



3311 Zeillern, Schlosstraße 2  
Tel.: 07472/28188, Fax: 07472/28188-20  
gemeinde@zeillern.gv.at  
www.zeillern.gv.at

---

GZ 18 070E

# Örtliches Raumordnungsprogramm 2005

## 7. Änderung

### Entwurf

#### Text- und Plandokumente

Umweltbericht

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Plan: Örtliches Entwicklungskonzept

Plan: Flächenwidmungsplan (Blatt 1)

Plan: Änderungsplan (Blatt 1)

Zeillern, März 2019

Impressum

### **Ersteller des Entwurfs**

**GEMEINDERAT** der  
Marktgemeinde ZEILLERN  
Schlossstraße 2  
A-3311 Zeillern, Bezirk Amstetten  
T: +43 7472 28188 - 0  
F: +43 7472 28188 - 20  
E: [gemeindeamt@zeillern.gv.at](mailto:gemeindeamt@zeillern.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)



3311 Zeillern, Schlosstraße 2  
Tel.: 07472/28188, Fax: 07472/28188-20  
gemeinde@zeillern.gv.at  
www.zeillern.gv.at

---

GZ 18 070E

# Örtliches Raumordnungsprogramm 2005

## 7. Änderung

### Entwurf

Textdokument  
Umweltbericht

Zeillern, März 2019



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1. Allgemeines.....	2
1.2. Grundsätzliche Überlegungen und Planungsvoraussetzungen.....	8
1.3. Beschreibung und Bewertung .....	10
<b>2 Variantenuntersuchung .....</b>	<b>11</b>
2.1. Variantenvergleich und Variantenentscheidung.....	24
2.2. Kumulative Auswirkungen .....	25
<b>3 Zusammenfassung und Monitoring.....</b>	<b>27</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

---

## 1.1. Allgemeines

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Zeillern wurde im Jahr 2005 erstellt. Die inhaltlichen Festlegungen des ÖEK wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt einer strategischen Umweltprüfung unterzogen.

Das gegenständliche Änderungsverfahren behandelt Änderungen des soeben erwähnten Entwicklungskonzeptes hinsichtlich der „Ausweisung von Flächen für betriebliche Entwicklung“. Eine SUP ist bei der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes obligatorisch durchzuführen.

Die Gemeinde hat im Oktober 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 29. November 2018 und 04. Dezember 2018 (RU1-R-736/050-2018) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als schlüssig bezeichnet werden können.

- Der Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 29. November 2018, RU2-O-736/076-2018) erachtet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als vollständig.

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.

### 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 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.**

### Methoden

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 Lokalausweise 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

<b>Thema „Naturschutz und Wald“ – Schutzgut Wald</b>			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Wald: Erhaltung der Funktionsfähigkeit	Festlegungen des Waldentwicklungsplanes  Ausstrahlungswirkungen auf Waldgebiete	Flächenanalyse und Gegenüberstellung mit der Gesamtwaldfläche in Gemeinde und Region  Abschätzung der Beeinträchtigung durch Ausstrahlung	Tabellarische Flächenauswertung  Variantenvergleich

<b>Thema „Standortgefahren“ – Schutzgut Mensch</b>			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
relevante Schutzvorgaben, Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Geogene Gefahren (Rutschprozesse)	Bestehende Gefährdungspotentiale mitsamt Auswirkungen	Untersuchung der Ist-Situation und mögliche Prognosen der Auswirkungen  Einholen von geologischem Gutachten	Verbale Darstellung der Verhältnismäßigkeiten: grundsätzliche Aussagen, textliche und ggf. grafische Beschreibung; Variantenvergleich



<b>Thema „Kultur/Ästhetik“ – Schutzgut Landschaft</b>			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Erhaltung des Landschaftsbildes	Sichtpunkte und Sichtachsen in den Landschaftsraum und seine Erlebbarkeiten und Wahrnehmbarkeiten  prägende Elemente des Landschaftsbildes  Landschaftskulturelle und landschaftsbildwirksame Bereiche	Dokumentation der landschaftskulturellen Vorprägung des Landschaftsraums  Darstellung und Bewertung von bedeutenden Elementen der Landschaft und des Naturraumes  Darstellung der ästhetischen Funktionsfähigkeit der prägenden Bereiche und ihrer Sensibilitäten	Planliche Dokumentation im Maßstab der ÖK 50, grobe fotografische und textliche Beschreibungen von wesentlichen Einzelelementen   Variantenvergleich

<b>Thema „Menschliche Gesundheit und Sachwerte“ – Schutzgut Mensch</b>			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
Relevante Schutzvorgaben, -Schutzzielfestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Sicherung gesunder Lebensverhältnisse	Belastungen, Einwirkungen und Auswirkungen auf den Lebensraum und menschliche Standortqualitäten	Untersuchung der IST-Situation und Abschätzung einer möglichen Prognose	Dokumentation der Distanzen/Erreichbarkeiten und Nutzungsfunktionen des Standorts zu Bereichen mit Wohnfunktion  Variantenvergleich



Thema „Untergrund und Boden, Versiegelung“ – Schutzgut Boden			
Auswirkungen oder Unverträglichkeiten	Untersuchungen, Erläuterungen im Umweltbericht mit Bezug zur Grundlagenforschung		
relevante Schutzvorgaben, Schutzzielefestlegungen	Bearbeitungsbedarf	Methode	Detaillierungsgrad
Flächenverbrauch (Minimierung) entsprechend NÖ ROG 2014  Minimierung des Bodenverbrauches im Rahmen der Projektumsetzung/ Widmung im Flächenwidmungsplan	geschätzter Flächenverbrauch je Planungseinheit und Nutzungsarten (Inanspruchnahme von Landschaftsraum)	Analyse Kataster und GDB-Daten und Projektdaten (Planungsdaten) bezogen auf die Gemeinde	Tabellarische Auswertungen und textliche Beschreibungen bezogen auf die Gemeinde;  Darstellung der Verhältnismäßigkeiten in Bezug auf land- und forstwirtschaftliche Produktivität  Variantenvergleich der Betriebsstandorte in der Gemeinde
Bodenversiegelung  Minimierung des Versiegelungsgrades beim konkreten Projekt	Geschätzter Versiegelungsgrad je Planungseinheit und Nutzungsarten	Analyse Kataster und GDB-Daten und Projektdaten (Planungsdaten) bezogen auf die einzelne Gemeinde;  Dokumentation überörtlicher Festlegungen und Nutzungsbeschränkungen  Statistik Bodenversiegelung	Tabellarische Auswertungen und textliche Beschreibungen bezogen auf die Gemeinden; Darstellung der zu erwartenden Versiegelungsbereiche  Darstellung der Verhältnismäßigkeiten  Variantenvergleich der Betriebsstandorte in der Gemeinde



## 1.2. 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
- 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

### ÖEK 2005 (Überarbeitung 2019)

#### (1) Allgemeine Entwicklungsziele

Die Marktgemeinde Zeillern bekennt sich zur Verantwortung der Sicherung einer hohen Lebensqualität. Ausgehend von den menschlichen Grundbedürfnissen ist unter Bedachtnahme auf

- die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen,
  - den größtmöglichen Schutz der Umwelt,
  - die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner
  - sowie auf die Ziele des Klimabündnisses
- der Gemeinderaum bestmöglich zu nutzen und als Lebensraum der Wohnbevölkerung lebenswert zu gestalten.

#### (2) Bevölkerungsentwicklung

- Die Marktgemeinde Zeillern strebt ein, der Entwicklung in den letzten Volkszählungsperioden entsprechendes, weiterhin kontinuierliches Bevölkerungswachstum an. Um Folgewirkungen wie weiteren Landschaftsverbrauch und hohe Infrastrukturaufwendungen zu minimieren, soll der Einwohnerzuwachs insbesondere auch durch die vollständige Nutzung vorhandener Baulandreserven erreicht werden.



### (3) Naturraum - Erholungsraum

1. Sicherung der Leistungsfähigkeit und nachhaltige Weiterentwicklung der Kulturlandschaft zur Erhaltung der Stabilität des Landschaftsraumes und einer gesunden Lebensgrundlage.
2. Erhaltung und Sicherung ökologischer Besonderheiten.
3. Sicherung der Erholungsfunktion und Erhaltung der Wohlfahrtsfunktion der Landschaft.

### (4) Wirtschaft

1. Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes in Zeillern zur Verringerung der Pendelwanderung und zur Verkehrsvermeidung.
2. Aufrechterhaltung einer funktionierenden Nahversorgung in der Gemeinde.
3. Nachhaltige Weiterentwicklung der Landwirtschaft.

### (5) Baulandentwicklung

1. Kein weiterer Landschaftsverbrauch
  - Aktivierung des Nutzungspotenzials bestehenden Baulandes statt Neuausweisung von Baulandflächen außerhalb der planlich dargestellten Siedlungsgrenzen.
  - Mögliche Wohn- und Betriebserweiterungen innerhalb des bestehenden Siedlungsverbandes in den in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes dargestellten Bereichen.
2. "Lebens- und Alltagsraum der kurzen Wege" - Verfolgung von Ordnungsprinzipien einer Siedlungsstrukturentwicklung zum Abbau von Mobilitätswängen.
  - Nach Möglichkeit Funktionsmischung von wichtigen Lebensbereichen des Alltages (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Ausbildung, soziale Infrastruktur, Erholung und Freizeit).
3. Sicherung einer hohen Wohnstandort- und Wohnumfeldqualität.

### (6) Erhaltung und Gestaltung des regionstypischen Orts- und Landschaftsbildes

### (7) Verkehrssystem

1. Vermeiden - Verlagern - Verbessern - Fördern
  - Konkretisierung der im Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+ genannten Oberziele in der Form, dass umweltverträglichen Verkehrsmitteln (Zufußgehen, Fahrrad, öffentlicher Verkehr) sowie dem Schutz der Wohnbevölkerung gegenüber den Ansprüchen des fließenden und ruhenden KFZ-Verkehrs Vorrang gegeben wird.



### 1.3. 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.

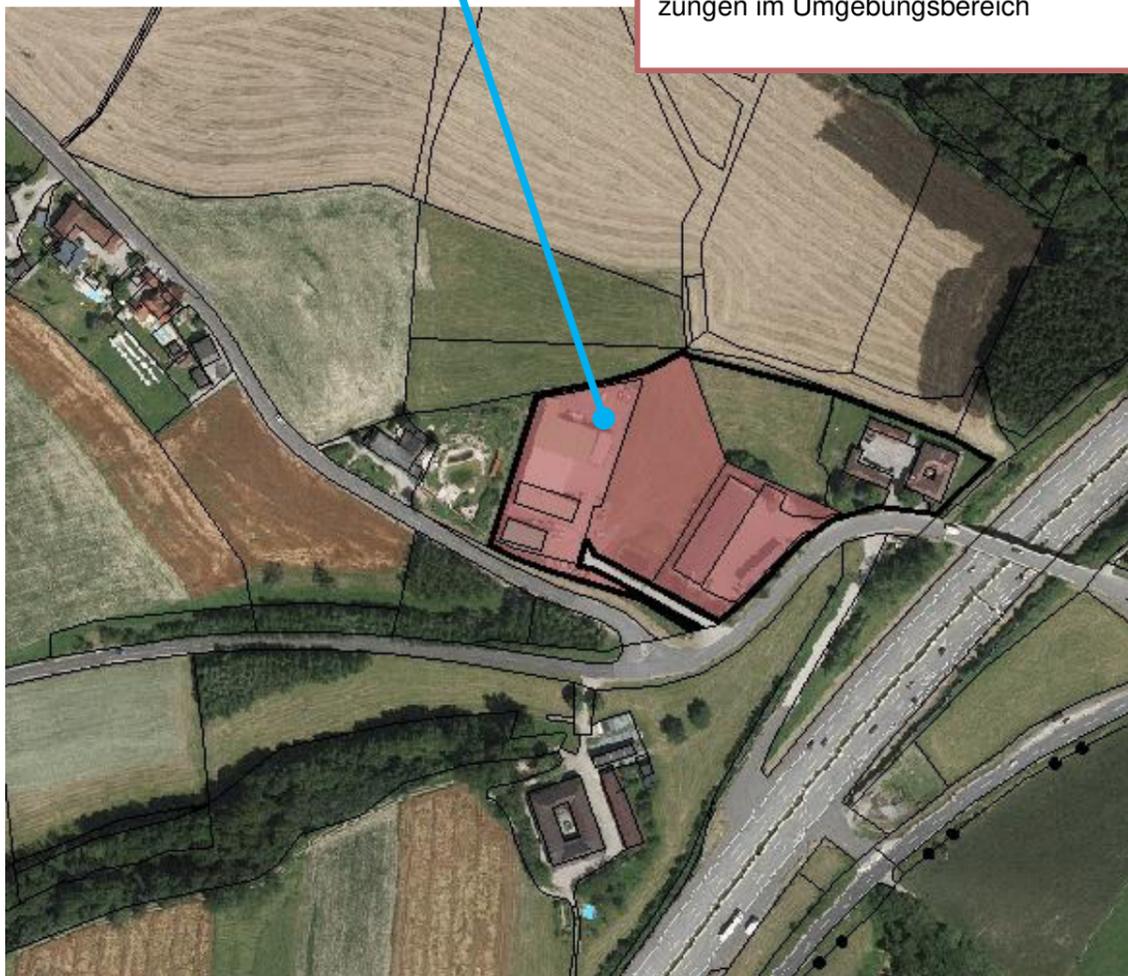


## 2 VARIANTENUNTERSUCHUNG

Die bestehenden Standorte mit denkbaren Erweiterungsmöglichkeiten werden im Folgenden kurz charakterisiert und abgeschätzt; dabei wird ein Fokus auf die bestehenden Bauland-Betriebsgebietsflächen bzw. Festlegungen des Entwicklungskonzeptes gelegt, da eine Erweiterung an diesen Standorten einer neuen Festlegung auf der grünen Wiese vorzuziehen ist. Dargestellt werden sie mit dem Orthophoto und dem aktuell gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet bzw. entsprechenden Ausweisungen im Entwicklungskonzept.



**VARIANTE NEU**  
**Luppenberg/Friedlmühle**  
 Branche: Handel, Dienstleistung,  
 Firmen/Gebäude bestehen seit 1999,  
 0,4ha bebaut,  
 Erweiterungsflächen (0,8ha) im Be-  
 triebsbauland für bestehenden Be-  
 trieb mittig vorhanden  
  
 Rascher Anschluss an Autobahnauf-  
 fahrt,  
 Wohn- und landwirtschaftliche Nut-  
 zungen im Umgebungsbereich



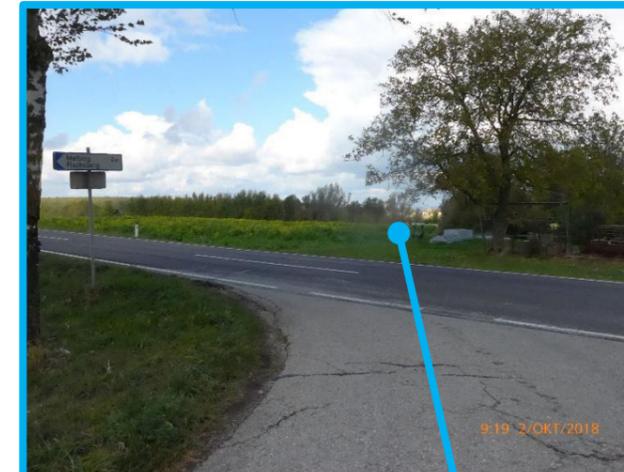
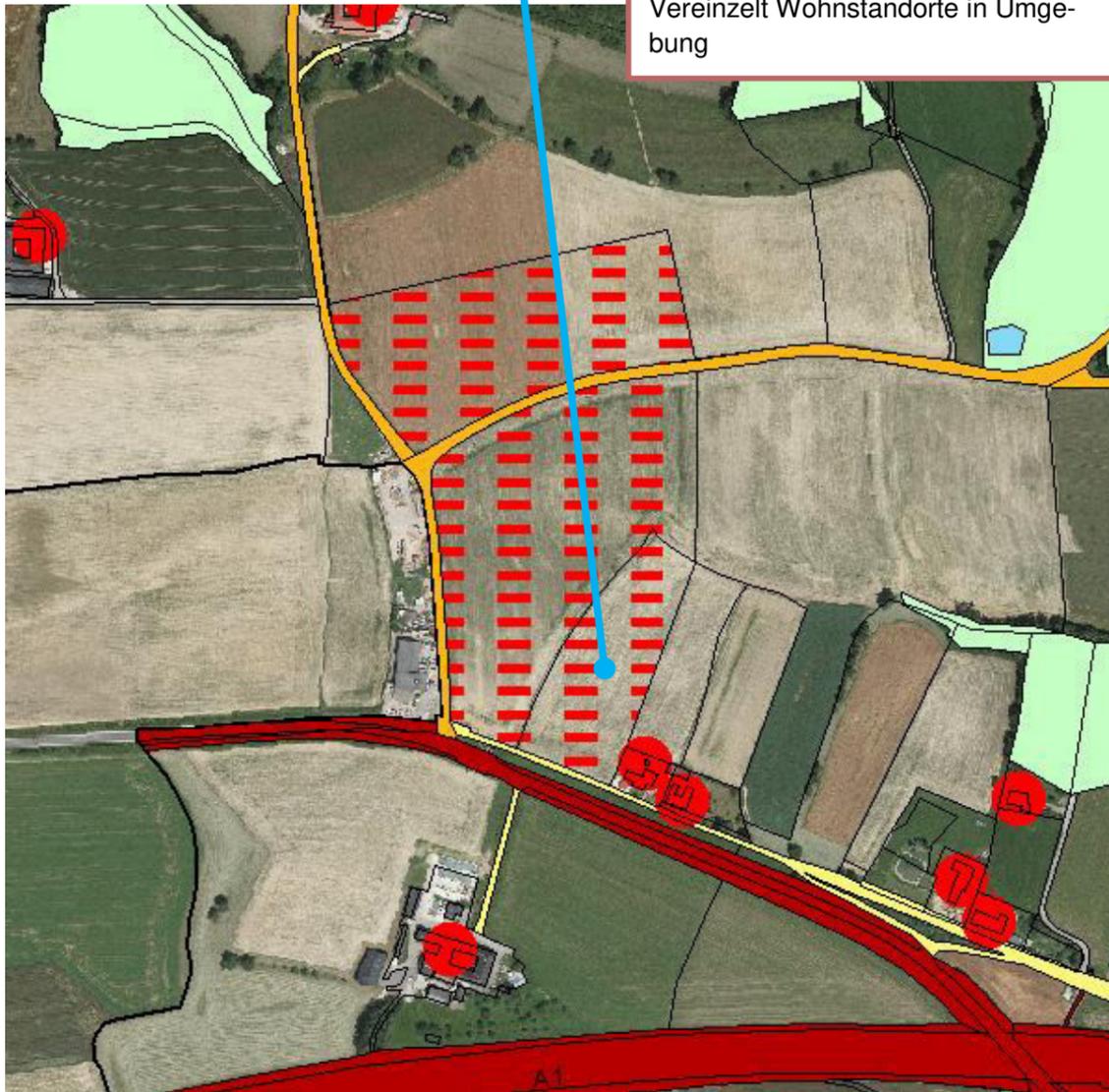


**VARIANTE 1**

**Interkommunales Betriebsgebiet**  
Zeillern, Oed-Oehling, Wallsee-Sindelburg

Ausweisung im Entwicklungskonzept,  
Noch nicht umgesetzt,  
7,3 ha möglich,  
Aktuell Widmung als Freihaltefläche

Anschluss an Autobahnauffahrt  
(Oed) und Landesstraße,  
Vereinzelt Wohnstandorte in Umgebung

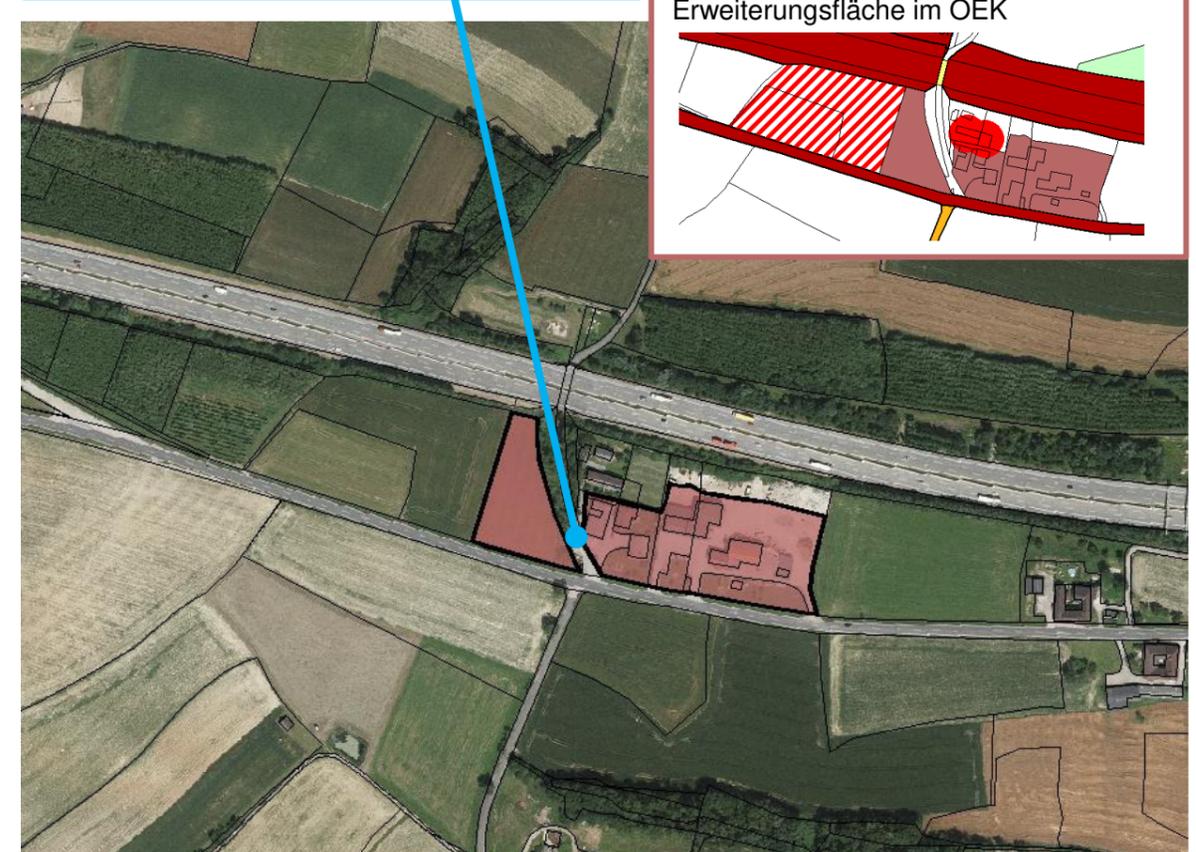
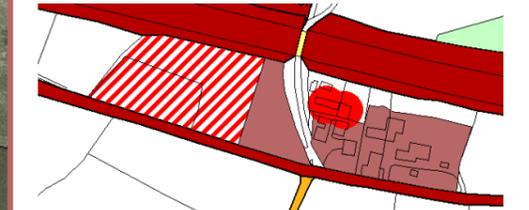


**VARIANTE 2**

**Flachsberg**

Branchen: Schlosser, Erdbau,  
Firmen/Gebäude bestehen seit 1970,  
1,4ha bebaut,  
Erweiterungsflächen (0,5ha) im Betriebsbauland Richtung Osten vorhanden + 1,5ha Freihaltefläche,  
Traditionell gewachsener Betrieb

Lage zwischen Autobahn und Landesstraße,  
Erweiterungsfläche im ÖEK



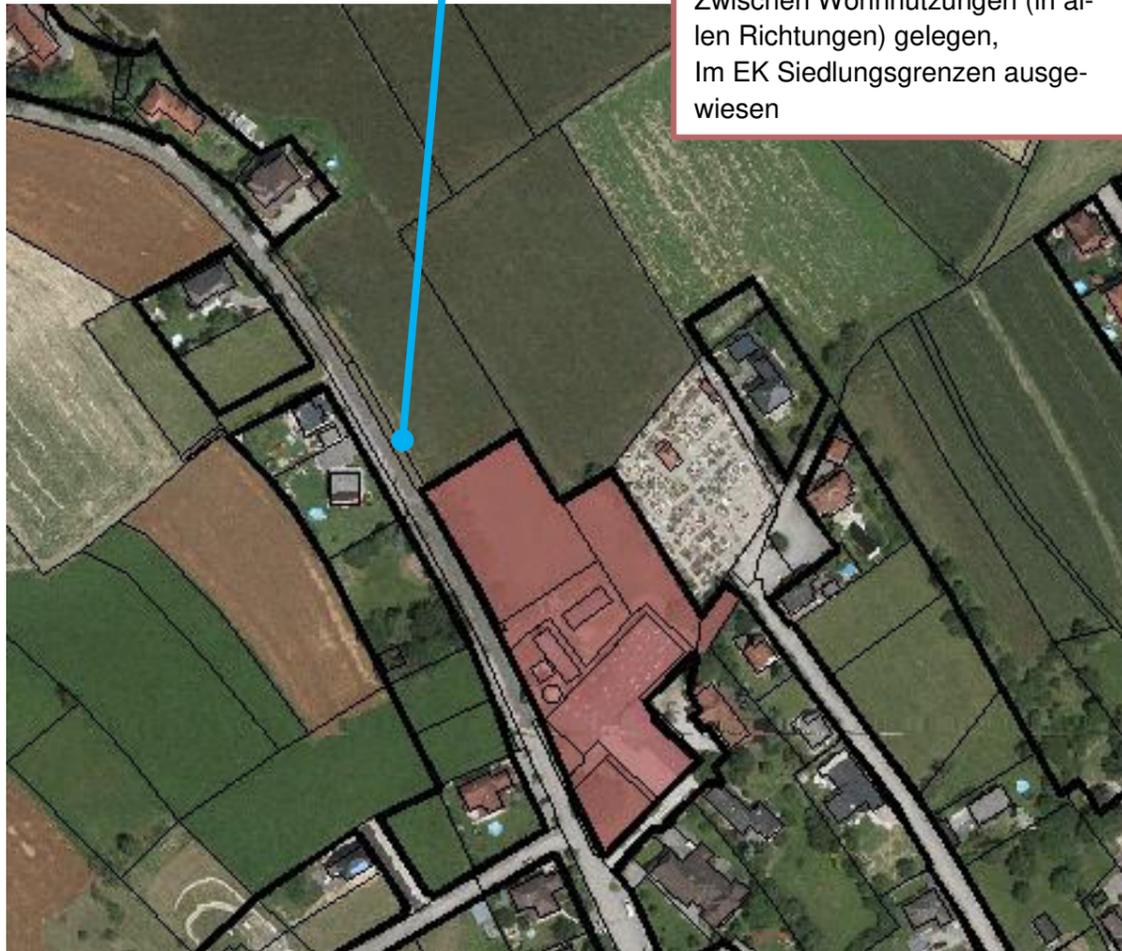


**VARIANTE 3a**

**Zeillern – Norden, Zentrum**

Branche: Tischler  
 Firma/Gebäude besteht seit 1990,  
 Großteil der Fläche (0,9ha) bebaut,  
 Erweiterungsflächen (0,4ha) im Betriebsbauland für bestehenden Betrieb vorhanden,  
 Traditionell gewachsener Betrieb

Anfahrt durch Ortskern,  
 Zwischen Wohnnutzungen (in allen Richtungen) gelegen,  
 Im EK Siedlungsgrenzen ausgewiesen

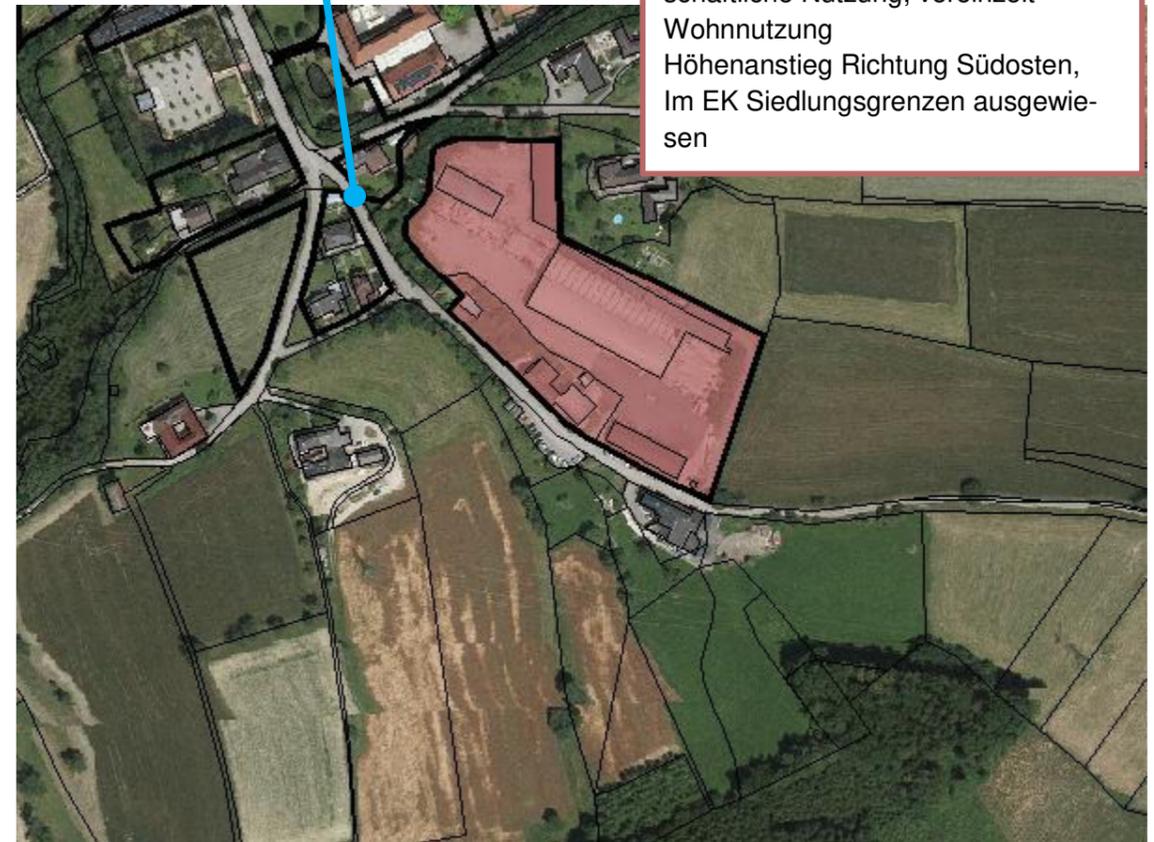


**VARIANTE 3b**

**Zeillern – Süden**

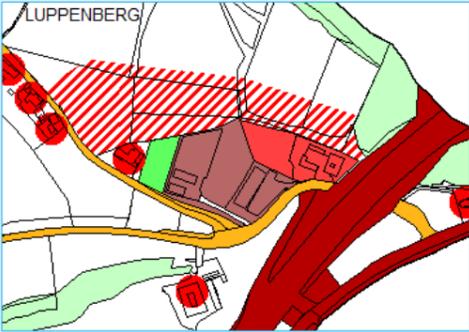
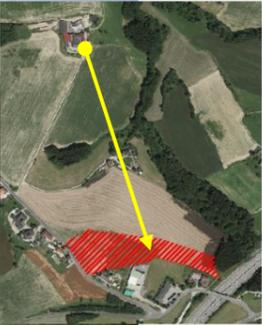
Branche: Bauwirtschaft  
 Firma/Gebäude besteht seit 1970  
 Gesamte Fläche (1,6 ha) bebaut  
 Keine Erweiterungsflächen im Betriebsbauland  
 Traditionell gewachsener Betrieb

Enge Zufahrt, Anfahrt durch Ortskern  
 Umgebung vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt Wohnnutzung  
 Höhenanstieg Richtung Südosten,  
 Im EK Siedlungsgrenzen ausgewiesen





Die zuvor angeführten Varianten werden im Zuge der Umweltprüfung hinsichtlich der im Screening gefundenen Schutzgüter unter die Lupe genommen.

THEMA – SCHUTZGUT – ASPEKT	Thema Naturschutz und Wald – Schutzgut Wald – Wald	Thema Kultur/Ästhetik – Schutzgut Landschaft – Landschaftsbild
<p><b>VARIANTEN</b> <b>Variante NEU</b></p> 	<p>16,3% der Gemeinde ist Wald, kleinstrukturierter Forst (private Eigentumsstrukturen) außerhalb von (potentiellem) Wildtierkorridor</p> <p>Waldentwicklungsplan – Leitfunktion: Nutzfunktion Charakteristik: <i>„große Funktionsfläche, mit intensiv lw. genutzten Flächen und geringer Waldausstattung, Waldschacherln, tiefgründige nährstoffreiche teilweise wassergeprägte Waldböden der Molasse, standortswidrige Fichten-Reinbestände auf gering geneigten Flächen, standortgerechte Laubholzbestände mit Tanne, sowie lokal kleinflächig eingebrachter Fichte und Lärche bzw. sonstigem Lauholz, standortgerechte Laubholzbestände mit Eiche, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Rotbuche, Bergahorn und sonst. Laubholz, fluss- und bachbegleitende standortgerechte Laubholzstreifen, Weiden, Erlen, Eschen und sonst. Laubholz“</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine höhere Funktion als Nutzfunktion</li> <li>Keine besonderen Vorkommnisse von Lebensräumen/Tieren/Pflanzen bekannt</li> <li>Kein Wildtierkorridor</li> <li>Ein einziger Eigentümer für gesamten Waldstreifen</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bewaldung auf Erweiterungsfläche</li> <li>Wald unmittelbar angrenzend an Erweiterungsfläche</li> <li>Waldstreifen von max. 80m Breite, dichte Bewaldung</li> <li>Niveauunterschied 20m zwischen Erweiterungsfläche und Wald</li> <li>Betriebe sind angesiedelt</li> <li>Bereits Bebauung und Strukturen um Erweiterungsfläche vorhanden (Abstand 20m von Wald), ebenso Bebauung in anderen Richtungen (Abstand 30 bzw. 100m)</li> </ul>	<p>Landschaftsbild geprägt von Wiesen- und Ackerflächen, durchzogen von Waldstreifen oder kleinstrukturierten Waldflächen, kleinere Bäche/Fließgewässer, Baum-/Obstbaumzeilen und Streuobstwiesen, kompakte Siedlungsräume und vereinzelte Gebäude im Grünland (Vierkanter, Rotten, Weiler), anthropogen beeinflusster Raum: Autobahn und Landesstraße, Siedlungsraum</p> <p>Hügelige Landschaft, Alpenvorland</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage auf ca. 370m, leicht erhöhte Lage</li> <li>Ebene Fläche</li> </ul>   <p>9:11 2/OKT/2018</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Von Süden sind Gebäudesilhouetten zu erkennen &gt; keine hoch frequentierten Wege (Einzelobjekte im Grünland)</li> <li>Bauliche Objekte bereits gegeben (Betriebe)</li> <li>Autobahn als prägendstes Element in der Umgebung &gt; technogene Vorbelastung</li> <li>Route des Jakobsweg führt weiter nördlich vorbei &gt; keine Gebäude von dort aus erkennbar</li> <li>Wald als auffallendste Struktur &gt; weiterhin einsehbar</li> <li>Keine prägenden oder einzigartigen (Einzel-)Elemente</li> <li>Erhöhte Lage kann Orientierungspunkt sein &gt; durch Erweiterungsfläche tritt eine Verstärkung der Orientierungshilfe ein, andere Punkte werden nicht beeinträchtigt</li> <li>Landschaftskammer wird von Autobahn im Süd-Osten, Verkehrsfläche im Westen, Wald im Nord-Osten begrenzt</li> </ul>



- Mögliche Beeinträchtigung (Lärm, Erschütterung, Staub) besteht bereits von Autobahn
  - Max. 0,8ha von Ausstrahlungswirkung betroffen (in Radius von 100m) – 0,2% der gesamten Waldfläche in Gemeinde
- Ausstrahlung nur auf wenig Waldfläche möglich  
 → Keine außerordentlichen Strukturen  
 → Keine wesentliche Änderung der IST-Situation hinsichtlich Ausstrahlung

> innerhalb der Kammer bereits bebaut (überwiegend Betriebsnutzung)

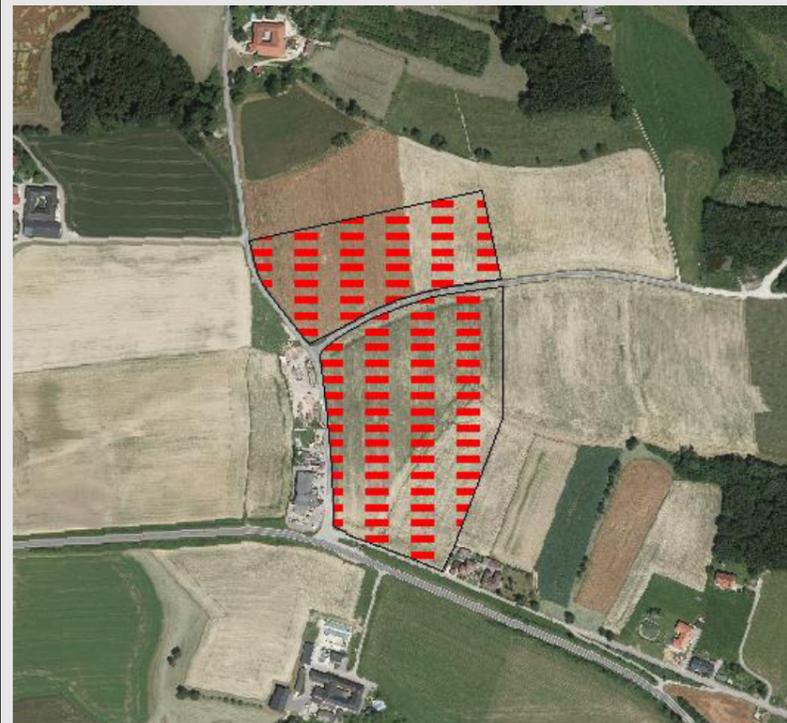


- Keine außerordentlichen Elemente/Strukturen  
 → Erweiterung innerhalb von bebauter Landschaftskammer  
 → Einsehbarkeit durch erhöhte Lage ist Orientierungsmöglichkeit

