Massentourismus entsprechen nicht den allgemein verträglichen Strukturen und sind nicht zulässig.</li> <li>• Mottingeramnt ist geprägt von Streulagenstandorten und Gebäuden im Grünland, sie beinhalten Funktionen für Landwirtschaft, Freizeit-Naherholung, Wohnen, Wirtschaft, Tourismus. Sie tragen so auch zur Erhaltung der typischen Kulturlandschaft bei. Diese sollen in ihrer bestehenden Größe und für eine zeitangepasste Nachnutzung (Homeoffice, dezentrale Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor) abgesichert werden</li> <li>• Die regional wichtigen touristischen Intensivstandorte – wie der Stausee, Schloss Ottenstein, das Seminarhaus Burg Rastenberg, die Hotelanlage Ottenstein und das Golfzentrum Niedergrünbach – werden qualitativ professionell weiterentwickelt.</li> </ul>



SWOT	Ziele
	<p>Dabei wird der ökologische und sozialverträgliche Aspekt nicht außeracht gelassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeindestraßen werden funktional und bedarfsorientiert ausgebaut. Eine klare Trennung zwischen Wohnstraßen und touristischen Verkehrswegen minimiert Nutzungskonflikte.</li> </ul>

## 4.2.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

### 4.2.2.1 Rastendorf

Die strategische Weiterentwicklung der Katastralgemeinde Rastendorf ist in Kapitel 4.1.2.3 nachzulesen.

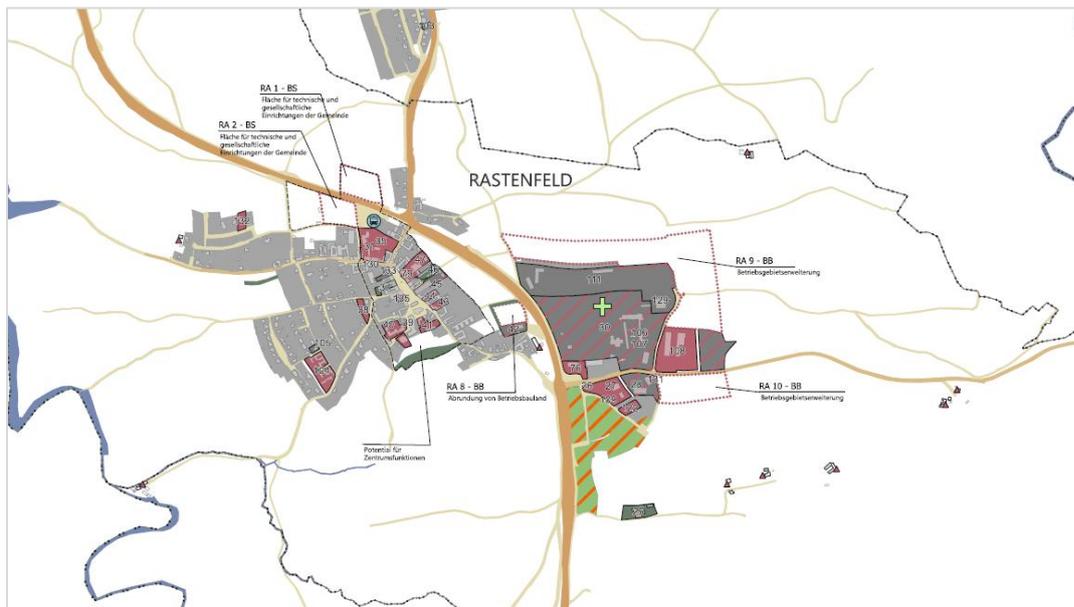


Abbildung 28: Hauptort Rastendorf – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept



## RA 1 – BS und RA 2 - BS

Die Gemeinde Rastendorf plant die Entwicklung eines zentral gelegenen Standortes für wesentliche öffentliche Infrastruktureinrichtungen, darunter Feuerwehr, Sportstätten und weitere kommunale Einrichtungen. Die Wahl dieses Standorts ist durch eine umfassende verkehrliche Anbindung (PKW, Radwege) sowie die unmittelbare Nähe zu bestehenden öffentlichen Einrichtungen begründet. Die Planungen und Überlegungen gehen Hand in Hand mit den Planungen zum Umbau der Kreuzung der beiden Bundesstraßen.

Der geplante Standort liegt strategisch günstig im Schwerpunkt der Siedlungsräume Peygarten und Rastendorf, sodass dieser Bereich für die Bewohner dieser Hauptorte fußläufig gut erreichbar ist. Gleichzeitig ermöglicht die Lage eine bequeme Anfahrt aus den umliegenden Ortschaften mit dem PKW, ohne dass Wohngebiete durchquert werden müssen. Dadurch werden Lärmemissionen reduziert und eine höhere Verkehrssicherheit gewährleistet. Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die bestehende Infrastruktur eines großzügigen Pendlerparkplatzes. Dieser kann außerhalb der Hauptberufsverkehrszeiten mehrfach genutzt werden, beispielsweise für Sportveranstaltungen oder Feuerwehrübungen oder bei diversen größeren Festen. Dies trägt zur effizienten Nutzung bestehender Flächen bei und reduziert zusätzlichen Flächenverbrauch.

Durch die Bündelung mehrerer öffentlicher Einrichtungen an einem zentralen Standort entstehen zahlreiche Synergieeffekte:

- **Feuerwehr:** Eine optimierte Standortwahl ist für die Feuerwehr essenziell, um im Einsatzfall schnell reagieren zu können. Die zentrale Lage und die gute verkehrliche Anbindung verkürzen Anfahrtswege und Einsatzzeiten.
- **Sportstätten:** Eine zentrale Platzierung von Sporteinrichtungen erhöht deren Attraktivität und Nutzungshäufigkeit. Die Nähe zu anderen Einrichtungen kann zudem die soziale Interaktion fördern und den Vereinsbetrieb erleichtern.
- **Öffentliche Einrichtungen:** Die Nähe zu bestehenden kommunalen Einrichtungen schafft kurze Wege für Bürgerinnen und Bürger und fördert eine effiziente Nutzung öffentlicher Infrastrukturen.

Die Konzentration öffentlicher Infrastruktur an einem gemeinsamen Standort entspricht modernen Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Gemeindeplanung:

- **Flächeneffizienz:** Bestehende Flächen und Infrastrukturen werden mehrfach genutzt, wodurch zusätzlicher Bodenversiegelung entgegengewirkt wird.
- **Reduktion des Individualverkehrs:** Durch die zentrale Lage können viele Bürgerinnen und Bürger zu Fuß oder mit dem Fahrrad anreisen, was die Umweltbelastung reduziert.
- **Kosteneffizienz:** Synergien zwischen den Einrichtungen können Bau- und Betriebskosten senken (z. B. durch gemeinsame Parkflächen, Infrastruktur oder Energiekonzepte).

Ein zentral gelegener Infrastrukturstandort stärkt das Gemeindeleben und fördert den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Er dient als Treffpunkt für Jung und Alt, erleichtert die Organisation von Veranstaltungen und steigert die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Lebensraum.

Insgesamt stellt dieses Vorhaben eine nachhaltige, verkehrlich durchdachte und zukunftsfähige Lösung dar, die sowohl funktionale als auch soziale und ökologische Vorteile bietet.



Der gekennzeichnete Siedlungsraum RA 1 – im Ausmaß von 1,2 ha – hat den Charakter einer Erweiterung und liegt gegenüber dem Busbahnhof nördlich der B37. Der gekennzeichnete Siedlungsraum RA 2 – im Ausmaß von 1,0 ha – hat den Charakter einer Erweiterung und liegt im unmittelbaren Nahbereich des bestehenden Sportplatzes südlich der B37. Durch die Anknüpfung an bestehende Nutzungsstrukturen und -räume sollen an diesem Standort Flächen gesichert und zukünftige Erweiterungen für Sport- und Freizeiteinrichtungen ermöglicht werden. Zudem ist das Gelände in diesem Bereich weitgehend eben, was eine funktionale Nutzung erleichtert. Im Westen und Osten schließen Siedlungserweiterungen und Siedlungsabrundungen an, wodurch sich der Standort als zentraler Quartierspunkt und gesellschaftlicher Mittelpunkt innerhalb der Gemeinde etabliert. Die verkehrstechnische Erschließung spielt eine wesentliche Rolle für die Standortentwicklung. Der geplante Kreuzungsumbau sowie die neue Verkehrssituation sollen eine sichere und effiziente Anbindung gewährleisten.

Für eine wachsende Wohnbevölkerung sowie einen qualitätvollen Wohnstandort und eine hohe Lebensqualität in der Gemeinde sind entsprechende Freizeit- und Sportinfrastrukturen erforderlich. Der Standort grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet sowie an den Fußballplatz an. Da das derzeitige Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr (FF) Rastenfeld die bestehenden Anforderungen nicht mehr erfüllt und die Zusammenlegung der FF Rastenfeld und FF Peygarten angestrebt wird, ist ein neuer Standort erforderlich. Der bevorzugte Erweiterungsstandort befindet sich zwischen der Katastralgemeinde Peygarten und Rastenfeld und bietet durch den direkten Anschluss an die B37 eine strategisch günstige Lage.

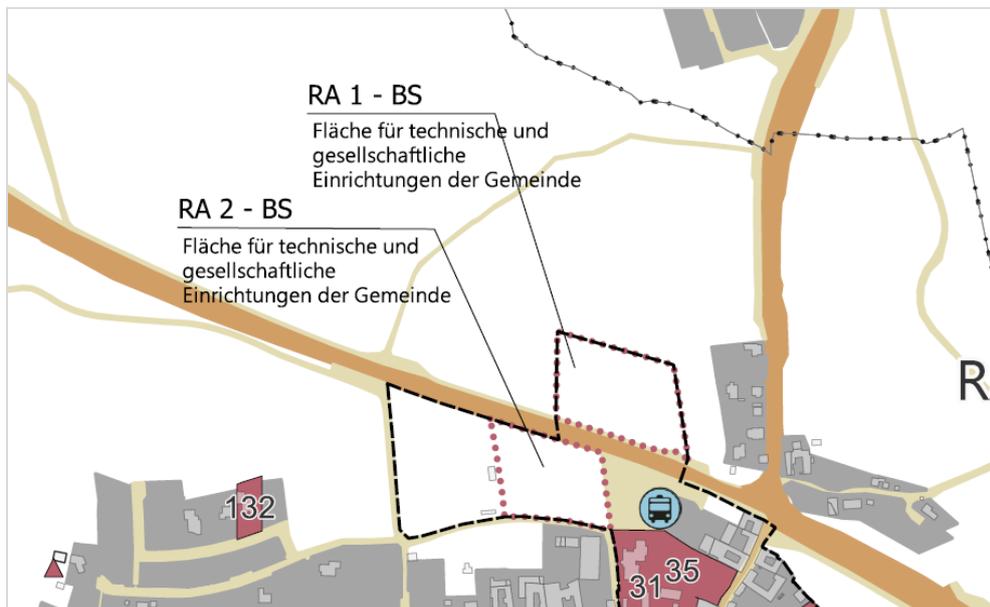




Abbildung 29: Hauptort Rastenfeld– Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Sondergebiet
- Bedarfsgerecht Grünlandwidmungen

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallende Hangwässer sind mittels geeigneter Maßnahmen (Fassung der Oberflächenwässer in Mulde) geordnet abzuleiten bzw. in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen.</li> <li>• Die parallel zur B37 geführte Entwässerungsmulde ist zu erhalten bzw. sind Ersatzmaßnahmen (z.B. Verrohrung) bei erforderlichen Überfahrten in Betracht zu ziehen.</li> </ul>		



## RA 8 - BB

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 0,6 ha – hat den Charakter einer Abrundung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Agrargebiet“ gewidmete und bebaute Flächen. Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind über die angrenzende Gemeindestraße bereits gegeben. Durch die Abrundung des Siedlungsraums soll die bestehende Standortfunktion der ortsansässigen Betriebe gestärkt und die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung für den ortseigenen und lokalen Eigenbedarf gesichert werden. Die Erweiterung ist bedarfsgerecht ausgerichtet und nicht für neue Betriebe vorgesehen, da diese im großen Betriebsgebiet ostseitig der B37 angesiedelt werden sollen. Um eine harmonische Eingliederung in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur zu gewährleisten, ist bei zukünftiger Bebauung die Nähe zum Siedlungsgebiet zu berücksichtigen. Zudem wird im Westen der Fläche eine Grünachse als Pufferzone zum angrenzenden Wohngebiet erhalten, um eine klare Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Das Gelände ist in diesem Bereich weitgehend eben und bietet somit günstige Voraussetzungen für die angestrebte Erweiterung bestehender Betriebe.

