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 ENTWURF

Anhang

kommunal dialog	**Unterzeichner**	Margit Aufhauser-Pinz
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-28T08:51:28+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

Betriebsstättenliste

NUMMER	TYP	SUBTYP
2	Handel Großhandel	Viehhandel
4	Gewerbe Dienstleistung	Landtechnik, TH
7	Anlagenbau	elektrische Anlagen, Automatisierungssysteme
8	Gewerbe Produktion	Glaserei
9	Bildung	Volksschule
10	Bildung	Kindergarten
13	Gastgewerbe	Cafe, Bäckerei
14	Handel Großhandel	Geflügel, Lebensmittel
17	Verwaltungseinrichtung	Gemeindeamt
26	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb, TH
27	Freizeit	Sauna, Singletreff
30	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb
35	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
36	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb
37	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
40	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb, TH
41	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
43	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
44	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
45	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb, TH
46	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb
48	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb
49	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
50	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
53	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb, TH
54	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
55	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
56	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
57	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
58	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
65	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
66	Handel Einzelhandel	Gemischtwaren
68	Land- und Forstwirtschaft	Holzschlägerung
69	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb
70	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
71	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
72	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
73	Makler	Versicherungsmakler
77	Heilpraktiker	Kinesiologie
78	Gewerbe Dienstleistung	Hausbetreuung, Winterdienst
81	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
83	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
85	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
87	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
88	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
91	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb, TH
92	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb, TH
93	Land- und Forstwirtschaft	Vollerwerb, TH
95	Land- und Forstwirtschaft	Nebenerwerb, TH
97	Gewerbe pers. Dienstleistung	Pflege
98	Humanmedizin	Frauenarzt
99	Gewerbe Produktion	Schlosserei, Metallbau
100	Land- und Forstwirtschaft	Holzschlägerung, Gütertransport
102	Bildung	Musikschule
104	Gewerbe Produktion	Elektrotechnik
106	Handel Einzelhandel	Quads
107	Humanmedizin	Allgemeinmedizin
108	Handel Einzelhandel	Bier

109	Gewerbe Dienstleistung	Rauchfangkehrer
110	Handel Großhandel	Steine
111	Gewerbe Installation	Installateur
112	Gewerbe pers. Dienstleistung	Frisör
113	Gewerbe pers. Dienstleistung	Fotograf, Grafik
115	Handel Einzelhandel	Hofladen, Fleischerei
117	Humanmedizin	diverse
118	Handel Einzelhandel	Hofladen
119	Gewerbe pers. Dienstleistung	Buchhaltung, Unternehmensberatung
120	Gewerbe pers. Dienstleistung	Ergotherapie
122	Gewerbe Dienstleistung	Erdbau, Schneeräumung, Baumaschinenvermietung
123	Gewerbe pers. Dienstleistung	Innenarchitekt
124	Gewerbe pers. Dienstleistung	Selbstfindung
130	Land- und Forstwirtschaft	
132	Gewerbe pers. Dienstleistung	IT

Planungskonsultation Wasserbau - Gemeinde Viehdorf - Generelle Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes, Stellungnahme Abteilung Wasserbau
Betreff:
Planungskonsultation Wasserbau - Gemeinde Viehdorf - Generelle Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes, Stellungnahme Abteilung Wasserbau
Von:
"Huber Oliver (WA3)" <oliver.huber@noel.gv.at>
Datum:
22.05.2026, 18:08
An:
"carina.guensthofer@kommunaldialog.at" <carina.guensthofer@kommunaldialog.at>
Kopie (CC):
"markus.burgstaller@viehdorf.gv.at" <markus.burgstaller@viehdorf.gv.at>, Maria Seisenbacher <maria.seisenbacher@viehdorf.gv.at>

S.g. Damen und Herrn!

Zur gegenständlichen Anfrage:

Kann seitens der Abteilung Wasserbau zu den folgenden Punkten Stellung genommen werden:

• Kann das vorliegende Gefährdungspotenzial die geplante Nutzung maßgeblich beeinträchtigen?

Nein, das genannte Grundstück liegt sogar außerhalb der HQ300-Linie (Restrisikobetrachtung) des Seiseneggerbaches. 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.

• Können durch die geplante Nutzung die Abfluss- bzw. Retentionsverhältnisse maßgeblich verändert werden (sodass andere Schadwirkungen ausgelöst werden)?

Nein, soweit es den Seiseneggerbach betrifft.

• Besteht ein Konfliktpotenzial mit geplanten Hochwasser-Schutzmaßnahmen?

