Gemeinde Viehdorf
Dorfplatz 1 | 3322 Viehdorf
(07472) 641 14
gemeinde@viehdorf.gv.at
www.viehdorf.gv.at

GZ 25 015E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2003

Generelle Überarbeitung

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Erläuterungsbericht – ENTWURF

kommunal dialog	**Unterzeichner**	Margit Aufhauser-Pinz
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-28T08:50:55+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Gf (in) der Kommunaldialog Raumplanung GmbH	

Viehdorf, Oktober 2026

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter *http://www.kommunaldialog.at* zum Download bereit

Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Gemeinde Viehdorf
Dorfplatz 1
A-3322 Viehdorf, Bezirk Amstetten
T: +43 7472 64114 - 0
E: gemeinde@viehdorf.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E. office@kommunaldialog.at

Inhalt

1 Übersicht ... 3
1.1 Vorwort und gesetzliche Rahmenbedingungen ... 3
1.2 Methodisches Vorgehen ... 4
1.3 Strategische Umweltprüfung ... 6
2 Verordnung ... 7
3 Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept ... 13
3.1 Konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen ... 13
3.2 Leitbild ... 17
3.2.1 Planungsziele ... 17
4 Örtliches Entwicklungskonzept ... 21
4.1 Siedlungskonzept ... 22
4.1.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzung ... 23
4.1.1 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele ... 26
4.1.1.1 Viehdorf ... 26
4.1.1.2 VI 1 – WBL ... 28
4.1.1.3 VI 2 – WBL ... 32
4.1.1.4 VI 3 – WBL ... 34
4.1.1.5 VI 4 – Gspo, WBL ... 37
4.1.1.6 Seisenegg ... 40
4.1.1.7 SE 1 – WBL ... 42
4.1.1.8 SE 2 – WBL ... 45
4.1.1.9 SE 3 – WBL ... 47
4.1.1.10 Hainstetten ... 50
4.1.1.11 HA 1 – WBL ... 50
4.1.1.12 HA 3 – WBL ... 53
4.1.1.13 HA 4 – WBL ... 55
4.1.1.14 Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft ... 57
4.1.2 Zusammenfassung ... 59
4.2 Betriebsstättenkonzept ... 60
4.2.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen ... 61
4.2.1 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele ... 62
4.2.1.1 VI 5 – BB ... 63
4.2.1.2 VI 6 – BB ... 64
4.2.1.3 VI 8 – BB ... 66

4.2.1.4 Tw. Umstrukturierung auf Bauland-Agrargebiet 68
4.2.1.5 Erhaltung und ggf. Umnutzung des Klosterareals 69
4.2.1.6 Erhaltung und ggf. Umnutzung des Schlossareals 71
4.2.2 Zusammenfassung 72
4.3 Landschaftskonzept 73
4.3.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen 75
4.3.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele 76
4.3.2.1 Strategie und Interventionen im Zusammenhang von Frei- und Grün-flächen und (Nah-)Erholungselementen in der Landschaft 76
4.3.2.2 Strategie und Interventionen im Zusammenhang mit Klimawandelanpassung ... 77
4.3.2.3 Strategie und Intervention zur Förderung der Biodiversität inkl. ökologischer Netzwerke 79
4.3.2.4 Strategie und Intervention land- und forstwirtschaftlicher Produktionsflächen bzw. Kulturlandschaften die das Gemeindegebiet prägen 81
4.3.3 Zusammenfassung 81
4.4 Energie- und Klimakonzept 82
4.4.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen 82
4.4.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele 84
4.4.3 Zusammenfassung 85
4.5 Infrastruktur- und Verkehrskonzept 87
4.5.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen 88
4.5.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele 89
4.5.2.1 VI 4 – WBL, Gspo 89
4.5.2.2 Prüfen der Entschärfung von verkehrsübergreifenden Problemstellen 91
4.5.2.3 Aufwertung und Schaffung öffentlicher Grünraum 91
4.5.3 Zusammenfassung 93
5 Zusammenfassung 94
6 Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts 97
7 Kosten der Änderung 99

Genderhinweis:

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Allgemeine Bezeichnungen, welche sich auf natürliche Personen beziehen, gelten für alle Geschlechter gleichermaßen. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen wird die jeweils zutreffende geschlechtsspezifische Form verwendet.

1 Übersicht

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem **Jahr 2003** und wurde bisher **8-mal** geändert.

Mit dieser vorliegenden Änderung wird die Ausarbeitung und Erlassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt.

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 sich 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 Gemeindebürger*innen die bestmögliche Lebensqualität bereitzustellen.

Das örtliche Entwicklungskonzept (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 Örtlichen Entwicklungskonzeptes 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 Verordnungsverfahren für Maßnahmen, die in die Gesamtentwicklung der Gemeinde gut eingebettet sind und deren mögliche Auswirkungen sorgfältig untersucht wurden.

Das örtliche Entwicklungskonzept (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 Örtlichen Entwicklungskonzepts (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 Verordnungsverfahrens 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 eine 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 **Viehdorf** stammt aus dem Jahr **2003**. Bisher gab es ein Örtliches Entwicklungskonzept, welches 2004 rechtskräftig wurde. Es ist 22 Jahre alt und wird generell überarbeitet.

Da die Erlassung/Änderung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes einer Strategischen Umweltprüfung zu unterziehen ist, ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Die Gemeinde hat im **Mai 2026** der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die Urfassung des Örtlichen Entwicklungskonzepts vorgelegt.

Die Umweltbehörde teilte in ihrem Schreiben vom **30. Juni 2026 (RU1-R-651/031-2026)** der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als nachvollziehbar bezeichnet werden können; diese Entscheidung basiert auf folgenden Stellungnahmen

- Sachverständiger für Raumordnung (Gutachten vom **29. Juni 2026, BD4-OR-651/001-2026**) – Hinweis auf erforderlichen Bezug zum bestehenden Entwicklungskonzept und Berücksichtigung von Entwicklungsmaßnahmen der Innenentwicklung
- Sachverständige für Naturschutz (Gutachten vom **09. Juni 2026, ABB-LEÖK-113/0458**)

Die entsprechenden Stellungnahmen sind im Dokumententeil „Anhang“ abgelegt und gelten als Bestandteil des gesamten Verfahrensprozesses.

2 Verordnung

Gemeinde Viehdorf

Geplante V E R O R D N U N G

Örtliche Raumordnungsprogramm 2003 - Örtliches Entwicklungskonzept 2026

9. Änderung

§ 1 EINLEITUNG

(1) Gemäß den § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 LGBl 8000 wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Viehdorf im gesamten Gemeindegebiet abgeändert und das Örtliche Entwicklungskonzept neu erlassen.
(2) Diese Verordnung regelt die Aufgaben, Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumordnung in der Gemeinde Viehdorf gemäß den Bestimmungen des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG).
(3) Die Ziele der örtlichen Raumplanung werden durch das Entwicklungskonzept festgelegt. Es stellt das Leitbild für die langfristige Entwicklung der Gemeinde Viehdorf dar.
(4) Es ersetzt inhaltlich das Örtliche Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung 2004, wobei überholte Bestimmungen aufgehoben und fortgeltende Bestimmungen aktualisiert werden. Das Örtliche Entwicklungskonzept wird so festgelegt, wie es in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, GZ 25015 EKE, verfassten Plan auf einem Planblatt dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht dokumentiert ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 2 LEITZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

Die örtliche Raumordnung der Gemeinde Viehdorf verfolgt folgende übergeordnete Leitziele:

(1) Entwicklung zu einem qualitätsvollen Landwohnstandort, durch bedarfsgerechte, maßvolle und klimawandelangepasste Siedlungsentwicklung.

(2) Stärkung Viehdorfs als Betriebsstättenstandort, insbesondere für bestehende ortsansässige und umweltverträgliche gewerbliche Betriebe, unter Berücksichtigung der arbeitsmarktnahen Lage zur Stadt Amstetten.

(3) Erhalt und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft, einschließlich Streusiedlungen, kleinteiliger Landschaftselemente, Lebensraumvernetzung und regionaltypischer Grünräume.

(4) Absicherung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen als wesentliche Grundlage für Ernährungssicherheit, Biodiversität und das charakteristische Landschaftsbild des Mostviertels.

(5) Förderung klimafreundlicher Mobilität, nachhaltiger Energieversorgung und hoher Umweltqualität, unter besonderer Berücksichtigung der Lage an der Autobahn A1 und den daraus resultierenden Emissionsbelastungen.

(6) Schaffung attraktiver Arbeits- und Wohnmöglichkeiten, um neue Einwohner anzuziehen

(7) Eine funktionsfähige Infrastruktur ist entscheidend, um eine Gemeinde lebenswert zu machen. Dies umfasst Straßen, Radwege, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Gesundheitseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen.

(8) Im mittel- bis langfristigen Zeitrahmen von 2026 bis 2041 wird ein geringes Wachstum im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, bedarfsgerechten Infrastrukturmaßnahmen und der gezielten Förderung von Zuzug und wirtschaftlicher Attraktivität angestrebt.
(9) Die Förderung eines starken Gemeinschaftsgefühls bewirkt, dass die Bindung der Bewohner an die Gemeinde gestärkt und das soziale Leben verbessert wird. Dies kann unter anderem durch ehrenamtliche Tätigkeiten sowie die Schaffung von Treffpunkten erreicht werden.
(10) Der Ortskern von Viehdorf soll durch sämtliche mögliche Maßnahmen, wie Innenentwicklung, Steigerung der Aufenthaltsqualität und Frequenz, Schaffung von Treffpunkten und gestalterische Maßnahmen gestärkt werden.
(11) Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für alle Generationen sind im Gemeindegebiet unter besonderer Berücksichtigung von Erreichbarkeit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität zu erweitern und zu modernisieren.
(12) Eine Vielfalt angepasster und leistbarer Wohnformen für alle Generationen ist im Gemeindegebiet sicherzustellen und bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung vorrangig zu berücksichtigen.
(13) Diversifizierung in der Wirtschaft wirkt einer Abhängigkeit von einem Wirtschaftszweig entgegen. Die Vielfalt und Kooperation in der örtlichen und regionalen Wirtschaft tragen zur Erhöhung der Stabilität von Kleinbetrieben und regionalen Arbeitsplätzen bei.
(14) Die regionale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden in der Region Donau-Ybbsfeld 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.
(15) Alternative und bedarfsorientierte Mobilitätsformen – insbesondere öffentlicher Verkehr, Mikro-ÖV-Angebote, Sharing-Systeme sowie Fuß- und Radverkehr – sind im Gemeindegebiet nachhaltig zu stärken und weiter auszubauen.
(16) 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.
(17) Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität ist, vor allem im Hauptort eine weitgehende Verkehrsberuhigung zu forcieren.
(18) Zur Stärkung der ökologischen Vernetzung sind wertvolle Grünlandbereiche und Biotope untereinander zu verbinden und langfristig zu sichern.
(19) Das typische Landschaftsbild des Mostviertels mit Streuobstwiesen und enger Verknüpftheit zwischen Siedlung und Landschaft soll erhalten bzw. wiederhergestellt werden.
(20) Der Ausbau erneuerbarer Energien soll forciert werden.

§ 3 ALLGEMEINE ZIELE DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

(1) Die Entwicklung und Bebauung der Siedlungen werden in erster Linie durch die Nach- und Umnutzung von leerstehenden Objekten und Reserveflächen, die Verdichtung und Umgestaltung bestehender Gebäudevolumina vorangetrieben. Sekundär werden Neuwidmungen durchgeführt.
(2) Im Hauptort Viehdorf liegt der Fokus auf der Konzentration von Wohn- und Gewerbegebieten zur Förderung der Siedlungsentwicklung und Sicherstellung der Grundversorgung. Hier wird eine Zunahme der Bevölkerungszahl angestrebt.
(3) Die Erhaltung der dezentralen Ortschaften und kleinsten Ortsstrukturen soll Wohn- und Lebensraum für die örtliche Bevölkerung sichern. Dies trägt dazu bei, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und die ehrenamtliche Tätigkeit zur Unterstützung der Gemeinschaft zu fördern. Hier ist zumindest eine gleichbleibende Bevölkerungszahl anzustreben.

(4) Für die Streulagenstandorte sollen Möglichkeiten für eine attraktive zeitgemäße Wohnraumnutzung sowie für eine innovative kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung geschaffen werden.
(5) Festlegungen zur Erhaltung von Hofstellen, Einzelstandorten, Weiler, Streulagen, u.a. in Siedlungsnähe sollen geprüft werden.
(6) In der Land- und Forstwirtschaft wird eine nachhaltige, vielfältige und langfristig gesicherte Betriebsstruktur angestrebt, um die Besiedelung und den Erhalt sowie die Pflege der Kulturlandschaft zu gewährleisten.
(7) Flächen für bestehende und neue Betriebe sollen vorausschauend geschaffen werden.
(8) Soziale Treffpunkte für Jung und Alt sind im Gemeindegebiet zu schaffen und zu stärken.
(9) Die bestehenden Wander- und Radwege sollen gepflegt, weiterentwickelt und durch gezielte Maßnahmen attraktiver gestaltet werden. Dazu zählen Beschilderungen, Rastplätze und Infotafeln mit Informationen zur Region und deren Geschichte.
(10) Das Radwegenetz soll ausgebaut werden und vor allem die Verbindung vom Hauptort zu den Katastralgemeinden verbessert werden.
(11) Die Entwicklung der Klein- und Mittelbetriebe soll ermöglicht werden, um in diesen möglichst neue zukunftsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen. Hierbei sollen vor allem die Branchen Verarbeitendes Gewerbe geachtet werden. Dafür eignen sich in Viehdorf Standorte in so genannten Streulagen, im bestehenden Betriebsgebiet in Viehdorf sowie in den jeweiligen Ortsbereichen.
(12) Es wird darauf geachtet, naturräumliche Gefährdungsbereiche freizuhalten.
(13) Kleinstrukturierte Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Feldgehölzen und feuchten Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen im Gemeindegebiet sind in ihrer umfassenden Artenvielfalt zu erhalten.
(14) Zur Klimaanpassung, Reduktion von Versiegelung und Aufwertung des Ortsbildes ist die Begrünung im öffentlichen Raum vorrangig zu fördern und bei Planungs- und Umgestaltungsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen.
(15) Förderung erneuerbarer Energieträger: Der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern oder intensiv genutzten versiegelten Flächen, im Umfeld hochrangiger Infrastruktur sowie Agrarstandorten wird unterstützt.
(16) Das Aufstellen von Batteriespeicheranlagen soll nicht ausgeschlossen werden, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung.

§ 4 MAßNAHMEN DER ÖRTLICHEN RAUMORDNUNG

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
(1) Viehdorf	Hauptort, Zentrumsfunktion mit Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft, öffentliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit	Erweiterung Wohnbauland und Mischbauland (Wohnen und Arbeiten) entlang vorhandener Infrastrukturen verbunden mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen Erweiterung Betriebsbauland für reine betriebliche Ansiedlungen Festlegungen zur Umsetzung von Freizeit- und Gemeinschaftseinrichtungen Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Sondergebiet, Bauland-Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
(2) Seisenegg	Kleinort mit Eigenentwicklung und Freizeit- sowie Kulturfunktion mit untergeordnetem Erweiterungs- und Abrundungspotential zum Wohnen	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet, Bauland-Sondergebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
(3) Hainstetten	Kleinort mit Eigenentwicklung und Soziale Infrastruktur- und Freizeitfunktion mit untergeordnetem Erweiterungs- und Abrundungspotential zum Wohnen und Wirtschaften	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Standortsicherung für bestehenden Gewerbebetrieb (Abrundung, Erweiterung) Untergeordnete Neuwidmung entlang vorhandener Infrastrukturen Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Wohngebiet, orts- bzw. wohnverträgliches Betriebsgebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen
(4) Rotten, Weiler, Streusiedlungen	Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft	Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten Absicherung als Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur bei Erfüllen der Voraussetzungen

Ort	Ortsfunktion	mögliche Maßnahmen
		Bauland-Agrargebiet, bedarfsgerechte Grünlandwidmungen

(8) Die Ortschaften mit Erhaltungsfunktion, Weiler und Rotten bieten Raumpotentiale für
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe und Ansiedlung von Betrieben anderer Wirtschaftssektoren durch Förderung von sektorübergreifenden Kleinbetrieben.
- Erhaltung und Ansiedlung von Betrieben aller Sektoren im Gebäudebestand. Abrundungen und untergeordnete Erweiterungen bestehender Betriebe werden ermöglicht.

(9) In Kleinorten mit Eigenentwicklung ist die Neuwidmung von Wohnbauland ausschließlich auf die Schließung innerer Baulücken und auf Baulandabrundungen bzw. untergeordnete Erweiterungen beschränkt.

(10) Viehdorf als Gemeindehauptort ist die Siedlungseinheit mit Entwicklungspotential. Hier sind neben der Schließung innerer Baulücken und Baulandabrundungen bedarfsgerechte Siedlungserweiterungen zulässig.

(11) Erhaltung der Streulagen und Gebäude im Grünland: Die Streulagen sind durch eine vielfältige Nutzung geprägt und beinhalten die Funktionen Landwirtschaft, Wohnen, Freizeit, Wirtschaft und Tourismus, um die spezifischen Gegebenheiten der Streusiedlungen optimal zu nutzen.

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

Bereich	Maßnahmen
VI 1	• Es wird empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist
	• Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche auf den Grundstücken Nr. 875, 854 und 852 zu liegen kommt und den westlich gelegenen Graben flankiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.
VI 2	• Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche den nördlichen Graben markiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.
VI 4 - WBL	• Da die Siedlungserweiterungsfläche im Bereich des jetzigen Sportplatzes am tiefsten Punkt des Ortszentrums liegt, wird auf Grund der Geländeverhältnisse empfohlen, die Aufschließungsstraßen so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist und somit ein annähernd schadloser Oberflächenwasserabfluss bei Extremniederschlägen gewährleistet werden kann.
	• Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche den nördlichen Graben markiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.
	• Aus Nutzungsänderungen dürfen sich keine Verschlechterungen der Umweltsituation (z.B. zusätzliche Mobilisierung von Schadstoffen infolge Versickerung) noch zusätzliche neue Gefahrenmomente ergeben. Sollten Versickerungseinrichtungen geplant sein, so ist vorab zu prüfen, ob der Boden in diesem Bereich qualitätsmäßig hierfür geeignet ist. • Bei allfälligen Aushubarbeiten kann verunreinigtes Aushubmaterial anfallen. Das Aushubmaterial muss dann entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen untersucht, gegebenenfalls behandelt und entsorgt werden.

	• Durch Abbauprozesse von Ablagerungen können gefährliche Gase vorhanden sein, welche abgeleitet werden müssen bzw. können entsprechend der geplanten Nutzung des Standortes weitere technische Maßnahmen erforderlich sein. • Bei Altablagerungen können Setzungsvorgänge stattfinden. Im Hinblick auf geplante Nachnutzung wird jedenfalls empfohlen, auch die Standsicherheit mit zu betrachten. • Die Grundstücke sind dauerhaft als Altablagerung im Hinblick auf eventuelle Nachnutzungsbeschränkungen in Evidenz zu halten.
VI 8	• Da die Tiefenlinie im Bereich der Gemeindegrenze, das heißt unmittelbar am Westrand der gegenständlichen Betriebsgebietserweiterungsfläche verläuft, wird empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in Richtung Autobahn auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist und somit ein annähernd schadloser Oberflächenwasserabfluss bei Extremniederschlägen gewährleistet werden kann.
SE 1	• Geeignete Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung von entsprechend dimensionierten Einfriedungsmauern mit begleitender Flutmulde o.Ä. sind vorzusehen.
	• Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.
SE 2	• Geeignete Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung von entsprechend dimensionierten Einfriedungsmauern mit begleitender Flutmulde o.Ä. sind vorzusehen.
	• Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.

§ 5 RECHTSWIRKSAMKEIT

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

3 Erläuterungen – Örtliches Entwicklungskonzept

Die Ergebnisse des Prozesses sowie fachlicher Input seitens des Raumplanungsbüros wurde 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.

Die Ausarbeitung des vorliegenden Erläuterungsberichts zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Viehdorf erfolgt unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten strategischen Umweltprüfung gemäß den Vorgaben des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der geltenden Fassung.

Dem Erläuterungsbericht liegt der im Zuge des Planerstellungsverfahrens erarbeitete Umweltbericht inhaltlich und zeitlich vorgelagert zugrunde. Die im Umweltbericht enthaltenen Ergebnisse, Bewertungen und fachlichen Einschätzungen zur Raumverträglichkeit der geplanten Festlegungen sowie zu den relevanten Umweltbelangen und Rahmenbedingungen bilden somit eine wesentliche Grundlage für den Erläuterungsbericht.

Sämtliche im Umweltbericht dargestellten Inhalte, insbesondere die Prüfung der Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Siedlungsstruktur, Freiraum, Infrastruktur und sonstige raumrelevante Schutzgüter, gelten auch für den Erläuterungsbericht und werden darin nicht nochmals im Detail wiederholt. Stattdessen wird im Erläuterungsbericht auf die im Umweltbericht getroffenen Aussagen und Empfehlungen verwiesen.

Die im Umweltbericht abgeleiteten Rahmenbedingungen und Vorgaben hinsichtlich einer umweltverträglichen Raumentwicklung wurden im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt und sind in die Ausgestaltung der im Konzept vorgesehenen Festlegungen eingeflossen. Die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Entwicklungsmaßnahmen wird aus den im Umweltbericht dokumentierten Ergebnissen abgeleitet.

Der Erläuterungsbericht baut inhaltlich auf diesen umweltbezogenen Grundlagen auf und verfolgt das Ziel, die fachlichen und planerischen Überlegungen sowie die Herleitung der im Örtlichen Entwicklungskonzept enthaltenen Zielsetzungen, Maßnahmen und Festlegungen transparent darzulegen.

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. Bei der Widmung von Bauland sind gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sowie zur flächensparenden Inanspruchnahme anzuwenden.

2. Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die

Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass

- unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,

- die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird,

- die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und

- keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.

Wenn eine funktionsgerechte Anbindung erst durch zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz erreicht werden kann, so ist die Umsetzung dieser Maßnahmen möglichst flächensparend sicherzustellen. Die Verkehrsauswirkungen dürfen die zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen und für die jeweilige Straßenkategorie nicht unverhältnismäßig sein. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro Baulandfläche und Tag zu beschränken.

3. Bei der Erstwidmung des Baulandes ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.

4. Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen. Lediglich bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein.

Bei der Widmung von Bauland-Sondergebiet ist eine Grundausstattung nur dann sicherzustellen, wenn sie für den Verwendungszweck erforderlich ist.

5. Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen strukturellen Verhältnisse sowie der Ziele dieses Gesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden und bereits baulich in Anspruch genommener Flächen sinnvoll genutzt werden können. Im Falle einer Neuaufschließung ist Wohnbauland an bestehende Siedlungsgebiete so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen.

6. Bei der Festlegung von Widmungsarten ist die Vermeidung von wechselseitigen Störungen (insbesondere von Störungen für Wohnbauland, Sondergebiet mit Schutzbedarf, Erholungsgebiete, Widmungen für Erholungseinrichtungen sowie die gemäß § 10 Abs. 4 festgelegten ruhigen Gebiete in einem Ballungsraum und auf dem Land gemäß Art. 3 der Richtlinie 2002/49/EG (§ 54) durch Auswirkungen wie Lärm, Licht, Staub, Geruch anzustreben. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (wie etwa landwirtschaftlicher Tierhaltung im Grünland, gewerblicher Lagerplatz für Baumaterialien), der bestehenden Widmungen sowie der absehbaren Nutzungsentwicklung sind dabei folgende Regeln zu beachten:

a) Vorrangig sind ausreichende Abstände zwischen konfliktträchtigen Nutzungen

sicherzustellen.

b) Erst wenn auf Grund der räumlichen Verhältnisse (bestehende Nutzungsverflechtung, einschränkende topographische Verhältnisse u. dgl.) die Einhaltung von ausreichenden Abständen und damit die Vermeidung erheblicher Nutzungskonflikte nicht möglich ist, sind geeignete und in ihrer Wirksamkeit gleichwertige Maßnahmen zur Abschirmung sicherzustellen.

c) Sofern auf Grund bestehender Nutzungsstrukturen auch abschirmende Maßnahmen nicht möglich sind, müssen Nutzungskonflikte durch Maßnahmen zur Beeinflussung der konkreten von den betroffenen Widmungsflächen ausgehenden Auswirkungen unterbunden werden (Widmungszusätze, Bebauungsplan, Verträge).

7. Unbeschadet der Bestimmungen der Z 6 lit. b ist zwischen Bauland-Industriegebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet mit vergleichbaren Zweckbestimmungen einerseits und Wohnbauland, Bauland-Sondergebiet mit besonderem Schutzbedürfnis und Erholungsgebieten bzw. Widmungen für Erholungseinrichtungen andererseits ein angemessener Abstand einzuhalten.

8. Standorte von bestehenden (auch land- und forstwirtschaftlichen) Betrieben sind in Abstimmung mit den umgebenden Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern. Bei der Nachnutzung von Standorten mit abgeschlossener betrieblicher Nutzung ist auf das allfällige Gefährdungspotenzial von Altablagerungen und Altstandorten zu achten.

9. Es ist ein angemessener Sicherheitsabstand von Betrieben im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 20 einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und – soweit möglich – Hauptverkehrswegen andererseits anzustreben. Im Bereich des angemessenen Sicherheitsabstands sind nur solche Änderungen des Flächenwidmungsplans zulässig, durch die keine signifikante Verschlimmerung der Folgen eines schweren Unfalls (insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen) ermöglicht wird.

10. 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. Der prägende Charakter und das prägende Erscheinungsbild von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden.

11. Bestehende oder geplante Ortskerne können als Zentrumszone im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Dabei ist von den vorhandenen Nutzungsstrukturen und dem Erscheinungsbild auszugehen. Die Planung neuer Zentrumszonen ist zulässig, wenn sie auf Grundlage eines verordneten Entwicklungskonzeptes erfolgt und zumindest eine dichte Wohnbebauung bereits vorhanden ist. Die dafür notwendigen Entwicklungsmaßnahmen müssen jedenfalls eine prozentuelle Verteilung der Flächen für Wohnen, Naherholung, Verkehr, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen inkl. Handel sowie soziale Infrastruktur beinhalten und sichergestellt werden. Zentrumszonen dürfen nur innerhalb einer bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheit mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden. Zentrumszonen dürfen auch in Ortschaften oder Teilen davon mit mindestens 1.000 Einwohnern festgelegt werden, wenn in angrenzenden Ortschaften zumindest 800 Einwohner beheimatet sind. Dieser Einzugsbereich ist durch Gemeinderatsbeschluss bzw. übereinstimmende Gemeinderatsbeschlüsse zuzuordnen. Zentrumszonen müssen weiters folgende Kriterien aufweisen:

- eine gute Verkehrsanbindung im individuellen und/oder öffentlichen Verkehrsnetz, welche

auch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen zulässt,

- dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und einen Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z. B. öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe), der über das in Wohngebieten übliche Ausmaß deutlich hinausgeht.

12. Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen sind die für die landwirtschaftliche Produktion gut geeigneten Flächen prioritär für diese Nutzung zu sichern. Zudem ist die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt zu erhalten und die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope (einschließlich ökologischer Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) 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.

13. 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.

14. 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. Dies gilt nicht für jene Umwidmungen, für die auf Grund der Bestimmungen des § 25 Abs. 4 eine strategische Umweltprüfung nicht erforderlich ist.(3) Die Landesregierung hat durch Verordnung nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaften und unter Berücksichtigung des die Gesundheit der betroffenen Bewohner belastenden Lärms den äquivalenten Dauerschallpegel für die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Betriebsgebiet, Agrargebiet, Sondergebiet und Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen zu bestimmen, auf den bei der Festlegung der Widmungsart der verschiedenen Flächen im Lageverhältnis zueinander Bedacht zu nehmen ist.

Mit dem nunmehrigen Verfahren wird das Örtliche Entwicklungskonzept flächendeckend für die Gemeinde neu erlassen und in das Plandokument Örtliches Raumordnungsprogramm integriert und rechtlich 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 Gemeinde Viehdorf dar.

3.2 Leitbild

In diesem Kapitel 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.

Die Gemeinde Viehdorf verfolgt eine nachhaltige und vielfältige Entwicklungsstrategie, die langfristig den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird und versucht eine hohe Lebensqualität zu sichern. Der Gemeinde sind ihre wichtigsten Funktionen als Wohnstandort, Arbeitsstätte und Erholungs- und Freizeitort bewusst.

3.2.1 Planungsziele

Teil der Strategieentwicklung ist die Formulierung von Zielen. Diese Planungsziele dienen zur Definition der Vorgaben für die weitere Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich des Handlungsspielraums in der örtlichen Raumplanung.