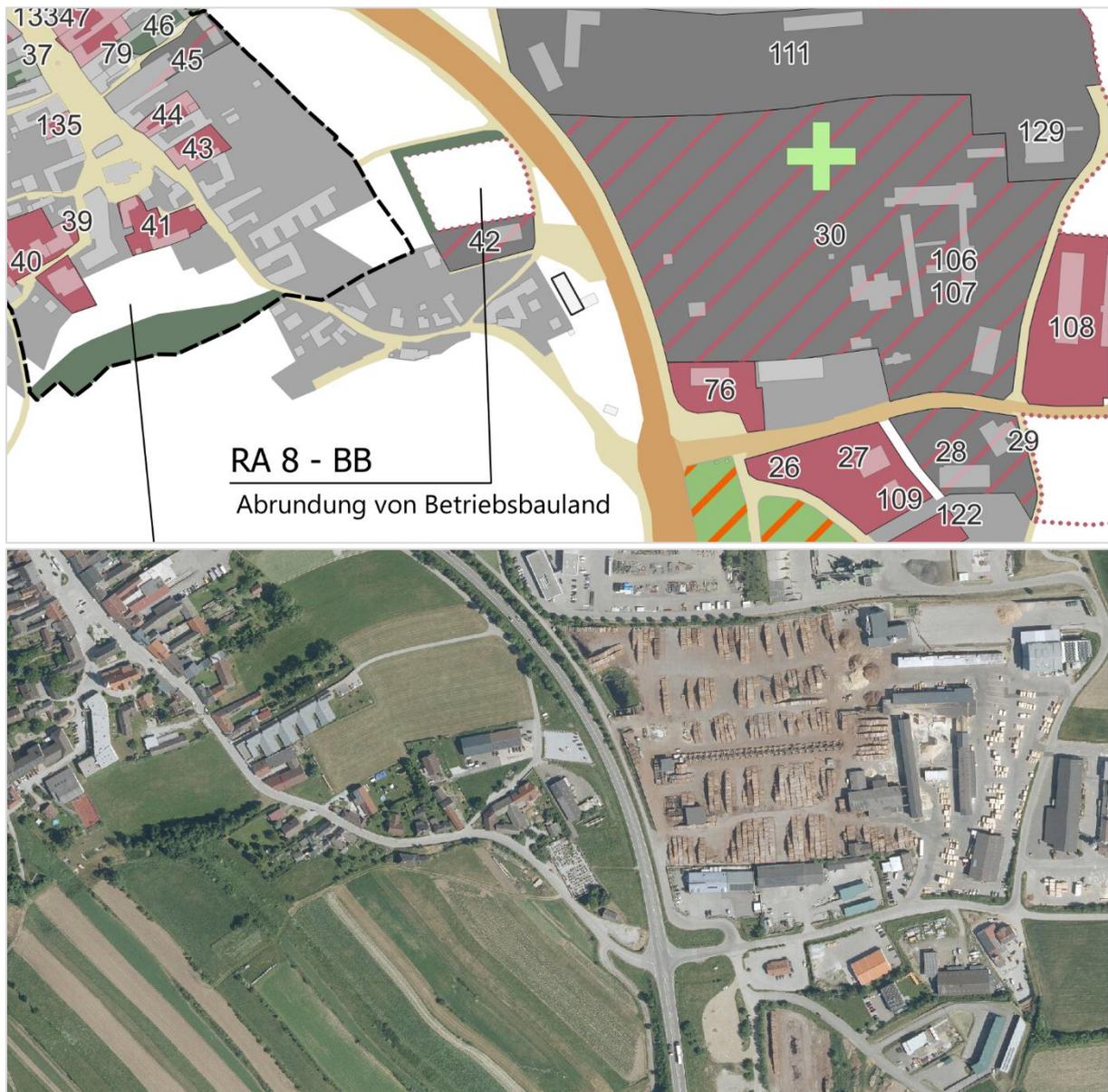


Abbildung 30: Hauptort Rastenfeld (RA 8 - BB) – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept bzw. Orthofoto (2022)



Die entsprechende ummantelnde Grünachse soll die harmonische Einbindung in den hauptsächlich als Wohnraum genutzten westlichen Bereich gewährleisten.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hinsichtlich Bodenfeuchte sind geeignete Maßnahmen zu setzen. Eventuell erforderliche Drainagen sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Wesentlich ist die Betrachtung der zusätzlich versiegelten Flächen und die Ableitung derer Oberflächenwässer. Jedenfalls sind Retentionsmaßnahmen und Flächen hierfür zu konzipieren.</li> </ul>		

### RA 9 - BB

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 9,0 ha – hat den Charakter einer Erweiterung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Betriebsgebiet“ gewidmete und bebaute Flächen. Durch die Lage in der Kleinregion Kampseen bietet das bestehende Betriebsgebiet in Rastendorf Potenzial für interkommunale Nutzungen. Als einziges flächenintensives und verkehrsintensives Betriebsgebiet in der Region kommt ihm eine zentrale wirtschaftliche Bedeutung zu. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, flächenmäßige Erweiterungen für bestehende Betriebe zu sichern und zugleich die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung gezielt zu fördern. Das Betriebsgebiet in Rastendorf stellt das wichtigste Wirtschaftsareal in der gesamten Region dar. Die geplante Erweiterung gewährleistet die langfristige Standortentwicklung und schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige betriebliche Nutzung.

Im Vergleich zum ÖEK 2002 wurde das Ausbreitungsbereich der Betriebsentwicklungen präzisiert und flächenmäßig festgelegt.

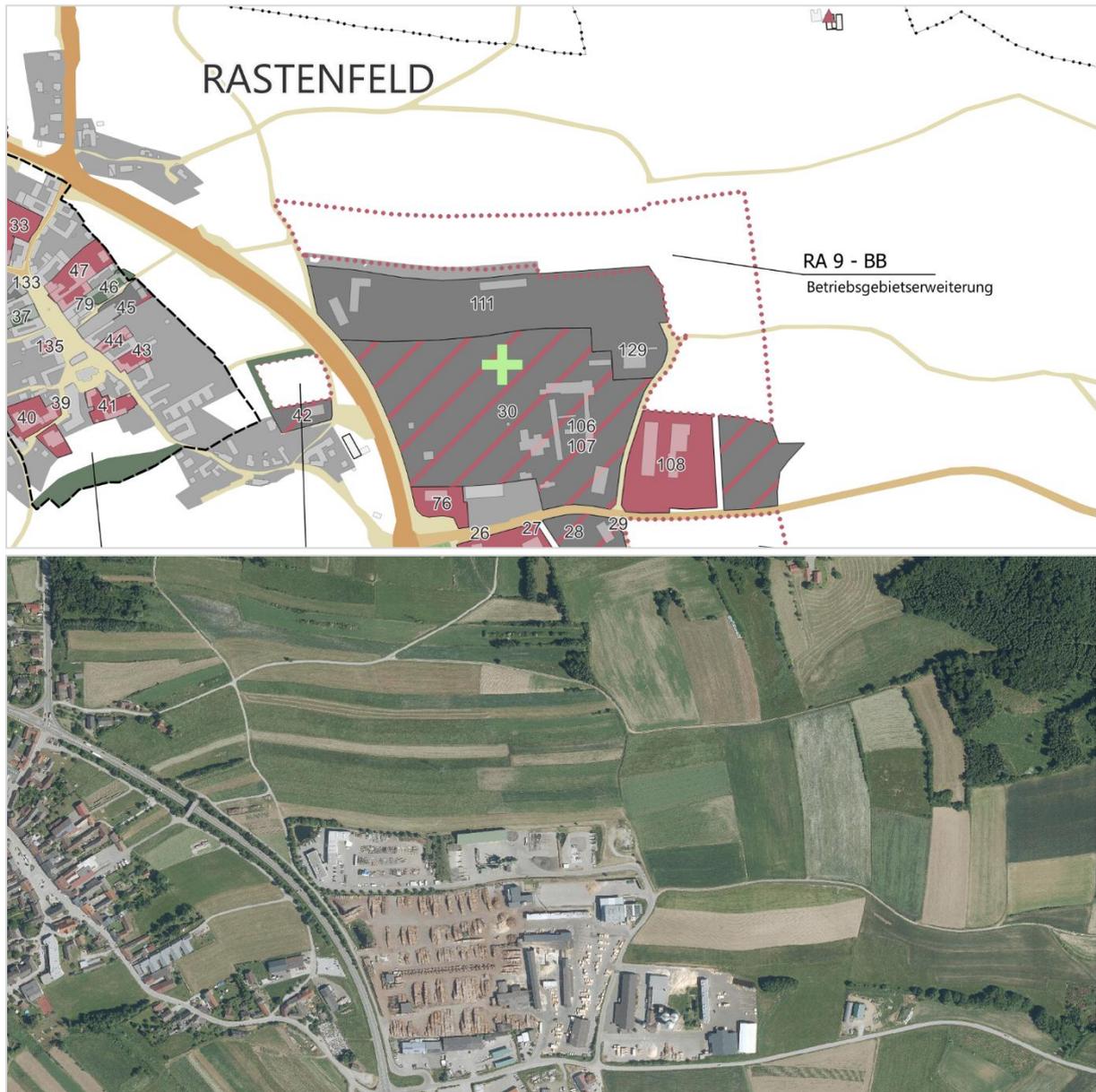


Abbildung 31: Hauptort Rastendorf (RA 9 - BB) – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept bzw. Orthofoto (2022)

Grünachse, die den Raum durchstreifen und ggf. zum Landschaftsraum hin eingrenzen tragen zur Akzeptanz und kleinklimatischen Verbesserung bei. Diese Grünachsen sollten im Gleichschritt mit Widmungsmaßnahmen verwirklicht werden.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen zur Durch- und Eingrünung: Grünland-Grüngürtel, ...



Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuell erforderliche Drainagen sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Die schadlose Ableitung der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen ist sicherzustellen. Erforderlichenfalls sind Retentionsmaßnahmen festzulegen. Hierfür sind ausreichend große Flächen vorzusehen.</li> </ul>		

### RA 10 - BB

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 2,0 ha – hat den Charakter einer Erweiterung und liegt im direkten Anschluss an bereits als „Bauland-Betriebsgebiet“ gewidmete und bebaute Flächen. Durch die Lage in der Kleinregion Kampseen bietet das bestehende Betriebsgebiet in Rastenfeld Potenzial für interkommunale Nutzungen. Als einziges flächenintensives und verkehrsintensives Betriebsgebiet in der Region kommt ihm eine zentrale wirtschaftliche Bedeutung zu. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, flächenmäßige Erweiterungen für bestehende Betriebe zu sichern und zugleich die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung gezielt zu fördern. Das Betriebsgebiet in Rastenfeld stellt das wichtigste Wirtschaftsareal in der gesamten Region dar. Die geplante Erweiterung gewährleistet die langfristige Standortentwicklung und schafft Rahmenbedingungen für eine nachhaltige betriebliche Nutzung.

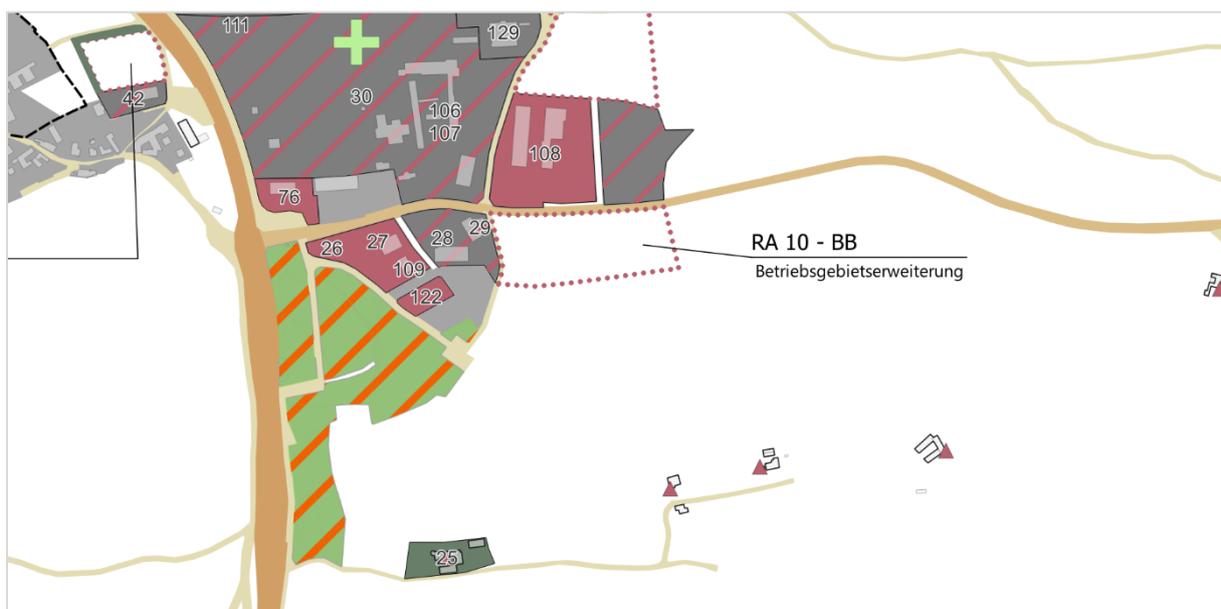




Abbildung 32: Hauptort Rastenfeld (RA 10 - BB) – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept bzw. Orthofoto (2022)

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die schadlose Ableitung der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen ist sicherzustellen. Erforderlichenfalls sind Retentionsmaßnahmen festzulegen. Hierfür sind ausreichend große Flächen vorzusehen.</li> <li>• Verbreiterung der gewidmeten Straßenfläche im Kreuzungsbereich.</li> </ul>		



#### 4.2.2.2 Peygarten

Die strategische Weiterentwicklung der Katastralgemeinde Peygarten ist in Kapitel 4.1.2.4 nachzulesen.

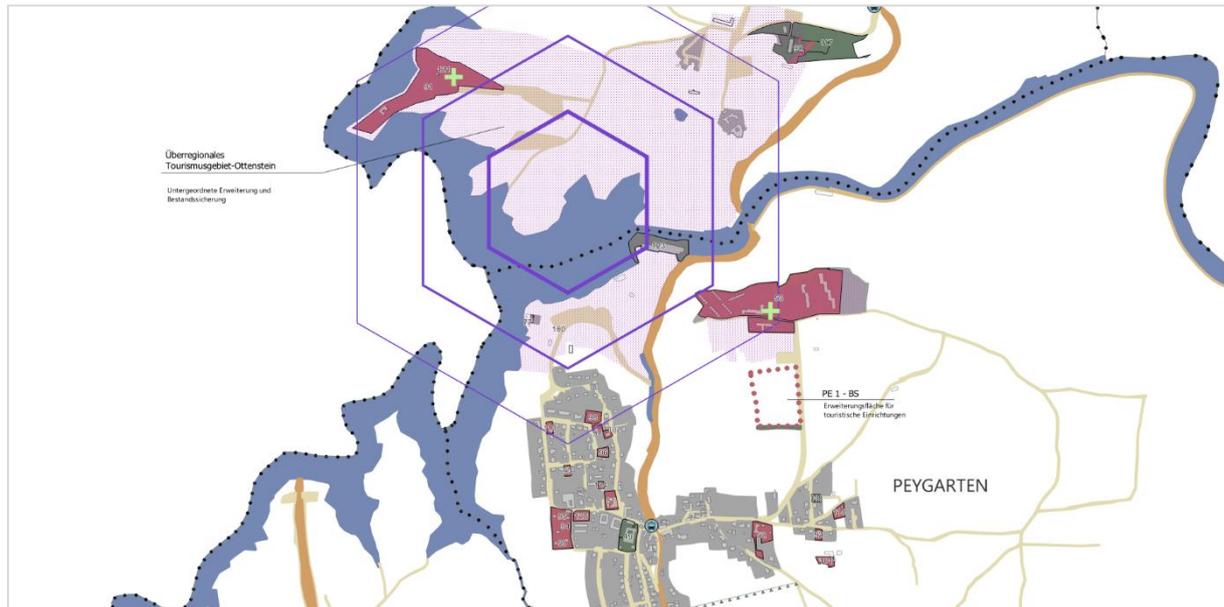


Abbildung 33: Subzentrum Peygarten – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept

#### PE 1 - BS

Der gekennzeichnete Siedlungsraum – im Ausmaß von 2,7 ha – hat den Charakter einer Erweiterung und liegt in unmittelbarem Nahbereich des bestehenden Hotels Ottenstein sowie der Tennisplatzanlage. Die Tourismusregion rund um die Kampstauseen hat in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung erfahren. Geprägt durch ihre reizvolle Landschaft und hohe Lebensqualität, ist sie besonders für Naherholungssuchende ein attraktives Ziel. Diese Attraktivität spiegelt sich auch in den steigenden Tourismuszahlen wider. Unter Berücksichtigung ökologischer und sozialverträglicher Aspekte soll die Weiterentwicklung und Förderung des überregionalen Tourismusstandorts in der Katastralgemeinde Peygarten gezielt forciert werden.