**Variante 1**



- Keine höhere Funktion als Nutzfunktion
- Keine besonderen Vorkommnisse von Lebensräumen/Tiere/Pflanzen bekannt
- Kein Wildtierkorridor
- Verschiedene Eigentümer von umliegendem Forst



- Lage auf ca. 395m
- Ebene Fläche
- Weitgehend offene agrarische Fluren



- Vereinzelt bauliche Objekte gegeben
- Autobahn als prägendstes Element weiter im Süden  
 > technogene Vorbelastung



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bewaldung auf Erweiterungsfläche</li> <li>Keine Bewaldung innerhalb von 100m um Fläche für interkommunales Betriebsgebiet</li> <li>Streuobstalleen vorhanden</li> <li>Bebauung und Strukturen in Umgebung vorhanden, welche näher an Waldflächen liegen</li> </ul> <p>→ Keine außerordentlichen Strukturen → Kein Wald in unmittelbarer Umgebung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Freizeitwege in Umgebung</li> <li>Offene Landschaft – Siedlungsraum im Westen (Oed) &gt; einsehbar von allen Richtungen (ausgenommen Nord-Osten)</li> <li>Große Landschaftskammer von Autobahn im Süden, Verkehrsflächen im Süden und Westen, Wald im Nord-Osten begrenzt &gt; vereinzelte Objekte innerhalb von Landschaftskammer gegeben</li> </ul>  <p>→ Keine außerordentlichen Elemente/Strukturen → Erweiterung innerhalb von vereinzelt bebauter Landschaftskammer → Einsehbarkeit von allen Richtungen, vor allem vom Siedlungsraum</p>
<p><b>Variante 2</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine höhere Funktion als Nutzfunktion</li> <li>Keine besonderen Vorkommnisse von Lebensräumen/Tiere/Pflanzen bekannt</li> <li>Kein Wildtierkorridor</li> <li>Verschiedene Eigentümer von umliegendem Forst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage auf ca. 390m</li> <li>Ebene Fläche</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Von Süden sind Gebäude zu erkennen, nach Westen hin entlang der LB1 Landschaft eingegrenzt von Baumgruppen &gt; naturräumlich strukturelle Grenze des Betriebsgebietes &gt; Ersichtlich von Bundesstraße</li> <li>Bauliche Objekte bereits gegeben (Betriebe) &gt; Erweiterung entlang dieser Achse</li> <li>Autobahn als prägendstes Element im Norden, Landesstraße im Süden &gt; technogene Vorbelastung</li> </ul>



	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinflächige, geschlossene Waldstücke (max. 6.000m<sup>2</sup>)</li> <li>• 0,3ha im Umkreis von 100m vorzufinden &gt; irrelevant, da durch Autobahn getrennt bzw. Rand von Waldstreifen</li> <li>• Ausstrahlungswirkung auf Wald von Autobahn erheblicher</li> <li>• Bebauung bereits vorhanden – Betriebe sind dort angesiedelt</li> </ul> <p>→ Keine außerordentlichen Strukturen, Bebauung bereits vorhanden          → Kein Wald in unmittelbarer Umgebung (getrennt durch Autobahn)          → Keine wesentliche Änderung der IST-Situation hinsichtlich Ausstrahlung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Erweiterung Richtung Süden</li> <li>• Unberührte Fläche jenseits der LB1 wird neu eingenommen</li> <li>• Offene agrarische Fluren, durchzogen von Wald oder Baumzeilen &gt; weiterhin einsehbar</li> <li>• Von LB1 deutlich einsehbar, von Autobahn kaum erkennbar</li> <li>• Stark frequentierter Bereich aufgrund von Verkehrsflächen</li> <li>• Keine prägenden oder einzigartigen (Einzel-)Elemente</li> <li>• Achse der bestehenden Betriebe leicht erhöht, Richtung Süden/Norden fallend</li> <li>• Keine relevanten Freizeitwege in Umgebung</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Große Landschaftskammer von Autobahn im Norden, von Baumzeile im Süden begrenzt, offen Richtung Osten/Westen, kleinstrukturierte Trennwirkung durch LB1 &gt; Bebauung mit Betrieben und Einzelstandorten bereits gegeben &gt; Einsehbarkeit von mehreren Richtungen gegeben</li> </ul>  <p>→ Keine außerordentlichen Elemente/Strukturen          → Erweiterung entlang bebauter Achse und Überschreiten der Verkehrsfläche          → Einsehbarkeit von Osten und Westen (LB1) gegeben</p>
<p><b>Variante 3</b> Ortsbereich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine höhere Funktion als Nutzfunktion</li> <li>• Keine besonderen Vorkommnisse von Lebensräumen/Tiere/Pflanzen bekannt</li> <li>• Kein Wildtierkorridor</li> <li>• Verschiedene Eigentümer von umliegendem Forst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage auf ca. 315m</li> <li>• 3a: ebene Fläche</li> <li>• 3b: Richtung Osten und Süden ansteigende Fläche</li> <li>• Lage anschließend an Siedlungsgebiet</li> <li>• Freizeitwege führen durch Hauptort</li> </ul> <p>3a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompakter Siedlungskörper &gt; bleibt erhalten bei Erweiterung</li> <li>• Betriebs-, Wohn-, Friedhofsnutzung in Umgebung</li> <li>• Keine relevanten Sichtachsen</li> <li>• Kein Orientierungspunkt</li> <li>• Durch Verkehrsflächen stark frequentierter Bereich</li> <li>• Anthropogen beeinflusster Raum</li> </ul>



**3a**

**3b**

**3b**

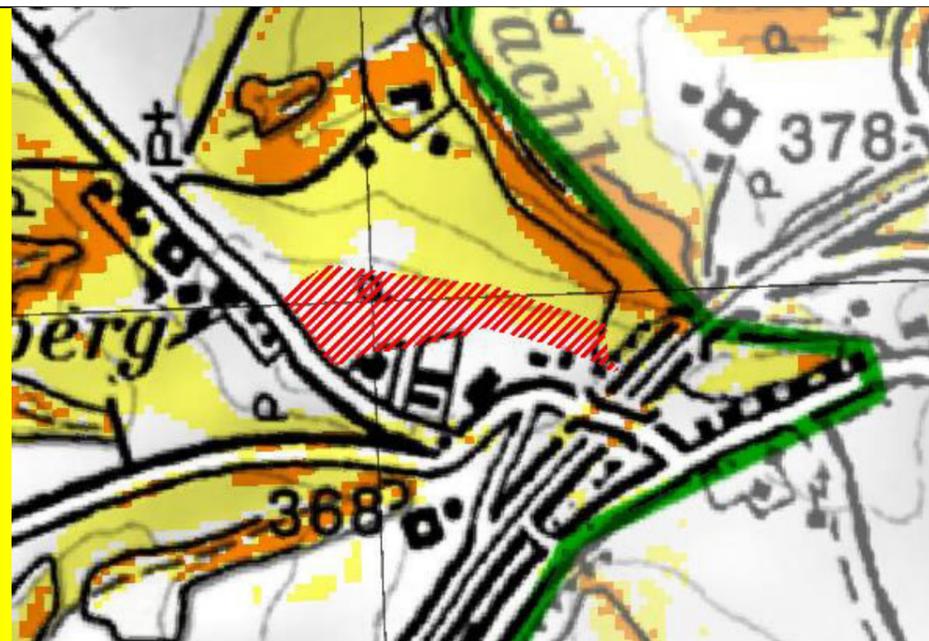
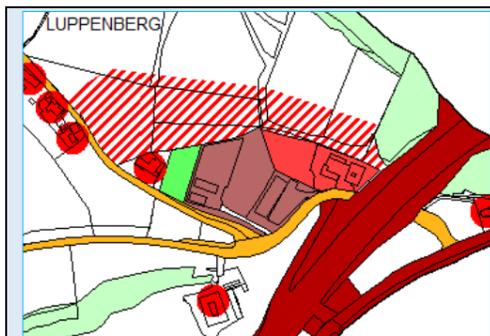
- Siedlungskörper > einseitige Ausuferung
- Betriebsnutzung dominant, Wohnnutzung ebenso in Umgebung
- Sichtachsen von Süden durch Wald teilweise eingeschränkt
- Steile Hangneigung > höhere Lage von Erweiterungsfläche > Oberflächenveränderungen (Anschüttungen/Grabungen) zu erwarten
- Wenig frequentiert > Betriebszufahrt bzw. landwirtschaftliche Wege
- Anthropogen beeinflusster Raum

→ Anschließend an Siedlungsraum, teilweise kompakte Erweiterung (3a)  
→ Exponierte Lage von 3b

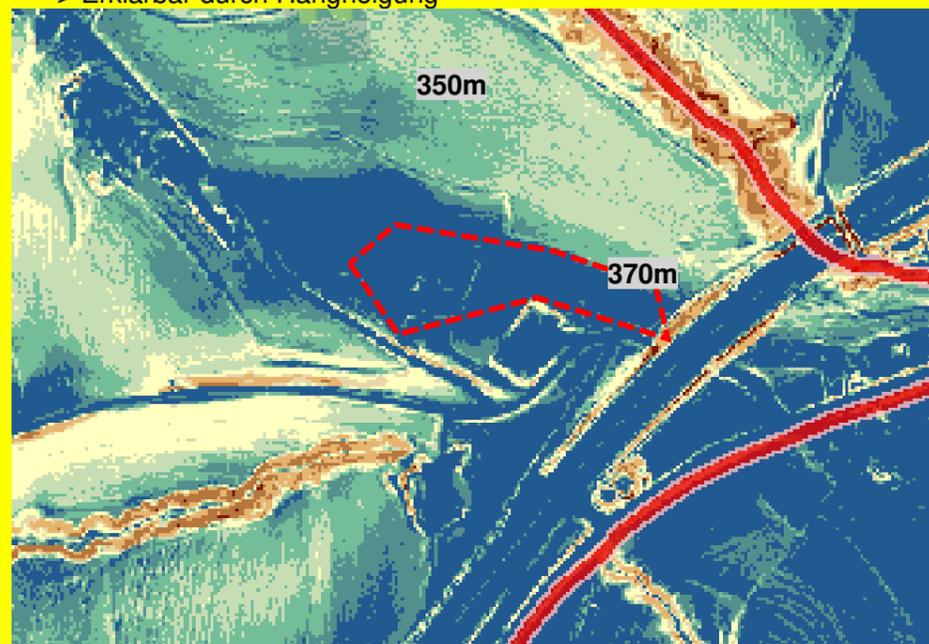
- Waldstreifen entlang von Zeitlbach > mindestens 60m entfernt
- Große Waldfläche im Süden Richtung Autobahn > mindestens 70m entfernt
- 0,4 ha im Umkreis von 100m vorzufinden
- Bebauung bereits vorhanden – Betrieb dort angesiedelt
- Anschließend an bebautes Ortsgebiet

→ Keine außerordentlichen Strukturen, Bebauung bereits vorhanden  
→ Ausstrahlung nur auf wenige Waldflächen möglich  
→ Keine wesentliche Änderung der IST-Situation hinsichtlich Ausstrahlung

THEMA – SCHUTZGUT – ASPEKT	Thema Standortgefahren – Schutzgut Mensch – Geogene Gefahren	Thema Menschliche Gesundheit und Sachwerte – Schutzgut Mensch – Gesunde Lebensverhältnisse
<b>VARIANTEN</b>	Nur punktuell Sturzgefährdungen Rutschgefährdungen betreffen Siedlungsbereich nur am Rande Gefahrenzonenplan – Wildbach in Oberzeilern Keine bekannten Beeinträchtigungen durch Hangwasser HQ100-Zone streift im Norden	Starke Lärmemissionen entlang Autobahn (v.a. Ludwigsdorf) In weiterer Folge auch Erschütterungen möglich Lt. Emissionskataster (NÖ Atlas) pro km <sup>2</sup> : 104kg SO <sub>2</sub> , 7801kg NO <sub>x</sub> , 1745t CO <sub>2</sub> , 1103kg PM <sub>10</sub> Keine hochgefährlichen Betriebe in Gemeinde/Nachbargemeinde Verschiedene Freizeitwege (Jakobsweg, Mostwanderweg, Inspirationsweg)
<b>Variante NEU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rutschprozesse am Rand der Erweiterungsfläche möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anthropogen geprägt – verkehrliche Anlagen!</li> <li>• Emissionen durch Autoverkehr aufgrund von Nähe zu Autobahn</li> <li>• Bis 65dB Lärm durch Autobahn</li> <li>• Keine Emissionen durch Schienenverkehr</li> <li>• Keine sonstigen Lärm-/Geruchsquellen &gt; Betriebliche Entwicklung ist keine (lärm)sensible Ausweisung</li> </ul>



> Erklärbar durch Hangneigung



- Keine Altstandorte
  - Bereits Bebauung vorhanden, mäßig trockener bis wechselfeuchter Boden > Tragfähigkeit gegeben
  - Keine Hangwasserfließwege auf Fläche
- Geologische Untersuchung erforderlich  
 → Keine weiteren Standortgefahren

- Entfernung zu zentralen Einrichtungen etwa 1,7km
- Jakobsweg führt weiter nördlich vorbei, ansonsten kein besonderes Erholungspotential
- Betriebliche Nutzung bereits gegeben – ebenso Wohnnutzung: Geb 58 von Betriebsgebiet durch Grüngürtel getrennt (3 Hauptwohnsitzer), 7 weitere Gebäude im Nahbereich entlang Verkehrsfläche, 2 Betriebsgebäude + 1 Sondergebäude (Autobahnpolizei)  
 > Beeinträchtigungen der Wohngebäude gegeben
- Wohngebäude besteht seit 1960er – Autobahnpolizei seit 1960er – Betrieb seit 1999 > baubehördlich genehmigt, Grüngürtel als Abstandsfläche
- Entfernung zu nächstem geschlossenem Siedlungsraum: 1,1km (Zeillern)
- Emissionswerte für Bauland-Betriebsgebiet bei 65/55 (Tag/Nacht) durch Autobahn-Lärm ohnehin schon erreicht  
 > Wohnstandorte im Umgebungsbereich bereits vorbelastet

- Kein geschlossener Siedlungsraum in Nähe
- Vereinzelte Wohnstandorte direkt betroffen
- Emissionen durch Autoverkehr bereits gegeben

(detailliertere, weiterführende Untersuchung siehe auch Erläuterungsbericht 4.3.)

**Variante 1**

- Rutschprozesse auf lediglich 300m<sup>2</sup> möglich
- Keine Altstandorte

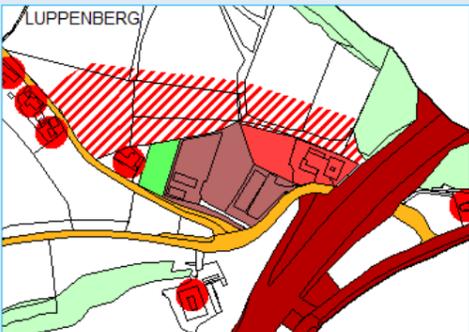
- Emissionen durch Autoverkehr: 200m Abstand zu Autobahn, direkte Lage an LB1
- Bis 65dB Lärm durch Autobahn



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boden wird als wechselfeucht eingestuft, noch keine Bebauung gegeben (daher keine Anhaltspunkte) &gt; Tragfähigkeit gegeben</li> <li>• Hangwasser-fließweg von 1 bis 10ha streift im Osten &gt; derart geringfügig, dass womöglich keine Beeinträchtigung</li> </ul> <p>→ Keine Standortgefahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Emissionen durch Schienenverkehr</li> <li>• Keine sonstigen Lärm-/Geruchsquellen &gt; Betriebliche Entwicklung ist keine (lärm)sensible Ausweisung</li> <li>• Entfernung zu zentralen Einrichtungen ca. 1km nach Oed, über 4km nach Zeillern</li> <li>• Keine Freizeitwege, kein besonderes Erholungspotential</li> <li>• Betriebliche Nutzung sowie Wohnnutzung: Bestehender KFZ-Betrieb in Oed unmittelbar anschließend vereinzelte Geb's im Umkreis von 200m (3 Hauptwohnsitzer)</li> <li>• Entfernung zu nächsten geschlossenem Siedlungsraum: ca. 450m (Oed)</li> <li>• Emissionswerte für Bauland-Betriebsgebiet (Oed) bei 65/55 (Tag/Nacht) durch Autobahn-Lärm ohnehin schon erreicht &gt; Wohnstandorte im Umgebungsbereich bereits vorbelastet</li> </ul> <p>→ Kein geschlossener Siedlungsraum in der Nähe → Vereinzelte Wohnstandorte direkt an Betriebsgebiet anschließend und betroffen</p>
<p><b>Variante 2</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Gefährdungen durch Rutsch- oder Sturzprozesse</li> <li>• Altstandorte angrenzend an Erweiterungsfläche, beide nicht im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gst. 2521/7: Metallpressung, -zieherei, Schmiede, KFZ-Werkstatt</li> <li>○ Gst. 2527/2: Spedition</li> </ul> </li> <li>• Bereits Bebauung in Umgebung vorhanden, Boden als wechselfeucht eingestuft &gt; Tragfähigkeit gegeben</li> <li>• Keine Hangwasserfließwege auf Fläche</li> </ul> <p>→ Altstandorte gegeben, aber keine erhöhte Gefährdung → Keine weiteren Standortgefahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage zwischen Autobahn und Landesbundesstraße</li> <li>• Bis 75dB Lärm durch Autobahn</li> <li>• Keine Emissionen durch Schienenverkehr</li> <li>• Keine sonstigen Lärm-/Geruchsquellen &gt; Betriebliche Entwicklung ist keine (lärm)sensible Ausweisung</li> <li>• Entfernung zu zentralen Einrichtungen ca. 2,3km nach Oed, 3,2km nach Zeillern</li> <li>• Keine Freizeitwege, kein besonderes Erholungspotential</li> <li>• Betriebliche Nutzung – vereinzelt Wohnnutzung: 2 Betriebe mit integrierter Wohnnutzung Wohngebäude im Betriebsgebiet vereinzelte Geb's im Umfeld</li> <li>• Entfernung zu nächsten geschlossenem Siedlungsraum: ca. 1,1km (Oberzeillern)</li> <li>• Emissionswerte für Bauland-Betriebsgebiet bei 65/55 (Tag/Nacht) durch Autobahn-Lärm ohnehin schon erreicht &gt; Wohnstandorte im Umgebungsbereich bereits vorbelastet</li> </ul> <p>→ Kein geschlossener Siedlungsraum in Nähe → Vereinzelte Wohnstandorte nicht zusätzlich betroffen (bereits vorbelastet) → Emissionen durch Autoverkehr gegeben</p>
<p><b>Variante 3</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Gefährdungen durch Rutsch- oder Sturzprozesse</li> <li>• Altstandorte liegen auf angrenzendem Betriebsgebiet, beide nicht im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gst. 99: Tischlerei/Möbelfabrik</li> <li>○ Gst. 14, 305/10: Zementwerk, sonstige Baustoffherstellung, Verarbeitung von Steinen und Erden, Baumaterial- und Baugerätelager</li> </ul> </li> <li>• Bereits Bebauung für Betriebs- und Wohnnutzungen vorhanden, Boden als wechselfeucht eingestuft bzw. teilweise als „Ortsbereich“ gekennzeichnet &gt; Tragfähigkeit gegeben</li> <li>• 3b im Süden entlang der Verkehrsfläche von einem 1-10ha Hangwasserfließweg gekreuzt &gt; einzelnes Auftreten bedeutet keine Beeinträchtigung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Ortsbereich des Hauptortes</li> <li>• Bis 60dB Lärm durch Autobahn</li> <li>• 3a: Verbindungsstraße Richtung Norden &gt; mittelmäßige Verkehrsemissionen 3b: nur Zufahrtsstraße für Betrieb &gt; kaum Verkehrsemissionen</li> <li>• Keine Emissionen durch Schienenverkehr</li> <li>• Keine sonstigen ortsunüblichen Lärm-/Geruchsquellen &gt; Betriebliche Entwicklung ist keine (lärm)sensible Ausweisung</li> <li>• Entfernung zu zentralen Einrichtungen max. 500m</li> <li>• Freizeitwege führen durch Ort, Inspirationsweg führt direkt an 3a vorbei</li> <li>• Gemischte Nutzungen im Hauptort</li> </ul>



	<p><b>3a</b></p>	<p>→ Altstandorte gegeben, aber keine erhöhte Gefährdung                  → Hangwasserfließweg vernachlässigbar                  → Keine weiteren Standortgefahren</p>	<p>Hauptsächlich Wohnnutzungen im Umfeld (Bauland oder Geb)                  Kerngebiet mit verschiedenen zentralen Einrichtungen                  Grünland (Friedhof, Park) im Umfeld                  &gt; 3a Konflikt mit bestehender und künftiger Wohnnutzung                  &gt; 3b kaum Beeinträchtigungen für Wohnen oder andere Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfernung zu nächstem geschlossenem Siedlungsraum: liegt direkt in Zeillern</li> <li>• Zufahrt zu 3b eng und unübersichtlich                      &gt; erhöhte Gefahr</li> <li>• Emissionswerte für Bauland-Betriebsgebiet bei 65/55 (Tag/Nacht) durch Autobahn-Lärm ohnehin schon erreicht                      &gt; Wohnstandorte im Umgebungsbereich bereits vorbelastet</li> </ul>
	<p><b>3b</b></p>	<p>→ Direkte Lage im geschlossenem Siedlungsraum, umliegende (Wohn-)Standorte betroffen                  → Emissionen durch Verkehr bereits gegeben                  → Gefahr durch enge Zufahrt</p>	

<p><b>THEMA – SCHUTZGUT – ASPEKT</b></p>	<p><b>Thema Untergrund und Boden – Schutzgut Boden – Flächenverbrauch, Versiegelung</b></p> <p>2148ha Gemeindefläche &gt; davon 57ha Bauland (10ha unbebaut = 18% Reserven) – 1580ha landwirtschaftlich genutzt – 350ha Wald                  5,6 ha Bauland-Betriebsgebiet &gt; davon 0,5ha (= 9%) Reserven                  Bodenverbrauch steigt gering – durchschnittlich 0,3ha pro Jahr neues Bauland ausgewiesen                  Versiegelungsgrad bei etwa 139ha (=6,5%) &gt; davon 30ha Betriebsfläche – 25ha Gebäude – 82ha Straßenverkehrsanlage – 2ha sonstige                  Versiegelungsdynamik gering</p>	
<p><b>VARIANTEN</b></p>	<p><b>Variante NEU</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,7ha zusätzliche Betriebsentwicklungsfläche</li> <li>• 1,9ha Bauland-Betriebsgebiet bzw. -Sondergebiet schon gewidmet – Betriebe und Autobahnpolizei bestehen hier bereits</li> <li>• Im Süden von bebautem Gebiet, im Osten von Autobahn und Wald begrenzt &gt; Kompakte Erweiterung an bestehenden Strukturen</li> <li>• Netzanschluss an Wasserversorgung möglich</li> <li>• Wertigkeit als Acker-/Grünland mittelmäßig</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Versiegelung durch Gebäude &gt; ca. 30% der gesamten Fläche für Gebäudeobjekte = 0,8ha versiegelt</li> <li>• Neue Versiegelung durch Betriebs- &amp; Verkehrsfläche &gt; ca. 60% der gesamten Fläche für Betriebs- &amp; Verkehrsflächen = 1,6ha versiegelt</li> <li>• Boden in umgebender Landschaft: mäßig bis hohe Durchlässigkeit &gt; bietet ausreichend Versickerungsflächen</li> </ul> <p>→ Kompakte flächige Erweiterung an vorhandenen Infrastrukturen                  → Nur mittelwertige Acker-/Grünlandflächen werden weggenommen                  → 2,7ha zusätzliche Fläche mit etwa 2,4ha erwarteter Versiegelung</p>	
<p><b>Variante 1</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,3ha bereits als Betriebsentwicklungsfläche ausgewiesen</li> <li>• Noch keine Umsetzung im Flächenwidmungsplan                      &gt; würde neues Bauland im offenen Landschaftsraum bedeuten</li> <li>• Kaum betriebliche Strukturen vorhanden (1 Betrieb in Oed)</li> <li>• Keine infrastrukturelle Ver-/Entsorgung vorhanden</li> <li>• Wertigkeit als Acker-/Grünland mittel bis hoch</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Versiegelung durch Gebäude &gt; ca. 30% der gesamten Fläche für Gebäudeobjekte = 2,2ha versiegelt</li> <li>• Neue Versiegelung durch Betriebs- &amp; Verkehrsfläche &gt; ca. 60% der gesamten Fläche für Betriebs- &amp; Verkehrsflächen = 4,4ha versiegelt</li> <li>• Boden in umgebender Landschaft: geringe Durchlässigkeit, aber viel Raum &gt; bietet ausreichend Versickerungsflächen</li> </ul>	



	<p>→ Ausweisung auf grüner Wiese mit mittel- bis hochwertigem Acker-/Grünland                  → Keine Infrastrukturen vorhanden                  → 7,3ha zusätzliche Fläche mit etwa 6,6ha erwarteter Versiegelung</p>
<p><b>Variante 2</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,3ha Betriebsentwicklungsfläche (1,5ha bisher schon ausgewiesen, 2,8ha neu)</li> <li>• 1,7ha Bauland-Betriebsgebiet schon gewidmet – Betriebe sind hier angesiedelt</li> <li>• Im Norden von Autobahn, im Osten von Betriebsflächen begrenzt &gt; Erweiterung nur Richtung Westen möglich bis zum Wald möglich und überqueren der Bundesstraße</li> <li>• Keine infrastrukturelle Ver-/Entsorgung vorhanden</li> <li>• Wertigkeit als Acker-/Grünland mittel bis hoch</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Versiegelung durch Gebäude &gt; ca. 30% der gesamten Fläche für Gebäudeobjekte = 1,3ha versiegelt</li> <li>• Neue Versiegelung durch Betriebs- &amp; Verkehrsfläche &gt; ca. 60% der gesamten Fläche für Betriebs- &amp; Verkehrsflächen = 2,6ha versiegelt</li> <li>• Boden in umgebender Landschaft: geringe Durchlässigkeit, wenig Raum &gt; beschränkte Versickerungsflächen</li> </ul> <p>→ Ausweisung anschließend an bestehende betriebliche und verkehrliche Strukturen                  → Keine Infrastrukturen vorhanden, mittel- bis hochwertiges Grünland                  → 4,3ha zusätzliche Fläche mit etwa 3,9ha erwarteter Versiegelung</p>
<p><b>Variante 3</b></p> <p>3a</p> <p>3b</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,5ha zusätzliche Betriebsentwicklungsfläche</li> <li>• 2,6ha Bauland-Betriebsgebiet schon gewidmet – Betriebe sind hier angesiedelt</li> <li>• An mindestens 2 Seiten von verschiedenen Nutzungen begrenzt &gt; Erweiterung nur in 1 bzw. 2 Richtungen möglich.</li> <li>• Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung vorhanden</li> <li>• Wertigkeit als Acker-/Grünland geringwertig (3a) bzw. hochwertig (3b) eingestuft</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Versiegelung durch Gebäude &gt; ca. 30% der gesamten Fläche für Gebäudeobjekte = 1,1ha versiegelt</li> <li>• Neue Versiegelung durch Betriebs- &amp; Verkehrsfläche &gt; ca. 60% der gesamten Fläche für Betriebs- &amp; Verkehrsflächen = 2,1ha versiegelt</li> <li>• Boden in umgebender Landschaft:                      3a geringe Durchlässigkeit und wenig Raum &gt; beschränkte Versickerungsflächen                      3b mäßig bis hohe Durchlässigkeit &gt; ausreichend Versickerungsflächen</li> </ul> <p>→ Ausweisung anschließend an unterschiedliche Nutzungsstrukturen                  → Boden hochwertig (3b) und wenig durchlässig (3a)                  → 3,5ha zusätzliche Fläche mit etwa 3,2ha erwarteter Versiegelung</p>
<p><b>Kumulative Wirkung</b></p>	<p>17,8ha zusätzlicher Bodenverbrauch – 16,1ha zusätzliche Versiegelung</p>



Fazit	Ausstrahlung – Wald	Landschaftsbild	Standortgefahren	Gesunde Lebensverhältnisse	Bodenverbrauch, Versiegelung
Variante NEU Luppenberg			Geogene Gefahren	Wohnnutzung anschließend	
Variante 1 Interkommunales Betriebsgebiet		Einsehbarkeit von allen Seiten			Großflächiger Bodenverbrauch
Variante 2 Flachsberg		Einsehbarkeit, neuer unbebauter Landschaftsbereich			Mittel-/hochwertiger Boden
Variante 3 Zeillern		Exponierte Lage		Lage im geschlossenen Siedlungsraum, umgeben von Wohnnutzung	Hochwertiger Boden



## 2.1. Variantenvergleich und Variantenentscheidung

Die unterschiedlichen Varianten für betriebliche Nutzung wurden analysiert.

### Nullvariante

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

Die Nullvariante bedeutet ein Weiterführen der bisherigen Planungspraxis.

Für die bestehenden Betriebe sind großteils Erweiterungsmöglichkeiten an den jeweiligen Standorten gegeben. Weitere Flächen für eine solche Erweiterung sind aus heutiger Sicht in den nächsten Jahren nicht notwendig.

Bei 0,3ha pro Betrieb können sich auf den verbleibenden 0,5ha maximal 1-2 Betriebe ansiedeln. Die Ziele des Entwicklungskonzeptes laut Verordnung können somit nur geringfügig erfüllt werden. Die „Vergrößerung und Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes“ wird hauptsächlich durch Neuansiedelungen bzw. Neugründungen von Firmen passieren. Da der Sekundärsektor derzeit in der Gemeinde unterrepräsentiert ist, kann hier beispielsweise ein Fokus gelegt werden, um eine Diversifizierung zu erreichen. Auch die Zielsetzungen der „Ansiedelung von Betrieben mit hoher Wertschöpfung“ bzw. „mit ansprechendem Lohnniveau“ könnten nur schleppend verfolgt werden.

Bei einer Stagnation des Wirtschaftsstandortes werden positive Effekte für die Gemeinde verabsäumt. Dazu zählen etwa neue Arbeitsplätze und Beschäftigungswachstum und in weiterer Folge Einnahmen durch die Kommunalsteuer. Außerdem können somit vorhandene Infrastrukturen besser ausgenutzt werden.

Die Gemeinde strebt eine Forcierung als Wirtschaftsstandort an, weswegen eine Fortführung der bisherigen Planungspraxis hinsichtlich der betrieblichen Entwicklung nicht infrage kommt. Die Nullvariante wird ausgeschlossen.

### Variantenentscheidung

Das interkommunale Betriebsgebiet weist andere Charakteristika und andere Anforderungen als ein lokales Betriebsgebiet auf. Dieses wird für eine Maßnahmenumsetzung erst relevant, wenn die Reserven in Oed weitestgehend aufgebraucht sind und wenn ein konkreter Bedarf gegeben ist. Dennoch wird dieser Betriebsstandort beibehalten, da dieses auf Ebene der Kleinregion beschlossen wurde und neben Zeillern noch Oed-Öhling und Wallsee-Sindelburg davon betroffen sind.

Erweiterungen von Bauland-Betriebsgebiet bei den bestehenden innerörtlichen Betrieben sind aus mehrerlei Hinsicht nicht sinnvoll. Aspekte des Landschaftsbildes, der Gesundheit für die



Bewohner sowie auch der zusätzliche Bodenverbrauch von hochwertigem Ackerland sind bedenklich. Daher sollen in Zukunft lediglich Erweiterungsflächen für die bereits angesiedelten Firmen bei Bedarf ermöglicht, aber keine Außenentwicklung vorgenommen werden.

Der Standort in Flachsberg weist grundsätzlich gute Aspekte auf und lässt sich als geeigneter Betriebsstandort bezeichnen. Dennoch ist zu bemängeln, dass Flachsberg die einzige Möglichkeit für eine Betriebsneuan siedlung darstellt – Alternativen sind keine vorhanden. Verschiedene Betriebstypen benötigen auch unterschiedliche Standortfaktoren und haben unterschiedliche Ansprüche. Daher ist es sinnvoll verschiedene Entwicklungsstandorte auszuweisen, um eine Auswahl zu bieten. In Flachsberg war bisher bereits eine Erweiterungsfläche ausgewiesen; da eine großflächige Erweiterung und die Erschließung einer neuen untergeordneten Landschaftskammer nicht zwingend notwendig ist, bleibt der bisherige Stand erhalten und die neue potentielle Fläche wird gestrichen. Neben Flachsberg wird auch Luppenberg ausgewiesen, wo die unmittelbare Nähe zur Autobahnabfahrt heraussticht. Beide Standorte befinden sich anschließend an bestehende Betriebsnutzungen.

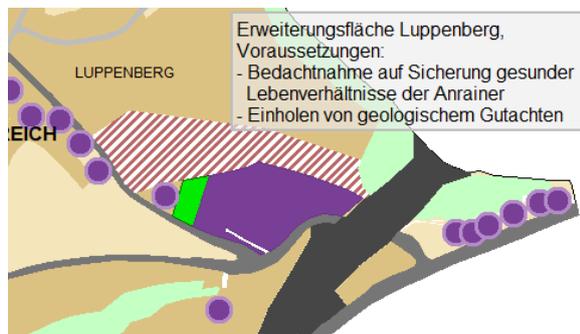


Abbildung 1: Übersicht über Standorte für betriebliche Entwicklung im ÖEK.

← neuer Standort (Luppenberg)

bereits bestehende Standorte (Flachsberg, interkommunales Betriebsgebiet)



Aufgrund der diversen Besonderheiten der einzelnen Standorte werden die Erweiterungsmöglichkeit Flachsberg und das interkommunales Betriebsgebiet um die Entwicklungsfläche in Luppenberg erweitert. Die innerörtlichen Flächen werden nicht mit aufgenommen.

## 2.2. Kumulative Auswirkungen

Im Gesamten betrachtet kann ein Bodenverbrauch von bis zu 11,5ha passieren. Der Großteil davon wird erst auf mittel- bis langfristige Sicht (interkommunales Betriebsgebiet 7,3ha) relevant werden. Somit sind 4,2ha für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf gedacht. Aktuell sind nur 5,5ha Bauland-Betriebsgebiet gewidmet (und großteils auch genutzt), was im Vergleich zu



umliegenden, strukturell ähnlichen Gemeinden ein geringer Wert ist. Der Versiegelungsgrad ist – abgesehen von der überregionalen Autobahn – eher gering.

Die Ergebnisse des Umweltberichts und der geprüften Standorte ziehen keine Auswirkungen nach sich, die den Umweltzustand der Gemeinde aufgrund möglicher Kumulation beeinträchtigen.

Weder Bodenverbrauch noch Versiegelungsgrad stellen kumulativ ein Problem dar. Aufgrund der Lage und der Art der Zielsetzungen ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Einzelmaßnahmen kumulativ negative Auswirkungen auf die Umweltsituation entstehen werden. Die Gemeinde wird als Strategie eine maßvolle bauliche Entwicklung fortsetzen. Kumulationseffekte durch die neuen Festlegungen sind aus diesem Grund auszuschließen.



### **3 ZUSAMMENFASSUNG UND MONITORING**

---

Der vorliegende Umweltbericht fasst das Ergebnis der Variantenprüfung und Detailfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 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.

Bei einer Umsetzung im Flächenwidmungsplan wird die Einholung eines geologischen Gutachtens (Erweiterungsfläche Luppenberg) empfohlen.

Dieses insgesamt positive Prüfungsergebnis ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass das Örtliche Entwicklungskonzept mit einer Fortschreibung der bisherigen Planungspraxis auf in der Gemeinde gängigen, damit anerkannten und etablierten Rahmenbedingungen aufbaut.

Die Festlegung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes kann ohne erhebliche Umweltauswirkungen umgesetzt werden. Aus raumplanerisch fachlicher Sicht ist das Vorhaben „Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ als verträglich einzustufen.

Vorausschauend sind folgende Begleitmaßnahmen – als Voraussetzungen für eine Maßnahmenumsetzung – geplant:

#### Erweiterungsfläche Luppenberg:

- Bedachtnahme auf Sicherung gesunder Lebensverhältnisse (z. B.: Grüngürtel...)
- Einholen von geologischem Gutachten (Rutschgefährdung)

Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes 2005 wurden bereits Voraussetzungen für das Interkommunale Betriebsgebiet festgelegt:

- Untersuchung von Standortalternativen in den 3 Gemeinden
- Kostenschätzung für die Herstellung der Infrastruktur
- Betriebsgebiet Oed-West größtenteils genutzt

*Zeillern, 15.03.2019*

#### **Gemeinderat der Marktgemeinde Zeillern**

Bgm. Friedrich Pallinger  
A-3311 Zeillern  
Schlossstraße 2  
(für die ErstellerIn)

#### **Kommunaldialog Raumplanung GmbH Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
A-3130 Herzogenburg, Feldgasse 1  
T: +43 (0)2782 85101  
E: office@kommunaldialog.at  
H: www.kommunaldialog.at  
(für die fachliche Ausarbeitung)



3311 Zeillern, Schlosstraße 2  
Tel.: 07472/28188, Fax: 07472/28188-20  
gemeinde@zeillern.gv.at  
www.zeillern.gv.at

---

GZ 18 070E

# Örtliches Raumordnungsprogramm 2005

## 7. Änderung

### Entwurf

#### Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Plan: Örtliches Entwicklungskonzept

Plan: Flächenwidmungsplan (Blatt 1)

Plan: Änderungsplan (Blatt 1)

Zeillern, März 2019



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Übersicht .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Verordnung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Projektbezogene Grundlagenforschung im Sinne von §25 Abs. 4 NÖ ROG 2014.....</b>	<b>13</b>
3.1.	Bevölkerungsentwicklung .....	13
3.2.	Baulandbilanz.....	14
3.3.	Naturgefahren .....	21
3.4.	Wirtschaft.....	25
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Änderungen im Entwicklungskonzept.....</b>	<b>28</b>
4.1.	Allgemeine Änderungen .....	28
4.2.	Anpassung der Zielsetzungen.....	29
4.3.	EK Änderungspunkt 1: KG Zeillern, Luppenberg – Ausweisung von Flächen für betriebliche Entwicklung .....	30
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Änderungen im Flächenwidmungsplan.....</b>	<b>38</b>
5.1.	FW Änderungspunkt 1: Luppenberg – Widmung von Bauland-Betriebsgebiet.....	38
5.2.	FW Änderungspunkt 2: Zeillern – Siedlungsentwicklung durch Widmung von Bauland-Wohngebiet .....	44
5.3.	FW Änderungspunkt 3: Ludwigsdorf – Bestandssicherung von Betrieb durch BA-Hintaus .....	49
5.4.	FW Änderungspunkt 4: Lemberg – Widmung von 2 erhaltenswerten Gebäuden im Grünland.....	60
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014.....</b>	<b>64</b>
<b>7</b>	<b>Kosten der Änderung .....</b>	<b>65</b>
<b>8</b>	<b>Berücksichtigung des Umweltberichtes .....</b>	<b>65</b>
<b>9</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>66</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 ÜBERSICHT

---

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2005, es wurde bisher sechsmal geändert.