Leitziele

(1) Entwicklung zu einem qualitätsvollen Landwohnstandort

Viehdorf soll als attraktiver, ländlich geprägter Wohnstandort weiterentwickelt werden, ohne seine dörfliche Struktur und landschaftliche Einbettung zu verlieren. Die Siedlungsentwicklung hat bedarfsgerecht, flächensparend und möglichst im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche zu erfolgen sowie Anforderungen der Klimawandelanpassung, insbesondere hinsichtlich Durchgrünung, Beschattung, Versickerung und Schutz vor Naturgefahren, zu berücksichtigen.

(2) Stärkung Viehdorfs als Betriebsstättenstandort

Die bestehenden ortsansässigen Betriebe sollen in ihrer Entwicklung unterstützt und geeignete Voraussetzungen für umweltverträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Die Nähe zur Stadt Amstetten, zur Autobahn A1 und zum regionalen Arbeitsmarkt bietet Potenziale, die unter Berücksichtigung der Siedlungsverträglichkeit, der Verkehrsauswirkungen und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genutzt werden sollen.

(3) Erhalt und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft

Die charakteristische Kulturlandschaft mit ihren Streusiedlungen, Gehölzgruppen, Hecken, Streuobstbeständen und weiteren kleinteiligen Landschaftselementen soll in ihrer Vielfalt erhalten werden. Bei räumlichen Entwicklungen ist auf die landschaftliche Einbindung, die Sicherung ökologischer Verbindungen und die Erhaltung regionaltypischer Grünraumstrukturen besonders Bedacht zu nehmen.

(4) Absicherung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Hochwertige und zusammenhängende land- und forstwirtschaftliche Flächen sind möglichst dauerhaft vor Zerschneidung, Nutzungskonflikten und nicht erforderlicher Inanspruchnahme zu schützen. Sie bilden eine wesentliche Grundlage für die regionale Lebensmittelproduktion, den Naturhaushalt, die Biodiversität und das charakteristische Landschaftsbild des Mostviertels.

(5) Förderung klimafreundlicher Mobilität, nachhaltiger Energieversorgung und hoher Umweltqualität

Die Gemeinde strebt eine Verringerung verkehrsbedingter Belastungen sowie eine Stärkung umweltverträglicher Mobilitäts- und Energieformen an. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A1 sind bei Siedlungs- und Betriebsentwicklungen insbesondere Lärm- und Luftschadstoffbelastungen zu berücksichtigen und empfindliche Nutzungen möglichst vor zusätzlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

(6) Schaffung attraktiver Arbeits- und Wohnmöglichkeiten

Durch ein ausgewogenes Angebot an Wohnraum, Bauplätzen und Arbeitsmöglichkeiten sollen insbesondere junge Erwachsene, Familien und qualifizierte Arbeitskräfte in der Gemeinde gehalten beziehungsweise für Viehdorf gewonnen werden. Die Entwicklung soll dabei nicht allein auf Bevölkerungswachstum ausgerichtet sein, sondern eine langfristige Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und der örtlichen Versorgung unterstützen.

(7) Sicherung einer funktionsfähigen Infrastruktur

Eine leistungsfähige technische, soziale und verkehrliche Infrastruktur ist eine wesentliche Voraussetzung für die Lebensqualität und Entwicklungsperspektive der Gemeinde. Bestehende Einrichtungen sollen bedarfsgerecht erhalten und weiterentwickelt sowie neue Siedlungsentwicklungen vorrangig dort vorgesehen werden, wo eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Erschließung möglich ist.

(8) Geringes Wachstum im Zeitraum 2026 bis 2041

Für den mittel- bis langfristigen Planungshorizont wird ein geringes und kontinuierliches Bevölkerungswachstum angestrebt, das mit den vorhandenen räumlichen und infrastrukturellen Möglichkeiten vereinbar ist. Dieses Wachstum soll durch eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung, die Mobilisierung geeigneter Flächen sowie Maßnahmen zur Steigerung der Wohn- und Standortattraktivität unterstützt werden.

(9) Förderung eines starken Gemeinschaftsgefühls

Das soziale Miteinander und die Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde sollen durch geeignete räumliche und organisatorische Maßnahmen gestärkt werden. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Unterstützung des Vereinswesens und ehrenamtlicher Tätigkeiten sowie die Schaffung gut erreichbarer Treffpunkte und gemeinschaftlich nutzbarer Räume.

(10) Stärkung des Ortskerns von Viehdorf

Der Hauptort soll als funktionales, soziales und räumliches Zentrum der Gemeinde langfristig gestärkt werden. Dazu sind Innenentwicklung und Nachverdichtung, die Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Sicherung zentraler Einrichtungen sowie Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Fußgängerfrequenz miteinander zu verbinden.

(11) Weiterentwicklung der Spiel-, Sport- und Freizeitangebote

Die bestehenden Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen bedarfsgerecht modernisiert, ergänzt und für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht werden. Bei der Standortwahl und Gestaltung sind insbesondere sichere Erreichbarkeit, Barrierefreiheit, Mehrfachnutzung, Aufenthaltsqualität und die Einbindung in das örtliche Fuß- und Radwegenetz zu berücksichtigen.

(12) Sicherstellung vielfältiger und leistbarer Wohnformen

Neben dem klassischen Einfamilienhaus sollen künftig verstärkt unterschiedliche Wohnformen für junge Erwachsene, Familien, ältere Menschen und kleinere Haushalte ermöglicht werden. Vorrang haben kompakte, barrierefreie, anpassungsfähige und leistbare Wohnangebote an gut erschlossenen und zentral gelegenen Standorten.

(13) Diversifizierung der örtlichen und regionalen Wirtschaft

Eine breite Wirtschaftsstruktur vermindert die Abhängigkeit von einzelnen Branchen und erhöht die Krisenfestigkeit der Gemeinde. Bestehende Klein- und Mittelbetriebe, landwirtschaftliche Erwerbskombinationen, Dienstleistungen und innovative Arbeitsformen sollen durch geeignete räumliche Rahmenbedingungen und verstärkte Kooperationen unterstützt werden.

(14) Stärkung der regionalen Zusammenarbeit im Donau-Ybbsfeld

Aufgaben und Herausforderungen, die über die Gemeindegrenzen hinausreichen, sollen verstärkt in kleinregionaler Zusammenarbeit behandelt werden. Dies betrifft insbesondere Mobilität, soziale Infrastruktur, Wirtschaftsentwicklung, Freizeitangebote, Energieversorgung und Klimawandelanpassung, wodurch Ressourcen effizienter genutzt und die regionale Wettbewerbsfähigkeit erhöht werden können.

(15) Ausbau alternativer und bedarfsorientierter Mobilitätsformen

Der öffentliche Verkehr, Mikro-ÖV-Angebote, Sharing-Systeme sowie der Fuß- und Radverkehr sollen als alltagstaugliche Alternativen zum eigenen Pkw weiterentwickelt werden. Besondere Bedeutung kommt der Verbesserung von Verbindungen zwischen den Katastralgemeinden, dem Hauptort, regionalen Zentren und den bestehenden Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu.

(16) Zugänglichkeit von Mobilitätsangeboten für alle Bevölkerungsgruppen

Mobilitätsangebote und Verkehrsinfrastrukturen sollen unabhängig von Alter, körperlicher Mobilität oder dem Besitz eines eigenen Kraftfahrzeuges nutzbar sein. Dazu sind barrierefreie Haltestellen und Wege, bedarfsorientierte Beförderungsangebote sowie gemeindeübergreifende Lösungen für ältere Menschen, Jugendliche und Personen ohne eigenes Fahrzeug zu fördern.

(17) Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit

Insbesondere im Hauptort sollen Maßnahmen zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten und zur Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer umgesetzt werden. Durch eine angepasste Straßenraumgestaltung, sichere Querungen, klare Verkehrsführungen und eine höhere Aufenthaltsqualität soll der öffentliche Raum stärker als gemeinsamer Lebensraum wahrgenommen werden.

(18) Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope

Ökologisch bedeutsame Lebensräume sollen langfristig erhalten und durch geeignete Verbindungselemente miteinander vernetzt werden. Hecken, Gehölzstreifen, Gewässerbegleitvegetation, Böschungen und extensiv genutzte Flächen erfüllen dabei wichtige Funktionen für den Artenaustausch und den Wasserhaushalt der Landschaft.

(19) Erhalt des typischen Landschaftsbildes des Mostviertels

Die enge Verzahnung von Siedlung, Landwirtschaft und strukturreicher Kulturlandschaft soll als wesentliches Merkmal Viehdorfs bewahrt werden. Streuobstwiesen, Obstbaumzeilen, begrünte Siedlungsränder und regionaltypische Bepflanzungen sollen erhalten, ergänzt und bei neuen Entwicklungen als gestalterische Elemente gezielt eingesetzt werden.

(20) Forcierung des Ausbaus erneuerbarer Energien

Der Anteil erneuerbarer Energieträger soll unter Berücksichtigung der örtlichen Potenziale und räumlichen Verträglichkeit schrittweise erhöht werden. Im Vordergrund stehen die Nutzung bereits bebauter und versiegelter Flächen, energieeffiziente Gebäude, gemeinschaftliche Versorgungslösungen sowie eine landschafts- und siedlungsverträgliche Umsetzung von Energieanlagen.

4 Örtliches Entwicklungskonzept

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.

SWOT	Ziele
STÄRKE (Strengths)	…….
SCHWÄCHE (Weaknesses)	
CHANCEN (Opportunities)	
RISKEN (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, welche 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 **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch **Altlasten**
	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch **Hangwasser**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Erlassung eines Teilbebauungsplans mit Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes • Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie Ableitung in den Regenwasserkanal oder Versickerung;		

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.

Das Entwicklungskonzept ist eine Zusammenschau der einzelnen Fachkonzepte, welche in den nachfolgenden Kapiteln näher beschrieben sind.

4.1 Siedlungskonzept

Das Siedlungskonzept behandelt folgende Aspekte:

- Siedlungsbereich/gewidmetes Bauland
- Gebäudebestand
- Baulandreserven (von einer Darstellung des Leerstandes wurde Abstand genommen, aufgrund datenschutzrechtlicher Bedenken)
- Denkmalschutz

- Konkrete Erweiterungsflächen für Siedlungsentwicklung (Erweiterung, Abrundung, Hintaus)
- Konkrete Erweiterungsflächen sowie Erweiterungsachse für betriebliche Nutzungen
- Neue Verkehrsachsen
- Zielvorstellungen der sozialen Infrastruktur

- Zielvorstellung von Natur-/Grünraum
- Funktionen der Ortschaften
- Beschreibung von Zielfestlegungen

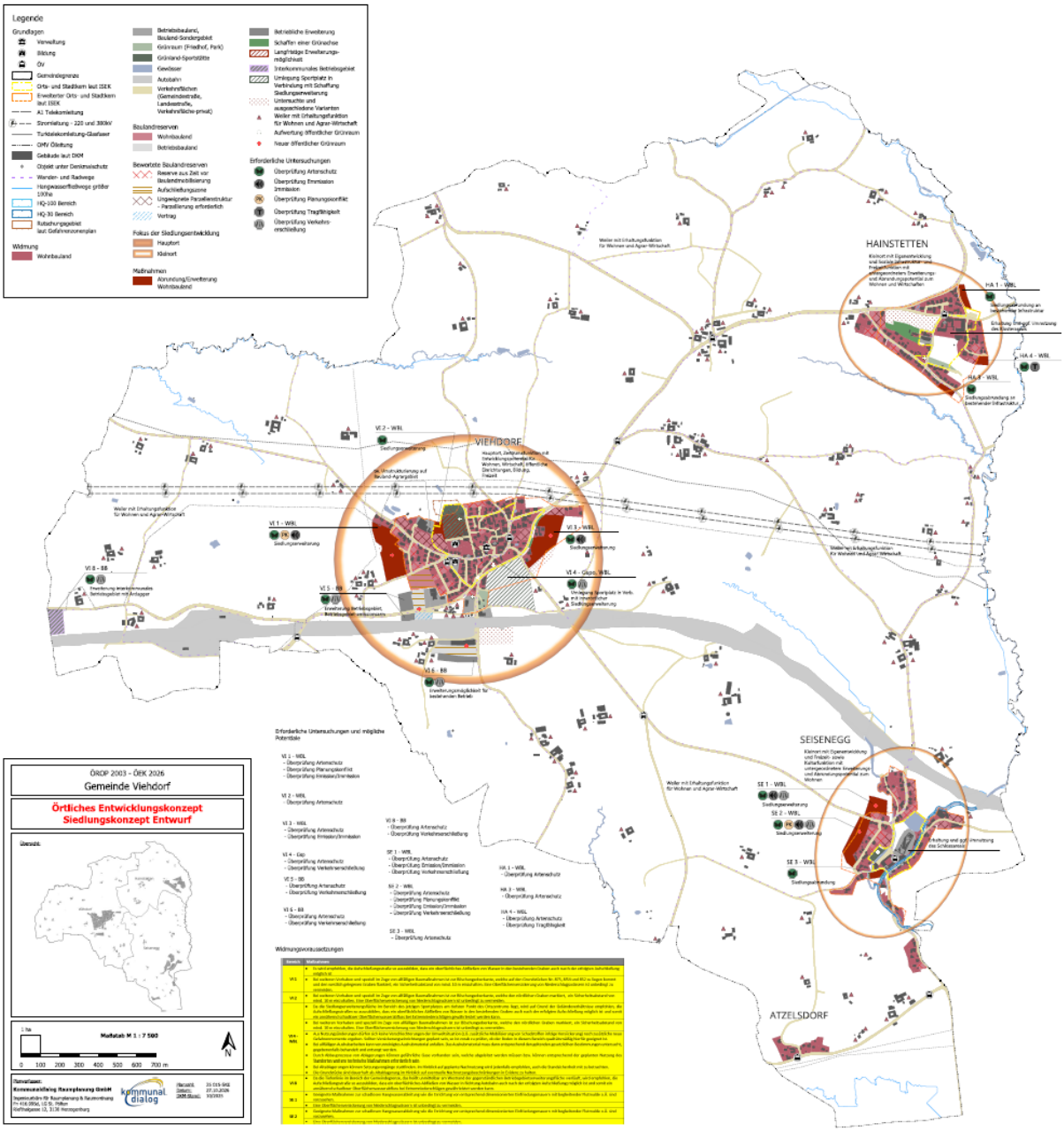


Abbildung 1: Entwurf des Siedlungskonzeptes

Die Siedlungsentwicklung wird hauptsächlich in bereits infrastrukturell ausgestatteten Bereichen, überwiegend im Gemeindehauptort zur Erreichung eines kompakten Siedlungskörpers stattfinden. Dabei werden neben Leitbild/Leitziel auch die Ergebnisse aus der SWOT-Analyse berücksichtigt.

4.1.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzung

<table>
<tr><th>SWOT</th><th>Ziele und Maßnahmen</th></tr>
<tr><td>

Stetiges Bevölkerungswachstum
Dorfcharakter, Tradition, Brauchtum, Zusammenhalt
Funktionell und ästhetisch gestaltetes Ortszentrum
Klare Abgrenzung von Haupt- und Nebenorten, bzw. zur Landschaft
Kompakter Siedlungsraum im Hauptort
Geringe Wohnraum-Leerstände
Kaum reine Zweitwohnsitze

</td><td rowspan="4">Entwicklung zu einem qualitätsvollen Landwohnstandort, durch bedarfsgerechte, maßvolle und klimawandelangepasste Siedlungsentwicklung

Schaffung attraktiver Arbeits- und Wohnmöglichkeiten, um neue Einwohner anzuziehen

Im mittel- bis langfristigen Zeitrahmen von 2036 bis 2041 wird ein geringes Wachstum im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, bedarfsgerechten Infrastrukturmaßnahmen und der gezielten Förderung von Zuzug und wirtschaftlicher Attraktivität angestrebt.

Die Förderung eines starken Gemeinschaftsgefühls bewirkt, dass die Bindung der Bewohner an die Gemeinde gestärkt und das soziale Leben verbessert wird. Dies kann unter anderem durch ehrenamtliche Tätigkeiten sowie die Schaffung von Treffpunkten erreicht werden.

Eine Vielfalt angepasster und leistbarer Wohnformen für alle Generationen ist im Gemeindegebiet sicherzustellen und bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung vorrangig zu berücksichtigen.

Die Entwicklung und Bebauung der Siedlungen werden in erster Linie durch die Nach- und Umnutzung von leerstehenden Objekten und Reserveflächen, die Verdichtung und Umgestaltung bestehender Gebäudevolumina vorangetrieben. Sekundär werden Neuwidmungen durchgeführt.

Im Hauptort Viehdorf liegt der Fokus auf der Konzentration von Wohn- und Gewerbegebieten zur Förderung der Siedlungsentwicklung und Sicherstellung der Grundversorgung. Hier wird eine Zunahme der Bevölkerungszahl angestrebt.

Die Erhaltung der dezentralen Ortschaften und kleinsten Ortsstrukturen soll Wohn- und Lebensraum für die örtliche Bevölkerung sichern. Dies trägt dazu bei, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und die ehrenamtliche Tätigkeit zur Unterstützung der Gemeinschaft zu fördern. Hier ist zumindest eine gleichbleibende Bevölkerungszahl anzustreben.</td></tr>
<tr><td>

Rückgang der Geburten
Schrumpfende Haushaltsgrößen bei steigenden Wohnungsgrößen
Aussterben des Dorfes
Mäßig hohe Baulandreserven Wohnen (großteils nicht verfügbare Altreserven)
Hohe Kosten für Erhaltung der Streulagen (insb. Straßen)

</td></tr>
<tr><td>

Ländliche Lage
Nähe zu Amstetten
Bevölkerungsanstieg prognostiziert
Bevölkerungswachstum durch Stadtflucht
Nachverdichtung durch jüngere Generationen am Elternhaus

</td></tr>
<tr><td>

Siedlungsdruck
Erhöhter Wohnraumbedarf ohne reales Bevölkerungswachstum
Anstieg der Zweitwohnsitzer durch Stadtflucht
Barrieren für Siedlungsentwicklung (A1, Stromleitung)
Überalterung der Gesellschaft

</td></tr>
</table>

Um die angestrebte Bevölkerungszahl in Abstimmung mit den gesetzten Zielen zu erreichen, werden Bereiche für die Siedlungsentwicklung und Siedlungsabrundung 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 Bevölkerungsprognosen wird bis zum Jahr 2041 ein Bedarf von 1,5 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.

Die Zielsetzung „geringes Wachstum" entspricht einem Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 6 Personen pro Jahr und somit exakt der Bevölkerungsprognose der ÖROK. Die Wohnbaulandbedarfsberechnung aus dem Grundlagenbericht benötigt somit keine Ergänzung.

	Bevölkerungsprognose	Beobachtete Entwicklung
Grundlagen	Ø +6 EW/Jahr Ø 2,7 EW/HH +2,2 HH/Jahr 500 m²/HH	27.500 m² Bauland In 10 Jahren
Bedarf/Jahr	1.100 m² = 0,11 ha /Jahr	2.750 m² = 0,28 ha /Jahr
Bedarf/Jahr ermittelt aus Mittelwert vergangener und prognostizierter Entwicklung	ca. 0,2 ha / Jahr (Mittelwert Bedarf/Jahr aus V1 und V2)	
Bedarf bis 2040 ermittelt aus Mittelwert vergangener und prognostizierter Entwicklung	3 ha	
- Abschätzbare Mobilisierung Baulandreserven	1,5 ha (Abschätzbare Mobilisierung/Jahr mal 15 Jahre)	
- Abschätzbare Mobilisierung Leerstand	-0,0 ha	
- Abschätzbare Baulandbedarf-reduzierende Nachverdichtung	-0,0 ha	
Wohnbaulandbedarf bis 2041	**1,5 ha**	

Tabelle 1: Berechnung des Wohnraumbedarfs

Nach Berücksichtigung der verfolgten Zielsetzung Szenario 2 (nähere Erläuterungen dazu siehe im Umweltbericht) – geringes Wachstum hat die Gemeinde bis zum Jahr 2041 einen Bedarf an neugewidmetem Bauland von ca. 1,5 ha.

Die Diskussion bei der Umsetzung der Festlegungen bewegte sich im Spannungsfeld: Lediglich jenes Ausmaß an Bereichen ausweisen, sodass das angestrebte Bevölkerungswachstum punktgenau erreicht werden kann <-> ein größeres Ausmaß an Bereichen ausweisen, sodass bei erforderlichen Siedlungsentwicklungen Alternativen zur Verfügung 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
• Schaffen klarer Nutzungs- und Verdichtungsstrukturen Wohnen-Wirtschaften-Freizeiten abhängig von der Ortsfunktion • Forcieren von Mischnutzungen in den dezentralen Orten (Wohnen, Arbeiten, Freizeit…) • Anschluss an Infrastrukturen in Ansätzen gegeben • bei substanziellen Erweiterungsbereichen im Zentrum größere Planung und Ausbau möglich und erforderlich • nur im Gemeindehauptort rein betriebliche Erweiterungsräume	• Fokus auf Misch-Wohnnutzungen • Bereiche entlang vorhandener Infrastrukturen, geringfügiger Ausbau möglich • Ausmaß max. drei Bauplätze in ortsüblicher Größe

4.1.1 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

4.1.1.1 Viehdorf

„Hauptort, Zentrumsfunktion mit Entwicklungspotential für Wohnen, Wirtschaft, öffentliche Einrichtungen, Bildung, Freizeit“

Der Hauptort hat seit der Jahrtausendwende eine moderate Entwicklung hinter sich, welche überwiegend aus der Bebauung von Reserven besteht. Der Hauptort Viehdorf übernimmt innerhalb des Gemeindegebietes eine zentrale Funktion und bildet den Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung. Aufgrund der vorhandenen Versorgungsstrukturen und infrastrukturellen Ausstattung bestehen hier besondere Entwicklungspotenziale für Wohnen, Wirtschaft, öffentliche Einrichtungen, Bildung und Freizeit.

Das Siedlungskonzept zielt daher darauf ab, diese Zentrumsfunktion weiter zu stärken und die räumliche Entwicklung vorrangig auf den Hauptort zu konzentrieren.



Abbildung 2: Drohnenfoto mit Siedlungserweiterungsbereichen von Viehdorf Zentrum gesehen, eigene Aufnahme 02/2025



Abbildung 3: Drohnenfoto mit Siedlungserweiterungsbereichen von Viehdorf Zentrum gesehen, eigene Aufnahme 02/2025

4.1.1.2 VI 1 – WBL

Der Bereich befindet sich westlich anschließend an die Sonnenstraße und die L6060 Richtung „Erlinggraben“. Der Bereich weißt ein geringes Gefälle auf und schließt an bestehende Infrastrukturen an.



Abbildung 4: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 2001

Im Jahr 2001 war der Bereich weitestgehend gleich wie jetzt gewidmet. Auch damals war die Verkehrserschließung für eine Erweiterung bereits vorbereitet.

Der Teilraum wurde überwiegend in den 2010er Jahren bebaut. Trotz der Ortsrandlage sind Schule und Freizeiteinrichtungen fußläufig ausgezeichnet erreichbar.

Im Osten und im Norden schließt bebautes Bauland an. Das Ortszentrum ist ca. 350 Meter entfernt. Das unbebaute Bauland im Teilraum stammt aus der Zeit vor einer Baulandmobilisierung und wird von GrundeigentümerInnen großteils für die EnkelInnen Generation gehortet.

Die geplante Maßnahme stellt siedlungsstrukturell eine Erweiterung dar und war bereits im Entwicklungskonzept enthalten. Als Parzellierung kann eine Spiegelung der bestehenden Struktur und Verbindung der zwei vorbereiteten Verkehrsflächenanschlüsse angenommen werden. Die Errichtung eines ländlich verdichteten Wohnbauprojektes, Reihenhaus, Doppelhäuser o. ä. wird in diesem Bereich als geeignet gesehen und würde zu einer Reduktion der Erschließungskosten führen.

Hinsichtlich Oberflächenabfluss wird vom Kulturtechniker empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist – dies wird als Widmungsvoraussetzung festgelegt. Weiters wurde eine Planungskonsultation der Landesgeologie eingeholt. Als Widmungsvoraussetzung wird folgendes festgelegt: Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche auf den Grundstücken Nr. 875, 854 und 852 zu liegen kommt und den westlich gelegenen Graben flankiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.

Aufgrund der Stellungnahme der Geologie wurde der Änderungsbereich im Plan um den Sicherheitsabstand von der Böschung verkleinert.

Es besteht eine Überlagerung mit einem agrarischen Schwerpunktraum des Regionalen Raumordnungsprogrammes Amstetten Nord im westlichen Teilbereich. Der Hauptort Viehdorf weist grundsätzlich die höchste Eignung im Gemeindegebiet für eine Siedlungserweiterung auf. Der Hauptort ist durch die Autobahn A1 und ihre Lärmentwicklung im Süden sowie die 220kV-Stromleitung im Norden und dem Relief in seiner Erweiterungsmöglichkeit stark eingeschränkt. Siedlungserweiterungen können nur Richtung Osten und Westen, unter Voraussetzung der Einhaltung der Lärmwerte erfolgen. Die Zielsetzung der Widmung ist die Schaffung einer zentrumsnahen, klimawandelangepassten Siedlungserweiterung. Die mit der Widmung verfolgte Zielsetzung kann an keinem anderen Standort in der Gemeinde außerhalb eines agrarischen Schwerpunktraumes erreicht werden.



Orthophoto gegenständlicher Änderungsbereich

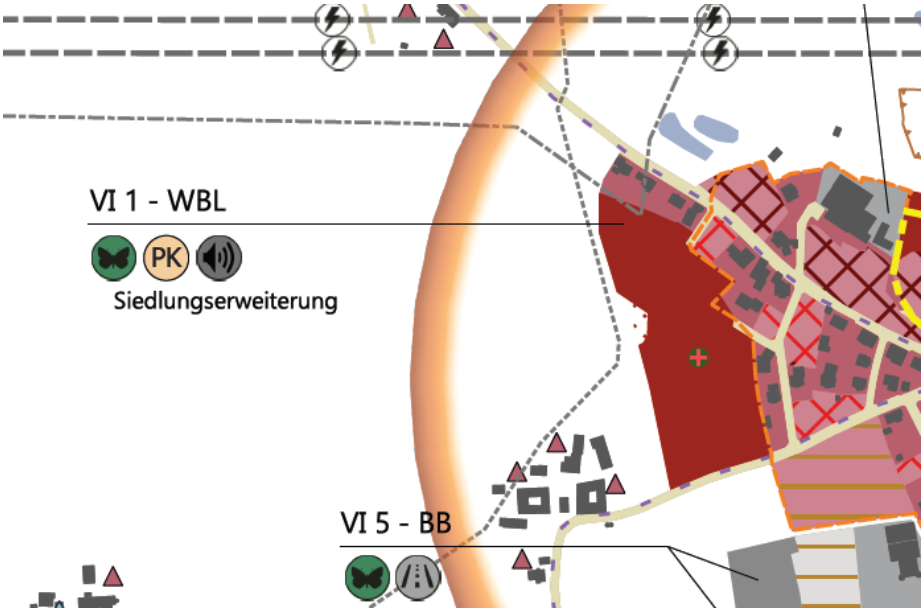


Abbildung 5: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

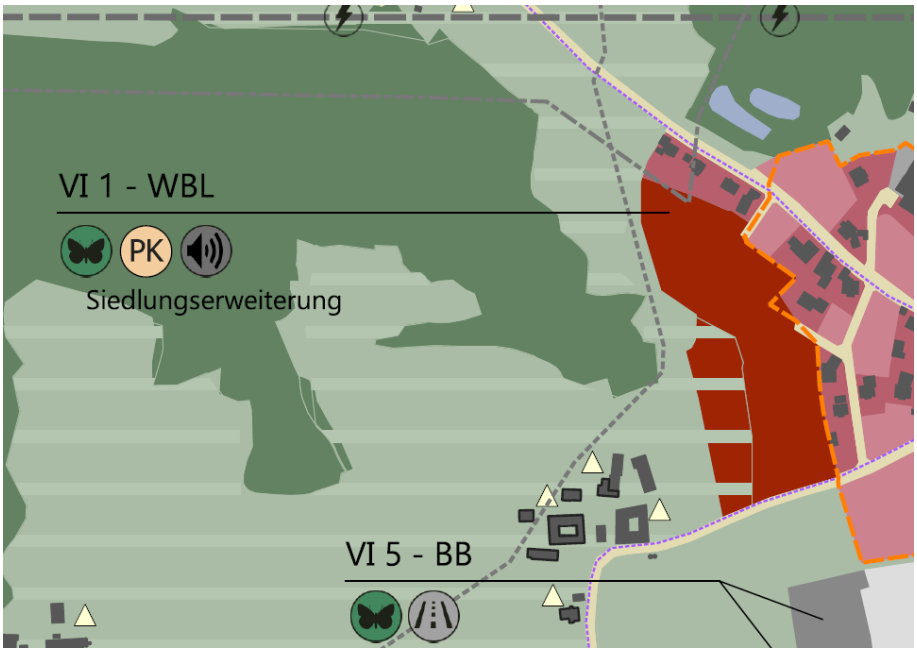


Abbildung 6: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
PK	Überprüfung	Überprüfung der Auswirkung auf **Planungskonflikt**
	Überprüfung	Überprüfung der Auswirkung durch **Emissionen**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• *Es wird empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist.*		

- *Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche auf den Grundstücken Nr. 875, 854 und 852 zu liegen kommt und den westlich gelegenen Graben flankiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden*

4.1.1.3 VI 2 – WBL

Der Bereich liegt westlich des Fußballplatzes und östlich des innerörtlichen Betriebsgebietes mit einem Glaserbetrieb. Es schließt im Süden an Baulandreserven an, hat selbst aber keinen Anschluss ans öffentliche Gut. Das unbebaute Bauland-Agrargebiet im Teilraum stammt aus der Zeit vor einer Baulandmobilisierung und wird von GrundeigentümerInnen großteils für die EnkelInnen Generation gehortet.



Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 2001

Der Bereich eignet sich im Zusammenhang mit der Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven im Teilraum, mit der Umsetzung der Maßnahme VI 4, mit der Umstrukturierung des Betriebsgebietes oder wenn ein Anschluss an die Erschließungsstraße des Kindergartens erreicht werden kann. Er liegt unmittelbar anschließend an das Ortszentrum und weist hervorragende fußläufige Erreichbarkeiten zu Bildungs- und Freizeiteinrichtungen auf.

Im derzeitig rechtskräftigen Entwicklungskonzept ist dieser Bereich als bestehendes Siedlungsgebiet dargestellt.

Je nach realisierter Erschließung ist die Schaffung von 3 bis 4 Bauplätzen möglich. Es handelt sich siedlungsstrukturell um eine innerörtliche Siedlungserweiterung. Der Kanal zur Abwasserentsorgung verläuft im Westen direkt neben den Bereich und die Wasserversorgungsinfrastruktur liegt in den Straßen beim Kindergarten sowie auf der L6060.

Die Widmungsvoraussetzung *„Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche den nördlichen Graben markiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.“* wird aufgrund der eingeholten Planungskonsultation der Landesgeologie festgelegt.

➔ Gegenständlicher Änderungsbereich liegt ohnehin mehr als 10m von der Böschungskante der nördlichen Böschung entfernt, weswegen kein zusätzlicher Sicherheitsabstand notwendig ist und die Abgrenzung des Bereichs nicht verändert wird.

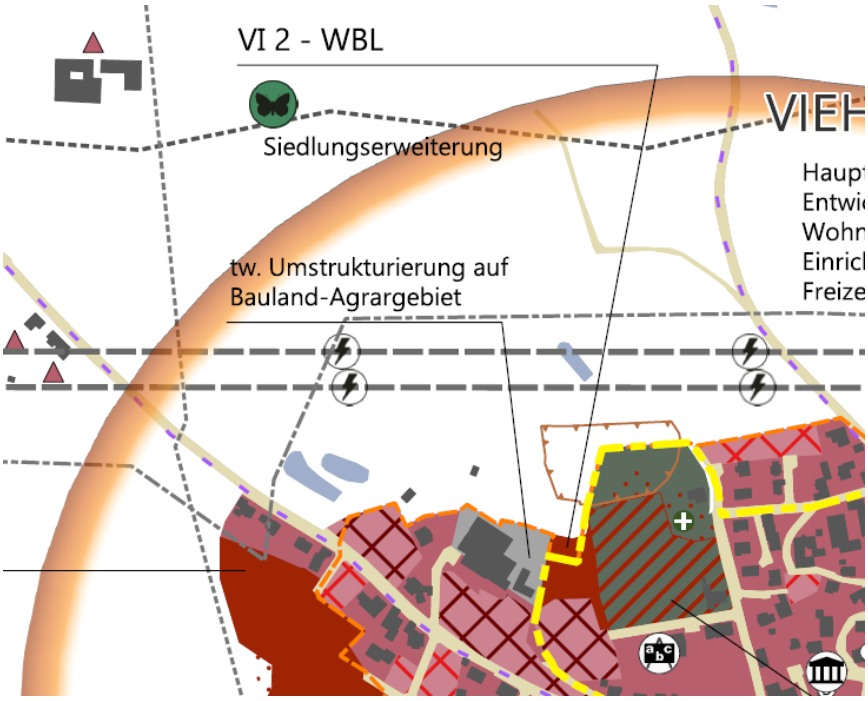


Abbildung 7: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

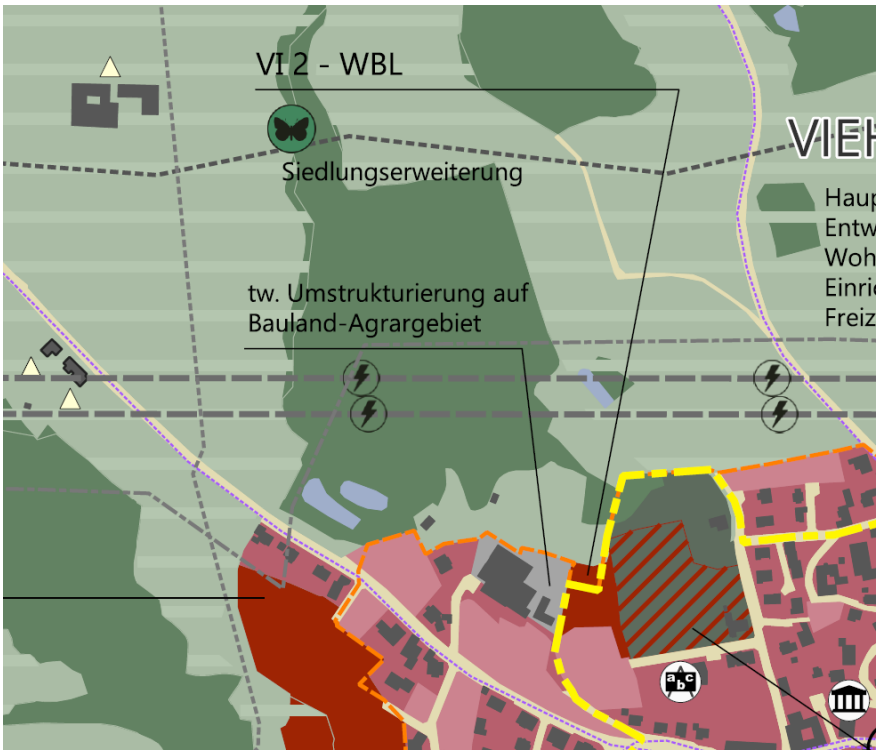


Abbildung 8: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Bauland-Wohngebiet
- Bauland-Agrargebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• *Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche den nördlichen Graben markiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.*		

4.1.1.4 VI 3 – WBL

Der Bereich liegt östlich vom Hauptort Viehdorf und der Landesstraße L91 und verbindet drei Baulandsplitter miteinander. Er befindet sich im rechtskräftigen Entwicklungskonzept ebenso und soll aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsfähigkeit des Hauptortes als Möglichkeit beibehalten werden.

Dieser Bereich wurde bereits 1980 als Bauland-Wohngebiet gewidmet, mit der Freigabevoraussetzung der Erstellung von Parzellierungskonzepten. 2004 wurde aufgrund der ungeklärten Lärmsituation entlang der A1 sowie der mangelnden Verfügbarkeit für die Errichtung der Erschließungsstraße die Aufschließungszonen rückgewidmet, nur der historisch gewachsene Baubestand verblieb im Bauland.

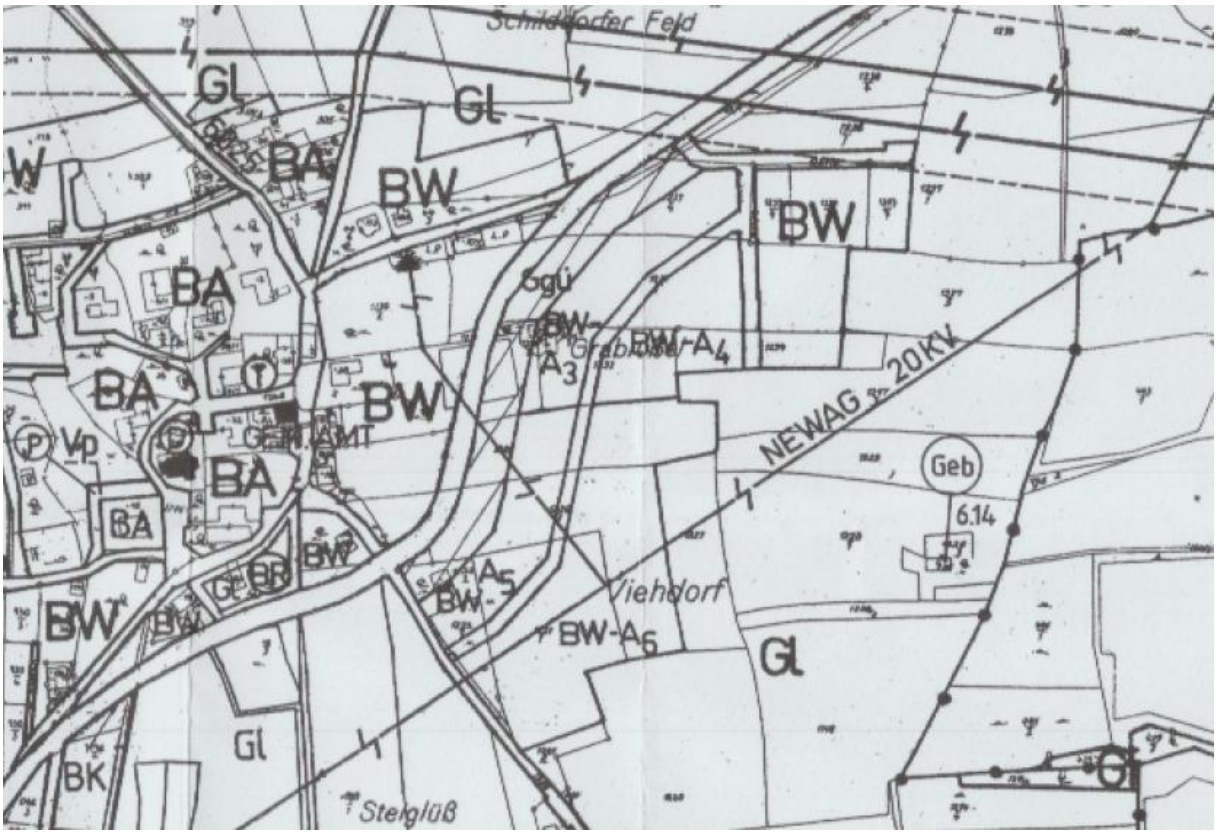


Abbildung 9: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 2001

Die rückgewidmeten Flächen blieben im Entwicklungskonzept für eine zukünftige Siedlungserweiterung weiter vorgesehen.

Vor einer Umsetzung der Widmung muss bewiesen werden, dass eine lärmverträgliche Wohnnutzung möglich ist.

Trotz Ortsrandlage sind Lebensmittelhandel sowie Kirche und Gemeindeamt in ca. 250m erreichbar. Auch die Bildungseinrichtungen sind innerhalb von ca. 500m erreichbar. Der Anschluss ans öffentliche Gut ist gegeben, eine Verkehrserschließung wird von Süden von der L6025 angestrebt. Ebenso wäre eine Fußverbindung ins Zentrum erforderlich.

Nach Stellungnahme der Abteilung Landesstraßenplanung soll eine Erschließung von der L6025, also von Süden erfolgen.

Die Schaffung einer Fußgängerverbindung über die L91, welche an den Gehweg auf der L6025 anschließt, würde eine sichere fußläufige Anbindung an den Ortskern ermöglichen.

Der Grünland-Grüngürtel Immissionsschutz-Verkehrstrennung zur Landesstraße im Westen, welcher beim bestehenden Bauland-Wohngebiet gewidmet ist und eine Breite von ca. 10m aufweist, soll fortgesetzt werden. Er wurde in die Darstellung miteinbezogen.

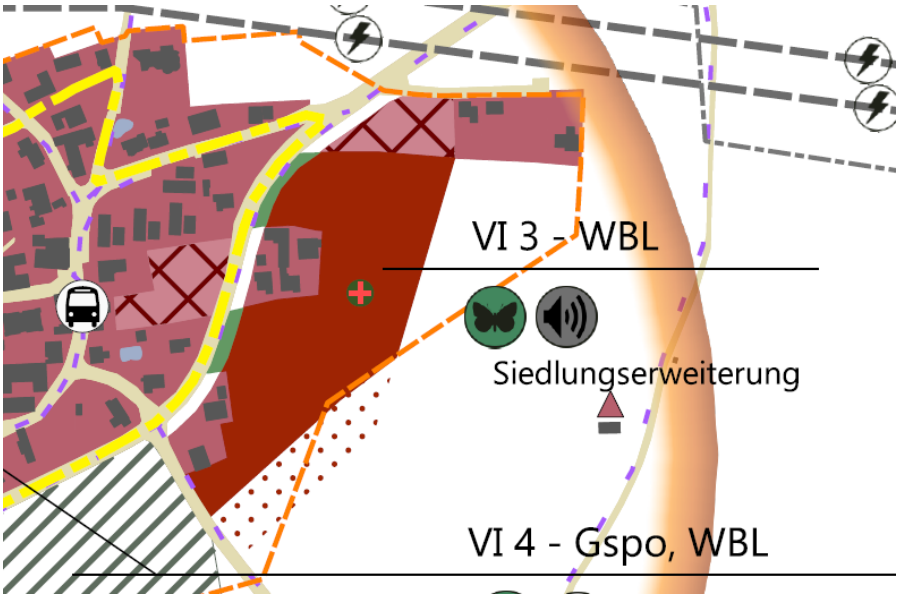


Abbildung 10: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

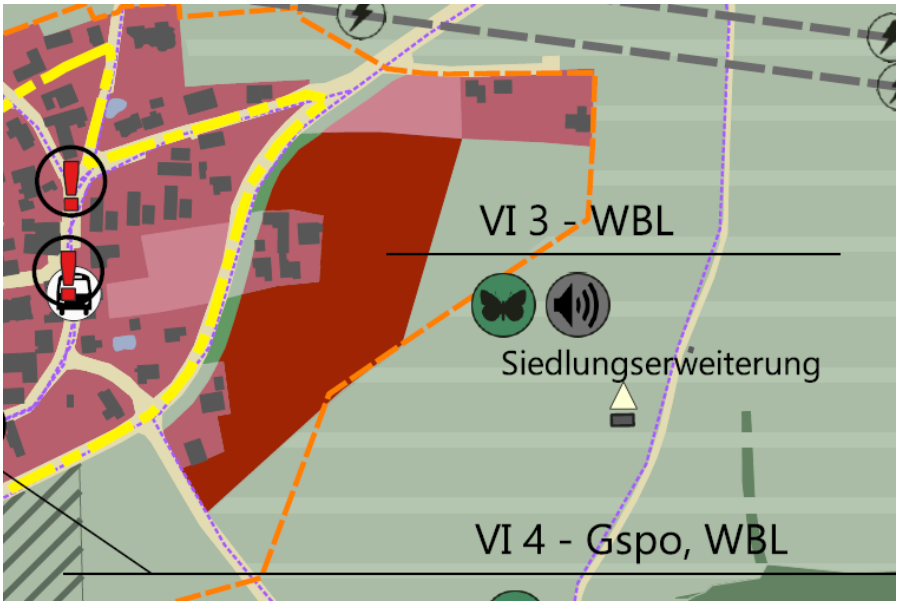


Abbildung 11: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Überprüfung der Auswirkung durch **Emissionen**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Voraussetzung		

4.1.1.5 VI 4 – Gspo, WBL

Gspo beschrieben in Kapitel Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Der Hauptort Viehdorf ist in seiner Entwicklung stark eingeschränkt, durch Relief, Autobahn A1 und derer Lärmemission sowie der 120kV Stromleitung. Der bestehende Fußballplatz hat eine hervorragende Lage innerhalb des Ortszentrums, unweit den Bildungseinrichtungen und dem Gemeindeamt sowie der Kirche. Durch eine Verlegung des Fußballplatzes könnte Platz für hochwertiges zentrales Wohnbauland geschaffen werden.

Eine Erschließung könnte von der Straße zum Kindergarten als auch von Osten von der Sportplatzstraße erfolgen und erfordert eine neue Innenerschließung. Der Beachvolleyballplatz, Spielplatz und Tennisplatz soll am Standort verbleiben und bietet attraktive, ausgezeichnet erreichbare Freizeiteinrichtungen.

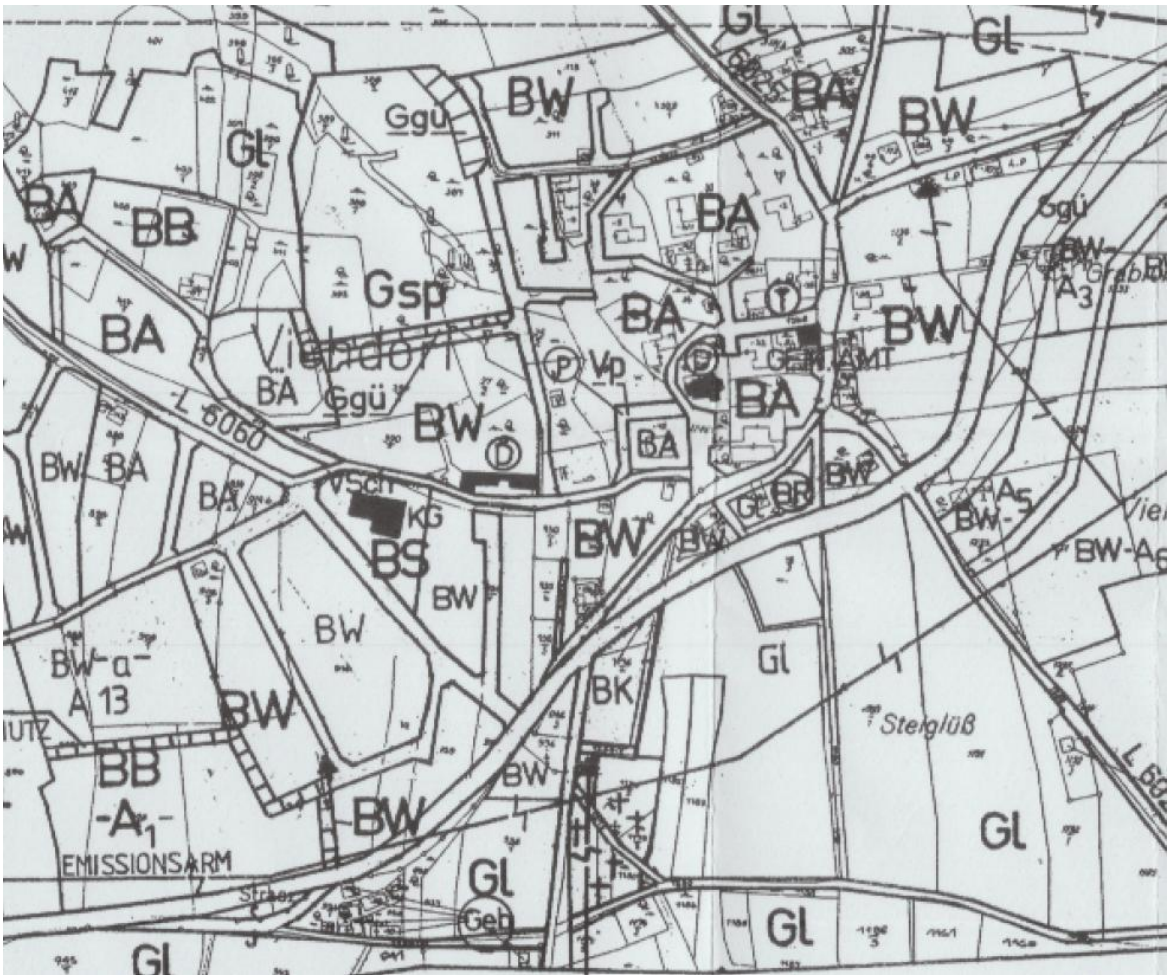


Abbildung 12: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 2001

Da diese Maßnahme eine lange Vorlaufzeit für Planungen etc. erfordert sowie kosten- und aufwandsintensiv ist, ist eine langfristige Umsetzung realistisch.

Hinsichtlich Hangwässern wird empfohlen, die Aufschließungsstraßen so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist und somit ein annähernd schadloser Oberflächenwasserabfluss bei Extremniederschlägen gewährleistet werden kann.

Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche den nördlichen Graben markiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Um diesen Abstand wurde im Plan die Darstellung des gegenständlichen Änderungsbereiches verkleinert. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.

Auf dem Sportplatz ist eine ehemalige Ablagerungsstätte der Gemeinde (Aushub- und Abraummaterial, Bauschutt, Gartenabfälle) dokumentiert. Vom ASV für Altstandorte wird festgehalten, dass Beeinträchtigungen der Nutzung und Erschwernisse im Hinblick auf eine allfällige Sanierung oder Beobachtung des Standortes möglich sind und es wurden diesbezüglich Widmungsvoraussetzungen festgelegt.

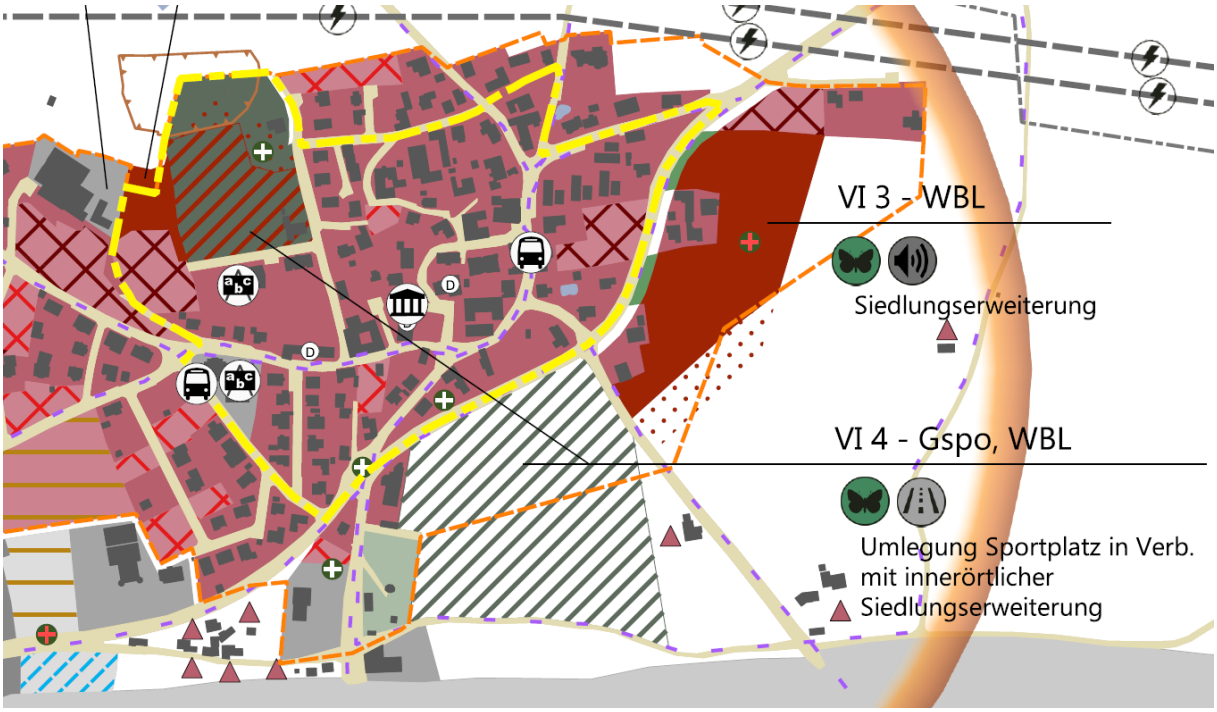


Abbildung 13: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

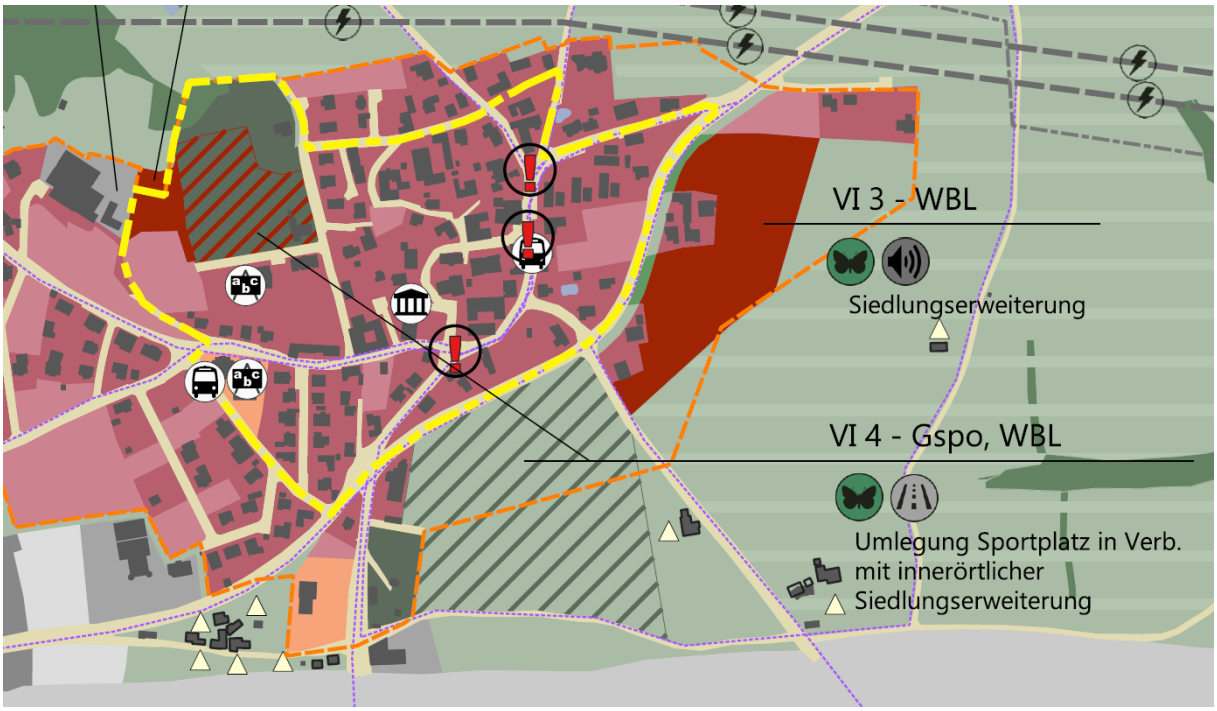


Abbildung 14: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Grünland-Sportstätte
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Überprüfung der **Verkehrserschließung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
Für Siedlungserweiterungsbereich: • *Da die Siedlungserweiterungsfläche im Bereich des jetzigen Sportplatzes am tiefsten Punkt des Ortszentrums liegt, wird auf Grund der Geländeverhältnisse empfohlen, die Aufschließungsstraßen so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist und somit ein annähernd schadloser Oberflächenwasserabfluss bei Extremniederschlägen gewährleistet werden kann.* • *Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche den nördlichen Graben markiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.* • *Aus Nutzungsänderungen dürfen sich keine Verschlechterungen der Umweltsituation (z.B. zusätzliche Mobilisierung von Schadstoffen infolge Versickerung) noch zusätzliche neue Gefahrenmomente ergeben. Sollten Versickerungseinrichtungen geplant sein, so ist vorab zu prüfen, ob der Boden in diesem Bereich qualitätsmäßig hierfür geeignet ist.* • *Bei allfälligen Aushubarbeiten kann verunreinigtes Aushubmaterial anfallen. Das Aushubmaterial muss dann entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen untersucht, gegebenenfalls behandelt und entsorgt werden.* • *Durch Abbauprozesse von Ablagerungen können gefährliche Gase vorhanden sein, welche abgeleitet werden müssen bzw. können entsprechend der geplanten Nutzung des Standortes weitere technische Maßnahmen erforderlich sein.* • *Bei Altablagerungen können Setzungsvorgänge stattfinden. Im Hinblick auf die geplante Nachnutzung wird jedenfalls empfohlen, auch die Standsicherheit mit zu betrachten.* • *Die Grundstücke sind dauerhaft als Altablagerung im Hinblick auf eventuelle Nachnutzungsbeschränkungen in Evidenz zu halten*		

4.1.1.6 Seisenegg

„Kleinort mit Eigenentwicklung und Freizeit- sowie Kulturfunktion mit untergeordnetem Erweiterungs- und Abrundungspotential zum Wohnen“

Eine besondere Bedeutung innerhalb des Gemeindegebietes kommt Seisenegg durch seine kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen zu. Das Schloss Seisenegg stellt einen markanten historischen und identitätsstiftenden Bezugspunkt des Ortes dar und trägt wesentlich zur kulturellen Bedeutung und zum Ortsbild bei. Ergänzt wird diese Funktion durch den Abenteuerspielplatz, der insbesondere für Familien und Kinder einen wichtigen Freizeit- und Aufenthaltsbereich darstellt und damit auch über den unmittelbaren Ort hinaus Bedeutung entfaltet.

