



## Gemeinde VIEHDORF

3322 Viehdorf, Dorfplatz 1

Tel.: 07472/64114-0, Fax: 07472/64114-20

Email: [gemeinde@viehdorf.gv.at](mailto:gemeinde@viehdorf.gv.at)

Homepage: [www.viehdorf.gv.at](http://www.viehdorf.gv.at)

---

GZ 18 041E

# Örtliches Raumordnungsprogramm 2003

## 7. Änderung

### Entwurf

#### Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Plan: Flächenwidmungsplan (Blatt 2)

Plan: Darstellung der Änderungen (Blatt 2)

Viehdorf, August 2018

Impressum

### **Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Gemeinde Viehdorf  
Dorfplatz 1  
A-3322 Viehdorf, Bezirk Amstetten  
T: +43 7472 64114 - 0  
F: +43 7473 64114 - 20  
E: [gemeinde@viehdorf.gv.at](mailto:gemeinde@viehdorf.gv.at)

### **mit fachlicher Unterstützung**

**Kommunaldialog Raumplanung GmbH**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
Mag. Stefan Aufhauser  
Elisabeth Polly Bsc  
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T. +43 2782 85101  
Fil. Oehling: Mostviertelplatz 1, 3362 Oehling  
Fil. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten  
E [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERORDNUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE §25 ABS. 4 NÖ ROG 2014.....</b>	<b>4</b>
3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	4
3.2	Baulandbilanz .....	5
3.3	Naturgefahren.....	11
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>14</b>
4.1	Änderungspunkt 1: KG Hainstetten – Siedlungserweiterung .....	14
4.1.1	Umweltbericht.....	14
4.1.2	Änderung des Flächenwidmungsplanes .....	32
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBILANZ GEM. §13 ABS. 5 NÖ ROG.....</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>KOSTEN DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>44</b>

*Genderhinweis:*

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



# 1 EINLEITUNG

---

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2003. Für die Gemeinde ist ein Örtliches Entwicklungskonzept erlassen. Das gegenständliche Verfahren ist die 7. Änderung des Flächenwidmungsplans seit 2003. Das Örtliche Entwicklungskonzept wurde seither nicht geändert.

Das gegenständliche siebente Änderungsverfahren behandelt folgenden Änderungspunkt:

Änderungspunkt 1	KG Hainstetten	Siedlungserweiterung
------------------	----------------	----------------------

## Strategische Umweltprüfung

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde Viehdorf stammt aus dem Jahr 2003 und wurde noch NICHT hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen im Rahmen einer Strategischen Umweltprüfung untersucht und abgewogen.

Die Erstbeurteilung der Änderungspunkte des Örtlichen Raumordnungsprogramms hat ergeben, dass beim gegenständlichen Änderungspunkt Umweltauswirkungen möglich sind; daher ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Die Gemeinde hat der Umweltbehörde Juni 2018 Unterlagen zur Vorprüfung vorgelegt. Eine Stellungnahme der Behörde vom Juli 2018 (RU1-R-651/028-2018), in der die Ergebnisse der Vorprüfung als schlüssig und nachvollziehbar bezeichnet werden, liegt vor (nähere Darstellungen dazu im Abschnitt 4.1.1).



## **2 VERORDNUNG**

---

Verordnungstext

Örtliches Raumordnungsprogramm 2003  
der Gemeinde Viehdorf  
7. Änderung

### **§ 1**

Gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 ändert der Gemeinderat das Örtliche Raumordnungsprogramm in der Katastralgemeinde Hainstetten ab.

### **§ 2**

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen im Flächenwidmungsplan werden so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, GZ 18 041E, verfassten Plan auf dem Planblatt 2 neu dargestellt ist. Diese Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

### **§ 3**

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



### 3 GRUNDLAGENFORSCHUNG IM SINNE §25 ABS. 4 NÖ ROG 2014

Viehdorf hat ein verordnetes Entwicklungskonzept, in dem die geforderten Inhalte behandelt wurden. Zum besseren Textverständnis werden die wesentlichen Punkte mit aktualisierten Daten in Übersichtsform dargestellt.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Juni 2018 steht die Bevölkerung der Gemeinde Viehdorf bei 1.365 Einwohnern. Zu diesen Hauptwohnsitzern kommen noch 90 im Nebenwohnsitz hinzu. (vgl. GWR-Daten, Juni 2018) Die Hälfte der Bevölkerung wohnt im Hauptort Viehdorf, jeweils ein Viertel sind in Seisenegg und Hainstatten angesiedelt. (vgl. Statistik Austria, 2016)

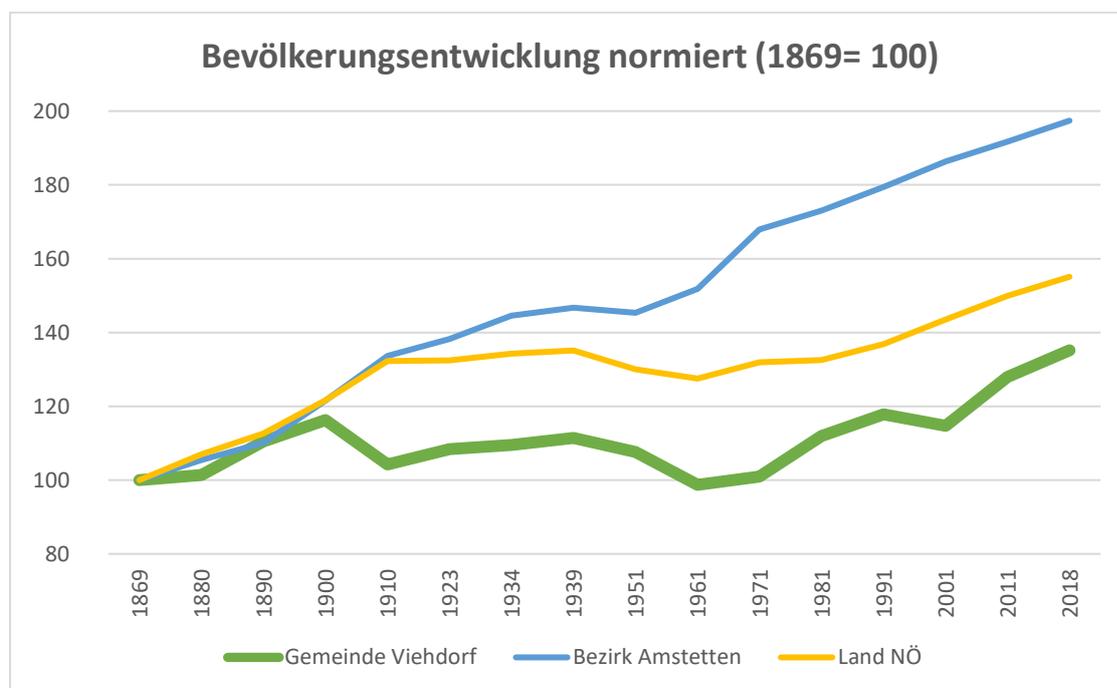


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 1869 in Gemeinde, Bezirk, Land. (vgl. Statistik Austria 2018)

Bei Betrachtung des obigen Diagramms lässt sich seit den 60er Jahren eine eindeutig positive Bevölkerungsentwicklung auf allen drei Ebenen (Gemeinde, Bezirk, Land) erkennen. Vor allem der Bezirk Amstetten verzeichnet einen rasanten Bevölkerungsanstieg. Die günstige Lage im Nahbereich der Stadt Amstetten und die Verbindung zur Westautoban verhilft der Gemeinde zu einem Zuwachs der Bevölkerung.

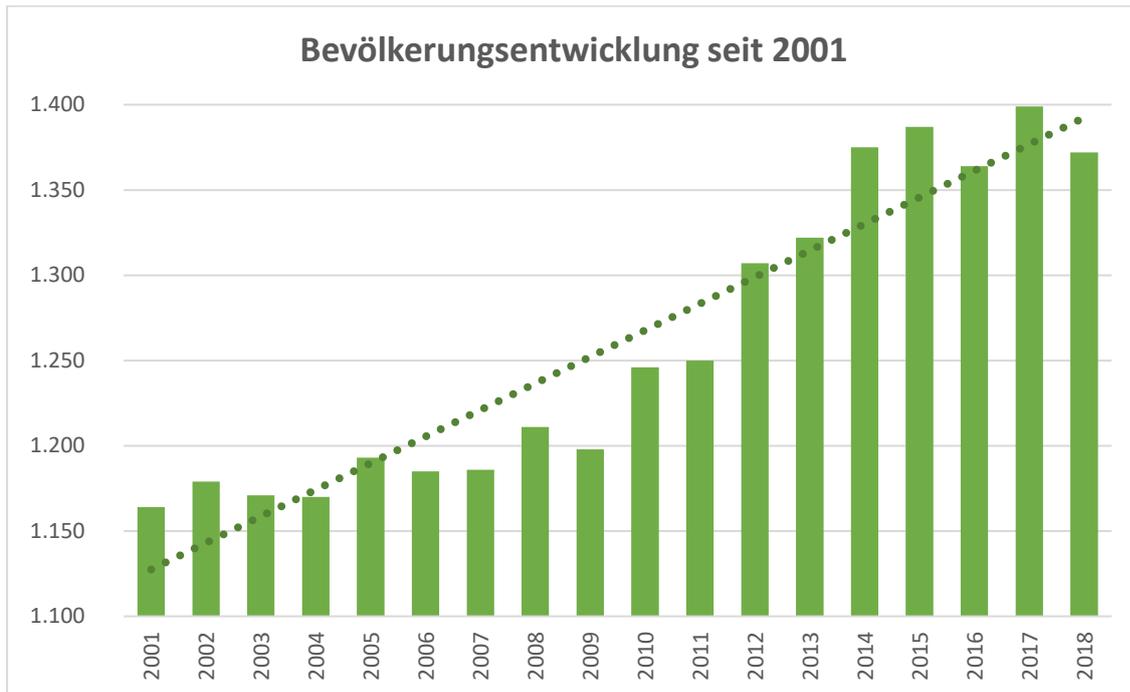


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2001.

Eine eingehendere Analyse der letzten 18 Jahre unterstreicht den oben festgestellten Trend. Zwar sind kleinere Schwankungen in der Entwicklung zu erkennen, jedoch signalisiert die Trendlinie eindeutig eine Bevölkerungszunahme, welche auch in den nächsten Jahren zu erwarten ist.

Durch Wohnbauprojekte in den Jahren 2009 und 2011 erfolgte ein starker Zuzug nach Viehdorf. Dies erklärt den rapiden Anstieg in den Nachfolgejahren. Deutlich wird dies weiters durch die Aufschlüsselung der Bevölkerungsentwicklung nach Geburten- und Wanderungsbilanz. Ist die Geburtenbilanz tendenziell gleichbleibend (mit zwei positiven Ausreißern), schwankt der Zuwachs durch Wanderbewegungen stark.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Veränderung durch...									
Geburtenbilanz	0	0	2	0	12	3	3	14	2
Wanderungsbilanz	48	4	54	16	40	10	-28	21	-28
gesamt	48	4	57	15	53	12	-23	35	-27

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten. Farbliche Hervorhebung von positiver/negativer Entwicklung. (vgl. Statistik Austria, 2018)

### 3.2 Baulandbilanz

Die Gemeinde Viehdorf erstreckt sich über ca. 15,7km<sup>2</sup>, wovon 89% land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Ca. 3,3% der Fläche sind als Bauland gewidmet (entspricht 52ha), welches folgendermaßen aufgeschlüsselt ist:



## Gemeinde Viehdorf

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	23,97	16,27	7,70	1,12	0,00	0,36	32,1
Bauland-Kerngebiet	7,00	6,92	0,07	0,00	0,00	0,00	1,1
Bauland-Agrargebiet	13,46	10,91	2,55	0,00	0,00	0,00	18,9
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>44,43</b>	<b>34,10</b>	<b>10,33</b>	<b>1,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,36</b>	<b>23,2</b>
Bauland-Betriebsgebiet	4,74	2,34	2,40	2,04	0,00	0,36	50,6
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,83	1,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<b>SUMME:</b>	<b>51,00</b>	<b>38,27</b>	<b>12,73</b>	<b>3,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,73</b>	<b>25,0</b>

Stichtag: 30.07.2018  
 Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
 Feldgasse 1  
 3130 Herzogenburg

- (A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
 (B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1  
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2  
 (D): (unbebaut/gesamt)\*100

Die Siedlungstätigkeit findet überwiegend im Hauptort Viehdorf sowie in Hainstetten und Seisenegg statt. Die Luftlinie zwischen den einzelnen Orten ist jeweils ca. 2km, wobei der Siedlungsraum von Seisenegg südlich der Autobahn liegt, welche die Gemeinde räumlich in 2 Teile gliedert. Ansonsten finden sich Einzelgehöfte über das gesamte Gemeindegebiet verteilt.

Im Hauptort überwiegen die Wohnwidmung (Bauland-Kerngebiet und -Wohngebiet), wobei hier auch die zentralen Einrichtungen vorzufinden sind. In den weiteren Orten findet sich neben Bauland-Wohngebiet auch -Agrargebiet, was auf den agrarischen Ursprung der Gemeinde hinweist.

Flächen für Betriebsgebiet gibt es ausschließlich im Hauptort – und hier vor allem im Nahbereich der Autobahn. Jedoch sind von den 4,7ha etwa die Hälfte unbebaut; der Großteil ist als Aufschließungszone ausgewiesen.

Die Reserven im Wohnbauland belaufen sich auf 25%, wobei 1,1ha in Aufschließungszonen liegen und 1,25ha als Vertragsbauland festgelegt sind.

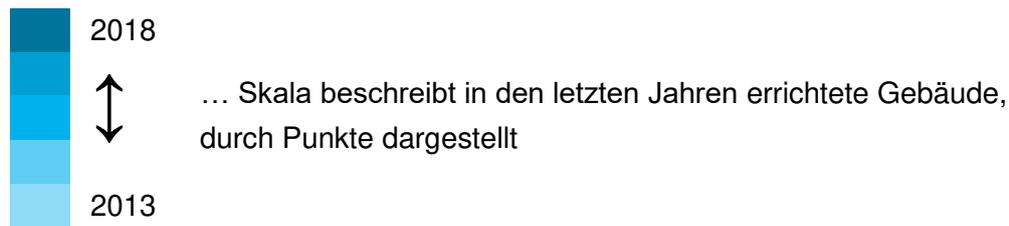
### Bewertete Baulandreserven

Eine qualitative Analyse des nicht-bebauten, gewidmeten Baulands gibt nähere Einblicke in die räumliche Aufteilung und Ursachen, aus welchem Grund einzelne Grundstücke noch nicht bebaut sind.



Legende

<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">n.v.</span>	Nicht verfügbar	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span>	Gemeindeeigentum (privat)
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">V</span>	Vertrag	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bausperre</span>	Zusatzinformation
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span>	Aufschließungszone		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ub</span>	Unbebaubar		



vollflächig grün:	Flächenreserven im Bauland-Agrargebiet
vollflächig orange:	Flächenreserven im Bauland-Wohngebiet
vollflächig rot:	Flächenreserven im Bauland-Kerngebiet
vollflächig hellrot:	Flächenreserven im Bauland-Sondergebiet
vollflächig weiß:	Bebautes Bauland oder Grünlandflächen

Für nicht verfügbare Flächen (n.v.) gilt im Allgemeinen, dass es sich hier um eine private Altreserve handelt, die für den familieneigenen Bedarf zurückgehalten wird.

Nicht bebaubare Flächen (ub) sind entweder aufgrund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten nicht oder schwer bebaubar (z.B.: Wald), oder das Grundstück ist aufgrund seiner Beschaffenheit (z.B.: Form) nicht bzw. ungünstig zu bebauen.

Eine Bebauung des Baulands wird mit einem Vertrag (V) sichergestellt.

Flächen, die mit Bedingungen zur Bebauung versehen sind, sind als Aufschließungszone (A) gewidmet.

Flächen im Privateigentum der Gemeinde (G) gelten grundsätzlich als verfügbar.

Die Zusatzinformation präzisiert und begründet gegebenenfalls die Bewertungen. Außerdem sind Informationen zur Infrastruktur angeführt.

Zusätzlich sind noch jene Grundstücke gekennzeichnet, die seit 2013 bebaut wurden.