Die nun vorliegende 7. Änderung umfasst folgende Änderungspunkte:

Entwicklungskonzept		
EK Änderungspunkt 1	Luppenberg	Ausweisung von Flächen für betriebliche Entwicklung
Flächenwidmungsplan		
FW Änderungspunkt 1	Luppenberg	Widmung von Bauland-Betriebsgebiet
FW Änderungspunkt 2	Zeillern	Siedlungsentwicklung durch Widmung von Bauland-Wohngebiet
FW Änderungspunkt 3	Ludwigsdorf	Bestandssicherung von Betrieb durch BA-Hintaus
FW Änderungspunkt 4	Lemberg	Widmung von 2 erhaltenswerten Gebäuden im Grünland

## Strategische Umweltprüfung:

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 2005 mit einem verordneten Entwicklungskonzept. Dieses Entwicklungskonzept wird abgeändert. Für die Änderung des Entwicklungskonzeptes ist die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 erforderlich.

Die Gemeinde hat im Oktober 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 29. November 2018 und 04. Dezember 2018 (RU1-R-736/050-2018) der Gemeinde mit, dass die Ergebnisse der Vorprüfung zur strategischen Umweltprüfung als schlüssig bezeichnet werden können.

- Der Sachverständige für Raumordnung (Gutachten vom 29. November 2018, RU2-O-736/076-2018) erachtet den abgegrenzten Untersuchungsrahmen als vollständig.



## 2 VERORDNUNG

---

geplanter Verordnungstext:

(Textdokument, das die Veränderungen der Verordnung zeigt, findet sich in der Anlage)

### **Örtliches Raumordnungsprogramm 2005 Gemeinde Zeillern 7. Änderung**

#### **§ 1 Einleitung**

Der Gemeinderat ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm ab.

#### **§ 2 Entwicklungskonzept**

Das Entwicklungskonzept wird so abgeändert bzw. neu festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, Plan GZ 18070-EKE neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Der Plan ist Bestandteil der Verordnung.

##### (1) Allgemeine Entwicklungsziele

Die Marktgemeinde Zeillern bekennt sich zur Verantwortung der Sicherung einer hohen Lebensqualität. Ausgehend von den menschlichen Grundbedürfnissen ist unter Bedachtnahme auf

- die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen,
- den größtmöglichen Schutz der Umwelt,
- die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner
- sowie auf die Ziele des Klimabündnisses

der Gemeindefläche bestmöglich zu nutzen und als Lebensraum der Wohnbevölkerung lebenswert zu gestalten.

##### (2) Bevölkerungsentwicklung

- Die Marktgemeinde Zeillern strebt ein, der Entwicklung in den letzten Volkszählungsperioden entsprechendes, weiterhin kontinuierliches Bevölkerungswachstum an. Um Folgewirkungen wie weiteren Landschaftsverbrauch und hohe Infrastrukturaufwendungen zu minimieren, soll der Einwohnerzuwachs insbesondere auch durch die vollständige Nutzung vorhandener Baulandreserven erreicht werden.

##### (3) Naturraum - Erholungsraum

1. Sicherung der Leistungsfähigkeit und nachhaltige Weiterentwicklung der Kulturlandschaft zur Erhaltung der Stabilität des Landschaftsraumes und einer gesunden Lebensgrundlage.



2. Erhaltung und Sicherung ökologischer Besonderheiten.
3. Sicherung der Erholungsfunktion und Erhaltung der Wohlfahrtsfunktion der Landschaft.

#### (4) Wirtschaft

1. Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes in Zeillern zur Verringerung der Pendelwanderung und zur Verkehrsvermeidung.
2. Aufrechterhaltung einer funktionierenden Nahversorgung in der Gemeinde.
3. Nachhaltige Weiterentwicklung der Landwirtschaft.

#### (5) Baulandentwicklung

1. Kein weiterer Landschaftsverbrauch
  - Aktivierung des Nutzungspotenzials bestehenden Baulandes statt Neuausweisung von Baulandflächen außerhalb der planlich dargestellten Siedlungsgrenzen.
  - Mögliche Wohn- und Betriebserweiterungen innerhalb des bestehenden Siedlungsverbandes in den in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes dargestellten Bereichen.
2. "Lebens- und Alltagsraum der kurzen Wege" - Verfolgung von Ordnungsprinzipien einer Siedlungsstrukturentwicklung zum Abbau von Mobilitätswängen.
  - Nach Möglichkeit Funktionsmischung von wichtigen Lebensbereichen des Alltages (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Ausbildung, soziale Infrastruktur, Erholung und Freizeit).
3. Sicherung einer hohen Wohnstandort- und Wohnumfeldqualität.

#### (6) Erhaltung und Gestaltung des regionstypischen Orts- und Landschaftsbildes

#### (7) Verkehrssystem

1. Vermeiden - Verlagern - Verbessern - Fördern
  - Konkretisierung der im Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+ genannten Oberziele in der Form, dass umweltverträglichen Verkehrsmitteln (Zufußgehen, Fahrrad, öffentlicher Verkehr) sowie dem Schutz der Wohnbevölkerung gegenüber den Ansprüchen des fließenden und ruhenden KFZ-Verkehrs Vorrang gegeben wird.

## § 3 Besondere Ziele

In Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept gemäß § 2 werden folgende besondere Ziele festgelegt:

### 1. Lage, Funktionen, Umlandbeziehungen

#### (1) Lage

- Ausbau der Lagevorteile und Abbau der Lagenachteile der Gemeinde.

#### (2) Funktionen



Im Sinne der Bestimmungen der Sachraumordnungsprogramme des Landes Niederösterreich und entsprechend der örtlichen Grundlagenforschung sind innerhalb der Marktgemeinde Zeillern folgende Funktionen anzustreben:

- Die in den einzelnen Sachraumordnungsprogrammen des Landes Niederösterreich angeführten Maßnahmen sind auf ihre Umsetzbarkeit innerhalb der Gemeinde zu prüfen und gegebenenfalls projektbezogen zu unterstützen.
- Unter Bedachtnahme auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll die Gemeinde folgende Funktionen erfüllen (Reihung nach Bedeutung der Funktionen): Wohnstandort, Agrarstandort, Erwerbsstandort, Fremdenverkehrsstandort (Seminar- und Schulungszentrum des NÖ Blasmusikverbandes).

### (3) Umlandbeziehungen

- Intensivierung der Umlandbeziehungen im Interesse von Tourismus, Kultur, Arbeitsmarkt und öffentlichem Verkehr, eventuell im Rahmen der Kleinregion "Ostarrichi Mostland".

## 2. Naturraum und landschaftsgebundene Erholungsfunktion

### (1) Naturraum, Kulturlandschaft

- Einhaltung klarer Siedlungsabschlüsse bei den bestehenden und geplanten Siedlungen.
- Erhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung des Landschaftsinventars in den landwirtschaftlichen Intensivzonen sowie der gewässerbegleitenden Gehölzsäume.

### (2) Landschaftsgebundene Erholungsfunktion

- Erhaltung einer lebenswerten landschaftsgebundenen Erholungsinfrastruktur.
- Erhaltung der innerörtlichen Grünstruktur sowie Bestandssicherung und weiterer Ausbau der örtlichen Freizeiteinrichtungen für die Sportausübung im Freien.

## 3. Bevölkerung

- Erreichung einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Zeillern im Interesse einer wirtschaftlichen Auslastung der Infrastruktureinrichtungen bei gleichzeitiger Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Streusiedlungsbereich zur Aufrechterhaltung und Bewirtschaftung der Kulturlandschaft.
- Erzielung eines Bevölkerungszuwachses in der Gemeinde durch die gezielte Nutzung der bereits vorhandenen, verfügbaren Baulandreserven und gegebenenfalls Baulanderweiterung entsprechend der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes. Als Zielgröße für das Jahr 2030 wird für die Gemeinde eine Einwohnerzahl von ca. 2.020 Personen (Wohnbevölkerung ohne Zweitwohnsitze) angestrebt.

## 4. Wirtschaft

### (1) Land- und Forstwirtschaft

- Erhaltung und Verbesserung der derzeitigen Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die



Agrarstruktur in der Marktgemeinde Zeillern und langfristige Sicherung der Nahrungsmittelproduktion in der Gemeinde.

- Bestandssicherung der landwirtschaftlichen Betriebe sowohl durch Schaffung nicht-landwirtschaftlicher Arbeitsplätze für Nebenerwerbslandwirte als auch durch Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Produktionsbedingungen bei der Flächenwidmung.

## (2) Produzierender und Dienstleistungssektor

- Bestandssicherung der vorhandenen (Klein-)Betriebe und Arbeitsplätze im produzierenden und im Dienstleistungssektor.
- Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung des lokalen Arbeitsplatzangebotes zur Verringerung der Pendelwanderung und zur Verkehrsvermeidung
- Förderung von Betriebsansiedelungen in Wachstumsbranchen bzw. mit hoher Wertschöpfung, ansprechendem Lohnniveau und umweltschonenden Produktionsmethoden, insbesondere auch im Rahmen einer interkommunalen Standortkooperation zwischen den Gemeinden Oed-Öhling, Zeillern und Wallsee-Sindelburg.
- Aktives Bemühen um die Erhaltung und Weiterentwicklung einer funktionierenden Nahversorgung in der Gemeinde.

## (3) Tourismus

- Weiterentwicklung des touristischen Angebotes in der Gemeinde im Hinblick auf den Ausflugstourismus, die Naherholung und das Seminar- und Schulungszentrum des NÖ Blasmusikverbandes im Schloss.

## 5. Siedlung und Ortsbild

### (1) Baulandentwicklung und Siedlungsgrenzen

- Im Hinblick auf die Vermeidung weiteren Landschaftsverbrauches und die Kosten der Infrastrukturherstellung ist der Aktivierung des Nutzungspotenzials des bestehenden Baulandes gegenüber einer Neuausweisung von Baulandflächen an peripher gelegenen Standorten der Vorzug zu geben.
- Beachtung des Prinzips der Qualitätssicherung - Standortaufwertung und Siedlungsentwicklung vorzugsweise in infrastrukturell gut versorgten Bereichen unter Vermeidung von Nutzungskonflikten.

### (2) Wohnbauland

- Fortführung der bisherigen Siedlungspolitik der Gemeinde durch die Anlage planmäßiger Siedlungen unter Bedachtnahme auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten (Lärm-, Geruchs und sonstige Emissionen) zwischen betrieblicher und Wohnnutzung.
- Erhaltung der durchgrünten Siedlungsstruktur, Zulassen baulicher Verdichtung nur in infrastrukturell gut versorgten Bereichen.
- Schaffung eines hinsichtlich Größe und Ausstattung den Bedürfnissen aller Bevölkerungsschichten und deren wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit entsprechenden Wohnungsangebot, insbesondere im Hinblick auf die enorme Grundinanspruchnahme durch den Einfamilienhausbau, d.h. Schaffung von Wohnraum in ökonomischer, sinnvoller Verdichtung in infrastrukturell gut versorgten Bereichen.



- Vorsorge für wohngebietsbezogene Ergänzungsfunktionen im Naheinzugsbereich der Wohngebiete im Sinne des Prinzips "Lebens- und Alltagsraum der kurzen Wege" (soziale Infrastruktur, Erholungsflächen, Einkaufsmöglichkeiten, sonstige Dienstleistungen, öffentlicher Verkehr etc.)

### (3) Betriebsgebiete - Gewerbezone

- Schaffung von zusammenhängenden Gewerbe- bzw. Betriebsgebietszonen entsprechend den Kundenansprüchen bzw. den Anforderungen durch die Betriebe unter Beachtung auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten (Lärm-, Geruchs und sonstige Emissionen) zwischen betrieblicher und Wohnnutzung.
- Wirksame Verhinderung von Störfaktoren für das Ortsbild, wie zu große Bauhöhen, unpassende Gebäudeproportionen und Sichtbehinderungen.

### (4) Ortsbild

- Erhaltung der spezifischen ortsbildlichen Charakteristik des Hauptortes Zeillern und der besonders ortsbildprägenden Bereiche sowie Beachtung auf das äußere Ortsbild.
- Erhaltung der bestehenden Einzelhöfe und Streulagenstandorte auch unabhängig von der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit

## 6. Verkehr

### (1) Ziele gemäß dem Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+

„Mobilität in ihrer Vielfalt sicher, zukunftsfähig gestalten und fördern“

- Mobilitätschancen verbessern
- Verkehrsbedingte Klima- & Umweltbelastungen minimieren
- Das Verkehrssystem effizienter machen
- Einen sicheren Betrieb der Infrastruktur gewährleisten

### (2) Weitere Ziele

- Ausnutzen der günstigen überregionalen Anbindung (A1, LB1)
- Siedlungsverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Bereichen.
- Durchmischung verträglicher Nutzungen zur Förderung multifunktionaler Siedlungsgebiete.
- Vermeidung verkehrserregender Nutzungen in peripheren Lagen.
- Förderung des "Umweltverbundes" (Fußgängerverkehr, Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr) zur Minimierung des mIV-Aufkommens und zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse aller Verkehrsteilnehmergruppen.
- Beachtung auf das Bedürfnis der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer nach bequemen, sicheren und attraktiven Wegeverbindungen, insbesondere Berücksichtigung gefährdeter Personengruppen wie Kinder und ältere Personen.
- Verbesserung der Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und der Schulen für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer.
- Ausrichtung des innerörtlichen Verkehrssystems des mIV auf folgende Funktionen:
  - Erschließungsfunktion für die Siedlungsbereiche,



- Zubringerfunktion zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
- Versorgungsfunktion für die peripher gelegenen Siedlungsbereiche.
- Minimierung der negativen Auswirkungen des nicht vermeidbaren mIV als wichtiger Faktor zur Erhaltung der Qualität des Lebensraumes für die Wohnbevölkerung.
- Erhaltung und Verbesserung der Wohnumfeldqualität (Straßenraum als Spielraum für Kinder, Kommunikations- und Bewegungsraum für die wohnungsbezogene Naherholung).

## 7. Infrastruktur

- Bedachtnahme auf eine möglichst ökonomische Nutzung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur.
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung auch im Streusiedlungsgebiet.
- Erhaltung und Weiterentwicklung der in Zeillern vorhandenen guten Ausstattung an sozialer Infrastruktur (pädagogische und Bildungseinrichtungen, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Seelsorge- und kulturelle Einrichtungen) sowie an Freizeit- und Sporteinrichtungen.

## 8. Gemeindehaushalt

- Verbesserung der Budgetsituation der Gemeinde durch Ausschöpfen aller Förderungsmöglichkeiten des Landes Niederösterreich.
- Förderung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung.

# § 4 Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung

Als Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung werden vorgesehen:

### 1. Funktionen und Umlandbeziehungen

- Zielgerichteter Einsatz von Fördermitteln vor allem zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur.
- Funktionsgerechte Bodenpolitik der Gemeinde, die auf die einzelnen Ortsteilfunktionen abgestimmt ist.
- Privatwirtschaftlicher Mitteleinsatz der Gemeinde zur Unterstützung von Betriebsansiedlungen.

### 2. Naturraum und landschaftsgebundene Erholungsfunktion

- Bedachtnahme auf die in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes festgelegten Siedlungsgrenzen zur Erhaltung klarer Siedlungsabschlüsse bei den bestehenden und geplanten Siedlungen.
- Erhaltung der bestehenden Waldflächen, insbesondere in den siedlungsnahen und unterausgestatteten Bereichen, im Hinblick auf ihre ökologische, lokalklimatische und landschaftsbildprägende Wirkung.
- Erhaltung, Aufwertung und Neuschaffung von gewässerbegleitenden Gehölzsäumen.



- Erhaltung und Sicherung der landschaftsbildprägenden Streuobstbestände in der Gemeinde und Förderung von Neuauspflanzungen.
- Erhaltung und Weiterentwicklung des Wanderwegenetzes in der Gemeinde zur Nutzung des vorhandenen Erholungspotenzials der Landschaft.
- Erhaltung der das Ortsbild gliedernden Grünzüge und Grünräume als Elemente der Ortsbildgestaltung, Durchlüftung und Staubbindung.

### 3. Bevölkerung

- Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an baureifen Grundstücken in der Gemeinde durch Unterstützung privater Initiativen (z.B. bei Baulandumlegungen und Grundankäufen) zur Sicherstellung des angestrebten Einwohnerzuwachses durch Nutzung vorhandener Baulandreserven.
- Attraktivierung des Hauptortes Zeillern als Wohnstandort durch Unterstützung privater oder halböffentlicher Aktivitäten (z.B. Dorferneuerung).

### 4. Wirtschaft

#### (1) Land- und Forstwirtschaft

- Rücksichtnahme auf jene landwirtschaftlichen Produktionsflächen, die für die Bestandssicherung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe von Bedeutung sind, bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes.
- Ausweisung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsgebietes als Bauland-Agrargebiet, um die landwirtschaftliche Betriebsführung auch in Hinkunft zu sichern. Außerhalb zusammenhängend bebauter Gebiete sollen die landwirtschaftlichen Betriebsstätten je nach Notwendigkeit als landwirtschaftliche Hofstelle gewidmet werden.
- Unterstützung der Landwirtschaft bei der Verbesserung der Produktionsbedingungen (Betriebs- und Größenstruktur) durch privatwirtschaftliche Maßnahmen bzw. bei den Grundzusammenlegungen.
- Unterstützung der Landwirtschaft beim Ausbau alternativer Produktionsformen (Erzeugung von Nischenprodukten, Direktvermarktung etc.) zum Zweck der Bestandssicherung.
- Rücksichtnahme bei weiteren Flurplanungen, Grundzusammenlegungen, Anlage von Christbaumkulturen und überdimensionalen landwirtschaftlichen Nutzbauten (Geflügelhallen) auf die Belange von Landschaftsschutz, Landschaftsbild, Ökologie und Ortsbild.

#### (2) Produzierender und Dienstleistungssektor

- Nutzungskonforme Festlegung der Widmungsarten im Flächenwidmungsplan zur Bestandssicherung der Betriebe des produzierenden und des Dienstleistungssektors im Hinblick auf allfällige betriebliche Erweiterungsabsichten, wobei gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen Wohn- und Betriebsnutzung vermieden werden sollen.
- Flächenvorsorge für einen möglichen Standort eines interkommunalen Betriebsgebietes der Gemeinden Oed-Öhling, Zeillern und Wallsee-Sindelburg an der Gemeindegrenze zu Oed-Öhling nordöstlich der Kreuzung B1 - L6062.



Eine spätere Betriebsgebietswidmung an diesem Standort bedarf folgender Voraussetzungen:

1. Vorliegen einer vergleichenden Untersuchung möglicher Standortalternativen in den betroffenen Gemeinden;
  2. vorliegende Kostenschätzung für die Herstellung der Infrastruktur;
  3. größtenteils bereits erfolgte Nutzung des Betriebsgebietes Oed-West.
- Aktive Betriebsansiedlungspolitik durch Bereitstellung geeigneter Betriebsgebietsflächen, Einschaltung von Betriebsansiedlungs- und Trägergesellschaften (z.B. ecoplus, Banken etc.) zur Vergrößerung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde.

### (3) Tourismus

- Positionierung von Zeillern als Ausflugs- und (Nah-)Erholungsgemeinde sowie als musikalisches Ausbildungszentrum (Seminar- und Schulungszentrum des NÖ Blasmusikverbandes) durch Ausbau der vorhandenen Freizeitinfrastruktur und geeignete Werbemaßnahmen, auch in Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden.

## 5. Siedlung und Ortsbild

### (1) Allgemeine Maßnahmen

- Differenzierung der Baulandwidmungsarten im Flächenwidmungsplan entsprechend der in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes vorgenommenen Abgrenzung funktioneller Bereiche.
- Festlegung von Freihalteflächen (Gfrei) im Flächenwidmungsplan in jenen Bereichen, wo laut Entwicklungskonzept Bauland-Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.
- Festlegung von Aufschließungszonen für jene Bereiche, wo die endgültige Verkehrserschließung noch nicht feststeht.

### (2) Wohnbauland

- Anlage von Siedlungserweiterungen nur in den in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes dargestellten Bereichen.
- Bemühungen um die Nutzung leerstehender Wohn- bzw. Geschäftsgebäude im Hauptort Zeillern, aber auch in den Ortschaften im Interesse eines intakten Ortsbildes.
- Unterstützung privater Initiativen zur Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an baureifen Grundstücken im Wohnbauland durch die Gemeinde (z.B. bei Baulandumlegungen, Grundankäufen).

### (3) Betriebsgebiete - Gewerbebezonen

- Anlage von Betriebs- und Gewerbegebieten nur in den in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes dargestellten Bereichen.
- Festlegung der Baulandwidmungsarten im Flächenwidmungsplan in der Art, dass Nutzungskonflikte (Lärm-, Geruchs- und sonstige Emissionen) zwischen betrieblicher und Wohnnutzung ausgeschlossen werden bzw. Festlegung von wirksamen Schutzmaßnahmen bei bestehenden Betrieben im Bereich geschlossener Siedlungen.



- Unterstützung privater Initiativen zur Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an baureifen Grundstücken im Betriebsbauland durch die Gemeinde (z.B. bei Baulandumlegungen, Grundankäufen).

#### (4) Ortsbild

- Bedachtnahme auf die visuellen Hauptmerkmale des Ortskernes von Zeillern (geschlossene Straßenräume, Blickpunkte etc.) bei der künftigen Ortsbildgestaltung.
- Weitere Stärkung der Initiativen zur Ortsbildverschönerung.
- Wiederherstellung klarer Siedlungsgrenzen entsprechend der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes zur Verbesserung des äußeren Ortsbildes.
- Erhaltung der das Ortsbild gliedernden Grünzüge und Grünräume als Elemente der Ortsbildgestaltung.
- Besondere Bedachtnahme auf die unter Denkmalschutz stehenden und denkmalgeschützten Objekte bei allen baulichen Maßnahmen in deren Umgebungsbereich.
- Erhaltung der für eine intakte Kulturlandschaft typischen Kleindenkmäler.

## 6. Verkehr

### (1) Allgemeine Maßnahmen

- Unterstützung aller Maßnahmen der unterschiedlichen Verkehrsträger zur Verwirklichung der Ziele gemäß § 3 Pkt. 6 dieser Verordnung.
- Keine Erweiterung isoliert liegender Baulandsplitter.
- Mobilisierung des vorhandenen, günstig, situierten Baulandes.

### (2) Fußgängerverkehr, Radverkehr, öffentlicher Personen(nah)verkehr

- Weitere Attraktivierung insbesondere des Zentrumsbereiches von Zeillern für den Fußgängerverkehr (Schaffung ausreichend breiter Gehsteige und sicherer Quermöglichkeiten; Schaffung von verkehrsberuhigten, verkehrsarmen bzw. verkehrsfreien Zonen; gestalterische Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität für Fußgänger [z.B. Sitzbänke, Aufenthaltszonen]; Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung).
- Verstärkte Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter oder in der freien Bewegung eingeschränkter Personen bei Straßenunterbauten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- Weiterer Ausbau des Radwegenetzes in der Gemeinde.
- Verbesserung des Angebotes an Fahrradabstellanlagen im Ortszentrum, bei öffentlichen Einrichtungen sowie im Umfeld von Spielplätzen.
- Attraktivierung der Bushaltestellen in der Gemeinde.
- Aktive Teilnahme der Gemeinde an den regionalen Fahrplankonferenzen zur verbesserten Fahrplanabstimmung zwischen Bus und Bahn.

### (3) Motorisierter Individualverkehr (mIV)

- Schaffung von Torsituationen an den Ortseingängen zur Reduktion des Geschwindigkeitsniveaus der Kraftfahrzeuglenker im Ortsgebiet.
- Prüfung der Möglichkeiten der Ausweitung bzw. Einführung von Tempo 30-Zonen in den Wohngebieten.



- Bedachtnahme auf Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung und die Erhöhung der Verkehrssicherheit bei Straßenraumneu- und -umgestaltungen.
- Beseitigung von Gefahrenquellen im innerörtlichen Straßennetz.

## **7. Infrastruktur**

### (1) Technische Infrastruktur

- Bedachtnahme auf eine möglichst ökonomische Nutzung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur bei der Baulandausweisung und Bebauungsplanung.
- Sukzessiver Anschluss auch des Streusiedlungsbereiches von Zeillern an das Kanalnetz, unter Beachtung von Kriterien der Wirtschaftlichkeit.

### (2) Soziale Infrastruktur

- Vorsorge für die langfristige Erhaltung aller in der Gemeinde vorhandenen öffentlichen Einrichtungen.

## **§ 5 Flächenwidmungsplan**

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 18 070E auf dem Planblatt 1 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Der Plan ist Bestandteil der Verordnung.

## **§ 6 Inkrafttreten**

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



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

#### 3.1. Bevölkerungsentwicklung

Mit September 2018 wohnen in der Marktgemeinde Zeillern 1.868 Personen im Hauptwohnsitz. Zu diesen kommen noch 146 im Nebenwohnsitz. (vgl. GWR-Daten)

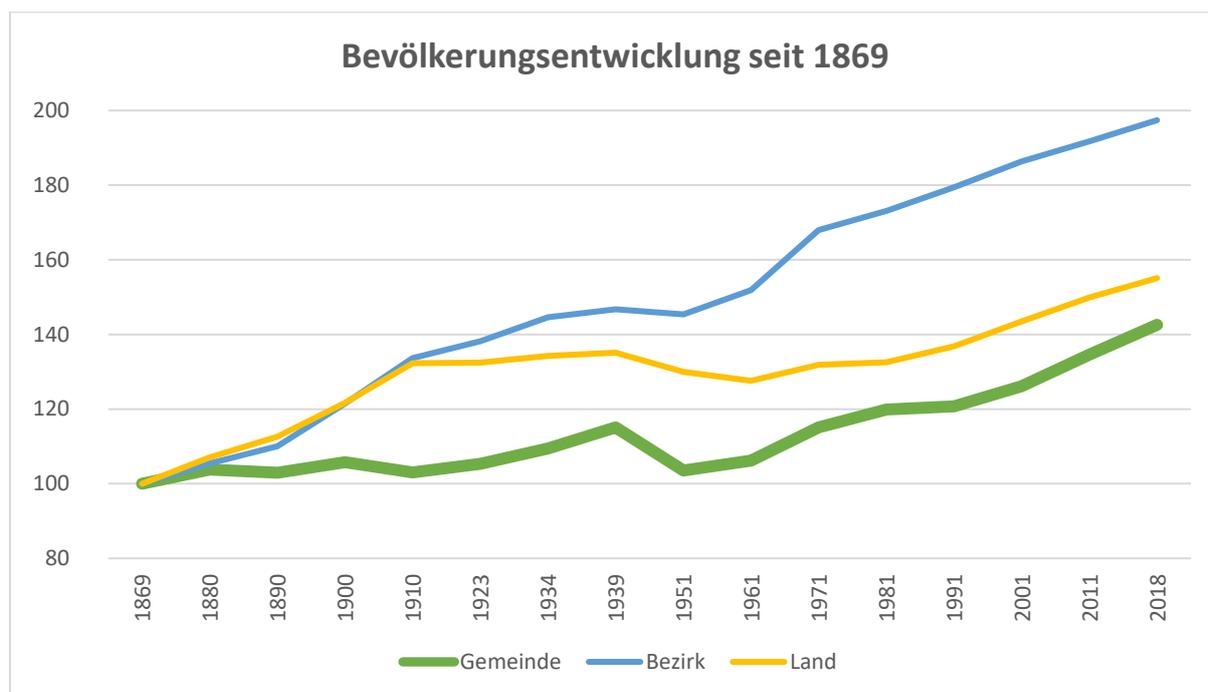


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Gemeinde, Bezirk, Land. (vgl. Statistik Austria 2018)

Der Trend der Bevölkerungsentwicklung ist seit den 50er Jahren auf allen drei Ebenen eindeutig positiv. Das Diagramm zeigt, dass die Gemeinde vergleichsweise gut mit der Entwicklung auf Landesebene mithalten kann. Der Bezirk Amstetten wächst noch stärker an. Die Gemeinde befindet sich in günstiger Lage in der Nähe der Bezirkshauptstadt Amstetten sowie der Autobahn und Westbahn.

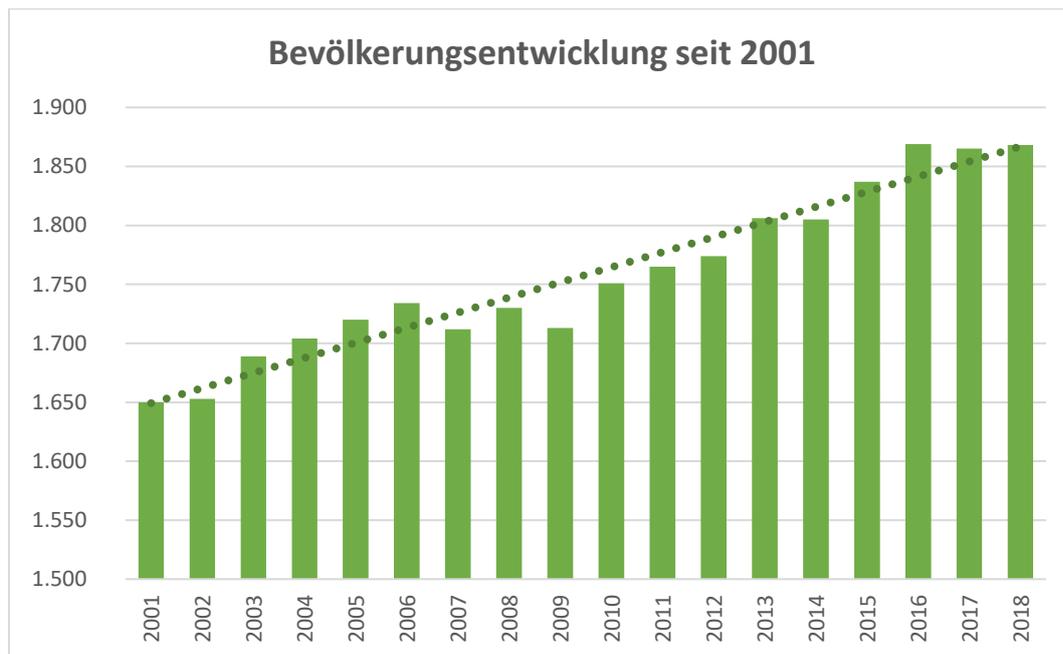


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2001 in Zeillern.

Eine genauere Betrachtung der letzten 17 Jahre unterstreicht den zuvor festgestellten Aufwärtstrend. Auch wenn leichtere Schwankungen zu verzeichnen sind, ist die Trendlinie eindeutig positiv und lässt auf einen weiteren Zuwachs der Einwohner hoffen. Die Einwohnerzahl 2018 stammt vom September; ein weiterer Anstieg ist vorhersehbar.

### 3.2. Baulandbilanz

Der Schwerpunkt zur Siedlungserweiterung ist laut Entwicklungskonzept vor allem auf den Hauptort Zeillern, sowie Oberzeillern und Ludwigsdorf gelegt. Tatsächlich gab es in den letzten Jahren in diesem Hauptsiedlungsraum aktive Bautätigkeiten.

Die Gemeinde Zeillern erstreckt sich über 21,5km<sup>2</sup>, wovon 90% land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Ca. 2,6% der Fläche sind als Bauland gewidmet (Entspricht 56,6ha), welches folgendermaßen aufgeschlüsselt ist:

#### Gemeinde/KG Zeillern

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	27,74	20,02	7,72	1,56	0,42	0,00	27,8
Bauland-Kerngebiet	5,61	5,39	0,22	0,00	0,00	0,00	3,9
Bauland-Agrargebiet	14,17	12,56	1,62	0,00	0,00	0,00	11,4
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	1,13	1,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<b>Zwischensumme:</b>	<b>48,66</b>	<b>39,10</b>	<b>9,56</b>	<b>1,56</b>	<b>0,42</b>	<b>0,00</b>	<b>19,6</b>
Bauland-Betriebsgebiet	5,55	5,05	0,50	0,00	0,00	0,00	8,9
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,35	2,07	0,28	0,00	0,00	0,00	12,0
<b>SUMME:</b>	<b>56,56</b>	<b>46,22</b>	<b>10,34</b>	<b>1,56</b>	<b>0,42</b>	<b>0,00</b>	<b>18,3</b>



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

Der Großteil des gewidmeten Baulands ist als Bauland-Wohngebiet (ca. 28ha) ausgewiesen, wobei auch Bauland-Agrargebiet eine wichtige Rolle als Wohnbauland spielt. Die 14ha Agrargebiet weisen auf den landwirtschaftlichen Ursprung der Gemeinde hin. Vom gesamten Wohnbauland gelten 19,6% als unbebaut, wobei etwa 2ha in Aufschließungszonen liegen oder befristet sind. Unbebautes Vertragsbauland besteht momentan keines.

Bauland-Betriebsgebiet gibt es im Ausmaß von etwa 5,6ha. Dies entspricht lediglich 10% des gesamt gewidmeten Baulands. Nur mehr 0,5ha sind noch unbebaut. Industriegebiet findet sich in der Gemeinde keines.

Insgesamt gibt es 18,3% Reserven im Bauland.

### 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;">Bausperre</span>	Zusatzinformation
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ub</span>	Unbebaubar		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span>	Gemeinde		Neu errichtete Gebäude
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span>	Aufschließungszone	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFC0CB; border-radius: 50%;"></span>	2013
		<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;"></span>	bis
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">F</span>	Befristet	<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #800080; border-radius: 50%;"></span>	2018

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.

Flächen im Eigentum der Gemeinde (privat oder öffentliches Gut) sind mit „G“ gekennzeichnet.

Flächen, die mit Bedingungen zur Bebauung versehen sind, sind als Aufschließungszone „A“ gewidmet.

„F“ gilt auf Flächen, welche mit einer Frist belegt sind.

Die Zusatzinformation präzisiert und begründet gegebenenfalls die Bewertungen.

Außerdem sind Informationen zur Infrastruktur angeführt.

Zusätzlich sind noch jene Grundstücke gekennzeichnet, die seit 2015 bebaut wurden.



Abbildung 3: Bewertete Baulandreserven. Zeillern – Zentrum-West.



Der Hauptort Zeillern besteht weitgehend aus einem kompakten Siedlungsraum. In den neueren Siedlungsgebieten (vor allem am westlichen Ortsrand) gab es in den letzten Jahren eine hohe Bautätigkeit. Die Gemeinde hat sich hier Flächen gesichert, welche teilweise noch verfügbar sind. Das neue Feuerwehrhaus wurde neben 18 anderen Gebäuden errichtet. Der Großteil der unbebauten Flächen liegt im Privateigentum. Wenige Parzellen sind unbebaubar, da sie für ein einzelnes Wohngebäude zu groß sind und noch aufparzellierte werden müssen. Die öffentliche infrastrukturelle Versorgung ist hier gänzlich gegeben. Im Ort finden sich hinsichtlich der Widmung und der Nutzung keine agrarischen Spuren mehr.

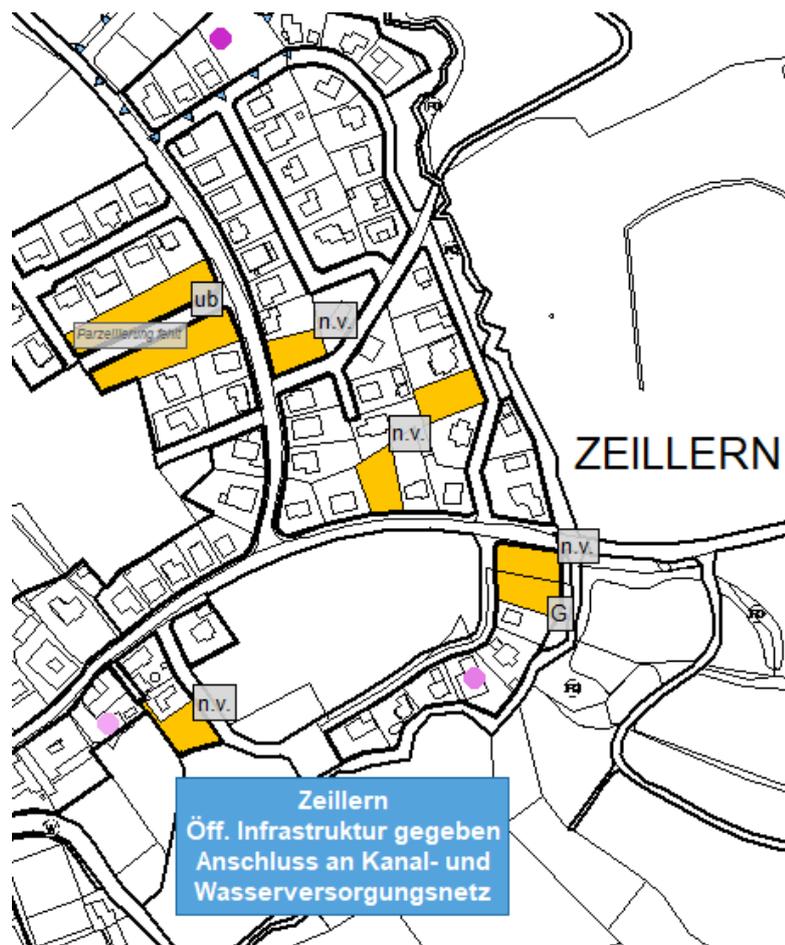


Abbildung 4: Bewertete Baulandreserven. Zeillern – Ost.