Die weitere Entwicklung von Seisenegg soll daher sowohl die Wohnfunktion für die örtliche Bevölkerung sichern als auch die bestehenden Freizeit- und Kulturangebote erhalten und stärken. Bei künftigen Siedlungserweiterungen ist darauf zu achten, dass diese landschaftsverträglich und in enger Anbindung an die bestehenden Strukturen erfolgen. Auf diese Weise soll Seisenegg als eigenständiger Kleinort mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie besonderer kultureller und freizeitbezogener Funktion langfristig gesichert werden.

Im bestehenden Entwicklungskonzept sind für Seisenegg nur im peripheren Atzelsdorf Siedlungserweiterungsbereiche festgelegt worden. Diese werden nun ausgeschlossen und auf zentralere Bereiche in Seisenegg gesetzt.



Abbildung 15: Drohnenfoto mit Siedlungserweiterungsbereichen von Seisenegg, eigene Aufnahme 02/2025



Abbildung 16: Drohnenfoto mit Siedlungserweiterungsbereichen von Seisenegg, eigene Aufnahme 02/2025

4.1.1.7 SE 1 – WBL

Westlich von Seisenegg liegt gegenständlicher Bereich, welcher an drei Seiten von Wohnbauland umgeben ist, aber durch den Graben des Seiseneggerbaches vom östlichen Bauland getrennt ist. Im Süden schließt der Bereich direkt an bebautes Bauland und eine Wohnbaulandreserve an. Der Abenteuerspielplatz Seisenegg sowie die Bushaltestelle Seisenegg Schloss ist in ca. 250m Entfernung zu erreichen.



Abbildung 17: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 2001

Entscheidend für eine Umsetzung dieses Potentialbereiches wird eine Lärmuntersuchung sein, welche eine Eignung für Wohnbauland ergeben muss.

Infrastruktur zur Abwasserentsorgung und Wasserversorgung liegt in der L6025 beim bestehenden Bauland. Die Erschließung soll nach Rücksprache mit der Abteilung Landesstraßenplanung des Landes NÖ von dem bestehenden Feldweg aus, erfolgen.

Westlich des Grabens des Seiseneggerbaches finden sich artenschutzrechtlich relevante Wiesen, welche aus der Abgrenzung herausgenommen wurden.

Es wurde eine Planungskonsultation eingeholt und eine Hangwassergefährdung bestätigt. Diese kommt vom westlichen Hang. Vor einer allfälligen baulichen Nutzung der Erweiterungsfläche sind deshalb geeignete Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung von entsprechend dimensionierten Einfriedungsmauern mit begleitender Flutmulde o.Ä. vorzusehen. Es wird empfohlen bereits in der Flächenwidmung entsprechende Flächen für den Hangwasserabfluss zu berücksichtigen.

Von Seiten der Landesgeologie wurde die Widmungsvoraussetzung, dass eine Oberflächenversickerung unbedingt zu vermeiden ist, festgelegt.

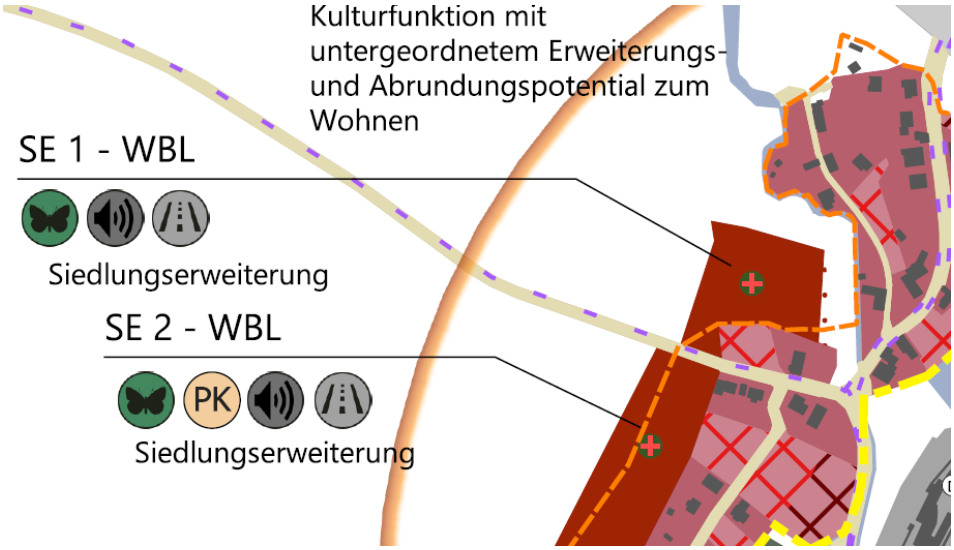


Abbildung 18: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

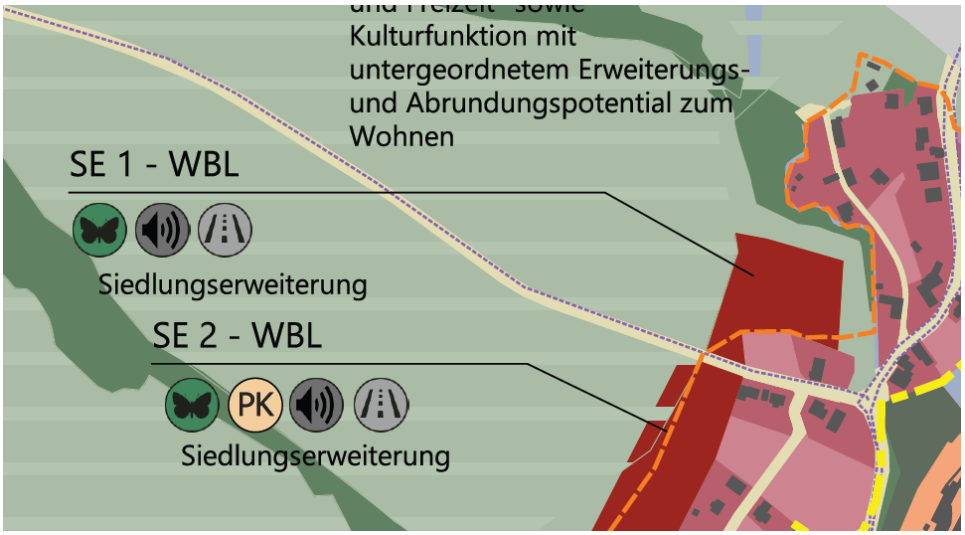


Abbildung 19: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschrei-bung	Maßnahme

	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Überprüfung der Auswirkung durch **Emissionen**
	Überprüfung	Überprüfung der **Verkehrserschließung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• *Geeignete Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung von entsprechend dimensionierten Einfriedungsmauern mit begleitender Flutmulde o.Ä. sind vorzusehen.* • *Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.*		

4.1.1.8 SE 2 – WBL

Im Westen von Seisenegg anschließend an bestehendes Bauland befindet sich gegenständlicher Bereich. Die Straße östlich wurde in den 2010er Jahren bebaut, einige Baulandreserven bestehen immer noch und sind allesamt Altreserven, wodurch von einer langfristigen Verfügbarkeit ausgegangen werden kann. Gegenständlicher Bereich ist für Seisenegg, welches durch die Autobahn und ihre Lärmemissionen sowie das Relief stark eingeschränkt ist, mit dem Bereich SE 1, die einzige Möglichkeit siedlungsnahes, Bauland zu schaffen.

Der Bereich benötigt eine Erschließung von der L6025, da die Verbindung zur bestehenden Gemeindestraße im Südosten ein zu starkes Gefälle aufweist, um einen Anschluss zu erreichen. Eine fußläufige Anbindung an die Gemeindestraße sowie Fußweg zur Bushaltestelle und Spielplatz könnte aber geschaffen werden.

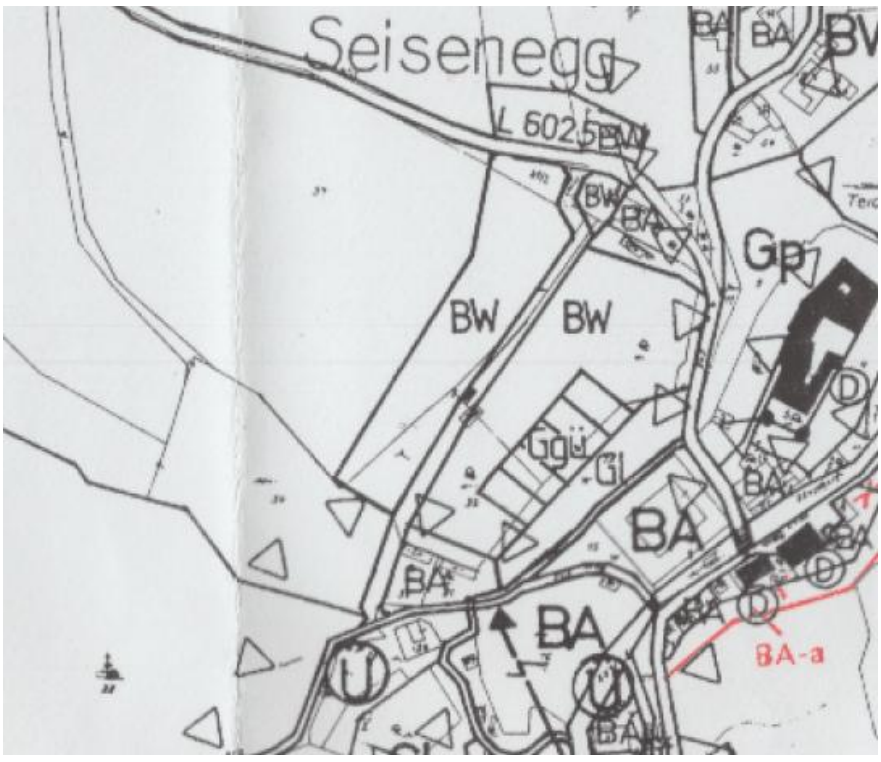


Abbildung 20: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 2001

Es wurde eine Planungskonsultation eingeholt und eine Hangwassergefährdung bestätigt. Diese kommt vom westlichen Hang. Vor einer allfälligen baulichen Nutzung der Erweiterungsfläche sind deshalb geeignete Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung von entsprechend dimensionierten Einfriedungsmauern mit begleitender Flutmulde o.Ä. vorzusehen. Es wird empfohlen bereits in der Flächenwidmung entsprechende Flächen für den Hangwasserabfluss zu berücksichtigen.

Von Seiten der Landesgeologie wurde die Widmungsvoraussetzung, dass eine Oberflächenversickerung unbedingt zu vermeiden ist, festgelegt.

Es besteht eine geringfügige Überlagerung mit einem agrarischen Schwerpunktraum im Westen. Die Überlagerung umfasst ein Flächenausmaß von ca. 1.400m². Der Erweiterungsbereich ist für die Gemeinde nur ökonomisch sinnvoll umzusetzen, wenn eine zweiseitige Bebauung möglich ist – dies wird durch den überlagerten Bereich ermöglicht. Die südwestlich an den Bereich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind nicht im agrarischen Schwerpunktraum enthalten, haben laut Bodenklimazahl der Bodenschätzung aber die gleiche Wertigkeit wie die Flächen, mit denen der Bereich überschneidet. Die mit der Widmung verfolgte Zielsetzung der Schaffung einer ökonomisch und bodenpolitisch sinnvollen Erweiterung in Seisenegg kann an keinem anderen Standort außerhalb des agrarischen Schwerpunktraumes erreicht werden. Es besteht ein wesentlicher Planungskonflikt.

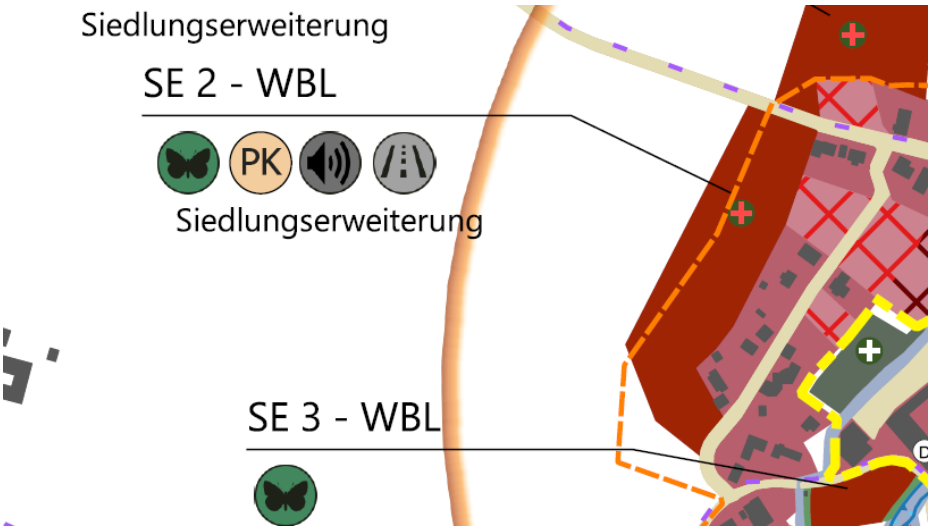


Abbildung 21: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

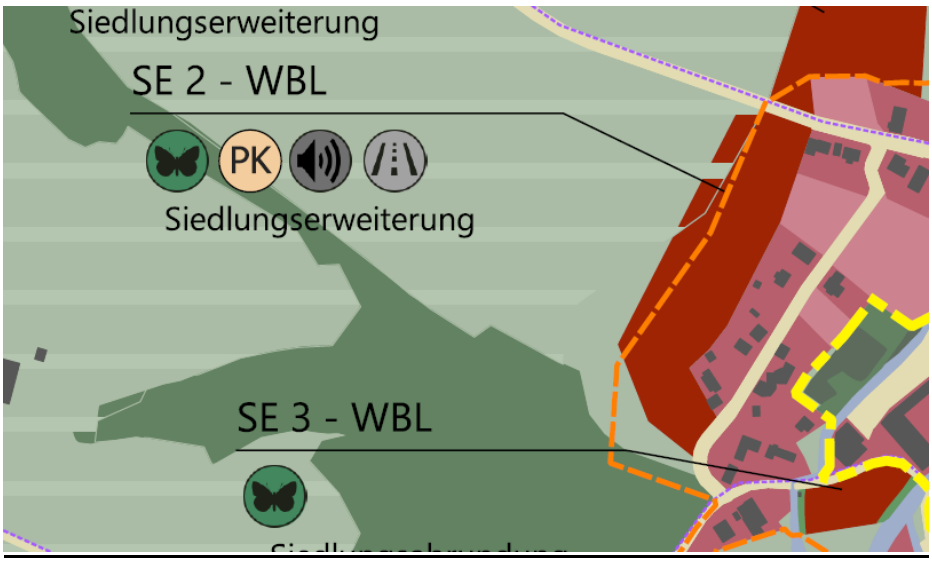


Abbildung 22: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Überprüfung der Auswirkung auf **Planungskonflikt**
	Überprüfung	Überprüfung der Auswirkung durch **Emissionen**
	Überprüfung	Überprüfung der **Verkehrserschließung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• *Geeignete Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung von entsprechend dimensionierten Einfriedungsmauern mit begleitender Flutmulde o.Ä. sind vorzusehen.* • *Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.*		

4.1.1.9 SE 3 – WBL

Der Bereich liegt im Siedlungsinneren, neben FF-Haus und ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Schloss Seisenegg. Es handelt sich um eine Siedlungsabrundung entlang bestehender Infrastrukturen. Der Kanal der Abwasserentsorgung sowie die Wasserversorgung liegen in der Straße.



Abbildung 23: Ausschnitt aus Orthophoto 2001

Gegenständlicher Bereich war bis 2004 Bauland-Agrargebiet und wurde 2004 aufgrund der Hochwassergefährdung rückgewidmet. Die Abflussstudie „ABU NÖ II - Erweiterung Teilgebiet Seiseneggerbach; Einarbeitung Betriebsgebiet Hermannsdorf“ wurde 2011 erstellt und der Gefahrenzonenplan 2006 einer Revision unterzogen. Der Preinsbach wurde verlegt und neugestaltet und es kam zur Neustrukturierung der Flächen zwischen Meierhof und westlichen Siedlungsgebiet, welche einer Böschung entsprachen. Durch die Verlegung der Wasserfläche ist für das Ortszentrum neu nutzbarer öffentlicher Raum entstanden und es wurde das FF-Haus errichtet. 2014 wurde ein Hochwasserrückhaltebecken „Einreichprojekt HRB Harrasbach 2014“ umgesetzt, welches u.A. das Grundstück für das neue FF-Haus vor 100-jährlichen Hochwässern schützte.

Der Seiseneggerbach sowie der Preinsbach (Seiseneggerbach UG) befinden sich je östlich und westlich der Fläche. Der Bereich liegt in keinem Hochwasserabflussbereich des Seiseneggerbaches. Von Seiten der Abteilung Wasserbau wurde aufgrund der Nähe zu den Gewässern sowie der Vorgeschichte der Fläche eine Stellungnahme eingeholt – es wurde ein Abstand zu Gewässern von mind. 5m empfohlen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass über der nördlichen Zubringer UG (Seiseneggerbaches) mit der Gerinne ID 309980 keine Abflussdaten vorliegen und daher darüber keine Aussage getroffen werden kann. Beiderseitig wurde ein 5m breiter Grünstreifen hinzugefügt, welcher bei einer Realisierung beispielsweise als Grünland-Grüngürtel-Abstandsfläche gewidmet werden könnte.

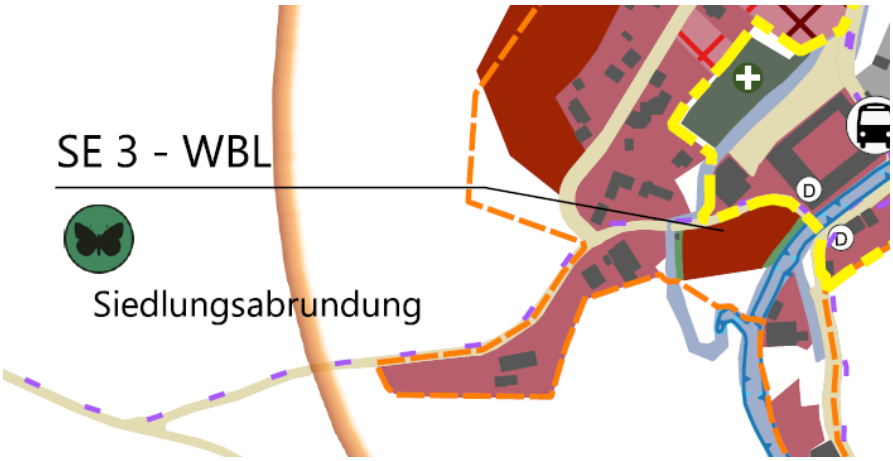


Abbildung 24: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

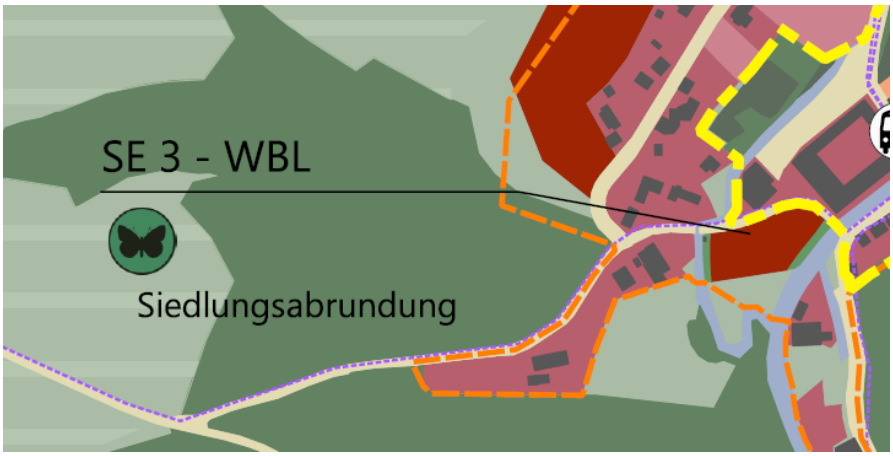


Abbildung 25: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Bauland-Wohngebiet
- Bauland-Agrargebiet
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Voraussetzung		

4.1.1.10 Hainstetten

„Kleinort mit Eigenentwicklung und Soziale Infrastruktur- und Freizeitfunktion mit untergeordnetem Erweiterungs- und Abrundungspotential zum Wohnen und Wirtschaften“

Hainstetten hat sich seit der Jahrtausendwende weiterentwickelt und ausgedehnt – in dem Ortsteil wurde mehr Bauland gewidmet als im Hauptort. Das gewidmete Bauland wurde verfügbar gemacht und ist inzwischen fast vollständig bebaut, es bestehen außer einem Bauplatz nur mehr Altreserven. 2023 übersiedelte außerdem die Allgemeinmedizinerin der Gemeinde in eine neue errichtete Arztpraxis inkl. Hausapotheke nach Hainstetten.

Für den Kleinort sollen Siedlungsabrundungen im Sinne von Abrundungen entlang bestehender Infrastrukturen ermöglicht werden.



Abbildung 26: Drohnenfoto mit Siedlungserweiterungsbereichen von Hainstetten, eigene Aufnahme 02/2025

4.1.1.11 HA 1 – WBL

Der Bereich liegt anschließend an das 2019 gewidmete Siedlungserweiterungsgebiet bzw. bereits davor bestehenden Wohngebäuden. Die Fläche weist ein geringes Gefälle auf und wird derzeit als Acker

genutzt. Es handelt sich um eine Siedlungsabrundung entlang bestehender Verkehrsfläche, Wasserversorgungsleitungen und Abwasserentsorgungsleitungen liegen in der Straße.



Abbildung 27: Ausschnitt aus Orthophoto 2001

Die Bushaltestelle Hainstetten Ort liegt ca. 200m fußläufig entfernt, auch ein Gehsteig ist durchgehend vorhanden. Der Spielplatz von Hainstetten liegt im Süden unmittelbar anschließend. Auch die Allgemeinmedizinerin ist innerhalb von ca. 450m fußläufig erreichbar.

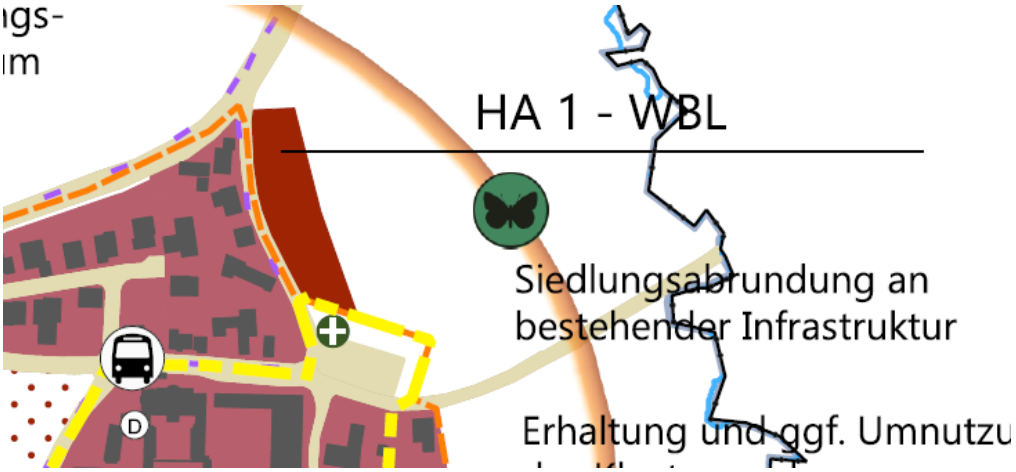


Abbildung 28: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

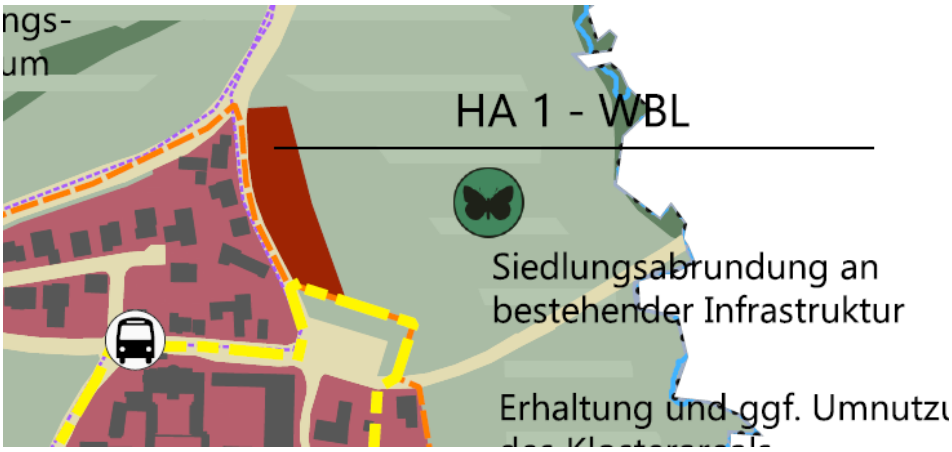


Abbildung 29: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Voraussetzung		



Abbildung 30: Drohnenfoto mit Siedlungserweiterungsbereichen von Hainstetten, eigene Aufnahme 02/2025

4.1.1.12 HA 3 – WBL

Der Bereich liegt im Süden von Hainstetten entlang der L6025 und schließt an Wohnbauland an. Die Fläche weist ein geringes Gefälle auf und wird derzeit als Acker genutzt. Das westlich angrenzende Wohnbauland wurde 2004 gewidmet und das gegenüberliegende im Jahr 2016. Die Allgemeinmedizinerin ist innerhalb von ca. 160m fußläufig erreichbar, die Bushaltestelle ca. 420m.


2001


2007


2010

2025

Abbildung 31: Ausschnitt aus Orthophotos mit Jahr der Aufnahme

Es handelt sich um eine Siedlungsabrundung entlang bestehender Infrastrukturen, Wasserversorgungsleitungen und Abwasserentsorgungsleitungen liegen in der Straße.

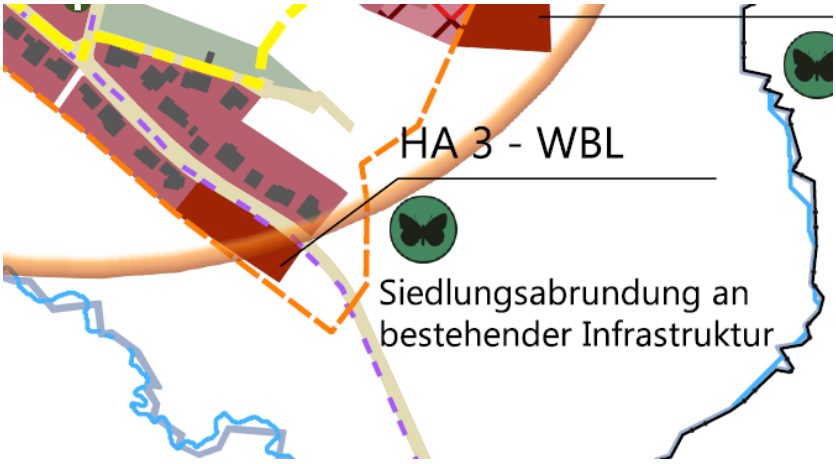


Abbildung 32: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

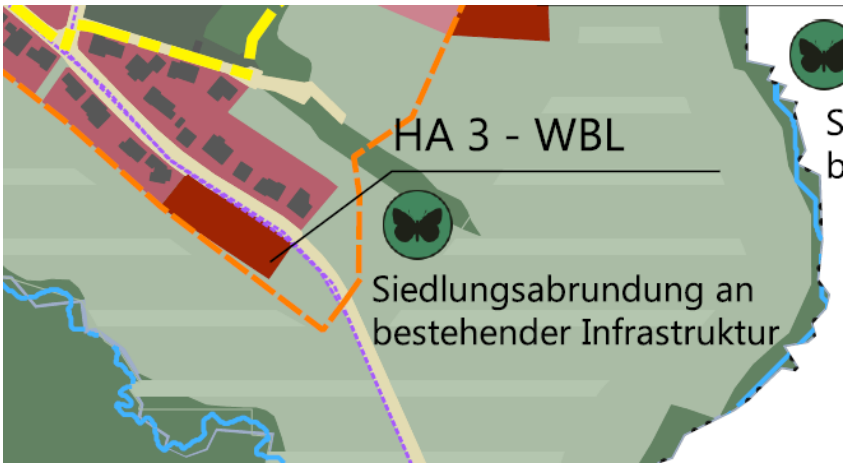


Abbildung 33: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

<u>Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:</u>

- Bauland-Wohngebiet
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Voraussetzung		

4.1.1.13 HA 4 – WBL

Der Bereich liegt im Osten von Hainstetten, entlang einer langjährig bestehenden Gemeindestraße, welche schrittweise bebaut wurde. Abwasserentsorgung und Wasserversorgung liegen in der Straße und führen teilweise über gegenständliche Potentialfläche. Im Bereich der bestehenden Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen ist ein ausreichender Freihaltebereich sicherzustellen, sodass Bestand, Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Leitungen durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die konkret erforderlichen Abstände sind im Zuge der weiteren Planung mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

Die Bushaltestelle Hainstetten Ort liegt in ca. 380m Entfernung, die Praxis der Allgemeinmedizinerin ca. 630m.