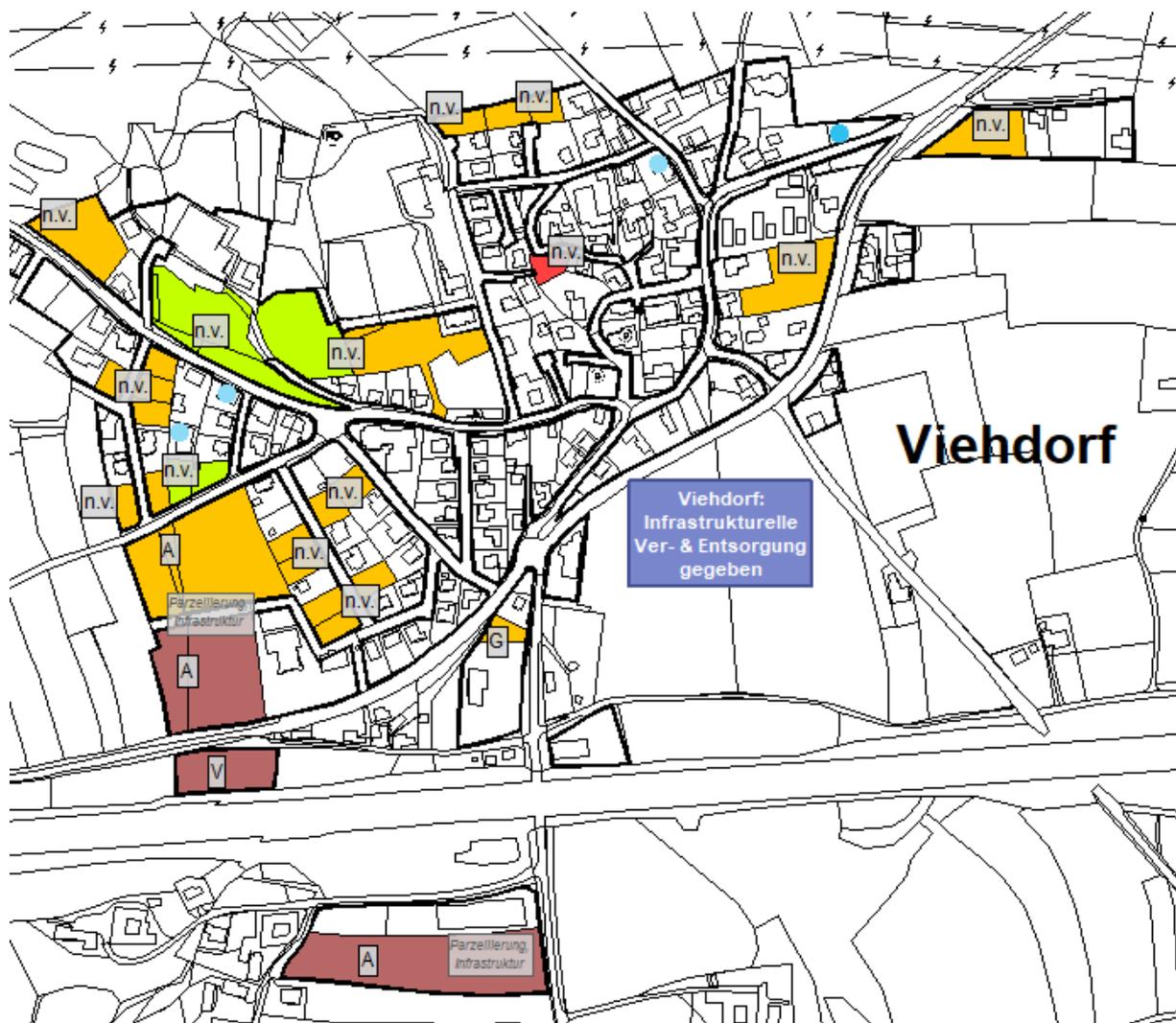


Abbildung 3: Bewertete Baulandreserven. Viehdorf.

Die nicht verfügbaren Flächen im Hauptort stellen Reserven dar, die noch aus der Zeit vor der gesetzlich verankerten und fachlich geforderten Baulandmobilisierung stammen. Die infrastrukturellen Leitungen sind in Viehdorf bereits gegeben! Die Freigabe der Aufschließungszonen im Betriebs- bzw. Wohngebiet ist an die Vorlage eines Parzellierungskonzeptes, sowie an die Sicherstellung der Energie-, Wasser-, Fernsprech- und Kanalanschlüsse geknüpft. Bei den neu errichteten Gebäuden handelt es sich entweder um die Bebauung einer Altreserve oder um einen Zubau.

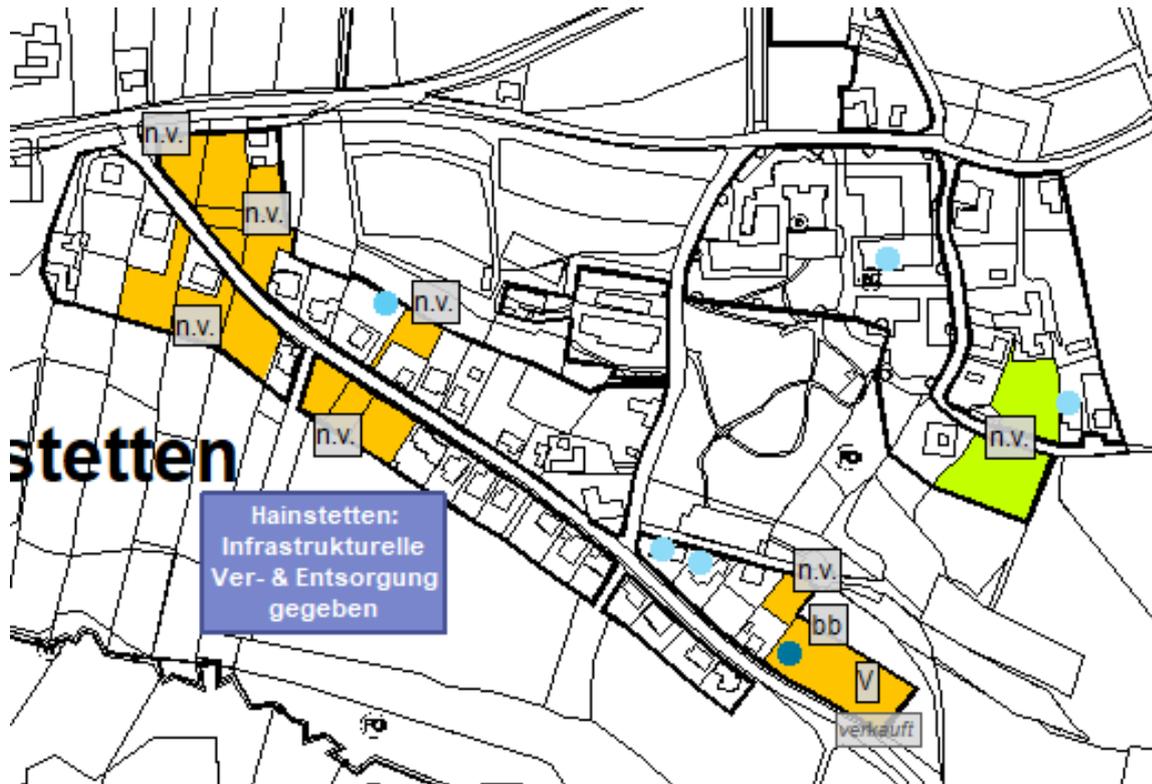


Abbildung 4: Bewertete Baulandreserven. Hainstetten.

Auch in Hainstetten sind Altreserven vorhanden, obwohl diese gänzlich infrastrukturell erschlossen sind. Die Punkte deuten auf Zubauten bei Gebäuden hin, aber auch eine Altreserven-Parzelle wurde bebaut. Vom vor 2 Jahren gewidmeten Wohngebiet mit Vertragsbindung wurde der nördliche Abschnitt bereits bebaut – die restliche Fläche ist verkauft und wird demnächst bebaut werden.

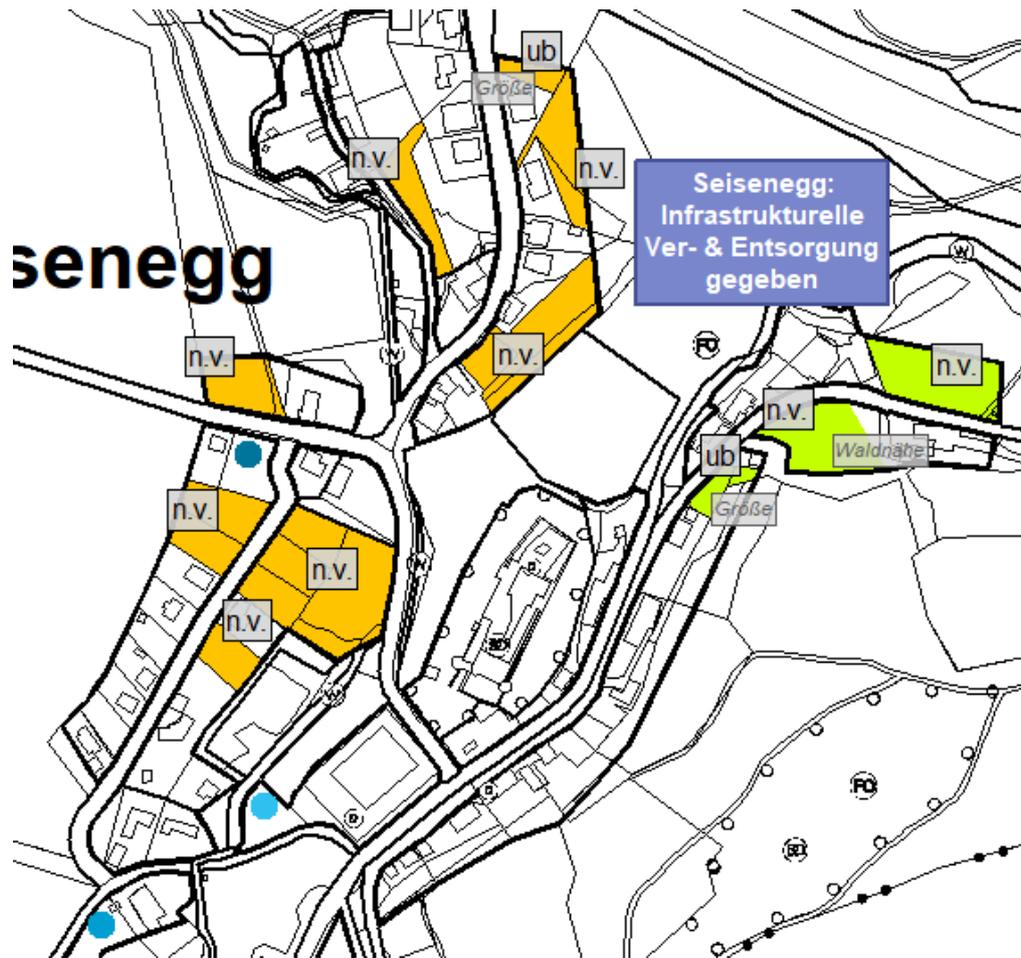


Abbildung 5: Bewertete Baulandreserven. Seisenegg Nord.

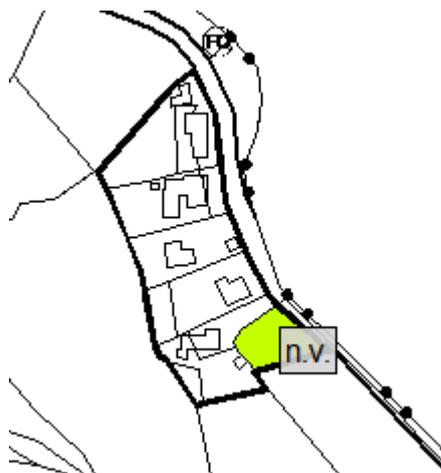


Abbildung 6: Bewertete Baulandreserven. Seisenegg Süd.

Seisenegg weist vor allem nicht verfügbare Reserven auf. Aber auch aufgrund von Waldnähe oder aufgrund ungünstiger Grundstückskonfigurationen sind manche Parzellen nur schwer bebaubar. Erfreulich ist, dass doch auch hier Reserven aus der Zeit vor der Mobilisierung bebaut wurden.



Die einzelnen Kategorien nehmen folgende Flächenausmaße ein:

Bewertungskategorie	Bauland in ha
n.v. (nicht verfügbar)	9,0
ub (unbebaubar)	0,1
V (Vertrag)	0,4
A (Aufschließungszone)	3,1
G (Gemeinde)	0,1
<b>Zwischensumme</b>	<b>12,7</b>
... davon bebaut	0,1
<b>Summe</b>	<b>12,6</b>
<i>Neu-/Zu-/Umbau von Gebäude</i>	<i>14</i>

Die Tabelle macht deutlich, dass ein Großteil der Baulandreserven im Privateigentum liegen und diese aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung stammen. Diese sind aktuell für den freien Markt nicht verfügbar und werden eher zufällig -kaum steuerbar- bebaut. Die Bedingungen für Aufschließungszonen betreffen Parzellierungen und Infrastrukturausstattung und machen  $\frac{1}{4}$  der unbebauten Flächen aus. Das Instrument der Vertragsraumordnung spielt in der Gemeinde nur eine untergeordnete Rolle; ebenso nicht/schwer bebaubare Flächen sind vernachlässigbar. Lediglich die Parzelle im Privateigentum der Gemeinde könnte erworben werden. Positiv zu bemerken ist die Bebauung auf der Parzelle mit Vertragsbindung in Hainstetten – ein Teil wird bereits bebaut, der Rest ist verkauft und an der Planung wird gearbeitet. Hier ist besonders hervorzuheben, dass der Ort Hainstetten in den letzten Jahren maßgeblich an einer positiven Siedlungsentwicklung beteiligt war. Die seit der generellen Überarbeitung gewidmeten Wohnbaulandbereiche wurden in Hainstetten widmungskonform und zeitnah bebaut.

Die Lagegunst (Nahbereich Amstetten, Westautobahn) zieht Bauinteressenten an. Da die Mehrheit der unbebauten Flächen nicht oder kaum verfügbar/bebaubar sind, ist es für Bauwerber auch schwierig eine Baufläche zu finden. Dennoch wurden in den letzten 5 Jahren 14 Gebäude entweder neu errichtet oder erweitert.

### 3.3 Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- HQ100-Zone
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser

### Sturz- und Rutschprozesse

Im Herbst 2013 publizierte das Land NÖ Kartenmaterial mit geogenen Gefahrenhinweisen. Rutschprozesse sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt vorzufinden, wobei teilweise Überschneidungen mit Siedlungsgebiet zu sehen sind. Eine Gefährdung durch Sturzprozesse liegt jedoch nur im Siedlungsbereich von Seisenegg vor.

### Gefahrenzonenplan und Hochwassergefährdung

In der Gemeinde ist kein Gefahrenzonenplan erlassen.

Die Ergebnisse der Abflussuntersuchungen entlang des Seiseneggerbachs sind im Flächenwidmungsplan dargestellt.

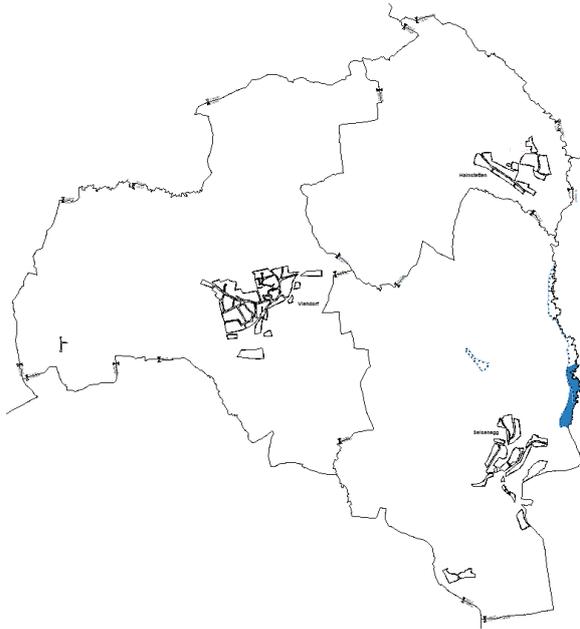


Abbildung 7: HQ100-Zone. Seiseneggerbach.

### Hangwasser

Im August 2016 publizierte das Amt der NÖ Landesregierung die „Gefahrenhinweiskarte Hangwasser“. Die vorhandenen Daten zeigen, dass Fließwege durch besiedeltes Gebiet verlaufen, bisher geht keine erhebliche Gefahr von diesen aus.

Das Siedlungsgebiet von Viehdorf und Hainstetten wird nur teilweise von 1-10ha Fließwegen durchquert. In Seisenegg finden sich mehrere relevante Fließwege.

Die Gefahr durch Hangwasser wird bei den einzelnen Änderungspunkten (sofern eine Gefährdung besteht) näher beleuchtet.

### Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Viehdorf beherbergt keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

### Altlasten und Verdachtsflächen

Die Abteilung Wasserwirtschaft des Landes NÖ erfasst Altstandorte für das gesamte Land Niederösterreich. Auch die Gemeinde Viehdorf weist unterschiedliche Standorte mit erhöhtem Gefährdungspotential auf.



