

WWW.KLEINPOEHLARN.AT

MARKTGEMEINDE

KLEIN-PÖCHLARN

Artstettner Straße 7, A-3660 Klein-Pöchlarn

Tel. +43/7413/8300, Kanzlei DW 10, Bürgermeister DW 11, Kassa DW 13,
DVR-Nr. 0387061 Fax: 8300-20, e-mail: gemeindeamt@klein-poechlarn.gv.at

GZ 23051E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2002

7. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente

Erläuterungsbericht mit Verordnungsentwurf

Plan: Flächenwidmungsplan - Entwurf

Plan: Darstellung der Änderungen – Entwurf

Klein-Pöchlarn, April 2024

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde Klein-Pöchlarn
Artstettner Straße 7
A-3660 Klein-Pöchlarn
T +43 7413/8300
F +43 7413/8300-20
E gemeindeamt@klein-poechlarn.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Hannes Wallner, Bsc
Riefthalgasse 12 1, 3130 Herzogenburg
E office@kommunaldialog.at



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	1
1 Übersicht	2
2 Verordnung.....	4
3 Grundlagenforschung im Sinne von §25 Abs. 4 NÖ ROG 2014	5
3.1. <i>Bevölkerungsentwicklung.....</i>	5
3.2. <i>Baulandbilanz.....</i>	5
3.3. <i>Naturgefahren</i>	8
3.4. <i>Überörtliche Planungen.....</i>	10
4 Änderungen im Flächenwidmungsplan	11
4.1. <i>Änderungspunkt 1: Änderung der Baulandart in Bauland-Kerngebiet (BK) bzw. Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)</i>	11
4.2. <i>Änderungspunkt 2: Änderung der Verkehrsflächenart Verkehrsfläche öffentlich (Vö) in Verkehrsfläche privat (Vp)</i>	24
4.3. <i>Änderungspunkt 3: Änderung von Glf-O in Vp</i>	27
5 Flächenbilanz gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014.....	29
6 Kosten der Änderung	30
7 Anlage.....	31

Genderhinweis:

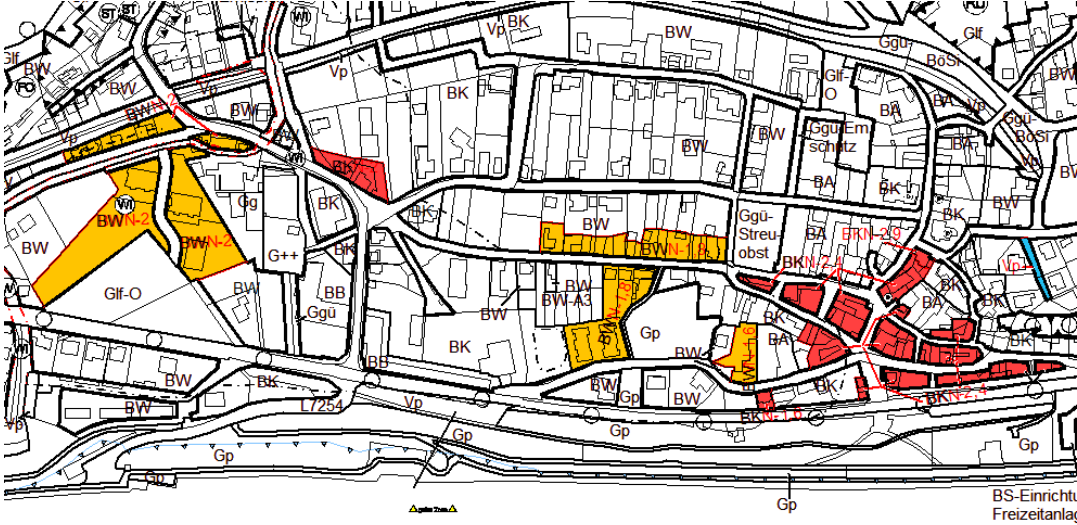
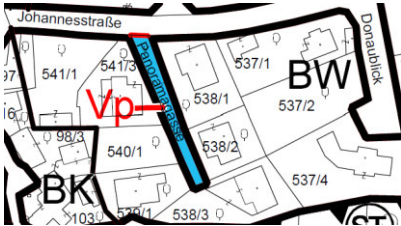
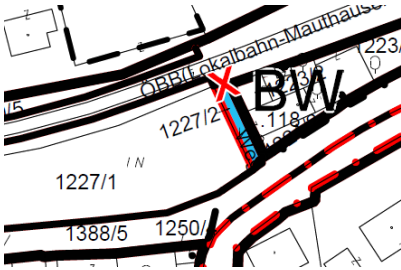
Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Soweit sich die in diesem Bericht verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form für beide Geschlechter. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische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



1 ÜBERSICHT

Das örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2002, es wurde bisher sechs Mal geändert.