Abbildung 34: Ausschnitt aus Orthophoto aus 2001 und 2025

Von der Landesgeologie wurde festgestellt, dass ein vertiefendes geotechnisches Gutachten, worin auf Bodenbewegungen jeglicher Art eingegangen wird, zur Beurteilung erforderlich ist.

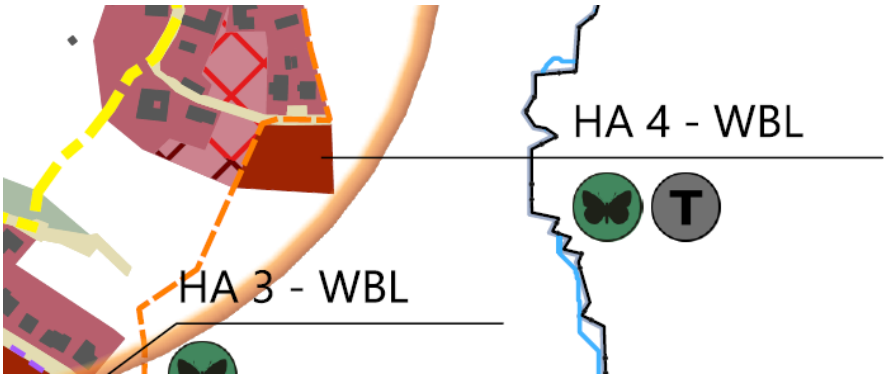


Abbildung 35: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

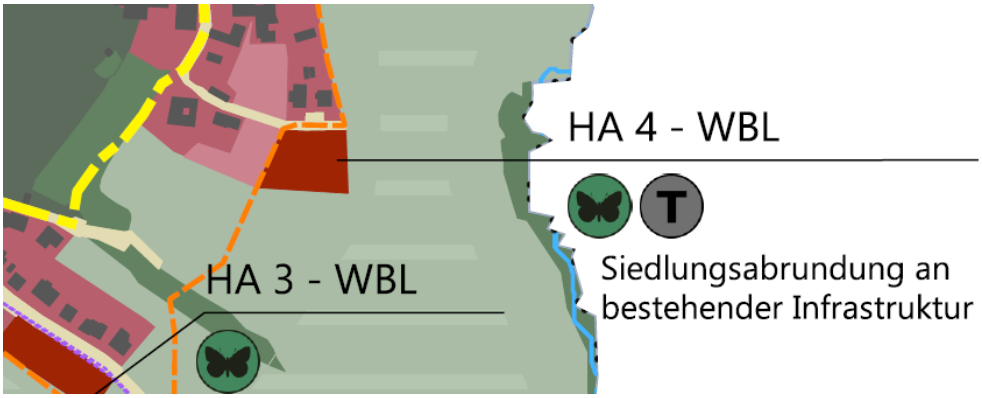


Abbildung 36: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Wohngebiet
- Bauland-Agrargebiet
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
T	Überprüfung	Untersuchung der Gefährdung durch **Rutschprozesse;** Überprüfung der **Tragfähigkeit**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Voraussetzung		

4.1.1.14 Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft

Erhaltung und Umstrukturierung von Einzelgebäude, Gebäudegruppen und Sonderstandorten im Grünland für polymorphe Nutzungen zur Erhaltung des Kulturlandschaftsraumes (Gerling, Ennsfeld, Puch, Irzing, Wieden, Berging, Haubenberg, Freinhof, Grub, Niederndorf, Obernhof, Sippenberg, Schiltdorf, Reikersdorf, Gartwinkel, Reinswidl, Hochholz etc.)

Als Mindestmaß der Siedlungsentwicklung wird die Erhaltung und bauliche der historischen Einzel-lagen-Hofanlagen angesehen. Mehr oder weniger dominante landwirtschaftliche Einzelgehöfte sind Zeitzeugen der historischen Wirtschaftstätigkeit des Mostviertels.

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 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 Kennzeichen der Region weiterleben.

Folgende Maßnahmen sollen ermöglicht werden:

- Absicherung des Gebäudebestandes bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit
- Zulassen von Nutzungen, die im Ausmaß und der Struktur der landwirtschaftlichen Tätigkeit ähnlich sind (Pferdebetrieb u. ä.) im Gebäudebestand, Gebäudeneubau und der siedlungsraumumgebenden Freiflächen

- Nachnutzung der agrarischen Betriebsstätten für Wohnen und untergeordnete ortstypische betriebliche Tätigkeiten
- Absicherung als Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur bei Erfüllen der Voraussetzungen
- Eingliederung ins Bauland, bei Erfüllen der Voraussetzungen

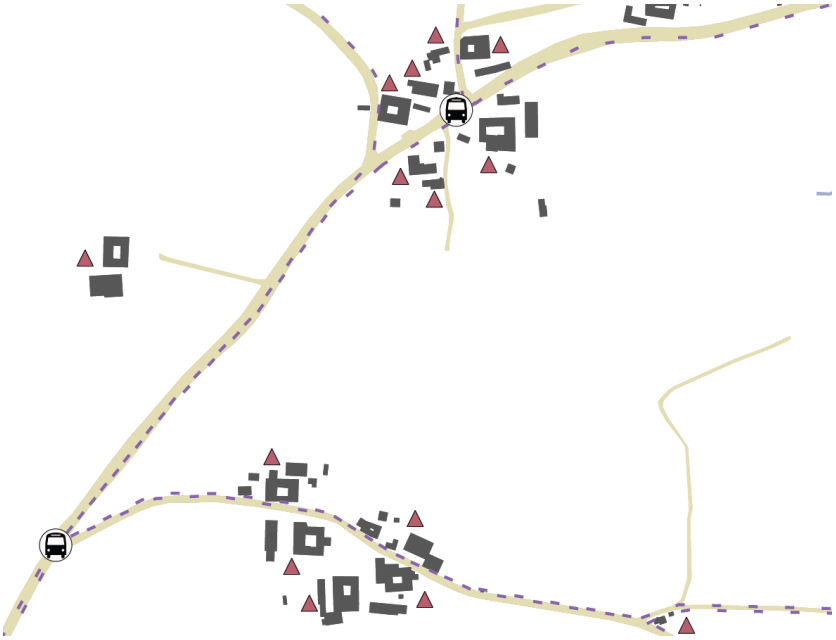


Abbildung 37: Ausschnitt aus Siedlungskonzept Entwurf

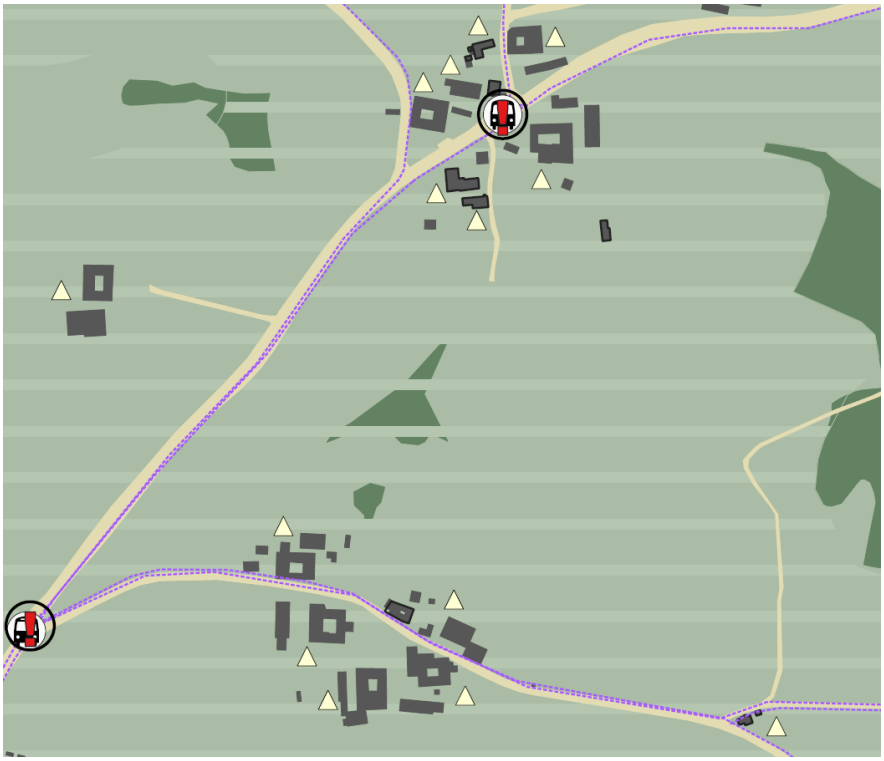


Abbildung 38: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Entwurf

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Agrargebiet
- Bauland-Erhaltenswerte Ortsstruktur
- Bauland-Sondergebiet

- Widmungsanpassungen im Rahmen von bedarfsgerechten Grünlandwidmungen (Geb, Grünland-Lagerplatz, Grünland-Hofstelle…)

4.1.2 Zusammenfassung

Das Siedlungskonzept schafft einen Rahmen für die behutsame Weiterentwicklung der Kleinorte, Seisenegg und Hainstetten, indem es die ortseigenen Bedürfnisse berücksichtigt und zugleich eine maßvolle Erweiterung des Hauptortes Viehdorf ermöglicht und den kulturlandschaftlichen Bestand der Weiler erhält und eine sanfte Weiterentwicklung ermöglicht.

Im Hauptort Viehdorf, wird durch die maßvolle Erweiterung unter anderem die bereits vorhandene Infrastruktur optimal weiter genutzt und zukünftig abgesichert. Durch gezielte Abrundungen und behutsame Erweiterungen erhalten die Kleinorte die Möglichkeit, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Gleichzeitig wird das Zuzugspotenzial im Hauptort genutzt, um die Gemeinde als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. Das Konzept setzt auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die sowohl dem lokalen Bedarf als auch den übergeordneten regionalen Herausforderungen gerecht wird. Die behutsame Neuwidmung und gezielte Nachverdichtung sichern langfristig die Lebensqualität in den Kleinorten und stärken den Hauptort als wirtschaftliches Zentrum. Mit der sanften Erweiterung und bedarfsgerechten Neuwidmung wird eine ausgewogene Entwicklung der Kleinorte gefördert, während der Hauptort gezielt für Zuzug und wirtschaftliche Impulse geöffnet bleibt. So entsteht eine nachhaltige Perspektive für alle Generationen in der Gemeinde.

Grundsätzlich ermöglichen die geplanten Maßnahmen jeweils eine ortsangepasste Weiterentwicklung, die Tradition und Zukunft verbindet. Während die Kleinorte ihrem dörflichen Charakter treu bleiben, bietet der Hauptort Chancen für Zuzug und wirtschaftliche Entfaltung.

4.2 Betriebsstättenkonzept

Die betriebliche Entwicklung der Gemeinde Viehdorf soll künftig vorrangig auf die bestehenden Betriebsgebiete konzentriert werden. Ziel ist es, die vorhandenen Standorte zu sichern, bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und geeignete Flächen für bestehende sowie neu anzusiedelnde Betriebe anbieten zu können. Dadurch sollen betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, Arbeitsplätze im Gemeindegebiet gesichert und zusätzliche wirtschaftliche Impulse ermöglicht werden.

Neben der gewerblichen Entwicklung kommt auch der Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe besondere Bedeutung zu. Bestehende Betriebe sollen in ihrer langfristigen Entwicklung unterstützt und Perspektiven für betriebliche Weiterentwicklung und Erweiterungen offengehalten werden. Dabei sollen auch ergänzende Nutzungen, insbesondere Direktvermarktung, Verarbeitung eigener Produkte, regionale Vermarktungsangebote sowie weitere landwirtschaftsnahe Erwerbsformen, ermöglicht werden. Auf diese Weise sollen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe gestärkt und zugleich zusätzliche regionale Wertschöpfung geschaffen werden.

Neben der Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsstandorte bleibt auch das bereits seit längerem verfolgte Ziel bestehen, ein interkommunales Betriebsgebiet auf gemeindeeigenen beziehungsweise verfügbaren Flächen zu schaffen. Eine solche Entwicklung soll insbesondere dazu beitragen, größere oder überörtlich relevante Betriebsansiedlungen in Kooperation mit benachbarten Gemeinden Neustadl und Ardagger zu ermöglichen und die regionale Wirtschaftsstruktur langfristig zu stärken.

Das Betriebskonzept verfolgt damit eine vorausschauende und räumlich geordnete Betriebsflächenentwicklung, bei der bestehende Standorte prioritär genutzt und zugleich langfristige Entwicklungsperspektiven für neue, auch interkommunale Betriebsflächen offengehalten werden. Für den Themenbereich Betriebe – Wirtschaft beinhaltet das Betriebsstättenkonzept unter anderem folgende Aspekte:

- Aktive Betriebe, unterteilt nach Sektoren
- Einschätzung der Flächenreserven/Raumpotentiale
- Gewidmetes Bauland
- Konkrete Erweiterungsflächen für betriebliche Nutzungen
- Beschreibung von Zielfestlegungen

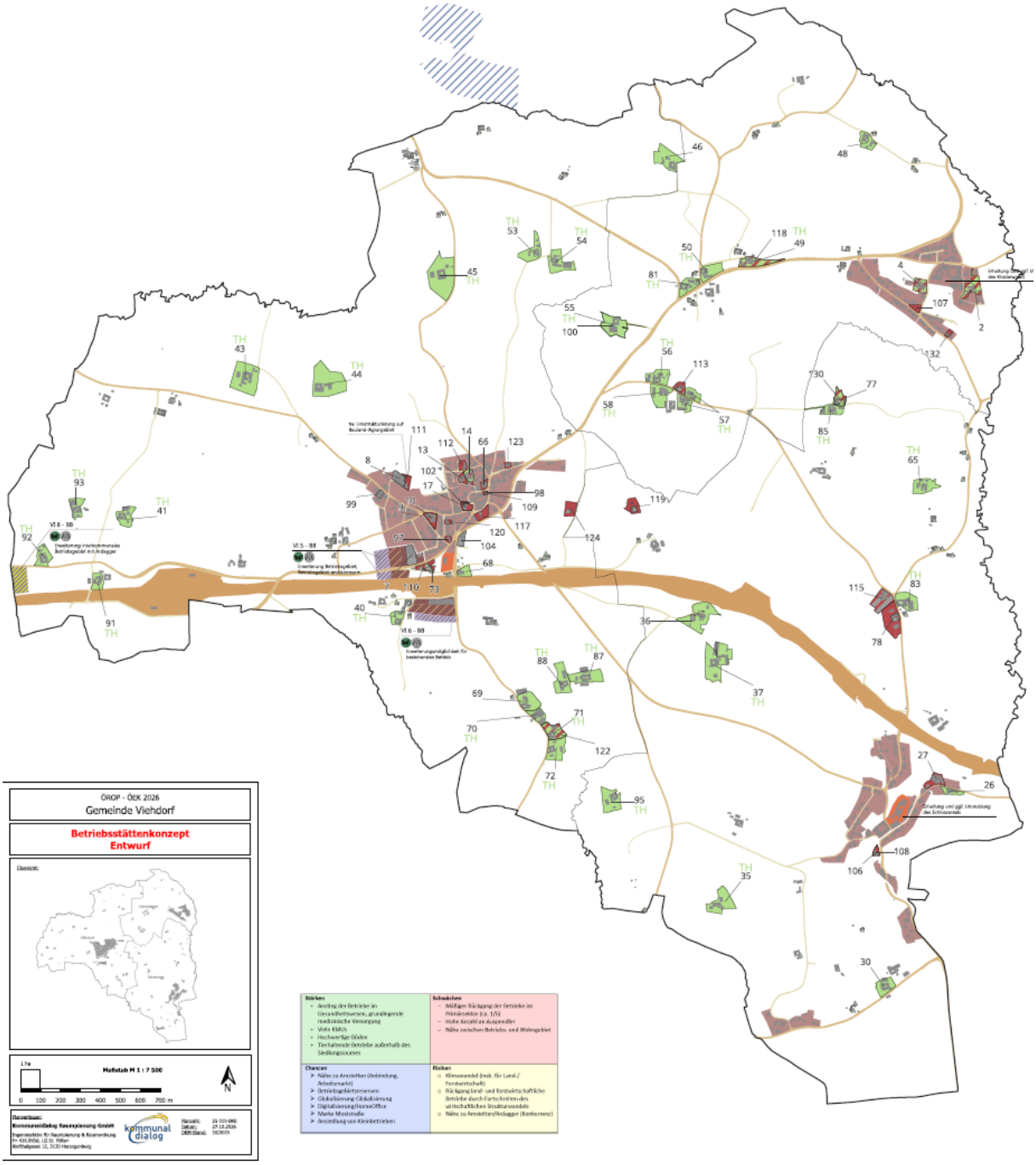


Abbildung 39: Entwurf des Betriebsstättenkonzeptes

4.2.1 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.

SWOT	Ziele und Maßnahmen

• Anstieg der Betriebe im Gesundheitswesen, grundlegende medizinische Versorgung • Viele KMUs • Hochwertige Böden • Tierhaltende Betriebe außerhalb des Siedlungsraumes	Stärkung Viehdorfs als Betriebsstättenstandort, insbesondere für bestehende ortsansässige und umweltverträgliche gewerbliche Betriebe, unter Berücksichtigung der arbeitsmarktnahen Lage zur Stadt Amstetten. Absicherung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen als wesentliche Grundlage für Ernährungssicherheit, Biodiversität und das charakteristische Landschaftsbild des Mostviertels.
• Mäßiger Rückgang der Betriebe im Primärsektor (ca. 1/6) • Hohe Anzahl an Auspendlern • Nähe zwischen Betriebs- und Wohngebiet	Schaffung attraktiver Arbeits- und Wohnmöglichkeiten, um neue Einwohner anzuziehen. Diversifizierung in der Wirtschaft wirkt einer Abhängigkeit von einem Wirtschaftszweig entgegen. Die Vielfalt und Kooperation in der örtlichen und regionalen Wirtschaft tragen zur Erhöhung der Stabilität von Kleinbetrieben und regionalen Arbeitsplätzen bei.
• Nähe zu Amstetten (Anbindung, Arbeitsmarkt) • Betriebsgebietsreserven • Globalisierung-Glokalisierung • Digitalisierung/HomeOffice • Marke Moststraße • Ansiedlung von Kleinbetrieben	In der Land- und Forstwirtschaft wird eine nachhaltige, vielfältige und langfristig gesicherte Betriebsstruktur angestrebt, um die Besiedelung und den Erhalt sowie die Pflege der Kulturlandschaft zu gewährleisten.
• Klimawandel (insb. für Land-/ Forstwirtschaft) • Rückgang land- und forstwirtschaftliche Betriebe durch Fortschreiten des wirtschaftlichen Strukturwandels • Nähe zu Amstetten/Ardagger (Konkurrenz)	Flächen für bestehende und neue Betriebe sollen vorausschauend geschaffen werden. Die Entwicklung der Klein- und Mittelbetriebe soll ermöglicht werden, um in diesen möglichst neue zukunftsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen. Hierbei sollen vor allem die Branchen Verarbeitendes Gewerbe geachtet werden. Dafür eignen sich in Viehdorf Standorte in so genannten Streulagen, im bestehenden Betriebsgebiet in Viehdorf sowie in den jeweiligen Ortsbereichen.

4.2.1 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele



Abbildung 40: Drohnenfoto von Betriebsgebietserweiterungsbereichen, eigene Aufnahme 02/2025

4.2.1.1 VI 5 – BB

Ein Leitbetrieb der Gemeinde besteht im südlichen Betriebsgebiet in Viehdorf. Westlich vom bestehenden Betrieb bestehen Betriebsgebietsreserven – anschließend an diese befindet sich gegenständlicher Bereich. Aufgrund der Nähe zum Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone eignet sich der Bereich für emissionsarme Betriebe. Der Bereich wird sowohl für bestehende Betriebe im Betriebsgebiet, als auch für Betriebe, welche im Grünland situiert waren und Erweiterungsmöglichkeiten brauchen, miteinbezogen.

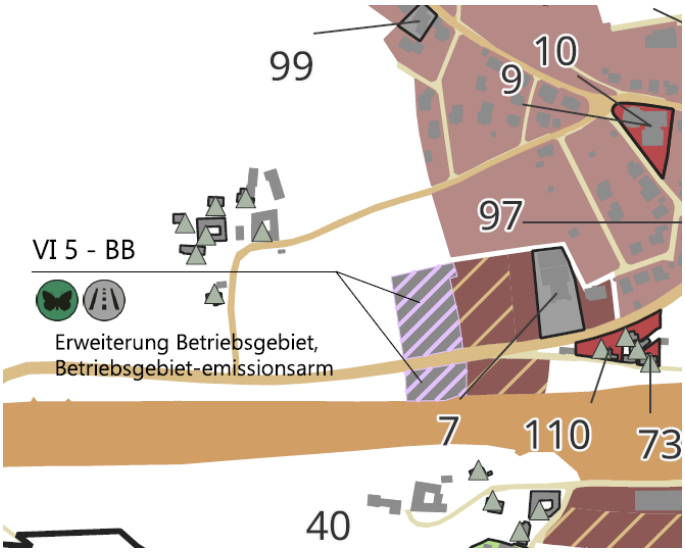


Abbildung 41: Ausschnitt aus Betriebsstättenkonzept, gegenständlicher Änderungsbereich



Abbildung 42: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Überprüfung der **Verkehrserschließung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• Keine Voraussetzungen		

4.2.1.2 VI 6 – BB

Der Bereich liegt im Süden von Viehdorf, südlich der A1, bei einem bestehenden Betriebsgebiet und Reserveflächen. Er soll als Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden Betrieb dienen. Es handelt sich um eine ebene Fläche mit einem geringen Gefälle.

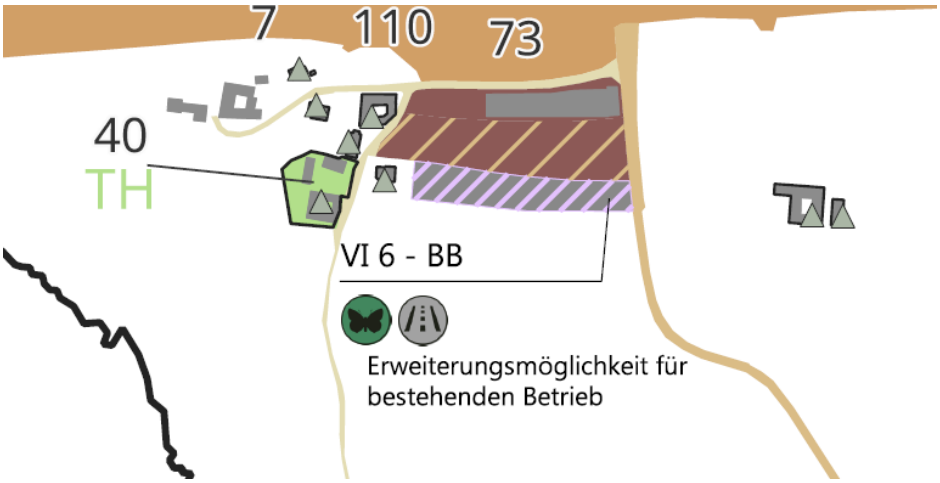


Abbildung 43: Ausschnitt aus Betriebsstättenkonzept, gegenständlicher Änderungsbereich

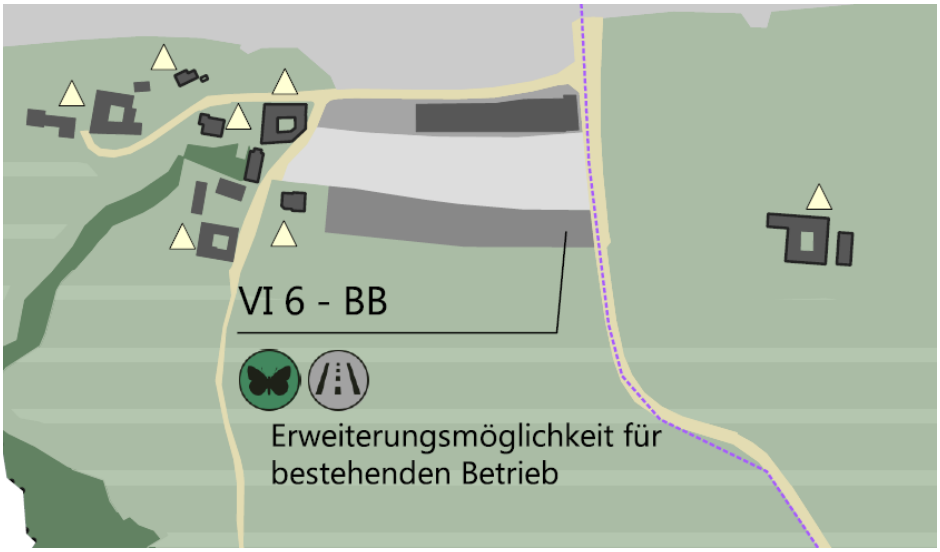


Abbildung 44: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Überprüfung der **Verkehrserschließung**

Berücksichtigung Umweltbericht
• Keine Voraussetzungen

4.2.1.3 VI 8 – BB

Diese Eignungszone findet sich bereits im bestehenden Entwicklungskonzept und stellt nunmehr ein langfristig verfolgtes Ziel der Gemeinde dar, Flächen für das interkommunale Betriebsgebiet mit den Gemeinden Neustadl an der Donau und Ardagger beizusteuern. Es handelt sich um eine ebene Fläche, welche als land- und forstwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Diese soll als mögliche Erweiterung für das westliche gelegene Betriebsgebiet, welches aktuell ca. 240m von gegenständlichem Änderungsbereich trennen, dienen. Ob eine verkehrliche Erschließung von der L6061 erforderlich ist, ist davon abhängig, ob zum Zeitpunkt der verfolgten Realisierung der Widmung eine Erschließung vom bestehenden Betriebsgebiet westlich besteht.

Es wurde eine Planungskonsultation hinsichtlich Hangwasser eingeholt, wird empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in Richtung Autobahn auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist und somit ein annähernd schadloser Oberflächenwasserabfluss bei Extremniederschlägen gewährleistet werden kann.