Die Verdachtsflächendatenbank des Landes listet folgende Flächen als mögliche Altstandorte<sup>1</sup> auf:

KG	Branche	Gst.	Art	Status
Seisenegg	KFZ-Werkstatt, Spedition	72/1, 72/3, 74	Altstandort	erfasst
Hainstetten	sonstige tierische Erzeugnisse	13/3	Altstandort	erfasst
Hainstetten	Erzeugung von Maschinen und Werkzeugen, KFZ-Werkstatt	33/2	Altstandort	erfasst
Viehdorf	Erzeugung von Glas, Glasbearbeitung	405/2, 407	Altstandort	erfasst
Viehdorf	Spedition	829/2	Altstandort	erfasst
Viehdorf	Metallpressung, -zieherei, Schmiede, KFZ-Werkstatt	1189/2, 1189/3	Altstandort	erfasst
Viehdorf	Tankstelle	38/2	Altstandort	erfasst
Viehdorf	Tischlerei/Möbelfabrik, Schlachtung und Fleischverarbeitung	31/1	Altstandort	erfasst

Der Abgleich der Daten mit dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes (digital am 30.07.2018) zeigt, dass keiner der angeführten Altstandorte im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist; die Stichprobe steht repräsentativ für alle erfassten Altstandorte.

## Verdachtsflächenkataster

### Informationen zu...

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Amstetten
Gemeinde: Viehdorf (30536)
Katastralgemeinde: Hainstetten (3014)
Grundstücksnummer: 13/3
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

<sup>1</sup> „Altstandort“ eines Betriebes mit erhöhtem Gefährdungspotential



## 4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

---

### 4.1 Änderungspunkt 1: KG Hainstetten – Siedlungserweiterung

#### 4.1.1 Umweltbericht

##### **Einleitung**

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Viehdorf wurde im Jahr 2003 erarbeitet. Die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden noch nicht hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt geprüft.

Das gegenständliche Änderungsverfahren betrifft eine Erweiterung des Siedlungsgebietes durch eine Umsetzung im Flächenwidmungsplan.

- Änderungspunkt 1: KG Hainstetten – Siedlungserweiterung

Der vorliegende Umweltbericht gemäß Art. 5 Abs. 1 bzw. Anhang 1 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme dient der Dokumentation und Erläuterung der im Rahmen der strategischen Umweltprüfung durchgeführten Untersuchungen. Unter Plänen und Programmen im Sinne der RL 42/2001/EG (SUP-Richtlinie) werden in der Örtlichen Raumplanung die Örtlichen Entwicklungskonzepte und die Flächenwidmungspläne verstanden. Diese Pläne müssen mit den Zielsetzungen der EU-Richtlinie übereinstimmen.

Es wird untersucht, inwieweit die Realisierung der Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes den Umweltzustand der Gemeinde beeinflusst. Generell ist klarzustellen, dass bei der Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen von einer rechtskonformen Nutzung bei der Realisierung der Zielsetzungen, Maßnahmen und Widmungsfestlegungen auszugehen ist und die entsprechenden Materienrechte eingehalten werden.

Die möglichen Auswirkungen der Planung sind darzustellen und zu erfassen. Die strategische Umweltprüfung ist ein Instrument zur Integration von Umweltaspekten in der Planung.

Die jeweils planende Gebietskörperschaft – das ist bei der Örtlichen Raumordnung der GEMEINDERAT – führt die Strategische Umweltprüfung durch.

Die Gemeinde hat am 8. Juni 2018 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren zur Strategischen Umweltprüfung als Grundlage für die geplante 7. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms vorgelegt. Die Behörde teilte in ihren Schreiben vom 04. Juli 2018 (RU2-O-651/041-2018) und vom 12. Juli 2018 (RU1-R-651/028-2018) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als schlüssig bezeichnet werden können.

- Der Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 04. Juli 2018, RU2-O-651/041-2018) erachtet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als vollständig.

##### **Allgemeines**

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die entwickelten Planungsvarianten bezüglich ihrer möglichen Umweltauswirkungen, die durch die Änderung auftreten können. Das Örtliche Entwicklungskonzept bildet die Basis für die Planungen und Untersuchungen.



Für den Änderungspunkt ist die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung und somit die Erstellung eines Umweltberichts- wie oben erläutert- vonnöten.

Der Änderungspunkt zur Siedlungserweiterung erfordert eine umweltstrategische Untersuchung hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur/Ästhetik“.

### **Definition von Prüfungsgegenstand, Untersuchungsrahmen und Struktur des Umweltberichts**

Durch die SUP soll schon bei der Planung von Raumordnungsmaßnahmen eine Auseinandersetzung mit den Umweltaspekten im Gemeindegebiet erfolgen. Im Zuge der Vorbereitung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden verschiedene Vorentwürfe und Entwürfe zu den geplanten Zielsetzungen erstellt. Im § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 werden die Bearbeitungsschritte im Rahmen der strategischen Umweltprüfung vorgegeben. Für die Zielsetzungen, Festlegungen und planerischen Maßnahmen in der Örtlichen Raumplanung sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten Planungsvarianten zu entwickeln. Die gängige Literatur und Durchführungspraxis spricht vom Ausarbeiten, Dokumentieren und Bewerten von „vernünftigen“ und möglichst realistischen Alternativen, die zu einem möglichst frühen Zeitpunkt im Planungsprozess durchleuchtet und berücksichtigt werden.

Die Erläuterungen zum Umweltbericht enthalten daraus abgeleitet im Wesentlichen:

- die Gegenüberstellung der vorliegenden Vorentwürfe und Planungsvarianten;
- die Auswahl eines geeigneten Entwurfs;
- die Darstellung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen;
- im Bedarfsfall: die Erarbeitung von Monitoringmaßnahmen (Der Umweltbericht hat gegebenenfalls eine Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen – so genannte Monitoringmaßnahmen zu enthalten. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst.)

Das Ergebnis des Umweltberichts ist die Zusammenfassung verfügbarer Informationen, die zusammenschauend bewertet und als Entscheidungsgrundlage für den Verordnungsgeber aufbereitet werden.

Die Strategische Umweltprüfung erzwingt keine inhaltlichen Ergebnisse für die Behörde, weder für die Gemeinde noch für die Aufsichtsbehörde. Vielmehr sind die Ergebnisse in der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen.

Digitale Katastermappe, Gebäude- und Wohnungsregister, Geländehöhenmodell, Orthophoto und zahlreiches EDV-basierendes Datenmaterial bilden die Basis für die umfassende Betrachtungsweise der Gemeinde nach innen und erleichtern den Blick von außen. Weiters wurden all jene Unterlagen und Daten als Beurteilungsgrundlage herangezogen, die dem Verordnungsgeber (Gemeinderat) von den Festlegungen der übergeordneten Institutionen zur Verfügung stehen (insbesondere Grundlagen und Aussagen zum Landschaftsschutzgebiet und den Europaschutzgebieten). Punktuelle Lokalaugenscheine vor Ort ergänzen diese Unterlagen soweit als möglich. Eine Beobachtung des Raumes über einen längeren Zeitraum wurde nicht durchgeführt.

Die im gegenständlichen Umweltbericht betrachteten Schutzgüter wurden dem „Leitfaden zur



strategischen Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs gemäß NÖ ROG 1976 (Amt der NÖ Landesregierung 2005)“ entnommen und projektbezogen ergänzt.

Im Zuge des SCOPINGS wurden jene Umwelt- und Raummerkmale identifiziert, die durch die Planung womöglich erheblich beeinflusst werden können. Aufbauend auf den Ergebnissen des Screenings hat die Gemeinde entschieden, dass eine strategische Umweltprüfung mit einem Umweltbericht erstellt werden muss. Diese Untersuchungsparameter werden im Detail betrachtet und gründen auf dem von der Umweltbehörde geprüften Abgrenzungskriterien des Scopings. Diese Abgrenzungskriterien werden im folgenden Abschnitt der Vollständigkeit halber noch einmal angeführt.



## Scoping

Schutzgut „Kultur/Ästhetik“			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten		Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung	
Relevante Schutzvorgaben, - Schutzzielefestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Sichern der Sichtbeziehungen des Kulturgutes	Sichtpunkte und -achsen, Erlebbarkeiten, visuelle Wirkung des Kulturgutes bzw. auf das Kulturgut	Darstellung der visuellen Wirkung des Kulturgutes, Bewertung der visuellen Bedeutung des Kulturgutes	Verbale Darstellung der Verhältnismäßigkeiten: grundsätzliche Aussagen, textliche und ggf. graphische Beschreibung;
Sichern des Ortsbildes	Sichtpunkte und -achsen, Erlebbarkeiten, prägende Ortsbildelemente	Darstellung der ortskulturellen Vorprägungen und Gliederung des Ortsbereichs, Bewertung von bedeutenden Elementen	Verbale Darstellung der Verhältnismäßigkeiten: grundsätzliche Aussagen, textliche und ggf. graphische Beschreibung;
Sichern des Landschaftsbildes	Sichtpunkte und -achsen, Erlebbarkeiten, prägende Elemente des Landschaftsbildes	Darstellung von landschaftskulturellen Vorprägung und Funktion des Landschaftsraumes, Bewertung von bedeutenden Elementen	Verbale Darstellung der Verhältnismäßigkeiten: grundsätzliche Aussagen, textliche und ggf. graphische Beschreibung;



## Grundsätzliche Überlegungen und Planungsvoraussetzungen

### NÖ ROG 2014

Die Strategische Umweltprüfung orientiert sich an allgemein anerkannten Grundsätzen und Zielen für Planungen der Umweltqualität, die auch im NÖ ROG als Leitziele (§1) festgelegt sind. Das Örtliche Entwicklungskonzept berücksichtigt diese Umweltkriterien und folgt demnach folgenden Grundsätzen:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Böden
- Minimierung der Belastung der Bevölkerung mit Lärmimmissionen
- Vermeidung/Minimierung von Schadstoffimmissionen in die Luft
- Freihalten von Flächen mit besonderer Bedeutung für das Kleinklima
- Schutz und Erhaltung des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes<sup>2</sup>
- Schutz und Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft
- Sicherung der für die Erholung der Bevölkerung bedeutenden Flächen und Einrichtungen
- Schutz und Erhaltung bedeutender Sachgüter
- Schutz und Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Landschaft

### Örtliches Entwicklungskonzept 2003

*Die Leitziele der örtlichen Raumordnung sind*

- (1) Entwicklung zum Landwohntort mit hoher Lebensqualität
- (2) Attraktivierung als Betriebsstättenstandort für umweltverträgliche Betriebe
- (3) Absicherung der Streusiedlungen für eine gesicherte Erhaltung der Kulturlandschaft
- (4) Erhaltung des Landschaftsraumes für die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Produktion

*Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumordnung*

- (1) In der gesamten Gemeinde wird eine kontinuierliche Erhöhung der Wohnbevölkerungszahl angestrebt.
- (2) Es sind jene Flächen für eine Wohnbebauung heranzuziehen, für die eine möglichst hohe Wohnqualität gewährleistet wird, d.h. kleinklimatisch und geländebedingt günstige Lage, frei von Störungseinflüssen. Die Flächen für Siedlungserweiterungen werden im Entwicklungskonzept festgelegt.
- (3) Förderung der verstärkten gemeinsamen Siedlungsplanung durch die Gemeinde verbunden mit einer individuellen Bauausführung.
- (4) Die Strukturen der vorhandenen Ortskerne mit ihren baulichen und räumlichen Charakteristika gilt es zu erhalten.
- (5) Es werden ausreichend innerörtliche Spiel- und Kommunikationsflächen zur Verfügung gestellt, die der individuellen Inanspruchnahme der dort Lebenden überlassen werden.
- (6) Die Zentralitätsfunktion von Viehdorf wird erhalten und weiter ausgebaut.
- (7) Aufgrund der Lagegunst wird Hainstetten verstärkt als Wohnstandort positioniert.

---

<sup>2</sup> Grau hinterlegt: für das gegenständliche Änderungsverfahren besonders relevante Informationen



- (8) Die Funktion von Seisenegg als Wohn- und Betriebsstättenstandort soll erhalten und angemessen erweitert werden.
- (9) Die überwiegend landwirtschaftlich orientierten Wohnstandorte –Berging, Reikersdorf, Schiltorf- werden ihrer Funktion entsprechend erhalten.
- (10) Für die Erhaltung der Streusiedlungsbereiche gilt es Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen: Die enge Verknüpfung von Gebäude und Landschaft hat Erhaltungspriorität. Der Gebäudebestand muss erhalten bleiben und in einen adäquaten Zustand verändert werden können. Das soll vor allem auch der Absicherung und Erhaltung des Kulturraumes dienen.
- (11) Die Erhaltung der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen ist aufgrund der gegebenen landschaftlichen und ökologischen Situation von öffentlichem Interesse (auch kulturhistorisch betrachtet). Landwirtschaftliche Betriebsflächen, die von ihrer Bonität her regional geeignet sind, sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.
- (12) Die kleinstrukturierten Landschaftsteile mit Hecken, Kuppen, Feldgehölze und feuchten Gräben, Magerwiesen und kleinen Waldparzellen im Gemeindegebiet sind in ihrer umfassenden Artenvielfalt zu erhalten.
- (13) Das einzigartige Landschaftsbild des Mostviertels, die enge Verknüpftheit zwischen Siedlung und Landschaft ist zu erhalten.
- (14) Die schädlichen Einflüsse der Autobahn auf die Umgebung sind so weit wie möglich zu reduzieren.
- (15) Das Verkehrsnetz ist nach funktionellen Anforderungen des fließenden-, ruhenden, arbeitenden-, Rad- und Fußgängerverkehrs zu gliedern. Es ist nach dem tatsächlichen Bedarf auszurichten. Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer wird angestrebt.
- (16) Spezieller, vernetzter und thematisch positionierter Tourismus ist eine Stärke der örtlichen regionalen und der überörtlichen Wirtschaftsbasis im Mostviertel und in Viehdorf im speziellen, daher gilt: Schaffung bzw. Erhaltung entsprechender Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr.
- (17) Die ausgewogene Kulturlandschaft ist als potenzieller Naherholungsraum zu sichern.
- (18) Es sind die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot an Erwerbsmöglichkeiten zu schaffen. Nichtlandwirtschaftliche Betriebsstätten sind zu erhalten, sichern und zu fördern. Die Flächen für betriebliche Erweiterungen werden im Entwicklungskonzept festgelegt.

#### *Übergemeindliche Planungsziele*

- (1) Seitens der Gemeinde besteht eine prinzipielle Kooperationsbereitschaft mit den Nachbargemeinden und der Kleinregion.
- (2) Im speziellen wird mit der Nachbargemeinde Ardagger die Erschließung eines gemeinsamen zusammenhängenden Betriebsgebietes angestrebt.



### Beschreibung und Bewertung

Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und die Einstufung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen erfolgt anhand der nachstehenden Kategorien.

Auswirkungseinstufung	Zuordnungsgrundsätze
vorteilhafte Auswirkungen	Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben für die jeweilige Ursache eine qualitative und/oder quantitative Verbesserung gegenüber dem Bestand (Ist-Zustand).
nicht relevante bzw. keine Auswirkungen	Die jeweilige Ursache für mögliche Auswirkungen steht in keinem Zusammenhang mit dem jeweiligen Schutzgut. Mögliche Projektauswirkungen verursachen weder qualitative noch quantitative Veränderungen des Ist - Zustandes für das jeweilige Schutzgut.
geringfügige Auswirkungen	Die jeweilige Auswirkungsursache bedingt infolge des Vorhabens derart geringe nachteilige Veränderungen im Vergleich zum Ist - Zustand, dass diese in Bezug auf die Erheblichkeit der möglichen Beeinträchtigung in qualitativer und quantitativer Hinsicht vernachlässigbar sind.
mäßige Auswirkungen	Die jeweilige Auswirkungsursache bedingt infolge des Vorhabens mäßige nachteilige Veränderungen im Vergleich zum Ist - Zustand, dass diese in Bezug auf die Erheblichkeit der möglichen Beeinträchtigung in qualitativer und quantitativer Hinsicht tolerierbar sind.
wesentliche Auswirkungen	Die zu erwartenden, vom Vorhaben verursachten Auswirkungen stellen bezüglich ihres Ausmaßes, ihrer Art, ihrer Dauer und ihrer Häufigkeit eine qualitative Belastung des entsprechenden Schutzgutes dar, ohne dieses jedoch in seinem Bestand zu gefährden.
untragbare Auswirkungen	Die durch das Vorhaben verursachten Auswirkungen bedingen gravierende qualitativ und quantitativ nachteilige Beeinflussungen des jeweiligen Schutzgutes, sodass dieses dadurch in seinem Bestand gefährdet werden könnte.

Bei der Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden allfällige Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen bereits mitberücksichtigt.