Nein, aus derzeitiger Sicht nicht.

• Besteht ein Konfliktpotenzial mit sonstigen geplanten wasserbaulichen Maßnahmen (allfällige Renaturierungsmaßnahmen und dergleichen)?

Grundsätzlich nicht, es ist jedoch zu empfehlen und einen Pufferstreifen von 5,0 m zum Öffentlichen Wassergut freizuhalten um ausreichend

Platz für zukünftigen Ufersanierungsmaßnahmen zu haben.

• Gibt es sonstige Hinderungsgründe für das Widmungsvorhaben?

Nein

Auszug NÖ Atlas füt HQ100:

M.f.G.

Ing. Oliver Huber

Gebietsbetreuung Mostviertel West

Amt der NÖ Landesregierung

Gruppe Wasser - Abteilung Wasserbau

Regionalstelle Mostviertel

Landhausplatz 1, Haus 4

3109 St. Pölten

Telefon: +43 (0)2742 / 9005 – 14414

Mobil: +43 (0)676 / 812 14414

Mail: oliver.huber@noel.gv.at

Web: http://www.noe.gv.at

http://www.noe.gv.at/datenschutz

www.wasseristleben.at

Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram!

NOE_Bildmarke_RGB (Custom) (3)

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Wasser
Abteilung Wasserwirtschaft
Postanschrift 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An die
Kommunaldialog Raumordnung GmbH
Riefthalgasse 12
3130 Herzogenburg

Beilagen	
WA2-A-108/077-2026	keine
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)	

E-Mail: post.wa2@noel.gv.at UID: ATU37165802
Bürgerservice 02742-9005-9005
Internet: http://www.noe.gv.at – www.noe.gv.at/datenschutz

- Bezug	Bearbeitung	02742/9005-Durchwahl	Datum
	Dipl.-Ing. Bernhard Fischer	14808	11. Juni 2026

Betrifft
Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Gemeinde Viehdorf, Vorbegutachtung und Stellungnahme für die generelle Überarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes - Planungskonsultation, Gst. Nr. 410 und 396/1, KG Viehdorf, sowie Gst. Nr. 386/3, 392 und 390/2, KG Viehdorf - Referat Altlasten

Stellungnahme des ASV für Altlasten und kontaminierte Flächen

Zur Anfrage vom 08.05.2026 wird folgendes mitgeteilt:

Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche im Entwicklungskonzept

Die angeführten Grundstücke 410 und 396/1 in der KG Viehdorf liegen in räumlicher Nähe zu einem Altstandort, der im Zuge der systematischen Erfassung von Altstandorten erfasst und als mittelgroßer Betrieb mit einem Betriebszeitraum seit 1930 (Glaserzeugung) klassifiziert wurde.
Von einer Beeinträchtigung der widmungsgemäßen Nutzung durch den erhobenen Standort infolge nachteiliger, altlastenspezifischer Auswirkungen kann nicht ausgegangen werden.

Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche im Entwicklungskonzept, VI 4

Auf dem angeführten Grundstück 386/3 in der KG Viehdorf ist eine ehemalige Ablagerungsstätte der Gemeinde Viehdorf (Aushub- und Abraummaterial, Bauschutt, Gartenabfälle) dokumentiert. Darüber hinaus liegen keine weiteren Informationen vor.

Es wird daher festgehalten, dass Beeinträchtigungen der Nutzung und Erschwernisse im Hinblick auf eine allfällige Sanierung oder Beobachtung des Standortes möglich sind.

Hinweise:

- 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.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. F i s c h e r

NIEDERÖSTERREICH @ AMTSSIGNATUR	Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter: www.noe.gv.at/amtssignatur

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Straße
Abteilung Landesstraßenplanung
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An
Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Riefthalgasse 12
3130 Herzogenburg

Beilagen

ST3-A-24/443-2026
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.st3@noel.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

- Bezug	Bearbeitung	02742/9005-Durchwahl	Datum
	Corina Hinterhofer	60320	21. Juli 2026

Betrifft
Gemeinde Viehdorf , Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sehr geehrte Frau Günsthofer,

bezugnehmend auf Ihr E-Mail vom 02.07.2026 betreffend der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Flächenwidmungsplanes wird vom NÖ Straßendienst wie folgt berichtet:

Aktuelle Projekte im Straßennetz: **keine**

Hinweis:
Es ist festzuhalten, dass für alle neu zu errichtenden Zu- und Abfahrten ein verkehrstechnisches Gutachten eines Amtssachverständigen erforderlich ist.
Bei gewerblicher Nutzung einer Zufahrt ist zwischen der jeweiligen Firma und dem Land Niederösterreich ein Sondernutzungsvertrag abzuschließen.
Standort 1, VI3: Hier sollte eine Erschließung über die Landesstraße L6025 erfolgen
Standort 2, SE1: Die Erschließung sollte über die bestehende Kreuzung (Güterweg) Richtung Norden erfolgen
Standort 3, SE2: Hier sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob eine Erschließung über die bestehende Gemeindestraße PazNr.37/13 erfolgen kann

Eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit unserer Dienststelle ist **nicht erforderlich**. Sollten sich jedoch Fragen auftun, wenden Sie sich bitte an folgende Kontaktperson: Hr. Lauer, Tel.: 02742 / 9005 DW 660111.

Ergeht an:
1. Gemeinde Viehdorf, z. H. des Bürgermeisters, Dorfplatz 1, 3322 Viehdorf

Mit freundlichen Grüßen
NÖ Landesregierung
Im Auftrag
Dipl.-Ing. Dr. P l a t z e r

NIEDERÖSTERREICH AMTSSIGNATUR	Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter: www.noe.gv.at/amtssignatur

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst
Geologischer Dienst
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

K O M M U N A L D I A L O G R A U M P L A N
U N G GmbH
z.H. Frau Carina Günsthofer, BA
Riefthalgasse 12
3130 Herzogenburg

Beilagen

BD1-G-507/012-2016
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1geo@noel.gv.at
Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

- Bezug	Bearbeitung	02742/9005-Durchwahl	Datum
	Dipl.-Ing. Berthold Mayr	14286	31. August 2026

Betrifft
Viehdorf, Gemeindeberatung für Widmungsverfahren auf Grund der Hinweiskarten für geogenen Naturgefahren

Die Gemeinde Viehdorf plant Änderungen im örtlichen Raumordnungsprogramm. Einige davon liegen in Bereichen, die in den Hinweiskarten für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse bzw. Sturzprozesse farblich ausgewiesen sind.

Farbliche Ausweisungen in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren weisen darauf hin, dass in diesen Bereichen die Faktoren, die Rutschungen oder Steinschlag/Felssturz begünstigen können, sich so überlagern, dass eine erhöhte Gefährdungsdisposition möglich ist. In solchen Fällen ist es angezeigt, dieses Thema bei geplanten Widmungsvorhaben explizit zu prüfen.

Aus diesem Grund ersuchte die Gemeinde Viehdorf den geologischen Dienst der Landesbaudirektion um Vorbegutachtung des Widmungsvorhabens hinsichtlich möglicher Gefährdungen, die durch Rutsch- oder Sturzprozesse verursacht sein könnten.

Teilnehmer an der Begehung: Dipl.-Ing. Berthold Mayr, Maria Seisenbacher.

Datum der Begehung: 27.08.2026. Witterung: Sonnig/Trocken.

Planungsvorhaben VI 1

Auf den Grundstücken Nr. 887, 889, 881, 879/1, 879/3, 876/1, 853, 851/2, 880, 888 der KG Viehdorf soll eine Aufnahme in das Entwicklungskonzept als Fläche für Siedlungserweiterung (siehe Planausschnitt vom zuständigen Raumplaner) erfolgen.



Geologie: Die Grundstücke liegen gemäß amtlich geologischer Karten der Geosphere Austria in den Sedimenten des Quartärs und Tertiärs der Molassezone, das heißt der Untergrund der angefragten Fläche besteht im Osten vorwiegend aus Sand und Kies und im Westen aus Oligonzänschlier (Ton, Schluff, Mergel). In Situ ist überwiegend Schluff, untergeordnet Ton, Sand und Kies anstehend.

Einträge im Baugrundkataster des Landes NÖ: BGK. Nr. 615 (Wasserversorgung 1968).

Risse in Mauern der Bauwerke: Bei den angrenzenden Gebäuden sind keine Risse erkennbar, auch nicht im Asphalt.

Oberflächengewässer: -

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: weiß.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: weiß-gelb.

Geländeneigung: Das Gelände ist im Mittel mit 5° zum westlich gelegenen Graben einfallend.