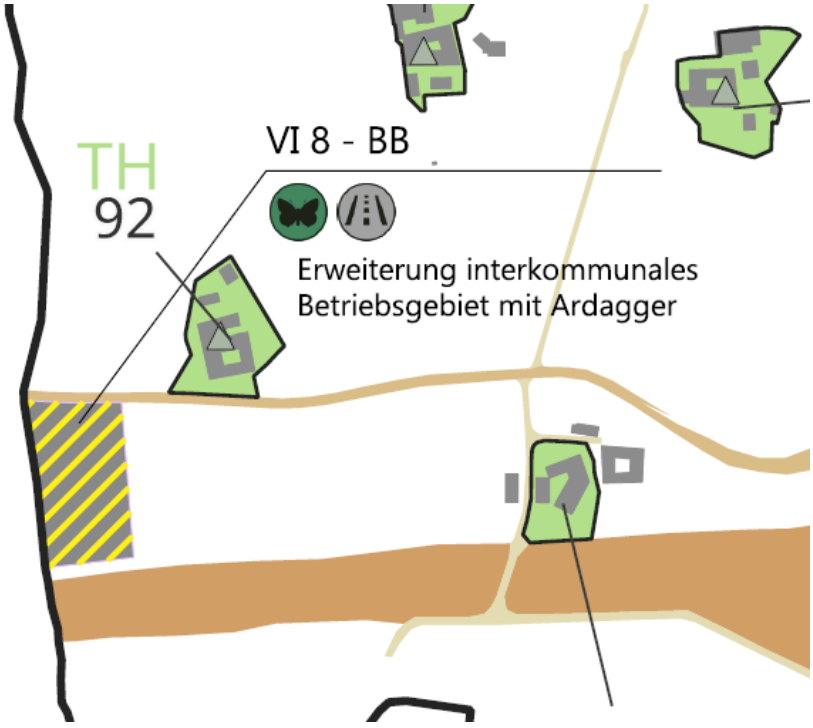


Abbildung 45: Ausschnitt aus Betriebsstättenkonzept, gegenständlicher Änderungsbereich

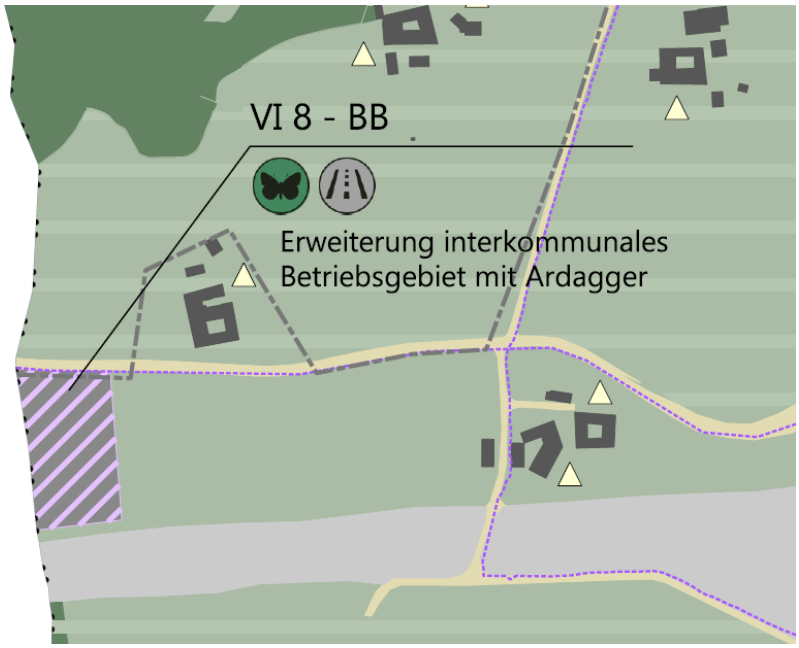


Abbildung 46: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept

Als Widmungsmaßnahmen sind denkbar:

- Bauland-Betriebsgebiet
- Grünland-Grüngürtel

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 dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Symbol SUP	Kurzbeschreibung	Maßnahme
	Überprüfung	Untersuchung der **geschützten Arten** lt. NÖ Artenschutzverordnung
	Überprüfung	Überprüfung der **Verkehrserschließung**
Berücksichtigung Umweltbericht		
• *Da die Tiefenlinie im Bereich der Gemeindegrenze, das heißt unmittelbar am Westrand der gegenständlichen Betriebsgebietserweiterungsfläche verläuft, wird empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in Richtung Autobahn auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist und somit ein annähernd schadloser Oberflächenwasserabfluss bei Extremniederschlägen gewährleistet werden kann*		

4.2.1.4 Tw. Umstrukturierung auf Bauland-Agrargebiet

Der örtliche Glaserbetrieb befindet sich innerörtlich in der Nähe des Fußballplatzes, im Bauland-Betriebsgebiet. Die Firma hat ca. 30 Mitarbeitende aufgeteilt auf den Standort und die Produktionshalle im Süden von Viehdorf. Die Eigentümer des Betriebes wohnen im östlichen Teil des Betriebsgebietes.

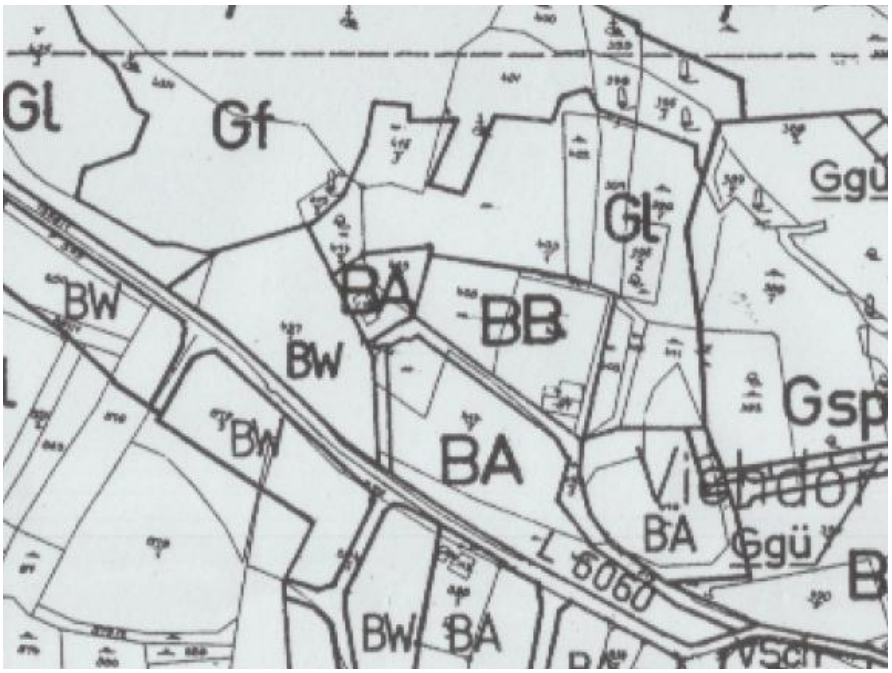


Abbildung 47: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan 2001

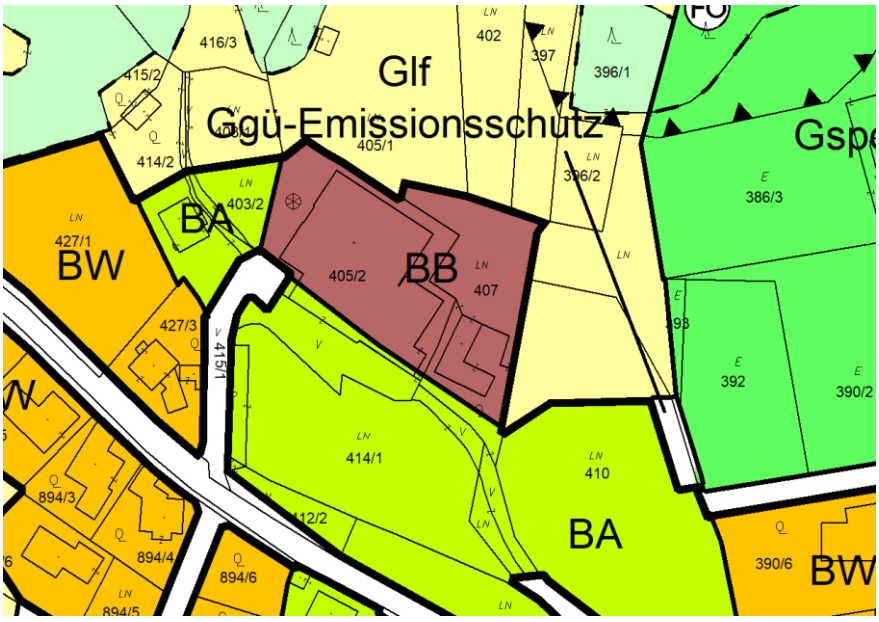


Abbildung 48: Ausschnitt aus rechtskräftigem Flächenwidmungsplan

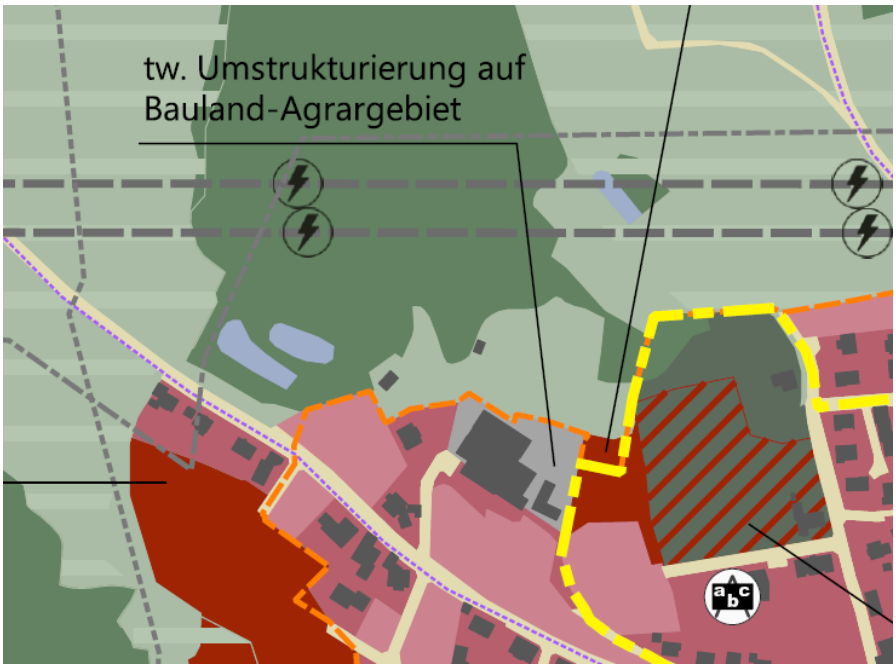


Abbildung 49: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept

Da nicht bloß vorübergehendes oder ausschließlich betriebsbezogenes Wohnen geplant ist, sondern auch etwaige Nachkommen zukünftig hier wohnen können sollen, wird langfristig eine Umstrukturierung von Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Agrargebiet als sinnvoll gesehen. Durch diese Umstrukturierung wäre die Wohnnutzung als auch eine etwaige Mitnutzung für den Betrieb als Büro etc. abgesichert.

4.2.1.5 Erhaltung und ggf. Umnutzung des Klosterareals

Im Jahr 1931 erwarben die Ew. Schulschwestern von Amstetten das Gut als Alterssitz für die Schwestern und zum Betrieb einer Ökonomie. Es wird als Altenheim, Krankenhaus und Gartenbaubetrieb genutzt. Die Möglichkeit von privaten Führungen besteht. Ein alljährliches Event ist der Schlossadvent Hainstetten, welcher an einem Wochenende im Schlosshof stattfindet.



Abbildung 50: Eigene Aufnahme, 02/2025

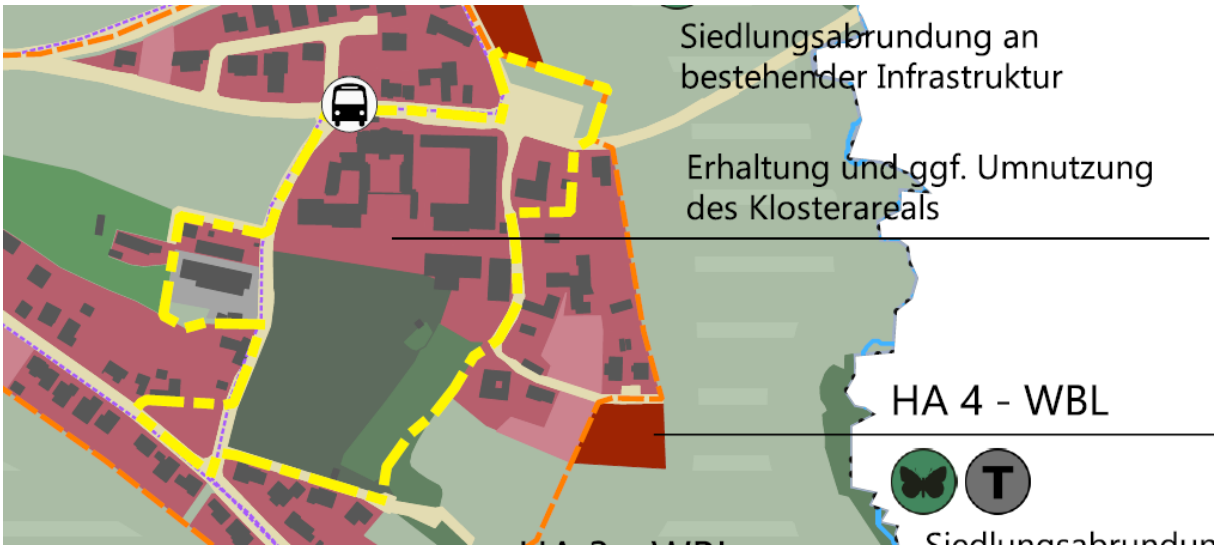


Abbildung 51: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept

Das Klosterareal Schloss Hainstetten soll als ortsbildprägendes und historisch bedeutsames Ensemble langfristig erhalten und in seiner baulichen sowie räumlichen Struktur gesichert werden. Im Falle einer Änderung oder Aufgabe bestehender Nutzungen sollen geeignete, standortverträgliche Nachnutzungen ermöglicht werden, die den Charakter des Areals bewahren und mit dem Orts- und Landschaftsbild sowie den infrastrukturellen Rahmenbedingungen vereinbar sind.

4.2.1.6 Erhaltung und ggf. Umnutzung des Schlossareals

Das Schloss Seisenegg weist vielfältige Nutzungsarten auf – es wird als Hochzeitslocation, Veranstaltungsort, ganzjährig bewohntes Privathaus als auch Brauerei verwendet. Der Kulturverein Schloss Seisenegg wurde zur Erhaltung des historischen Bauwerks gegründet und veranstaltet Kammerkonzerte, Lesungen und Theateraufführungen. Es werden auch Gruppenrundgänge und Privatführungen angeboten. Das Seisenegger Schlossbier wird für Gäste des Hauses gebraut und kann im Onlineshop erworben werden.



Abbildung 52: Schloss Seisenegg, eigene Aufnahme, 02/2025



Abbildung 53: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept

Das Schlossareal Seisenegg soll als ortsbildprägendes und kulturhistorisch bedeutendes Ensemble langfristig erhalten und in seiner baulichen sowie landschaftlichen Struktur gesichert werden. Soweit dies für eine nachhaltige Nutzung und den Erhalt des Bestandes erforderlich ist, sollen behutsame und standortverträgliche Umnutzungen ermöglicht werden, sofern diese mit dem historischen Charakter des Areals, dem Orts- und Landschaftsbild sowie den infrastrukturellen Rahmenbedingungen vereinbar sind.

4.2.2 Zusammenfassung

Das Betriebsstättenkonzept für Viehdorf sieht die gezielte Entwicklung und Erweiterung von Betriebsgebieten vor, um den wirtschaftlichen Standort langfristig zu stärken.

In allen Bereichen ist die Durchführung einer detaillierten Prüfung im Zuge der Widmung notwendig.

Die Auswirkungen der Festlegungen lassen sich in untenstehende Effekte zusammenfassen:

- Stärkung der regionalen Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung und Entwicklung bestehender Betriebe
- Steuerbare Betriebsentwicklung in geordneten Strukturen
- Schaffung langfristiger Entwicklungsperspektiven für gemeindeübergreifende Betriebe

Dem gegenüber stehen der nachhaltige Umgang und die nachhaltige Lösung für Herausforderungen und Risiken:

- Eingriffe in Natur- und Landschaftsräume
- Erhöhter Flächenverbrauch und mögliche Versiegelung
- Erhöhter Verkehr und mögliche Belastung der Anrainer
- Bedarf an sorgfältiger Abstimmung mit Umwelt- und Infrastrukturträgern
- Risiko von Nutzungskonflikten

Dafür sieht das Konzept verpflichtende Maßnahmen vor, die im Rahmen der konkreten Realisierung der Festlegungen/Zielsetzung umgesetzt werden.

4.3 Landschaftskonzept

Das Landschaftskonzept liefert Impulse für die Gestaltung der Landschaft unter dem Aspekt zum Erhalt bestehender Naturwert, Förderung der Biodiversität, Naherholung und Klimawandelanpassung. Aufbauen auf der Analyse, Grundlagenbericht, werden die Zielsetzungen planerisch und textlich beschrieben. Gemeinsam mit den anderen Konzepten ergeben sich Synergien und Verflechtungen für einen lebenswerte Zukunft in der Gemeinde Viehdorf. Wichtig dabei ist, dass die Landschaft selbst im Folgenden als Gesamteindruck und ganzheitliche Landschaftsauffassung zu verstehen ist. Zum besseren Verständnis ist zuerst die SWOT-Analyse auf Basis eben dieser Grundlagenforschung dargestellt. Darauffolgend sind die Festlegungen des Landschaftskonzeptes beschrieben.

Das Landschaftskonzept beinhaltet unter anderem folgende Aspekte:

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

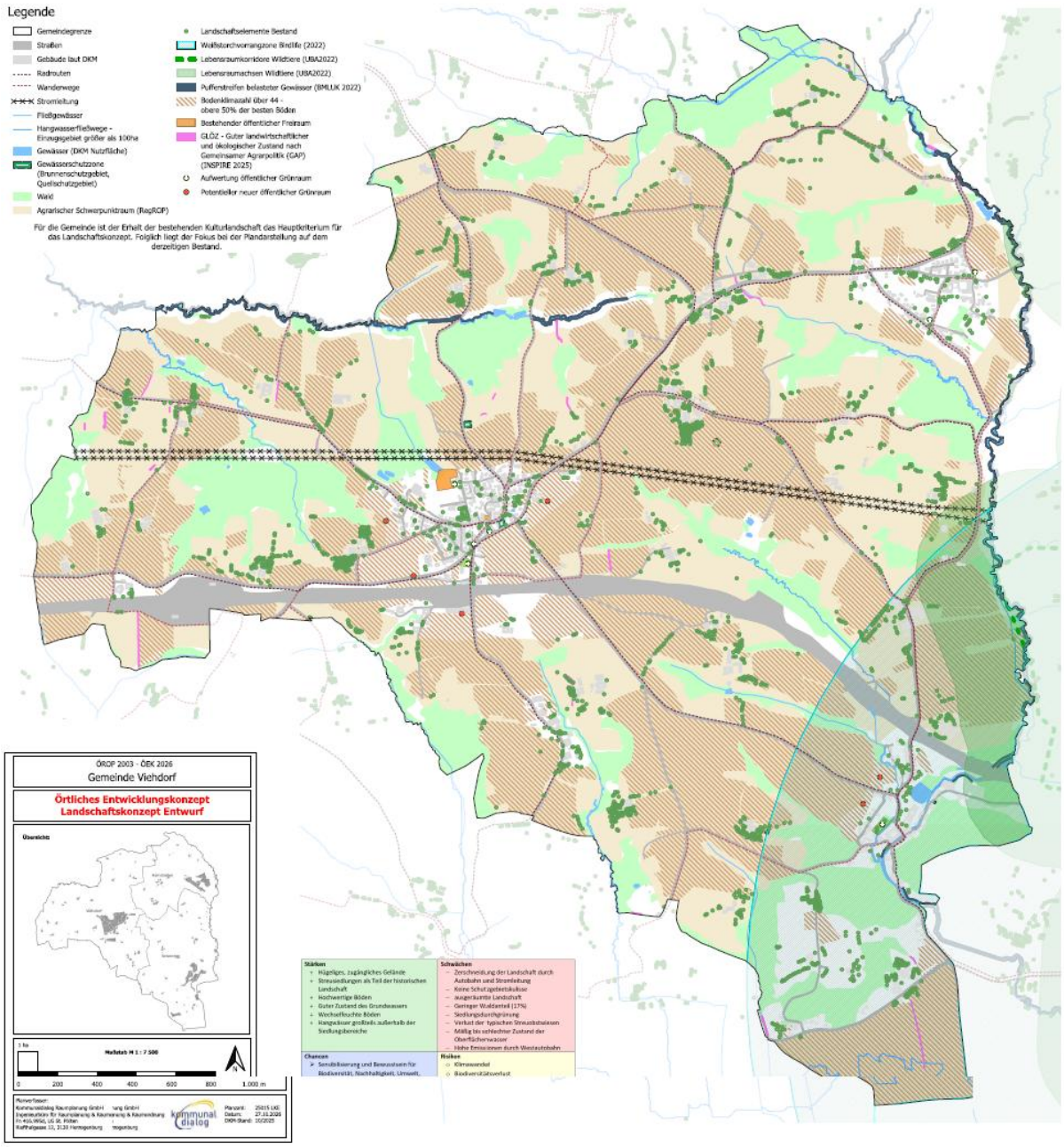


Abbildung 54: Landschaftskonzept Entwurf

4.3.1 Analyse (SWOT) und Zielsetzungen

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

<table>
<tr><th>SWOT</th><th>Ziele und Maßnahmen</th></tr>
<tr><td>• Hügeliges, zugängliches Gelände
• Streusiedlungen als Teil der historischen Landschaft
• Hochwertige Böden
• Guter Zustand des Grundwassers
• Wechselfeuchte Böden
• Naturräumlich gefährdete Bereiche großteils außerhalb der Siedlungsbereiche</td><td rowspan="4">Erhalt und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft, einschließlich Streusiedlungen, kleinteiliger Landschaftselemente, Lebensraumvernetzung und regionaltypischer Grünräume.

Zur Stärkung der ökologischen Vernetzung sind wertvolle Grünlandbereiche und Biotope untereinander zu verbinden und langfristig zu sichern.

Das typische Landschaftsbild des Mostviertels mit Streuobstwiesen und enger Verknüpfung zwischen Siedlung und Landschaft soll erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Es wird darauf geachtet, naturräumliche Gefährdungsbereiche freizuhalten.

Kleinstrukturierte Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Feldgehölzen und feuchten Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen im Gemeindegebiet sind in ihrer umfassenden Artenvielfalt zu erhalten.

Zur Klimaanpassung, Reduktion von Versiegelung und Aufwertung des Ortsbildes ist die Begrünung im öffentlichen Raum vorrangig zu fördern und bei Planungs- und Umgestaltungsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen.</td></tr>
<tr><td>• Zerschneidung der Landschaft durch Autobahn und Stromleitung
• ausgeräumte Landschaft
• Geringer Waldanteil (17%)
• Mangelndes Siedlungsgrün
• Verlust der typischen Streuobstwiesen
• Mäßig bis schlechter Zustand der Oberflächenwasser
• Hohe Emissionen durch Westautobahn</td></tr>
<tr><td>• Sensibilisierung und Bewusstsein für Biodiversität, Nachhaltigkeit, Umwelt, Gesundheit
• Lebensraumvernetzung
• Schutz wertvoller Flächen (Wertigkeit, Wasserrückhalt, Kohlenstoffbindung, Biotop)
• Günstige Voraussetzungen für die Landwirtschaft
• Sanft-touristische Nutzung</td></tr>
<tr><td>• Klimawandel
• Extremwetterereignisse (Hitze, Trockenheit, Hochwasser, etc.)
• Ausbreitung des Borkenkäfers und anderer Schädlinge</td></tr>
</table>

Der Fokus des „Landschaftskonzeptes“ liegt beim Erhalt des Bestehenden. Die in den folgenden Kapiteln dargestellten Maßnahmen sind als Ziel für weitere Möglichkeiten zur Gestaltung der „Landschaft“ zu verstehen und wurden in den Arbeitsgruppen diskutiert.

4.3.2 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:

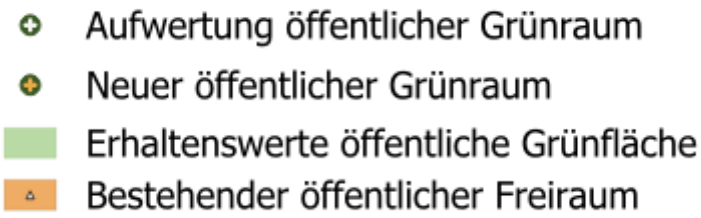
4.3.2.1 Strategie und Interventionen im Zusammenhang von Frei- und Grün-flächen und (Nah-)Erholungselementen in der Landschaft

Wie bereits im Grundlagenbericht, Kapitel 4.4, dargelegt, ist für bestehende Siedlungsbereiche eine Erreichbarkeit eines öffentlichen Grünraums innerhalb von 300 m nicht gegeben. Als öffentlicher Grünraum sind öffentliche Grünflächen zu verstehen die durch Infrastruktur (bspw. Spielgeräte, Sitzgelegenheit) auch eine Aufenthaltsqualität vorweisen. Die in der Gemeinde vorhandenen öffentlichen Grünflächen ohne Aufenthaltsqualität sind in diese Richtung gehend aufzuwerten umso das Netz aus öffentlichen Grünräumen weitere auszubauen. Wird bei der Aufwertung dieser Flächen der ökologische Aspekt ebenfalls mitberücksichtigt, ergeben sich außerdem positive Synergien hinsichtlich Biodiversität. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung sind bereits im Planungsprozess neue öffentliche Grünräume von Anfang an mitzuplanen, wo eine mögliche Erreichbarkeit durch den Bestand derzeit nicht abdeckt wird.

Mögliche Maßnahmen zur Aufwertung öffentlicher Grünflächen:

- Vielfältige Gestaltung mit autochthonen heimischen Arten aus verschiedenen Gattungen
- Pflegemaßnahmen im Optimalfall außerhalb der Brutzeit
- Kleinbiotope schaffen durch Lesesteinhaufen, Totholzelemente, insektenfreundliche Blühstreifen, Sandarium, etc.
- Wasserspiel
- Sitzgelegenheiten
- Spielgeräte

Planliche Darstellung der Maßnahmen im Landschaftskonzept:



Neben dem Vorhandensein dieser Flächen ist die Zugänglichkeit bzw. Vernetzung ein wesentlicher Aspekt für die (Nah-)Erholung. Dabei ist die Straßenraumgestaltung vor allem innerorts essentiell. In der Stadt St. Pölten wird mit dem Projekt „Grüner Loop“ der Promenadenring zu einer klimafitten und verkehrsberuhigten Straße umgestaltet (Rosinak & Partner ZT GmbH kein Datum). Generell steigern Vorrangflächen für Fußgänger und Radfahrer in Kombination mit Straßenbegleitgrün die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, tragen positiv zur Klimawandelanpassung bei und sind wertvolle Lebensräume, vgl. Abbildung 55. Hier entsteht eine Verschneidung mit dem Mobilitätskonzept bezüglich Fuß- und Radwege.



Abbildung 55: Visualisierung mit KI zur Aufwertung öffentlicher Grünflächen und Gehölzpflanzungen in der Ortschaft Viehdorf. Eigene Bearbeitung 2025



Abbildung 56: Straßenraumumgestaltung St. Pölten inkl. Regenwasserretention und Begrünung. Eigene Aufnahme 2024

4.3.2.2 Strategie und Interventionen im Zusammenhang mit Klimawandelanpassung

Vor allem Bäume sorgen durch Evapotranspiration und Beschattung zur Abkühlung im Umgebungsbereich. Eine weitere Maßnahme ist die Revitalisierung von Gewässern. Durch das offenlegen ehemals verrohrter Gewässer wird die Umgebung abgekühlt und gleichzeitig die Umgebung aufgewertet. Die Stadt Zürich legt bereits seit den 80er Jahren bewusst versiegelte Gewässer mit dem Bachkonzept offen, um deren positiven Aspekte zu nutzen (Stadt Zürich kein Datum). Beim Projekt „Tegelwippen“ in den Niederlanden kann Pflastersteine gegen Stauden eintauschen. Weitere Systeme wie Draingarden, Schwammstadt kombinieren gezielt Blaue (Gewässer)- und Grüne Infrastruktur (Pflanzen) um sich dem Klimawandel anzupassen. Die Entsiegelung von ehemals versiegelten Flächen trägt einen wesentlichen Bestandteil bei. Versickerungsfähige Oberflächen fördern den Wasserrückhalt im Gebiet, Entlasten

Vorfluter bei Starkregenereignissen und sind potenzielle Wasserspeicher in trockenen Zeiten. Im Gemeindegebiet bieten sich die bestehenden versiegelten Parkplätze, vor allem die Stellplätze um hier den Boden zu entsiegeln und gleichzeitig ökologische aufzuwerten, vgl. Abbildung 57 und Abbildung 57. Mögliche Bauweisen sind in Abbildung 59 dargestellt. Weitere Informationen hinsichtlich Ökologie sind dem folgenden Kapitel zu entnehmen.



Abbildung 57: Symbolfoto Entsiegelung und ökologische Aufwertung (Gehölzpflanzung, insektenfreundliche Stauden, etc.) Parkplatz in Hainstetten. Eigene Bearbeitung 2025



Abbildung 58: Verkehrsinsel vor und nach Bepflanzung mit heimischen Pflanzenarten (Moog, et al. 2022)



Abbildung 59: Möglichkeiten zur Klimawandelanpassung im Siedlungsbereich (BOKU Wien 2023)

4.3.2.3 Strategie und Intervention zur Förderung der Biodiversität inkl. ökologischer Netzwerke

Biodiversitätsverlust ist neben dem Klimawandel die bedeutendste globale Herausforderung unserer Zeit. Die Grafik in Abbildung 60 veranschaulicht die vom Ausstreben bedrohten Tierarten nach Tiergruppen. Lebensraumverlust durch Landnutzungsänderung, Ressourcenentnahme, Klimawandel, Verschmutzung und gebietsfremde Arten sind einige der Gefährdungsursachen (Umweltbundesamt GmbH 2019). Folglich sind Maßnahmen um diesen Trend umzukehren absolut notwendig. Ein möglicher Ansatz ist die Förderung der Biodiversität und der Ausbau der Vernetzung der ökologischen Netzwerke. Hecken, Bäume, Blühstreifen, Brachflächen, Trockensteinmauern, Totholzhaufen, (Lese-)Steinhaufen sind dabei mögliche Gestaltungsmaßnahmen. Die Verwendung von autochthonen heimischen Arten, Verzicht auf chemisch-synthetisches Pflanzenschutzmittel und Handelsdünger, abgestimmte Pflege (keine Gehölzschnitt während der Brutzeit usw., etappenweise, usw.) fördert die Funktion dieser ökologischen Netzwerke zusätzlich. Eine einfache und kostengünstige Methode ist bspw. eine Etappenmahd entlang von Wegen. In Bereichen mit vermehrten Wildunfällen bietet die Schaffung von Wildtierquerungen in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern eine Möglichkeit. Maßnahmen um die Verbreitung von gebietsfremden Arten (Neobiota) einzudämmen, sind sowohl im Siedlungsbereich als auch außerhalb des Siedlungsraumes wesentlich.

