Legende

Grundlagen
- Verwaltung
- Bildung
- ÖV
- Gemeindegrenze
- Orts- und Stadtkern laut ISEK
- Erweiterter Orts- und Stadtkern laut ISEK
- A1 Telekomleitung
- Stromleitung - 220 und 380kV
- Turktelekomleitung-Glasfaser
- OMV Ölleitung
- Gebäude laut DKM
- Objekt unter Denkmalschutz
- Wander- und Radwege
- Hangwasserfließwege größer 100ha
- HQ-100 Bereich
- HQ-30 Bereich
- Rutschungsgebiet laut Gefahrenzonenplan

Widmung
- Wohnbauland
- Betriebsbauland, Bauland-Sondergebiet
- Grünraum (Friedhof, Park)
- Grünland-Sportstätte
- Gewässer
- Autobahn
- Verkehrsflächen (Gemeindestraße, Landesstraße, Verkehrsfläche-privat)

Baulandreserven
- Wohnbauland
- Betriebsbauland

Bewertete Baulandreserven
- Reserve aus Zeit vor Baulandmobilisierung
- Aufschließungszone
- Ungeeignete Parzellenstruktur - Parzellierung erforderlich
- Vertrag

Fokus der Siedlungsentwicklung
- Hauptort
- Kleinort

Maßnahmen
- Abrundung/Erweiterung Wohnbauland
- Betriebliche Erweiterung
- Schaffen einer Grünachse
- Langfristige Erweiterungs-möglichkeit
- Interkommunales Betriebsgebiet
- Umlegung Sportplatz in Verbindung mit Schaffung Siedlungserweiterung
- Untersuchte und ausgeschiedene Varianten
- Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft
- Aufwertung öffentlicher Grünraum
- Neuer öffentlicher Grünraum

Erforderliche Untersuchungen
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Emmission Immission
- PK Überprüfung Planungskonflikt
- T Überprüfung Tragfähigkeit
- Überprüfung Verkehrs-erschließung

Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft

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

HA 1 - WBL
Siedlungsabrundung an bestehender Infrastruktur

Erhaltung und ggf. Umnutzung des Klosterareals

HA 4 - WBL
T

HA 3 - WBL
Siedlungsabrundung an bestehender Infrastruktur

VI 2 - WBL
Siedlungserweiterung

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

tw. Umstrukturierung auf Bauland-Agrargebiet

Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft

VI 1 - WBL
PK
Siedlungserweiterung

VI 3 - WBL
Siedlungserweiterung

Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft

VI 8 - BB
Erweiterung interkommunales Betriebsgebiet mit Ardagger

VI 5 - BB
Erweiterung Betriebsgebiet, Betriebsgebiet-emissionsarm

VI 4 - Gspo, WBL
Umlegung Sportplatz in Verb. mit innerörtlicher Siedlungserweiterung

VI 6 - BB
Erweiterungsmöglichkeit für bestehenden Betrieb

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

Weiler mit Erhaltungsfunktion für Wohnen und Agrar-Wirtschaft

SE 1 - WBL
Siedlungserweiterung

SE 2 - WBL
PK
Siedlungserweiterung

Erhaltung und ggf. Umnutzung des Schlossareals

SE 3 - WBL
Siedlungsabrundung

ATZELSDORF

---

kommunal dialog	Unterzeichner	Margit Aufhauser-Pinz
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-28T08:52:06+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Gf (in) der Kommunaldialog Raumplanung GmbH	

Erforderliche Untersuchungen und mögliche Potentiale

VI 1 - WBL
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Planungskonflikt
- Überprüfung Emission/Immission

VI 2 - WBL
- Überprüfung Artenschutz

VI 3 - WBL
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Emission/Immission

VI 4 - Gsp
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Verkehrserschließung

VI 5 - BB
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Verkehrserschließung

VI 6 - BB
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Verkehrserschließung

VI 8 - BB
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Verkehrserschließung

SE 1 - WBL
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Emission/Immission
- Überprüfung Verkehrserschließung

SE 2 - WBL
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Planungskonflikt
- Überprüfung Emission/Immission
- Überprüfung Verkehrserschließung

SE 3 - WBL
- Überprüfung Artenschutz

HA 1 - WBL
- Überprüfung Artenschutz

HA 3 - WBL
- Überprüfung Artenschutz

HA 4 - WBL
- Überprüfung Artenschutz
- Überprüfung Tragfähigkeit

Widmungsvoraussetzungen

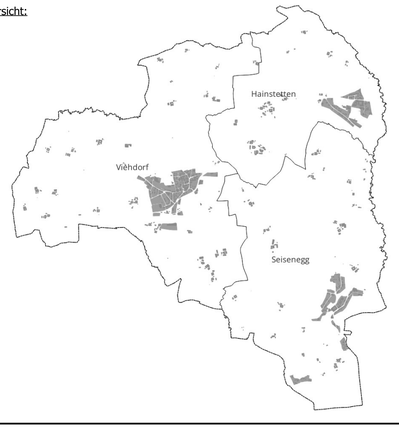
Bereich	Maßnahmen
VI 1	• Es wird empfohlen, die Aufschließungsstraße so auszubilden, dass ein oberflächliches Abfließen von Wasser in den bestehenden Graben auch nach der erfolgten Aufschließung möglich ist • Bei weiteren Vorhaben und speziell im Zuge von allfälligen Baumaßnahmen ist zur Böschungsoberkante, 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.

ÖROP 2003 - ÖEK 2026

Gemeinde Viehdorf

Örtliches Entwicklungskonzept Siedlungskonzept Entwurf

Übersicht:



1 ha

Maßstab M 1 : 7 500

0 100 200 300 400 500 600 700 m

N

Planverfasser:

Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Fn 416.995d, LG St. Pölten
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg

kommunal dialog

Planzahl: 25 015-SKE
Datum: 27.10.2026
DKM-Stand: 10/2025