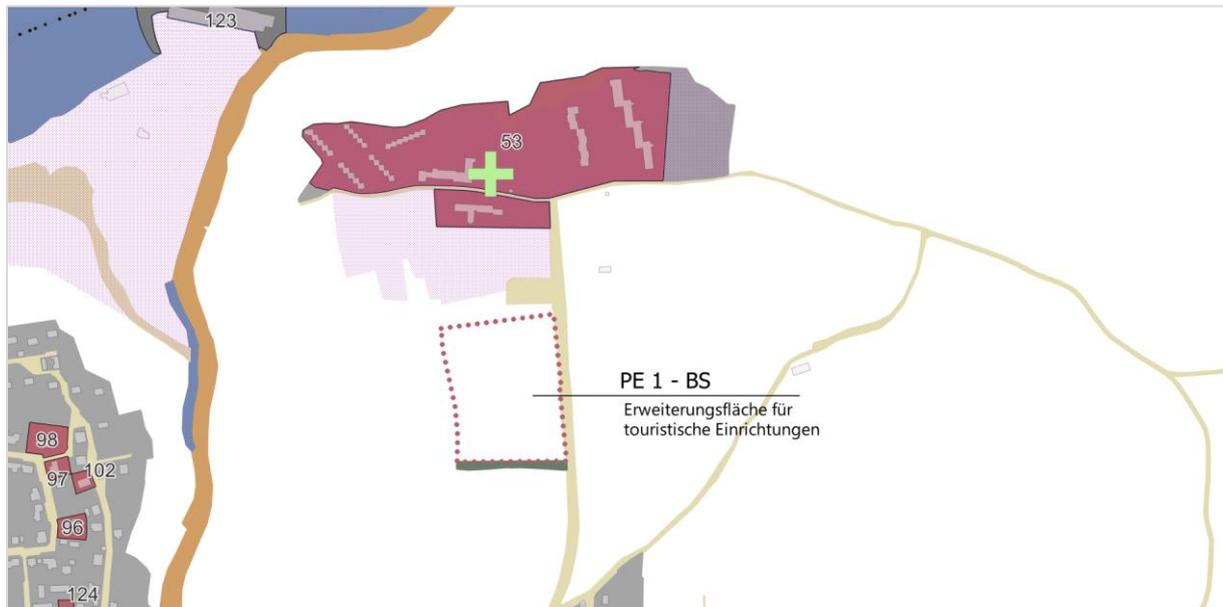


Abbildung 34: Subzentrum Peygarten (PE 1 - BS) – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept bzw. Orthofoto (2022)

Die Lage der Erweiterungsfläche ergibt sich aus den naturschutzfachlichen Einschränkungen am Standort. Im Norden schließt Natura 2000- Gebiet an. Die bestehende Waldkulisse und die topographischen Gegebenheiten lassen keine Erweiterungen zu.

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Leitungsinfrastrukturen sind bereits gegeben. Da sich die Erweiterungsfläche im Landschaftsschutzgebiet „Kamptal befindet, ist bei einer zukünftigen Bebauung speziell auf eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten. Parallel zur Bau- landerweiterung wird ein Grüngürtel festgelegt, welcher eine visuelle Trennung schafft, die Einsicht aus südlicher Richtung reduziert und so eine bessere Eingliederung in das Landschaftsbild ermöglicht. Das Gelände weist in diesem Bereich ein Gefälle von Süd nach Nord mit einem Höhenunterschied von etwa zehn Metern auf.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:



- Bauland-Sondergebiet
- Entsprechende Grünlandwidmungen zur Freizeitgestaltung im Freien und zur Absicherung von Grünachsen

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels als Sichtschutz mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen</li> </ul>		

### Überregionales Tourismusgebiet-Ottenstein

Die Tourismusregion rund um die Kampstauseen hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Die Region profitiert von ihrer landschaftlichen Natur, Lage und ihrer damit verbundenen Lebensqualität, was sie besonders für Naherholungssuchende attraktiv macht. Diese Attraktivität spiegelt sich auch in den Tourismusstatistiken wider.

Die zukünftige touristische Entwicklung orientiert sich unter Berücksichtigung ökologischer und sozialverträglicher Aspekte an der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender, regional bedeutender Tourismusstandorte. Dazu zählen der Stausee Ottenstein, Schloss Ottenstein, das Seminarhaus Burg Rastenberg, die Hotelanlage Ottenstein sowie das Golfzentrum Niedergrünbach. Eine untergeordnete, bedarfsgerechte Entwicklung touristischer Betriebe kann erfolgen, sofern sie den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen entspricht.

Bei Weiterentwicklungen sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen. Neben naturräumlichen Gegebenheiten wie Hangwasser sowie Sturz- und Rutschprozessen spielt auch die Lage innerhalb der Schutzgebiete – darunter Natura 2000 und das Landschaftsschutzgebiet – eine wesentliche Rolle. Eine sorgfältige Abwägung dieser Aspekte ist erforderlich, um eine nachhaltige und standortgerechte Entwicklung sicherzustellen.

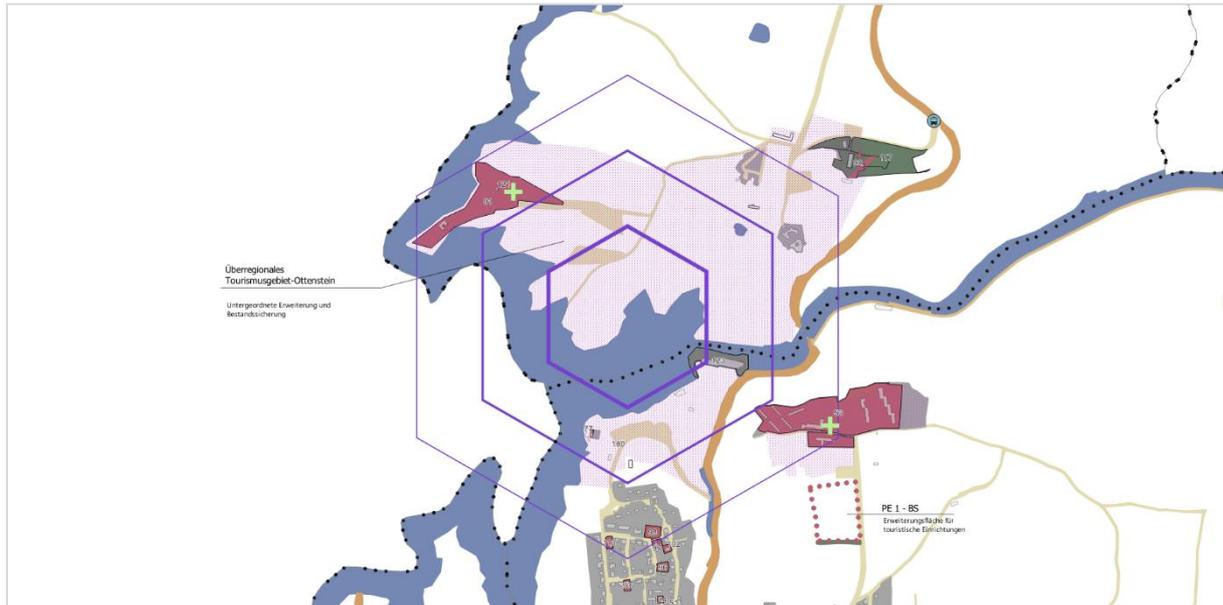


Abbildung 35: Subzentrum Peygarten (Überregionales Tourismusgebiet-Ottenstein) – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept bzw. Orthofoto (2022)

Aktuell liegen keine konkreten Umsetzungsprojekte zur Erreichung der Ziele vor.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Sondergebiet
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen zur Freizeitgestaltung im Freien und entsprechende nicht in Nutzung zu nehmender Grünräume
- Verkehrsflächen privat und öffentlich für geregelte Zufahrtsverhältnisse und bedarfsgerechte Stellplätze

Die untenstehende Tabelle zeigt jene Aspekte, die erst im Rahmen von konkreten Widmungsverfahren geprüft, analysiert und dokumentiert werden müssen.

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Natura 2000 Gebiet „Kamp- und Kremstal“</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf das <b>Vogelschutzgebiet „Kamp- und Kremstal“</b> bzw. „Walviertel“
	Überprüfung	Untersuchung der <b>geschützten Arten</b> lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Hangwasser</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Sturzprozesse</b>



	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch <b>Tragfähigkeit</b>
	Überprüfung	Untersuchung als <b>Retentionsraum</b>
	Überprüfung	Untersuchung auf <b>Emissionen/Immissionen</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkungen auf <b>Erbe/Denkmal</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkung auf das <b>Ortsbild</b>
	Überprüfung	Untersuchung der Auswirkung auf das <b>Landschaftsbild</b>
Berücksichtigung Umweltbericht		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>		



#### 4.2.2.3 Marbach im Felde

Die strategische Weiterentwicklung der Katastralgemeinde Marbach im Felde ist in Kapitel 4.1.2.5 nachzulesen.

Die Strategie liegt in der Erhaltung und den bedarfsgerechten Veränderungen der örtlichen Betriebsstandorte aller Sektoren.

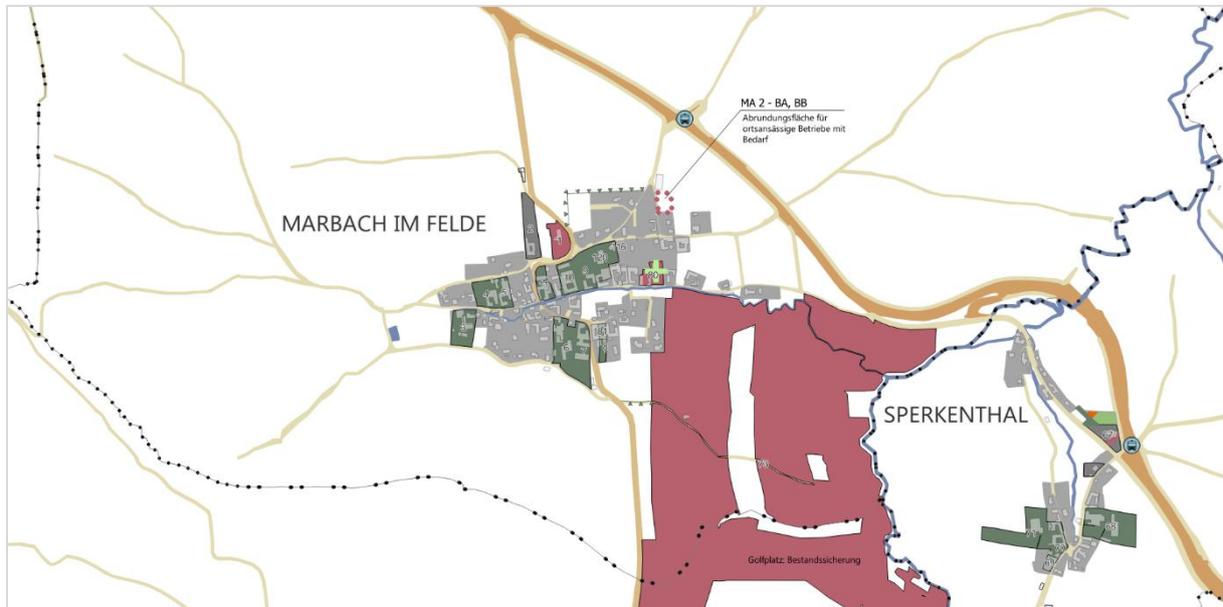


Abbildung 36: Erweiterungsstandort Marbach im Felde – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept

#### 4.2.2.4 Niedergrünbach

Die strategische Weiterentwicklung der Katastralgemeinde Niedergrünbach ist in Kapitel 4.1.2.6 nachzulesen.

Die Strategie liegt in der Erhaltung und den bedarfsgerechten Veränderungen der örtlichen Betriebsstandorte aller Sektoren. Dies gilt ganz besonders auch das Areal des Golfplatzes samt der dort entstanden touristischen Betriebsstätten.

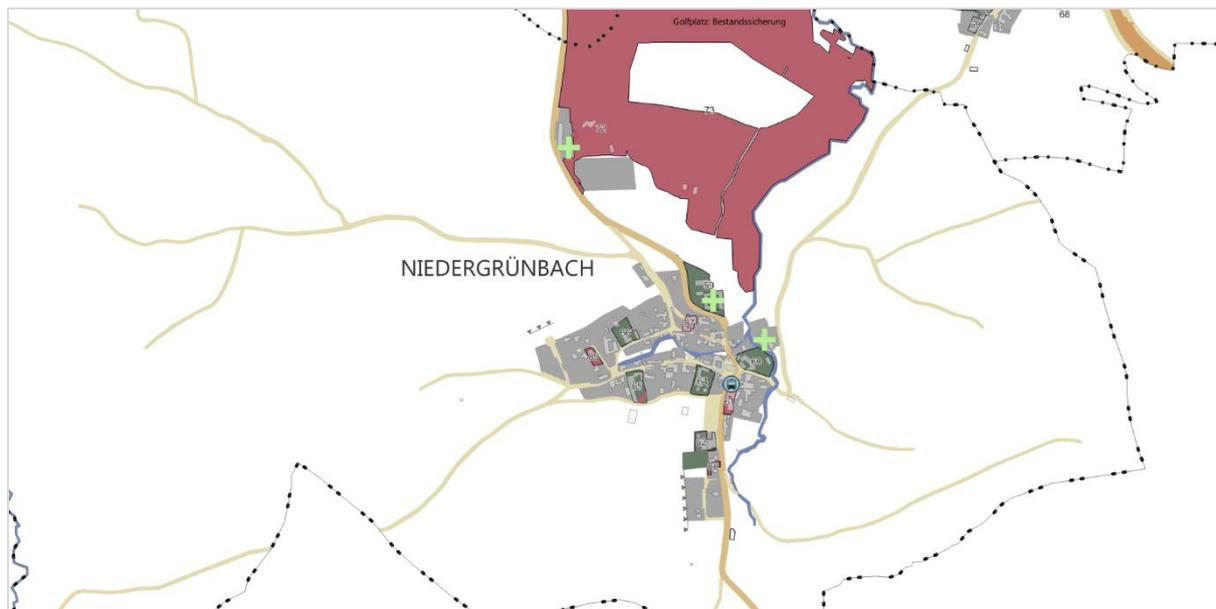


Abbildung 37: Erweiterungsstandort Niedergrünbach – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept

Aufgrund des neuen Impulses in der Ortschaft, wird die Genussmühle gesondert erläutert. Der Betriebsstandort „Genussmühle“ am Standort der alten Mühle stellt eine erst seit Kurzem bestehende Einrichtung im Bereich sanfter „slow“ Tourismus dar. Die naturnahe Gestaltung und die klare Ausrichtung auf Erholungstourismus für Körper und Seele prägen das Konzept des Standorts. Dabei spielen insbesondere die Naturverbundenheit mit Wasser, Wald und Wiese sowie die abgeschiedene Lage eine wesentliche Rolle.