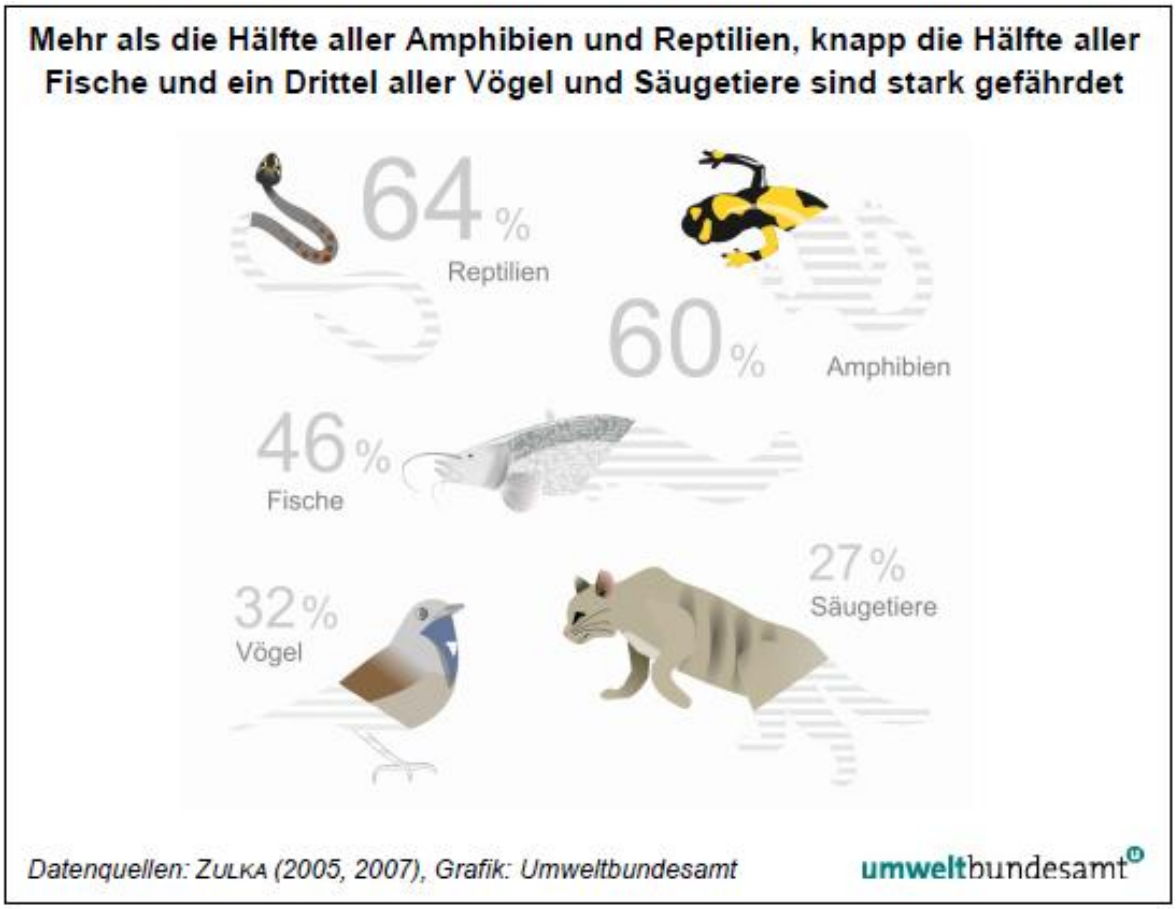


Abbildung 60: Gefährdungsgrad ausgewählter österreichischer Tierarten (Umweltbundesamt GmbH 2019)

Auch die Gestaltung des Siedlungsraums, kann für manche Arten ein wichtiger Trittstein und/oder Lebensraum sein. Neben Maßnahmen direkt am Gebäude wie bspw. Gebäudebegrünungen in Form von Dach- und Fassadenbegrünung kann der Bereich rund um das Gebäude zur ökologischen Vielfalt beitragen.

Mögliche Maßnahmen sind:

- Nutzung und Versickerung von Niederschlag am eigenen Grundstück
- insektenfreundliche autochthone Arten → Saatgut/Pflanzmaterial, Blühstreifen, Staudenbeete (Blumenwiese statt Englischem Rasen)
- Wilde Ecken
- Steinmauern, Lesesteinhaufen
- offene Bodenstellen, Sandarium
- bewährte und fruchttragende Gehölze
- Staffelmahd
- Pflege von Hecken und Bäume im Optimalfall außerhalb der Brutzeit, nicht die gesamte Hecke auf einmal, sondern etappenweise auf Stock setzten, ebenfalls etappenweise über mehrere Jahre
- Wasserstellen
- Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel und Handelsdünger
- Maßnahmen beim Um-/Zubau für Mauersegler, Fledermäuse und Co.
- Maßnahmen gegen Anprall an Glasflächen → „vogelsicheres Glas“ Birdlife Österreich (https://birdlife.at/page/vogelanprall-an-glasflaechen)

4.3.2.4 Strategie und Intervention land- und forstwirtschaftlicher Produktionsflächen bzw. Kulturlandschaften die das Gemeindegebiet prägen

Klimawandel und Verlust der biologischen Vielfalt gefährden zum einen die Produktivität als auch die Widerstandsfähigkeit der Landwirtschaft. Interessanterweise kann die Landwirtschaft selbst sowohl den Klimawandel als auch den Verlust der biologischen Vielfalt befeuern. Die Förderung der Vielfalt von Lebewesen die zu Landwirtschaft und Nahrungsmittelproduktion beitragen sind ein Ansatzpunkt der Agrobiodiversität (Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) Deutschland kein Datum). Innerartliche Vielfalt, Artenvielfalt und vielfältige Agrarökosysteme sind weitere Ansätze (Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung Deutschland kein Datum). Die Vorteile von Agrobiodiversität sind (European Commission kein Datum):

- Resilienz bezüglich Klimawandel: vielfältige landwirtschaftliche Ökosysteme (bspw. gemischte Anbausysteme, Agroforst, usw.) sind widerstandsfähiger gegen Schädlinge, Krankheiten, Extremereignisse
- Nachhaltige Landwirtschaft: Erhalt Pflanzen- und Tiersorten → bessere Anpassung an die lokalen Gegebenheiten, weniger Chemikalien, Wasser etc.
- Sozioökonomische Aspekte: Diversifizierung, lokale Märkte, Innovationen im ländlichen Raum
- Kulturerbe: traditionelle Kulturpflanzen, Tierrassen, traditionelles Wissen → verbinden Gemeinschaft, kulturelle Wurzeln
- Lebensmittel- und Ernährungssicherheit: breiteres Angebot an Lebensmittel, traditionelle und heimische Lebensmittel

Studien aus Südtirol und der Schweiz verdeutlichen bereits, dass je vielfältiger der Umgebungsbereich der untersuchten Flächen ist, umso höher auch die Artenvielfalt auf diesen Flächen (Eurac Research 2021). Gleichzeitig fördert eine hohe Artenvielfalt auch den Ertrag auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen, weil zum einen natürliche Gegenspieler von Schädlingen und zum anderen Bestäuber unterstützt werden (Bundesbehörde der Schweizerischen Eidgenossenschaft 2019). Das breite Spektrum an Agrobiodiversität bietet viele verschiedene Möglichkeiten um auch in Zukunft eine klimafitte Land- und Forstwirtschaft zu erhalten und zu fördern.

4.3.3 Zusammenfassung

Das Landschaftskonzept zielt auf den Erhalt des typischen Landschaftsbildes des Mostviertels sowie der Kulturlandschaft. Es werden Strategien zur Aufwertung des öffentlichen Grünraums sowie der Schaffung neuen öffentlichen Grünraums gebildet.

Bei künftigen Siedlungserweiterungen ist die qualitative Aufwertung und Weiterentwicklung öffentlicher Grünräume besonders zu berücksichtigen.

Aus fachlicher Sicht ist die Sensibilisierung der Bevölkerung die wichtigste Maßnahme zur erfolgreichen Umsetzung des Landschaftskonzeptes. Die Gemeinde als öffentliche Einrichtung kann daher mit gutem Beispiel vorangehen und auf Grundstücken im Gemeindeeinfluss (Pacht, Gemeindeeigentum, etc.) Möglichkeiten aufzeigen, wie es funktionieren kann. Informationsveranstaltungen in Kooperation mit Schulen, Kindergärten, Vereinen usw. sowie Wettbewerbe (Wer hat den insektenfreundlichsten Garten, etc.) unterstützen zusätzlich, um Private zu animieren und gemeinsam weiterhin das Zusammenleben in einer lebenswerten Gemeinde zu fördern.

4.4 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.

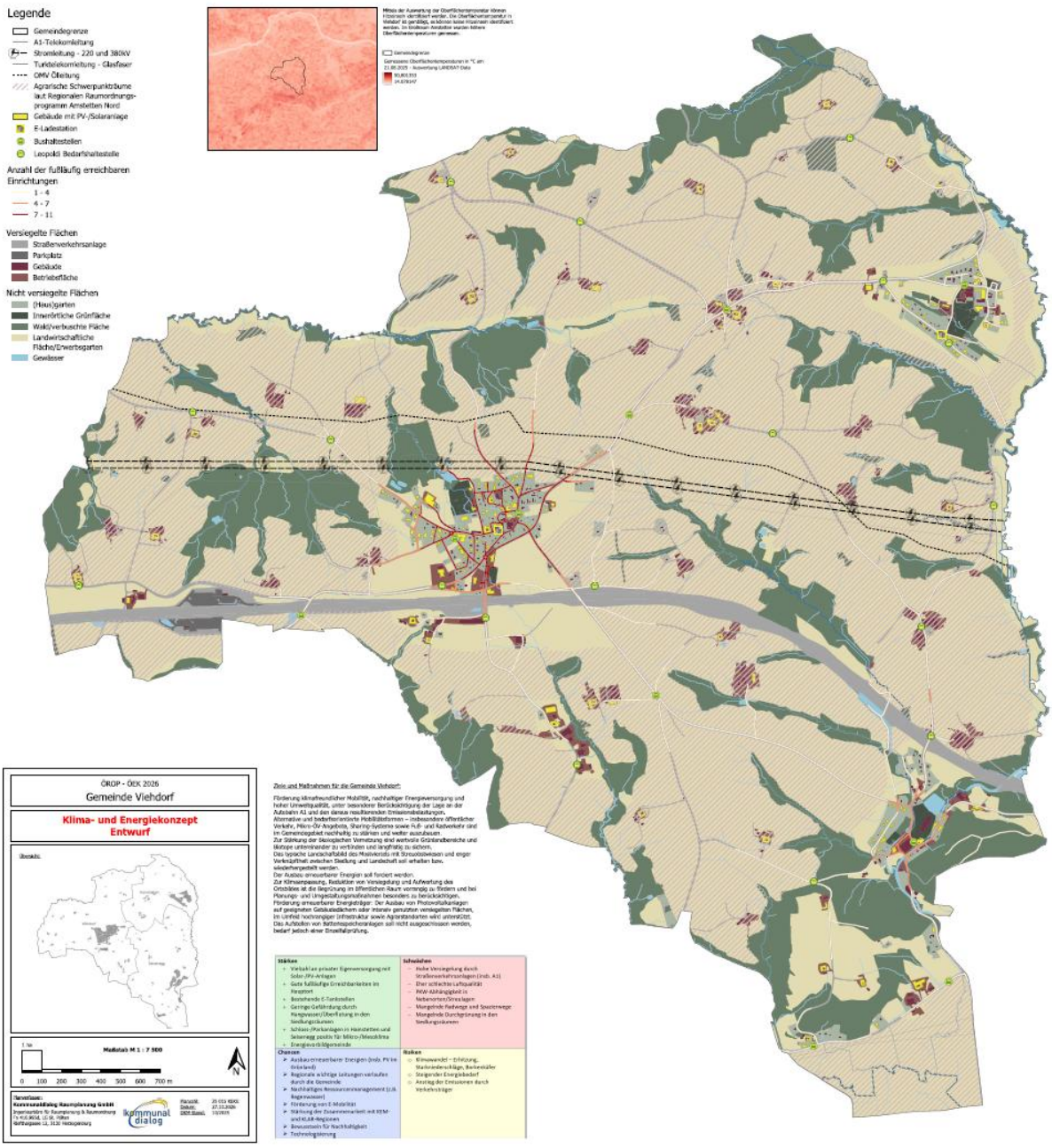


Abbildung 61: Ausschnitt aus dem Energie- und Klimakonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2026)

4.4.1 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.

SWOT	Ziele und Maßnahmen

• Vielzahl an privater Eigenversorgung mit Solar-/PV-Anlagen • Gute fußläufige Erreichbarkeiten im Hauptort • Bestehende E-Tankstellen • Geringe Gefährdung durch Hangwasser/Überflutung in den Siedlungsräumen • Schloss-/Parkanlagen in Hainstetten und Seisenegg positiv für Mikro-/Mesoklima • Energievorbildgemeinde	Förderung klimafreundlicher Mobilität, nachhaltiger Energieversorgung und hoher Umweltqualität, unter besonderer Berücksichtigung der Lage an der Autobahn A1 und den daraus resultierenden Emissionsbelastungen. Alternative und bedarfsorientierte Mobilitätsformen – insbesondere öffentlicher Verkehr, Mikro-ÖV-Angebote, Sharing-Systeme sowie Fuß- und Radverkehr – sind im Gemeindegebiet nachhaltig zu stärken und weiter auszubauen. Zur Stärkung der ökologischen Vernetzung sind wertvolle Grünlandbereiche und Biotope untereinander zu verbinden und langfristig zu sichern. Das typische Landschaftsbild des Mostviertels mit Streuobstwiesen und enger Verknüpfung zwischen Siedlung und Landschaft soll erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Der Ausbau erneuerbarer Energien soll forciert werden. Zur Klimaanpassung, Reduktion von Versiegelung und Aufwertung des Ortsbildes ist die Begrünung im öffentlichen Raum vorrangig zu fördern und bei Planungs- und Umgestaltungsmaßnahmen besonders zu berücksichtigen. Förderung erneuerbarer Energieträger: Der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäudedächern oder intensiv genutzten versiegelten Flächen, im Umfeld hochrangiger Infrastruktur sowie Agrarstandorten wird unterstützt. Das Aufstellen von Batteriespeicheranlagen soll nicht ausgeschlossen werden, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung.
• Hohe Versiegelung durch Straßenverkehrsanlagen (insb. A1) • Eher schlechte Luftqualität • PKW-Abhängigkeit in Nebenorten/Streulagen • Mangelnde Radwege und Spazierwege • Mangelnde Durchgrünung in den Siedlungsräumen	
• Ausbau erneuerbarer Energien (insb. PV im Grünland) • Regionale wichtige Leitungen verlaufen durch die Gemeinde • Nachhaltiges Ressourcenmanagement (z.B. Regenwasser) • Förderung von E-Mobilität • Stärkung der Zusammenarbeit mit KEM- und KLAR-Regionen • Bewusstsein für Nachhaltigkeit • Technologisierung	
• Klimawandel – Erhitzung, Starkniederschläge, Borkenkäfer • Steigender Energiebedarf • Anstieg der Emissionen durch Verkehrsträger	

4.4.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele

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

Die Nutzung und der Ausbau erneuerbarer Energieträger werden im örtlichen Entwicklungskonzept ausdrücklich unterstützt. Als räumlich besonders relevante Form der erneuerbaren Energiegewinnung wird die Photovoltaik hervorgehoben. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen soll insbesondere auf geeigneten Gebäudedächern, auf intensiv genutzten bzw. versiegelten Flächen, im Umfeld hochrangiger Infrastruktur sowie an geeigneten Agrarstandorten unterstützt werden. Darüber hinaus ist als übergeordnetes Leitziel festgelegt, den Ausbau erneuerbarer Energien generell zu forcieren.

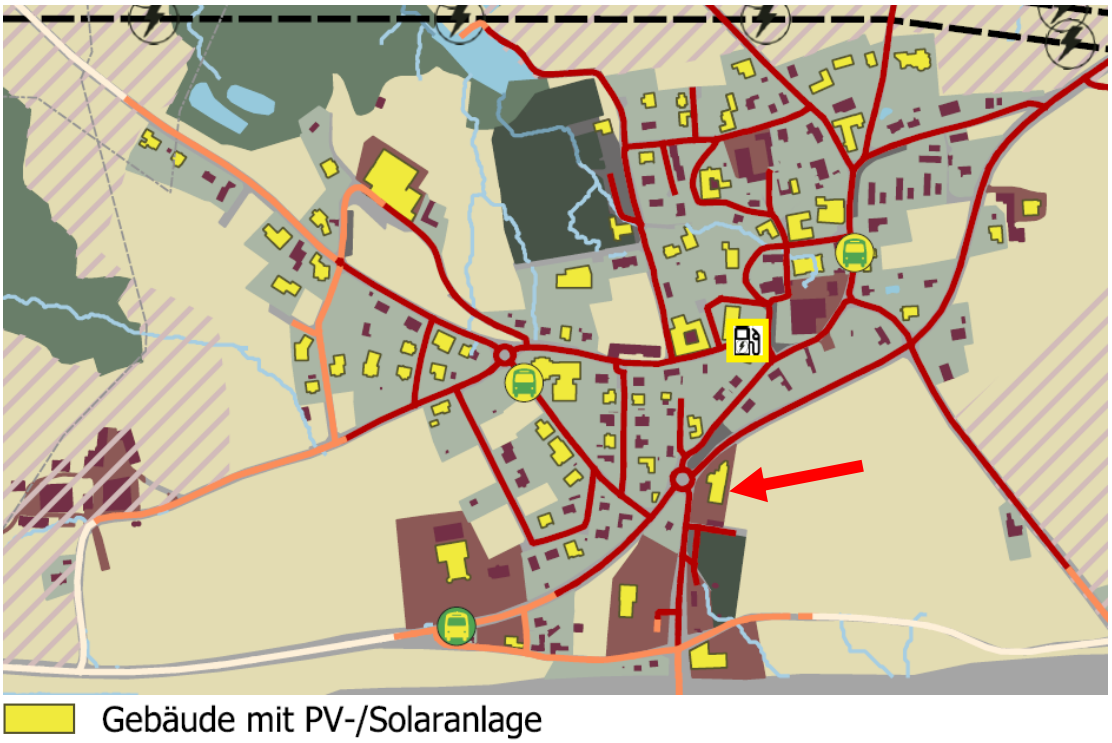


Abbildung 62: Ausschnitt aus Energie- und Klimakonzept, modifiziert

Damit werden die für die örtliche Raumordnung unmittelbar relevanten räumlichen Voraussetzungen für die Gewinnung erneuerbarer Energie in der Verordnung berücksichtigt. Weitere Formen erneuerbarer Energiegewinnung können bei konkretem Bedarf bzw. geeigneten Standortvoraussetzungen im Einzelfall geprüft werden.

Die Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung ist als übergeordnetes Ziel der Gemeindeentwicklung ausdrücklich verankert. Neben dem Ausbau erneuerbarer Energieträger wird auch die Errichtung von Batteriespeicheranlagen grundsätzlich ermöglicht, wobei deren Zulässigkeit einer standortbezogenen Einzelfallprüfung unterliegt. Damit werden sowohl die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie als auch deren Speicherung als wesentliche Bausteine einer nachhaltigen Energieversorgung berücksichtigt.

Durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die vorrangige Nutzung bestehender Siedlungs- und Infrastrukturen werden grundsätzlich räumliche Voraussetzungen geschaffen, die auch für eine zukünftige leitungsgebundene Energieversorgung von Vorteil sind.

Es wird eine kompakte, ressourcen- und infrastruktureffiziente Siedlungsentwicklung verfolgt. Die bauliche Entwicklung soll vorrangig durch Nach- und Umnutzung leerstehender Objekte und bestehender Reserveflächen, Verdichtung sowie die Umgestaltung bestehender Gebäudevolumina erfolgen. Neuwidmungen sollen demgegenüber nur nachrangig vorgenommen werden.

Die wesentliche zukünftige Siedlungsentwicklung wird im Hauptort Viehdorf konzentriert. In den Kleinorten wird die Entwicklung weitgehend auf die Schließung innerer Baulücken, Abrundungen und untergeordnete Erweiterungen beschränkt. Damit wird eine flächensparende Siedlungsstruktur, die Nutzung bestehender Infrastruktur und die Vermeidung einer weiteren Zersiedelung unterstützt.

Zusätzlich werden neue Wohn- und Mischgebiete entlang bestehender Infrastrukturen vorgesehen und mit Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen verbunden.

Auch die Förderung des öffentlichen Verkehrs, von Mikro-ÖV-Angeboten, Sharing-Systemen sowie des Fuß- und Radverkehrs trägt zu einer klimaorientierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung bei.

Generell sind, wie im Grundlagenbericht dargestellt, stärker versiegelte Flächen, wie Siedlungsgebiete stärker von Oberflächenabfluss und Hitzebildung betroffen.

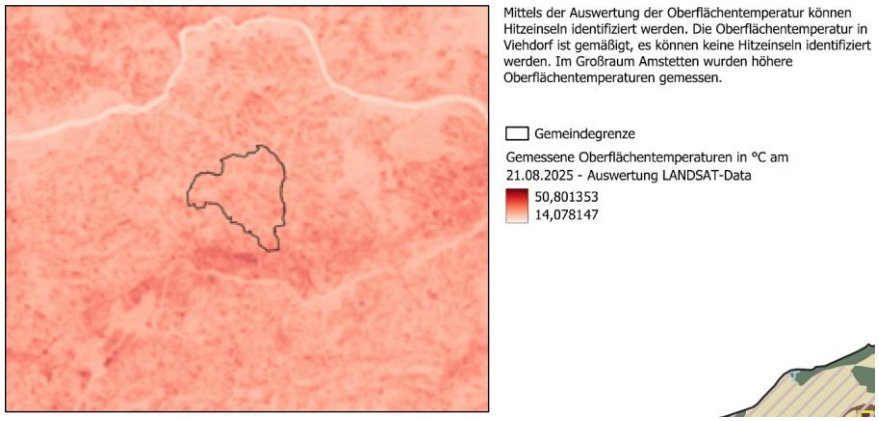


Abbildung 63: Ausschnitt aus Energie- und Klimakonzept

Die Auswirkungen des Klimawandels werden in der Verordnung insbesondere über die Themen Naturgefahren, Versiegelung, Durchgrünung und Durchlüftung berücksichtigt. Naturräumliche Gefährdungsbereiche sind von einer Siedlungsentwicklung grundsätzlich freizuhalten. Gleichzeitig soll durch eine verstärkte Begrünung des öffentlichen Raums die Klimaanpassung unterstützt, die Versiegelung reduziert und das Ortsklima verbessert werden.

Die entsprechenden raumordnungsrelevanten Anpassungsmaßnahmen sind in den Ziel- und Maßnahmenbestimmungen berücksichtigt.

4.4.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Viehdorf verfolgt beim Klimaschutz eine regional abgestimmte Strategie, die sowohl die Reduktion von Treibhausgasemissionen als auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels umfasst. Über die KLAR! Amstetten Nord werden insbesondere Maßnahmen zur Klimawandelanpassung verfolgt, etwa im Umgang mit Starkregen und Naturgefahren, zur Verbesserung von Versickerung und Retention, zur Sicherung der Wasserversorgung sowie zur ökologischen Gestaltung und Pflege von Grün- und Biodiversitätsflächen.

Im Energiebereich orientiert sich Viehdorf an den Zielen der Klima- und Energie-Modellregion Amstetten Nord (KEM) und den niederösterreichischen Klimazielen. Schwerpunkte sind die Steigerung der

Energieeffizienz, der Ausbau erneuerbarer Energien – insbesondere Photovoltaik –, der Ausstieg aus fossilen Energieträgern, E-Mobilität und die Nutzung regional erzeugter Energie.

Das Energie- und Klimakonzept setzt, um Beiträge zu einer positiven Klimabilanz zu leisten, insbesondere folgende räumliche Planungsziele um:

- Vorrang von Innenentwicklung, Nachnutzung und Verdichtung gegenüber neuen Baulandwidmungen,
- Konzentration der wesentlichen Siedlungsentwicklung auf den Hauptort und bestehende Infrastrukturen,
- Begrenzung der Siedlungsentwicklung in Kleinorten auf Baulückenschlüsse, Abrundungen und untergeordnete Erweiterungen,
- Förderung klimafreundlicher Mobilitätsformen wie öffentlicher Verkehr, Mikro-ÖV, Sharing sowie Fuß- und Radverkehr,
- Ausbau des Radwegenetzes,
- Reduktion zusätzlicher Bodenversiegelung,
- Förderung und Sicherung von Grünstrukturen und ökologischen Vernetzungen,
- Förderung erneuerbarer Energieträger, insbesondere der Photovoltaik

Damit werden sowohl eine Reduktion des Flächen- und Energieverbrauchs als auch eine Verringerung verkehrsbedingter Emissionen und eine verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien als wesentliche Beiträge zu einer positiven Klimabilanz verfolgt.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels enthält die Verordnung insbesondere Ziele zur Freihaltung naturräumlicher Gefährdungsbereiche, zur Reduktion der Bodenversiegelung, zur Begrünung des öffentlichen Raums sowie zur Sicherung und Vernetzung wertvoller Grün- und Landschaftsräume.

Durchgrünungs- und Durchlüftungsachsen sind insbesondere bei der weiteren Entwicklung des Hauptortes zu berücksichtigen. Ergänzend sollen kleinstrukturierte Landschaftselemente wie Hecken, Feldgehölze, feuchte Gräben, Magerwiesen und kleine Waldparzellen erhalten werden. Diese Maßnahmen unterstützen den Wasserrückhalt, die Biodiversität, das lokale Mikroklima und die Widerstandsfähigkeit der Landschaft gegenüber zunehmenden klimatischen Belastungen.

Insgesamt sind damit die für die örtliche Raumordnung relevanten Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in den Ziel- und Maßnahmenbestimmungen der Verordnung verankert. Das Klima- und Energiekonzept kann daher hinsichtlich seiner raumordnungsrelevanten Zielsetzungen unmittelbar auf diese Festlegungen Bezug nehmen.

4.5 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.

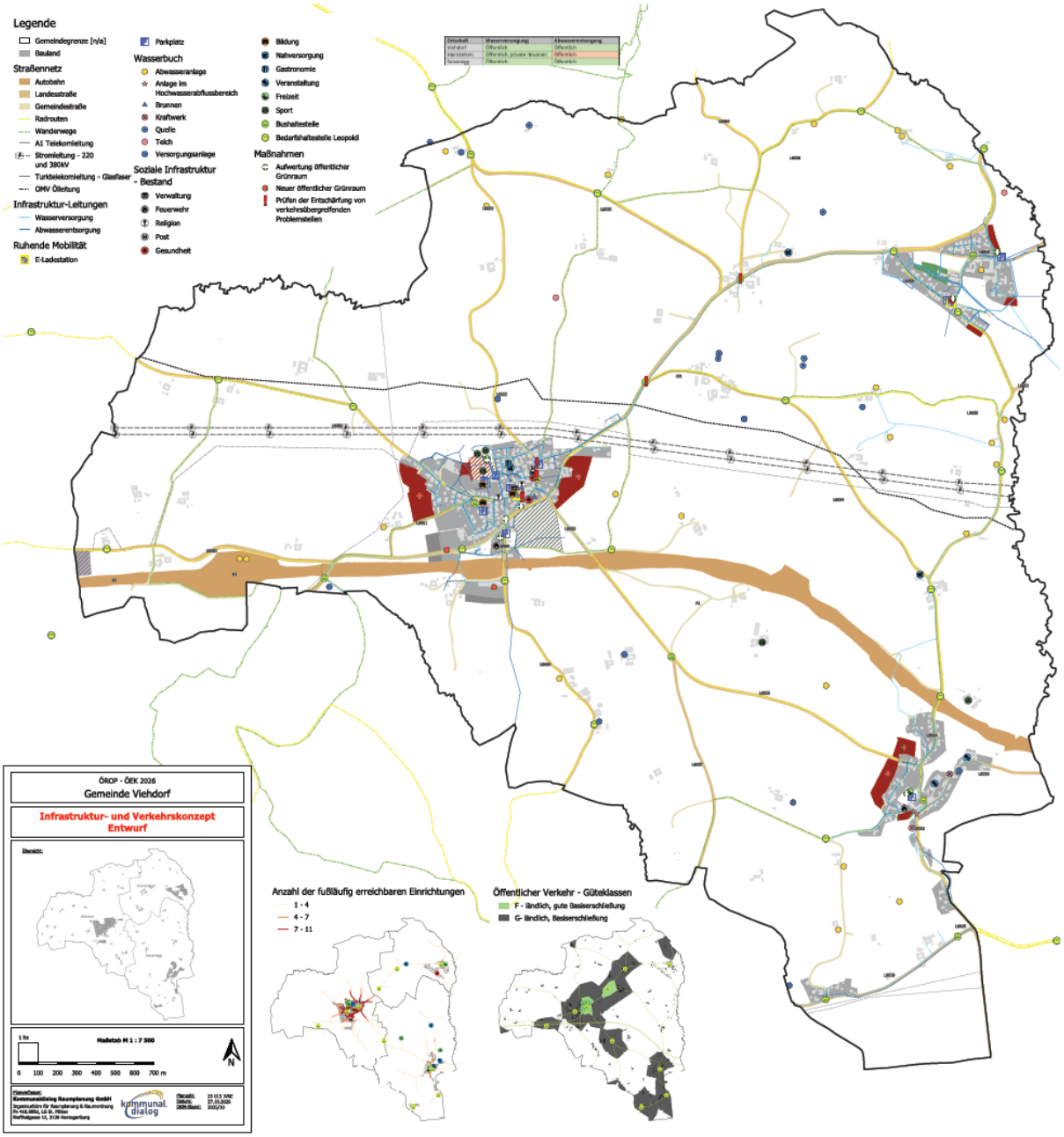


Abbildung 64: Ausschnitt aus dem Infrastruktur- und Verkehrskonzept. Die Legende ist der Planunterlage zu entnehmen (eigene Darstellung 2025)

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.