#### Betrachtung verschiedener Varianten im Vorfeld

Im Örtlichen Entwicklungskonzept sind zwei Siedlungsentwicklungsgebiete in Hainstetten ausgewiesen – diese wurden jedoch noch nicht auf ihre Umweltauswirkungen geprüft. Im Zuge des Variantenentscheids werden schon im Vorhinein Flächen ausgeschlossen, welche für eine Siedlungsentwicklung aufgrund unterschiedlicher Gesichtspunkte nicht in Frage kommen.

Diese Übersicht begrenzt sich auf den Ort Hainstetten, da er laut den Zielen zum Entwicklungskonzept „aufgrund der Lagegunst verstärkt als Wohnstandort positioniert“ wird. Außer dem verfügt auch der Hauptort Viehdorf nur über begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten.

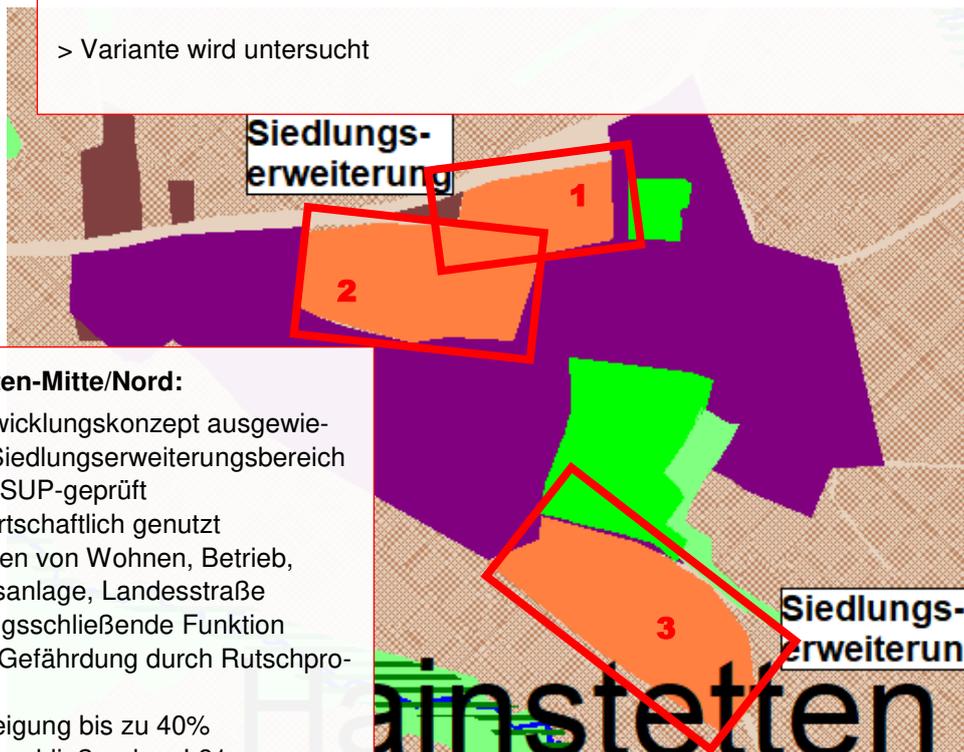
Der vorgelagerte Entscheidungsprozess, welche Standorte im Umweltbericht genauer analysiert werden und für eine Erweiterung relevant sind, wird auf der nachfolgenden Seite dokumentiert.



**1) Hainstetten-Nord:**

- Im Entwicklungskonzept ausgewiesener Siedlungserweiterungsbereich > nicht SUP-geprüft
- Als Obstgarten und Pferdekoppel genutzt
- Umgeben von Wohn-/Wirtschaftsnutzung, Schlossanlage, Landesstraße, offene Landschaft
- Bereits Bebauung östlich (landwirtschaftliche Betriebe) und westlich (Geb)
- Großteils ebene Fläche (Hangneigung max. 15%)
- Keine Gefahr durch Rutschprozesse oder Hangwasser

> Variante wird untersucht



**2) Hainstetten-Mitte/Nord:**

- Im Entwicklungskonzept ausgewiesener Siedlungserweiterungsbereich > nicht SUP-geprüft
- Landwirtschaftlich genutzt
- Umgeben von Wohnen, Betrieb, Schlossanlage, Landesstraße
- Siedlungsschließende Funktion
- Starke Gefährdung durch Rutschprozesse
- Hangneigung bis zu 40%
- Lage anschließend an L91

> naturräumliche Gegebenheiten und Gefährdungen hinderlich

> Variante scheidet aus

**3) Hainstetten-Süd:**

- Im Entwicklungskonzept ausgewiesener Siedlungserweiterungsbereich > nicht SUP-geprüft
- Landwirtschaftlich genutzt
- Umgeben von Wohnen, offener Landschaft, Waldstreifen
- 60% des Bereiches bereits verbaut
- nur mehr kleinräumige Erweiterung im Ausmaß weniger Parzellen möglich
- teilweise Gefährdung durch Rutschprozesse
- Großteils ebene Fläche (Hangneigung max. 15%)

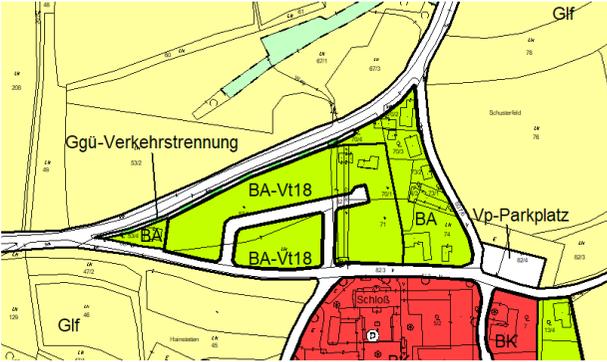
> keine großflächige Siedlungserweiterung möglich

> Variante scheidet aus

Abbildung 8: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept. Hainstetten.

Die knappe Beurteilung der Standorte lässt erkennen, dass nur die Variante 1 im Norden von Hainstetten für eine Siedlungsentwicklung relevant ist. Diese wird nun lt. Ergebnis der SUP-Vorprüfung hinsichtlich des Schutzgutes Kultur/Ästhetik untersucht.



Siedlungserweiterung Hainstetten	Schutzgut Kultur/Ästhetik	
		
<p><b>Erbe, Denkmal</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Charakteristik: Südlich des Änderungsgebiets: Bodendenkmal = archäologisches Fundhoffnungsgebiet, im Bereich des Schlosses archäologische Strukturen der mittelalterlichen Burg; Denkmal = Schloss Hainstetten</li> <li>• Schloss = historischer Ursprung und Mittelpunkt des Ortes, Hainstetten mit Schwerpunkt Wohnen und Wirtschaften</li> <li>• Bodendenkmal und Denkmal werden durch Widmung nicht berührt (Abstand mind. 20m)</li> <li>• Schloss sticht aufgrund von Architektur, Ausmaß und Höhe als Landmark heraus – mind. 3-geschoßig             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern max. 2-geschoßig</li> <li>○ Höchster Punkt im Änderungsbereich – inklusive vermeintlichem Einfamilienhaus – ist niedriger als höchster Punkt von Schloss</li> <li>○ Schloss mit seiner Eigenart nach wie vor dominanter</li> </ul> </li> <li>• Sichtachse von Bundesstraße Richtung Ort: (siehe Foto)             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ort kaum sichtbar, von Schloss nur Turm zu erkennen</li> <li>○ Ebener Fläche wird Bebauung zugeführt</li> <li>○ Kfz verkehren bei max. 100km/h &gt; Aufmerksamkeit ohnehin nicht auf Schloss, sondern auf</li> </ul> </li> </ul>	



**Straße gerichtet**

> Blick auf Schloss durch Höhenveränderung gemindert



**Legende**

- Änderungsbereich
- Sichtbarer Teil des Schlosses

- Sichtachse von Windpassing (Gem. Neustadt) Richtung Ort: (siehe Foto)
    - Nächste Erhebung, wo Schloss sichtbar ist (Entfernung: Luftlinie 2,1km) – Einzelgehöft, kein frequentierter Punkt im Sinne einer öffentlichen Bedeutung
    - Dächer- und Hauslandschaft bereits vorhanden
    - Dominante Vierkanter im Vordergrund
    - Ort Neustadt liegt höher und weiter entfernt (Luftlinie 3,7km) > nur mehr Ortssilhouette sichtbar, keine einzelnen Gebäude
- > Keine Beeinträchtigung von Schloss bei Bebauung, weil Dächerlandschaft bereits vorhanden



- Sichtachsen von anderen Himmelsrichtungen nicht beeinträchtigt
- Schloss im Privateigentum – nicht öffentlich zugänglich, kein touristischer Anziehungspunkt, Altersresidenz für Geistliche
- Verkehr steigt nur minimal durch Anrainer

- > Keine Berührung mit Denkmälern
- > Sichtachse von Norden auf Schloss geringfügig beeinträchtigt
- > Blick von Nachbargemeinde auf Schloss nicht gemindert

*Das geplante Vorhaben stellt für das Erbe/Denkmal eine geringfügige Gefährdung oder Beeinträchtigung dar. Es sind minimale Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand aus den Festlegungen ableitbar*

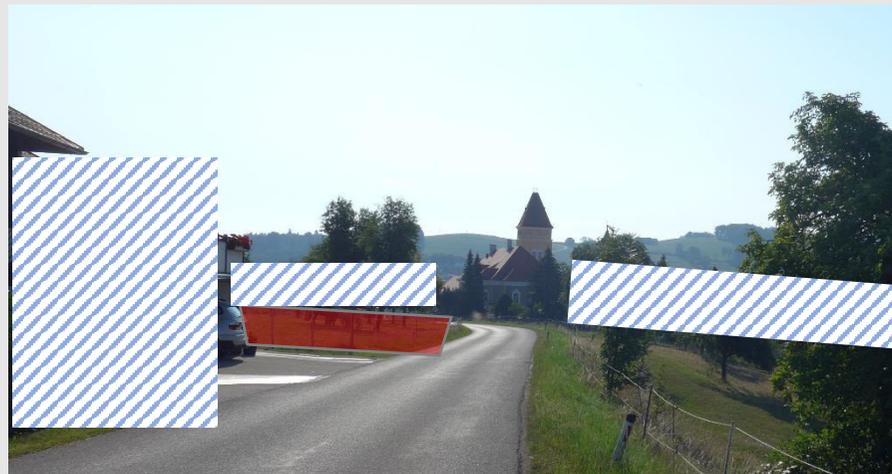
**Ortsbild**

- Charakteristik: dominiert von Schloss, Lage auf Kuppe, mit Gartenanlage; umgeben von Geschößwohnbauten und an Schloss geknüpfte Einrichtung; Einfamilienhausgebiet abseits im Südwesten; ag-



rarische Standorte bzw. agrarischen Ursprungs im Südosten; Gärtnerei inklusive Obstbaumzeilen; innenliegende zusammenhängende Grünlandfläche

- Schloss = historischer Ursprung des Ortes, Hainstetten mit Schwerpunkt Wohnen und Wirtschaften
- Bauordnung: ‚Ortsbild hinsichtlich Bauform, Farbgebung, Ausmaß des Bauvolumens, Anordnung auf dem Grundstück gerecht werden‘,
  
- Untersuchung der Vorgaben lt. Bauordnung
  - Einfamilienhaussiedlung vorgesehen
  - Max. 2-geschossig, freistehend – umgeben von Garten, durchschnittlich 200-250m<sup>2</sup> Grundfläche
  - > entsprechend den bestehenden Einfamilienhäusern
  - > Keine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung
- Höchster Punkt liegt im südlichen Teil des Änderungsbereiches
- Schloss aufgrund von Architektur, Ausmaß und Höhe sticht als Landmark heraus
- Gebäude bereits östlich und westlich des Bereiches errichtet > Siedlungsstruktur vorhanden, definieren Ortsraum, Schließen der bestehenden Strukturen, Entwicklung der dazwischen liegenden Fläche (siehe Foto)



**Legende**

- Änderungsbereich
- Bebautes Gebiet/  
Ortsraum

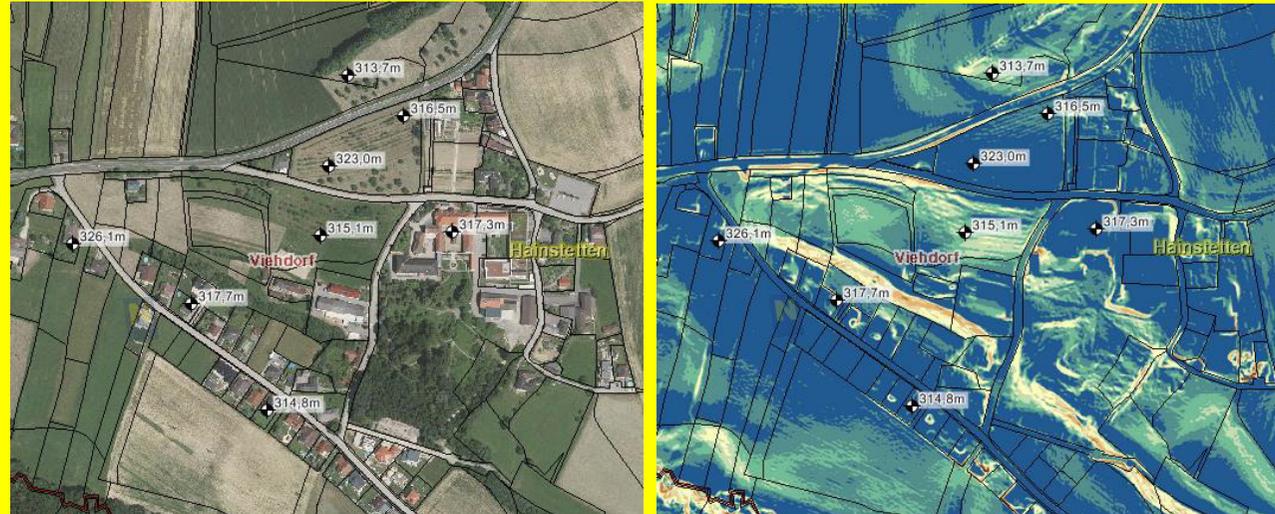




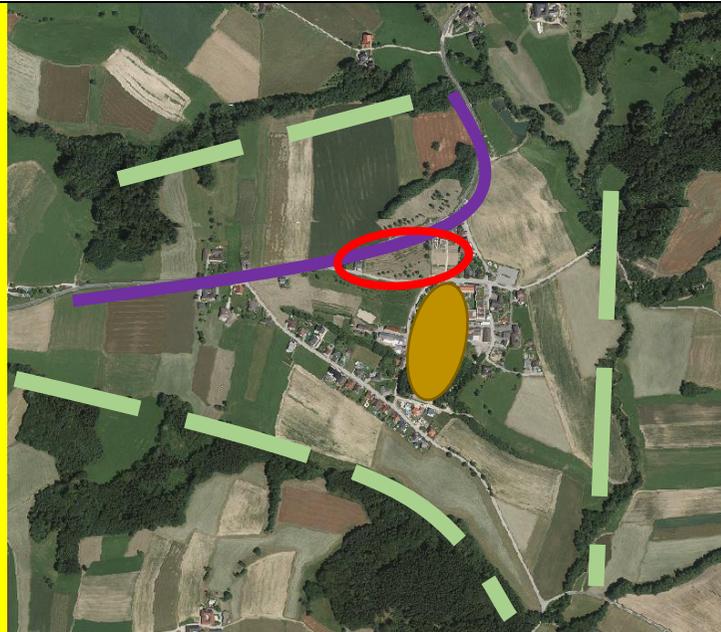
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte im Ort: östlich lockere Bebauung mit agrarischem Ursprung, Ortskern durch Geschoßwohnbauten/Seniorenresidenz/Schlossanlage eher dicht, südliches Wohngebiet mit Einfamilienhaus-Dichte &gt; neues Wohngebiet mit Dichte entsprechend der Bebauung mit Einfamilienhäusern als Bindeglied zwischen freier agrarischer und dichter Zentrumsbebauung zu verstehen</li> <li>• Gebäudehöhen: östlich sind 2-geschoßige Bauten, südlich bis zu 3 Geschoße - neue Gebäude bis zu 2-geschoßige Einfamilienhäuser &gt; ortsübliche Höhen</li> <li>• Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ortsübliche Bebauung</li> <li>○ 1- bis 2-geschoßig (bis Bauklasse II)</li> <li>○ Parzellengröße durchschnittlich 830m<sup>2</sup></li> <li>○ Geschoßflächenzahl um 0,2</li> </ul>             &gt; Spiegelung des Wohngebietes im Süden von Hainstetten hinsichtlich Art der Bebauung, Dichte, Höhe, Nutzung           </li> </ul>
<p>&gt; Anpassung des Änderungsbereiches an bestehende Ortsbildstrukturen durch entsprechende Nutzung und Bebauung &gt; Schließen der Lücke zwischen bestehenden Gebäuden</p> <p><i>Das geplante Vorhaben stellt für das Ortsbild keine Gefährdung oder Beeinträchtigung dar. Es sind keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand aus den Festlegungen ableitbar.</i></p>	
<p><b>Landschaftsbild</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Charakteristik: sanftwellige Hügellandschaft, weitläufige Agrarfluren, auf Schlossanlage dichter Baumwuchs, höchste Erhöhung in Änderungsbereich – nach Süden/Norden abfallendes Gelände (siehe untenstehende Abb.), Landschaftskammern durch Straßen und Bewaldungstreifen definiert – prägende Barriere ist Landstraße im Norden</li> </ul>