Geländemorphologie: Die Flächen und Wiesen der angefragten Grundstücke sind geomorphologisch unauffällig. Zum Zeitpunkt der Begehung sind weder krumme Bäume noch Vernässungszonen erkennbar. Im Digitalen Höhenmodell des Landes NÖ sind im Bereich des westlich gelegenen Grabens Anzeichen von Massenbewegungen in Form von Deformationen an der Geländeoberfläche erkennbar.

Zum Zeitpunkt der Begehung waren auf den Grundstücken Nr. 887, 889, 881, 879/1, 879/3, 876/1, 853, 851/2, 880, 888 der KG Viehdorf keine Anzeichen von geogenen Massenbewegungen erkennbar. 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.

Planungsvorhaben VI 2 und VI 4

Auf den Grundstücken Nr. 410, 392, 390/2, 27/2, 386/3 der KG Viehdorf soll eine Aufnahme in das Entwicklungskonzept als Fläche für Siedlungserweiterung (siehe Planausschnitt vom zuständigen Raumplaner) erfolgen.



Geologie: Die Grundstücke liegen gemäß amtlich geologischer Karten der Geosphere Austria in den Sedimenten des Quartärs und Tertiärs der Molassezone, das heißt der Untergrund der angefragten Fläche besteht zum größten Teil aus Oligonzänschlier (Ton, Schluff, Mergel). In Situ ist überwiegend Schluff, untergeordnet Ton, Sand und Kies anstehend.

Einträge im Baugrundkataster des Landes NÖ: -

Risse in Mauern der Bauwerke: Bei den angrenzenden Gebäuden sind keine Risse erkennbar, auch nicht im Asphalt.

Oberflächengewässer: Altbach im Norden

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: weiß.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: weiß-orange.

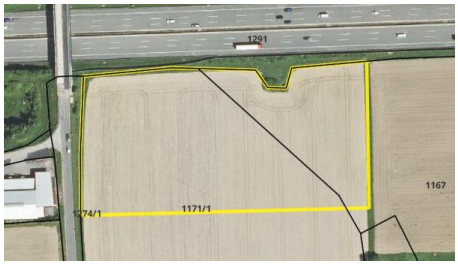
Geländeneigung: Das Gelände ist eben bis leicht nach Norden geneigt. An der Nordgrenze ist der Beginn eines Grabens, dessen Böschungen bis zu 25° steil sind.

Geländemorphologie: Die Flächen der angefragten Grundstücke sind geomorphologisch unauffällig. Zum Zeitpunkt der Begehung sind im Bereich des nördlich gelegenen Grabens vereinzelt krumme Bäume erkennbar. Im Digitalen Höhenmodell des Landes NÖ sind, ebenfalls im Grabenbereich, Anzeichen von Massenbewegungen in Form von Deformationen an der Geländeoberfläche erkennbar.

Zum Zeitpunkt der Begehung waren auf der angefragten Fläche mit den Grundstücken Nr. 410, 392, 390/2, 27/2, 386/3 der KG Viehdorf lokal Anzeichen von geogenen Massenbewegungen erkennbar. 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.

Planungsvorhaben VI 7

Auf den Grundstücken Nr. 1171/1, 1167 der KG Viehdorf soll eine Aufnahme in das Entwicklungskonzept als Fläche für Betriebsgebietserweiterung (siehe Planausschnitt vom zuständigen Raumplaner) erfolgen.



Geologie: Die Grundstücke liegen gemäß amtlich geologischer Karten der Geosphere Austria in den Sedimenten des Quartärs der Molassezone, das heißt der Untergrund der angefragten Fläche besteht im Norden vorwiegend aus Sand und Kies und im Süden aus Deckenlehm und Löss. In Situ ist überwiegend Schluff, untergeordnet Ton, Sand und Kies anstehend.

Einträge im Baugrundkataster des Landes NÖ: -

Risse in Mauern der Bauwerke: Im angrenzenden Asphalt sind keine Risse erkennbar.

Oberflächengewässer: -

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: weiß.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: weiß-gelb.

Geländeneigung: Das Gelände ist eben bis leicht geneigt.

Geländemorphologie: Die Flächen der angefragten Grundstücke sind geomorphologisch unauffällig. Zum Zeitpunkt der Begehung sind weder krumme Bäume noch Vernässungszonen erkennbar. Im Digitalen Höhenmodell des Landes NÖ sind keine Anzeichen von Massenbewegungen in Form von Deformationen an der Geländeoberfläche erkennbar.

Aus fachlicher Sicht ist nicht mit im Untergrund begründeten Problemen zu rechnen. Daher kann dem Planungsvorhaben auf den Gst. Nr. 1171/1, 1167 der KG Viehdorf zugestimmt werden.