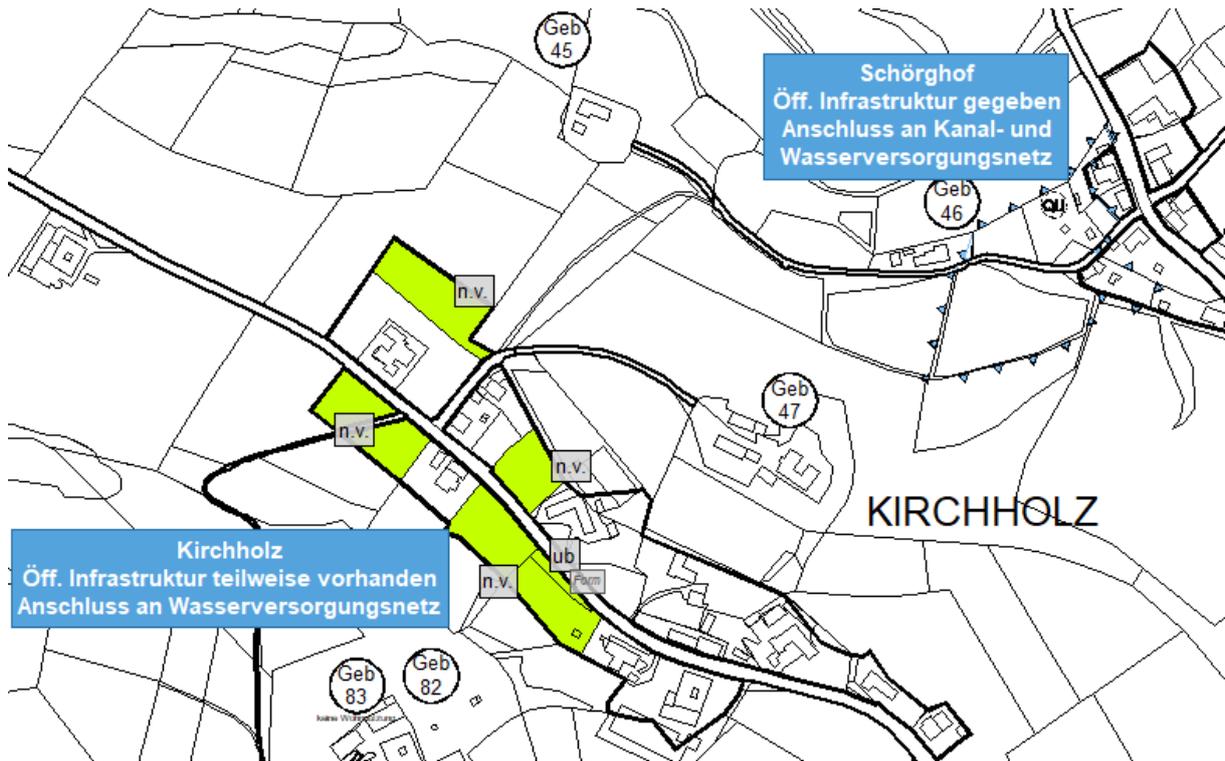


Abbildung 5: Bewertete Baulandreserven. Kirchholz, Schörghof.

Kirchholz schließt im Norden an Zeillern an und erstreckt sich entlang der Straße. Alle Flächen sind als Bauland-Agrargebiet ausgewiesen und teilweise von Geben umgeben. Landwirtschaftliche Strukturen sind hier nach wie vor aufzufinden. Im Ort finden sich nicht verfügbare Baulandreserven. Schörghof ist gänzlich als Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur gewidmet und bebaut.

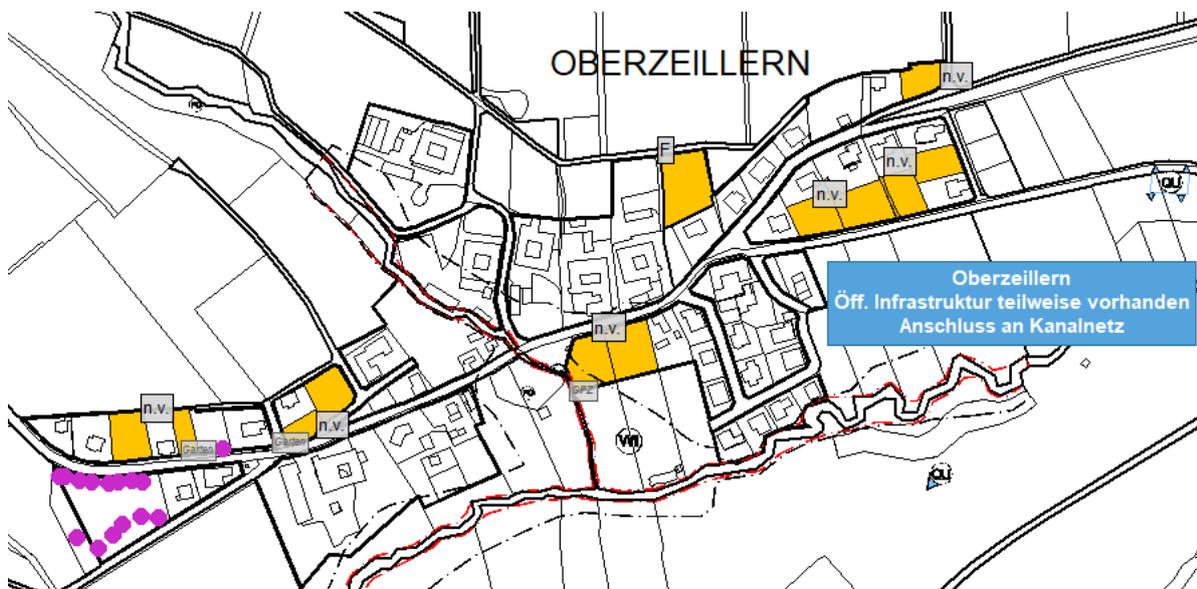


Abbildung 6: Bewertete Baulandreserven. Oberzeillern.

In Oberzeillern finden sich großteils Reserven im Privateigentum, wobei diese strukturell teilweise zu benachbarten Grundstücken gehören und als Garten genutzt werden. Im Westen wurde 2017 eine Wohnhausanlage errichtet, wobei von 14 nur mehr 3 Wohneinheiten frei sind.

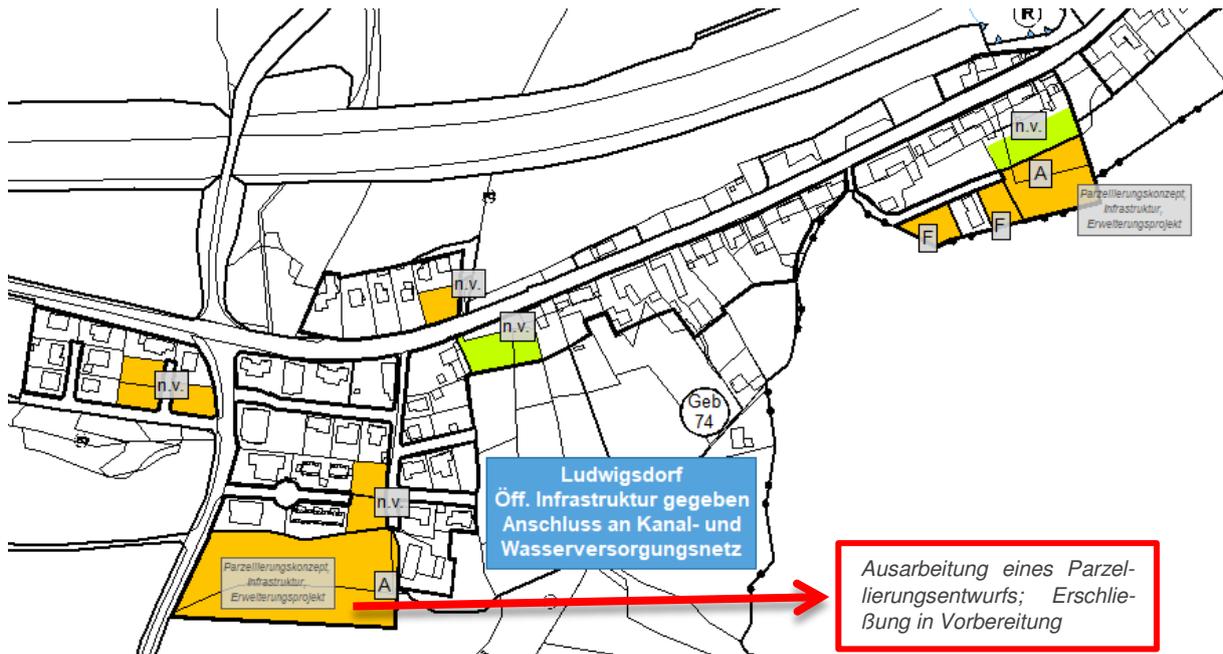


Abbildung 7: Bewertete Baulandreserven. Ludwigsdorf.

Ludwigsdorf ist vor allem entlang der Landesstraße entstanden und wächst Richtung Süden. Infrastrukturelle Leitungen sind gegeben. Verdichtete Bauweisen haben in den Ort Einzug gefunden. Nicht verfügbare Flächen sind einerseits in älteren Widmungen, aber auch in jüngeren Widmungen zu finden. Vorsorglich wurden Aufschließungszonen ausgewiesen, deren Freigabe bereits in Vorbereitung ist. Für den Bereich ist die Errichtung von Wohnungsbauten und Einfamilienwohnhäusern geplant. Die Gemeinde steht bereits in Kontakt mit entsprechenden Bauwerbern.

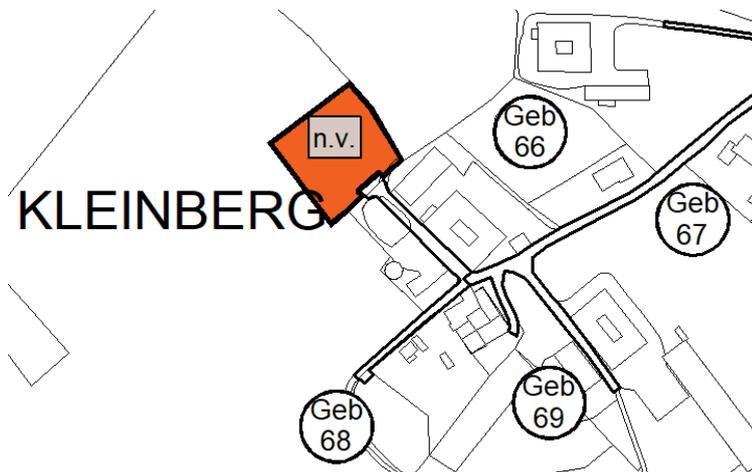


Abbildung 8: Bewertete Baulandreserven. Kleinberg.

In Kleinberg wurde Bauland-Sondergebiet für eine Reithalle gewidmet, welche bis jetzt noch nicht errichtet ist.

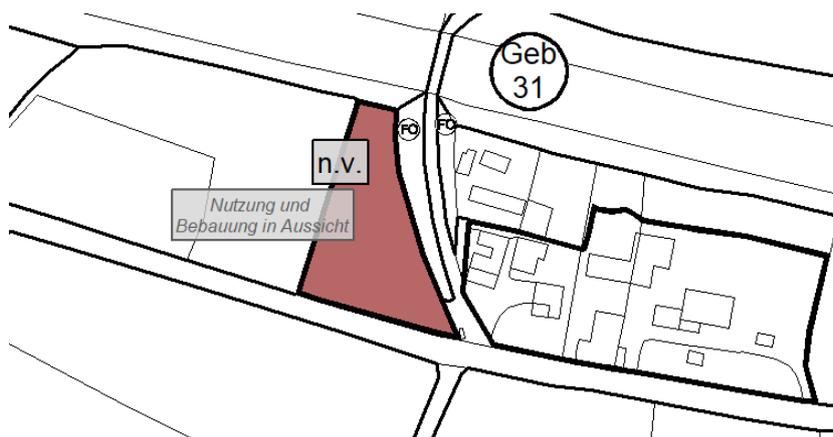


Abbildung 9: Bewertete Baulandreserven. Flachsberg.

In Flachsberg bestehen im Areal zwischen Autobahn und Landesstraße Betriebsflächen, welche teilweise von Betrieben besiedelt sind. Die westliche Fläche ist (noch) unbebaut, jedoch steht die Verlagerung eines Betriebes an diesen Standort im Raum.

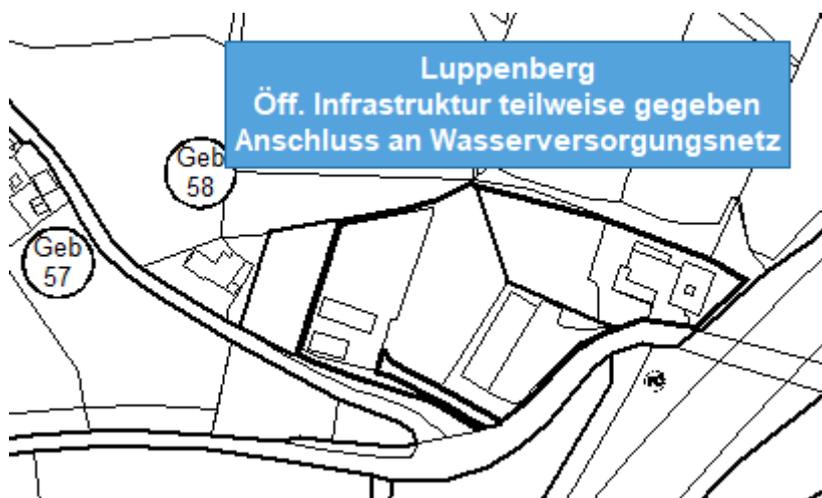


Abbildung 10: Infrastruktur, keine Baulandreserven. Luppenberg.

Luppenberg besteht aus gänzlich bebautem Betriebs- und Sondergebietsbauland. Der Anschluss an die Wasserversorgung ist hier gegeben.

Die einzelnen Kategorien nehmen folgende Flächenausmaße ein:

Bewertungskategorie	Bauland in ha
n.v. (nicht verfügbar)	7,2
ub (unbebaubar)	0,8
G (Gemeinde)	0,4
A (Aufschließungszone)	1,6
F (Frist)	0,4
<b>Summe</b>	<b>10,3</b>
Bautätigkeit auf Parzellen seit 2013	<b>21x</b>

Für 1,2ha Bebauung zeitnah!



### 3.3. Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenzonenplan (Wildbach)
- HQ100-Zone
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser

#### Sturz- und Rutschprozesse

Im Herbst 2013 publizierte das Land NÖ Kartenmaterial mit geogenen Gefahrenhinweisen.

Gefährdungen durch Rutschprozesse sind verstreut über das Gemeindegebiet vorzufinden. Die Hauptsiedlungsräume sind davon nicht betroffen.

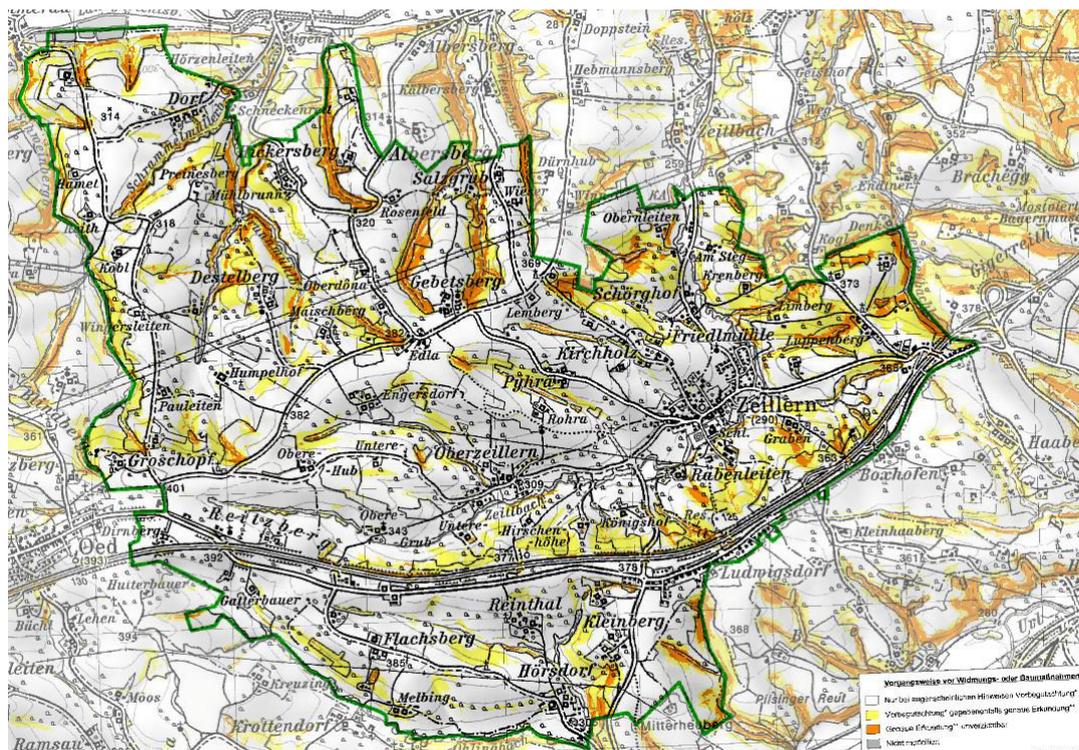


Abbildung 11: Rutschprozesse.

Sturzgefährdungen treten nur punktuell im Norden der Gemeinde auf, wobei keine Gebäude betroffen sind.

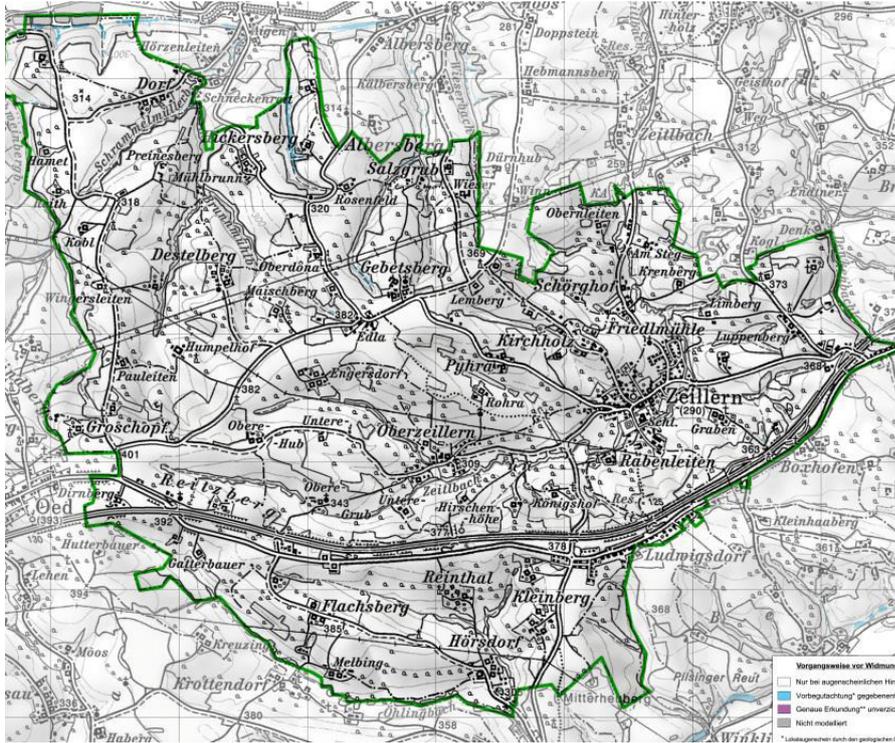


Abbildung 12: Sturzprozesse.

Die geogenen Gefahren werden bei den konkreten Änderungspunkten nochmals betrachtet.

### Gefahrenzonenplan und Hochwassergefährdung

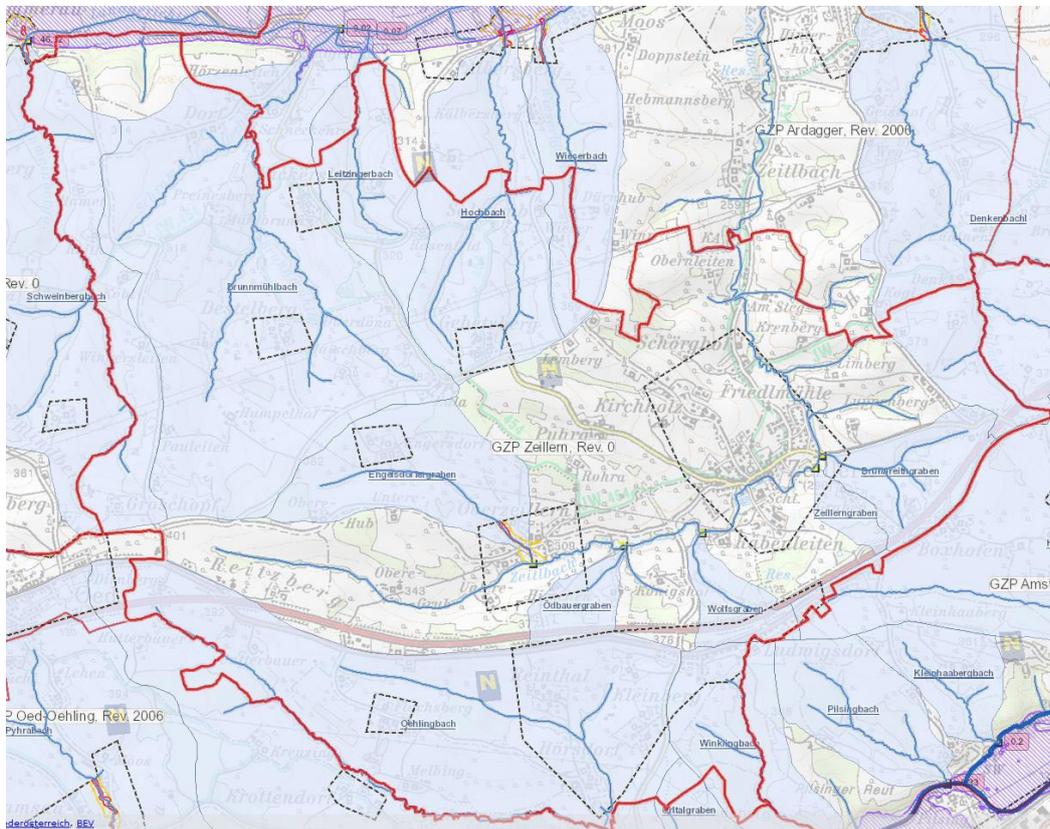


Abbildung 13: HQ100 und Gefahrenzonenplan.



In der Gemeinde ist ein Gefahrenzonenplan in Oberzeillern erlassen. Bis vor Kurzem war auch in Zeillern ein GFZ ausgewiesen, der aber nicht mehr aktuell ist, da sich die Grundlagen geändert haben. Die Kompetenz für den Zeitbach liegt nicht mehr bei der Wildbach- und Lawinerverbauung, sondern wurde auf die WA3 des Landes NÖ übertragen.

HQ100 streift die Gemeinde im Norden und ist für den Siedlungsraum nicht relevant.

### 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.

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

### Altlasten und Verdachtsflächen

Die Abteilung Wasserwirtschaft des Landes NÖ erfasst Altstandorte für das gesamte Land Niederösterreich. Auch die Gemeinde Zeillern 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
Zeillern	-	910, 913/2	913/1, Altablagerung	Meldung abgelehnt
Zeillern	Apparate-, Anlagen-, Fahrzeug- und Trafobau; KFZ-Werkstatt; Metallpressung, -zieherei; Schmiede	616	Altstandort	erfasst
Zeillern	Metallpressung, -zieherei, Schmiede	42/1	Altstandort	erfasst
Zeillern	Tankstelle	60/2, 4226/5	Altstandort	erfasst
Zeillern	KFZ-Werkstatt	29/1	Altstandort	erfasst
Zeillern	Baumaterial- und Baugerätelager; sonstige Baustoffherstellung; Verarbeitung von Steinen und Erden; Zementwerk	14, 305/10	Altstandort	erfasst
Zeillern	Tischlerei/Möbelfabrik	99	Altstandort	gemeldet
Zeillern	KFZ-Werkstatt; Metallpressung, -zieherei, Schmiede	2521/7	Altstandort	erfasst
Zeillern	Spedition	2527/2	Altstandort	erfasst
Zeillern	Tankstelle	3153/5	Altstandort	erfasst
Zeillern	Erzeugung von Maschinen und Werkzeugen; Tankstelle	291/9	Altstandort	erfasst

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



Zeillern	KFZ-Werkstatt	.228/10, 4563	Altstandort	erfasst
Zeillern	KFZ-Werkstatt	832/1, .81	Altstandort	erfasst
Zeillern	Flüssiggaslager, Sonst. Metallbearbeitung	291/16, .228/14, 294/12, 294/22	Altstandort	erfasst

Der Abgleich der Daten mit dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes (digital am 05.11.2018) zeigt, dass keiner der angeführten Altstandorte im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist. Auch die gemeldete Tischlerei/Möbelfabrik scheint nicht auf.

Bundesland

Bezirk

Gemeinde

Katastralgemeinde \*

Grundstücksnummer \*

\* = Pflichtfeld

**Ergebnis**

Information: Das Grundstück 616 in Zeillern (3048) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland

Bezirk

Gemeinde

Katastralgemeinde \*

Grundstücksnummer \*

\* = Pflichtfeld

**Ergebnis**

Information: Das Grundstück 99 in Zeillern (3048) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

### Lärm

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Westautobahn, weswegen die Betrachtung der Lärmkarte sinnvoll ist. Die Ausdehnung des Lärms ist zwar enorm, aber die im Norden gelegenen Ortschaften Zeillern und Oberzeillern liegen beinahe zur Gänze außerhalb des kritischen Bereichs (ab 60dB). Teile von Ludwigsdorf und vereinzelt Vierkanter/Weiler sind von der Lärmausdehnung aufgrund der direkten Nähe von mehr als 60 dB betroffen.

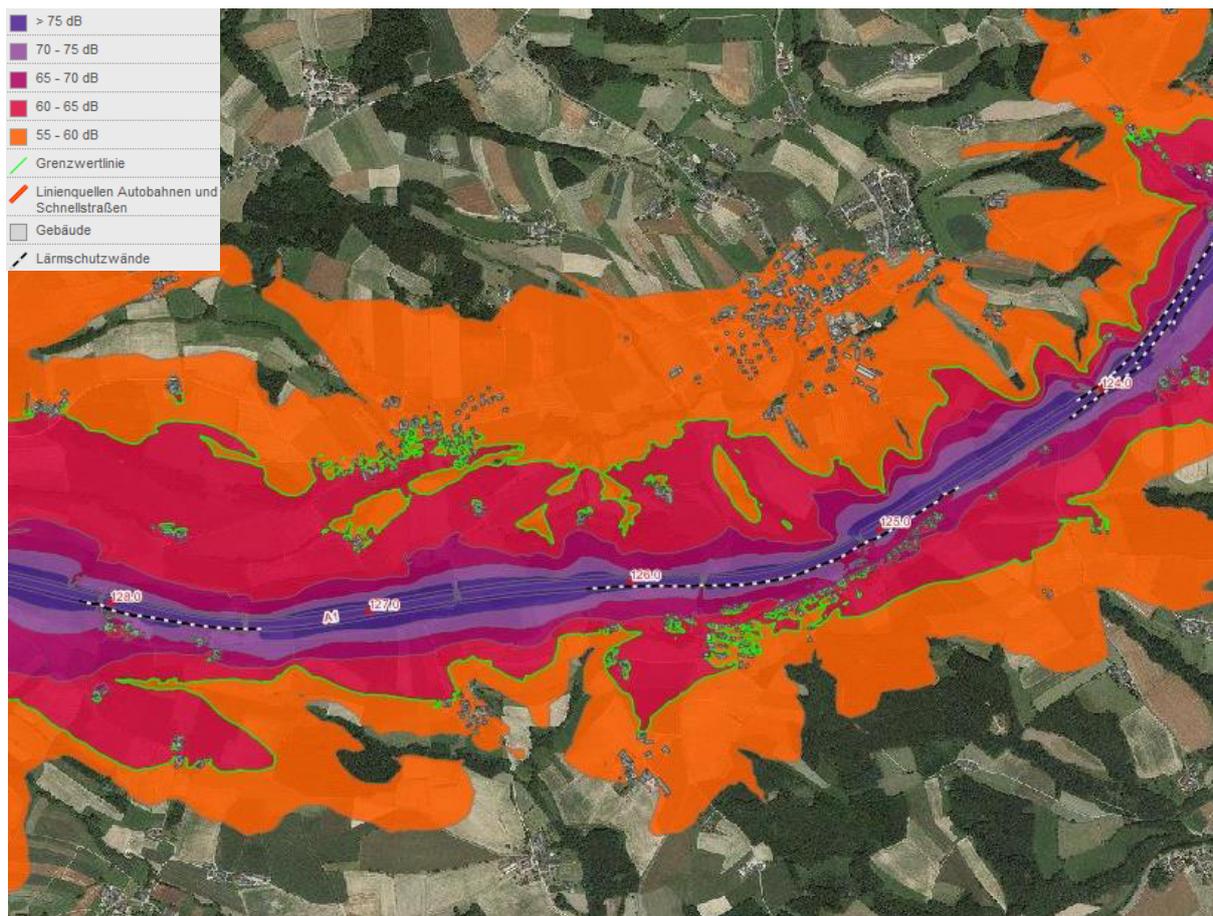
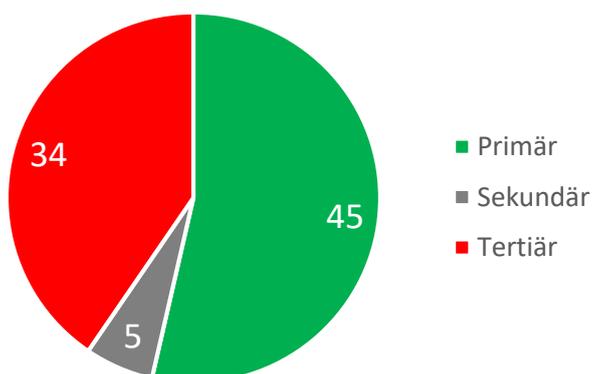


Abbildung 14: Lärmkarte. (vgl. maps.laerminfos.at, 10.05.2017)

### 3.4. Wirtschaft

Aktuell sind in der Gemeinde (mindestens) 84 Betriebe gemeldet. Die hauptsächliche Datenquelle ist die Gemeinde selbst und die Abfrage jener Betriebe, die Kommunalsteuer bezahlen. Die landwirtschaftlichen Betriebe wurden über den Katastrophenschutz abgefragt, hierbei sind lediglich die tierhaltenden Landwirtschaften angeführt. Daher ist die Zahl der tatsächlichen Agribetriebe womöglich höher.

#### Betriebe nach Wirtschaftssektoren





Dennoch ist auffallend, dass in der Gemeinde deutlich über 50% der Betriebe im Primärsektor zu finden sind. Die Betriebe fallen in die Kategorien Schweine-/Hühnermastbetrieb und Rinderbetrieb. Die Landwirtschaften befinden sich hauptsächlich in Streulagen, nur in Oberzeillern liegen Betriebe im Bauland-Agrargebiet. 1-2 Personen sind durchschnittlich in einem Betrieb tätig. Eine Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenerwerb wurde nicht durchgeführt, da keine eindeutige Definition für diese Kategorien vorliegt.

Der Sekundärsektor spielt nur eine untergeordnete Rolle, wobei hier Tischler, Schlosser und ein Energieproduzent (Biomasse) vertreten sind.

Die Betriebe im Tertiärsektor finden sich in verschiedenen Baulandtypen (Kerngebiet, Wohngebiet, Betriebsgebiet), vereinzelt auch in Streulagen. Hierbei handelt es sich meist um EPU bzw. Kleinunternehmen. Die Erweiterungsmöglichkeiten dieser sind aufgrund des Widmungstyps (meist GebS) eingeschränkt, wodurch planerisch die Perspektive präsent sein muss, dass bei einer Erweiterung eine andere Widmung (Bauland) tragend werden kann.

Im Vergleich mit den Daten der Statistik Austria von der Registerzählung 2011 zeigt sich, dass die prozentuelle Verteilung der Betriebe in etwa gleichgeblieben ist – eine leichte Stärkung des tertiären gegenüber dem sekundären Sektor passierte. Ein interner Vergleichswert ist nicht vorhanden, da der Bestand der Betriebe jetzt erstmals ganzheitlich erfasst wird.

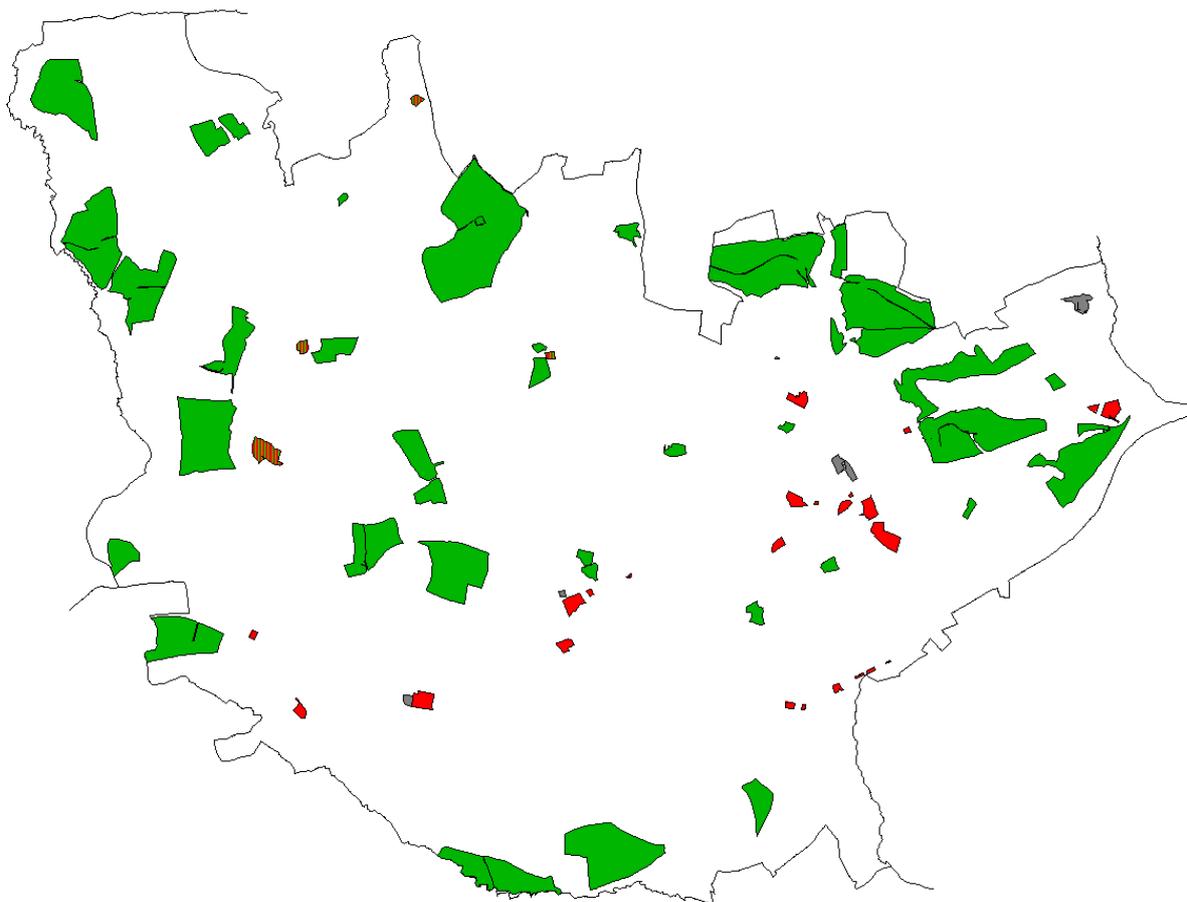


Abbildung 15: Räumliche Verortung der Betriebe nach Sektoren. Betriebsstättenplan.



Die dargestellten Flächen der Betriebe fallen sehr unterschiedlich aus, da als Betriebsfläche jeweils die gesamte Grundstücksfläche herangezogen wurde. Somit sind die landwirtschaftlichen Flächen in der Darstellung durchschnittlich 4,6ha groß – diese Fläche ist nicht gänzlich genutzt/bebaut, gehört aber zum Hofverband dazu. Die Betriebe im 2. und 3. Wirtschaftssektor benötigen durchschnittlich 0,3 ha (gesamte Grundstücksfläche) pro Betrieb – teilweise handelt es sich hier um eigenständige Betriebsstandorte, teilweise sind es Betriebe, die in einem Wohngebäude untergebracht sind.

Die Betriebsstandorte sind in verschiedenen Baulandtypen oder im Grünland (landwirtschaftliche Betriebe) verteilt. Die klassische Widmung für Betriebe des sekundären (und teilweise tertiären Sektors) ist jene des Bauland-Betriebsgebiets. Aktuell sind davon 5,55ha gewidmet, wobei 5,05 bebaut und nur mehr 0,5ha unbebaut sind (9% Reserven).