- Anthropogen beeinflusster Raum (Siedlung, Schloss, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Nutzung)
- Keine Naturschutzgebiete



- Höchste Erhebung im Änderungsbereich (323m), nach Norden und Süden abfallend
  - Hügelige Landschaft erzeugt unterschiedliche Wirksamkeiten von Nah- und Fernhorizont > daher schwierig zu definieren
  - Unterschiedliche Abfolgen von Ackerfluren, (Streuobst-)Wiesen und Waldabschnitten
  - Südliches Einfamilienhausgebiet auf ähnlicher Höhe wie Änderungsbereich
 > Einbettung des Bereiches in unterschiedlichen Höhenlagen
- Durch Landesstraße ist Ortsraum von Landschaftsraum deutlich abgegrenzt
- Blick von Süden Richtung Norden bisher sowie künftig von anthropogenen Elementen geprägt (Ortsraum)
- Umgebende Landschaft kann als naturnah definiert werden mit landwirtschaftlicher Nutzung > keine Beeinträchtigung der Schlüsselemente
- Verschiedene Landschaftskammern ersichtlich (siehe Orthophoto) – definiert durch Wald (grün strichliert), Straße (lila), Ortskern als Mittelpunkt (ocker) > Lage des Änderungsbereiches (rot) innerhalb abschließender Elemente - keine Beeinträchtigung



- Betroffener Bereich lt. Bodenkarte als verbautes Gebiet gekennzeichnet
- Bodenklimazahl liegt bei 42 (mittel- bis hochwertiger Boden), im Umgebungsbereich ähnliche Wertigkeit  
> weiterhin genügend wertvolle Böden in Hainstetten vorhanden



Bodenklimazahl	
	1 to 18
	18 to 36
	36 to 53
	53 to 71

- Versorgung mit Lebensmittel durch Wegnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen vermindert
  - Als Dauerkulturanlage/Erwerbsgarten bzw. anderwärtig landwirtschaftlich genutzt
  - Weiterführung des Obstbaubetriebes nicht wahrscheinlich > Wirtschaftende sind in hohem Alter ohne Nachfolger
  - > Landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion wird an diesem Standort ohnehin eingestellt
- Blick von südlichem Wohngebiet zu Projektgebiet: (siehe untenstehendes Foto)
  - Kulturgarten: Höhe der Bäume variiert von ca. 2m (Obstbäume) bis zu 8m (Weidebäume)
  - 8m entsprechen der Höhe eines 2-geschoßigen Einfamilienhauses
  - Noch immer deutlich niedriger als höchste Erhebung des Schlosses
  - Waldlandschaften im Hintergrund bisher und weiterhin nicht sichtbar
  - > keine Änderung der Sichtverhältnisse, weil gleichbleibende Höhenverhältnisse
  - > Veränderung des Landschaftsbildes von Kulturanlage zu anthropogenen Elementen



**Legende**

- Änderungsbereich
- Sichtbarer Teil des Schlosses

- Veränderung des Landschaftstyps: Dauerkulturanlage/Obstgarten wird durch Siedlung ersetzt
- Keine Zerschneidung der Landschaft – innerhalb von Ortsraum

- > Änderungsbereich innerhalb von Landschaftskammer
- > Lage innerhalb des Ortsraumes
- > Kleinräumige Veränderung des Landschaftstyps
- > Mittel- bis hochwertiger Boden wird weggenommen
- > Leicht exponierte Höhenlage – vergleichbare Höhe wie Einfamilienhaussiedlung im Süden

*Das geplante Vorhaben stellt für das Landschaftsbild eine geringfügige Gefährdung oder Beeinträchtigung dar. Es sind minimale Veränderungen gegenüber dem IST-Zustand aus den Festlegungen ableitbar.*



## **Variantenvergleich und Variantenentscheid**

### Nullvariante

Gemäß der Richtlinie 2001/42/EG sind die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planänderung darzustellen (Nullvariante).

Eine Nicht-Umsetzung der Siedlungserweiterung bedeutet für die Gemeinde eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung. Die Gemeinde Viehdorf verfügt nur über wenige Flächen, auf denen eine Siedlungsentwicklung stattfinden kann – aufgrund anthropogener (Westautobahn, Stromleitung) und naturräumlicher (Rutschungen...) Gegebenheiten. Jene Bereiche, die als Wohngebiete in Frage kommen, sind zum Teil bereits konsumiert.

Durch die nahe Lage an der Stadt Amstetten ist die Gemeinde äußerst geeignet für eine Siedlungsentwicklung – bei einer Nicht-Widmung entgehen der Gemeinde Einwohner, welche sich in den umliegenden Gemeinden niederlassen. Die technische und soziale Infrastruktur muss erhalten bleiben, weswegen jeder zusätzliche Bewohner von Bedeutung ist, da diese auch mehr finanzielle Mittel bedeuten (Steuern etc.).

Die Nullvariante ist aufgrund der soeben angeführten Aspekte nicht anzustreben. Diese wird ausgeschlossen.

### Variantenentscheidung

Weitere Varianten wurden bereits im Vorfeld zur strategischen Umweltprüfung ausgeschlossen. Die untersuchte Variante blieb als einzig mögliche und sinnvolle übrig und wurde beurteilt.

Bezüglich des Bodendenkmals sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da dieses nicht berührt wird; ebenso wenig das Schloss selbst als prägendstes Bauwerk in Hainstetten. Die Sichtachse von Norden auf das Schloss wird im Nahhorizont eingeschränkt. Dennoch kann diese Änderung als geringfügig eingestuft werden, da von allen anderen Himmelsrichtungen die Sichträume frei sind.

Die Änderung verhilft in gewisser Weise zu einer Vervollständigung des Ortsbildes: Jeweils östlich und westlich des Bereiches sind bebaute Strukturen vorzufinden, weswegen die Widmung einer Schließung der Siedlung verhilft. Die geplanten Einfamilienhäuser entsprechen der bereits gegebenen Bebauung im Ort.

Durch die leicht erhöhte Lage, welche aber jener des südlichen Hainstettens entspricht, des Änderungsbereiches werden Sichtachsen eingeschränkt. Eine Änderung des bisherigen Landschaftstyps passiert, aber der Bereich liegt innerhalb des Ortsraumes. Somit sind geringfügige Veränderungen möglich.

In Anbetracht der Gegebenheiten ist die untersuchte Variante als durchführbar zu bewerten. Geringfügige Auswirkungen sind nicht auszuschließen.

## **Kumulative Auswirkungen**

Die Änderung bedeutet eine Erweiterung des Siedlungsraumes um 1,3ha.

Die Einzelprüfung hat ergeben, dass die geplante Änderung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umweltsituation der Gemeinde haben wird.

Es wird hier lediglich ein Änderungspunkt behandelt, weswegen die Betrachtung kumulativer Auswirkungen irrelevant ist. Kumulative Auswirkungen bezüglich Boden, Klima und Wasser wurden in der SUP-Vorprüfung bereits ausgeschlossen.



## **Zusammenfassung und Monitoring**

Der vorliegende Umweltbericht fasst das Ergebnis der Variantenprüfung und Detailfestlegungen des Flächenwidmungsplanes auf dessen mögliche Umwelterheblichkeit zusammen.

Es wird festgehalten, dass die geplanten Änderungen unter Mitbetrachtung in der möglichen Maßnahmenplanung vorgesehenen rechtlichen Voraussetzungen, ohne erhebliche negative bzw. mit in Summe geringfügigen Umweltauswirkungen umgesetzt werden können.

Es sind in dem Sinne keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

### **4.1.2 Änderung des Flächenwidmungsplanes**

#### Ausgangssituation

Die Gemeinde Viehdorf grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Amstetten, in unter 10 Minuten ist das Zentrum von Amstetten zu erreichen. Die Stadt ist ein attraktiver Anziehungspunkt in vielerlei Hinsicht: die hochrangige Infrastruktur verspricht Grundschulen bis höherbildende Schulen, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus... Außerdem liegt hier ein Verkehrsknotenpunkt – die Bahn ermöglicht (über-)regionale Verbindungen nach Osten/Westen/Süden, die Autobahn Richtung Ost und West. Arbeitsplätze sind hier genügend vorzufinden. Daher ist Viehdorf im Norden von Amstetten eine attraktive Gemeinde, um sich niederzulassen.

Die Nähe zu Amstetten ist auch der Hauptgrund für eine tendenziell steigende Bevölkerungsentwicklung. Der Zuwachs ist vor allem der Zuwanderung von Personen zu verdanken, aber auch die ortseigene Bevölkerung sucht Bauplätze in der Gemeinde. Jedoch sind die Baubewilligungen bzw. Ansuchen eher schleppend, da kein Bauland verfügbar ist – die Nachfrage hingegen jedenfalls gegeben. Beim gewidmeten Bauland handelt es sich großteils um Altreserven. Es bestehen kaum Möglichkeiten zur Siedlungserweiterung – die im Entwicklungskonzept ausgewiesenen Flächen sind teilweise konsumiert. Hauptsächlich besteht die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, aber auch Geschoßwohnbauten (betreutes Wohnen) wurden bereits errichtet.

#### Beschreibung der geplanten Änderungen (Bereich Gst. 232/1, KG Hainstetten)

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Agrargebiet (Vertrag) im Ausmaß von ca. 10.050m<sup>2</sup> (1ha)
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Agrargebiet im Ausmaß von ca. 1.200m<sup>2</sup>
  - inklusive Streichung der Widmung erhaltenswertes Gebäude (Geb 26)
- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Agrargebiet (Vertrag) im Ausmaß von ca. 1.530m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland-Gärtnerei in Bauland-Agrargebiet (Vertrag) im Ausmaß von ca. 2.720m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel (Verkehrstrennung) im Ausmaß von ca. 700m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-Gemeindestraße im Ausmaß von ca. 1.780m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Verkehrsfläche-privat in Bauland-Agrargebiet (Vertrag) im Ausmaß



von ca. 60m<sup>2</sup>

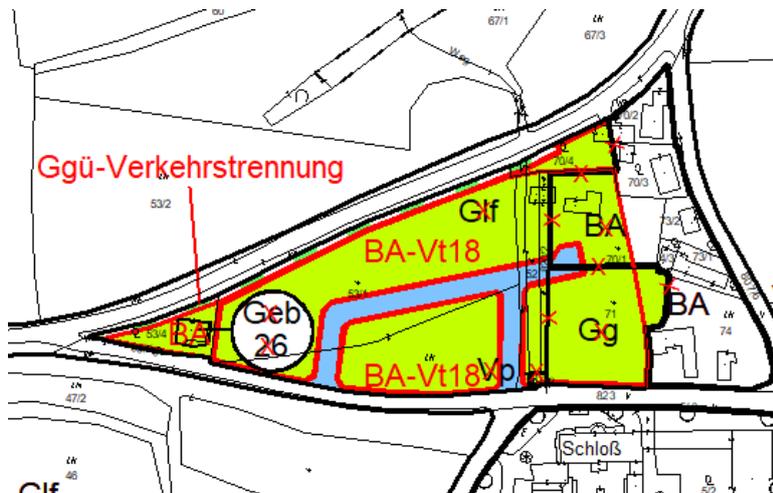


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Änderungsplan zum Flächenwidmungsplanentwurf

Motivation und Interessensabwägung (Begründung)

Dem Ort Hainstetten sind als Funktionen Wohnstandort und agrarischer Betriebsstättenstandort zugeordnet. Laut den Zielen des Entwicklungskonzeptes wird Hainstetten „aufgrund der Lagegunst verstärkt als Wohnstandort positioniert“, was die Funktion als Wohnstandort unterstreicht. Eine kontinuierliche Erhöhung der Wohnbevölkerungszahl gilt ebenso als Zielsetzung. Dieser kann nur nachgegangen werden, indem Wohnstandorte zur Verfügung gestellt werden. Der Plan zum Entwicklungskonzept weist den behandelten Bereich als Siedlungserweiterungsgebiet aus. Jedoch wurde dieses bei der Erstellung nicht SUP geprüft, weswegen im Zuge der Änderung ein Umweltbericht erstellt wurde. Dieser zeigt, dass geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Erbe möglich sind; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen sind also insgesamt geringfügig. Dieser Standort ist die einzig mögliche und sinnvolle Variante und wird demnach umgesetzt.

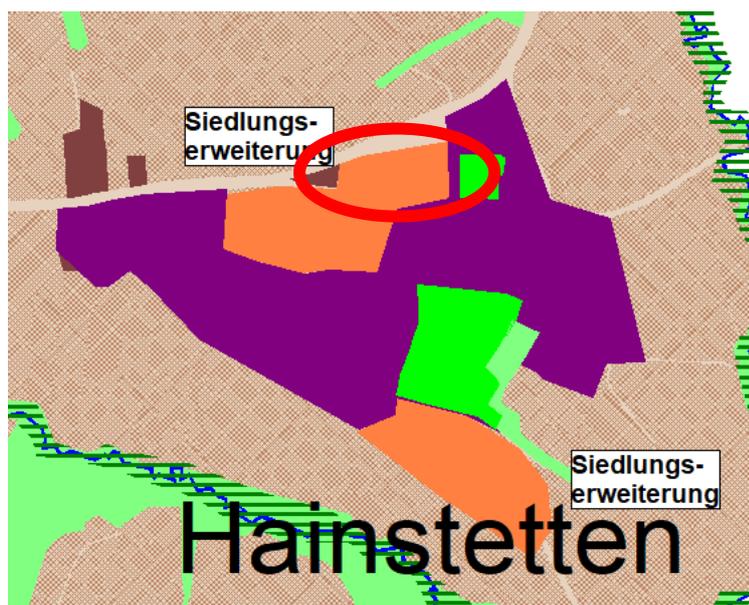


Abbildung 10: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept. Rot eingekreist: Änderungsbereich. Hainstetten.



An der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die Landesstraße L91. Sie determiniert den Abschluss des Ortsraumes. Eine Bebauung über diese hinaus ist längerfristig nicht zu erwarten.

Durch die unmittelbare Nähe sind das Verkehrsaufkommen und der entstehende Lärm relevant. 2015 wurde unmittelbar östlich von Viehdorf ein Wert von 3.000 Kfz pro Tag gezählt, wobei der LKW-Anteil bei 5,7% liegt. (vgl. Fachbereich Verkehrssicherheit) Auf der Strecke im Umgebungsbereich sind keine Unfälle aus den letzten 5 Jahren bekannt. (vgl. Statistik Austria, Straßenverkehrsunfälle 2016)

Bezüglich des Lärms kann von Immissionen zwischen 55 und 63dB ausgegangen werden. Dabei werden ein Abstand von 20m von der Fahrbahnmitte zur Hausmauer ohne Gartenhecke (oder ähnliche Abschirmungen) bei 100km/h erlaubter Geschwindigkeit vorausgesetzt. (vgl. Verkehrssimulator des Umweltamtes Graz)

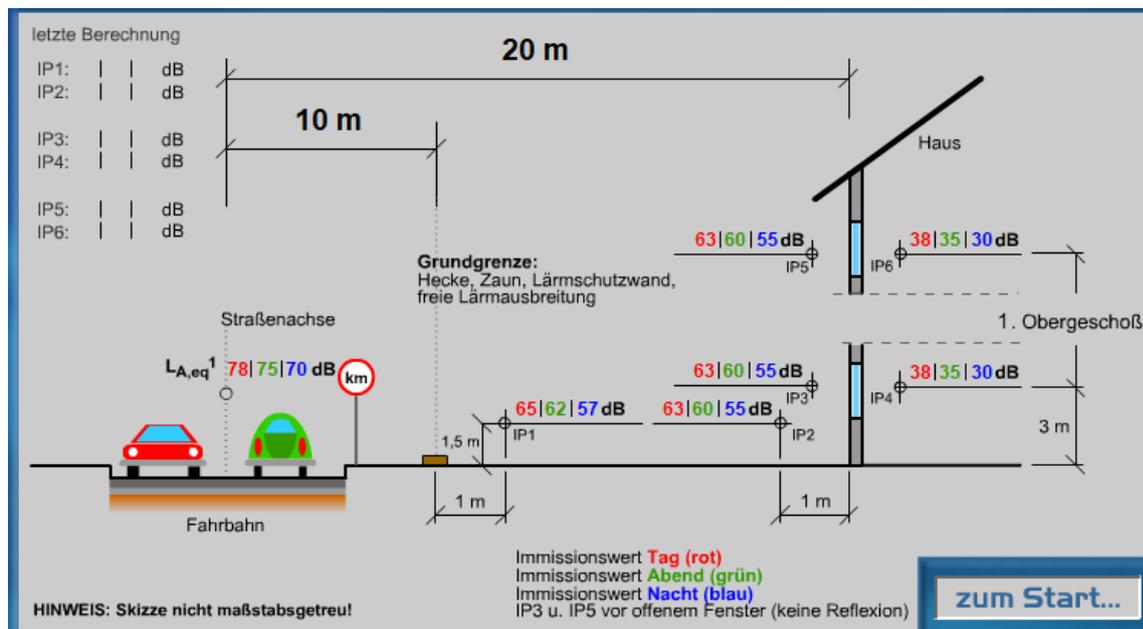


Abbildung 11: Berechnung der Immissionswerte.