Die Zielsetzung für den Standort lautet: Bestandssicherung und Erweiterungsmöglichkeiten für eine Einrichtung im Bereich sanfter Tourismus. Mit der Eröffnung des Gastronomiebetriebs wurde der Grundstein für das touristische Angebot gelegt, das sich zunächst auf Tagesgäste konzentriert. Für eine nachhaltige Weiterentwicklung können jedoch zusätzliche Einrichtungen erforderlich sein, die das Angebot ergänzen und abrunden. Dazu können insbesondere kleinräumige Erweiterungen notwendig sein, die behutsam in die vorhandene Landschaft integriert werden können.

Die Entwicklung des Standorts erfolgt im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse, wodurch eine untergeordnete, bedarfsgerechte touristische Nutzung gewährleistet bleibt. Eine besondere Rolle spielt dabei die Verbindung zwischen Tourismus und landwirtschaftlicher Nutzung, wodurch eine nachhaltige und regional verankerte Wertschöpfungskette entsteht.



#### 4.2.2.5 Sperkenthal

Die strategische Weiterentwicklung der Katastralgemeinde Sperkenthal ist in Kapitel 4.1.2.7 nachzulesen.

Die Strategie liegt in der Erhaltung und den bedarfsgerechten Veränderungen der örtlichen Betriebsstandorte aller Sektoren.

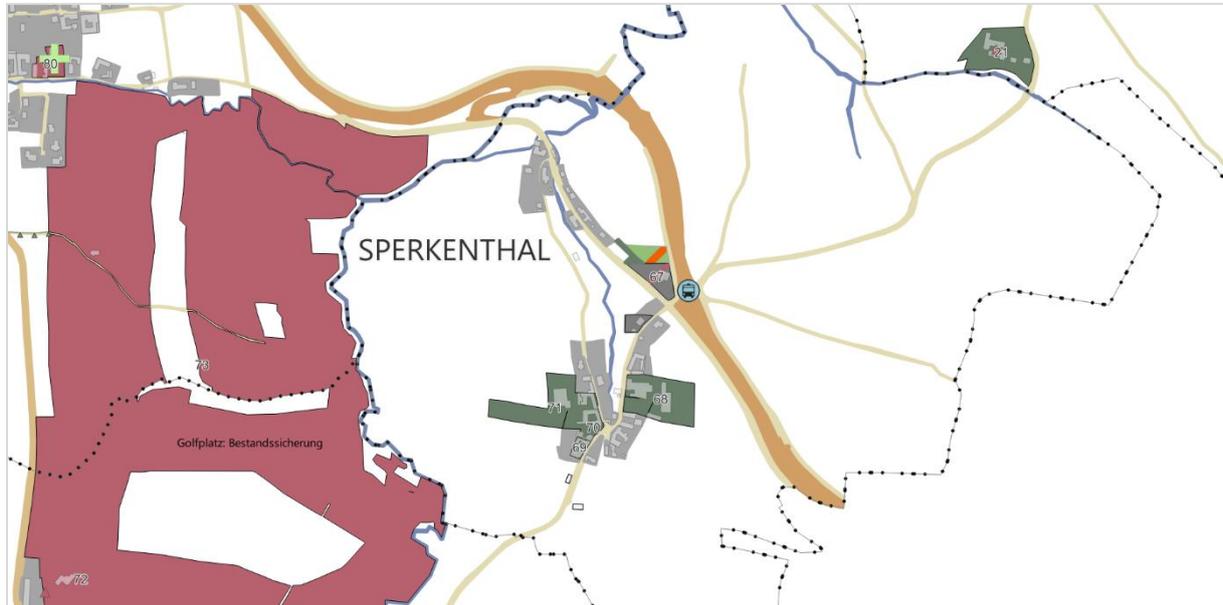


Abbildung 38: Erweiterungsstandort Sperkenthal – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept



#### 4.2.2.6 Mottingeramt

In der Katastralgemeinde Mottingeramt steht die Absicherung des Bestands sowie die Bewahrung des Orts- und Siedlungskörpers im Vordergrund. Mottingeramt ist durch Streulagenstandorte und Gebäude im Grünland geprägt, die landwirtschaftliche, freizeitbezogene, wohnliche, wirtschaftliche und touristische Funktionen erfüllen. Diese gewachsenen Strukturen tragen wesentlich zur Kulturlandschaft bei und sollen erhalten sowie für eine zeitgemäße Nachnutzung gesichert werden. Die uneingeschränkte agrarische Tätigkeit bleibt in den Streulagen bestehen. Gewerbebetriebliche Nutzungen sind möglich, sofern sie in Verbindung mit der Landwirtschaft stehen. Zudem bieten die vorhandenen Gebäude Potenzial für dezentrale Arbeitsplätze, etwa für Homeoffice oder den Dienstleistungssektor. Eine bedarfsgerechte Entwicklung touristischer Betriebe kann erfolgen, wenn sie den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen entspricht. Dabei liegt der Fokus auf der Nutzung bestehender Strukturen.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Sondergebiet
- Erhaltenswerte Gebäude im Grünland
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

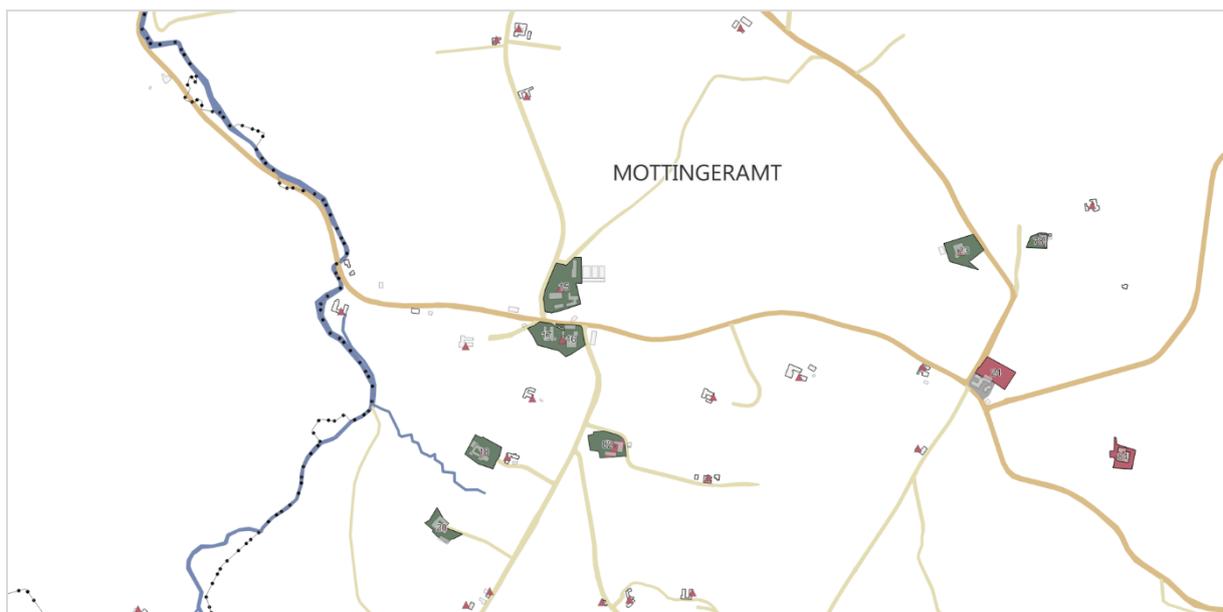


Abbildung 39: Erhaltungsstandort Mottingeramt – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept



#### 4.2.2.7 Rastenberg

Der regional bedeutende touristische Intensivstandort, das Seminarhaus Burg Rastenberg, soll als Erhaltungsstandort qualitativ und professionell weiterentwickelt werden, wobei ökologische und sozialverträgliche Aspekte berücksichtigt werden. Eine untergeordnete, bedarfsgerechte Entwicklung touristischer Betriebe kann erfolgen, sofern sie den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen entspricht.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland-Sondergebiet
- Erhaltenswerte Gebäude im Grünland
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

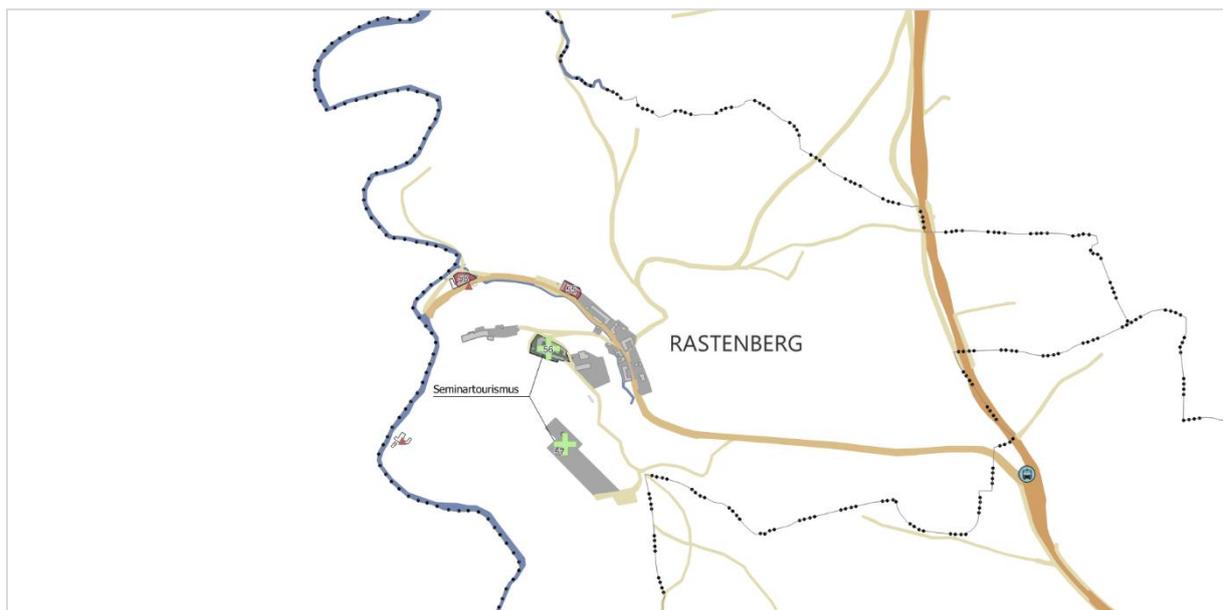


Abbildung 40: Erhaltungsstandort Rastenberg – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept



#### 4.2.2.8 Zierings

Das Schloss Ottenstein als Teil des Guts Ottenstein ist ein regional bedeutender touristischer Intensivstandort, der unter Berücksichtigung ökologischer und sozialverträglicher Aspekte weiterentwickelt werden soll. Eine bedarfsgerechte touristische Nutzung ist möglich, sofern sie den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Gleichzeitig stellt das Gut Ottenstein einen agrarischen Standort dar, der eine land- und forstwirtschaftliche Diversifizierung umfasst. Dazu gehören Verkauf, Schulungen und Anbau landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Die Weiterentwicklung des Standorts erfolgt im Einklang mit den bestehenden Nutzungen und Strukturen, um eine nachhaltige Verbindung zwischen Tourismus, Landwirtschaft und wirtschaftlicher Nutzung zu gewährleisten.

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland-Sondergebiet
- Erhaltenswerte Gebäude im Grünland
- Bedarfsgerechte Grünlandwidmungen



Abbildung 41: Erhaltungsstandort Zierings – Ausschnitt aus dem Betriebsstättenkonzept

### 4.3 Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Für den Themenbereich Infrastruktur und Verkehr wurde ein Infrastruktur- und Verkehrskonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

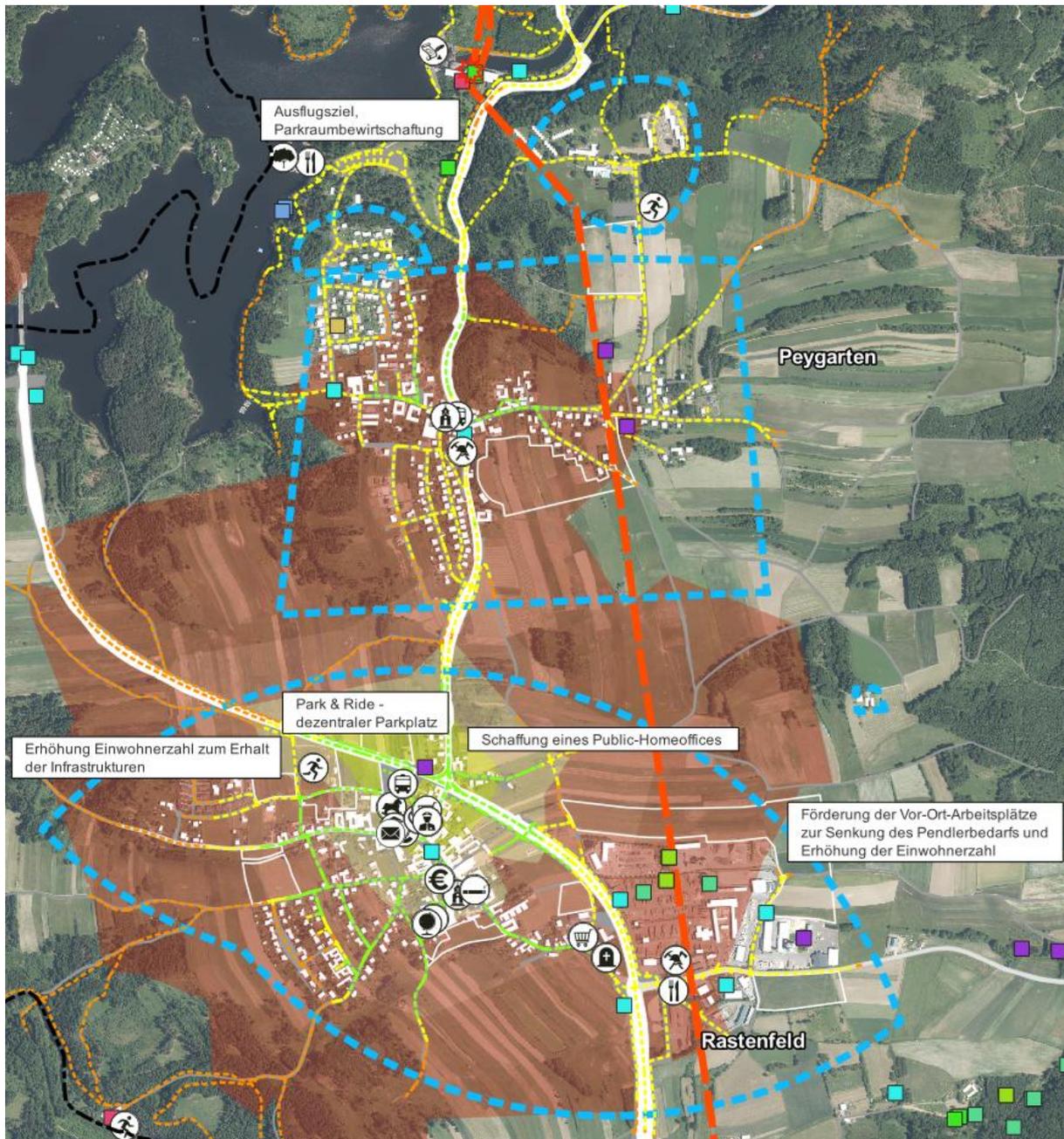


Abbildung 42: Ausschnitt aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)