Die angegebenen Reserven befinden sich in Flachsberg. Diese Fläche kann entweder als Erweiterungsfläche für einen bestehenden Betrieb im Osten herangezogen werden, oder neue Betriebe siedeln sich an. Die letztere Möglichkeit wird aktuell von einem Betrieb angestrebt, welcher bisher im Osten der Gemeinde angesiedelt war. Mit dem aktuellen Flächenausmaß können maximal 2 Betriebe hier ihren Standort finden, wobei aufgrund der Form eher mit einem Betrieb zu rechnen ist. Zusätzlich zu diesen Reserven ist auch die anschließende Freihaltefläche (1,5ha) miteinzubeziehen, welche für eine künftige Baulandentwicklung im Betriebsgebiet herangezogen werden kann. Insgesamt sind also maximal 2ha für eine Betriebsansiedlung nach entsprechender Widmung nutzbar.

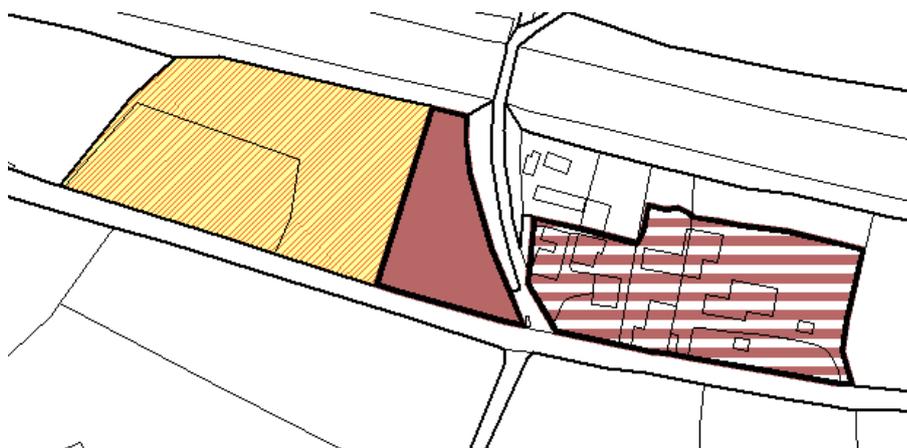


Abbildung 16: Betriebsstandort Flachsberg. Braun: gewidmetes Bauland-Betriebsgebiet, weiß schraffiert: bebautes Bauland, gelb/rot schraffiert: Grünland-Freihaltefläche. Flachsberg.

Eine Kurz-Charakterisierung der bestehenden Betriebsstandorte (im Bauland-Betriebsgebiet) wird im Umweltbericht, vorgelagert zur Variantenuntersuchung, angeführt.



## 4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM ENTWICKLUNGSKONZEPT

---

Die Erarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Zeillern passierte im Jahr 2005 und ist damit schon 13 Jahre alt. Eine solche Zeitspanne bedeutet auch Veränderung der Rahmenbedingungen und Weiterentwicklungen. Somit ist es nicht verwunderlich, dass sich auch die Grundlagen, auf welchen das Entwicklungskonzept basiert, verändert haben.

### 4.1. Allgemeine Änderungen

Neben den inhaltlichen Aspekten wurden layouttechnische Anpassungen und Änderungen vorgenommen.

Einerseits finden neue Elemente Einzug in das Entwicklungskonzept, da diese für die Gemeinde und die Entwicklung von Bedeutung sind. Weiters werden bisherige Einzelkomponenten zu einer neuen Gruppe zusammengefasst. Rein grafische Modifikationen wurden ebenso durchgeführt, um eine klarere Darstellung zu erreichen. Andererseits wurden die DKM-Nutzflächen herausgenommen, da sie für das Entwicklungskonzept nicht von Bedeutung sind.

#### Neue Elemente

- Textfelder
- Höchste und tiefste Punkte
- Stromleitung
- Feuerwehr
- Wertigkeit landwirtschaftlicher Flächen

#### Zusammengefasste Elemente

- Ortsraum (vormals BA, BB, BK, BO, BS, BW)
- Innerörtliche Grünflächen (vormals Gspo, Gp, Ggü)
- Landesstraße (vormals Bundesstraße, Landesstraße)

#### Grafisch veränderte Elemente

- Erweiterungsflächen – Siedlungs-, betriebliche, infrastrukturelle Entwicklungen
- Orte ohne Entwicklungstendenz
- Verkehrsflächen (Autobahn, Landesstraße, Gemeindestraße)
- Uferbegleitstreifen
- Interkommunales Betriebsgebiet
- Mostlehrpfad
- Gebäude im Grünland



### gestrichene Elemente

- DKM Nutzflächen

Die Legende wurde unterteilt in Elemente des Bestandes und Komponenten der Entwicklung.

## **4.2. Anpassung der Zielsetzungen**

Die Zielsetzungen der Stammverordnung sind 13 Jahre nach Beschluss nicht mehr alle aktuell und relevant. Da es in manchen überörtlichen Bereichen Veränderungen gab und auch auf kommunaler Ebene Entwicklungen passierten, werden die Ziele angepasst.

2005 war noch das NÖ Landesverkehrskonzept 1997 gültig. Mittlerweile wurde das „Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+“ erarbeitet. Die damaligen Ziele werden durch die neuen Zielsetzungen ausgetauscht. (siehe § 2 Abs 7, § 3 Abs 6, § 4 Abs 6)

Das „Zentrale-Orte Raumordnungsprogramm“ ist nicht mehr rechtskräftig, wodurch die Zielformulierungen hinsichtlich zentraler Einrichtungen wegfallen. (siehe § 3 Abs 1)

Ein Bevölkerungsanstieg passierte in den letzten Jahren, wodurch die anvisierte Bevölkerungszahl von 1.720 Personen für 2014 bereits übertroffen wurde (aktuell ca. 1.868 Bewohner). Um hier einen neuen Richtwert festzulegen, wird für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 2.020 Personen intendiert. (siehe § 3 Abs 3)

Die bisherigen Ziele setzten einen Fokus auf das interkommunale Betriebsgebiet. Da die betriebliche Entwicklung aber auch lokal von Interesse ist, wird künftig eine lokale Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung der Arbeitsplätze forciert. (siehe § 3 Abs 4)

Die Erhaltung des Ortsbildes soll nicht nur in den geschlossenen Ortsbereichen, sondern auch in den Streulagen gesichert werden. Einzelhöfe und Streulagenstandorte sollen unabhängig der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit erhalten werden. (siehe § 3 Abs 5)

Die günstige Lage an überregionalen Verkehrsträgern (A1, LB1) veranlasst die Gemeinde dazu diese Lagevorteile auszunutzen. (siehe § 3 Abs 6)

Da die Zielsetzungen teilweise von den allgemeinen externen Entwicklungen sowie übergeordneten Konzepten/Planungen eingeholt und überholt sind und sich die Grundlagen geändert haben, besteht hier ein objektiver Änderungsanlass nach § 25 NÖ ROG.

Ein Überblick über die Änderungen der Verordnung ist im Anhang einzusehen.



### **4.3. EK Änderungspunkt 1: KG Zeillern, Luppenberg – Ausweisung von Flächen für betriebliche Entwicklung**

#### Ausgangssituation

2005 wurde das Entwicklungskonzept erarbeitet und nur ein kommunaler Erweiterungsbereich für Betriebsstandorte festgelegt:

In Flachsberg ist im Zwischenraum von Autobahn und LB1 eine Fläche von etwa 1,5ha festgelegt. Diese kann entweder für eine Neuansiedelung oder als Erweiterungsfläche für bestehende Betriebe hergenommen werden.

Das „interkommunale Betriebsgebiet“ Zeillern/Oed-Öhling/Wallsee-Sindelburg ist erst dann relevant, wenn ein Großteil der Flächen im westlichen Betriebsgebiet von Oed bebaut ist. Hier bestehen noch ausreichend Reserven, wodurch diese Fläche in Oed nach wie vor prioritär gehandhabt wird.

Im Auflageentwurf zur 0. Änderung war in Luppenberg eine Ausweisung von Betriebsflächen vorgesehen, jedoch südlich der B1. Da aber die Tiefe für eine betriebliche Nutzung zu gering ist, kann eine vernünftige Nutzung nicht bewerkstelligt werden, weswegen von der Festlegung abgesehen wurde. Dennoch wurde damals schon erkannt, dass ein Standort in der Nähe der Autobahnauffahrt und an der B1 sehr günstig ist. Statt der Ausweisung in diesem Bereich hat der ASV damals angeregt entweder weiter nördlich in Luppenberg anschließend an die bestehenden Betriebe zu erweitern oder eine Arrondierung in Flachsberg vorzunehmen. Als Ausgleichsfläche wurde jene in Flachsberg gewählt, jedoch betrachtete der ASV Luppenberg ebenfalls als sinnvollen Standort – vor allem aufgrund des Planungszieles der Konzentration von Gewerbestandorten.

Damals wurde die Nähe zu Amstetten als Problematik angesehen, da hier eine Konkurrenz in der Betriebsansiedlungspolitik besteht. Amstetten war/ist der attraktivere Standort für neue Unternehmen. Amstetten verfügt über einige Reserven im Bauland-Betriebsgebiet. Dennoch kann Zeillern lokal mit allgemein preiswerteren Betriebsgründen dienen. Gleichzeitig ist die Nähe zur Autobahn ebenso gegeben und die Autobahnauffahrt ist schneller und konfliktfreier zu erreichen als von den meisten Standorten in Amstetten. Die geringe Entfernung zur Stadt Amstetten ist für Zeillern sogar vorteilhaft, da wichtige Infrastrukturen in Kürze erreicht werden können. Daher kann mittlerweile Zeillern durchaus als alternativer Wirtschaftsstandort angesehen werden.

Geht man von 0,3ha pro Betrieb aus, haben auf den verbleibenden unbebauten 0,5ha nicht einmal mehr 2 neue Betriebe oder ortseigene Betriebe mit Veränderungspotenzial Platz. Aktuell sind Neuansiedelungen kaum möglich, werden aber von der Gemeinde angestrebt. In den letzten Jahren wurden zwar keine neuen Betriebe im Bauland-Betriebsgebiet angesiedelt. Aber Wirtschaftstätigkeit ist im Allgemeinen vorhanden, nur passieren Betriebsneugründungen hauptsächlich in den bestehenden (Wohn-)Gebäuden (etwa Dienstleistungsfirmen).

#### Darstellung der Änderungen

Ausweisung einer neuen Fläche für Betriebsentwicklung an einem bestehenden Betriebsstandort in Form einer Vergrößerung des ausgewiesenen Bereiches

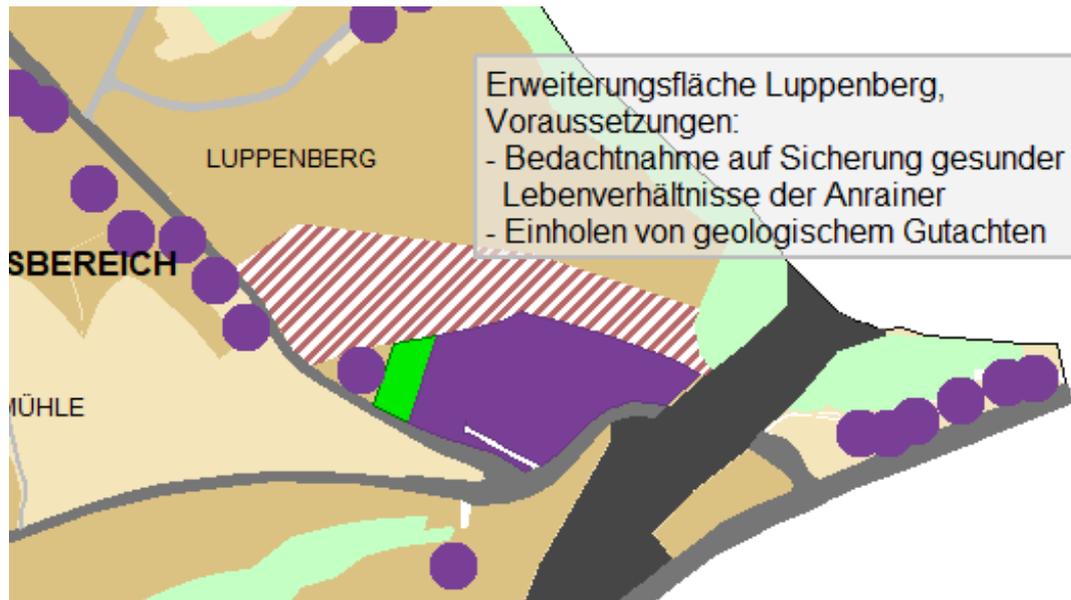


Abbildung 17: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept. Betriebsentwicklung Luppenberg.

### Motivation und Interessensabwägung (Begründung)

In Luppenberg bestehen Betriebs-/Sondergebäude bereits seit 1999. Vom im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bauland-Betriebsgebiet sind 0,4ha bebaut und 0,8ha Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb übrig.

Die Standortvorteile liegen auf der Hand: Die Nähe zu Amstetten, zu hochwertigen Infrastrukturen und die Autobahnauf-/abfahrt sprechen für die Forcierung dieses Wirtschaftsstandortes.

Die bestehenden Objekte in diesem Bereich sind von flächenintensiver Nutzung geprägt:

- In der Vergangenheit war eine Firma angesiedelt, welche für Maschinenbau zuständig war, wodurch große Arbeits- und Lagerflächen vonnöten waren; aktuell ist eine Firma für die Erzeugung von Sportartikel eingemietet, welche plant ihren Betriebsstandort innerhalb des Gemeindegebiets zu verlagern.
- Die Autobahnpolizei und Autobahnmeisterei benötigen entsprechende Abstellflächen für ihre Geräte (z.B.: Schneepflug).

➔ Durch den Bestand ist die künftige Nutzung schon vorgeprägt. Betriebstypen, die viele Manipulationsflächen (Lager-, Abstellplätze, Arbeits-, Bewegungsfläche) benötigen, können hier angesiedelt werden.

Insgesamt sind 2 lokale Betriebsentwicklungsflächen (Luppenberg, Flachsberg) und ein interkommunales Betriebsgebiet, welches erst nach Erfüllung bestimmter Voraussetzungen herangezogen werden kann, im **ÖEK** ausgewiesen. Die verschiedenen Standorte weisen unterschiedliche Charakteristika auf, womit auf unterschiedliche Anforderungen verschiedener Betriebstypen Rücksicht genommen wird.



In der Verordnung zum Entwicklungskonzept wurden bereits 2005 unterschiedliche Zielsetzungen hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung festgelegt. Die „Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes“ soll auch durch die „Förderung von Betriebsansiedelungen in Wachstumsbranchen bzw. mit hoher Wertschöpfung“ verwirklicht werden. Dazu ist auf der Maßnahmenebene eine „aktive Betriebsansiedlungspolitik durch Bereitstellung geeigneter Betriebsgebietsflächen“ sowie die „Schaffung von zusammenhängenden Gewerbe- und Betriebsgebietszonen“ notwendig. All diese Bestrebungen werden durch die aktuelle Festlegung umgesetzt. Die abstrakten Ziele der Verordnung werden im Plan zum Entwicklungskonzept verräumlicht.

Der Plan zum Entwicklungskonzept stellt den „Ortsbereich“ dar. Dieser basiert auf den Baulandwidmungen. In diesem inkludiert sind ebenso Betriebsstandorte, wodurch der Bestand der Betriebe abgesichert ist.

Die Erläuterungen im **Umweltbericht** zeigen, dass Rutschprozesse möglich sind, weswegen im Entwicklungskonzept festgesetzt wird, dass eine geologische Untersuchung bei einer Maßnahmenumsetzung notwendig ist. Wald und Landschaftsbild werden von den Ausweisungen nicht negativ berührt.

Eine Versiegelung von 2,4ha ist möglich – dies bedeutet etwa 0,1% zusätzliche Versiegelung aufgerechnet auf die Gesamtfläche der Gemeinde. Zu bedenken ist, dass eine Umsetzung womöglich nicht auf einmal passiert, sondern eine schrittweise Widmung wahrscheinlich ist. Der Bedarf an Betriebsflächen in der Gemeinde ist – gemeinsam mit jenen Flächen in Flachsberg – abgedeckt. Der Versiegelungsgrad ist mit 6,5% vergleichsweise hoch; dies ist mit den massiven Straßenverkehrsanlagen erklärbar.

Aktuell ist am bebauten Betriebsgebiet eine **Firma** für die Erzeugung von Sportartikel eingemietet. Der Eigentümer des Grundstücks und der Gebäudeobjekte bot diese zum Verkauf an. Der beabsichtigte Kauf des Grundstücks durch die Sportartikel-Firma kam nicht zustande, ein anderer Interessent erwarb es, wodurch eine Absiedelung der Labortechnik befürchtet wurde. Ein neuer Standort konnte jedoch innerhalb der Gemeinde (Flachsberg) gefunden werden, wodurch der Gemeinde die Firma als wichtiger Wirtschaftsfaktor erhalten bleibt. Zwar geschah die Umsiedelung noch nicht, aber die Reserve in Flachsberg kann als genutzt angesehen werden. Dies unterstreicht die Notwendigkeit neuer Betriebsflächen einmal mehr.

Im umliegenden Raum finden sich verschiedene **Strukturen**: Autobahn und Landesstraßen, Wald, Betriebe bzw. besondere Einrichtungen. Eine Vorbelastung ist für die Wohnnutzung bereits gegeben. Bei einer konkreten Maßnahmenumsetzung soll auf die gesunden Lebensverhältnisse Rücksicht genommen werden. Im Nahbereich finden sich Wohngebäude: 1 Gebäude ist direkt von der Ausweisung betroffen, 2 weitere sind aufgrund der Trennung durch die Verkehrsfläche weniger direkt tangiert, 3 weitere Gebäude können indirekt berührt sein. Die restlichen Gebäude im Umgebungsbereich sind für diese Betrachtung nicht relevant, da entweder starkes Gefälle, Waldflächen oder Verkehrsflächen vorliegen und somit eine Trennwirkung entsteht.

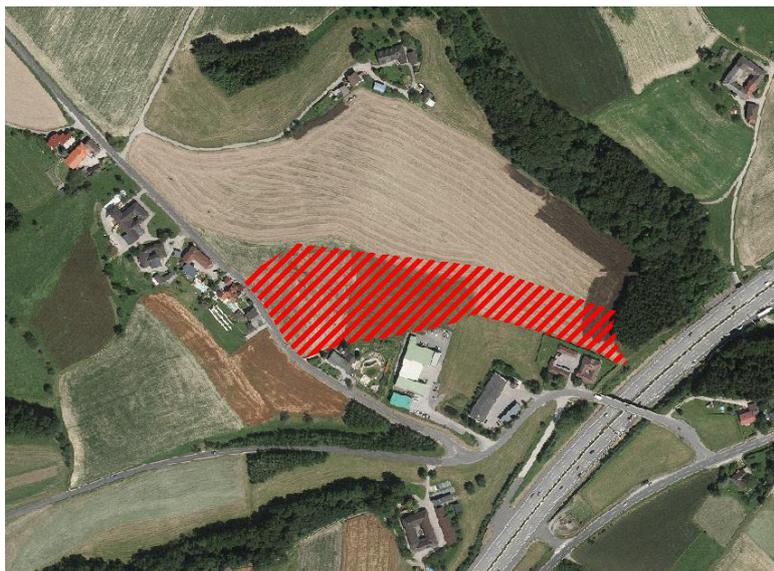


Abbildung 18: Orthophoto mit Entwicklungsbereich. Erkennbarkeit der umliegenden Strukturen.

Im Umweltbericht wurden die gesunden Lebensverhältnisse bereits beleuchtet. Im Folgenden werden die einzelnen **Emissionen** noch einmal genauer betrachtet und hinsichtlich der Auswirkungen auf die direkt betroffenen Gebäude analysiert. Im Allgemeinen ist zu sagen, dass die Hauptwindrichtung von West nach Ost verläuft. Dadurch werden die Emissionen eher in die entgegengesetzte Richtung der Wohnnutzung gelenkt.

- Die bestehenden Lärmemissionen sind vor allem durch die Autobahn verschuldet, wobei ein erheblicher Anteil des Gemeindegebiets davon betroffen ist. Das (zur Ausweisungsfäche) nächstgelegene Wohngebäude ist alleine dadurch mit bis zu 70dB belastet. Die zulässigen Emissionswerte von Betrieben liegen bei max. 65/55dB, wodurch die Emissionen der Betriebe niedriger sind als der Autobahn. Die hauptsächliche Lärmquelle ist die Autobahn, die Betriebe spielen eine untergeordnete Rolle.



Abbildung 19: Lärmemissionen. Vgl. [maps.laerminfo.at](http://maps.laerminfo.at) (06.12.2018)



- Unangenehmer Geruch tritt, wenn, dann durch die Abgase der Autobahn auf. Landwirtschaftliche Betriebe liegen südlich und nordwestlich und können ebenso Emissionen verursachen. Diese Verunreinigungen bestehen bereits und durch neue Betriebe steigen sie maximal geringfügig.
  - Die Belastung durch Abgase liegen in der Gemeinde bei 1100kg/km<sup>2</sup> Feinstaub und 1745 t/km<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>. Betriebliche Nutzungen spielen hier kaum eine Rolle, da die hochrangigen Verkehrsträger den Großteil der Abgase erzeugen.
  - Erschütterungen werden, wenn, dann durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Autobahn erzeugt und steigen durch Betriebe kaum spürbar an.
  - Eine Beeinträchtigung durch Belichtung geht kaum von der Autobahn aus, da abschirmende Strukturen (z.B. Wald) dazwischenliegen. Die umliegenden Gebäudeobjekte sind in der Nacht nicht tätig, wodurch keine Lichtquellen entstehen.
  - Richtung Süden und Osten findet sich Kulturlandschaftsraum, wodurch saisonal bedingtes Staubaufkommen durch die landwirtschaftliche Tätigkeit (z.B. dreschen) möglich ist. Dies gilt aber für die gesamte agrarisch geprägte Gemeinde. Durch eine geringe Anzahl an mehr Betrieben (max. 2-3) steigt die Staubbelastung nicht erheblich.
- ➔ Die tiefgehende Analyse zeigt, dass die bestehenden Emissionen hauptsächlich durch die Autobahn und das damit verbundene enorme Verkehrsaufkommen verschuldet sind. Die bestehenden Betriebs-/Sondergebäude haben kaum einen Einfluss auf die Wohnnutzungen. Auch die Gründung neuer Betriebe wird kaum ins Gewicht fallen.

Die Ausweisung liegt in der Nähe zur **Nachbargemeinde Amstetten**, weswegen auch eine Betrachtung dieser vonnöten ist:

Da die Amstettner Flächen durch die Verkehrsflächen und Waldstreifen begrenzt werden und innerhalb dieser Bereiche kaum Wohnnutzung gegeben ist, ist ein Entwicklungsstandort für Wohnen hier nicht wahrscheinlich. Da hier noch keine betrieblichen Strukturen bestehen, werden auch in den nächsten 20 Jahren keine entstehen, da der verkehrliche Anschluss nicht ausreicht. Eine weitere Beeinträchtigung der Zeillerner Nutzungen kann somit ausgeschlossen werden.

Hingegen ist eine neue betriebliche Entwicklungsachse südöstlich des Kreisverkehrs geplant. Sowohl im Entwicklungskonzept (graue Schraffur) als auch im Flächenwidmungsplan (Widmung Gfrei) wird diese Planung angezeigt. Hinsichtlich der Standortfaktoren kann eine ähnliche Ausgangssituation wie in Zeillern festgestellt werden: Die kurze Erreichbarkeit der Autobahnauffahrt und die Nähe zu Amstetten sind für beide Standorte in gleicher Weise gegeben, in der Umgebung liegen ebenso Geb's (mit Wohnnutzung). Die Amstettner Fläche liegt an wichtigen Verkehrsflächen, wobei eine neue Verkehrserschließung über die vielbefahrenen Straßen passieren muss – in Zeillern handelt es sich um eine untergeordnete Straße, die dann unmittelbar in das übergeordnete Straßennetz einmündet.

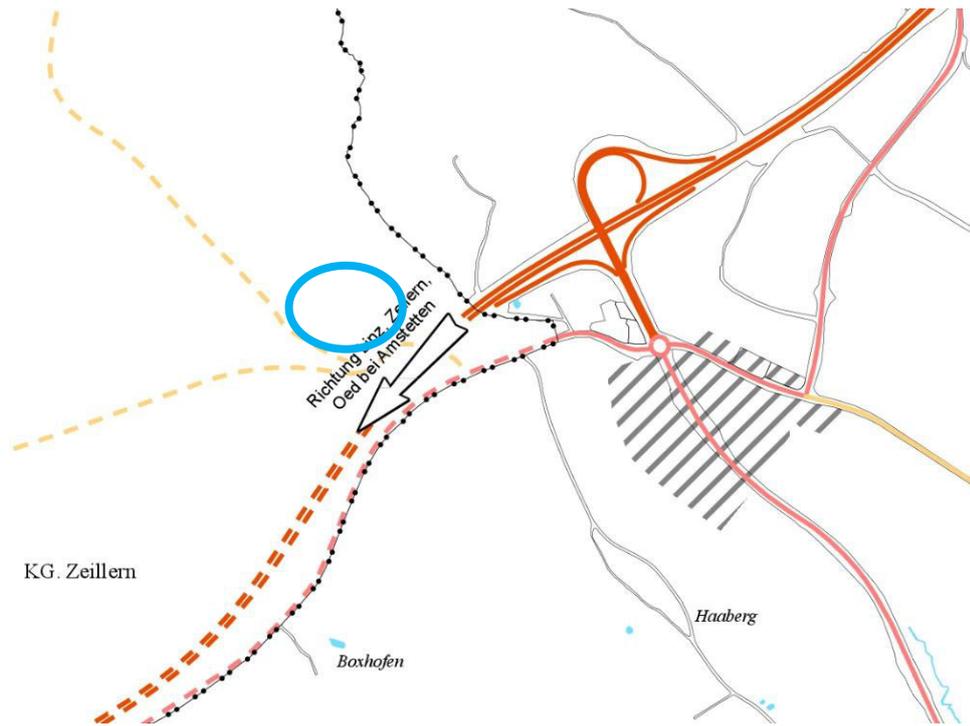


Abbildung 20: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept Amstetten. Nordwesten der Gemeinde. Blau: Änderungsbereich Zeillern.

Der Flächenwidmungsplan zeigt, dass im umliegenden Bereich neben der Autobahn hauptsächlich land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind. Vereinzelt finden sich auch Wohnstandorte bzw. Gebäude im Grünland. Betriebe sind hier (ausgenommen landwirtschaftliche Betriebsstätten) nicht angesiedelt. Die hauptsächlichen Betriebsstandorte liegen in Amstetten im Süden (Greinsfurth entlang der Bahn) und Osten (im Umgebungsbereich von Umdasch).

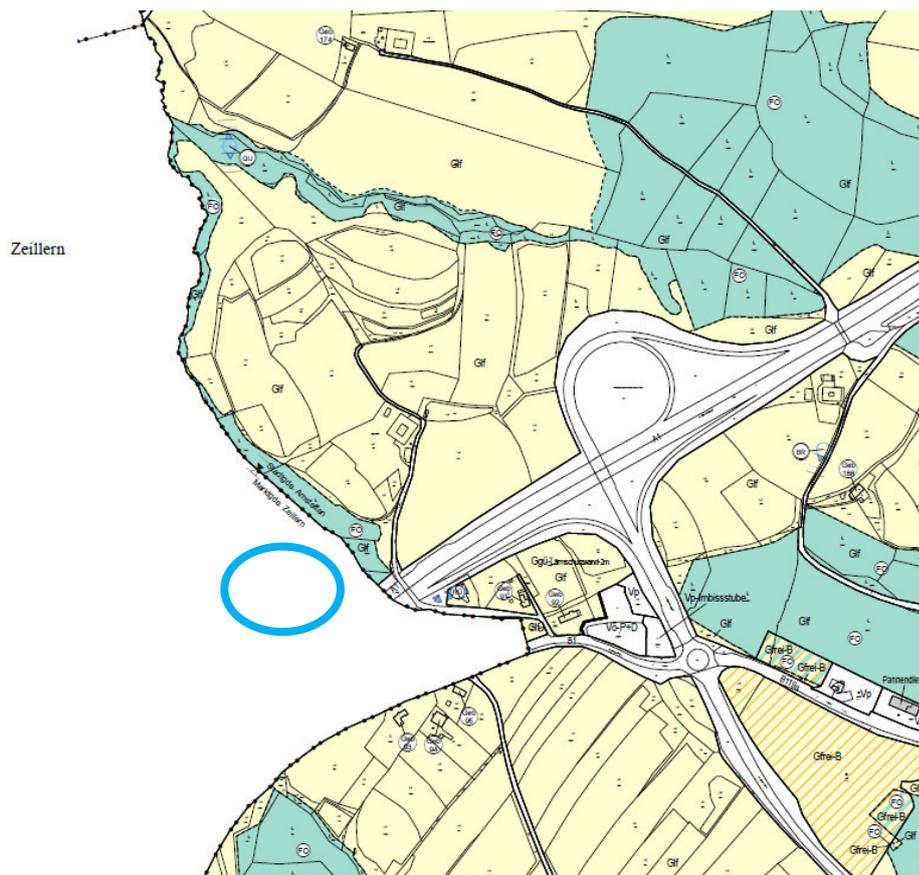


Abbildung 21: Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan Amstetten. Nordwesten der Gemeinde. Blau: Änderungsreich Zeillern.

Wie eingangs schon erwähnt liegen die Preise für Bauland in Zeillern immer noch deutlich unter jenen in Amstetten, wodurch Zeillern hier an Bedeutung gewinnt.

Im Zuge der „Gemeinde 21“ wurde 2017 in der Gemeinde ein Fragebogen von 140 Teilnehmern beantwortet. In diesem wird auf die Frage „Sollten Gewerbe- und Kleinbetriebe angesiedelt werden?“ mit 86% eine klare Zustimmung seitens der Bevölkerung mitgeteilt. Dieser Forderung wird die Gemeinde in einem ersten Schritt mit der Ausweisung neuer Betriebsentwicklungsflächen gerecht.

Die geplanten Festlegungen im ÖEK verfestigen das öffentliche Interesse an der Schaffung von Voraussetzungen für das Ansiedeln regionaler Betriebe und Arbeitsplätze im Anschluss an bestehende Betriebsgebiete sowie in infrastrukturell erschlossenen Räumen. Die geplanten Festlegungen erfolgen nicht in unbebauten und technogen unbeeinflussten freien Landschaftsräumen, sondern in technogen stark beanspruchtem Areal. Die Intensivierung der bereitgestellten Infrastruktur verursacht positive Auswirkungen auf die öffentlichen Kostenhaushalt. Die neuen Festlegungen knüpfen an die strukturellen Ausprägungen, die die Autobahnmeisterei und die Autobahnpolizei hinterlassen, an.



Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ ROG 2014

- Z. 2: wesentliche Änderung der Grundlagen: Veränderungen in der agrarischen Betriebstätigkeit; Ausnutzung und Intensivierung der bestehenden Betriebsgebietsflächen; Veränderungen in der Bevölkerungszahl und der beobachteten Entwicklungsdynamik; teilweise nicht mehr aktuelle Zielsetzungen hinsichtlich der Entwicklung der Gemeinde > Anpassung der Ziele
- Z. 5: Verwirklichung der Ziele der Verordnung zum Entwicklungskonzept: Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes – in weiterer Folge: Förderung von Betriebsansiedelungen in Wachstumsbranchen bzw. mit hoher Wertschöpfung – auf Maßnahmenebene: aktive Betriebsansiedlungspolitik durch Bereitstellung geeigneter Betriebsgebietsflächen; Schaffung von zusammenhängenden Gewerbe- und Betriebsgebietszonen



## 5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

### 5.1. FW Änderungspunkt 1: Luppenberg – Widmung von Bauland-Betriebsgebiet

#### Ausgangssituation

In der Gemeinde sind nur 0,5ha Bauland-Betriebsgebiet unbebaut. Mögliche Erweiterungs- bzw. Entwicklungsflächen sind im Entwicklungskonzept ausgewiesen.

In Luppenberg sind bereits Firmen und Infrastruktureinrichtungen angesiedelt. Der Standort ist im bisherigen örtlichen Entwicklungskonzept als Bestand visualisiert und soll im Zuge des Verfahrens in einen erweiterungsfähigen Standort modifiziert werden.

Zeillern liegt im Nahbereich von Amstetten und bringt somit unterschiedliche Qualitäten (Infrastrukturelle Ausstattung, Anschluss an hochrangiges Verkehrsnetz) mit sich.

#### Beschreibung der geplanten Änderungen (Bereich Gst. 444/2)

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Betriebsgebiet (Vertrag) im Ausmaß von ca. 8.200 m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland- Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel (Emissionsschutz) im Ausmaß von ca. 660 m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland- Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Freihaltefläche (Betriebsentwicklung) im Ausmaß von ca. 9.700m<sup>2</sup>

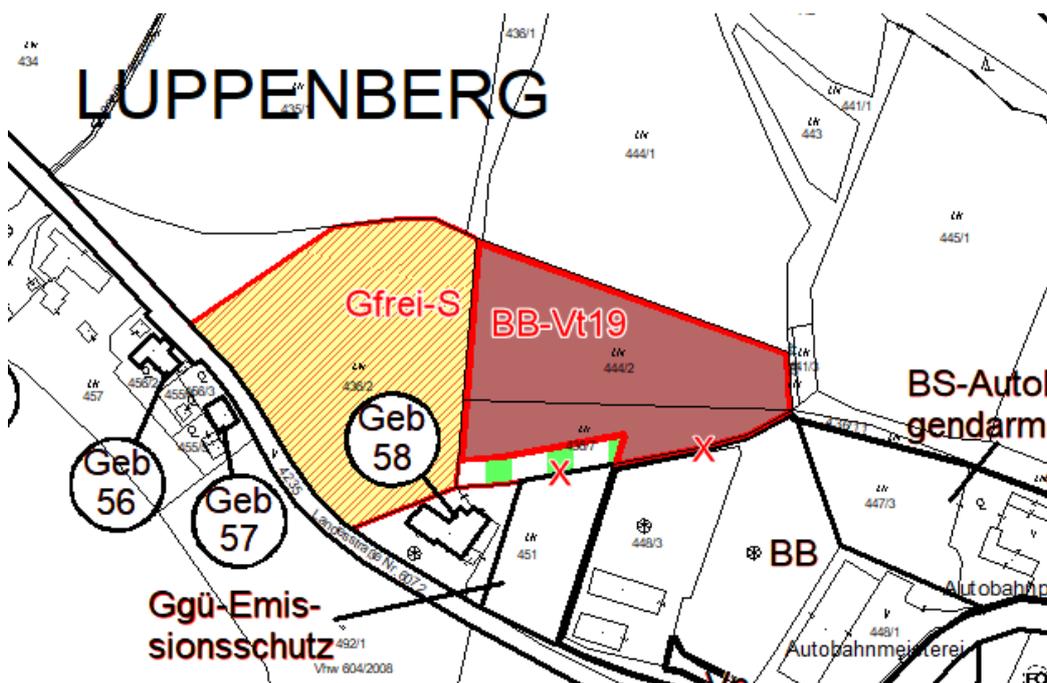


Abbildung 22: Darstellung der Änderungen. Luppenberg.



### Motivation und Interessensabwägung (Begründung)

Das Örtliche Entwicklungskonzept definiert Ziel- und Maßnahmenformulierungen. Als Ziel gilt „die Förderung von Betriebsansiedelungen“, welche durch die Maßnahme „aktive Betriebsansiedlungspolitik durch Bereitstellung geeigneter Betriebsgebietsflächen“ unterstützt wird. Zusätzlich weist der Plan zum Entwicklungskonzept eine Erweiterungsfläche für betriebliche Nutzung in Luppenberg aus.

In der Grundlagenforschung und der Einleitung im gegenständlichen Änderungsverfahren wird bereits angeführt, dass bisher kaum Möglichkeiten zur Neuansiedelung von Betrieben bestehen. Die Lagegunst verspricht aber ein Potential als (untergeordneter) Wirtschaftsstandort neben Amstetten.

Eine Firma, welche Sportausrüstung herstellt, war bislang in Luppenberg angesiedelt, ist aber mittlerweile ausgezogen und findet einen neuen innergemeindlichen Standort in Flachsberg. Der Betrieb nutzte Betriebsgebäude im Ausmaß von etwa 1.700m<sup>2</sup>, mit einer Höhe von ca. 6m. Die gesamte Betriebsfläche ist 3.800m<sup>2</sup> groß – jene Fläche, die nicht bebaut ist, ist befestigt und für Parkplätze bzw. als Manipulationsfläche genutzt. 4.200m<sup>2</sup> stehen noch als Erweiterungsfläche zur Verfügung. Die Autobahnmeisterei und die Autobahnpolizei haben ihre betrieblichen Flächen ausgeschöpft.