Es ist anzunehmen, dass hier ohnehin von den Bewohnern Bepflanzungen angesetzt werden, um einen Lärm- und Sichtschutz zu gewährleisten. Auch der angenommene Abstand von 20m ist lediglich ein Mindestwert. Zusätzlich wird auf den Schutz vor Gefährdungen (Lärm, Erschütterungen) geachtet, indem ein Grüngürtel (Verkehrstrennung) ausgewiesen wird. Somit wird auf die Gesundheit der Bevölkerung gemäß den Leitzielen des ROG Bedacht genommen. Die zuvor berechneten Werte werden durch diese ergänzenden Maßnahmen minimiert.

Das bestehende Geb 26 wird im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung und einheitlichen Widmungsblöcken ebenso ins Bauland aufgenommen.

Die infrastrukturelle Versorgung ist im Ort bereits gegeben. Für den Änderungsbereich sind nur geringfügige Erweiterungen notwendig. Laut einer offiziellen Stellungnahme des zuständigen Fachplaners IKW Amstetten (siehe Anhang) kann ein Schmutzwasser-Kanal einfach umgesetzt werden, wobei dieser größtenteils über das öffentliche Gut geleitet wird und die Kapazitäten ausreichend sind. Bezüglich des Regenwasser-Kanals ist vorgesehen eine wasserrecht-



liche Bewilligung für die Errichtung eines Regenwasserkanals und die Ableitung der anfallenden Oberflächengewässer zu erwirken. Auch die Wasserversorgung ist einfach umsetzbar und wird gänzlich über öffentliches Gut führen. Der Bedarf kann durch den Hainstettner Brunnen nicht gedeckt werden, wobei jedoch Wasser von den Stadtwerken Amstetten herangezogen werden kann.

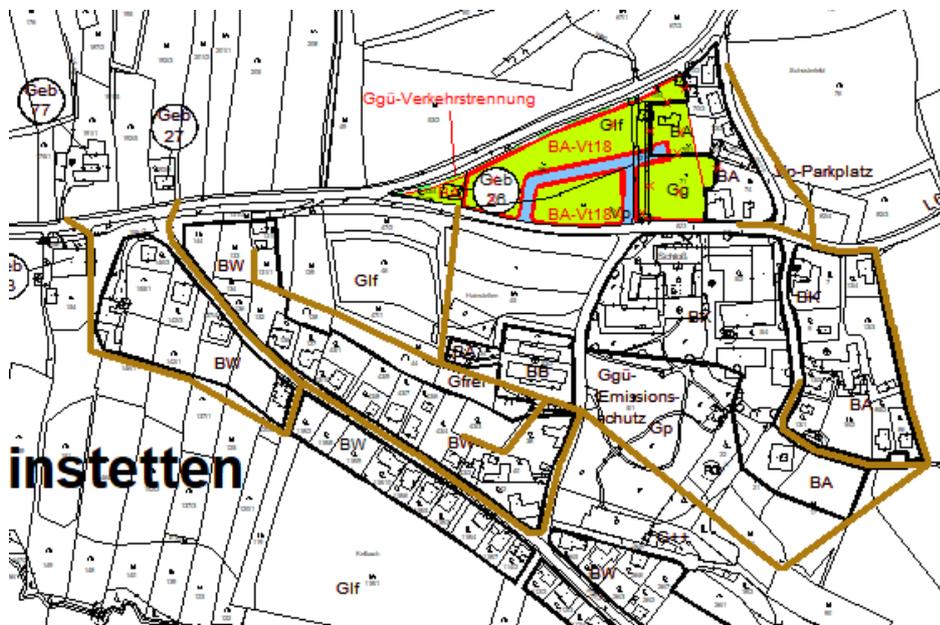


Abbildung 12: Infrastrukturelle Leitungen. Hainstetten.

Aufgrund der Erweiterung des geschlossenen Siedlungsraumes ist auch eine Verlegung der Ortstafel vernünftig. Am Ende der Gemeindestraße neben dem (noch) gewidmeten Geb ist hierbei ein sinnvoller Standort.

Ein kleiner Teil der Fläche (60m<sup>2</sup>) ist im Eigentum der Gemeinde. Hier befindet sich einerseits ein Müllplatz, andererseits eine Bushaltestelle. Dieser Standort bleibt im öffentlichen Interesse bestehen.

Für die Fläche besteht bereits ein Parzellierungskonzept, welches auf einer Fläche von etwa 1,4ha 17 Parzellen vorsieht. Eine Einfamilienhausbebauung ist hier geplant, wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße 830m<sup>2</sup> beträgt. Die äußere Erschließung erfolgt über die südlich gelegene Landesstraße; die innere Erschließung wird durch eigene Verkehrsflächen gewährleistet. Dieser Konzeptentwurf ist nicht verbindlich und soll als Vorschlag angesehen werden.



Abbildung 13: Parzellierungskonzept Hainstetten.

Da in den letzten Jahren der Bevölkerungszuwachs vor allem Zuwanderern zu verdanken war, kann diese auch hier als Hauptzielgruppe betrachtet werden. Dennoch darf auf die ortseigene Bevölkerung – vor allem Jungfamilien – nicht vergessen werden, die ebenso hier einen Platz finden sich ein Eigenheim aufzubauen. Die Ausweisung verhilft auch dazu den Wegzug der Viehdorfer einzudämmen, da nun Bauland zur Verfügung steht.

Mit der Umsetzung dieses Erweiterungsgebietes wird die letzte denkbare Fläche für eine großräumige Siedlungsentwicklung entsprechend dem Örtlichen Entwicklungskonzept konsumiert. Denn der Bereich im Süden des Ortes ist teilweise bereits als Wohngebiet realisiert und die innerörtliche Erweiterungsfläche ist von starken Rutschgefährdungen geprägt und daher nicht nutzbar.

Auch in Viehdorf selbst sind die Möglichkeiten begrenzt. Die östliche Fläche ist zwar möglich, liegt aber jenseits der Landesstraße und ist demnach nicht anzustreben. Der Bereich im westlichen Ortsgebiet ist nutzbar.

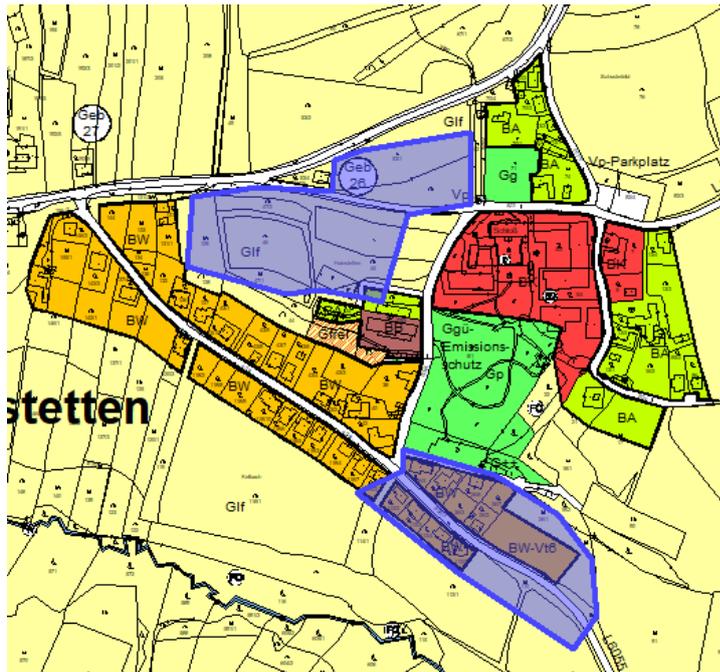
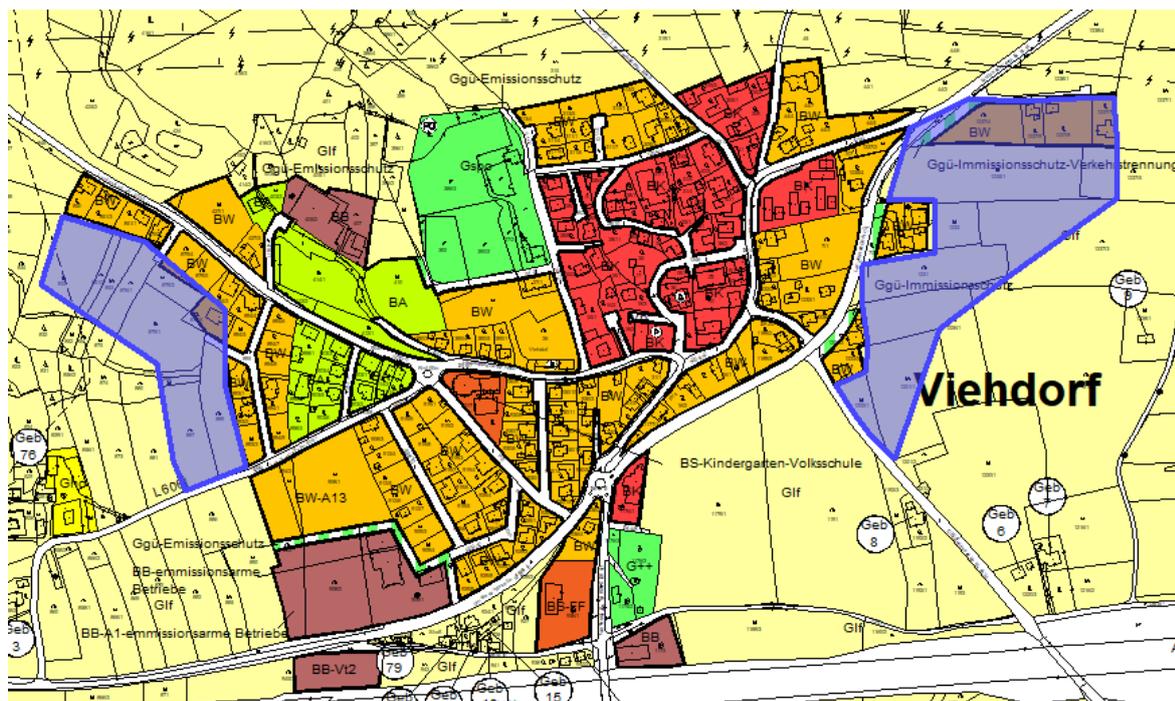


Abbildung 14: Flächenwidmungsplan, verschnitten mit Siedlungserweiterungsbereichen (Ila). Hainstetten & Viehdorf.



Für eine künftige Entwicklung ist hinsichtlich der Zielsetzung des ÖEK eine Siedlungsentwicklung in Hainstetten anzustreben. Hierfür eignet sich etwa das Gebiet anschließend an die südliche Baulandreihe. Oder die Fläche hinter dem Parkplatz im Nordosten. In weiteren Verfahren werden neue Erweiterungsflächen im Rahmen einer Änderung des Entwicklungskonzeptes, aber auch die bereits ausgewiesenen Flächen einer strategischen Umweltprüfung unterzogen.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Eine baldige Bebauung der Parzellen ist durch vertragliche Bindungen gesichert.



Die Flächen sind bebaubar im Sinne der Bestimmungen des NÖ ROG 2014; es sind keine naturräumlichen Hinweise bekannt, die einer Bebauung entgegenstehen.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben. Für die Gemeinde entstehen hierfür geringfügige zusätzliche Kosten. Die äußere Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist gegeben. Die innere Erschließung wird durch Verkehrsflächen umgesetzt.

Rechtlich schutzwürdige Interessen von Grundstückseigentümern werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Weitere Kriterien:

**Raumordnungsfachliche Kriterien**

Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, ÖEK)?	Ja – ROG: Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von/ im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche, klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft, Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland ÖROP-Verordnung: kontinuierliche Erhöhung der Wohnbevölkerungszahl, Hainstetten als Wohnstandort positionieren ÖEK-Plan: ausgewiesenes Siedlungserweiterungsgebiet
Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	Ja – Keine überörtlichen Festlegungen in diesem Bereich
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	Ja – Keine Widmung an Gemeindegrenze
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	Ja – Kein verfügbares Bauland, Hainstetten attraktiver Wohnstandort, andere Erweiterungsflächen in Hainstetten nicht bebaubar (Rutschungen) oder bereits genutzt; auf Umweltauswirkungen geprüft > keine Auswirkungen
Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	Ja – Reserven nicht für den freien Markt verfügbar, attraktiver Wohnstandort, Bauland für Einheimische und Zuwanderer
Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	Ja – Schließen der Lücke zwischen Gebäuden, Ausnutzung der Infrastruktur, ebene Fläche, Erfüllung des Entwicklungskonzepts
Werden günstige Standorteignungen gesichert (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	Ja – Dauerkulturanlage wird weggenommen > zwar günstiger Standort, aber keine Nachfolger für Bewirtschaftung > wird ohnehin aufgelassen;
Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	Ja – Bisheriges Geb und ehemalige landwirtschaftliche Wohngebäude bestehen > Schließung des äußeren Ortsraumes, südlich liegende Fläche nicht bebaubar
Wird eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und	Ja – Großzügiger Park bei Schloss, Sportplatz in Viehdorf,



Erholungsflächen getroffen?	umgebende Landschaft bietet genügend Erholungsflächen
Werden räumliche Konzentrationen angestrebt? (BI, BB, WKA und dergleichen)	Ja – Konzentration von Wohnbauland
Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	Nicht relevant – Keine Gho- oder BA-Hintaus- Widmung
Werden die Voraussetzungen für die Widmung als Geb- erfüllt?	Nicht relevant – Keine Geb-Widmung

### Technische Voraussetzungen

Kann eine ausreichende Sicherheit vor Hochwasser, Wildbach und Lawinen angenommen werden?	Ja – Keine ausgewiesene Gefahrenzone in diesem Bereich
Kann eine ausreichende Sicherheit vor Steinschlag und Rutschungen angenommen werden?	Ja – Keine Gefährdung durch Rutsch- oder Sturzprozesse
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	Ja – Keine Information zu Grundwasser, keine Hinweise bekannt, die gegen Bebauung sprechen
Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stollen) und konfliktfrei?	Ja – Keine Altlasten auf Fläche, bisher als Obstgarten genutzt
Liegen die Standorte außerhalb einer extremen Schatten- oder Feuchtlage?	Ja – Keine Feucht- oder Schattenlage
Ist die infrastrukturelle Versorgung (Kanal, Wasser) jeweils ausreichend und funktionsgerecht bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Anschluss an Ver- und Entsorgung wirtschaftlich herstellbar

### Verkehrsaspekte

Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Erschließung über Gemeindestraße gegeben
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	Ja – Erschließung passiert über Ortsraum, keine Einzelein-/ausfahrt auf Landesstraße
Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	Ja – Sichtweite gegeben, keine Unfallhäufungspunkte

### Umweltaspekte

Liegt der geplante Standort außerhalb von Störungseinflüssen (Wohnbauland, BS mit besonderem Schutzbedürfnis, Widmungen für Erholungseinrichtungen)	Ja – Störung durch Verkehrslärm möglich (3.000 KFZ/Tag) > wird durch Grüngürtel eingedämmt
---	--



Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?	Ja – Keine Seveso-Betriebe in Gemeinde oder Nachbargemeinden gekennzeichnet
Bleiben benachbarte Nutzungen ohne Beeinträchtigung? (Raumverträglichkeit)?	Ja – Umgeben von Wohnnutzung/Schloss/Obstgärten > Wohngebiet fügt sich gut in diese Strukturen ein
Wird Boden sparsam verwendet?	Ja – Boden inzwischen von bebauten Strukturen herangezogen – 1,3ha neues Bauland > bis zu 17 Parzellen möglich
Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert?	Ja – Keine Fließwege auf betroffener Fläche
Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen nicht wesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?	Ja – Keine Natura 2000-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete
Wird auf das Landschaftsbild oder Ortsbild Bedacht genommen (insb. in historisch und künstlerisch wertvollen Bereichen)?	Ja – Untersucht in strategischer Umweltprüfung (siehe Umweltbericht), geringfügige Auswirkungen auf Landschaftsbild möglich, Unterstützung des Ortsbildes
Wird auf strukturelle oder kulturelle Gegebenheiten Bedacht genommen?	Ja – Strukturell eingebettet in Bebauung und Wohnnutzung, Bedachtnahme auf Schlossanlage als kulturelles Erbe (siehe Umweltbericht)