Planungsvorhaben SE 1 und SE 2

Auf den Grundstücken Nr. 43/3, 52/1, 37/1 der KG Seisenegg soll eine Aufnahme in das Entwicklungskonzept als Fläche für Siedlungserweiterung (siehe Planausschnitt vom zuständigen Raumplaner) erfolgen.



Geologie: Die Grundstücke liegen gemäß amtlich geologischer Karten der Geosphere Austria in den Sedimenten des Quartärs und Tertiärs der Molassezone, das heißt der Untergrund der angefragten Fläche besteht im Westen aus Deckenlehm, Löss und im Osten aus Oligonzänschlier (Ton, Schluff, Mergel). In Situ ist überwiegend Schluff, untergeordnet Ton, Sand und Kies anstehend.

Einträge im Baugrundkataster des Landes NÖ: 7565 (Bauvorh. 2015), 3082 (Baugrundeignung 1995), 940 (Strassenbau, Wasserversorgung 1970).

Risse in Mauern der Bauwerke: Bei den angrenzenden Gebäuden sind keine Risse erkennbar, auch nicht im Asphalt.

Oberflächengewässer: Seiseneggerbach, östlich.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: weiß.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: weiß-gelb.

Geländeneigung: Das Gelände ist leicht nach Südosten geneigt. An der Nordgrenze der angefragten Fläche ist in ca. 10 m Entfernung eine ca. 25° steile Böschung situiert, an der Südgrenze befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 m ein Graben.

Geländemorphologie: Die Flächen der angefragten Grundstücke sind geomorphologisch unauffällig. Zum Zeitpunkt der Begehung sind im Bereich der nördlich gelegenen Böschung vereinzelt krumme Bäume erkennbar. Im Digitalen Höhenmodell des Landes NÖ sind, im südlich gelegenen Grabenbereich, Anzeichen von Massenbewegungen in Form von Deformationen an der Geländeoberfläche erkennbar.

Gemäß der Lage der Außengrenzen der angefragten Fläche auf den Grundstücken Nr. 43/3, 52/1, 37/1 der KG Seisenegg ist ein Sicherheitsabstand zu den vorhin erwähnten, geomorphologisch auffälligen Bereichen im Norden und Süden, von mind. 10 m gegeben. Diese Abstände sind bei weiteren Vorhaben und insbesondere bei Baumaßnahmen einzuhalten. Eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswässern ist unbedingt zu vermeiden.

Planungsvorhaben HA 4

Auf Teilflächen der Grundstücke Nr. 83/3, 87 der KG Hainstetten soll eine Aufnahme in das Entwicklungskonzept als Fläche für Siedlungserweiterung (siehe Planausschnitt vom zuständigen Raumplaner) erfolgen.



Geologie: Die Grundstücke liegen gemäß amtlich geologischer Karten der Geosphere Austria in den Sedimenten des Quartärs der Molassezone, das heißt der Untergrund der angefragten Fläche besteht aus Deckenlehm und Löss. In Situ ist überwiegend Schluff, untergeordnet Ton, Sand und Kies anstehend.

Einträge im Baugrundkataster des Landes NÖ: 6676, 6677 (Massenbew. 2015), 7566 (Widmung 2016)

Risse in Mauern der Bauwerke: Am westlich gelegenen Gebäude (Hainstetten 13) sind mehrere Risse in der Fassade sichtbar. Im angrenzenden Asphalt sind lokal Risse erkennbar.

Oberflächengewässer: -

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: weiß.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: weiß-gelb.

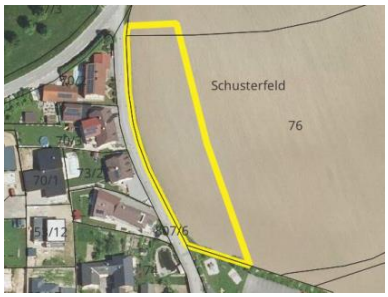
Geländeneigung: Das Gelände fällt mit 5° nach Südosten ein.

Geländemorphologie: Die Flächen der angefragten Grundstücke sind geomorphologisch unauffällig. Zum Zeitpunkt der Begehung sind weder krumme Bäume noch Vernässungszonen erkennbar. Im Digitalen Höhenmodell des Landes NÖ sind keine Anzeichen von Massenbewegungen in Form von Deformationen an der Geländeoberfläche erkennbar.