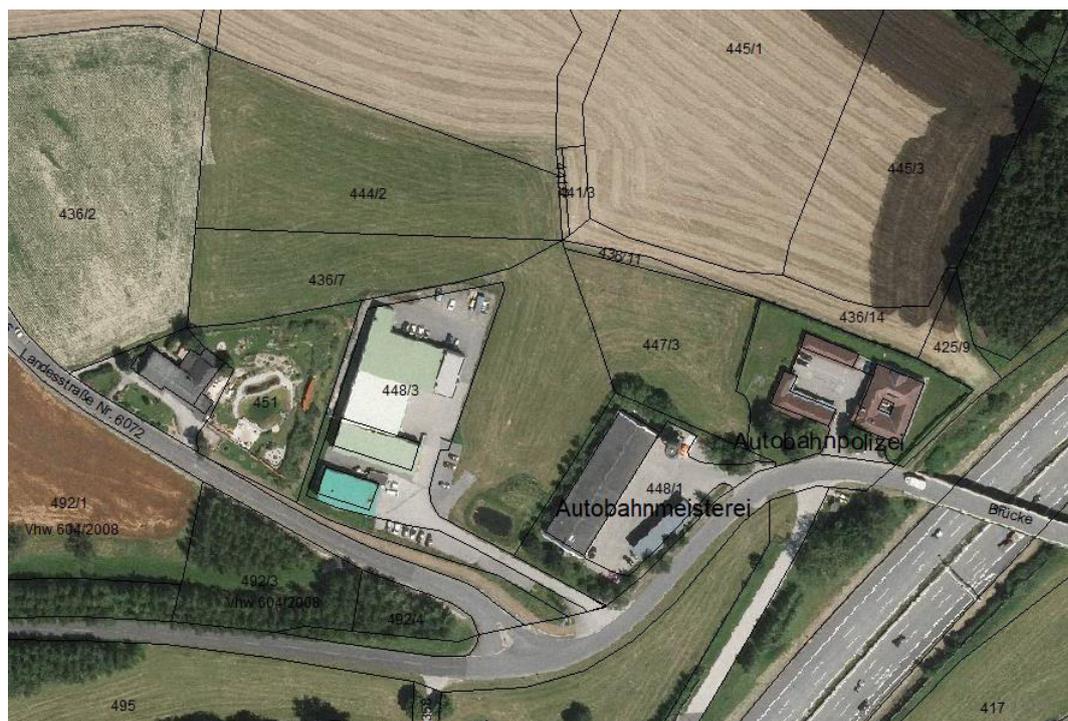


Abbildung 23: Orthophoto. Abbildung der strukturellen Gegebenheiten.

Konkret zeigt für diesen Standort eine Speditionsfirma Interesse. Objektiv betrachtet ist das Areal aufgrund seiner Autobahnnähe und den benachbarten Nutzungen für verkehrsintensive Betriebe geeignet.

Durchschnittlich werden (abhängig von Betriebsgröße, Typ, Einzugsbereich etc.) für einen solchen Betrieb mindestens 1-1,5ha benötigt, da ein hohes Ausmaß an Manipulationsfläche benötigt wird – dazu zählen Parkflächen inklusive Bewegungsfläche für die eingesetzten Fahrzeuge, sowie Lagerräume und Betriebsgebäude. Das bisher bestehende Betriebsgebietsbauland bietet etwa 0,9ha Fläche. Darin sind schon Betriebsgebäude ansässig, welche weitergenutzt werden können. Zusätzlich kommen noch 0,9ha Betriebsgebiet hinzu. Damit kann die



Mindest-Erforderlichkeit von 1,5ha abgedeckt und auf künftige Erweiterungsflächen Bedacht genommen werden.

Da hier die Versiegelung und der Verbrauch des Bodens bereits passiert, ist es sinnvoll diesen Standort und die vorhandenen Strukturen weiter zu nutzen. Ansonsten besteht eine Brache, die nicht nur den Boden beeinträchtigt, sondern auch das Ortsbild stört. Oftmals ist es schwer Interessenten für das Flächenrecycling auf einer Gewerbebrache zu finden. Aber eine Umnutzung ist fachlich sowie bodenpolitisch auf jeden Fall der Nutzung an einem neuen – nicht vorbelasteten – Standort vorzuziehen! Da aufgrund der Vornutzung keine besonderen Belastungen für den geplanten Betrieb bestehen, ist der Wiedereinbindung in den Wirtschaftskreislauf (nach Einholen der entsprechenden Genehmigungen) nichts entgegenzusetzen.

Die Gemeinde will eine Basis schaffen und die Möglichkeit für einen neuen Betrieb eröffnen. Andernfalls könnten der Gemeinde wichtige wirtschaftliche Faktoren (Arbeitsplätze, Kommunalsteuer...) abhandenkommen.

Die „vorderen“ Betriebsflächen (Gst. 448/3) gehören demselben Eigentümer wie das neue Betriebsbauland (Gst. 436/7, 444/2). Daher hat das gesamte Betriebsgebiet einen Anschluss an das öffentliche Gut. Zusätzlich ist die südliche Innenerschließung noch als Verkehrsfläche-privat ausgewiesen.

Durch die Erweiterung des Grüngürtels wird eine Abschirmung der Emissionen, welche für die benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigend wirken können, zusätzlich gestärkt. Ein Streifen von 10m Breite schützen die Anrainer vor möglichen Emissionen. Damit wird der Voraussetzung des Entwicklungskonzeptes „Bedachtnahme auf die Sicherung gesunder Lebensverhältnisse“ Sorge getragen. Die näheren Untersuchungen im Entwicklungskonzept zeigen außerdem, dass die Emissionen durch den Verkehr schwerwiegender sind und die betrieblichen Nutzungen in Relation kaum Auswirkungen mit sich bringen.

In der Gemeinde war bisher ein betrieblicher Entwicklungsstandort in Flachsberg ausgewiesen. Die Ausgangssituationen hinsichtlich Lärmemissionen bzw. -immissionen sowie umgebenden Nutzungen sind vergleichbar. Hinsichtlich potentieller Erweiterungsflächen brachte Luppenberg bei anderen Aspekten Standortvorteile:

- In Luppenberg wird eine flächige Erweiterung des Betriebsgebietes in den umgebenden Landschaftsraum angestrebt. In Flachsberg hingegen wäre es eine lineare zwischen Autobahn und LB1, wodurch auch keine Erweiterungsmöglichkeiten in die Fläche ohne andere Auswirkungen (z.B.: Landschaftsbild) möglich sind.
- Der Weg zur nächsten Autobahnauffahrt ist in Luppenberg nicht einmal 1km lang (Amstetten-West). In Flachsberg sind es jedoch 5,6km bis Amstetten-West, bzw. 3,7km bis Oed.
- Zu den jeweiligen Auffahrten führt der Weg von Luppenberg nicht durch geschlossenes Siedlungsgebiet, lediglich an vereinzelt Wohnnutzungen vorbei. Von Flachsberg weg kommt man entweder durch Ludwigsdorf oder durch Oed und verursacht eine zusätzliche Belastung für die angesiedelte Bevölkerung.

Die Festlegungen des Entwicklungskonzeptes zeigen, dass über die jetzt gewidmete Fläche hinaus noch weitere Flächen für eine Betriebsentwicklung ausgewiesen sind. Um diese bereits in einem ersten Schritt zu sichern, wird Grünland-Freihaltefläche gewidmet. Auf diesem Areal soll einerseits eine weitere Betriebsentwicklung möglich sein, andererseits kann die Errichtung



von Infrastrukturen gewährleistet werden. Hierzu zählen einerseits eine neue verkehrliche Erschließung, andererseits Ver-/Entsorgungsleitungen.

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus den bestehenden Widmungen im Umgebungsbereich.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland minimal erhöht. Durch das Instrument der Vertragsraumordnung ist eine baldige Bebauung gewährleistet.

Gefährdungen durch Rutschprozesse sind möglich, weswegen ein geologisches Fachgutachten eingeholt wird. Am 06.03.2019 fand ein Telefonat mit dem zuständigen Geologen statt, welcher noch Detailinformationen einholte. Das Gutachten ist demnach in Erstellung.

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

Die Widmung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

### Weitere Kriterien

#### **Raumordnungsfachliche Kriterien**

Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, ÖEK)?	Ja – ROG: Räumliche Konzentration von gewerblichen [...] Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebiets ÖEK-Plan: Mögliche Erweiterungsfläche für betriebliche Nutzung ÖEK-Verordnung: Förderung von Betriebsansiedelungen in Wachstumsbranchen bzw. mit hoher Wertschöpfung
Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	Ja – Keine überörtlichen Festlegungen in diesem Bereich, KRRK Amstetten wird aktuell erarbeitet
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	Ja – Widmung in Nähe von Gemeindegrenze, keine relevanten Nutzungen in Nachbargemeinde (Amstetten) – Land-/Forstwirtschaft bzw. vereinzelt Wohnnutzung
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	Ja – Konzentration von Betrieben wird geschaffen, wenige Betriebsgebietsreserven, günstige verkehrliche Lage
Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	Ja – Nur 0,5ha Reserven im Betriebsbauland an einem Standort > Raum für 1-2 (neue) Betriebe
Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	Ja – Anschließend an bestehendes Betriebsbauland, Lage an der LB1, Autobahnauffahrt Amstetten in unmittelbarer Nähe, Erweiterung an bestehenden Infrastrukturleitungen
Werden günstige Standorteignungen gesichert (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	Ja – mittelwertiges Acker-/Grünland, keine Beeinträchtigungen für Wald, ansonsten landwirtschaftliche Nutzung



Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	Ja – geschlossene Entwicklung von Betrieben an einem Standort
Wird eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungsflächen getroffen?	Nicht relevant – Betriebsentwicklung, Freizeitflächen in Zeillern, Erholung in der umliegenden Landschaft zu finden bzw. auf den Freizeitwegen
Werden räumliche Konzentrationen angestrebt? (BI, BB, WKA und dergleichen)	Ja – Konzentration von Bauland-Betriebsgebiet
Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	Nicht relevant – Keine Gho- oder BA-Hintaus- Widmung, keine Wohngebäude
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?	Rutschgefährdung möglich – Geologisches Gutachten wird angefordert
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	Ja – Keine Information zu Grundwasser, Wasserverhältnisse des Bodens = mäßig trocken bzw. wechselfeucht; Keine Hinweise, die gegen eine Bebauung sprechen
Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stolten) und konfliktfrei?	Ja – Keine Altlasten auf Fläche oder in Umgebung
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 – Versorgung gegeben

### Verkehrsaspekte

Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Erschließung gegeben, Vereinigung der Grundstücke erwartet
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	Ja – Vorbeilaufende LB1, Erschließung über untergeordnete Straße
Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	Ja – Keine bekannten Unfälle im unmittelbaren Kreuzungsbereich in den letzten Jahren

### Umweltaspekte

Liegt der geplante Standort außerhalb von Stö-	Ja – Keine Störung der umliegenden flächigen Widmun-
--	--



<p>zungseinflüssen (Wohnbauland, BS mit besonderem Schutzbedürfnis, Widmungen für Erholungseinrichtungen)</p>	<p>gen, mögliche Emissionen durch Verkehrsträger nicht relevant da keine lärmsensible Widmung</p>
<p>Liegt der geplante Standort außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen von SEVESO-Betrieben?</p>	<p>Ja – Keine Seveso-Betriebe in Gemeinde oder Nachbargemeinden gekennzeichnet</p>
<p>Bleiben benachbarte Nutzungen ohne Beeinträchtigung? (Raumverträglichkeit)?</p>	<p>Ja – Gebiet von verkehrlichen Nutzungen geprägt, betriebliche Nutzungen gegeben, untergeordnet landwirtschaftliche und wohnliche Nutzung &gt; fügt sich in bestehende Strukturen ein</p>
<p>Wird Boden sparsam verwendet?</p>	<p>Ja – an diesem Standort gewidmete BB-Flächen bebaut, gesamt nur mehr 0,5ha BB verfügbar &gt; zusätzliche Ausweisung von 0,9ha, keine Auswirkungen (siehe Umweltbericht)</p>
<p>Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert?</p>	<p>Ja – Keine relevanten Fließwege auf betroffener Fläche</p>
<p>Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen nicht wesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?</p>	<p>Ja – Keine Natura 2000-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete</p>
<p>Wird auf das Landschaftsbild oder Ortsbild Bedacht genommen (insb. in historisch und künstlerisch wertvollen Bereichen)?</p>	<p>Ja – Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (siehe Umweltbericht), keine besondere Ortsbildstruktur</p>
<p>Wird auf strukturelle oder kulturelle Gegebenheiten Bedacht genommen?</p>	<p>Ja – Strukturell von Betriebs- und Wohngebäude geprägt &gt; fügt sich in Betriebsstruktur ein</p>

### Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ ROG

- Z. 5: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Umsetzung der „Erweiterungsfläche für betriebliche Entwicklung“, aktive Betriebsansiedlungspolitik durch Bereitstellung geeigneter Betriebsgebietsflächen

## 5.2. FW Änderungspunkt 2: Zeillern – Siedlungsentwicklung durch Widmung von Bauland-Wohngebiet

### Ausgangssituation

Die Gemeinde Zeillern weist eindeutig steigende Bevölkerungszahlen auf. Aufbauend auf der Entwicklung der letzten Jahre ist eine Bevölkerungsprognose von plus 40 Personen bis 2030 zu erwarten.

In den letzten 5 Jahren wurden 21 Gebäude erbaut, wobei der Großteil im Hauptort passierte. Vor allem im Westen von Zeillern gab es eine hohe Bautätigkeit.

Die Gemeinde weist günstige Lagevoraussetzungen auf. Einerseits liegt sie im Nahbereich zu Amstetten, andererseits besticht sie mit der unmittelbaren Lage an Autobahn und Landesbundesstraße. Die Ausstattung mit sozialer und technischer Infrastruktur in der Gemeinde in Kombination mit Amstetten hervorragend.

### Beschreibung der geplanten Änderungen (Bereich Gst. 271/1)

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Wohngebiet (Vertrag) im Ausmaß von ca. 8.310 m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-Gemeindestraße im Ausmaß von ca. 1.630m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel (Leitungsfreihaltung) im Ausmaß von ca. 2.980m<sup>2</sup>

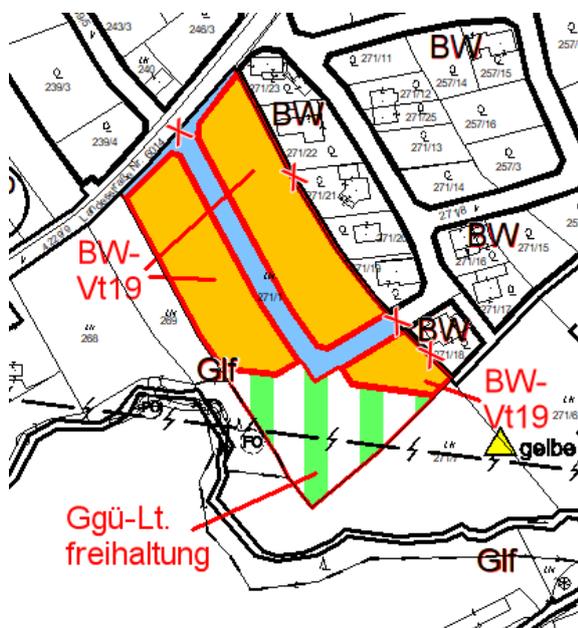


Abbildung 24: Darstellung der Änderungen. Zeillern-West.



### Motivation und Interessensabwägung (Begründung)

Der Bereich ist als „Erweiterungsbereich für Siedlungen“ im Plan zum Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesen. Durch eine Umsetzung im Flächenwidmungsplan kann das Ziel des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums verfolgt werden. Insbesondere soll lt. Zielen der Verordnung ein Schwerpunkt im Hauptort Zeillern gelegt werden, um eine optimale Auslastung der Infrastruktureinrichtungen zu erreichen. Eine „Fortführung der bisherigen Siedlungspolitik durch die Anlage planmäßiger Siedlungen unter Bedachtnahme auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen betrieblicher und Wohnnutzung“ wird angestrebt.

Ebenso im Plan ersichtlich ist eine „Grenze der baulichen Entwicklung zur Sicherung des Landschaftsbildes“ (rote Linie) und bildet die Siedlungsgrenze an dieser Stelle. Diese wird mit der Maßnahme nicht überschritten. Tatsächlich wird ein Grüngürtel ausgewiesen, welcher den Siedlungsabschluss bildet.

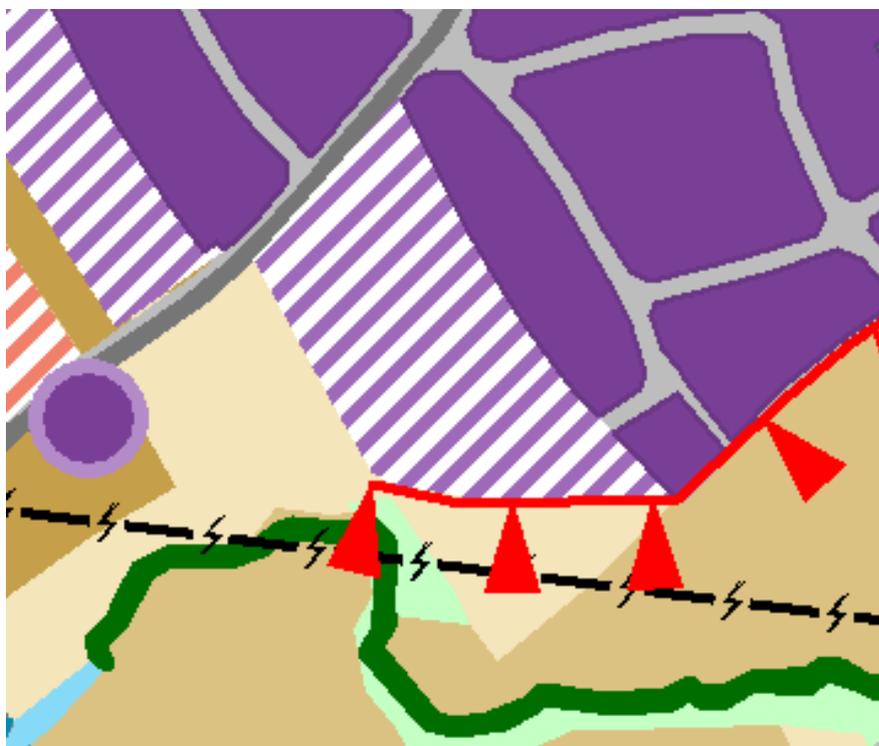


Abbildung 25: Ausschnitt aus Entwicklungskonzept. Zeillern-West.

Für den Bereich wurde bereits ein Parzellierungskonzept entworfen. Dieses sieht 10 Parzellen zu durchschnittlich 830m<sup>2</sup> für eine Einfamilienhausbebauung vor. Die öffentliche Erschließung wird durch eine Gemeindestraße sichergestellt. Der Straßenanschluss ist bereits von Osten (Mozartgasse) vorgegeben und wird in Richtung Norden zur Landesstraße fortgesetzt. Die verkehrliche Erschließung in Verbindung mit der geplanten Parzellierung zeigt einen äußerst sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie eine wirtschaftliche Optimierung der Infrastrukturkosten.

Die Widmung trägt zur Verdichtung des Siedlungsraumes im Gemeindehauptort bei. Das Zentrum selbst, die Schule, der Nahversorger sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig verkehrsberuhigt über Gemeindestraßen erreichbar.

Die Vorgehensweise passiert in Übereinstimmung mit dem Grundeigentümer. Die Festlegung von Baulandverträgen sichert eine baldige Bebauung.

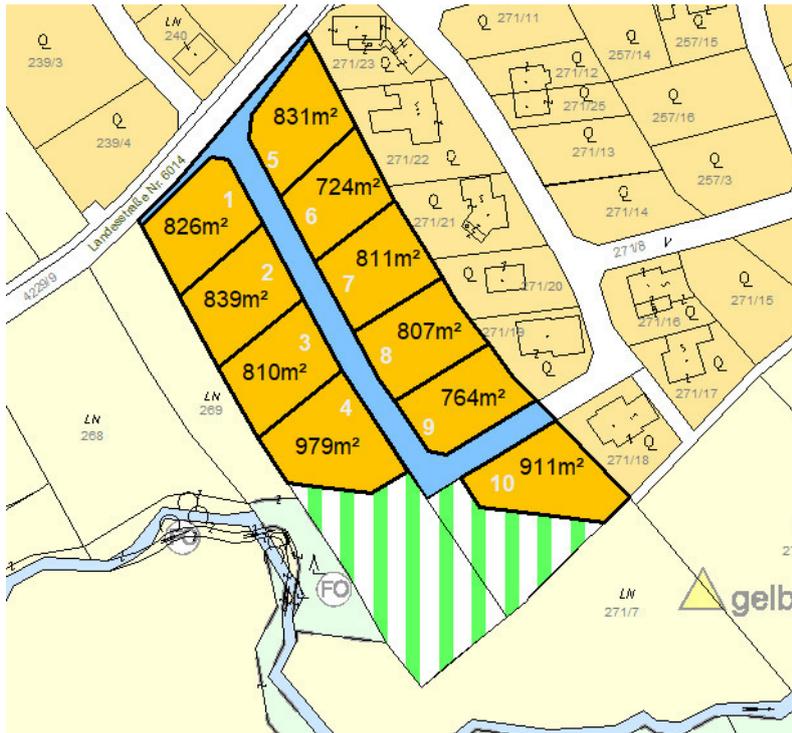


Abbildung 26: Entwurf für Parzellierungskonzept.

Der restliche Teil des Grundstücks wird als Grüngürtel ausgewiesen. Im südlichen Teil durchquert eine 110kV-Leitung die Fläche. Diese ist im Eigentum der ÖBB und ist für den Betrieb ihrer Dienste notwendig. Laut einer Stellungnahme der ÖBB (siehe Anhang) besteht ein Gefährdungsbereich von 25 Metern beiderseits der Leitungsachse der Hochspannungsleitung. In diesem Bereich dürfen nicht bzw. nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde Bautätigkeiten vorgenommen werden. Bei der Widmung wurden diese Vorgaben berücksichtigt, weswegen nur außerhalb des 25 Meter-Abstandes Bauland gewidmet wird. Der Grüngürtel bekommt die Funktionsbezeichnung „Leitungsfreihaltung“ aus den zuvor genannten Gründen.

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus den bestehenden Widmungen im Umgebungsbereich.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Durch das Instrument der Vertragsraumordnung ist eine baldige Bebauung gewährleistet.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung wird errichtet. Die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist gegeben.

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

Die Widmung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.



Weitere Kriterien

**Raumordnungsfachliche Kriterien**

Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, ÖEK)?	Ja – ROG: Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche ÖEK-Plan: Erweiterungsfläche für Siedlungsentwicklung ausgewiesen ÖEK-Verordnung: Erreichung positiver Bevölkerungsentwicklung insbesondere im Hauptort Zeillern, Fortführung der bisherigen Siedlungspolitik durch die Anlage planmäßiger Siedlungen, Baulanderweiterung entsprechend der Plandarstellung des EK
Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	Ja – Keine überörtlichen Festlegungen in diesem Bereich, KRRK Amstetten wird aktuell erarbeitet
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	Ja – Keine Widmung nahe Gemeindegrenze
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	Ja – steigende Bevölkerungszahlen veranlasst höheren Baulandbedarf, Erweiterungsgebiet lt. ÖEK, kurze Wege ins Zentrum
Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	Ja – 9,5ha unbebautes Wohnbauland > davon ca. 1,6ha Aufschließungszone & Großteil der Reserven im Privateigentum, dynamische Bautätigkeit in den letzten Jahren
Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	Ja – Anschließend an geschlossenes Siedlungsgebiet, kurze Wege ins Zentrum (ca. 300m), ebene Fläche
Werden günstige Standorteignungen gesichert (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	Ja – Landwirtschaft ebenso möglich (hochwertiges Acker-/Grünland), aber Interessen der Gemeinde liegen bei Siedlungsentwicklung, vor allem aufgrund von Lage anschließend an kompakten Siedlungsraum
Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	Ja – geschlossene Siedlungsentwicklung
Wird eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungsflächen getroffen?	Ja – Freizeitflächen in Zeillern, Erholung in der umliegenden Landschaft zu finden bzw. auf den Freizeitwegen
Werden räumliche Konzentrationen angestrebt? (BI, BB, WKA und dergleichen)	Ja – Konzentration von Bauland-Wohngebiet
Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	Nicht relevant – Keine Gho- oder BA-Hintaus- Widmung, keine Wohngebäude
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 Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	Ja – Keine Information zu Grundwasser, Wasserverhältnisse des Bodens = wechselfeucht; Keine Hinweise, die gegen eine Bebauung sprechen
Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stollen) und konfliktfrei?	Ja – Keine Altlasten auf Fläche oder in Umgebung
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 – Infrastruktureller Anschluss möglich

### Verkehrsaspekte

Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Außenerschließung gegeben, Innenerschließung durch Ausweisung von Verkehrsfläche gewährleistet
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	Ja – Keine übergeordneten Verkehrsfunktionen
Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	Ja – Einmündung an bestehender Kreuzung, Sichtweiten gegeben, keine Unfälle hier bekannt

### Umweltaspekte

Liegt der geplante Standort außerhalb von Störungseinflüssen (Wohnbauland, BS mit besonderem Schutzbedürfnis, Widmungen für Erholungseinrichtungen)	Ja – Keine Störungseinflüsse in Umgebung
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 – Gebiet von Siedlungsstrukturen geprägt > fügt sich in bestehende Strukturen ein, keine besonderen wirtschaftliche/touristische/naturräumliche Strukturen
Wird Boden sparsam verwendet?	Ja – anschließend an Siedlungsgebiet, kompakter Siedlungskörper, Parzellengrößen von durchschnittlich 830m <sup>2</sup>
Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder	Ja – Keine relevanten Fließwege auf betroffener Fläche



unverändert?	
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 – Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Einfügen in bestehende Ortsbildstruktur
Wird auf strukturelle oder kulturelle Gegebenheiten Bedacht genommen?	Ja – Strukturell von Wohnnutzung geprägt > fügt sich in Siedlungsgebiet ein

Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ ROG

- Z. 5: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Umsetzung der Erweiterungsfläche für Siedlungsentwicklung, Fortführung der bisherigen Siedlungspolitik durch die Anlage planmäßiger Siedlungen, Ziel der positiven Bevölkerungsentwicklung wird verfolgt

**5.3. FW Änderungspunkt 3: Ludwigsdorf – Bestandssicherung von Betrieb durch BA-Hintaus**

Ausgangssituation

In Ludwigsdorf besteht seit Jahrzehnten ein Betrieb, welcher eine Werkstatt, einen Landmaschinenhandel sowie eine Tankstelle betreibt. Die verschiedenen Standbeine befinden sich jedoch nicht auf einem Grundstück, sondern sind auf mehrere aufgeteilt, welche durch die Landesbundesstraße getrennt sind. Da nördlich der LB 1 auch Maschinen abgestellt sind, basiert der Tankstellenbereich auf Verkehrsfläche-privat.



Foto 1: Ansichten der Landmaschinen und Tankstelle. Blick West-Ost und Blick Ost-West.





Das vorhandene Bauland in Ludwigsdorf ist zur Gänze bebaut. An den bebauten Ortsraum im Süden schließen abfallende Geländestufen mit agrarischer Nutzung an, die dann ohne gesonderte Wegeverbindung bis zur Gemeindegrenze reichen. Diese Bereiche werden nur von den vorgelagerten ehemaligen Höfen erreicht. Es ist daher logisch, dass im Laufe der Jahre, die im Norden vorgelagerten Flächen in eine menschlich beeinflusste Nutzung vergleichbar mit typischen Hintaus-Bereichsnutzungen übergegangen ist.

Entlang der LB1 bestehen 17 Zufahrten auf etwa 500 Straßenmetern. 13 davon liegen auf der südlichen Straßenseite. Kreuzungsbereich besteht nur einer, in Richtung Öhling-Zeillern.

Eine Lärmbelastung ist durch die nahe gelegene Autobahn bereits gegeben.

Lt. Bundesstraßengesetz besteht ein Bauverbot innerhalb von 40m ab der Böschungskante der Autobahn.

Bauland-Agrargebiet lässt sich allgemein für „[...] andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und die dörfliche Struktur einfügen“ charakterisieren. Der Zusatz „Hintaus“ verbietet jegliche Wohnnutzung und wird als Übergang von Bauland zu Grünland verwendet. Betriebe sind im Bauland-Agrargebiet möglich, soweit nicht das ortsübliche Ausmaß an Emissionen überschritten wird.

#### Beschreibung der geplanten Änderungen (Bereich Gst. 291/41)

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Bauland-Agrargebiet-Hintaus im Ausmaß von ca. 6.920m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Grüngürtel (Emissionsschutz) im Ausmaß von ca. 2.520m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsfläche-privat im Ausmaß von ca. 3.150m<sup>2</sup>
- Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Agrargebiet-Hintaus im Ausmaß von ca. 1.640m<sup>2</sup>

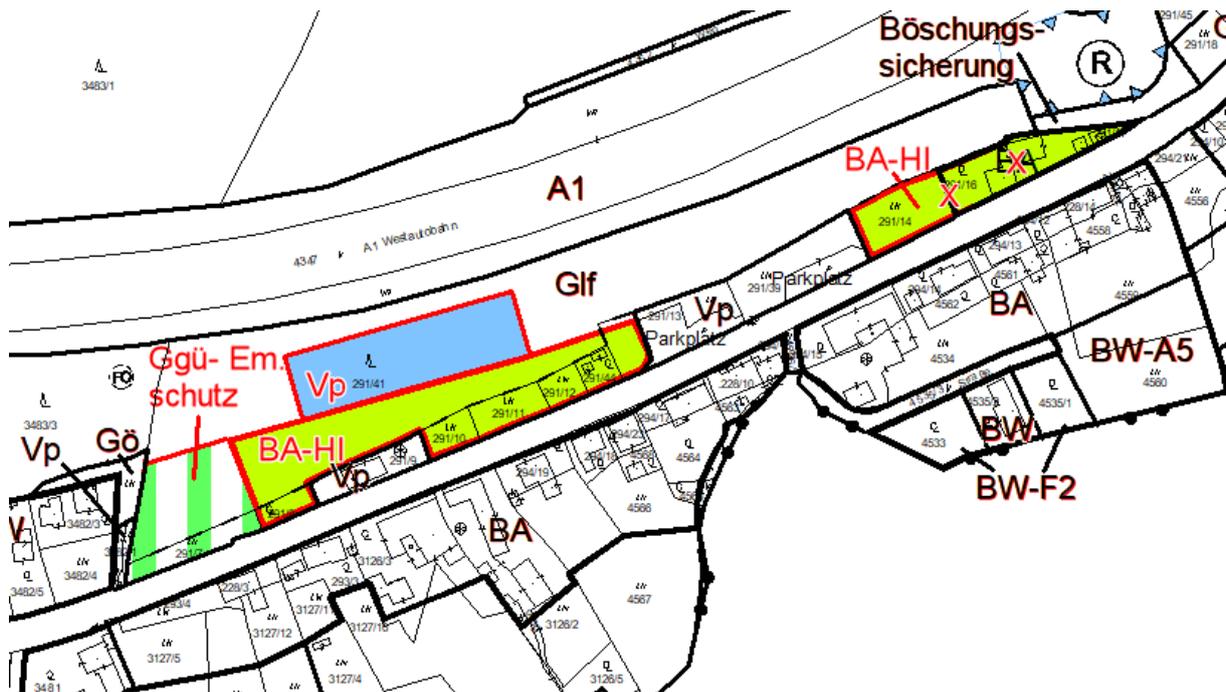


Abbildung 29: Darstellung der Änderungen. Ludwigsdorf.

### Motivation und Interessensabwägung (Begründung)

In der Verordnung wird eine „Bestandssicherung der vorhandenen (Klein-)Betriebe und Arbeitsplätze im produzierenden und Dienstleistungssektor“ angestrebt. Konkret wird dies durch eine „nutzungskonforme Festlegung der Widmungsarten“ erzielt. Der Betrieb und die nicht landwirtschaftlichen Nutzungen auf den umgebenden Grundstücken bestehen bereits seit Jahren in diesem Bereich; im Zuge des Änderungsverfahrens klingt immer wieder an, dass die Betriebe und gewachsene Flächennutzungen lt. den Zielen erhalten bleiben sollen. Ein Verbleib der bestehenden Tätigkeiten am gegebenen Standort vor allem unter Betrachtung der Gesamtsituation der örtlichen Gegebenheiten ist definitiv einem Neubau auf der grünen Wiese vorzuziehen.

Für die Umsetzung der Zielsetzung bietet das NÖ ROG nur eingeschränkte Baulandwidmungsmöglichkeiten. Die Lage in der Nähe der Autobahn lässt aufgrund der Lärmbeeinträchtigung keine Widmung als Bauland-Agrargebiet (Wohnbauland zu). Die vorhandenen Nutzungsstrukturen würden sich grundsätzlich im Bauland-Betriebsgebiet integrieren. Die Widmung BB läge aber objektiv betrachtet an einem dezentralen Standort ohne Anschluss an vorhandenes Betriebsgebiet und insbesondere ohne zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten. Die Flächen erfüllen somit nicht die Kriterien für einen fachlich fundierten Betriebsstandort im Sinne des NÖ ROG.

Aufgrund der Nutzungsgeschichte und Entstehung der Flächennutzungen eignet sich die Widmung als Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich am besten.

### **Betriebskonzept**

Der Betrieb beinhaltet sogar drei Betriebstypen – Landmaschinen, Werkstatt, Tankstelle, jedoch auf zwei Bereiche aufgeteilt; das Unternehmen kann als flächenintensiv angesehen werden.



Die aktuelle Betriebsfläche beträgt 1.360m<sup>2</sup> (auf Eigen- und Fremdeigentum), wobei eine Expansion auf 4.000-5.000m<sup>2</sup> angestrebt wird. Die Nachfrage nach den Leistungen des Betriebes ist gegeben und tendenziell steigend, wodurch eine Betriebserweiterung notwendig wird.

Aktuell hat der Betriebseigentümer damit zu kämpfen, dass am nicht eingezäunten Betriebsstandort landwirtschaftliche Fahrzeuge gestohlen werden und damit ein großer wirtschaftlicher Verlust entsteht.

Durch die Querung der frequentierten Straße ist die Aufteilung der Betriebsgebäude (Werkstatt im Süden, Tankstelle und Ausstellungsflächen im Norden) nicht optimal. Die Verkehrssicherheit für Mitarbeiter und Kunden wird beeinträchtigt.



Abbildung 30: Orthophoto. Rot: Darstellung der aktuellen Betriebsflächen inkl. Nutzung. Ludwigsdorf.

Eine Verlegung aller Branchen auf einen einzigen Standort ist sinnvoll. Die Verkehrssicherheit kann erheblich erhöht werden. Die (wirtschaftlichen) Vorteile für den Betriebsinhaber überwiegen.

Eine flächenmäßige Erweiterung in Form einer Verdichtung des Areals am bereits genutzten Standort wird sowohl vom Betriebseigentümer als auch von der Gemeinde angestrebt. So können die einander ergänzenden Betriebseinheiten im Arbeitsablauf und wirtschaftlich miteinander verknüpft werden.

In der Betriebsoptimierung inkludiert ist ein Werksgebäude mit etwa 1.000m<sup>2</sup>, welches hinter der Tankstelle erbaut wird. Durch die Positionierung an der hinteren Widmungsgrenze werden einerseits potentielle Emissionen nach hinten verschoben, andererseits die Einfahrt zur Tankstelle gesichert. Stellflächen sind hinter dem Werksgebäude geplant. Einfahrt (Gst. 291/11 oder 291/10) und Ausfahrt (291/8) passieren nach den im Plan gekennzeichneten Pfeilen. Die restliche Fläche wird als Manipulationsfläche benötigt (Bewegungen von Kfz, Lagerplätze...).

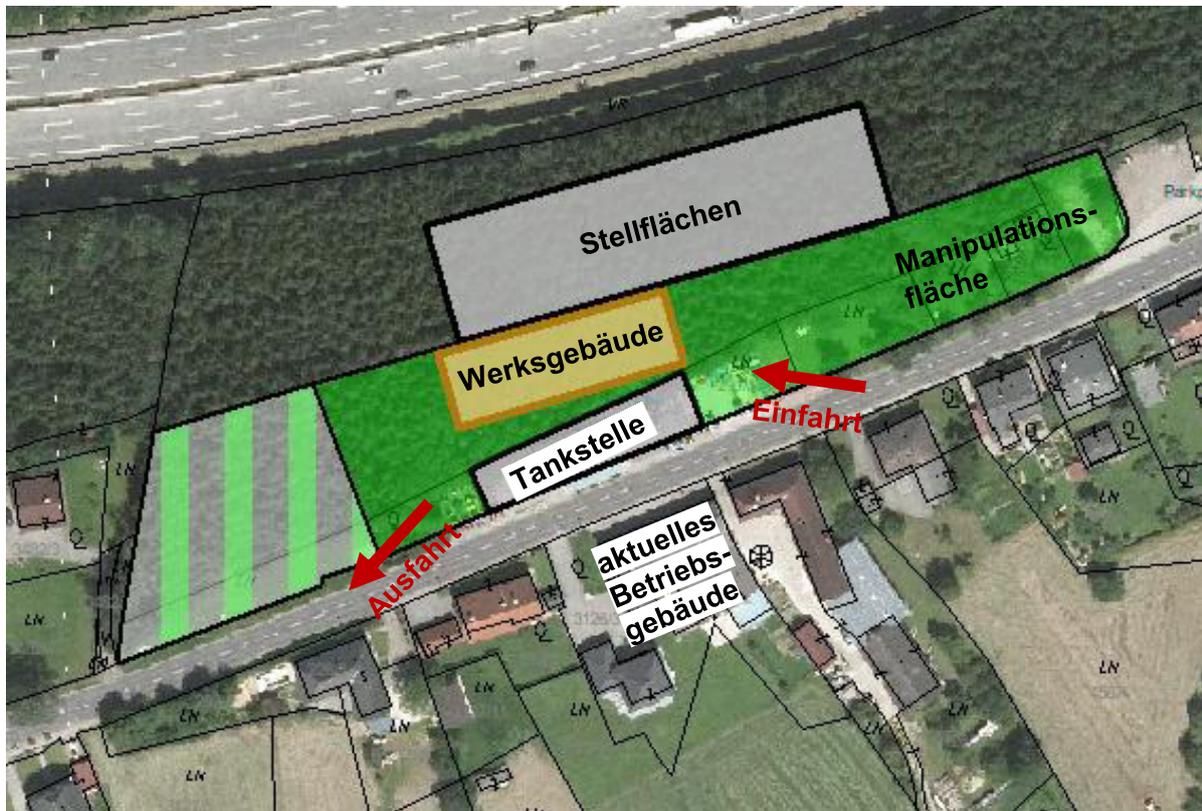


Abbildung 31: Plan zum Betriebskonzept.