SWOT	Ziele und Maßnahmen
• Basisinfrastruktur vorhanden • Vielfältiges, gutes Angebot für Familien, Kinder, Senioren • Vielfältiges Angebot bzgl. Sport und Freizeit • Reges Vereinsleben • Vollständig ausgebaute Ver- und Entsorgungsleitungen in Orten • Ausreichend Parkmöglichkeiten an strategisch günstigen Standorten • Gute fußläufige Erreichbarkeiten im Hauptort • Bedarfsgerechtes, kleinregionales ÖV-Angebot	Förderung klimafreundlicher Mobilität, nachhaltiger Energieversorgung und hoher Umweltqualität, unter besonderer Berücksichtigung der Lage an der Autobahn A1 und den daraus resultierenden Emissionsbelastungen. Eine funktionsfähige Infrastruktur ist entscheidend, um eine Gemeinde lebenswert zu machen. Dies umfasst Straßen, Radwege, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Gesundheitseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen. Der Ortskern von Viehdorf soll durch sämtliche mögliche Maßnahmen, wie Innenentwicklung, Steigerung der Aufenthaltsqualität und Frequenz, Schaffung von Treffpunkten und gestalterische Maßnahmen gestärkt werden. Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für alle Generationen sind im Gemeindegebiet unter besonderer Berücksichtigung von Erreichbarkeit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität zu erweitern und zu modernisieren. Alternative und bedarfsorientierte Mobilitätsformen – insbesondere öffentlicher Verkehr, Mikro-ÖV-Angebote, Sharing-Systeme sowie Fuß- und Radverkehr – sind im Gemeindegebiet nachhaltig zu stärken und weiter auszubauen. 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. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität ist, vor allem im Hauptort eine weitgehende Verkehrsberuhigung zu forcieren. Soziale Treffpunkte für Jung und Alt sind im Gemeindegebiet zu schaffen und zu stärken.
• Hohe Versiegelung und Lärmeinwirkung durch Autobahn • Fehlende Gastronomie • Rückläufige ehrenamtliche Tätigkeiten • PKW-Abhängigkeit in Nebenorten/Streulagen • Mangelnde Radwege und Spazierwege • Hohes Verkehrsaufkommen mit hohen Geschwindigkeiten	
• Überregionale Anbindung (Autobahn, Bahnhof Amstetten) • Nähe zu Amstetten (Anbindung, Versorgung) • Regional wichtige Infrastrukturleitungen verlaufen in Viehdorf • Ausbau AST Amstetten, Leopoldi • Ausbau Glasfasernetz • Bewusstsein für Nachhaltigkeit • Technologisierung • Ausbau der E-Mobilität • Anstieg der Selbstversorger/ Direktvermarkter	
• Anstieg des Individualverkehrs • Überlastung des Kanalnetzes Hainstetten	

	Die bestehenden Wander- und Radwege sollen gepflegt, weiterentwickelt und durch gezielte Maßnahmen attraktiver gestaltet werden. Dazu zählen Beschilderungen, Rastplätze und Infotafeln mit Informationen zur Region und deren Geschichte. Das Radwegenetz soll ausgebaut werden und vor allem die Verbindung vom Hauptort zu den Katastralgemeinden verbessert werden. Das Aufstellen von Batteriespeicheranlagen soll nicht ausgeschlossen werden, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung.

4.5.2 Planerische und textliche Festlegungen zur Erreichung der Ziele



4.5.2.1 VI 4 – WBL, Gspo

Die Errichtung und der Betrieb eines Fußballplatzes sind an spezifische räumliche und funktionale Standortvoraussetzungen gebunden. Aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs ist eine ausreichend große, zusammenhängende und hinsichtlich Zuschnittes und Geländeverhältnissen geeignete Fläche

erforderlich. Darüber hinaus sind geeignete Boden- und Entwässerungsverhältnisse, eine funktionsgerechte verkehrliche Erschließung sowie ausreichende Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen und die sichere Abwicklung des Sportbetriebes notwendig.

Aufgrund der mit einem Fußballplatz verbundenen Nutzungsintensität sind zudem mögliche Nutzungskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen, insbesondere durch Spiel- und Trainingsbetrieb, Zuschauer, Zu- und Abfahrtsverkehr bei der Standortwahl zu berücksichtigen. Eine räumliche Trennung zu besonders emissionssensiblen Nutzungen ist daher vorteilhaft. Von besonderer Bedeutung ist darüber hinaus die räumliche Zuordnung zu bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen ist ein Fußballplatz nicht beliebig im Gemeindegebiet situierbar. Als geeignete Standorte kommen vielmehr nur Flächen in Betracht, welche hinsichtlich Größe, Geländeform, Erschließung, Nutzungskonflikten und räumlicher Zuordnung zu bestehenden Sporteinrichtungen die für einen geordneten Trainings- und Spielbetrieb notwendigen Voraussetzungen erfüllen.

Im Hauptort Viehdorf wird gegenständlich geplanter Standort in der Nähe des Friedhofes, aufgrund der Lage bei bestehenden öffentlichen Einrichtungen und dem Potential der gemeinsamen Nutzung bestehender Infrastruktur als beste Variante bewertet. Die im Entwicklungskonzept dargestellte Potentialfläche stellt bewusst eine größere Fläche (ca. 5 ha) als benötigt dar, da für eine genaue Positionierung ein konkretes Projekt erforderlich ist. Für den Sportplatz wird von einem Flächenbedarf von 1-1,5 ha ausgegangen.



Abbildung 65: Ausschnitt aus Infrastruktur- und Verkehrskonzept,

Da diese Maßnahme eine lange Vorlaufzeit für Planungen etc. erfordert sowie kosten- und aufwandsintensiv ist, ist eine langfristige Umsetzung realistisch.

4.5.2.2 Prüfen der Entschärfung von verkehrsübergreifenden Problemstellen

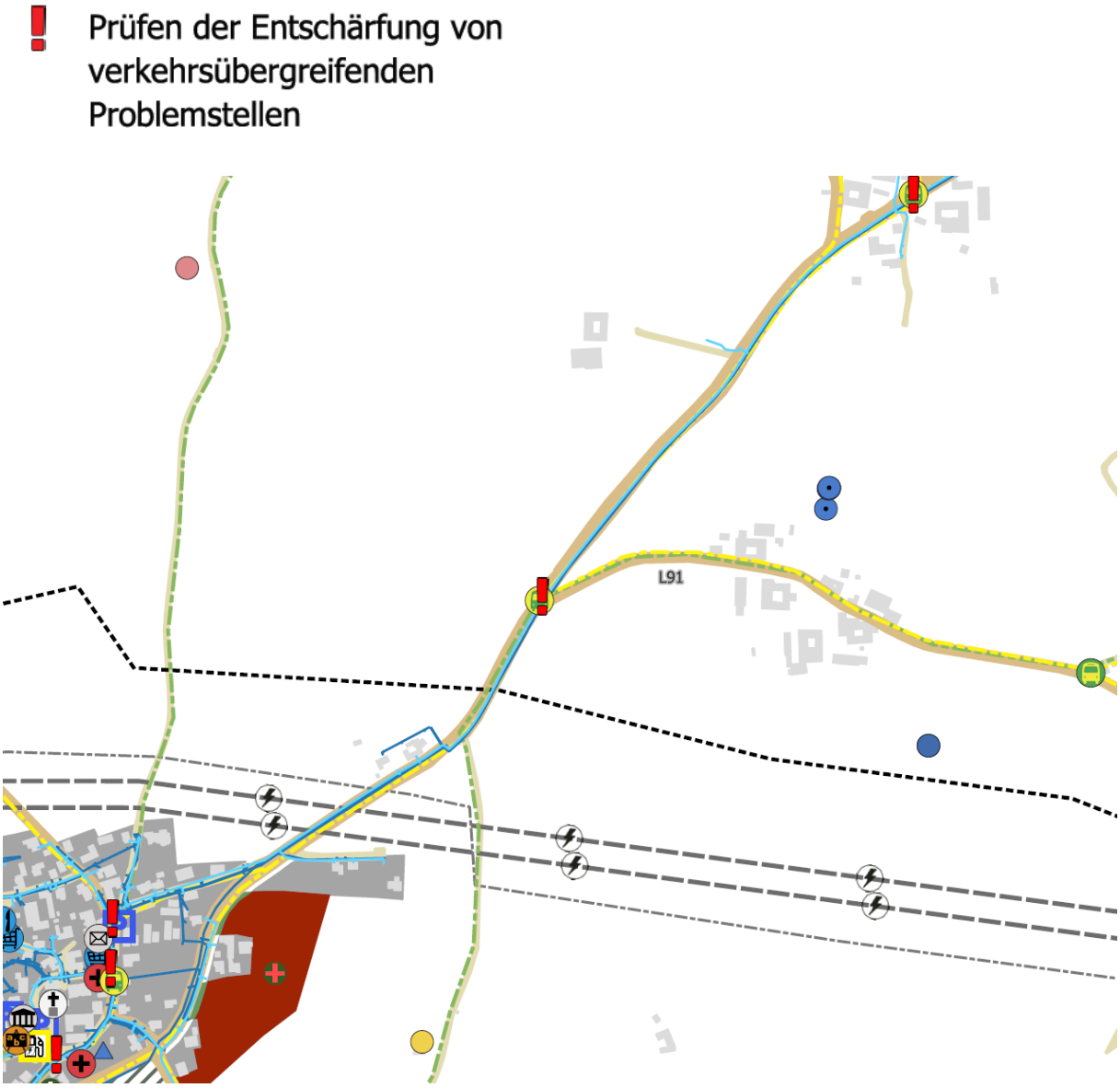


Abbildung 66: Ausschnitt aus Infrastruktur- und Verkehrskonzept

Identifizierte Gefahrenstellen für verschiedene Verkehrsteilnehmer haben Potential, mittels Maßnahmen wie einer baulichen Gliederung, der Verbesserung von Fahrbahnmarkierungen, Querungsmöglichkeiten für Fußgänger entschärft zu werden.

4.5.2.3 Aufwertung und Schaffung öffentlicher Grünraum

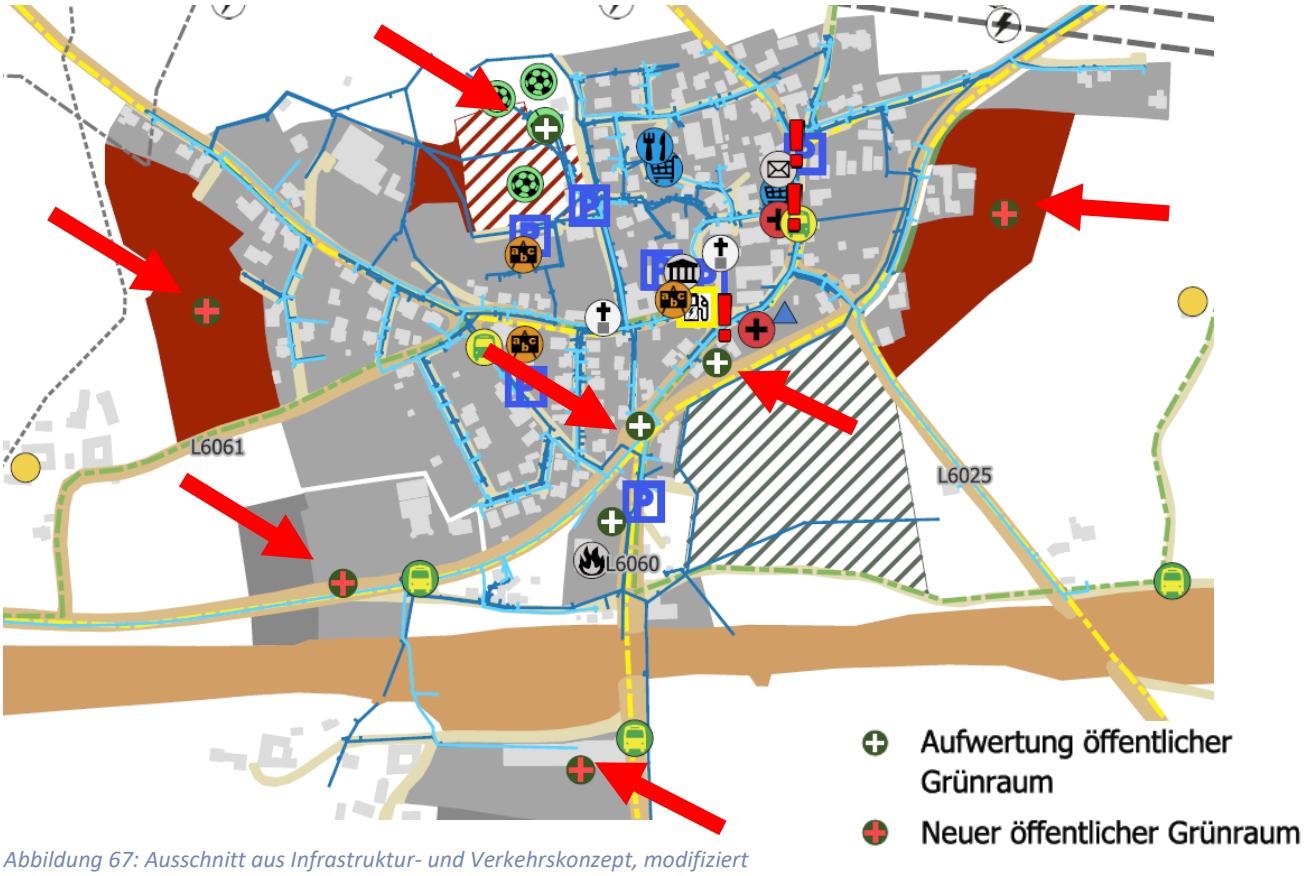


Abbildung 67: Ausschnitt aus Infrastruktur- und Verkehrskonzept, modifiziert

Die Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume stellt ein wesentliches Entwicklungspotenzial für die Gemeinde dar und kann zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, des Ortsbildes, des Mikroklimas und der ökologischen Vernetzung beitragen. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist jedoch mit organisatorischem, planerischem und finanziellem Aufwand verbunden und kann nicht ausschließlich durch die Gemeinde getragen oder gesteuert werden. Vielmehr sind je nach Maßnahme auch Kooperationen mit Grundeigentümern, Vereinen, Bevölkerung, Förderstellen und weiteren Akteuren erforderlich. Vor dem Hintergrund einer verantwortungsvollen Haushaltsführung sind Maßnahmen daher schrittweise, bedarfsorientiert und unter Berücksichtigung der verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen umzusetzen.
Bei der Siedlungsentwicklung ist die Planung öffentlichen Grünraums mitzuberücksichtigen und zu integrieren.

Mögliche Maßnahmen zur Aufwertung öffentlicher Grünflächen:

- Vielfältige Gestaltung mit autochthonen heimischen Arten aus verschiedenen Gattungen
- Pflegemaßnahmen im Optimalfall außerhalb der Brutzeit
- Kleinbiotope schaffen durch Lesesteinhaufen, Totholzelemente, insektenfreundliche Blühstreifen, Sandarium, etc.
- Wasserspiel
- Sitzgelegenheiten
- Spielgeräte

4.5.3 Zusammenfassung

Das Infrastruktur- und Verkehrskonzept der Gemeinde Viehdorf baut auf einer grundsätzlich gut ausgebauten und funktionsfähigen Basisinfrastruktur auf. In den Ortschaften bestehen weitgehend vollständig ausgebaute Ver- und Entsorgungsleitungen; auch die Kanal- und Abwasserinfrastruktur ist grundsätzlich vorhanden und funktionsfähig. Bei einer weitergehenden Siedlungsentwicklung ist jedoch insbesondere die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in Hainstetten zu überprüfen. Darüber hinaus verlaufen mehrere wichtige überörtliche Infrastrukturlinien durch das Gemeindegebiet, die bei künftigen räumlichen Entwicklungen entsprechend zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde verfügt über ein vielfältiges Angebot für Familien, Kinder und Senioren sowie über ein breites Sport- und Freizeitangebot. Das rege Vereinsleben stellt dabei einen wichtigen Bestandteil des sozialen und gemeinschaftlichen Lebens dar. Im Hauptort bestehen gute fußläufige Erreichbarkeiten, ergänzt durch ausreichend Parkmöglichkeiten an strategisch günstigen Standorten. Das öffentliche Verkehrsangebot soll weiterhin bedarfsgerecht und in kleinregionaler Abstimmung weiterentwickelt werden.

Als mögliche langfristige Entwicklungsoption wird die Verlegung des bestehenden Sportplatzes betrachtet. Dadurch könnte im zentralen Ortsbereich zusätzliches, gut gelegenes Bauland für die Siedlungsentwicklung verfügbar gemacht werden. Diese Maßnahme stellt jedoch lediglich eine räumliche Entwicklungsmöglichkeit dar und ist nicht als verpflichtend umzusetzende Maßnahme zu verstehen. Eine allfällige Umsetzung ist von Bedarf, Wirtschaftlichkeit, Verfügbarkeit geeigneter Ersatzflächen und den langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde abhängig.

5 Zusammenfassung

Die Gemeinde strebt mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept ein leichtes Wachstum der Einwohnerzahl und damit verbunden die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität der Gemeindebevölkerung an. Des Weiteren ist das gewerbebetriebliche Fortkommen der Gemeinde in Verbindung mit der Erhaltung der Kulturlandschaft und den Einzellagen von hoher Wichtigkeit.
Bei den Entwicklungschancen steht der Mensch, die Viehdorfer Bevölkerung und deren Wohlbefinden im Vordergrund.

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 Entscheidungen zu den angestrebten Auswirkungen:

- Viehdorf soll qualitätsvoller Landwohnstandort bleiben durch maßvolle, bedarfsgerechte und klimawandelangepasste Siedlungsentwicklung.
- Stärkung Viehdorfs als Standort für ortsansässige, umweltverträgliche Betriebe in Arbeitsmarktnähe zu Amstetten.
- Erhalt und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft, Streusiedlungen, Landschaftselemente und Grünraumvernetzung.
- Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Ernährung, Biodiversität und Landschaftsbild.
- Förderung klimafreundlicher Mobilität, nachhaltiger Energie und hoher Umweltqualität trotz A1-Emissionsbelastung.
- Schaffung attraktiver Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten zur Förderung des Zuzugs.
- Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrs-, Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitinfrastruktur.
- Geringes, nachhaltiges Wachstum bis 2036–2041 durch Siedlungsentwicklung, Infrastruktur und gezielten Zuzug.
- Stärkung des Gemeinschaftslebens durch Ehrenamt und Treffpunkte.
- Stärkung des Ortskerns durch Innenentwicklung, Aufenthaltsqualität, Frequenz, Treffpunkte und Gestaltung.
- Ausbau generationengerechter, barrierefreier und gut erreichbarer Spiel-, Sport- und Freizeitangebote.
- Sicherung vielfältiger, leistbarer und generationengerechter Wohnformen.
- Wirtschaftliche Diversifizierung und Kooperation zur Sicherung von Kleinbetrieben und regionalen Arbeitsplätzen.
- Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit in der Region Donau-Ybbsfeld.
- Ausbau von ÖV, Mikro-ÖV, Sharing sowie Fuß- und Radverkehr.
- Sicherung barrierefreier und für alle zugänglicher Mobilitätsangebote, insbesondere kleinregional.
- Verkehrsberuhigung zur Erhöhung von Sicherheit und Aufenthaltsqualität, insbesondere im Hauptort.
- Vernetzung und langfristige Sicherung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope.
- Erhalt und Wiederherstellung des Mostviertler Landschaftsbildes mit Streuobstwiesen und enger Siedlungs-Landschafts-Verknüpfung.

- Forcierung des Ausbaus erneuerbarer Energien.
- Innenentwicklung durch Nachnutzung, Umnutzung und Verdichtung vor Neuwidmung.
- Konzentration von Wohnen und Gewerbe im Hauptort; Bevölkerungswachstum und Sicherung der Grundversorgung.
- Erhalt dezentraler Ortschaften, Sicherung lokaler Bevölkerung, Land-/Forstwirtschaft und Ehrenamt; stabile Bevölkerungszahl.
- Zeitgemäßes Wohnen sowie innovative kleinbetriebliche und landwirtschaftliche Nutzungen in Streulagen ermöglichen.
- Erhalt von Hofstellen, Einzelstandorten, Weilern und Streulagen prüfen.
- Nachhaltige und langfristig gesicherte Land- und Forstwirtschaft zur Pflege der Kulturlandschaft.
- Vorausschauende Flächensicherung für bestehende und neue Betriebe.

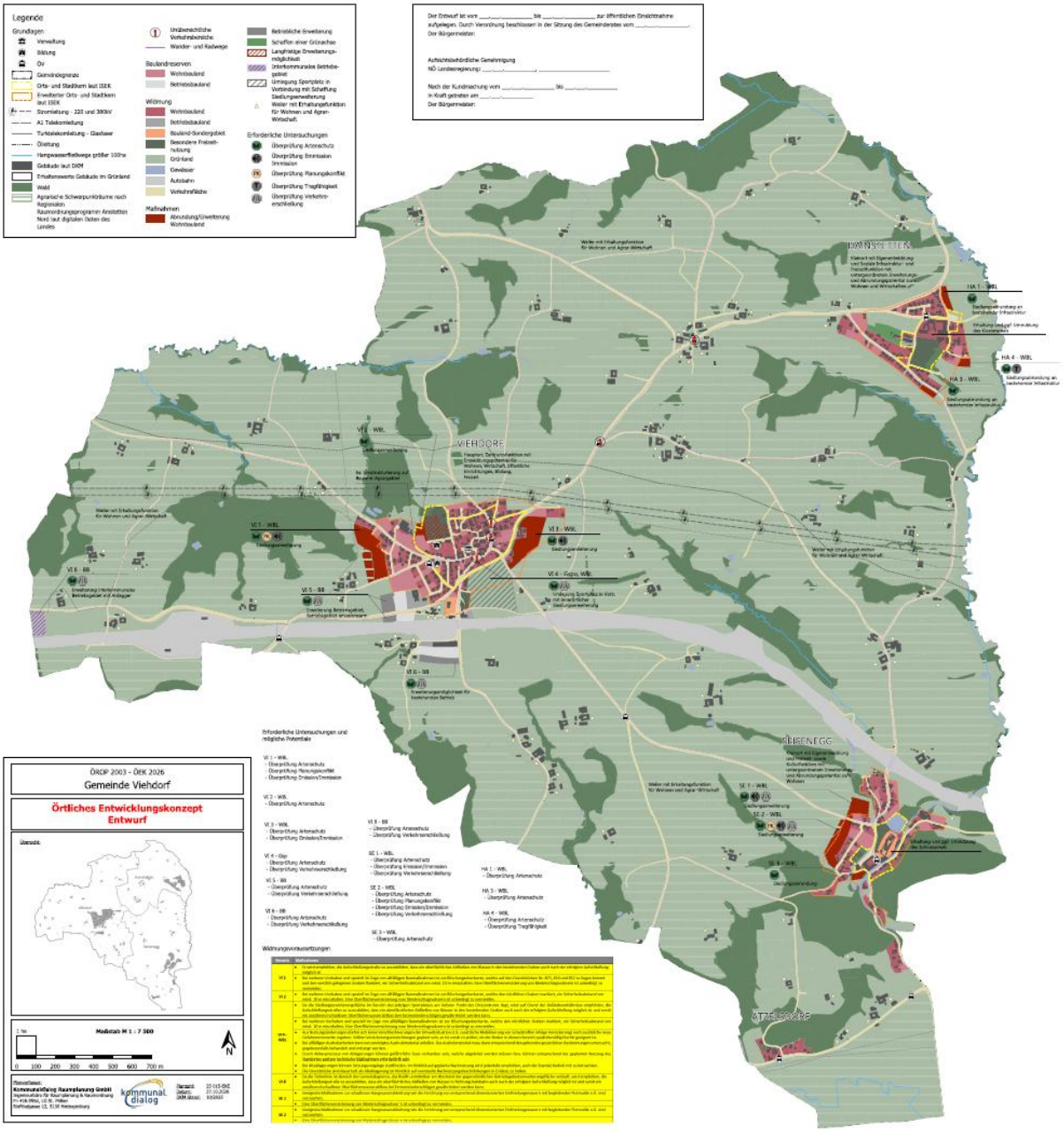


Abbildung 68: Entwurf Örtliches Entwicklungskonzept

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.

- Vor jeder Neuwidmung ist das für das geplante Vorhaben geeignete Nutzungspotential aus den unbebauten gewidmeten Flächen zu aktualisieren und zu bewerten.
- 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.

Bereich	Maßnahmen
VI 1	• Es wird empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist
	• Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche auf den Grundstücken Nr. 875, 854 und 852 zu liegen kommt und den westlich gelegenen Graben flankiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.
VI 2	• Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche den nördlichen Graben markiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.
VI 4 - WBL	• Da die Siedlungserweiterungsfläche im Bereich des jetzigen Sportplatzes am tiefsten Punkt des Ortszentrums liegt, wird auf Grund der Geländeverhältnisse empfohlen, die Aufschließungsstraßen so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist und somit ein annähernd schadloser Oberflächenwasserabfluss bei Extremniederschlägen gewährleistet werden kann.
	• Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, welche den nördlichen Graben markiert, ein Sicherheitsabstand von mind. 10 m einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.
	• Aus Nutzungsänderungen dürfen sich keine Verschlechterungen der Umweltsituation (z.B. zusätzliche Mobilisierung von Schadstoffen infolge Versickerung) noch zusätzliche neue Gefahrenmomente ergeben. Sollten Versickerungseinrichtungen geplant sein, so ist vorab zu prüfen, ob der Boden in diesem Bereich qualitätsmäßig hierfür geeignet ist.

	• Bei allfälligen Aushubarbeiten kann verunreinigtes Aushubmaterial anfallen. Das Aushubmaterial muss dann entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen untersucht, gegebenenfalls behandelt und entsorgt werden. • Durch Abbauprozesse von Ablagerungen können gefährliche Gase vorhanden sein, welche abgeleitet werden müssen bzw. können entsprechend der geplanten Nutzung des Standortes weitere technische Maßnahmen erforderlich sein. • Bei Altablagerungen können Setzungsvorgänge stattfinden. Im Hinblick auf geplante Nachnutzung wird jedenfalls empfohlen, auch die Standsicherheit mit zu betrachten. • Die Grundstücke sind dauerhaft als Altablagerung im Hinblick auf eventuelle Nachnutzungsbeschränkungen in Evidenz zu halten.
VI 8	• Da die Tiefenlinie im Bereich der Gemeindegrenze, das heißt unmittelbar am Westrand der gegenständlichen Betriebsgebietserweiterungsfläche verläuft, wird empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in Richtung Autobahn auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist und somit ein annähernd schadloser Oberflächenwasserabfluss bei Extremniederschlägen gewährleistet werden kann.
SE 1	• Geeignete Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung von entsprechend dimensionierten Einfriedungsmauern mit begleitender Flutmulde o.Ä. sind vorzusehen.
	• Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.
SE 2	• Geeignete Maßnahmen zur schadlosen Hangwasserableitung wie die Errichtung von entsprechend dimensionierten Einfriedungsmauern mit begleitender Flutmulde o.Ä. sind vorzusehen.
	• Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.

7 Kosten der Änderung

Die strategischen Festlegungen verursachen der Gemeinde unmittelbar keine Kosten.

Viehdorf, 27.10.2026

Für die
Gemeinde Viehdorf

Bgm. Markus Burgstaller
A-3322 Viehdorf
Dorfplatz 1
(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)