Da zum Zeitpunkt der Begehung die Ursache für die Risse im westlich gelegenen Nachbargebäude nur vermutet werden kann, braucht es für allfällige weitere Vorhaben beim Planungsvorhaben HA-4, welches auf Teilflächen der Grundstücke Nr. 83/3, 87 der KG Hainstetten zu liegen kommt, ein vertiefendes geotechnisches Gutachten, worin auf Bodenbewegungen jeglicher Art eingegangen wird.

Planungsvorhaben HA 1

Auf Teilflächen der Grundstücke Nr. 76, 78 der KG Hainstetten soll eine Aufnahme in das Entwicklungskonzept als Fläche für Siedlungserweiterung (siehe Planausschnitt vom zuständigen Raumplaner) erfolgen.



Geologie: Die Grundstücke liegen gemäß amtlich geologischer Karten der Geosphere Austria in den Sedimenten des Quartärs der Molassezone, das heißt der Untergrund der angefragten Fläche besteht aus Deckenlehm und Löss. In Situ ist überwiegend Schluff, untergeordnet Ton, Sand und Kies anstehend.

Einträge im Baugrundkataster des Landes NÖ: -

Risse in Mauern der Bauwerke: An den angrenzenden Gebäuden und im Asphalt sind keine Risse erkennbar.

Oberflächengewässer: -

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: weiß.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: weiß-gelb.

Geländeneigung: Das Gelände fällt mit ca. 5° nach Osten (OSO) ein.

Geländemorphologie: Die Flächen der angefragten Grundstücke sind geomorphologisch unauffällig. Zum Zeitpunkt der Begehung sind weder krumme Bäume noch Vernässungszonen erkennbar. Im Digitalen Höhenmodell des Landes NÖ sind keine Anzeichen von Massenbewegungen in Form von Deformationen an der Geländeoberfläche erkennbar.

Aus fachlicher Sicht ist nicht mit im Untergrund begründeten Problemen zu rechnen. Daher kann dem Planungsvorhaben auf den Gst. Nr. 76, 78 der KG Hainstetten zugestimmt werden.

Planungsvorhaben HA 3

Auf Teilflächen der Grundstücke Nr. 110, 111, 112/1 der KG Hainstetten soll eine Aufnahme in das Entwicklungskonzept als Fläche für Siedlungserweiterung (siehe Planausschnitt vom zuständigen Raumplaner) erfolgen.



Geologie: Die Grundstücke liegen gemäß amtlich geologischer Karten der Geosphere Austria in den Sedimenten des Quartärs der Molassezone, das heißt der Untergrund der angefragten Fläche besteht aus Deckenlehm und Löss. In Situ ist überwiegend Schluff, untergeordnet Ton, Sand und Kies anstehend.

Einträge im Baugrundkataster des Landes NÖ: 7566 (Widmung 2016),

Risse in Mauern der Bauwerke: An den angrenzenden Gebäuden und im Asphalt sind keine Risse erkennbar.

Oberflächengewässer: Reikersdorfer Bach, südlich.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: weiß.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: weiß-gelb.

Geländeneigung: Das Gelände fällt mit ca. 5° nach Südwesten ein.

Geländemorphologie: Die Flächen der angefragten Grundstücke sind geomorphologisch unauffällig. Zum Zeitpunkt der Begehung sind weder krumme Bäume noch Vernässungszonen erkennbar. Im Digitalen Höhenmodell des Landes NÖ sind keine Anzeichen von Massenbewegungen in Form von Deformationen an der Geländeoberfläche erkennbar.

Aus fachlicher Sicht ist nicht mit im Untergrund begründeten Problemen zu rechnen. Daher kann dem Planungsvorhaben auf den Gst. Nr. 110, 111, 112/1 der KG Hainstetten zugestimmt werden.

Ergeht an:
1. Gemeinde Viehdorf, z. H. des Bürgermeisters, Dorfplatz 1, 3322 Viehdorf
2. Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik, z.H. Herrn Dipl.-Ing. Friedrich Pühringer

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Dipl.-Ing. M a y r

NIEDERÖSTERREICH AMTSSIGNATUR	Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter: www.noe.gv.at/amtssignatur

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
zH Carina Günsthofer
Feldgasse 1
3130 Herzogenburg