### Bauland-Agrargebiet (Hintaus)

Kleingewerbliche Nutzungen sind im Bauland-Agrargebiet möglich, somit kann eine Erweiterung des Betriebs in dieser Widmung ermöglicht werden.

Die Abgrenzung der Hintaus-Fläche erfolgt nach dem baulich genutzten Bereich; die Gebäude des Betriebes bis zum Gebäude beim Parkplatz gelten hier als Parameter. Um eine einheitliche Widmungslinie zu schaffen, werden die Flächen östlich des Parkplatzes ebenso ins Bauland-Agrargebiet-Hintaus mitaufgenommen. Ein Grundstück liegt bereits im Agrargebiet und beherbergt kein Wohngebäude.

Bei Beobachtung der Strukturen müsste die Widmung BA-„Voraus“ heißen, denn die Ausweisung liegt nicht hinter den Gebäudefronten, sondern davor. Eine echte Hintaus-Widmung – südlich des bestehenden B-Agrargebiets und eine dortige Positionierung des Betriebes ist zwar denkbar, weil

- die Eigentümer des Grünlands sind dieselben wie jene des Baulands,
- nur in vernachlässigbarem Ausmaß und in ungünstigerer Konfiguration sind Reserveflächen auf dem gewidmeten Bauland vorhanden, die Fläche ist nur in geringem Ausmaß eben, weitgehend jedoch stark abfallend



ist aber aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich:

- Südlich der Straßenseite ist Wohnen die hauptsächliche Nutzung neben emissionsarmen Gewerben und Gastronomiebetrieben. Daher ist es sinnvoll intensivere Betriebe auf die Nordseite zu verlagern.
- Der Bereich dahinter weist landwirtschaftlich wertvolle Flächen auf, welche für die kleinräumige individuelle Nahrungsmittelproduktion von Bedeutung sind -aufgrund der Verkehrsbelastung ist eine Verlagerung dieser Nutzungsart auf die nördliche Seite (neben der Landesbundesstraß) nicht zielführend
- Südwestlich ist großflächig Grünland-Freihaltefläche ausgewiesen. Diese signalisiert, dass hier eine Siedlungsentwicklung möglich ist. Würde diese umgesetzt, birgt eine betriebliche Nutzung Konfliktpotential.
- Mangelnde Erschließungsmöglichkeiten

Für den Betriebstyp würde sich Bauland-Betriebsgebiet eignen, dennoch spricht vor allem die nahe gelegene Wohnnutzung gegen eine solche Widmung. Bauland-Betriebsgebiet ermöglicht höhere Emissionen (65/55dB lt. Verordnung: Äquivalenter Dauerschallpegel) und somit erheblich größere und intensivere Betriebsformen. Für den aktuellen Betrieb trifft dies ohnehin nicht zu, aber falls in Zukunft ein anderer Betriebstyp angesiedelt ist, kann es zu Problemen mit unterschiedlichen Emissionen kommen.

### **Alternative Nutzungen**

Nördlich der Straße, hinter der derzeitigen Betriebsfläche, sind die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt:

- An eine Wohnnutzung ist aufgrund des Lärms nicht zulässig und fachlich nicht vertretbar
- Eine landwirtschaftliche Ackernutzung ist nicht sinnvoll aufgrund der schmalen Flächen und der negativen Einwirkungen auf den Boden (durch Straße und Betrieb)
- Die Bewirtschaftung des Forstes ist die aktuelle Nutzung. Auch nach der Umwidmung ist weiterhin genügend Forst vorhanden.
- Durch Lärm und weitere Emissionen ist eine Freizeitnutzung nicht sinnvoll, da der Freizeit-/Erholungswert gering ist.
- Zentrale Einrichtungen sind hier nicht sinnvoll, da Ludwigsdorf keine zentralen Funktionen innehat.
- Parkplätze, Stell- und Lagerflächen sind in beträchtlichem Ausmaß vorhanden.
- Ob Sondernutzungen möglich sind, ist pauschal nicht zu bewerten. Dies ist abhängig vom konkreten Vorhaben.
- Eine betriebliche Nutzung ist mit den Lärmemissionen vereinbar.

### **Emissionen**

Eine Lärmbelastung durch die Autobahn ist gegeben; lt. den Messungen des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus liegen sie bei 65-70dB. Im Bauland-Agrargebiet liegen lt. Verordnung des äquivalenten Dauerschallpegels die Grenzwerte bei 55/45 dB. Jedoch kann von diesen Höchstwerten abgewichen werden, wenn „der äquivalente Dauerschallpegel der Widmungsfläche das tatsächliche ortsüblich Ausmaß nicht übersteigt“. Die Lärmbelastung ist



im gesamten Ort Ludwigsdorf vergleichsweise hoch und entspricht am gegebenen Standort dem ortsüblichen Ausmaß.

Da auf den zu widmenden Flächen auch eine neue Halle im Ausmaß von etwa 1.000m<sup>2</sup> geplant ist mit einer Höhe von mindestens 5 Metern, dient diese als Lärmschutz vor der Autobahn. Für die Wohnnutzungen auf der südlichen Seite bedeutet das eine zusätzliche Abschirmung. Zwar wird Wald gerodet, jedoch bleiben immer noch 2,7ha Wald bestehen. Außerdem ist die Lage des Bereiches um ca. 6m höher als die Autobahn. Eine Lärmschutzwand ist gegeben. Diese Aspekte tragen weiters zum Lärmschutz bei.

Neben den Emissionen durch die Autobahn entstehen auch welche ausgehend vom Betrieb. Der Lärm des Betriebes verlagert sich einerseits auf die nördliche Seite, andererseits in das Innere der Halle, da der gesamte Arbeitsbetrieb dorthin verlegt wird. Die Auswirkungen für die Wohngebäude werden verringert.

Westlich der Widmungsfläche befinden sich Wohngebäude mit 10 Bewohnern (im Hauptwohnsitz, 8 im NWS). Um Nutzungskonflikte zwischen diesen und dem Betrieb zu mindern, wird ein Grüngürtel-Emissionsschutz als Pufferfläche mit minimal 40m Breite ausgewiesen.

### **Verkehrliche Aspekte**

In diesem Bereich gab es in den letzten Jahren einen Unfall mit Fußgängerbeteiligung, ansonsten nur im Kreuzungsbereich Ludwigsdorf-Zeillern-Öhling. Nach den Verkehrszählungen von 2007 und 2018 kann auf der B1 (Messstelle bei Abzweigung Reinthal) von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 4.000 Kfz/Tag ausgegangen werden.

Die ausgewiesenen Parkplätze werden für die gegenüberliegenden Gastronomiebetriebe benötigt.

Durch die bereits bestehende Tankstelle gibt es auch schon zwei Zufahrten, welche weiterhin verwendet werden.

Die Vorgaben des Bundesstraßengesetzes sehen ein Bauverbot für Neu-, Zu-, Umbauten, Einfriedungen und Anlagen jeder Art innerhalb von 40 Metern von der Autobahn ab der Böschungskante vor. Dieser Bereich ist von der Widmung nicht beeinflusst und bleibt weiterhin im Grünland.

Innerhalb dieses Verbotsbereiches wird eine private Verkehrsfläche ausgewiesen, welche als Abstellfläche dient. Bei dieser handelt es sich nicht um die zuvor genannten Anlagen/Objekte, weswegen die Ausweisung zulässig ist. Eine Ausnahmegenehmigung von der ASFINAG ist notwendig: Die ASFINAG übermittelte einen Planausschnitt, wo der 40m Abstandsbereich eingezeichnet ist (siehe Anhang) und bestätigt mündlich, dass die Ausweisung zulässig ist.

Die Ausweisung liegt an der Landesstraße B1, weswegen um eine Konsultation der Straßenbauabteilung angesucht wurde. Diese liegt noch nicht vor, wird aber beim Beschluss nachgereicht.

### **Naturräumliche Aspekte**

Der umgebende Wald ist mit einer Nutzfunktion behaftet. Durch die Umstrukturierung des Betriebes kommt es zu einer Rodung von ca. 6.800m<sup>2</sup>. Eine Breite von mindestens 10m hin zur Autobahn ist nach wie vor gegeben, um eine Abschirmung der Emissionen zu behalten und



das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Weiterhin bestehen 2,5ha Wald im Raum zwischen Autobahn, Straße und Bauland (Gst. 291/41, 3483/3, 3480, 3456/3, 4314/1).

Im Vorfeld wurde bei der Bezirksforstinspektion eine Stellungnahme eingeholt. Die betroffenen Waldflächen weisen eine erhöhte Wertigkeit in Bezug auf die Wohlfahrtsfunktion auf. Ersatzaufforstungsflächen mindestens im Ausmaß 1:1 werden verlangt. Diese Fläche liegt zwischen den Orten Zeillern und Oberzeillern und ist bereits von Wald umgeben. Das Ausmaß des Grundstücks 3506 beläuft sich auf ca. 5.600m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt etwa 600m von der Autobahn entfernt. Aufgrund der Lage nahe den Ortsbereichen, kann dieser eine gewisse Wohlfahrtsfunktion zugeschrieben werden. Das geforderte öffentliche Interesse liegt insofern vor, als dass es sich um einen Traditionsbetrieb handelt, der wirtschaftlich an diesem Standort gewachsen ist und als wichtiges wirtschaftliches Standbein in der Gemeinde gilt, zumal er drei Betriebstypen in sich verbindet und Arbeitsplätze gesichert werden. Grundsätzlich steht diesem Änderungspunkt forstfachlich nichts entgegen.

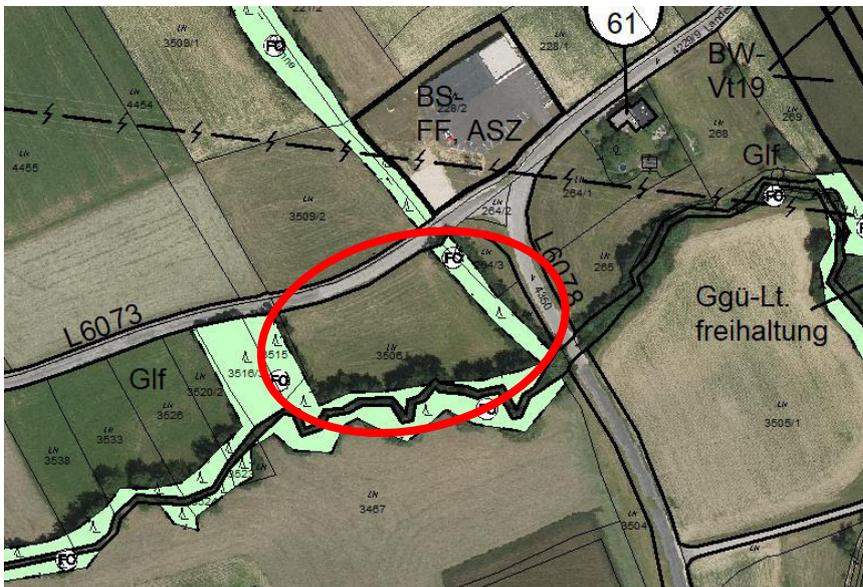


Abbildung 32: Ersatzaufforstungsfläche. Gst. 3506.

Die Tankstelle ist im cadenza als Altstandort ausgewiesen. Diese soll weiterbetrieben werden. Es ist daher sinnvoll den Standort beizubehalten, ansonsten würde ein weiterer Altstandort an anderer Position entstehen. Als Verdachtsfläche ist das Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamtes verzeichnet.

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus den bestehenden Widmungen im Umgebungsbereich.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland erhöht. Durch das Instrument der Vertragsraumordnung ist eine baldige Bebauung gewährleistet.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist gegeben. Für die Gemeinde entstehen hierfür keine zusätzlichen Kosten. Die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist gegeben.

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

Die Widmung entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.



Weitere Kriterien

**Raumordnungsfachliche Kriterien**

Dient die Planungsmaßnahme verbindlichen Zielen (ROG, ÖEK)?	Ja – ROG: Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten, Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft ÖEK-Verordnung: Sicherung des Arbeitsplatzangebotes, Bestandssicherung der vorhandenen (Klein-)Betriebe, nutzungskonforme Festlegung der Widmungsarten zur Bestandssicherung der Betriebe
Werden Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen vermieden?	Ja – Keine überörtlichen Festlegungen in diesem Bereich, KRRK Amstetten wird aktuell erarbeitet
Bleibt die geordnete Entwicklung anderer Gemeinden im Wesentlichen unbeeinträchtigt?	Ja – Kein Einfluss auf Nachbargemeinde Amstetten
Kann der Änderungsanlass raumordnungsfachlich begründet werden?	Ja – Sicherung des Betriebes und der damit verbundenen Arbeitsplätze, Erweiterung an gegebenem Standort zu bevorzugen
Kann ein objektiver Bedarf unter Berücksichtigung der Widmungsreserven begründet werden?	Ja – Abrundung von 0,5ha, standortgebundene Widmung (Sicherung des Betriebsstandortes)
Kann die Standortwahl fachlich begründet werden?	Ja – Standort des bestehenden Betriebes, Verlagerung der Betriebsemissionen weg von Wohnnutzung
Werden günstige Standorteignungen gesichert (Land-/Forstwirtschaft, Siedlung, Industrie, Gewerbe)?	Ja – andere Nutzungen weniger sinnvoll
Wird eine geschlossene Siedlungsentwicklung erzielt?	Ja – Lückenschluss zwischen bestehenden Baulandbereichen
Wird eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungsflächen getroffen?	Ja – Freizeitflächen in Zeillern, Erholung in der umliegenden Landschaft zu finden bzw. auf den Freizeitwegen
Werden räumliche Konzentrationen angestrebt? (BI, BB, WKA und dergleichen)	Nicht relevant – Konzentration von Bauland, Konzentration von Betrieb an einem Standort
Ist die Widmungsfläche frei von Wohngebäuden? (Gho, BA-Hintaus)	Ja – Keine Wohngebäude auf betroffenen Flächen
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 Gefahren durch Rutsch- oder Sturzprozesse
Ist der Standort im Hinblick auf Grundwasser und die Tragfähigkeit zur Bebauung geeignet?	Ja – Keine Information zu Grundwasser, Keine Hinweise, die gegen eine Bebauung sprechen
Ist die Nutzungsgeschichte bekannt (Altlast, Stollen) und konfliktfrei?	Ja – Tankstelle selbst als Altstandort ausgewiesen, betriebliche Nutzung
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 – Infrastruktureller Anschluss gegeben

### Verkehrsaspekte

Ist die Verkehrserschließung jeweils ausreichend und funktionsgerecht (Steigung, Breite) bzw. wirtschaftlich herstellbar?	Ja – Außenerschließung gegeben, Zufahrten gegeben
Werden übergeordnete Verkehrsfunktionen nicht beeinträchtigt?	Ja – Lage an LB1, keine Veränderung der Zufahrtssituation
Wird die Verkehrssicherheit (Sichtweite, Eisenbahnkreuzung, Unfallhäufung) gewahrt?	Ja – keine Änderung der IST-Situation

### Umweltaspekte

Liegt der geplante Standort außerhalb von Störungseinflüssen (Wohnbauland, BS mit besonderem Schutzbedürfnis, Widmungen für Erholungseinrichtungen)	Ja – Lärmemissionen durch Autobahn gegeben, aber ortsüblich; Verlagerung der Betriebsemissionen weg von Wohnnutzung > Verbesserung der Situation für sensible Widmungen
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 – Betrieb bereits gegeben, Konzentration des Betriebes an einem Standort > Verbesserung der Raumverträglichkeit; Keine besonderen touristischen/naturräumlichen Strukturen
Wird Boden sparsam verwendet?	Ja – anschließend an Bauland, Schließen der Lücke zwischen Baulandbereichen, Ausweisung von ca. 0,7ha
Bleiben Abflussverhältnisse unproblematisch oder unverändert?	Ja – Keine relevanten Fließwege auf betroffener Fläche
Werden Natur- und Landschaftsschutzinteressen	Ja – Keine Natura 2000-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete



nicht wesentlich beeinträchtigt (NSG, LSG - Zersiedlung, ND, N2000)?	
Wird auf das Landschaftsbild oder Ortsbild Bedacht genommen (insb. in historisch und künstlerisch wertvollen Bereichen)?	Ja – Keine besonderen Strukturen, keine Beeinträchtigungen
Wird auf strukturelle oder kulturelle Gegebenheiten Bedacht genommen?	Ja – Strukturell bereits bestehender Betrieb, Betrieb nördlich, Wohnnutzung südlich

#### Änderungsanlass gemäß § 25 Abs 1 NÖ ROG

- Z. 5: Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Bestandssicherung der vorhandenen (Klein-)Betriebe und allgemeine nicht landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme durch nutzungskonforme Festlegung der Widmungsarten

### **5.4. FW Änderungspunkt 4: Lemberg – Widmung von 2 erhaltenswerten Gebäuden im Grünland**

#### Ausgangssituation

Auf den Grundstücken .89 und 920/2 wurde bisher ein landwirtschaftlicher Betrieb geführt, der seine Tätigkeit eingestellt hat.

Am Standort befinden sich zwei aneinandergebaute Wohngebäude. Die Wohnnutzung in den Gebäuden überwiegt deutlich.

#### Beschreibung der geplanten Änderungen (Bereich Gst. .89)

- Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes (Geb 92) im Grünland im Ausmaß von ca. 260m<sup>2</sup>
- Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes (Geb 93) im Grünland im Ausmaß von ca. 320m<sup>2</sup>



Abbildung 33: Darstellung der Änderung, verschnitten mit Orthophoto. Lemberg.

#### Motivation und Interessensabwägung (Begründung)

Die Gebäude sollen im Sinne § 20 Abs. 4 NÖ ROG als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gewidmet werden. Bei einer Geb-Widmung wird das Gebäude, nicht die Fläche/das Grundstück gewidmet.

Die landwirtschaftlichen Tätigkeiten sind eingestellt. In weiterer Folge fokussieren sich die Eigentümer auf die Wohnnutzung sowie auf gewerbliche Nutzungen. Die Begründung für die Widmung liegt in der Absicherung der Wohnnutzung, sowie in der Verdichtung und der Nachnutzung der bestehenden Gebäudeobjekte.

Zwar sind die beiden Gebäude optisch eng verbunden. Diese befinden sich jedoch auf separaten Grundstücken (Geb 92 auf 920/2, Geb 93 auf .89). Auf dem Foto 3 wird klar ersichtlich, wo die Gebäude- bzw. Grundstücksgrenze verläuft. Der Gebäudebestand ist wie gegeben baubehördlich genehmigt und entspricht somit einer Anforderung für die Geb-Widmung.



Foto 2: Ansicht des Geb 92. Lemberg.



Foto 3: Ansicht des Geb 93. Lemberg.

In den angeschlossenen Geb-Blättern ist dokumentiert, dass die Gebäude – unter Berücksichtigung der unten angeführten Maßnahmen – die gesetzlichen Widmungskriterien erfüllen:

- baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes
- keine Bestands- oder Nutzungsgefährdung durch Naturgefahren
  - ➔ Gefährdung durch Rutschprozesse möglich, daher wird ein geologisches Gutachten eingeholt
- Gewährleistung der für den Verwendungszweck erforderlichen Verkehrserschließung

Die Widmung entspricht die Zielsetzung der „Erhaltung der besonders ortsbildprägenden Bereiche“ bzw. der „Erhaltung und Gestaltung des regionstypischen Orts- und Landschaftsbildes“. Die Vierkanter in Streusiedlungen sind typische Gebäudeformen des Mostviertels und



prägen das Orts- und Landschaftsbild besonders. Dadurch ist die Erhaltung dieser Gebäudeobjekte von besonderer Bedeutung.

Insgesamt sind nach Abschluss des Änderungsverfahrens 93 Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet. Davon werden zwei Geb in Abstimmung mit dem Grundeigentümer neu gewidmet.

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

Eine Gefährdung durch Rutschprozesse ist möglich. Daher wird ein geologisches Gutachten eingeholt. Am 06.03.2019 fand ein Telefonat mit dem zuständigen Geologen statt, welcher noch Detailinformationen einholte. Das Gutachten ist demnach in Erstellung.

Die Änderung stimmt mit den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes überein.

#### Änderungsanlass

- Z. 5: Umsetzung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes: Erhaltung des regionstypischen Orts- und Landschaftsbildes



## 6 FLÄCHENBILANZ GEM. § 13 ABS. 5 NÖ ROG 2014

### Gemeinde/KG Zeillern

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
				Bauland-Wohngebiet	28,57	20,02	
Bauland-Kerngebiet	5,61	5,39	0,22	0,00	0,00	0,00	3,9
Bauland-Agrargebiet	14,87	12,56	2,31	0,00	0,00	0,00	15,5
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	1,13	1,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
<b>Zwischensumme:</b>	<b>50,18</b>	<b>39,10</b>	<b>11,08</b>	<b>1,56</b>	<b>0,42</b>	<b>0,83</b>	<b>22,1</b>
Bauland-Betriebsgebiet	6,37	5,05	1,32	0,00	0,00	0,82	20,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,35	2,07	0,28	0,00	0,00	0,00	12,0
<b>SUMME:</b>	<b>58,90</b>	<b>46,22</b>	<b>12,68</b>	<b>1,56</b>	<b>0,42</b>	<b>1,65</b>	<b>21,5</b>

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



## 7 KOSTEN DER ÄNDERUNG

---

Der Gemeinde entstehen durch die geplanten Widmungsänderungen Kosten. Diese werden jedoch durch Aufschließungsabgaben und Anschlussgebühren gedeckt.

## 8 BERÜCKSICHTIGUNG DES UMWELTBERICHTES

---

Im Umweltbericht ist nachgewiesen, dass die geplante Änderung keine relevanten Umweltauswirkungen haben wird. So gesehen werden die Ergebnisse des Umweltberichtes bei der Änderung des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Vorausschauend sind folgende Begleitmaßnahmen – als Voraussetzungen für eine Maßnahmenumsetzung – geplant:

### Erweiterungsfläche Luppenberg:

- Bedachtnahme auf Sicherung gesunder Lebensverhältnisse (z. B.: Grüngürtel...)
- Einholen von geologischem Gutachten (Rutschgefährdung)

Im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes 2005 wurden bereits Voraussetzungen für das Interkommunale Betriebsgebiet festgelegt:

- Untersuchung von Standortalternativen in den 3 Gemeinden
- Kostenschätzung für die Herstellung der Infrastruktur
- Betriebsgebiet Oed-West größtenteils genutzt

Zeillern, 15.03.2018

### **Gemeinderat der Marktgemeinde Zeillern**

Bgm. Friedrich Pallinger  
A-3311 Zeillern  
Schlossstraße 2  
(für die ErstellerIn)

### **Kommunaldialog Raumplanung GmbH Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung**

Fn 416995d, LG St. Pölten  
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz  
A-3130 Herzogenburg, Feldgasse 1  
T: +43 (0)2782 85101  
E: office@kommunaldialog.at  
H: www.kommunaldialog.at  
(für die fachliche Ausarbeitung)



## 9 ANLAGE

---

Geb-Blätter (Geb 92, Geb 93)

Übersicht über Änderungen in Verordnung

Liste der Planungskonsultationen

Stellungnahme zu Hochspannungsleitung (ÖBB, Ing. Richard Richter)

Stellungnahme der Bezirksforstinspektion

Darstellung des Verbotsbereiches (ASFINAG)

Plan zur Grundlagenforschung: Betriebsstättenplan

Plan: Entwicklungskonzept – Entwurf

Plan: Flächenwidmungsplan – Entwurf (Blatt 1)

Plan: Darstellung der Änderungen – Entwurf (Blatt 1)

**Gemeinde: Zeillern**

**erhaltenswerte Gebäude im Grünland**

**Geb 92**

<i>Katastralgemeinde:</i>	Zeillern
<i>Grundstücksnummer:</i>	920/2
<i>Objektadresse:</i>	Lemberg 1/3, 3311
<i>Baubewilligungen:</i>	06.03.1962: Aufstockung des Wohngebäudes 23.12.1996: Einbau einer Wohnung
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	genossenschaftliche Wasserleitung
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	Kleinkläranlage
<i>Art der Erschließung:</i>	Landesstraße
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	1
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	bewohnbar länger 10 Jahre
<i>Bestandsgefährdung:</i>	wird noch untersucht (Rutschgefährdung)
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Größeneinschränkung:</i>	
<i>gen. Beschränkungen in Gemeinde:</i>	
<i>Stand der Erhebung:</i>	04.02.2019
<i>Begründung:</i>	landwirtschaftliche Tätigkeiten eingestellt; Absicherung der Wohnnutzung; Verdichtung und Nachnutzung bestehender Gebäudeobjekte

**FOTO**





**Gemeinde: Zeillern**

**erhaltenswerte Gebäude im Grünland**

**Geb 93**

<i>Katastralgemeinde:</i>	Zeillern
<i>Grundstücksnummer:</i>	.89
<i>Objektadresse:</i>	Lemberg 1/2, 3311
<i>Baubewilligungen:</i>	06.03.1962: Aufstockung des Wohnhauses 23.12.1996: Umbau des Wohnhauses
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	genossenschaftliche Wasserleitung
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	Kleinkläranlage
<i>Art der Erschließung:</i>	Landesstraße
<i>Erreichbarkeit mit Einsatzfahrzeugen:</i>	Winter und Sommer
<i>Anzahl der Wohneinheiten:</i>	2
<i>baulicher Zustand:</i>	keine offensichtlichen Mängel
<i>Bewohnbarkeit letzte 10 Jahre:</i>	bewohnbar länger 10 Jahre
<i>Bestandsgefährdung:</i>	nein
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Größeneinschränkung:</i>	
<i>gen. Beschränkungen in Gemeinde:</i>	
<i>Stand der Erhebung:</i>	04.02.2019
<i>Begründung:</i>	landwirtschaftliche Tätigkeiten eingestellt; Absicherung der Wohnnutzung; Verdichtung und Nachnutzung bestehender Gebäudeobjekte

**FOTO**





## Marktgemeinde ZEILLERN

Bezirk Amstetten, NÖ

3311 Zeillern, Schloßstraße 31

Tel: +43 7472 28188, Fax: + 43 7472 28188-20

E: [gemeinde@zeillern.gv.at](mailto:gemeinde@zeillern.gv.at)

<http://www.zeillern.gv.at>

~~Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 10.12.2004, TOP 8 und am 29.06.2005, TOP 5, zum Örtlichengeplanter Verordnungstext:~~

### Örtliches Raumordnungsprogramm 2005~~folgende~~

## ~~VERORDNUNG~~

~~beschlossen:~~

### ~~Verordnung~~

### Gemeinde Zeillern 7. Änderung

### § 1 Einleitung

~~Der Gemeinderat ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm ab.~~

~~§ Gemäß den §§ 13 bis 22 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000/19, sowie § 2 Z.2lit.a der Niederösterreichischen Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, wird nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen das örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Zeillern im Sinne einer generellen Überarbeitung abgeändert (örtliches Raumordnungsprogramm 2005).~~

## 2 Entwicklungskonzept

~~Integrierender Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist die in der Beilage befindliche und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehene Plandarstellung (Funktions- und Strukturplan). Diese Plandarstellung und die darin enthaltenen Aussagen sowie die im Folgenden angeführten langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde sind bei künftigen Abänderungen des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Zeillern (§ 7 dieser Verordnung) zu berücksichtigen.~~

Das Entwicklungskonzept wird so abgeändert bzw. neu festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, Plan GZ 18070-EKE neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Plan und Erläuterungsbericht sind Bestandteil der Verordnung.

### (1) Allgemeine Entwicklungsziele

Die Marktgemeinde Zeillern bekennt sich zur Verantwortung der Sicherung einer hohen Lebensqualität. Ausgehend von den menschlichen Grundbedürfnissen ist unter Bedachtnahme auf

- die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen,
  - den größtmöglichen Schutz der Umwelt,
  - die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner
  - sowie auf die Ziele des Klimabündnisses
- der Gemeinderaum bestmöglich zu nutzen und als Lebensraum der Wohnbevölkerung lebenswert zu gestalten.

### (2) Bevölkerungsentwicklung

- Die Marktgemeinde Zeillern strebt ein, der Entwicklung in den letzten Volkszählungsperioden entsprechendes, weiterhin kontinuierliches Bevölkerungswachstum an. Um Folgewirkungen wie weiteren Landschaftsverbrauch und hohe Infrastrukturaufwendungen zu minimieren, soll der Einwohnerzuwachs insbesondere auch durch die vollständige Nutzung vorhandener Baulandreserven erreicht werden.

### (3) Naturraum - Erholungsraum

1. Sicherung der Leistungsfähigkeit und nachhaltige Weiterentwicklung der Kulturlandschaft zur Erhaltung der Stabilität des Landschaftsraumes und einer gesunden Lebensgrundlage.
2. Erhaltung und Sicherung ökologischer Besonderheiten.
3. Sicherung der Erholungsfunktion und Erhaltung der Wohlfahrtsfunktion der Landschaft.

### (4) Wirtschaft

1. Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes in Zeillern zur Verringerung der Pendelwanderung und zur Verkehrsvermeidung.
2. Aufrechterhaltung einer funktionierenden Nahversorgung in der Gemeinde.
3. Nachhaltige Weiterentwicklung der Landwirtschaft.

## (5) Baulandentwicklung

1. Kein weiterer Landschaftsverbrauch
  - Aktivierung des Nutzungspotenzials bestehenden Baulandes statt Neuausweisung von Baulandflächen außerhalb der planlich dargestellten Siedlungsgrenzen.
  - Mögliche Wohn- und Betriebserweiterungen innerhalb des bestehenden Siedlungsverbandes in den in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes (~~Funktions- und Strukturplan~~) dargestellten Bereichen.
2. "Lebens- und Alltagsraum der kurzen Wege" - Verfolgung von Ordnungsprinzipien einer Siedlungsstrukturentwicklung zum Abbau von Mobilitätswängen.
  - Nach Möglichkeit Funktionsmischung von wichtigen Lebensbereichen des Alltages (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Ausbildung, soziale Infrastruktur, Erholung und Freizeit).
3. Sicherung einer hohen Wohnstandort- und Wohnumfeldqualität.

## (6) Erhaltung und Gestaltung des regionstypischen Orts- und Landschaftsbildes

## (7) Verkehrssystem

1. Vermeiden - Verlagern - Verbessern - Fördern
  - Konkretisierung der im ~~NÖ Landesverkehrskonzept 1997~~ Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+ genannten Oberziele in der Form, dass umweltverträglichen Verkehrsmitteln (Zufußgehen, Fahrrad, öffentlicher Verkehr) sowie dem Schutz der Wohnbevölkerung gegenüber den Ansprüchen des fließenden und ruhenden KFZ-Verkehrs Vorrang gegeben wird.

## § 3 Besondere Ziele

In Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept gemäß § 2 werden folgende besondere Ziele festgelegt:

### 1. Lage, Funktionen, Umlandbeziehungen

#### (1) Lage

- Ausbau der Lagevorteile und Abbau der Lagenachteile der Gemeinde.

#### (2) Funktionen

Im Sinne der Bestimmungen der Sachraumordnungsprogramme des Landes Niederösterreich und entsprechend der örtlichen Grundlagenforschung sind innerhalb der Marktgemeinde Zeillern folgende Funktionen anzustreben:

- ~~Die Gemeinde ist allgemeiner Standort für zentrale Einrichtungen. Der Gemeindehauptort Zeillern soll daher alle zentralen Einrichtungen der Grundversorgung hauptsächlich für die Gemeindebevölkerung beherbergen.~~
- Die in den einzelnen Sachraumordnungsprogrammen des Landes Niederösterreich angeführten Maßnahmen sind auf ihre Umsetzbarkeit innerhalb der Gemeinde zu prüfen und gegebenenfalls projektbezogen zu unterstützen ~~(z.B. Schaffung von Einrichtungen für die Erwachsenenbildung mit gelegentlichen Einzelveranstaltungen).~~

- Unter Bedachtnahme auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll die Gemeinde folgende Funktionen erfüllen (Reihung nach Bedeutung der Funktionen):  
Wohnstandort, Agrarstandort, Erwerbsstandort, Fremdenverkehrsstandort (Seminar- und Schulungszentrum des NÖ Blasmusikverbandes).

### (3) Umlandbeziehungen

- Intensivierung der Umlandbeziehungen im Interesse von Tourismus, Kultur, Arbeitsmarkt und öffentlichem Verkehr, eventuelle im Rahmen der ~~Bereits~~ Kleinregion "Ostarrichi Mostland".

## 2. Naturraum und landschaftsgebundene Erholungsfunktion

### (1) Naturraum, Kulturlandschaft

- Einhaltung klarer Siedlungsabschlüsse bei den bestehenden und geplanten Siedlungen.
- Erhaltung, Sicherung und Weiterentwicklung des Landschaftsinventars in den landwirtschaftlichen Intensivzonen sowie der gewässerbegleitenden Gehölzsäume.

### (2) Landschaftsgebundene Erholungsfunktion

- Erhaltung einer lebenswerten landschaftsgebundenen Erholungsinfrastruktur.
- Erhaltung der innerörtlichen Grünstruktur sowie Bestandssicherung und weiterer Ausbau der örtlichen Freizeiteinrichtungen für die Sportausübung im Freien.

## 3. Bevölkerung

- Erreichung einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Hauptort Zeillern im Interesse einer wirtschaftlichen Auslastung der Infrastruktureinrichtungen bei gleichzeitiger Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Streusiedlungsbereich zur Aufrechterhaltung und Bewirtschaftung der Kulturlandschaft.
- Erzielung eines Bevölkerungszuwachses in der Gemeinde durch die gezielte Nutzung der bereits vorhandenen, verfügbaren Baulandreserven und gegebenenfalls Baulanderweiterung entsprechend der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes. Als Zielgröße für das Jahr 201430 wird für die Gemeinde eine Einwohnerzahl von ca. 1.7202.020 Personen (Wohnbevölkerung ohne Zweitwohnsitze) angestrebt.

## 4. Wirtschaft

### (1) Land- und Forstwirtschaft

- Erhaltung und Verbesserung der derzeitigen Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Agrarstruktur in der Marktgemeinde Zeillern und langfristige Sicherung der Nahrungsmittelproduktion in der Gemeinde.
- Bestandssicherung der landwirtschaftlichen Betriebe sowohl durch Schaffung nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze für Nebenerwerbslandwirte als auch durch Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Produktionsbedingungen bei der Flächenwidmung.

## (2) Produzierender und Dienstleistungssektor

- Bestandssicherung der vorhandenen (Klein-)Betriebe und Arbeitsplätze im produzierenden und im Dienstleistungssektor.
- Sicherung, Vergrößerung und Diversifizierung des lokalen Arbeitsplatzangebotes zur Verringerung der Pendelwanderung und zur Verkehrsvermeidung
- Förderung von Betriebsansiedelungen in Wachstumsbranchen bzw. mit hoher Wertschöpfung, ~~insbesondere auch im Rahmen einer interkommunalen Standortkooperation zwischen den Gemeinden Oed-Öhling, Zeillern und Wallsee-Sindelburg.~~
- ~~Förderung von Betrieben mit~~ ansprechendem Lohnniveau und umweltschonenden Produktionsmethoden, insbesondere auch im Rahmen einer interkommunalen Standortkooperation zwischen den Gemeinden Oed-Öhling, Zeillern und Wallsee-Sindelburg.
- Aktives Bemühen um die Erhaltung und Weiterentwicklung einer funktionierenden Nahversorgung in der Gemeinde.

## (3) Tourismus

- Weiterentwicklung des touristischen Angebotes in der Gemeinde im Hinblick auf den Ausflugstourismus, die Naherholung und das Seminar- und Schulungszentrum des NÖ Blasmusikverbandes im Schloss.

## 5. Siedlung und Ortsbild

### (1) Baulandentwicklung und Siedlungsgrenzen

- Im Hinblick auf die Vermeidung weiteren Landschaftsverbrauches und die Kosten der Infrastrukturherstellung ist der Aktivierung des Nutzungspotenzials des bestehenden Baulandes gegenüber einer Neuausweisung von Baulandflächen an peripher gelegenen Standorten der Vorzug zu geben.
- Beachtung des Prinzips der Qualitätssicherung - Standortaufwertung und Siedlungsentwicklung vorzugsweise in infrastrukturell gut versorgten Bereichen unter Vermeidung von Nutzungskonflikten.

### (2) Wohnbauland

- Fortführung der bisherigen Siedlungspolitik der Gemeinde durch die Anlage planmäßiger Siedlungen unter Bedachtnahme auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten (Lärm-, Geruchs und sonstige Emissionen) zwischen betrieblicher und Wohnnutzung.
- Erhaltung der durchgrünten Siedlungsstruktur, Zulassen baulicher Verdichtung nur in infrastrukturell gut versorgten Bereichen.
- Schaffung eines hinsichtlich Größe und Ausstattung den Bedürfnissen aller Bevölkerungsschichten und deren wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit entsprechenden Wohnungsangebot, insbesondere im Hinblick auf die enorme Grundinanspruchnahme durch den Einfamilienhausbau, d.h. Schaffung von Wohnraum in ökonomischer, sinnvoller Verdichtung in infrastrukturell gut versorgten Bereichen.
- Vorsorge für wohngebietsbezogene Ergänzungsfunktionen im Naheinzugsbereich der Wohngebiete im Sinne des Prinzips "Lebens- und Alltagsraum der kurzen Wege"

(soziale Infrastruktur, Erholungsflächen, Einkaufsmöglichkeiten, sonstige Dienstleistungen, öffentlicher Verkehr etc.)

### (3) Betriebsgebiete - Gewerbezone

- Schaffung von zusammenhängenden Gewerbe- bzw. Betriebsgebietszonen entsprechend den Kundenansprüchen bzw. den Anforderungen durch die Betriebe unter Bedachtnahme auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten (Lärm-, Geruchs und sonstige Emissionen) zwischen betrieblicher und Wohnnutzung.
- Wirksame Verhinderung von Störfaktoren für das Ortsbild, wie zu große Bauhöhen, unpassende Gebäudeproportionen und Sichtbehinderungen.