### 4.3.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

S   Stärken	W   Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Basisversorgung vorhanden</li> <li>• Leitungsversorgung in größeren Siedlungseinheiten</li> <li>• Sehr gute Freizeitinfrastruktur</li> <li>• Relativ gute ÖV-Anbindung vom Hauptort aus</li> <li>• Gute fußläufige Erreichbarkeit im Hauptort</li> <li>• Nutzung der Freizeitwege durch Bevölkerung und Gäste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belastung einzelner Verkehrsknoten</li> <li>• Kein ÖV-Angebot speziell für Touristen</li> <li>• PKW-Abhängigkeit</li> <li>• Nahversorgung nur im Hauptort</li> <li>• Weite Wege für Bewohner der Streulage und dezentralen Orten zu zentralen Infrastrukturen</li> <li>• Fehlender hochrangiger ÖV-Anschluss (Bahn)</li> </ul>
O   Chancen	T   Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nähe zu und Kooperation mit Nachbargemeinden</li> <li>• Home Office und Glasfaser</li> <li>• E-Mobilität</li> <li>• Zwischengemeindlicher Ausbau der Rad- und ÖV-Infrastruktur</li> <li>• Bereitschaft zu Eigenverantwortung – Stichwort Ehrenamt</li> <li>• Attraktivierung des ÖV-Angebots</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitschaft zu Eigenverantwortung – Stichwort Ehrenamt</li> <li>• Öffentliches Leben reduziert sich – u.a. bedingt durch Wachstum</li> <li>• Weitere Schwächung von ÖV</li> <li>• Überlastung der Infrastruktur durch Bevölkerungswachstum als auch durch Tourismus</li> </ul>

In der Stammverordnung des ÖEKs werden den Themenbereich Infrastruktur- und Verkehrskonzept betreffend zusammenfassend folgende Ziele definiert:

#### 1. Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Infrastruktur

- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen und Infrastrukturen.
- Ausbau und Modernisierung bestehender Infrastrukturen unter Berücksichtigung zukünftiger Bedürfnisse.

#### 2. Straßen- und Verkehrsplanung

- Funktionale und bedarfsorientierte Entwicklung der Gemeindestraßen.
- Klare Trennung zwischen Wohnstraßen und touristischen Verkehrswegen zur Minimierung von Nutzungskonflikten.
- Ausbau und Erhalt bestehender Freizeitwege sowie Ergänzung um historische Rechtswege.

#### 3. Nachhaltige Mobilität und öffentlicher Verkehr

- Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und nachhaltiger Mobilitätsangebote.
- Ausbau von Park-and-Ride-Möglichkeiten entlang der B 37 zur Förderung öffentlicher Verkehrsnutzung.



- Einführung innovativer Konzepte wie Anrufsammeltaxis und Kleinbussysteme zur Stärkung des öffentlichen Verkehrs.
- Barrierefreie Gestaltung der Verkehrsinfrastruktur, um Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

4. Verkehrskonzepte zur Förderung des Wirtschaftsstandorts

- Bedarfsorientierte Erweiterung der Betriebsgebiete entlang der B 37 für gewerbliche, handwerkliche und produzierende Nutzung.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch gezielte Standortentwicklung für Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur.
- Nutzung der verkehrlichen Lage zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur.

5. Integration von Mobilität und Tourismus

- Ausbau und Vernetzung touristischer Angebote unter Berücksichtigung umweltfreundlicher Verkehrsmaßnahmen.
- Erhalt und Modernisierung der regionalen und lokalen Erholungsangebote durch ein modernes Freizeitwegenetz.
- Förderung des sanften Tourismus mit nachhaltigen Mobilitätslösungen.

6. Förderung erneuerbarer Energien im Bereich der Infrastruktur

- Bereitstellung geeigneter Flächen für erneuerbare Energieformen wie Photovoltaik auf Gebäuden und in gewerblich genutzten Bereichen.
- Nutzung von technogen beanspruchten Flächen für nachhaltige Energiegewinnung.
- Berücksichtigung ökologischer Sensibilität bei der Infrastrukturentwicklung.

4.3.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauen auf der SWOT-Analyse werden folglich Maßnahmen definiert, die der Erreichung der Ziele dienen:

- Gezielte Siedlungsentwicklung, Förderung der Hauptorte
- Förderung Erhalt der bestehenden Infrastrukturen
- Förderung der Vor-Ort-Arbeitsplätze durch Erweiterung Gewerbezone und Einrichten eines Public-Homeoffices
- Parkraumbewirtschaftung Ausflugsziel Ottensteiner Stausee
- Effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen durch Bevölkerungszunahme
- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste, Ausbau Radwege, etc.)

Die Maßnahmen bauen wie folgt auf der SWOT-Analyse auf:

SWOT	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärken nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Basisversorgung vorhanden &amp; Leitungssicherheit → Förderung Erhalt der bestehenden Infrastrukturen &amp; Sicherstellung einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen und Infrastrukturen.</li> <li>• Sehr gute Freizeitinfrastruktur &amp; Nutzung durch Bevölkerung und Gäste → Erhalt und Modernisierung der</li> </ul>



	<p>regionalen und lokalen Erholungsangebote durch ein modernes Freizeitwegenetz.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relativ gute ÖV-Anbindung vom Hauptort aus &amp; fußläufige Erreichbarkeit → Ausbau von Park-and-Ride-Möglichkeiten entlang der B 37 &amp; Einführung innovativer Konzepte wie Anrufsammeltaxis und Kleinbussysteme.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwächen ausgleichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belastung einzelner Verkehrsknoten → Funktionale und bedarfsorientierte Entwicklung der Gemeindestraßen &amp; klare Trennung zwischen Wohnstraßen und touristischen Verkehrswegen.</li> <li>• Kein ÖV-Angebot speziell für Touristen &amp; fehlender hochrangiger ÖV-Anschluss → Integration von Mobilität und Tourismus mit nachhaltigen Lösungen &amp; Ausbau und Vernetzung touristischer Angebote mit ÖV-Anbindung.</li> <li>• PKW-Abhängigkeit &amp; weite Wege für Streulagenbewohner → Offen für innovative Mobilitätssysteme (E-Mobilität, Ausbau Radwege, Demand-Dienste) &amp; barrierefreie Gestaltung der Verkehrsinfrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chancen nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung der Nähe zu Nachbargemeinden &amp; interkommunale Zusammenarbeit → Zwischengemeindlicher Ausbau der Rad- und ÖV-Infrastruktur.</li> <li>• E-Mobilität &amp; Home Office-Trend → Förderung der Vor-Ort-Arbeitsplätze durch Erweiterung Gewerbezone &amp; Public-Homeoffices.</li> <li>• Attraktivierung des ÖV-Angebots &amp; Nachfrage steigern → Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel &amp; nachhaltiger Mobilitätsangebote sowie effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen durch Bevölkerungszunahme.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risiken entgegenwirken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überlastung der Infrastruktur durch Tourismus &amp; Bevölkerungswachstum → Parkraumbewirtschaftung am Ausflugsziel Ottensteiner Stausee &amp; funktionale Trennung von Wohn- und touristischen Verkehrswegen.</li> <li>• Schwächung des ÖV &amp; reduziertes öffentliches Leben → Förderung erneuerbarer Energien im Bereich der Infrastruktur &amp; Ausbau innovativer Mobilitätskonzepte (z. B. Kleinbussysteme, E-Mobilität, Anrufsammeltaxis).</li> <li>• Bereitschaft zur Eigenverantwortung (Ehrenamt schwindet) → Förderung der regionalen Zusammenarbeit &amp; Mobilisierung von Ehrenamtlichen.</li> </ul>



## 4.4 Landschaftskonzept

Für den Themenbereich Naturraum, Landschaft und Erholung wurde ein Landschaftskonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.



Abbildung 43: Ausschnitt aus dem Landschaftskonzept, Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

Das Landschaftskonzept beinhaltet unter anderem folgende Aspekte:

- Landschaftstypen
- Landschaftselemente
- Naturschutzinstrumente
- Erholungs- und Freizeiteinrichtungen
- Relevante Güter und Dienstleistungen
- Zielvorstellungen der landschaftlichen Entwicklung

### 4.4.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Einarbeitung der SWOT-Analyse in die Zielentwicklung für die Themen Umwelt sowie Landschaft, Natur und Ökologie

SWOT	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise Kleinteilige und vielfältige Landschaftsräume</li> <li>• Hohe Luftqualität</li> <li>• Abschnitt mit keiner bzw. geringer Emissionsbelastung</li> <li>• Geringer Versiegelungsgrad</li> <li>• Hoher Anteil an Wasserfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturräumliche Gefahren in KG Zierings und Peygarten</li> <li>• Geringe Bodenwertigkeit im Grün- und Ackerland</li> <li>• Hoher Fichtenanteil → Gefahr auf Borkenkörperbefall</li> <li>• Anschnitte mit hoher Emissionsbelastung</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Anteil an Waldfläche</li> <li>• Hoher Anteil an Biobetrieben (21% österreichweit vs. 25% Rastfeld)</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild geprägt durch Grünflächen und Gewässer wie den Kamp und Stausee Ottenstein</li> <li>• Eingliederung der Siedlungsräume mit der Landschaft</li> <li>• Freizeit- und Tourismusangebot</li> <li>• Teils Gute Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Geschützte Gebiete (Flora-Fauna-Habitat, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet)</li> <li>• Kamp hat teilweise naturnah verlaufende bzw. nur wenig regulierte Abschnitte</li> <li>• Überregionale Wildtierkorridore durch die Gemeinde</li> <li>• Erhaltenswerte Landschaftsteile vorhanden</li> <li>• Waldflächen mit Erholung als Hauptfunktion laut Waldentwicklungsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch fehlende ökologische Verbindungen entstehen starke Wanderbarrieren</li> <li>• Konzentrierter Tourismus vor allem in der Sommersaison an Gewässern</li> <li>• Anthropogener Einfluss zu touristischen Zwecken ohne Rücksicht auf Biodiversität</li> <li>• Fragmentierung durch „ausgeräumte“ Landschaften ohne Strukturelemente</li> <li>• Teilweise Potenzial an naturverträglichen sanften Tourismus nicht vollwertig genutzt</li> <li>• Eingriffe in natürliche Lebensräume durch Landwirtschaft oder Tourismus</li> <li>• Öffentliche Parkplätze, Vorplätze, Zufahren größtenteils versiegelt</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Landesvergleich kühles Klima → Benefit für Landwirtschaft und Wohnbevölkerung</li> <li>• PV-Flächen auf Freiflächen</li> <li>• Weitgehend günstige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft</li> <li>• Forst-Wald-Holz-Wirtschaft</li> <li>• Schutz wertvoller Flächen</li> <li>• Sanften und nachhaltigen Tourismus fördern</li> <li>• Naturnahe Gegebenheiten schützen und entwickeln</li> <li>• Maßnahmen um dem fortschreitenden Klimawandel entgegen zu wirken</li> <li>• Wald als vielfältigen Lebensraum und Frischluftkorridor fördern und nutzen</li> <li>• Hydrobiologische Maßnahmen an Wasserflächen zur Wiederherstellung und Förderung von Lebensräumen und biologischer Hochwasserschutzwirkung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trendsportarten gemeinsam mit traditionell ausgeübten Wassersportarten führen zu Konfliktpotentialen – beanspruchen Naturraum für sich</li> <li>• Biodiversitätsverlust und Zerschneidung der Landschaft durch bspw. Intensivierung der Landwirtschaft</li> <li>• Verunreinigung der Umwelt und Gewässer</li> <li>• Klimawandel – Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft</li> <li>• Artensterben</li> <li>• Natura 2000 Gebiet schränke anderweitige Nutzungen ein</li> <li>• Gefahr der Zersiedelung</li> <li>• Durch hohen Fichtenanteil zukünftige Borkenkäferproblematik</li> <li>• Landschaftliche und biologische Veränderungen durch landwirtschaftliche Betriebsschließungen</li> </ul>



In der Stammverordnung des ÖEKs werden für die gesamte Gemeinde Ziele definiert. Einige davon werden folgend für den Themenbereich Landschaft zusammengefasst:

#### 1. naturverträglicher Tourismus

- Tourismus soll gezielt gelenkt werden, um die einzigartige Landschaft, die kulturellen Güter und die Wasserflächen nachhaltig als Naherholungs- und Tourismuspoteziale zu nutzen
- See bleibt weiterhin als Erholungsraum erhalten
- Seeufer soll weitgehend freigehalten werden
- Gemeinde entwickelt mit den Betrieben Tourismusangebote, die im Einklang mit der Natur stehen und den nachhaltigen Charakter der Region betonen
- es gilt vor allem den Tagestourismus zu lenken, um die Belastungen für Umwelt und Bevölkerung zu minimieren
- touristische Übernachtungsmöglichkeiten sollen in untergeordnetem Umfang und unter Wahrung der traditionellen Strukturen erweitert werden

#### 2. Bedeutung des Naturraumes

- Der Naturraum ist als wichtiger Erholungsfaktor sowie als Wohnstandortmerkmal zu erhalten und zu pflegen
- ökologische Ausgleichsflächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung sollen gesichert werden
- Gemeinde fördert umweltverträgliches Gewerbe, Handwerk und Handel sowie Speziallandwirtschaften und Dienstleistungen

#### 3. Seeufer als einzigartiger Lebensraum

- Freiflächen entlang der Seeufer und im Naturraum als Ausgleichsraum erhalten
- Naherholungsraum für Bevölkerung ohne Strapazierung oder Übernutzung der Ressourcen
- Erhalt natürlicher Wasserläufe und Feuchtgebiete sowie die Förderung dezentraler Regenwassermanagementsysteme sind zentrale Ziele

#### 4. Schutzkulisse schützen

- Schutzgebiete, Biotop und wertvolle Landschaftselemente sollen langfristig erhalten, renaturiert und miteinander vernetzt werden
- Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt, wie die Anlage von Blühstreifen und der Schutz von Gewässern, werden prioritär umgesetzt
- Einzelne Landschaftselemente sollen erhalten und durch neue ergänzt werden

#### 5. wirtschaftliche Nutzungen

- land- und forstwirtschaftliche Nutzung soll ressourcenschonend gestaltet werden
- Bodenfruchtbarkeit, Wasserqualität und Widerstandsfähigkeit gegenüber Klima-veränderungen schützen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Förderung innovativer Energiekonzepte

#### 6. Erhalt bestehendes Landschaftsbild

- zusammenhängende Netz von landschafts-raumtypischen Strukturelementen in der Gemeinde ist zu erhalten
- Berücksichtigung potentieller Gefährdungshinweise (Hangwasser, Überflutung, Bodenfeuchte etc.) im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung



- Erhalt der zusammenhängenden Freilandflächen vor allem bei Neubaulandfestlegungen und Sondernutzungen im Freiland
- bestehende öffentliche und private Infrastrukturen (Kindergarten, Gasthöfe, Geschäftseinrichtungen) effizient und bedarfsgerecht nützen vor zusätzlichen Planungen

#### 7. besonders erhaltenswerte Landschaftsbereiche

- Wasser-, Ufer-, Wald- und Wiesenareale sollen geschützt werden um ökologische Stabilität und Artenvielfalt zu sichern
- dies gilt insbesondere für die Wahrung der ökologischen Stabilität des Stauseeareals
- Naturnahe Grünzonen wie Bäche, Hecken und Magerwiesen bleiben als ökologische Ausgleichsflächen und wertvolle Gliederungselemente erhalten

#### 8. Ausbau von Rad- und Wanderwegen

- dieses Netz soll multifunktional als Freizeitwegenetz zur Verfügung stehen
- entlang dieser Wege soll die Möglichkeit von Rast- und Jausenstationen entstehen können
- historische Rechtswege ergänzen

#### 9. regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden im Waldviertler Kampseen ist entscheidend

- Ressourcen können effizient genutzt werden
- Gemeinsame Probleme können gelöst werden und die Lebensqualität der Bürger kann verbessert werden
- Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit für die gesamte Region werden dadurch gestärkt

#### 4.4.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauend auf die SWOT-Analyse werden folgende Zielsetzungen und benötigte Maßnahmen definiert und beschrieben.