Amstetten, 31. August 2026
VOG/ee

NÖ Anfrage Ortsplanung Viehdorf

Sehr geehrte Frau Günsthofer,

mit Schreiben vom 08.05.2026 wurde uns eine „NÖ Anfrage Ortsplanung" betreffend Einladung zu einer Stellungnahme im Planungsverfahren „Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzeptes" übermittelt. Zur groben Einschätzung der Machbarkeit und Umsetzung der möglichen Entwicklungsräume ist eine Beurteilung hinsichtlich Hangwassergefährdung des jeweiligen Kleinraumes erforderlich. Folgende Fragebeantwortungen werden für die jeweiligen Kleinräume erbeten:

1) Besteht eine Gefährdung/Einschränkung durch die geplante Widmung und die damit verbundene Nutzung auf Grund von Hangwasser oder Bodenfeuchte?
2) Können durch die geplante Nutzung die Abfluss- bzw. Retentionsverhältnisse maßgeblich verändert werden (sodass andere Schadwirkungen ausgelöst werden)?
3) Gibt es sonstige Hinderungsgründe für das Vorhaben, diese Flächen in das Entwicklungskonzept aufzunehmen?

Zur Beurteilung dieser Frage wurde jeweils ein Lokalaugenschein vorgenommen und wurden die entsprechenden im NÖ Atlas verfügbaren Karten sowie die Bodenkarte zugrunde gelegt. Weiters erfolgte eine Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter am Gemeindeamt.
Nachfolgend werden diese 3 Fragen für jedes der möglichen Entwicklungsgebiete beantwortet:

1) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche VI 1

Katastralgemeinde: Viehdorf
Grundstücksnummer: 879/1, 879/2, 880, 887, 888, 889

Zu 1) Es besteht keine maßgebliche Gefährdung durch Hangwasser oder Bodenfeuchte. Auf Grund des kleinen Außeneinzugsgebietes sowie auf Grund der Geländeverhältnisse wird empfohlen die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist.

Zu 2) Sofern geeignete Maßnahmen zum Wasserrückhalt gesetzt werden und auch von neu versiegelten Flächen nur der Basisabfluss (= Abfluss vor Versiegelung) erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse erfolgt. Geeignete Maßnahmen wären Retention auf Eigengrund (Verpflichtung durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan) sowie Retentionsmaßnahmen auf öffentlichem Gut (z.B. Schwammstadt).

Zu 3) Sonstige Hinderungsgründe sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ersichtlich.

2) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche VI 2

Katastralgemeinde: Viehdorf
Grundstücksnummer: 407, 410

Zu 1) Es besteht keine maßgebliche Gefährdung durch Hangwasser oder Bodenfeuchte.

Zu 2) Die gegenständliche Siedlungserweiterungsfläche wurde bei der Dimensionierung des Rückhaltebeckens Viehdorf nicht mitberücksichtigt. Sofern geeignete Maßnahmen zum Wasserrückhalt gesetzt werden und auch von neu versiegelten Flächen nur der Basisabfluss (= Abfluss vor Versiegelung) erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse resultiert. Geeignete Maßnahmen wären Retention auf Eigengrund (Verpflichtung durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan) sowie Retentionsmaßnahmen auf öffentlichem Gut (z.B. Schwammstadt).

Zu 3) Sonstige Hinderungsgründe sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ersichtlich.

3) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche VI 3

Katastralgemeinde: Viehdorf
Grundstücksnummer: 1226/1, 1231, 1233, 1235/1

Zu 1) Es besteht keine maßgebliche Gefährdung durch Hangwasser oder Bodenfeuchte.

Zu 2) Sofern geeignete Maßnahmen zum Wasserrückhalt gesetzt werden und auch von neu versiegelten Flächen nur der Basisabfluss (= Abfluss vor Versiegelung) erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse resultiert. Geeignete Maßnahmen wären Retention auf Eigengrund (Verpflichtung durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan) sowie Retentionsmaßnahmen auf öffentlichem Gut (z.B. Schwammstadt).

Zu 3) Sonstige Hinderungsgründe sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ersichtlich.

4) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche und Umlegung Sportplatz VI 4

Katastralgemeinde: Viehdorf
Grundstücksnummer: 1179/1 (Sportplatz) und 392, 390/2, 386/3 (Siedlungserweiterung)

Zu 1) Es besteht keine maßgebliche Gefährdung durch Hangwasser oder Bodenfeuchte. Da die Siedlungserweiterungsfläche im Bereich des jetzigen Sportplatzes am tiefsten Punkt des Ortszentrums Viehdorf 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.