### (4) Ortsbild

- Erhaltung der spezifischen ortsbildlichen Charakteristik des Hauptortes Zeillern und der besonders ortsbildprägenden Bereiche sowie Bedachtnahme auf das äußere Ortsbild.
- Erhaltung der bestehenden Einzelhöfe und Streulagenstandorte auch unabhängig von der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit

## 6. Verkehr

### (1) Ziele gemäß dem NÖ Landesverkehrskonzept/Mobilitätskonzept Niederösterreich 2030+

- ~~Vermeidung nicht notwendigen motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Hinblick auf ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen des mIV.~~
- ~~Verlagerung des nicht vermeidbaren mIV auf umweltfreundliche Verkehrsmittel.~~
- ~~Minimierung der negativen Auswirkungen des nicht vermeidbaren mIV.~~
- ~~Sicherstellung einer gewissen verkehrlichen Mindestversorgung für alle Bevölkerungsgruppen.~~

### „Mobilität in ihrer Vielfalt sicher, zukunftsfähig gestalten und fördern“

- Mobilitätschancen verbessern
- Verkehrsbedingte Klima- & Umweltbelastungen minimieren
- Das Verkehrssystem effizienter machen
- Einen sicheren Betrieb der Infrastruktur gewährleisten

### (2) Weitere Ziele

- Ausnutzen der günstigen überregionalen Anbindung (A1, LB1)
- Siedlungsverdichtung in infrastrukturell gut versorgten Bereichen.
- Durchmischung verträglicher Nutzungen zur Förderung multifunktionaler Siedlungsgebiete.
- Vermeidung verkehrserregender Nutzungen in peripheren Lagen.
- Förderung des "Umweltverbundes" (Fußgängerverkehr, Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr) zur Minimierung des mIV-Aufkommens und zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse aller Verkehrsteilnehmergruppen.
- Bedachtnahme auf das Bedürfnis der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer nach bequemen, sicheren und attraktiven Wegeverbindungen, insbesondere Berücksichtigung gefährdeter Personengruppen wie Kinder und ältere Personen.

- Verbesserung der Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und der Schulen für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer.
- Ausrichtung des innerörtlichen Verkehrssystems des mIV auf folgende Funktionen:
  - Erschließungsfunktion für die Siedlungsbereiche,
  - Zubringerfunktion zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV),
  - Versorgungsfunktion für die peripher gelegenen Siedlungsbereiche.
- Minimierung der negativen Auswirkungen des nicht vermeidbaren mIV als wichtiger Faktor zur Erhaltung der Qualität des Lebensraumes für die Wohnbevölkerung.
- Erhaltung und Verbesserung der Wohnumfeldqualität (Straßenraum als Spielraum für Kinder, Kommunikations- und Bewegungsraum für die wohnungsbezogene Naherholung).

## 7. Infrastruktur

- Bedachtnahme auf eine möglichst ökonomische Nutzung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur.
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung auch im Streusiedlungsgebiet.
- Erhaltung und Weiterentwicklung der in Zeillern vorhandenen guten Ausstattung an sozialer Infrastruktur (pädagogische und Bildungseinrichtungen, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Seelsorge- und kulturelle Einrichtungen) sowie an Freizeit- und Sporteinrichtungen.

## 8. Gemeindehaushalt

- Verbesserung der Budgetsituation der Gemeinde durch Ausschöpfen aller Förderungsmöglichkeiten des Landes Niederösterreich.
- Förderung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung.

## § 4 Maßnahmen der Örtlichen Raumordnung<sup>23</sup>

Als Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung werden vorgesehen:

### 1. Funktionen und Umlandbeziehungen

- Zielgerichteter Einsatz von Förderungsmitteln vor allem zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur.
- Funktionsgerechte Bodenpolitik der Gemeinde, die auf die einzelnen Ortsteilfunktionen abgestimmt ist.
- Privatwirtschaftlicher Mittelwinsatz der Gemeinde zur Unterstützung von Betriebsansiedlungen.

### 2. Naturraum und landschaftsgebundene Erholungsfunktion

- Bedachtnahme auf die in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes ~~(Funktions- und Strukturplan)~~ festgelegten Siedlungsgrenzen zur Erhaltung klarer Siedlungsabschlüsse bei den bestehenden und geplanten Siedlungen.

- Erhaltung der bestehenden Waldflächen, insbesondere in den siedlungsnahen und unterausgestatteten Bereichen, im Hinblick auf ihre ökologische, lokalklimatische und landschaftsbildprägende Wirkung.
- Erhaltung, Aufwertung und Neuschaffung von gewässerbegleitenden Gehölzsäumen.
- Erhaltung und Sicherung der landschaftsbildprägenden Streuobstbestände in der Gemeinde und Förderung von Neuauspflanzungen.
- Erhaltung und Weiterentwicklung des Wanderwegenetzes in der Gemeinde zur Nutzung des vorhandenen Erholungspotenzials der Landschaft.
- Erhaltung der das Ortsbild gliedernden Grünzüge und Grünräume als Elemente der Ortsbildgestaltung, Durchlüftung und Staubbindung.

### **3. Bevölkerung**

- Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an baureifen Grundstücken in der Gemeinde durch Unterstützung privater Initiativen (z.B. bei Baulandumlegungen und Grundankäufen) zur Sicherstellung des angestrebten Einwohnerzuwachses durch Nutzung vorhandener Baulandreserven.
- Attraktivierung des Hauptortes Zeillern als Wohnstandort durch Unterstützung privater oder halböffentlicher Aktivitäten (z.B. Dorferneuerung).

### **4. Wirtschaft**

#### **(1) Land- und Forstwirtschaft**

- Rücksichtnahme auf jene landwirtschaftlichen Produktionsflächen, die für die Bestandssicherung einzelner landwirtschaftlicher Betriebe von Bedeutung sind, bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes.
- Ausweisung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsgebietes als Bauland-Agrargebiet, um die landwirtschaftliche Betriebsführung auch in Hinkunft zu sichern. Außerhalb zusammenhängend bebauter Gebiete sollen die landwirtschaftlichen Betriebsstätten je nach Notwendigkeit als landwirtschaftliche Hofstelle gewidmet werden.
- Unterstützung der Landwirtschaft bei der Verbesserung der Produktionsbedingungen (Betriebs- und Größenstruktur) durch privatwirtschaftliche Maßnahmen bzw. bei den Grundzusammenlegungen.
- Unterstützung der Landwirtschaft beim Ausbau alternativer Produktionsformen (Erzeugung von Nischenprodukten, Direktvermarktung etc.) zum Zweck der Bestandssicherung.
- Rücksichtnahme bei weiteren Flurplanungen, Grundzusammenlegungen, Anlage von Christbaumkulturen und überdimensionalen landwirtschaftlichen Nutzbauten (Geflügelhallen) auf die Belange von Landschaftsschutz, Landschaftsbild, Ökologie und Ortsbild.

#### **(2) Produzierender und Dienstleistungssektor**

- Nutzungskonforme Festlegung der Widmungsarten im Flächenwidmungsplan zur Bestandssicherung der Betriebe des produzierenden und des Dienstleistungssektors im Hinblick auf allfällige betriebliche Erweiterungsabsichten, wobei gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen Wohn- und Betriebsnutzung vermieden werden sollen.

- Flächenvorsorge für einen möglichen Standort eines interkommunalen Betriebsgebietes der Gemeinden Oed-Öhling, Zeillern und Wallsee-Sindelburg an der Gemeindegrenze zu Oed-Öhling nordöstlich der Kreuzung B1 - L6062. Eine spätere Betriebsgebietswidmung an diesem Standort bedarf folgender Voraussetzungen:
  1. Vorliegen einer vergleichenden Untersuchung möglicher Standortalternativen in den betroffenen Gemeinden;
  2. vorliegende Kostenschätzung für die Herstellung der Infrastruktur;
  3. größtenteils bereits erfolgte Nutzung des Betriebsgebietes Oed-West.
- Aktive Betriebsansiedlungspolitik durch Bereitstellung geeigneter Betriebsgebietsflächen, Einschaltung von Betriebsansiedlungs- und Trägergesellschaften (z.B. ecoplus, Banken etc.) zur Vergrößerung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde.

### (3) Tourismus

- Positionierung von Zeillern als Ausflugs- und (Nah-)Erholungsgemeinde sowie als musikalisches Ausbildungszentrum (Seminar- und Schulungszentrum des NÖ Blasmusikverbandes) durch Ausbau der vorhandenen Freizeitinfrastruktur und geeignete Werbemaßnahmen, auch in Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden.

## 5. Siedlung und Ortsbild

### (1) Allgemeine Maßnahmen

- Differenzierung der Baulandwidmungsarten im Flächenwidmungsplan entsprechend der in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes ~~(Funktions- und Strukturplan)~~ —vorgenommenen Abgrenzung funktioneller Bereiche.
- Festlegung von Freihalteflächen (Gfrei) im Flächenwidmungsplan in jenen Bereichen, wo laut Entwicklungskonzept Bauland-Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.
- Festlegung von Aufschließungszonen für jene Bereiche, wo die endgültige Verkehrserschließung noch nicht feststeht.

### (2) Wohnbauland

- Anlage von Siedlungserweiterungen nur in den in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes ~~(Funktions- und Strukturplan)~~ dargestellten Bereichen.
- Bemühungen um die Nutzung ~~leer-stehender~~ leerstehender Wohn- bzw. Geschäftsgebäude im Hauptort Zeillern, aber auch in den Ortschaften im Interesse eines intakten Ortsbildes.
- Unterstützung privater Initiativen zur Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an baureifen Grundstücken im Wohnbauland durch die Gemeinde (z.B. bei Baulandumlegungen, Grundankäufen).

### (3) Betriebsgebiete - Gewerbebezonen

- Anlage von Betriebs- und Gewerbegebieten nur in den in der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes ~~(Funktions- und Strukturplan)~~ dargestellten Bereichen.

- Festlegung der Baulandwidmungsarten im Flächenwidmungsplan in der Art, dass Nutzungskonflikte (Lärm-, Geruchs- und sonstige Emissionen) zwischen betrieblicher und Wohnnutzung ausgeschlossen werden bzw. Festlegung von wirksamen Schutzmaßnahmen bei bestehenden Betrieben im Bereich geschlossener Siedlungen.
- Unterstützung privater Initiativen zur Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes an baureifen Grundstücken im Betriebsbauland durch die Gemeinde (z.B. bei Baulandumlegungen, Grundankäufen).

#### (4) Ortsbild

- Bedachtnahme auf die visuellen Hauptmerkmale des Ortskernes von Zeillern (geschlossene Straßenräume, Blickpunkte etc.) bei der künftigen Ortsbildgestaltung.
- Weitere Stärkung der Initiativen zur Ortsbildverschönerung.
- Wiederherstellung klarer Siedlungsgrenzen entsprechend der Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes ~~(Funktions- und Strukturplan)~~ zur Verbesserung des äußeren Ortsbildes.
- Erhaltung der das Ortsbild gliedernden Grünzüge und Grünräume als Elemente der Ortsbildgestaltung.
- Besondere Bedachtnahme auf die unter Denkmalschutz stehenden und denkmalschutzwürdigen Objekte bei allen baulichen Maßnahmen in deren Umgebungsbereich.
- Erhaltung der für eine intakte Kulturlandschaft typischen Kleindenkmäler.

## 6. Verkehr

### (1) Allgemeine Maßnahmen

- Unterstützung aller Maßnahmen der unterschiedlichen Verkehrsträger zur Verwirklichung der Ziele gemäß ~~3§~~ 3 Pkt. 6 dieser Verordnung.
- Keine Erweiterung isoliert liegender Baulandsplitter.
- Mobilisierung des vorhandenen, günstig, situierten Baulandes.

### (2) Fußgängerverkehr, Radverkehr, öffentlicher Personen(nah)verkehr

- Weitere Attraktivierung insbesondere des Zentrumsbereiches von Zeillern für den Fußgängerverkehr (Schaffung ausreichend breiter Gehsteige und sicherer Querungsmöglichkeiten; Schaffung von verkehrsberuhigten, verkehrsarmen bzw. verkehrsfreien Zonen; gestalterische Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität für Fußgänger [z.B. Sitzbänke, Aufenthaltszonen]; Sicherstellung einer ausreichenden Beleuchtung).
- Verstärkte Berücksichtigung der Bedürfnisse behinderter oder in der freien Bewegung eingeschränkter Personen bei Straßenunterbauten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- Weiterer Ausbau des Radwegenetzes in der Gemeinde.
- Verbesserung des Angebotes an Fahrradabstellanlagen im Ortszentrum, bei öffentlichen Einrichtungen sowie im Umfeld von Spielplätzen.
- Attraktivierung der Bushaltestellen in der Gemeinde.
- Aktive Teilnahme der Gemeinde an den regionalen Fahrplankonferenzen zur verbesserten Fahrplanabstimmung zwischen Bus und Bahn.

### (3) Motorisierter Individualverkehr (mIV)

- Schaffung von Torsituationen an den Ortseingängen zur Reduktion des Geschwindigkeitsniveaus der Kraftfahrzeuglenker im Ortsgebiet.
- Prüfung der Möglichkeiten der Ausweitung bzw. Einführung von Tempo 30-Zonen in den Wohngebieten.
- Bedachtnahme auf Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung und die Erhöhung der Verkehrssicherheit bei Straßenraumneu- und -umgestaltungen.
- Beseitigung von Gefahrenquellen im innerörtlichen Straßennetz.

## 7. Infrastruktur

### (1) Technische Infrastruktur

- Bedachtnahme auf eine möglichst ökonomische Nutzung der Einrichtungen der technischen Infrastruktur bei der Baulandausweisung und Bebauungsplanung.
- Sukzessiver Anschluss auch des Streusiedlungsbereiches von Zeilern an das Kanalnetz, unter Beachtung von Kriterien der Wirtschaftlichkeit.

### (2) Soziale Infrastruktur

- Vorsorge für die langfristige Erhaltung aller in der Gemeinde vorhandenen öffentlichen Einrichtungen.

## § 5

### **Kompetenz**

~~Soweit die Verwirklichung dieser Maßnahmen nicht in die Kompetenz der Gemeinde fällt, werden Verhandlungen mit den zuständigen Bundes- und Landesdienststellen sowie sonstigen Planungsträgern (Österreichische Post AG, Telekom Austria, ÖBB etc.) aufgenommen.~~

## § 6

### **Grundlagenforschung**

~~Die Grundlagenforschung samt Verkehrs- und Landschaftskonzept ist integrierter Bestandteil des Örtlichen Raumordnungsprogramms. Die im Ziel- und Maßnahmenkatalog festgelegten Ziele und Maßnahmen leiten sich aus der Grundlagenforschung ab.~~

## § 7

### **Flächenwidmungsplan – Plandarstellung**

~~(1) Die Widmung bzw.und Nutzung der einzelnen Grundflächen der Marktgemeinde Zeillern, welche in der von Dipl. Ing. Gottfried Seyr, Ingenieurkonsulent für wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunaldialog Raumplanung und Raumordnung unter Zahl 37-S-00/3 verfassten Flächenwidmungsplan-Darstellung bestehend aus zwei Blättern vorgesehen ist, wird hiermit im Sinne der in § 1 genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt bzw. wo es sich um überörtliche Planung handelt kenntlich gemacht.~~

~~Die Plandarstellung, die mit einem Hinweis GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 18 070E auf diese dem Planblatt 1 neu dargestellt und im dazugehörigen Erläuterungsbericht begründet ist. Plan und Erläuterungsbericht sind Bestandteil der Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.~~

~~§ 6(2) In der Plandarstellung des Flächenwidmungsplans sind Teilbereiche als Aufschließungszonen (BW-A1, BW-A2 und BW-A5) festgelegt. Für diese Aufschließungszonen gelten folgende Freigabebedingungen:~~

- ~~- Vorhandensein eines zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abgestimmten Parzellierung bzw. Bebauungskonzeptes;~~
- ~~- Vorhandensein der technischen Infrastruktur (Wasser, Kanal) bzw. Vorliegen eines behördlich genehmigten Erweiterungsprojektes.~~

## **§ 8**

### **Rechtswirksamkeit**

### **Inkrafttreten**

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

~~Mit dem gleichen Tag treten die Bestimmungen der §§ 3 (Ziele der örtlichen Raumordnung) und 5 (weitere Maßnahmen der örtlichen Raumordnung) der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Zeillern vom 25.09.1987 außer Kraft.~~

Die NÖ Landesregierung hat diese Verordnung gemäß § 21 Abs. 11 und 14 i.V.m. § 22 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000 i.d.g.F., mit ihrem Bescheid vom 30. Juni 2005, RU1-R-736/040-2004, genehmigt.

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-12, am 15.07.2005 in Kraft.

~~Zeillern, am 30.06.2005~~

---

~~Der Bürgermeister~~

~~angeschlagen am: 30.06.2005~~

~~abzunehmen am: 15.07.2005~~

**LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN**

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms der Gemeinde Zeillern

<b>Dienststelle</b>		<b>Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten</b>
<b>Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	FW ÄP 3: Bestandssicherung von Betrieb durch BA-Hintaus
<b>Wildbach- und Lawinenverbauung</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Geologischer Dienst des Landes NÖ</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	FW ÄP 1: Widmung von Bauland-Betriebsgebiet; FW ÄP 4: Widmung von 2 erhaltenswerten Gebäuden im Grünland
<b>Abteilung Wasserbau</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Verkehrsverbund Ostregion</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Militärkommando NÖ</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Welterbemanagement</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>Straßenbauabteilung</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	FW ÄP 3: Bestandssicherung von Betrieb durch BA-Hintaus
<b>Abteilung Landesstraßenplanung</b>	<input type="checkbox"/>	

Ortsplanung durch Kommunaldialog Raumplanung GmbH

Kennzeichen: 18 070

**Betreff:** WG: Eventuelles Bauland in Zeillern, Parzelle Nr. 271/1

**Von:** "Wolfgang Ladner (Marktgemeinde Zeillern)" <wolfgang.ladner@zeillern.gv.at>

**Datum:** 14.01.2019, 07:35

**An:** 'Ortsplaner Aufhauser-Pinz OG' <edv@kommunaldialog.at>

**Kopie (CC):** "Anton Spreitz (Marktgemeinde Zeillern)" <anton.spreitz@zeillern.gv.at>, "Friedrich Pallinger (Marktgemeinde Zeillern)" <friedrich.pallinger@zeillern.gv.at>, "Gerlinde Bruckner (Marktgemeinde Zeillern)" <gerlinde.bruckner@zeillern.gv.at>, "Sabine Biringer (Marktgemeinde Zeillern)" <sabine.biringer@zeillern.gv.at>

Guten Morgen Stefan!

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Umwidmung Scheuch übersende ich dir das nachstehende Schreiben der ÖBB (Ing. Richter) samt Beilagen mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Gemeinde Zeillern

Wolfgang Ladner  
Amtsleiter

3311 Zeillern, Schloßstraße 31

\* +43(0)7472/28188-10

\* [wolfgang.ladner@zeillern.gv.at](mailto:wolfgang.ladner@zeillern.gv.at)<mailto:wolfgang.ladner@zeillern.gv.at>

Von: Richter Richard (INFRA.BS) <[Richard.Richter@oebb.at](mailto:Richard.Richter@oebb.at)>

Gesendet: Freitag, 11. Jänner 2019 16:47

An: Wolfgang Ladner (Marktgemeinde Zeillern) <[wolfgang.ladner@zeillern.gv.at](mailto:wolfgang.ladner@zeillern.gv.at)>

Betreff: AW: Eventuelles Bauland in Zeillern, Parzelle Nr. 271/1

Sehr geehrter Herr Wolfgang Ladner!

Besten Dank für die Anfrage zur Bebauung im Bereich der 110kV-Bahnstromleitung 1081 vom UW Amstetten - UW Haag

Gerne möchten wir Ihnen folgende Stellungnahme zur Bebauung bzw. Parzellierung des Grundstückes 271/1 KG Zeillern übermitteln:

Besonders möchten wir Sie auf die Bestimmungen nach §43 Eisenbahngesetz, sowie auf den Servitutsvertrag 1160/54 hinweisen.

Grundsätzliches:

Es handelt sich bei dieser Bahnstromleitung insgesamt um eine Anlage, die zur Aufrechterhaltung des österreichischen öffentlichen Eisenbahnnetzes zwingend benötigt wird.

Daher verstößt jede Beeinträchtigung der Bahnstromleitung gegen das öffentliche Interesse auf einen aufrechten und funktionierenden Bahnverkehr.

Gemäß § 43 Eisenbahngesetz 1957 ist in der Umgebung von Eisenbahnanlagen (Gefährdungsbereich) die Errichtung von Anlagen oder die Vornahme sonstiger Handlungen verboten, durch die der Bestand der Eisenbahn oder ihr Zugehör oder die regelmäßige und sichere Führung des Betriebes der Eisenbahn und des Betriebes von Schienenfahrzeugen auf

der Eisenbahn sowie des Verkehrs auf der Eisenbahn, insbesondere die freie Sicht auf Signale oder bei schienengleichen Eisenbahnübergängen, gefährdet wird.

Bei Hochspannungsleitungen beträgt der Gefährdungsbereich je fünfundzwanzig Meter beiderseits der Leitungsachse. (2x25m=50m Gesamt)

Wenn im Gefährdungsbereich Steinbrüche, [Stauwerke] Bauwerke oder andere Anlagen errichtet oder Stoffe, die explosiv oder brennbar sind, gelagert oder verarbeitet werden sollen, durch die der Betrieb der Eisenbahn, der Betrieb von Schienenfahrzeugen auf der Eisenbahn oder der Verkehr auf der Eisenbahn gefährdet werden kann, so ist vor der Bauausführung oder der Lagerung oder Verarbeitung die Bewilligung hierzu bei der zuständigen Eisenbahnbehörde (z.B Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie - BMVIT) zu erwirken.

Gemäß § 43 Abs 4 EisbG 1957 kann eine solche Bewilligung auch durch eine zivilrechtliche Einigung zwischen dem Bauwerber und der ÖBB-Infrastruktur AG ersetzt werden, in der alle zur Hintanhaltung einer Gefährdung der Bahnstromleitung zu treffenden Vorkehrungen festgelegt werden.

Diese zivilrechtliche Einigung kann mit der ÖBB-Infrastruktur AG, GB Bahnsysteme - Netze, Leitungsgebundene Netze, Ing. Richard Richter, Praterstern 3, 1020 Wien abgeschlossen werden. Die dem Bauvorhaben zu Grunde liegenden Unterlagen (Lageplan, Höhenplan, techn. Bericht, lage- höhenmässiger Bezug zur Hochspannungsleitung) sind in 3 facher Ausführung schriftlich einzureichen.

Den Bauwerber treffen folgende Hauptpflichten (auszugsweise), welche im Bedarfsfalle vorgeschrieben werden:

Der der Bahnstromleitung zunächst liegende Objektsteil (Dachvorsprung, Straßenlaterne, etc.) darf die vorgesehenen Sicherheitsabstände lt. ÖVE EN 50341 in der derzeit geltenden Fassung nicht unterschreiten:

- \* Schutzabstand seitlich zum nächsten Bauwerksteil: 4,0 m
- \* Schutzabstand über dem nächsten Bauwerksteil: 4,0 m
- \* Schutzabstand über Flachdächern (bis 15° Neigung) und Standflächen: 5,0 m
- \* Schutzabstand über Fahrbahn: 7,0 m.

Die angegebenen Mindestabstände sind auch bei Auslenkung der Leiterseile durch Wind, wenn dies einen kleineren Abstand ergibt, einzuhalten.

Die Bahnstromleitung ist täglich 24h in Betrieb. Die Bahnstromleitung ist somit als ständig unter Hochspannung (110 kV) stehend zu betrachten. Es ist daher auf den Grundstücken bzw. bei der Nutzung der Grundstücke oder darauf befindlicher Anlagen bzw. Gegenständen sowohl die Berührung der unter Spannung stehenden Anlagenteile als auch die Annäherung von Personen, Geräten (z.B. Bagger, Ladegeräte, Mobilkräne, etc.), Materialien usw. an die spannungsführenden Teile (z.B. Leiterseile) der Bahnstromanlagen, auf weniger als 3,0 m, lebensgefährlich und daher verboten.

Sollte jedoch während der Bauarbeiten die Unterschreitung der oben genannten Abstände unvermeidbar sein, ist die Abschaltung der Bahnstromleitung zu beantragen. Eine Abschaltung wird von Seiten der ÖBB-Infrastruktur AG nur nach Maßgabe der betrieblichen Möglichkeiten und der jeweils zulässigen Lastsituation durchgeführt, und es besteht kein Rechtsanspruch des Bauwerbers bzw. anderer Interessenten auf einen bestimmten Abschaltungszeitpunkt oder eine bestimmte Abschaltungsdauer. Die durch die Abschaltung allenfalls anfallenden Kosten sind vom Bauwerber zu tragen.

Die ausführenden Baufirmen sind durch den Bauwerber auf die Gefahren durch die unter Hochspannung (110 kV) stehende Bahnstromleitung nachweislich aufmerksam zu machen.

Die gemäß den Bestimmungen der ÖVE EN 50341 samt Nachträgen vorgesehenen Schutzabstände sind in eigener Verantwortung vom Bauwerber und den von ihm beauftragten oder ihn sonst zurechenbaren Personen einzuhalten.

Die Lagerung von Gegenständen sowie Anpflanzungen innerhalb des Gefährdungsbereiches der Bahnstromleitung dürfen nur in der Art erfolgen bzw. bestehen, dass sie in jeder Richtung zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen, unter Berücksichtigung des größten Durchhanges auch bei ausgeschwungenem Zustand der Leiterseile, einen Mindestabstand von 5,0 m aufweisen. Die zur Freihaltung der Leitungstrasse notwendigen Maßnahmen sind nach Weisungen des zuständigen Infrastruktur Servicecenter unverzüglich und auf Kosten und Risiko des Bauwerbers durchzuführen.

Zäune und Einfriedungen im Schutzbereich der Bahnstromleitung von mehr als 50 m Länge sollten nach Möglichkeit isoliert ausgeführt werden. Wenn allerdings leitendes Material (z.B. nicht isolierter Maschendraht) verwendet wird, sind sie zu erden. Ebenfalls sind sonstige großflächige metallische Teile im Schutzbereich (gemäß ÖVE EN 50341) der Bahnstromleitung (z.B. Blechdächer, metallische Fassadenverkleidungen, etc) zu erden.

---

Speziell auf Ihre Anfrage bezogen, können wir Ihnen vorab mitteilen, dass das angefragte Grundstück nur im südlichen Teil durch den Gefährdungsbereich der Bahnstromleitung betroffen ist.

Sollten die Bautätigkeiten außerhalb des Gefährdungsbereiches (weiße Linien) geplant werden, ist keine weitere Genehmigung durch die ÖBB-Infrastruktur AG erforderlich. Sollten jedoch Arbeiten in diesem Bereich geplant werden, gelten die oben angeführten Maßnahmen/Genehmigungen.

[[cid:image001.jpg@01D4A9CD.56BA8080](#)]

Hier kommt es dann zu Höhenbeschränkungen für die Bauwerke, sowie zu Sicherheitsauflagen zu den Bauarbeiten selbst. Diese Punkte werden bei der Prüfung nach §43 EISBG situationsbedingt vorgeschrieben und sind durch den Bauwerber in Eigenverantwortung einzuhalten. Bauarbeiten ohne vorherige Genehmigung nach EISBG sind nicht zulässig.

Zur besseren Veranschaulichung der Situation, haben wir Ihnen den Parzellierungsvorschlag mit der Leitungsachse, dem Gefährdungsbereich sowie mit jenem Bereich in dem es zu Höhenbeschränkungen kommen wird, dargestellt. siehe Beilage. Wir würden Ihnen empfehlen, die Parzellierung so vorzunehmen, dass keine Bauwerke im Bereich der Höhenbeschränkungen gebaut werden. Die Höhenbeschränkung beläuft sich auf Grund unseren Vorkalkulationen auf eine ungefähre Bauhöhe von ca. 6-7m, abhängig von der Lage zur Leitung sowie dem zukünftigen Geländeniveau.

Dies betrifft die Teilstücke 5, 6 und 7. Im Bereich der Leiterseile kann es auch immer wieder einmal zum Abfallen von Schnee und Eisteilen kommen, die wir leider nicht verhindern können und dies dann auf Risiko des Bauwerbers geht. An der Anlage selbst, sind auch in Zukunft immer wieder Arbeiten erforderlich, um die Leitung in betriebs sicheren Zustand zu erhalten. Diese Arbeiten sind durch die Bauwerber auch in Zukunft zu ermöglichen.

Bitte berücksichtigen Sie auch bei der weiteren Planung den Einsatz von Bäumen, Leuchten und sonstigen Bauwerken.

Auch hier müssen die Sicherheitsabstände nach ÖVE/ÖNORM EN 50341 eingehalten werden.

Um eine Gefährdung bei den Bauarbeiten auszuschließen, ist ein Baustellenkonzept zu erstellen, welches den Einsatz von Baufahrzeugen regelt. (Höhenbeschränkung bei Abladungen, Pumpenwägen, Kränen, Lagerungen, etc.)

Anbei übermitteln wir Ihnen ein Merkblatt, in dem die wichtigsten betrieblichen und organisatorischen Punkte nochmals zusammengefasst sind, sowie das Merkblatt für den Arbeitsverantwortlichen.

Wir hoffen Ihnen hiermit ausreichend Informationsmaterial zu geben, um eine sichere Planung auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Wir bitten sie, diese Informationen auch an den Antragsteller weiterzuleiten.

Für weitere Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen  
Richter

Ing. Richard Richter  
Bahnsysteme  
Netze - Leitungsgebundene Netze  
Bahnstromleitungen Ost

ÖBB-Infrastruktur AG  
1020 Wien, Praterstern 3,  
6.0G, Zi.06.012  
Mobil +43 (0) 664-617 87 99  
Fax +43 (0) 1-93000-833-34171

[richard.richter@oebb.at](mailto:richard.richter@oebb.at)<<mailto:richard.richter@oebb.at>>

Ihre Baumassnahmen im Bereich von Bahnstromleitungen<[http://www.oebb.at/infrastruktur/de/4\\_0\\_fuer\\_Nachbarn/4\\_4\\_Ihre\\_Baumassnahmen/4\\_4\\_Ihre\\_Baumassnahmen/index.jsp](http://www.oebb.at/infrastruktur/de/4_0_fuer_Nachbarn/4_4_Ihre_Baumassnahmen/4_4_Ihre_Baumassnahmen/index.jsp)>

Von: Wolfgang Ladner (Marktgemeinde Zeillern) [<mailto:wolfgang.ladner@zeillern.gv.at>]  
Gesendet: Donnerstag, 13. Dezember 2018 11:41  
An: Richter Richard (INFRA.BS)  
Betreff: Eventuelles Bauland in Zeillern, Parzelle Nr. 271/1

Sehr geehrter Herr Ing. Richter!

Wie telefonisch besprochen ersuche ich um Übersendung der generellen Richtlinien betreffend einer eventuellen Bauführung im Bereich der ÖBB-Leitung und übersende Ihnen zur näheren Information einen Parzellierungsvorschlag unseres Ortsplaners.  
Herzlichen Dank für Ihr Bemühen!

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Gemeinde Zeillern

Wolfgang Ladner  
Amtsleiter

3311 Zeillern, Schloßstraße 31

\* +43(0)7472/28188-10

\* [wolfgang.ladner@zeillern.gv.at](mailto:wolfgang.ladner@zeillern.gv.at)<<mailto:wolfgang.ladner@zeillern.gv.at>>

-----  
ÖBB-Infrastruktur AG, Praterstern 3, 1020 Wien  
FN 71396w HG Wien | DVR 0063533 | UID ATU 16210507

Informationen zur Datenverarbeitung durch die ÖBB-Infrastruktur AG finden Sie in unserer Datenschutzerklärung. <http://infrastruktur.oebb.at/de/datenschutz>

Diese Nachricht könnte vertrauliche Informationen enthalten. Sind Sie nicht der richtige Empfänger, so informieren Sie bitte den Absender und löschen Sie diese Nachricht. Die unbefugte Nutzung oder Weitergabe dieser Nachricht ist nicht erlaubt.

— Anhänge: —

---

winmail.dat

2,5 MB

# BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT AMSTETTEN

Fachgebiet Forstwesen

3300 Amstetten, Preinsbacher Straße 11



Bezirkshauptmannschaft Amstetten, 3300

Marktgemeinde Zeillern  
z. H. des Bürgermeisters  
Schlossstraße 2  
3311 Zeillern

AML1-A-076/022

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: [forst.bham@noel.gv.at](mailto:forst.bham@noel.gv.at)

Fax: 07472/9025-21000 Bürgerservice: 02742/9005-9005

Internet: [www.noel.gv.at](http://www.noel.gv.at) - [www.noel.gv.at/datenschutz](http://www.noel.gv.at/datenschutz)

Bezug

BearbeiterIn

(0 7472) 9025

Durchwahl

Datum

Helga Gschoßmann

21624

01. März 2019

Betrifft

Marktgemeinde Zeillern, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sehr geehrte Damen und Herren !

Zum Ansuchen vom 26. Februar 2019 hinsichtlich der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wird beiliegend die Stellungnahme des Amtssachverständigen für Forstwesen vom 26. Februar 2019 übermittelt.

Ergeht an:

**1. Kommunaldialog Raumplanung GmbH, z.H. Frau Elisabeth Polly, Feldgasse 1,  
3130 Herzogenburg**

Mit freundlichen Grüßen

Für die Bezirkshauptfrau

G s c h o ß m a n n



# BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT AMSTETTEN

Fachgebiet Forstwesen

3300 Amstetten, Preinsbacher Straße 11



AML1-A-076/022

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: [forst.bham@noel.gv.at](mailto:forst.bham@noel.gv.at)

Fax: 07472/9025-21000

Internet: <http://www.noel.gv.at>

Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0024651

Bezug

BearbeiterIn

(0 7472) 9025

Durchwahl

Datum

DI Hinterleitner

21629

26. Februar 2019

Betrifft

Marktgemeinde Zeillern, forstwirtschaftliche Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

## Forstfachliche Stellungnahme

Die Marktgemeinde Zeillern, vertreten durch die ZT für Raumplanung, Dipl.Ing. Aufhauser-Pinz, plant an einem Standort, der derzeit als Wald gewidmet ist, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes auf „Bauland-Agrargebiet-Hintaus“ und „Verkehrsfläche privat“. Es wird seitens der Gemeinde um eine forstfachliche Stellungnahme zu diesem Vorhaben ersucht.

Folgender Bereich ist vorgesehen:

### Grundstück Nr. 291/41, KG Zeillern

Für die Beurteilung der geplanten Umwidmungen und der damit mittel- bis langfristig verbundenen Rodung ist in erster Linie die Situation des Waldareals aus forstrechtlicher und forstraumplanerischer Sicht wichtig. Für den Bereich wird im Waldentwicklungsplan des Bezirkes Amstetten die Kennziffer 1.2.1. auf der Funktionsfläche Nr. 2 ausgewiesen.

Diese Kennziffer stellt dar, welche Funktionen des Waldes lokal und regional in welcher Ausprägung vorliegen. Im konkreten Fall liegt eine erhöhte Wohlfahrtsfunktion vor, die Nutzfunktion stellt allerdings die Leitfunktion dar.

Maßgeblich für die Beurteilung von Flächenwidmungen und Rodungen ist auch die Waldausstattung der betroffenen Katastralgemeinden der Gesamtgemeinde. Im konkreten Fall beträgt die Waldausstattung der KG und der Gesamtgemeinde Zeillern 16,1 %. Es liegt eine leicht positive Waldflächenbilanz vor.

Die sehr geringe Waldausstattung und die erhöhte Wertigkeit der Wohlfahrtsfunktion im Waldentwicklungsplan führen dazu, dass entsprechend den Vorgaben des § 17 Forstgesetz 1975 von einem besonderen öffentlichen Interesse an der Walderhaltung gesprochen werden muss und Rodungen nur bei Überwiegen eines öffentlichen

Interesses am Rodungszweck gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung bewilligt werden können.

Durch eine Flächenwidmung würde ein öffentliches Interesse an der Nutzung als Bauland an den verfahrensgegenständlichen Orten dokumentiert. Im allfälligen Rodungsverfahren müsste jedenfalls die unbedingte Notwendigkeit dieser Waldflächenbeanspruchung durch objektiv nachvollziehbare Argumente und dementsprechende gutachtliche Stellungnahmen geklärt werden. Sollte eine derartige Prüfung ein starkes öffentliches Interesse an einer Rodung ergeben, ist durchaus mit einer Bewilligung des Vorhabens zu rechnen. Aus forstfachlicher Sicht ist allerdings in jedem Fall die Anlage von zumindest flächengleichen Ersatzaufforstungen in der näheren Umgebung unabdingbar notwendig.

Zusammenfassend kann das Vorhaben der Flächenumwidmung auf den oben angeführten Grundstücken dermaßen beurteilt werden, das für die betroffenen Waldflächen eine erhöhte Wertigkeit in Bezug auf die Wohlfahrtsfunktion vorliegt. Für den Fall, dass ein hohes öffentliches Interesse am Rodungszweck nachgewiesen werden kann, ist eine Bewilligung der Rodung nicht auszuschließen. Auf jeden Fall ist aber damit zu rechnen, dass in einem Rodungsverfahren Ersatzaufforstungen als Ausgleich für den Verlust der Leistungen des Waldes vorgeschrieben werden.

Einer Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend dem vorliegenden Antrag steht aus forstfachlicher Sicht kein grundsätzlicher Einwand entgegen.

Für weitere Auskünfte und Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Bezirksforstinspektion gerne zur Verfügung.

Für die Bezirkshauptfrau

Dipl.-Ing. H i n t e r l e i t n e r