##### **Strategische Ziele und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:**

- Siedlungsstruktur energieeffizienter und ressourcenschonender gestalten
  - Leerstand mobilisieren
  - Nachverdichtung mit genügend versickerungsfähigen Freiflächen
  - Energieeffiziente Bauweise
  - Verwendung erneuerbarer Energien
  - Förderung der Nahmobilität und Fuß-/Radverkehr attraktiv gestalten
  - Durchgrünung und Klimaanpassungen einplanen
- Bestehende innerörtliche Durchgrünung verbessern
  - Vorhandene Grünflächen vielfältiger gestalten mit autochthonen Arten aus verschiedenen Gattungen
  - Pflegemaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchführen
  - Ökologische Vielfalt rund um Gebäude schaffen durch z.B. Lesesteinhaufen, Totholzelemente, insektenfreundliche Blühstreifen usw. (häufig werden Durchgrünungsmaßnahmen mit viel Aufwand verbunden, allerdings reichen oft schon kleine Umstrukturierungen oder andere/verminderte Pflegemaßnahmen zur Aufwertung der innerörtlichen Durchgrünung)



- Zusätzliche Siedlungsdurchgrünung und Frischluftkorridore schaffen und bei Erweiterungen einplanen
  - Freihalten von Barrieren
  - autochthone Arten aus verschiedenen Gattungen pflanzen/ansäen
  - Fassaden- oder Dachbegrünung integrieren
  - Öffentliche Flächen und Gebäude als Vorbildfunktion wirken lassen und umgestalten



*Verkehrinsel vor und nach der Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und der Schaffung natürlicher Strukturen mit Totholz und Sand.*

*Abbildung 45: Beispiel Leitfaden "Lebendige Gärten" (Moog, et al. 2022)*



*Abbildung 44: Baumallee innerhalb der Gemeinde (eigene Aufnahme 2022)*

→ vor allem im Straßenraum ist noch genügend Potenzial für Durchgrünung gegeben, Bedarf hier besonders wegen Lärm, Emissionen usw.



- Aufwertung bestehender öffentlicher Räume
  - Ökologische Aufwertung
  - Zusätzliche Ausstattungen
  - Entsiegelung und Retentionsflächen schaffen
  - Vielfältige Bepflanzung mit autochthonen Arten aus verschiedenen Gattungen



Abbildung 46: entsiegelte Abstellflächen in der Gemeinde Rastfeld (eigene Aufnahme 2023)

## Übersicht: Bauweisen für Potenzialflächen

### Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen (belastbar)



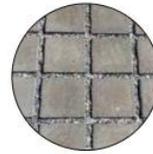
Schotterrasen

wassergebundene  
Decke

Rasengitterstein



Rasenfugenstein

fugenoffenes  
Pflasterbegrünte  
Gleisanlage

### Grünflächen zur Wasserspeicherung und -versickerung (nicht belastbar)



Baumpflanzung

naturnaher  
Regengarten

Regengarten



Sickermulde

natürliche  
Retentionsmulde

### Bauwerksbegrünungen

extensive  
Dachbegrünungintensive  
Dachbegrünungsemi-intensive  
Dachbegrünungbodengebundene  
Fassadenbegrünungwandgebundene  
Fassadenbegrünungtroggebundene  
Fassadenbegrünung

Abbildung 47: Möglichkeiten für Klimawandelanpassungen und verbesserten Biodiversitätshaushalt (BOKU Wien 2023)

- **Integrales Regenwassermanagement**
  - ermöglicht Versickerung, Wasserrückhalt, Verdunstung, Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten und Entlastung des Kanal- und Abwassernetzes
    - Verminderte Bodenversiegelung bei Erweiterungen
    - Entsiegelung von bestehenden Flächen (Parkflächen, Fahrradstellplätze, Gehsteige, öffentliche Plätze, (private) Zufahrten usw.)
    - Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum
- **Entwicklung naturnaher Freizeitflächen**
  - Biodiversität durch autochthone Bepflanzung fördern
  - Verschiedene Strukturelemente einbauen
  - Pflegemaßnahmen an z.B. Spielplätzen durch Kooperationen mit Vereinen, Schulen, Citizen Science Projekten durchführen
  - Pflegemaßnahmen von Gehölzen (Hecken, Sträucher, Bäume) außerhalb der Brutzeit durchführen
- **Sensibilisierung der Bevölkerung**
  - Umweltbildung bereits im Kindesalter
  - Veranstaltungen
  - Flyer
  - Citizen Science Projekte unterstützen
- **Bewusstseinsförderung von Nachhaltigkeit bei Neubauten**



- Einhaltung von hohen ökologischen Standards bei Neubauten, insbesondere in Bezug auf energieeffiziente Gebäude und ressourcenschonende Bauweisen → Veranstaltungen
- Verwendung von nachhaltigen und lokalen Baustoffen
- Auswirkungen von Neubauten deutlich machen (vor allem bei Einfamilienhäusern)
- Ökologische Auswirkungen bei Integration von vielfältiger Bepflanzung oder Strukturelementen wie Trockensteinmauern, Totholzelementen usw. verdeutlichen
- Z.B. bei neuen Vereinshäusern, Gemeindegebäuden, Bushaltestellen usw. als gutes Beispielvorgehen und darauf aufmerksam machen

#### **Nachhaltige Entwicklungsziele für Natur- und Kulturlandschaften:**

- Nachhaltig, vielfältige und langfristig gesicherte Betriebsstruktur in Land- und Forstwirtschaft
  - Ökologische Bewirtschaftung fördern
  - Diversifizierung der Betriebe
  - Strategien zu Klimawandelanpassungen erarbeiten
- Erhalt und Förderung von kleinstrukturierten Landschaftsräumen als Grünraumverbindungen (Förderung von Agroforstwirtschaft)
  - Landschaftselemente wie Hecken, Hochraine, Kobel, Einzelbäume sichern
  - Weitere Landschaftselemente sollen entsprechend dem bestehenden Muster und der Artenvielfalt in der Umgebung integriert werden
  - Sensibilisierung, dass Landschaftselemente wie z.B. Hecken neben wildtierökologischen Auswirkungen noch viele weitere haben wie den Erosionsschutz gegen Oberbodenabtrag, bessere Bodendurchlüftung und Wasseraufnahme durch die Durchwurzelung, Nebenerträge durch z.B. Nüsse, Beeren usw.
  - Bestand an Altbäumen ist außerdem besonders wertvoll und kann nicht gleichwertig durch Neupflanzungen ersetzt werden (durch Baumhöhlen, teils verrottetes Holz und bereits tiefe stabilisierende Wurzeln tragen alte bestehende Bäume eine höhere Rolle in Ökosystemen als junge Neupflanzungen)



Abbildung 48: bestehender Baum in Rastefeld inklusive Baumhöhle (eigene Aufnahme 2023)

- Aufwertung landwirtschaftlich genutzter Flächen
  - Vor allem traditionell bewirtschaftete Grünlandwirtschaft erhält zahlreiche einzigartige Lebensräume (hohe Biodiversität durch extensive Bewirtschaftung)
  - Vermeidung von Bodenerosion durch ganzjährige Bodenbedeckung
  - Erhalt traditioneller Kulturlandschaften und Heckenstrukturen → Förderung des naturnahen Landschaftsbildes und des kulturellen sowie touristischen Wertes
  - Sicherung der Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleinsäuger



Abbildung 49: Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*) im Grünland innerhalb der Gemeinde (eigene Aufnahme 2022)



- Geschlossene Waldflächen erhalten
  - Regelmäßige Pflege und Aufforstung
  - Nachhaltige Ressourcenentnahme
  - Regulierung von Freizeitaktivitäten
  - Schutz vor Schädlingen oder Krankheiten (insbesondere keine weiteren Fichtenmonokulturen zum Schutz vom Borkenkäfer)
- Waldränder bewahren als klimatische Ausgleichsräume, Lebensräume und kulturprägende Strukturelemente
  - Schonende Pflege und Nutzung außerhalb der Brut- und Setzzeiten
  - Teilweise natürliche Sukzession zulassen (ohne umliegende Flächen verbuschen/verwalden zu lassen)
  - Ggf. Pufferzone zur Freihaltung von Bebauung oder intensiven land- und forstwirtschaftlichen Eingriffen definieren
  - Umweltbildung und Öffentlichkeitsarbeit zur Bedeutung für Biodiversität und Klima
- Seeufer als wertvolle Lebensräume sichern
  - Flächen entlang von Seeufern Freihalten von Bebauung oder intensiven Eingriffen oder Einflüssen (z.B. durch Land-/Forstwirtschaft oder Pestizide, Abwasser usw.)
  - Hydrobiologische Maßnahmen zum Erhalt und zur Wiederherstellung von natürlichen Wasserläufen und deren Ökosystemen, gleichzeitig auch zum biologischen Hochwasserschutz



Abbildung 50: Uferzone in der Gemeinde Rastenfeld (eigene Aufnahme 2016)

#### **Strategische Zielsetzungen auf übergemeindlicher Ebene:**

- Ausbau von Freizeitwegen
  - Bestehende und neue Wanderwege erweitern



- Bestehende und neue Rad- und Mountainbikerouten erweitern
- Ausstattungen wie Sitzgelegenheiten bieten
- Aussichtspunkte und natürliche Gegebenheiten beachten
- Themenwege zur Umweltbildung erstellen
- Kooperationen mit Vereinen, Schulen, Kindergärten, Citizen Science Projekten
  - Zusammengehörigkeitsgefühl stärken
  - Größere Projekte umsetzen
  - Gemeinsame Veranstaltungen, Konzepte usw. umsetzen
- Lebensraumverbindungen weiterführen und mit überregionalen Wildtierkorridoren verbinden
  - Bereits definierte Wildtierkorridore beachten und mit bestehende Landschaftselemente besser verbinden
  - Ruhezone, geschützte Flächen usw. einhalten und bei Umgestaltungen berücksichtigen
  - Wildquerungen schaffen, vor allem bei stark befahrenen Straßen
- Sicherstellung von Schutzgebieten
  - Schutz- und Pflegemaßnahmen in lokalen Schutzzonen durchführen
  - Umweltbildung fördern und Wertschätzung erhöhen

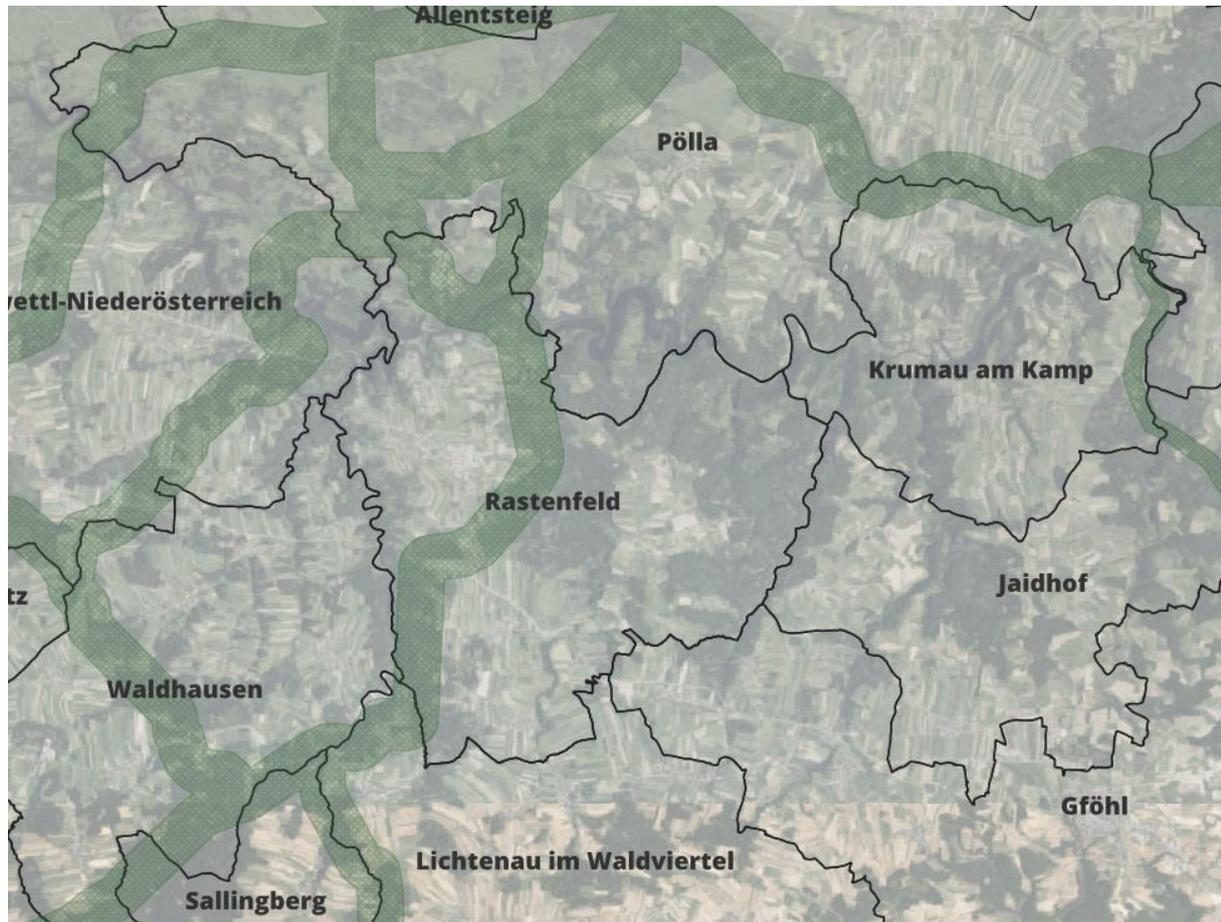


Abbildung 51: Ausschnitt der überregionalen Wildtierkorridore (Umweltbundesamt 2022)

## 4.5 Energie- und Klimakonzept

Für den Themenbereich Energie und Klima wurde ein Energie- und Klimakonzept erstellt, welches aufbauend auf der Analyse und den Zielsetzungen planerische und textliche Festlegungen beinhaltet.