Zu 2) Die gegenständliche Siedlungserweiterungsfläche wurde bei der Dimensionierung des Rückhaltebeckens Viehdorf nicht mitberücksichtigt. Sofern geeignete Maßnahmen zum Wasserrückhalt gesetzt werden und auch von neu versiegelten Flächen nur der Basisabfluss (= Abfluss vor Versiegelung) erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse erfolgt. Geeignete Maßnahmen wären Retention auf Eigengrund (Verpflichtung durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan) sowie Retentionsmaßnahmen auf öffentlichem Gut (z.B. Schwammstadt).

Zu 3) Sonstige Hinderungsgründe sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ersichtlich.

5) Festlegung von Betriebsbaulanderweiterungsfläche VI 7

Katastralgemeinde: Viehdorf
Grundstücksnummer: 1171/1

Zu 1) Es besteht keine maßgebliche Gefährdung durch Hangwasser oder Bodenfeuchte. Die entlang der Autobahn eingezeichnete Hangwasserlinie ist nicht korrekt, da das Oberflächenwasser der Autobahn gesondert abgeleitet wird.

Zu 2) Sofern geeignete Maßnahmen zum Wasserrückhalt gesetzt werden und auch von neu versiegelten Flächen nur der Basisabfluss (= Abfluss vor Versiegelung) erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse resultiert. Geeignete Maßnahmen wären Retention auf Eigengrund (Verpflichtung durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan) sowie Retentionsmaßnahmen auf öffentlichem Gut (z.B. Schwammstadt).

Zu 3) Sonstige Hinderungsgründe sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ersichtlich.

6) Festlegung von Betriebsgebietserweiterungsfläche VI 8

Katastralgemeinde: Viehdorf
Grundstücksnummer: 1298, 1299

Zu 1) Es besteht keine maßgebliche Gefährdung durch Hangwasser oder Bodenfeuchte. 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.

Zu 2) Sofern geeignete Maßnahmen zum Wasserrückhalt gesetzt werden und auch von neu versiegelten Flächen nur der Basisabfluss (= Abfluss vor Versiegelung) erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse resultiert. Geeignete Maßnahmen wären Retention auf Eigengrund (Verpflichtung durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan) sowie Retentionsmaßnahmen auf öffentlichem Gut (z.B. Schwammstadt).

Zu 3) Sonstige Hinderungsgründe sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ersichtlich.

7) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche SE 1

Katastralgemeinde: Seisenegg
Grundstücksnummer: 43/1, 43/3, 52/1

Zu 1) Auf Grund des Einzugsgebietes besteht eine Hangwassergefährdung. 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. Eine Gefährdung durch Bodenfeuchte besteht nicht.

möglichkeit,

Zu 2) Sofern geeignete Maßnahmen zum Wasserrückhalt gesetzt werden und auch von neu versiegelten Flächen nur der Basisabfluss (= Abfluss vor Versiegelung) erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse resultiert. Geeignete Maßnahmen wären Retention auf Eigengrund (Verpflichtung durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan) sowie Retentionsmaßnahmen auf öffentlichem Gut (z.B. Schwammstadt).

Zu 3) Sonstige Hinderungsgründe sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ersichtlich.

8) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche SE 2

Katastralgemeinde: Seisenegg
Grundstücksnummer: 37/1

Zu 1) Auf Grund des Einzugsgebietes besteht eine Hangwassergefährdung. 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. Eine Gefährdung durch Bodenfeuchte besteht nicht.

Zu 2) Sofern geeignete Maßnahmen zum Wasserrückhalt gesetzt werden und auch von neu versiegelten Flächen nur der Basisabfluss (= Abfluss vor Versiegelung) erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine maßgebliche Änderung der Abfluss- oder Retentionsverhältnisse resultiert. Geeignete Maßnahmen wären Retention auf Eigengrund (Verpflichtung durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan) sowie Retentionsmaßnahmen auf öffentlichem Gut (z.B. Schwammstadt).

Zu 3) Sonstige Hinderungsgründe sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ersichtlich.

Ich hoffe mit diesen Angaben gedient zu haben und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



DI Wolfgang Voglauer
Geschäftsführer

Beilagen: Fotodokumentation

Fotodokumentation

1) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche VI 1






Viehdorf







2) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche VI 2







3) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche VI 3













4) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche und Umlegung Sportplatz VI 4






GARTNER

5) Festlegung von Betriebsbaulanderweiterungsfläche VI 7









6) Festlegung von Betriebsgebietserweiterungsfläche VI 8







7) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche SE 1





8) Festlegung von Siedlungserweiterungsfläche SE 2






Seisenegg