Änderungsanlass nach NÖ ROG 2014 § 25, Abs. 1

- Z. 5: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Umsetzung des ausgewiesenen Siedlungserweiterungsbereiches
- Z. 7: Vermeidung von Entwicklungsdefiziten: Kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung lt. Zielen nur mit Siedlungserweiterung möglich, ansonsten Stagnation



## 5 FLÄCHENBILANZ GEM. §13 ABS. 5 NÖ ROG

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Änderung ergibt sich folgende Flächenbilanz

### Gemeinde Viehdorf

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	23,97	16,27	7,70	1,12	0,00	0,36	32,1
Bauland-Kerngebiet	7,00	6,92	0,07	0,00	0,00	0,00	1,1
Bauland-Agrargebiet	14,85	11,35	3,49	0,00	0,00	0,89	23,5
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>45,82</b>	<b>34,55</b>	<b>11,27</b>	<b>1,12</b>	<b>0,00</b>	<b>1,25</b>	<b>24,6</b>
Bauland-Betriebsgebiet	4,74	2,34	2,40	2,04	0,00	0,36	50,6
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,83	1,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<b>SUMME:</b>	<b>52,39</b>	<b>38,72</b>	<b>13,67</b>	<b>3,16</b>	<b>0,00</b>	<b>1,61</b>	<b>26,1</b>

### KG Viehdorf

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	13,52	9,35	4,16	1,12	0,00	0,00	30,8
Bauland-Kerngebiet	4,73	4,66	0,07	0,00	0,00	0,00	1,6
Bauland-Agrargebiet	2,48	1,11	1,36	0,00	0,00	0,00	55,1
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>20,73</b>	<b>15,13</b>	<b>5,60</b>	<b>1,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27,0</b>
Bauland-Betriebsgebiet	4,47	2,07	2,40	2,04	0,00	0,36	53,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,82	0,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<b>SUMME:</b>	<b>26,02</b>	<b>18,01</b>	<b>8,00</b>	<b>3,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,36</b>	<b>30,8</b>

### KG Hainstetten

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	5,36	3,59	1,76	0,00	0,00	0,36	32,9
Bauland-Kerngebiet	2,26	2,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Agrargebiet	3,98	2,57	1,41	0,00	0,00	0,89	35,5
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>11,60</b>	<b>8,43</b>	<b>3,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,25</b>	<b>27,4</b>
Bauland-Betriebsgebiet	0,27	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>SUMME:</b>	<b>11,87</b>	<b>8,70</b>	<b>3,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,25</b>	<b>26,8</b>



**KG Seisenegg**

	<b>gesamt</b>	<b>bebaut:</b>	<b>unbebaut:</b>	<b>davon:</b>			<b>Bauland-</b>
	in ha:	in ha:	in ha:	Auf.Zone	befristet	Vertrag	<b>Reserve</b>
				(A)	(B)	(C)	in % (D)
Bauland-Wohngebiet	5,10	3,32	1,78	0,00	0,00	0,00	34,9
Bauland-Kerngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Agrargebiet	8,39	7,67	0,72	0,00	0,00	0,00	8,5
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>13,49</b>	<b>10,99</b>	<b>2,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18,5</b>
Bauland-Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,01	1,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<b>SUMME:</b>	<b>14,50</b>	<b>12,01</b>	<b>2,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,2</b>



## 6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

---

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde geringfügige Kosten für die Erweiterung der Infrastruktur in Hainstetten. Aufgrund der Baulandverträge sind diese Kosten durch die zu erwartenden Gebühreneinnahmen gedeckt.

Viehdorf, 2018-08-07

Gemeinderat  
der Gemeinde Viehdorf  
  
Bgm. Franz Zehethofer  
A-3322 Viehdorf 1  
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
Fn 416995d, LG. St. Pölten  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
A-3362 Oehling, Mostviertelplatz 1  
T: +43 (0)278285101,  
E: [office@kommunaldialog.at](mailto:office@kommunaldialog.at),  
H: [www.kommunaldialog.at](http://www.kommunaldialog.at)  
(für die fachliche Ausarbeitung)



## 7 ANHANG

---

Plan: Flächenwidmungsplan (Blatt 2)

Plan: Darstellung der Änderungen (Blatt 2)

Stellungnahme IKW

**Betreff:** Gemeinde Viehdorf, Erweiterung Hainstetten

**Von:** Gerhard Mayer <gerhard.mayer@ikw-amstetten.at>

**Datum:** 06.06.2018 17:13

**An:** edv@kommunaldialog.at

**Kopie (CC):** Viehdorf Gemeinde <gemeinde@viehdorf.gv.at>

Sehr geehrter Herr Mag. Aufhauser!

Zu ihrer Anfrage betreffend Herstellung der Infrastruktur für die vorgesehene Umwidmung in Hainstetten im Bereich der Gst. Nr. 53/1, 52, 70/1, 70/4, 71, 820/2 und 820/3, alle KG Hainstetten, im Ausmaß von gesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup>, kann ihnen nach Durchsicht der vorhandenen Unterlagen folgende Auskunft erteilt werden:

- SW-Kanal: Die Herstellung eines Schmutzwasserkanals mit Anschluss an einen bestehenden Kanal im Bereich des Pflegeheims im Schacht S 102010 im Südosten des Aufschließungsgebietes ist bei entsprechender Zustimmung der betroffenen Grundbesitzer relativ einfach umsetzbar, eine Trassenführung ausschließlich auf öffentlichem Gut ist prinzipiell ebenso möglich, erfordert jedoch einige Übertiefen.

Hinsichtlich Auslastung des bestehenden Schmutzwasserkanalsystems ist folgendes anzumerken: Die Abflusskapazität des bestehenden Kanals (DN 200 PP) ist ausreichend für die Aufnahme der zusätzlich einzuleitenden Schmutzwassermengen, die sich durch die Neuparzellierung ergeben. Nach der Einleitung in den bestehenden Kanal werden die Schmutzwässer östlich des Ortsgebietes in Richtung Süden geführt, wo sie in das Pumpwerk Hainstetten eingeleitet werden.

Das Pumpwerk Hainstetten wurde im Rahmen der Projektierung im Jahr 2002 auf eine Belastung von 200 EGW ausgelegt und so auch wasserrechtlich bewilligt.

Derzeit sind im Ort Hainstetten in Summe 224 Einwohner gemeldet, durch die Neuparzellierung erfolgt eine zusätzliche Belastung der Anlage, wodurch die bewilligte Schmutzwassermenge jedenfalls überschritten wird. Aus diesem Grund ist vorgesehen, ein wasserrechtliches Bewilligungsprojekt mit den aktuellen und zukünftigen Belastungsdaten auszuarbeiten, in welchem die vorgesehene Neuparzellierung berücksichtigt wird.

Mit entsprechenden Ertüchtigungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagenteilen (Pumpwerk, Leitungen) kann die Kapazität der Anlage derart erhöht werden, dass die Ableitung der zusätzlich eingeleiteten Wassermengen technisch möglich ist.

Der wasserrechtlich bewilligte Konsens der Verbandskläranlage Amstetten wird durch die zusätzliche Einleitung nicht überschritten, es sind ausreichend Reserven vorhanden.

- RW-Kanal: Für die Entsorgung der Grundstücke östlich des vorgesehenen Aufschließungsgebietes existiert ein Regenwasserkanal, über den die Niederschlagswässer in Richtung Norden geleitet werden und nach Querung der Landesstraße L 91 in freier Vorflut über die Grundstücke Nr. 67/1 und 67/3, KG Hainstetten, einem Graben zugeleitet werden, der in weiterer Folge in den Seiseneggerbach mündet.

Ein Großteil des vorgesehenen Aufschließungsgebietes entwässert im derzeitigen Zustand in Richtung des vorhandenen, oben beschriebenen Regenwasserkanals bzw. direkt über die

Landesstraße in Richtung Norden. Ein kleiner, im südlichen Bereich des Aufschließungsgebietes gelegener Bereich entwässert derzeit in Richtung Süden und wird einem weiteren Regenwasserkanal, der direkt in östlicher Richtung in den Seiseneggerbach mündet, zugeleitet.

Die zur Umwidmung vorgesehenen Grundstücke waren bis dato bei keiner Kanaldimensionierung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, nunmehr das gesamte Aufschließungsgebiet mittels eines Regenwasserkanals in Richtung Norden zu entwässern und nach Abflussdrosselung in den Vorfluter einzuleiten. Da nur jene Menge an Oberflächenwasser in den Vorfluter weitergeleitet werden sollen, die auch im derzeitigen Zustand anfällt, ergibt sich keine Verschlechterung der derzeitigen Situation, eine Verschärfung der Hochwasserabflusssituation im Seiseneggerbach wird dadurch hintangehalten.

Die Versickerung der anfallenden Wässer wird auf Grund der Untergrundsituation (bindiger Untergrund, gering bis mäßig durchlässig) voraussichtlich nicht möglich sein.

Somit ist vorgesehen, die Errichtung des Regenwasserkanals, der großteils parallel zum Schmutzwasserkanal verlegt werden soll, sowie die Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer wasserrechtlich bewilligen zu lassen, auf Grund der oben beschriebenen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung fremder Rechte nicht zu erkennen, ein Versagensgrund der Bewilligung liegt aus heutiger Sicht nicht vor, sofern die Zustimmung der betroffenen Grundbesitzer erwirkt werden kann.

- Wasserversorgung: Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist relativ einfach umsetzbar, die Wasserleitung könnte zur Gänze im öffentlichen Gut errichtet werden. Auf Grund der gegebenen Höhenverhältnisse wird jedoch die Herstellung einer Drucksteigerungsanlage für das Aufschließungsgebiet erforderlich werden.

Schon der derzeitige maximale Tagesbedarf kann mit dem vorhandenen Konsens der Gemeinde Viehdorf aus dem Brunnen Hainstetten nicht abgedeckt werden, allerdings kann zur Spitzenabdeckung jederzeit Wasser aus dem Netz des Stadtwerke Amstetten zugemischt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Wasserleitungsnetzes ist ausreichend gegeben.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

--

mit freundlichen Grüßen

**Dipl.-Ing. Gerhard Mayer**

IKW - Ingenieurkanzlei für Wasserwirtschaft,  
Umwelttechnik und Infrastruktur ZT-GmbH  
3300 Amstetten, Burgenlandstraße 11  
Tel 07472 / 62698 - 322, Fax - 23  
Mobil 0664 / 962 57 11  
[www.ikw-amstetten.at](http://www.ikw-amstetten.at)

**Kennzeichnung**

Die Kennzeichnung von Flächen, die durch rechtskräftige Pläne (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kennzeichnung von Flächen, die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Naturdenkmalschutz genießen, dient der allgemeinen Information. Eine Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinden und Planer übernehmen die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

	Wald (2 Varianten)		Schutzwald
	Bannwald		Erholungswald
	Gewässer		Schongewässer

**A1 S33 L47 1** Autobahn, Bundesstraße, Landesstraße

**Bahn Vp-Bahn** öffentliche Eisenbahn bzw. private Eisenbahn mit Eintragung der Schienenverkehrsart (mit dSt-Angabe)

**Flugplatz** öffentlicher Flugplatz bzw. privater Flugplatz mit Eintragung der Fluglizenz (mit dSt-Angabe)

**EG 6000m** Leitungen mit besonderer Bedeutung

**HO 100** Überflutungsgebiet (tw. mit Angabe der Häufigkeit)

Fläche mit zu hohem Grundwasserspiegel

Retentionsgebiet/-becken

Fläche in extremer Feuchte

Bodendenkmal

Naturdenkmal (mit mitgeschütztem Bereich)

Europaschutzgebiet

Europaschutzgebiet

Bergbauegebiet bzw. Halde (Steinbruch, Schottergrube, Letztgrube)

Meliorationsgebiet

Bodenschutzanlage

Fernheizwerk

Elektrizitätswerk

Umspannwerk

Kläranlage

Pumpwerk

Hochbehälter

Wasserbehälter

Funk- oder Sendestation

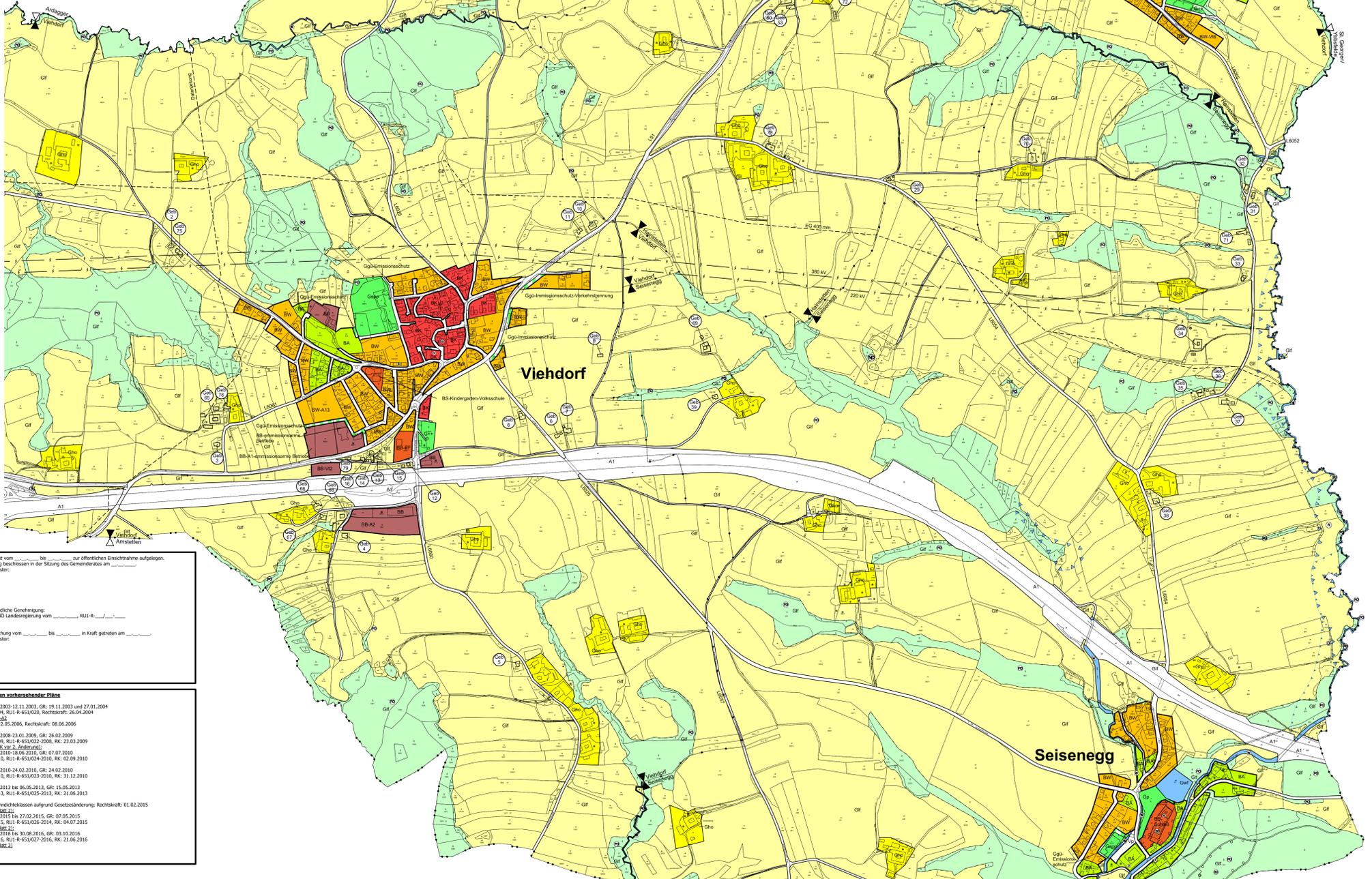
Quellschutzgebiet

Brunnenschutzgebiet

Heilquellschutzgebiet

Grundwasserschongebiet

Parkplatz



Der Entwurf ist vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.  
 Mit Verordnung beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister: \_\_\_\_\_

Aufsichtsbehörde: Genehmigung:  
 Bescheid der NÖ Landesregierung vom \_\_\_\_\_, RU1-R: \_\_\_\_\_

Nach Kündigung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ in Kraft getreten am \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister: \_\_\_\_\_

