



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 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.
- (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 Rastenberg 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) Rastenberg 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 m² 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 Rastenberg 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, Mottingeramt und Zierings)
 - o Diese sollen in der bestehenden Größe und betrieblichen sowie wohnbaulichen Ausprägung ohne Widmungserweiterungen 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
Rastenberg	<p>Hauptort Zentrumsfunktion mit primärem Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft-Betriebe, gesellschaftliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Tourismus</p>	<p>Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) in angemessener Verdichtung entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungachsen</p> <p>Stärkung der Wohnfunktion und den damit verbundenen Funktionen</p> <p>Entwicklungspotential für örtliche wohn- und tourismusverträgliche Betriebe</p> <p>Entwicklungspotential für betriebliche Schwerpunkträume auf örtlicher und regionaler Ebene</p> <p>Entwicklungspotential für zentrale Einrichtungen zur Daseinsgrundvorsorge</p> <p>Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen in</p>



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



RA 2	<ul style="list-style-type: none"> Die bestehenden Anlagen sind im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen. Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
RA 3	<ul style="list-style-type: none"> Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Lärmschutzmaßnahmen
RA 4	<ul style="list-style-type: none"> Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Lärmschutzmaßnahmen
RA 5	<ul style="list-style-type: none"> Anfallende Hangwässer sind in den Einzugsflächen der Entwässerungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die bestehenden Anlagen (Mulden, Regenwasserkanäle) sind im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen.
RA 7	<ul style="list-style-type: none"> Erlassung eines Teilbebauungsplanes mit Maßnahmen zum Schutz des Ortbildes 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).
RA 8	<ul style="list-style-type: none"> 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
RA 9	<ul style="list-style-type: none"> 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.
RA 10	<ul style="list-style-type: none"> Die schadlose Ableitung der Oberflächenwässer der zusätzlich versiegelten Flächen ist sicherzustellen. Erforderlichenfalls sind Retentionsmaßnahmen festzulegen. Hierfür sind ausreichend große Flächen vorzusehen. Verbreiterung der gewidmeten Straßenfläche im Kreuzungsbereich
PE 1	<ul style="list-style-type: none"> Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels als Sichtschutz mit hohen, standortentsprechenden Gehölzen
PE 2/1	<ul style="list-style-type: none"> 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 Verlegung der Hochspannungsleitung in die Erde
PE 2/2	<ul style="list-style-type: none"> 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



	<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"> • Festlegung und Errichtung eines Grüngürtels sowie einer Parkfläche als ökologische Ausgleichsfläche sowie Siedlungsabschluss
MA 4	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
MA 4/2	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Verkehrskonzeptes für Erschließung von L73
SP 2	<ul style="list-style-type: none"> • 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

(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.