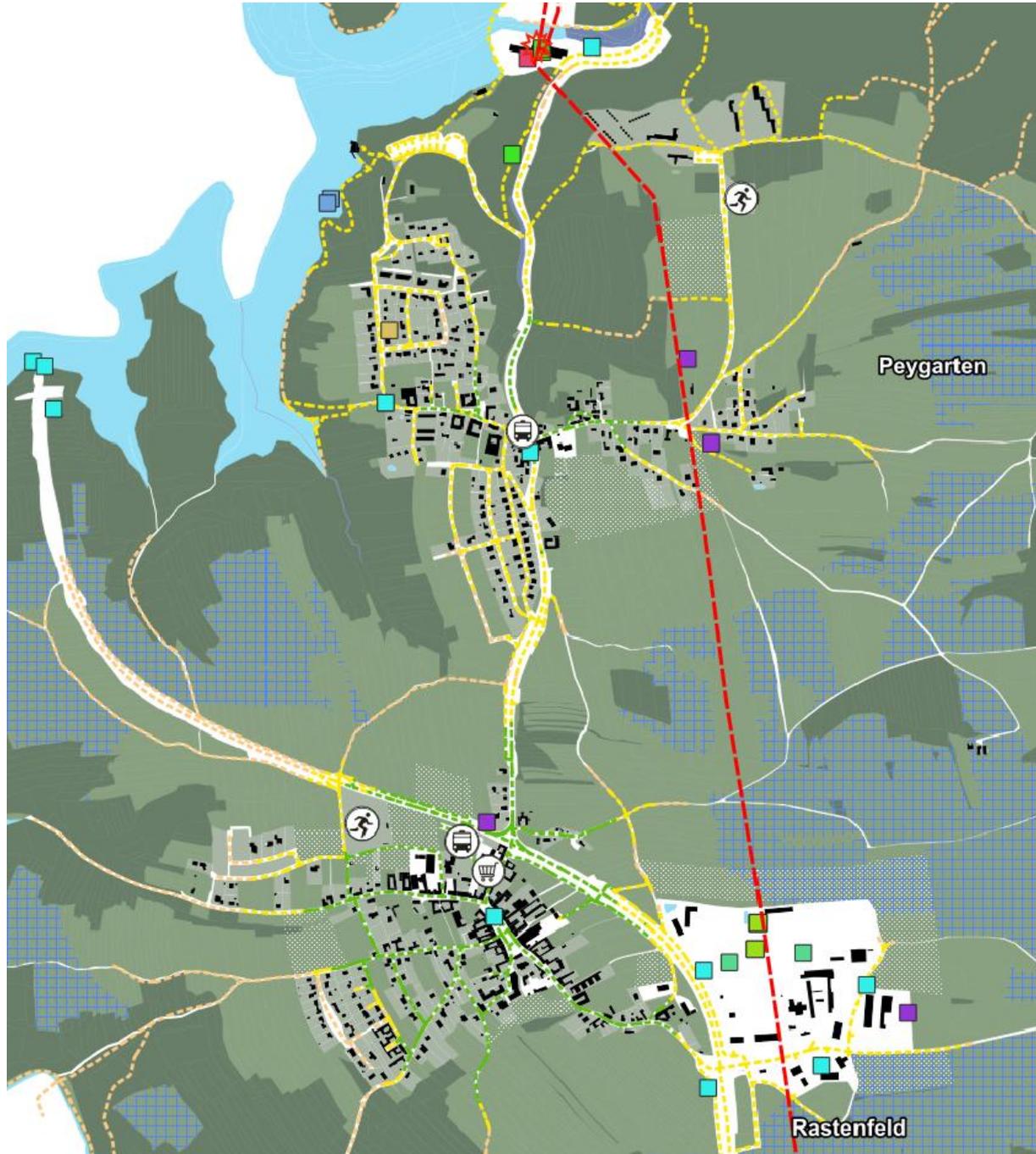


Abbildung 52: Ausschnitt aus dem Energie- und Klimakonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)



### 4.5.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

Nachfolgend werden die Planungsfestlegungen im Entwicklungskonzept erläutert; dem vorweg steht eine Darlegung der Ergebnisse der SWOT-Analyse und der daraus abgeleiteten, allgemeinen Zielsetzungen.

S   Stärken	W   Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinteilige und vielfältige Landschaftsräume</li> <li>• Hohe Luftqualität</li> <li>• Abschnitt mit keiner bzw. geringer Emissionsbelastung</li> <li>• Geringer Versiegelungsgrad</li> <li>• Hoher Anteil an Wasserfläche</li> <li>• Hoher Anteil an Waldfläche</li> <li>• Hoher Anteil an Biobetrieben (21% österreichweit vs. 25% Rastefeld)</li> <li>• Vielfältiges und einzigartiges Landschaftsbild geprägt durch Grünflächen und Gewässer wie den Kamp und Stausee Ottenstein</li> <li>• Eingliederung der Siedlungsräume mit der Landschaft</li> <li>• Freizeit- und Tourismusangebot</li> <li>• Gute Siedlungsdurchgrünung</li> <li>• Geschützte Gebiete (Flora-Fauna-Habitat, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet)</li> <li>• Kamp hat teilweise naturnah verlaufende bzw. nur wenig regulierte Abschnitte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturräumliche Gefahren in KG Zierings und Peygarten</li> <li>• Geringe Bodenwertigkeit im Grün- und Ackerland</li> <li>• Hoher Fichtenanteil → Gefahr auf Borkenkörperbefall</li> <li>• Abschnitte mit hoher Emissionsbelastung</li> <li>• Durch fehlende ökologische Verbindungen entstehen starke Wanderbarrieren</li> <li>• Konzentrierter Tourismus vor allem in der Sommersaison an Gewässern</li> <li>• Anthropogener Einfluss zu touristischen Zwecken ohne Rücksicht auf Biodiversität</li> </ul>
O   Chancen	T   Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Landesvergleich kühles Klima → Benefit für Landwirtschaft und Wohnbevölkerung</li> <li>• PV-Flächen auf Freiflächen</li> <li>• Weitgehend günstige Bewirtschaftungsvoraussetzungen für die Landwirtschaft</li> <li>• Forst-Wald-Holz-Wirtschaft</li> <li>• Schutzwertvoller Flächen</li> <li>• Sanften und nachhaltigen Tourismus fördern</li> <li>• Naturnahe Gegebenheiten schützen und entwickeln</li> <li>• Maßnahmen um dem fortschreitenden Klimawandel entgegen zu wirken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trendsportarten gemeinsam mit traditionell ausgeübten Wassersportarten führen zu Konfliktpotentialen – beanspruchen Naturraum für sich</li> <li>• Biodiversitätsverlust</li> <li>• Verunreinigung der Umwelt und Gewässer</li> <li>• Klimawandel – Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft</li> <li>• Artensterben</li> <li>• Natura 2000 Gebiet schränke anderweitige Nutzungen ein</li> </ul>

In der Stammverordnung des ÖEKs werden den Themenbereich Energie- und Klimakonzept betreffend zusammenfassend folgende Ziele definiert:



## 1. Förderung erneuerbarer Energien

- Schaffung örtlicher Rahmenbedingungen zur Errichtung erneuerbarer Energieträger auf geeigneten Flächen.
- Nutzung erneuerbarer Energien zur Reduktion von Treibhausgasen.
- Unterstützung innovativer Energiekonzepte, um die Gemeinde energieautark und klimaneutral zu gestalten.

## 2. Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturplanung

- Förderung energieeffizienter Bauweisen zur Reduktion des Energieverbrauchs.
- Begrünung von Siedlungsflächen und Schaffung kühlender Freiräume zur Anpassung an den Klimawandel.

## 3. Schutz und Erhalt natürlicher Ressourcen

- Erhalt natürlicher Wasserläufe und Feuchtgebiete zur Sicherung des Wasserhaushalts.
- Förderung dezentraler Regenwassermanagementsysteme zur Anpassung an Extremwetterereignisse.
- Schutz von Schutzgebieten, Biotopen und wertvollen Landschaftselementen zur Förderung der Artenvielfalt.
- Renaturierung und Vernetzung ökologischer Ausgleichsflächen zur Sicherstellung der Biodiversität.

## 4. Anpassung an den Klimawandel

- Förderung von Wasserrückhaltmaßnahmen zur Reduktion klimabedingter Risiken.
- Erhaltung und Entwicklung von Waldflächen als klimatische Ausgleichsräume.
- Verhinderung unkontrollierter Verwaldung und Schutz landwirtschaftlich wertvoller Flächen.

## 5. Nachhaltige Mobilität und Energieversorgung

- Förderung nachhaltiger Mobilitätsangebote zur Reduktion von Emissionen.
- Integration erneuerbarer Energien in die Verkehrsplanung zur Förderung klimafreundlicher Transportmittel.

## 6. Bewusstseinsbildung und interkommunale Zusammenarbeit

- Bildungs- und Informationsangebote zur Sensibilisierung für Klima- und Naturschutz.
- Regionale Zusammenarbeit zur effizienten Ressourcennutzung und Problemlösung.

### 4.5.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

Aufbauend auf der SWOT-Analyse werden folglich Maßnahmen definiert, die der Erreichung der Ziele dienen:

Maßnahmen im Überblick:

- Erhalt der Kulturlandschaft mit Wäldern, Flurgehölzen und Frischluftschneisen
- Revitalisierung der Wälder:
  - Walderhaltung
  - Naturnahe Aufforstung, Laubholzbeimischung
  - Ökologische Waldrandgestaltung



- Förderung ökologischer Landwirtschaften
- Stärkung der lokalen Ver- und Entsorgungssysteme, u.a. durch Energiegemeinschaft Rastenfeld
- Behutsame Siedlungsentwicklung mit Fokus auf:
  - Mobilisierung von Baulandreserven und Leerständen
  - Möglichst geringe Versiegelung zum Schutz des Bodens und zur Vorbeugung zunehmender Oberflächentemperaturen), Entsiegelung
  - Umweltgerechte Weiterentwicklung des Erholungsgebietes an den Kampseen
  - Stärkung der Vor-Ort-Einrichtungen
  - Effizientere Auslastung bestehender Infrastrukturen durch Bevölkerungszunahme
- Offen für innovative Mobilitätssysteme (umweltfreundliche Verkehrsmittel und Demand-Dienste, Ausbau Radwege, etc.)

Die Maßnahmen bauen wie folgt auf der SWOT-Analyse auf:

SWOT	Maßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärken nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die kleinteiligen und vielfältigen Landschaftsräume werden durch den Erhalt der Kulturlandschaft mit Wäldern, Flurgehölzen und Frischluftschneisen nachhaltig geschützt.</li> <li>• Die hohe Luftqualität und geringe Emissionsbelastung bleiben durch die Förderung ökologischer Landwirtschaften und den Ausbau nachhaltiger Mobilitätssysteme erhalten.</li> <li>• Der hohe Anteil an geschützten Gebieten und naturnahen Gewässern wird durch eine umweltgerechte Weiterentwicklung des Erholungsgebiets an den Kampseen gestärkt.</li> <li>• Die gute Siedlungsdurchgrünung wird durch eine behutsame Siedlungsentwicklung mit Fokus auf geringe Versiegelung und Entsiegelung weiter optimiert.</li> <li>• Die Stärkung der lokalen Ver- und Entsorgungssysteme durch die Energiegemeinschaft Rastenfeld unterstützt die nachhaltige Nutzung vorhandener Ressourcen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwächen ausgleichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geringe Bodenwertigkeit im Grün- und Ackerland wird durch die Förderung ökologischer Landwirtschaften ausgeglichen, um eine nachhaltige Nutzung der Flächen zu gewährleisten.</li> <li>• Der hohe Fichtenanteil und das Risiko von Borkenkäferbefall werden durch naturnahe Aufforstung, Laubholzbeimischung und eine nachhaltige Waldbewirtschaftung minimiert.</li> <li>• Die fehlenden ökologischen Verbindungen, die starke Wanderbarrieren erzeugen, werden durch die ökologische Waldrandgestaltung und eine naturnahe Landschaftsvernetzung verbessert.</li> <li>• Die Emissionsbelastung in bestimmten Abschnitten kann durch die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und den Ausbau umweltfreundlicher Mobilitätsangebote verringert werden.</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chancen nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Eignung für PV-Flächen auf Freiflächen kann durch eine nachhaltige Flächennutzung in Kombination mit Naturschutzaspekten gezielt umgesetzt werden.</li> <li>• Der sanfte und nachhaltige Tourismus wird durch die umweltgerechte Weiterentwicklung des Erholungsgebiets an den Kampseen gestärkt.</li> <li>• Schutzwertvolle Flächen werden durch die Revitalisierung der Wälder und ökologische Waldrandgestaltung gesichert.</li> <li>• Die Forst-Wald-Holz-Wirtschaft wird durch eine gezielte Walderhaltung und nachhaltige Bewirtschaftungsmodelle gestärkt.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risiken entgegenwirken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biodiversitätsverlust und Artensterben werden durch naturnahe Aufforstung, ökologische Waldrandgestaltung und den Erhalt der Kulturlandschaft reduziert.</li> <li>• Verunreinigung der Umwelt und Gewässer wird durch eine gezielte Stärkung nachhaltiger Landwirtschafts- und Entsorgungssysteme minimiert.</li> <li>• Die Auswirkungen des Klimawandels auf Land- und Forstwirtschaft werden durch angepasste Bewirtschaftungsmethoden und klimaresistente Aufforstung abgeschwächt.</li> <li>• Natura 2000-Gebiete, die andere Nutzungen einschränken, werden durch eine gezielte, umweltfreundliche Planung in Einklang mit Naturschutzrichtlinien bestmöglich genutzt.</li> </ul>