**Beschlüssen vorliegender Pläne**

**UfStättung:**  
 Auflage: 01.10.2003 bis 31.12.2003, GR: 19.11.2003 und 27.01.2004  
 LRG: 05.04.2004, RU1-R-451/020, Rechtskraft: 26.04.2004  
 Entscheidung: BB-A1

**Entschloßene:**  
 Gemeinderat: 22.05.2006, Rechtskraft: 08.06.2006  
 J. Androsch

**Änderungen:**  
 Auflage: 12.12.2008 bis 31.01.2009, GR: 24.02.2009  
 LRG: 04.03.2009, RU1-R-451/022-2008, GR: 23.03.2009  
 J. Androsch, DR, vor J. Androsch

**Änderungen:**  
 Auflage: 07.05.2010 bis 18.06.2010, GR: 07.07.2010  
 LRG: 17.08.2010, RU1-R-451/024-2010, GR: 02.09.2010  
 J. Androsch

**Änderungen:**  
 Auflage: 13.01.2010 bis 24.02.2010, GR: 24.02.2010  
 LRG: 14.12.2010, RU1-R-451/023-2010, GR: 11.12.2010  
 J. Androsch

**Änderungen:**  
 Auflage: 29.03.2013 bis 06.05.2013, GR: 15.05.2013  
 LRG: 29.05.2013, RU1-R-451/025-2013, GR: 21.06.2013  
 NÖ-ROG 2014

**Aufhebung Wohnstufenklassen aufgrund Gesetzesänderung; Rechtskraft: 01.02.2015**  
 E. Androsch (DlSt 2)

**Änderungen:**  
 Auflage: 16.01.2015 bis 27.02.2015, GR: 07.05.2015  
 LRG: 17.06.2015, RU1-R-451/026-2014, GR: 04.07.2015  
 E. Androsch (DlSt 2)

**Änderungen:**  
 Auflage: 10.07.2016 bis 30.08.2016, GR: 03.10.2016  
 LRG: 02.12.2016, RU1-R-451/027-2016, GR: 21.06.2016  
 J. Androsch (DlSt 2)

**Örtliches Raumordnungsprogramm 2003  
 Gemeinde Viehdorf**

**Flächenwidmungsplan  
 7. Änderung - Entwurf**

**Übersicht:**

**Blatt 2**

**Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!**

**Maßstab M 1 : 5.000**

**Planerfassung:**  
 Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
 FN 416.995d, LG St. Pölten  
 Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T: +43(0)2762/85101  
 Fil. Gießing, Markterstraße 1, 3362 Gießing  
 Fil. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten

**Planjahr:** 18.04.18  
**Datum:** 07.08.2018  
**DlSt-Stand:** 10/2017  
**DlSt-Beschl:** -  
**Bauebene:** Elisabeth Polty BSc

**Legende: Widmungsfestlegungen**

	Bauland-Wohngebiet
	Bauland-Kerngebiet
	Bauland-Agrargebiet; -Hintaus: eingeschränkte Verwendung jegliche Wohnnutzung unzulässig
	Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung
	Bauland-Betriebsgebiet
	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur

**-A** Bauland-Aufschließungszone:  
 Feststellungsbedarf (BB-A1 und BB-A2)  
 1. Vorliegen eines Parzellierungsplans  
 2. Sicherstellung der Energie-, Wasser-, Fernwärmeh- sowie Kanalarbeit  
 Feststellungsbedarf (BB-A1)  
 1. Vorliegen eines Parzellierungsplans  
 2. Sicherstellung der zentralen Wasserversorgung  
 3. Sicherstellung des Anschlusses an Kanale- und Abwasser  
 4. Sicherstellung der Energieversorgung

**-Vt** Baulandwidmung mit vertraglicher Bindung (mit Angabe der Nummer des Änderungsverfahrens bzw. des Jahres)

	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
	Grünland-Land- und Forstwirtschaft - Offenlandfläche
	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
	Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
	erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes und Angabe der Nummer generelle Nutzungsbeschränkung: max. 6 Wohneinheiten
	Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmung
	Grünland Gärtnerei
	Grünland Sportstätte
	Grünland Spielplatz
	Grünland Friedhof
	Grünland Parkanlage
	Grünland Lagerplatz
	Grünland Ödland/Ökofläche
	Grünland Wasserfläche
	Grünland Freiheitsfläche

**Verkehrsfläche-öffentlich**

**Verkehrsfläche-privat**

**Hinweise**

**Straßenfluchtlinien**  
 Die Lage von Straßenfluchtlinien und somit die genaue Auswahl von Abzweigungsrichtungen an die öffentliche Gut werden im Bebauungsplan festgelegt. Ihre verbindliche Ableitung aus dem Flächenwidmungsplan ist unzulässig.

**Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen**  
 Haupt- und Nebeneisenbahnen und Straßenbahnen auf eigenen Geleisen:  
 Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußeren Geleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

**Selbahnen:**  
 Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußeren Seilstranges (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

**Berg- und Talbahnen von Selbahnen:**  
 innerhalb der Bahngrenze und bis zu 12 Meter von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)

**alle Eisenbahnanlagen:**  
 genehmigt durch die Errichtung von Anlagen und die Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)

**Eisenbahnen mit Dampftraktion:**  
 Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)

**Bundesautobahnen:**  
 beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

**Bundesstraßen:**  
 beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)

**Landesstraßen:**  
 beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

**Landesstraßen I:**  
 außerhalb eines Ortsbereiches: beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b NÖ Straßengesetz)

**Kennzeichnungsmachungen**

Die Kennzeichnung von Flächen, die durch rechtskräftige überörtliche Pläne (z.B. Eisenbahn) für eine besondere Nutzung gewidmet sind und die Kennzeichnung von Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Naturdenkmalschutz besteht, dient der allgemeinen Information. Eine Darstellung im Flächenwidmungsplan ist nicht rechtsverbindlich. Gemeinderat und Planerfasser übernehmen keine Haftung für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit.

	Wald (2 Varianten)		Schutzwald
	Bannwald		Erholungswald
	Gewässer		Schongewässer

**A1 S33 L47 1** Autobahn, Bundesstraße, Landesstraße

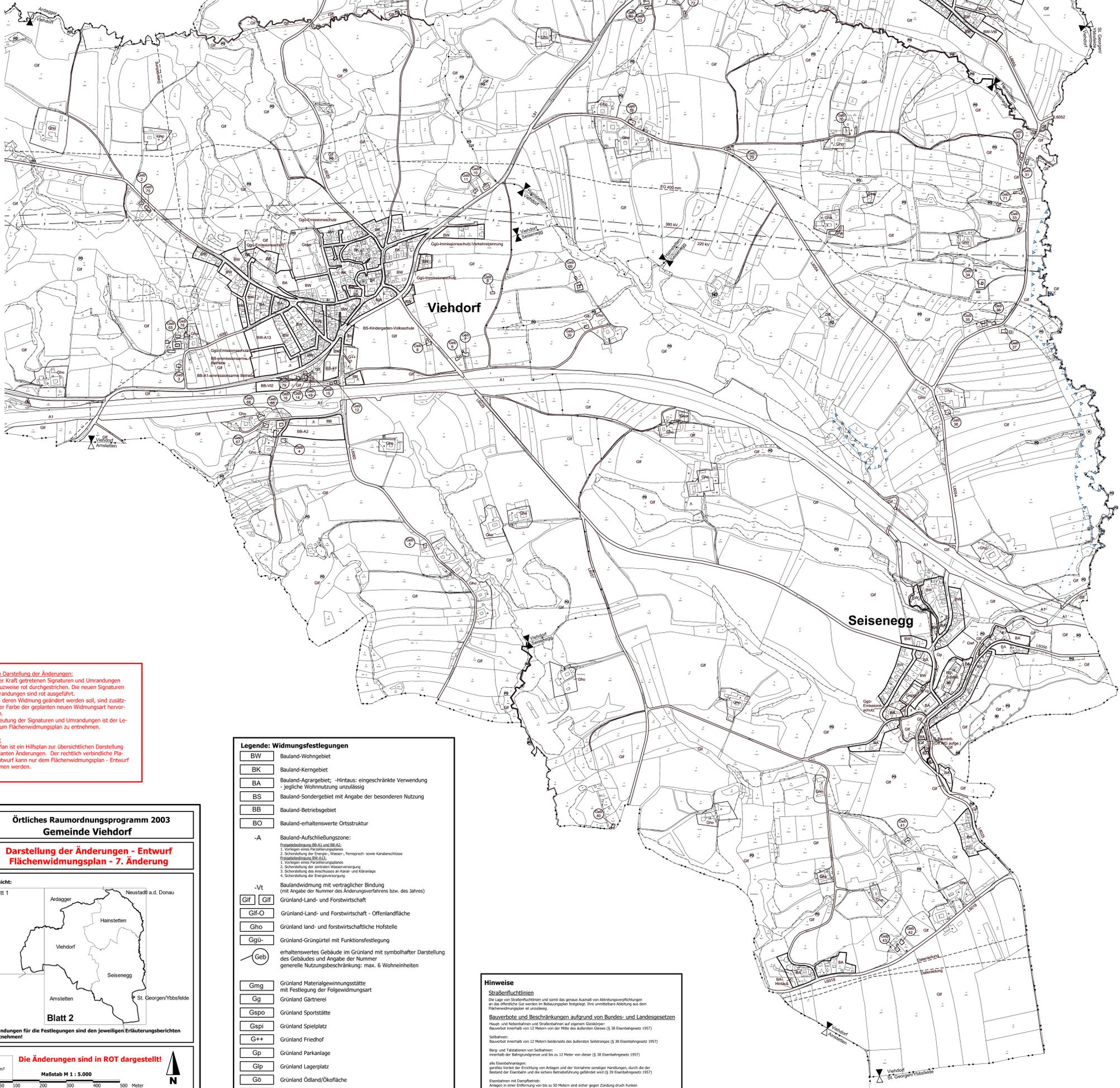
**Bahn Vp-Bahn** öffentliche Eisenbahn bzw. private Eisenbahn mit Eintragung der Schienenverkehrsartzone (mit dSt-Angabe)

**Flugplatz** öffentlicher Flugplatz bzw. privater Flugplatz mit Eintragung der Flugartzone (mit dSt-Angabe)

**EG 600m** Leitungen mit besonderer Bedeutung

**HO 100**

	Überflutungsgebiet (tw. mit Angabe der Häufigkeit)		Fernheizwerk
	Fläche mit zu hohem Grundwasserspiegel		Elektrizitätswerk
	Retentionsgebiet/-becken		Umspannwerk
	Fläche in extremer Feuchte		Kläranlage
	Bodendenkmal		Pumpwerk
	Naturdenkmal (mit mitgeschütztem Bereich)		Hochbehälter
	Europaschutzgebiet		Wasserbehälter
	Europaschutzgebiet		Funk- oder Sendestation
	Bergbauegebiet bzw. Halde (Steinbruch, Schottergrube, Lehmgrube)		Quellschutzgebiet
	Meliorationsgebiet		Brunnen- und Quellenschutzgebiet
	Bodenschutzzanlage		Heilquellschutzgebiet
			Grundwasserschongebiet
			Parkplatz



**Legende Darstellung der Änderungen:**  
Die außer Kraft getretenen Signaturen und Umrandungen sind kreuzweise rot durchgestrichen. Die neuen Signaturen und Umrandungen sind rot ausgefüllt. Flächen, deren Widmung geändert werden soll, sind zusätzlich in der Farbe der geplanten neuen Widmung hervorgehoben. Die Bedeutung der Signaturen und Umrandungen ist der Legende zum Flächenwidmungsplan zu entnehmen.

**Hinweis:**  
Dieser Plan ist ein Hilfsplan zur übersichtlichen Darstellung der geplanten Änderungen. Der rechtlich verbindliche Planungsentwurf kann nur dem Flächenwidmungsplan - Entwurf entnommen werden.

**Örtliches Raumordnungsprogramm 2003  
Gemeinde Viehdorf**

**Darstellung der Änderungen - Entwurf  
Flächenwidmungsplan - 7. Änderung**

**Übersicht:**  
Blatt 1: Ardagger, Neustadt a.d. Donau, Hainstetten, Viehdorf, Seisenegg, Amstetten, St. Georgen/Ybsfeld

**Blatt 2**

**Begründungen für die Festlegungen sind den jeweiligen Erläuterungsberichten zu entnehmen!**

**Die Änderungen sind in ROT dargestellt!**

**Maßstab M 1 : 5.000**

**Planerfasser:** Kommunaldialog Raumplanung GmbH  
**Planjahr:** 18 041AE  
**Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung:** Datum: 07.08.2018  
Fr 416.995d, LG St. Pölten  
**Kommunal dialog** DKM-Stand: 10/2017  
Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, T: +43(0)2762/85101  
Fil. Gehring, Motznerplatz 1, 3362 Dabing  
Fil. St. Pölten: Europaplatz 7, 3100 St. Pölten  
Datei: raumplan...

**Legende: Widmungsfestlegungen**

<b>BW</b>	Bauland-Wohngebiet
<b>BK</b>	Bauland-Kerngebiet
<b>BA</b>	Bauland-Agrargebiet; -Hintaus: eingeschränkte Verwendung jegliche Wohnnutzung unzulässig
<b>BS</b>	Bauland-Sondergebiet mit Angabe der besonderen Nutzung
<b>BB</b>	Bauland-Betriebsgebiet
<b>BO</b>	Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur
<b>-A</b>	Bauland-Aufschließungszone: Erschließungsplan (B1.6 und B1.2): 1. Vorliegen eines Parzellierungsplans 2. Sicherstellung der Energie-, Wasser-, Fernwärmeh- sowie Kanalarbeit Erschließungsplan (B1.6.1): 1. Vorliegen eines Parzellierungsplans 2. Sicherstellung der zentralen Wasserversorgung 3. Sicherstellung des Anschlusses an Kanal- und Abwasser 4. Sicherstellung der Energieversorgung
<b>-Vt</b>	Baulandwidmung mit vertraglicher Bindung (mit Angabe der Nummer des Änderungsverfahrens bzw. des Jahres)
<b>Glf</b>	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
<b>Glf-O</b>	Grünland-Land- und Forstwirtschaft - Offenlandfläche
<b>Gho</b>	Grünland land- und forstwirtschaftliche Hofstelle
<b>Ggü</b>	Grünland-Grüngürtel mit Funktionsfestlegung
<b>Geb</b>	erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit symbolhafter Darstellung des Gebäudes und Angabe der Nummer generelle Nutzungsbeschränkung: max. 6 Wohneinheiten
<b>Gmg</b>	Grünland Materialgewinnungsstätte mit Festlegung der Folgewidmungsart
<b>Gg</b>	Grünland Gärtnerei
<b>Gspo</b>	Grünland Sportstätte
<b>Gspl</b>	Grünland Spielplatz
<b>G++</b>	Grünland Friedhof
<b>Gp</b>	Grünland Parkanlage
<b>Glp</b>	Grünland Lagerplatz
<b>Gö</b>	Grünland Ödland/Ökofläche
<b>Gwf</b>	Grünland Wasserfläche
<b>Gfrei</b>	Grünland Freiheitsfläche
<b>Vk</b>	Verkehrsfläche-öffentlich
<b>Vp</b>	Verkehrsfläche-privat

**Hinweise**

**Straßenfluchtlinien**  
Die Lage von Straßenfluchtlinien und somit die genaue Auswahl von Abzweigungsrichtungen an die öffentliche Gut werden im Bebauungsplan festgelegt. Ihre verbindliche Ableitung aus dem Flächenwidmungsplan ist unzulässig.

**Bauverbote und Beschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen**  
Haar- und Nebenhaarlinien und Straßensperren auf eigenen Grundstücken:  
Bauverbot innerhalb von 12 Metern von der Mitte des äußeren Geleises (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)  
Straßen:  
Bauverbot innerhalb von 12 Metern beiderseits des äußeren Seilschtrages (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)  
Berg- und Talstationen von Seilbahnen:  
innerhalb der Bahngrenze und bis zu 12 Meter von dieser (§ 38 Eisenbahngesetz 1957)  
alle Eisenbahnanlagen:  
geleitet durch die Errichtung von Anlagen und der Vornahme sonstiger Handlungen, durch die der Bestand der Eisenbahn und die sichere Betriebsführung gefährdet wird (§ 39 Eisenbahngesetz 1957)  
Eisenbahnen mit Dampftraktion:  
Anlagen in einer Entfernung von bis zu 50 Metern sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen (§ 40 Eisenbahngesetz)  
Bundesautobahnen:  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 40 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)  
Bundesstraßenstraßen sowie Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen:  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 25 Metern (§ 21 Bundesstraßengesetz)  
Landesstraßen § 1 außerhalb eines Ortsbereiches:  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 15 Metern (§ 13b MO Straßengesetz)  
Landesstraßen § 1 außerhalb eines Ortsbereiches:  
beiderseits Bauverbot in einer Entfernung von 10 Metern (§ 13b MO Straßengesetz)