Betreffend Klimaerwärmung wird folgendes festgehalten:

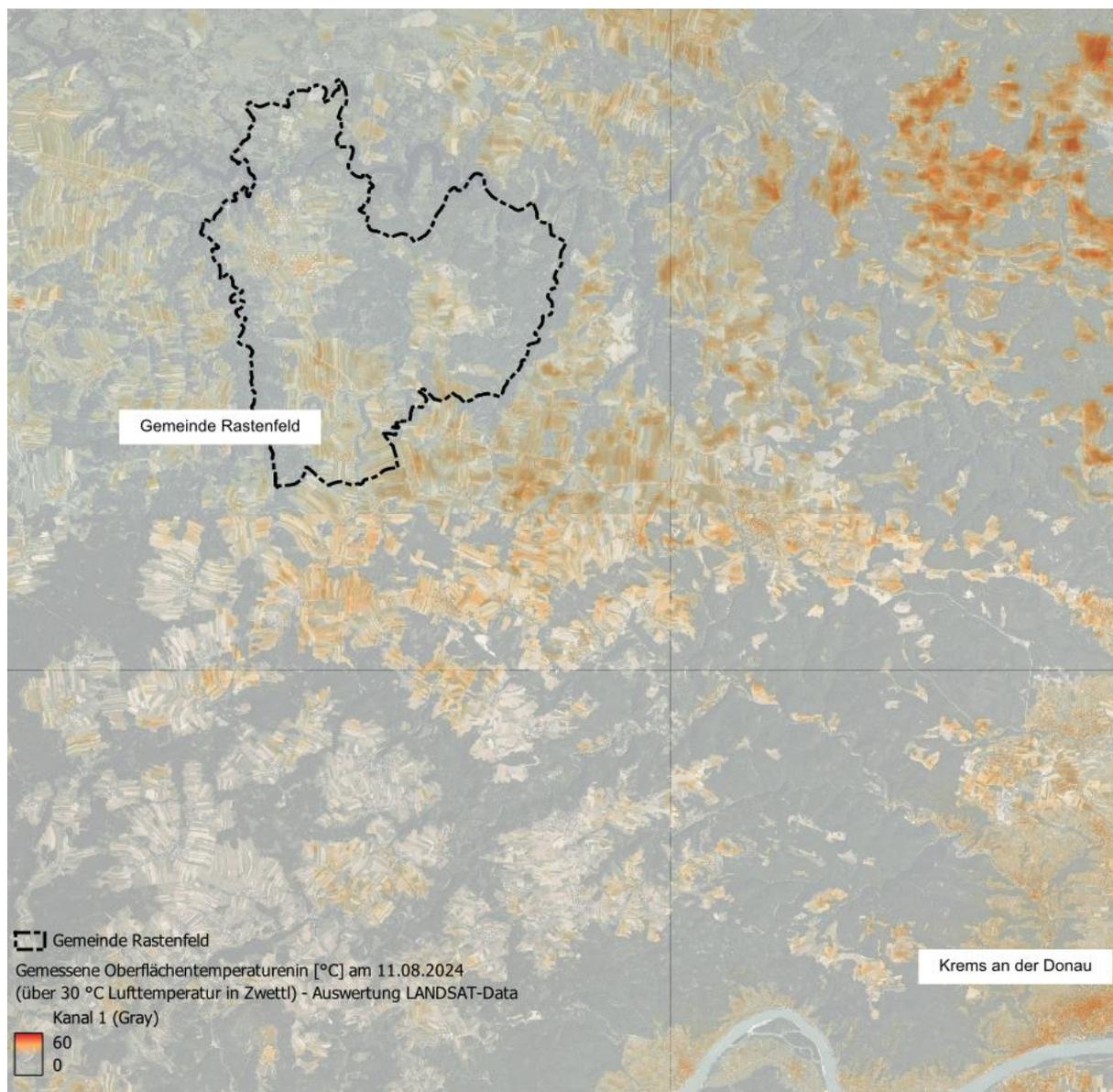


Abbildung 53: Ergänzende Analyse der Zunahme der Oberflächentemperaturen (eigene Darstellung 2025)



## 5 Zusammenfassung

Die Gemeinde strebt mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept die Erhöhung der Einwohnerzahl und damit verbunden die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität der Gemeindebevölkerung an. Des Weiteren sind das gewerbebetriebliche und touristische Fortkommen der Gemeinde für sich selbst und für die Kleinregion von hoher Wichtigkeit. Bei den Entwicklungschancen steht der Mensch, die Rastfelder Bevölkerung und deren Wohlbefinden im Vordergrund. In den festgelegten Zielsetzungen sollen Grundsatzüberlegungen für eine fachbereichsintegrierte Gemeindestrategie abgeleitet werden. Der Erhalt bzw. die Herstellung des örtlichen Gleichgewichts in gesellschaftlicher, ökonomischer und ökologischer Hinsicht liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung steht das langfristige Gemeinwohl über kurzfristigen Einzelinteressen. In der Zusammenschau unterschiedlicher Themen- und Teilbereiche erfolgt die Interessensabwägung im Sinne des Gemeinwohls.

Die Ziele, Maßnahmen und Festlegungen geben Basis für

- die Erhaltung der kulturhistorischen Orts- und Landschaftsstrukturen
- Schaffung klarer Ortsfunktionen und zentrale Ausrichtungen
- Reduktion des Bodenverbrauchs und der -versiegelung
- Die Förderung der intensiven ländlich baulichen Nutzungsdurchmischung der Ortsräume
- Nutzung und Erhaltung der vorhandenen Infrastrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaften und Gewerbebetriebe
- Ausformung eines kleinregionalen Betriebsraumes
- Sicherstellung einer ortsverträglichen Tourismusentwicklung und wechselseitige Akzeptanz der Nutzer
- Sicherung und Erhalt gegebener Landschaftsstrukturen und Grünräume
- Sicherung von Durchlüftungsschneisen zur Schaffung und Erhaltung eines ausgeglichenen Mikroklimas
- Sicherung der Gewässer und Uferlebensräume
- Berücksichtigung Überflutungsbereiche sowie anderer naturräumlich gefährdete Bereiche
- Flächensicherung für kompakte landwirtschaftliche Produktivität

Vielfalt an sich wird gerade in der Maßnahmenplanung (Flächenwidmungsplan) als Bereicherung gesehen.

Primär wird ein qualitätsvolles Wachstum in den infrastrukturell gut versorgten Siedlungsräumen -Rastfeld und Peygarten- angestrebt. Innenentwicklungen, Ortsteilerneuerungen und Nachverdichtungen in den bebauten Gebieten werden unter Berücksichtigung des Umgebungsbereiches unterstützt. Bevölkerungszuwachs und Erhalt bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung des vielfältigen Wirtschaftsstandortes sichern ein qualitätsvolles und leistungsfähiges Infrastrukturangebot für alle Bevölkerungsgruppen: hier geborene, hier schon lebende und künftige neue Bürger. Landschaftsverträgliche touristische Einrichtungen sollen auch zukünftig den Tourismusstandort wirtschaftlich und ideell stärken. Investitionen in naturnahe Tourismuseinrichtungen bereichern den Lebensraum der Bevölkerung ebenso und



stärken das Freizeitangebot in der Gemeinde. Der Abstimmungsprozess zwischen Kulturlandschaftsnutzung und -erhaltung ist sensibler Bestandteil der aktiven Maßnahmenumsetzung.

Das Entwicklungskonzept soll in seiner Gesamtheit Kontinuität in der langfristigen Planung schaffen und rasches sowie flexibles und vor allem zeitgemäßes Agieren in der Maßnahmendetailplanung und –umsetzung ermöglichen. Die grundsätzlich vereinbarten Zielrichtungen geben den langfristigen Planungshorizont vor, lassen aber Entscheidungsoptionen für aktuelle Entwicklungen offen.

Die Machbarkeit und Umsetzung aller inhaltlichen Grundsätze und Schwerpunkte ist abhängig von überschaubaren (Sub-)Zielen und Maßnahmen, die in periodisch gestaffelten Zeitabschnitten realisiert werden können.

Der planliche Teil und textliche Teil der Ziele und Konzepte sind nicht voneinander zu trennen und als inhaltliche Einheit zu betrachten.

Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan werden bedarfsgerecht aufeinander abgestimmt.



## 6 Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Variantenprüfung und Detailfestlegung des Flächenwidmungsplans auf dessen mögliche Umwelterheblichkeit zusammen. Es wird festgehalten, dass die geplanten Änderungen unter Mitbetrachtung in der möglichen Maßnahmenplanung vorgesehenen rechtlichen Voraussetzungen, im Wesentlichen ohne erhebliche negative bzw. mit in Summe geringfügigen Umweltauswirkungen umgesetzt werden können.

Die Änderungsinhalte verursachen an sich keine erheblichen, maximal im Detail geringfügige Umweltauswirkungen. Auch in Zusammenschau der Maßnahmen können keine Auswirkungen abgeleitet werden, wodurch die geplante Widmung als NICHT umweltverträglich zu bezeichnen ist.

Im Konzept werden alle Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung zur Gänze inhaltlich übernommen. Diese stellen verpflichtend vorgesehenen Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen dar, die im konkreten Widmungsverfahren bei Umsetzung der Planungsmaßnahme berücksichtigt werden müssen.

- Die Einhaltung der im Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind ausdrücklich als Widmungsvoraussetzung angeführt. Aus diesem Grund sind keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.
- Die symbolische Darstellung der Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen wird in der Verordnungskarte „Örtliches Entwicklungskonzept“ mitaufgenommen. Des Weiteren sind diese auch tabellarisch mit einer Kurzbeschreibung im Legendenteil der Verordnungskarte zu finden.
- Vor jeder Neuwidmung ist das für das geplante Vorhaben geeignete Nutzungspotential aus den unbebauten gewidmeten Flächen zu aktualisieren und zu bewerten.

Bereich	Maßnahmen
<b>RA 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallende Hangwässer sind mittels geeigneter Maßnahmen (Fassung der Oberflächenwässer in Mulde) geordnet abzuleiten bzw. in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen.</li> <li>• Die parallel zur B37 geführte Entwässerungsmulde ist zu erhalten bzw. sind Ersatzmaßnahmen (z.B. Verrohrung) bei erforderlichen Überfahrten in Betracht zu ziehen.</li> </ul>
<b>RA 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die bestehenden Anlagen sind im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen. Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>RA 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Lärmschutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>RA 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Lärmschutzmaßnahmen</li> </ul>
<b>RA 5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die bestehenden Anlagen (Mulden, Regenwasserkanäle) sind im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.</li> </ul>
<b>RA 7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Maßnahmen zum Schutz des Ortbildes</li> <li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Entwässerungsmaßnahmen und Konzeption des Wohnbaulandes sind unter Bedachtnahme der offenen Gerinne sowie des in der Natur augenscheinlich vorhandenen Teiches festzulegen. Besonderes Augenmerk ist auf die Ableitung und Retention der Oberflächenwässer der zusätzlich</li> </ul>



	versiegelten Flächen zu legen (schadlose Ableitung der Oberflächenwässer über Gräben Richtung Vorflut ist sicherzustellen).
<b>RA 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hinsichtlich Bodenfeuchte sind geeignete Maßnahmen zu setzen. Eventuell erforderliche Drainagen sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Wesentlich ist die Betrachtung der zusätzlich versiegelten Flächen und die Ableitung derer Oberflächenwässer. Jedenfalls sind Retentionsmaßnahmen und Flächen hierfür zu konzipieren.</li> </ul>
<b>RA 9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eventuell erforderliche Drainagen sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Die schadlose Ableitung der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen ist sicherzustellen. Erforderlichenfalls sind Retentionsmaßnahmen festzulegen. Hierfür sind ausreichend große Flächen vorzusehen.</li> </ul>
<b>RA 10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die schadlose Ableitung der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen ist sicherzustellen. Erforderlichenfalls sind Retentionsmaßnahmen festzulegen. Hierfür sind ausreichend große Flächen vorzusehen.</li> <li>Verbreiterung der gewidmeten Straßenfläche im Kreuzungsbereich</li> </ul>
<b>PE 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels als Sichtschutz mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen</li> </ul>
<b>PE 2/1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen sind zu retendieren. Hierfür sind Flächen im erforderlichen Ausmaß vorzusehen. Die Ableitung von bestehenden Drainagen ist zu gewährleisten. Herzustellende Drainagen im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen</li> <li>Verlegung der Hochspannungsleitung in die Erde</li> </ul>
<b>PE 2/2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen sind zu retendieren. Hierfür sind Flächen im erforderlichen Ausmaß vorzusehen. Die Ableitung von bestehenden Drainagen ist zu gewährleisten. Herzustellende Drainagen im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke sind im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen</li> <li>Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels sowie einer Parkfläche als ökologische Ausgleichsfläche sowie Siedlungsabschluss</li> </ul>
<b>MA 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Herzustellende Drainagen sind im Bereich der umzuwidmenden Grundstücke im freien Gefälle abzuleiten. Der Untergrund im Zuge der Bauherstellung ist so herzustellen, dass die Standfestigkeit der Gebäude sichergestellt ist. Es sind vor Baubeginn Probeschürfe herzustellen, die Tragfähigkeit des Bodens ist zu prüfen und es sind eventuell erforderliche Maßnahmen wie zB. Drainagierungen oder Bodenauswechslungen vorzunehmen. Sollten Entwässerungsmaßnahmen erforderlich sein, so ist auf deren wasserrechtlichen Auswirkungen Bedacht zu nehmen.</li> </ul>



	(z.B. Beweissicherung von Nachbarbrunnen). Bei Herstellung von Unterkellerungen ist auf eine eventuell erforderliche Abdichtung zu achten. Bei Herstellung der Infrastruktur ist auf die entsprechende Herstellung der Rohrzonon (Dichtriegel) Bedacht zu nehmen.
<b>MA 4/2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrskonzeptes für Erschließung von L73</li></ul>
<b>SP 2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der parallel zur Gemeindestraße verlaufende Graben ist zu belassen bzw. sind geeignete Ersatzmaßnahmen (z. B. Verrohrung) zu setzen</li></ul>

Es sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.



## 7 Kosten der Änderung

Die strategischen Festlegungen verursachen der Gemeinde unmittelbar keine Kosten.

Rastendorf, 2025-03-22

**Für die  
Marktgemeinde Rastendorf**

Bgm. Gerhard Wandler  
Rastendorf 30  
3532 Rastendorf  
(für die ErstellerIn)

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12  
T: +43 (0)699 19228413  
E: office@kommunaldialog.at  
H: www.kommunaldialog.at  
(für die fachliche Ausarbeitung)