Die nun vorliegende 7. Änderung umfasst folgende Änderungspunkte:

Änderungspunkt	Beschreibung
1	<p>Änderung der Baulandart in Bauland-Kerngebiet (BK) bzw. Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)</p> 
2	<p>Änderung der Verkehrsflächenart Verkehrsfläche öffentlich (Vö) in Verkehrsfläche privat (Vp)</p> 
3	<p>Änderung von Glf-O in Vp</p> 

Strategische Umweltprüfung

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 2002 mit einem verordneten Entwicklungskonzept, das bereits im 5. Änderungsverfahren 2018 einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde. Dieses Entwicklungskonzept wird im gegenständlichen Verfahren nicht abgeändert. Aus diesem Grund ist eine Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat im Februar 2024 der Umweltbehörde das Vorprüfungsverfahren übermittelt. Mit Schreiben von:

- RU1-R-306/030-2024 vom 14.03.2024 wurde die Stellungnahme der RU7-O-306/060-2024 vom 11.03.2024 zur Kenntnis gebracht. Die Raumordnungssachverständige schließt sich der Meinung der Gemeinde an, dass kein Umweltbericht erforderlich ist.

Im Rahmen strategischen Vorprüfung wurde eine Planungskonsultation des Geologischen Dienstes des Landes für den Bereich der Grundstücke .12, .11, .10, .9, 108/1, .7, .6, .5/1, .4, .3, .2, .1, 122/2, welche in der gelben Gefahrenhinweiszone liegen, beauftragt. Die Gemeinde plant für die bereits bebauten Wohnbaulandflächen eine Umwidmung von Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Kerngebiet in Bauland-Wohngebiet-Nachhaltige Bebauung oder Bauland-Kerngebiet Nachhaltige Bebauung zur Bestandabsicherung und baulichen Verdichtung.

Gefahrenhinweis: Gelbe Gefahrenhinweise

Im Bereich der Grundstücke .12, .11, .10, .9, 108/1, .7, .6, .5/1, .4, .3, .2, .1, 122/2



Im geologischen Gutachten vom 14.03.2024 wird festgehalten, dass eine Umwidmung der Grundstücke aufgrund der Steinschlaggefährdung durch die dahinterliegende Böschung ohne fundierte geologische Fachexpertise nicht möglich ist.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext (Veränderungsdarstellung des Verordnungstextes siehe Anlage)

Örtliches Raumordnungsprogramm 2002 (Überarbeitung 2018)

§ 1

Der Gemeinderat ändert gemäß § 25 iVm § 24 NÖ ROG 2014 das örtliche Raumordnungsprogramm für die Marktgemeinde Klein-Pöchlarn ab.

§ 2

Die Widmung und Nutzung der einzelnen Grundflächen wird so abgeändert bzw. festgelegt, wie dies in dem von der Kommunalialog Raumplanung GmbH, Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg, verfassten Plan GZ 23051E auf dem Planblatt 1 neu dargestellt und im dazugehörenden Erläuterungsbericht begründet ist. Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

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

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Mit März 2024 gab es in der Gemeinde Klein-Pöchlarn 320 Gebäude mit mindestens einer Hauptwohnsitzmeldung, 15 mit ausschließlich Nebenwohnsitzmeldungen und 26 statistische Leerstände (keine Haupt- und/oder Nebenwohnsitzer gemeldet, keine Betriebsstätten). (vgl. GWR-Daten)

Obwohl es einige Schwankungen in der Bevölkerungsentwicklung gab, steigt die Bevölkerung seit Beginn der Aufzeichnungen an. Die drei Ebenen Gemeinde, Bezirk und Land weisen alle- samt eine Tendenz nach oben auf – die Gemeinde verzeichnet dabei den deutlich steilsten Anstieg.

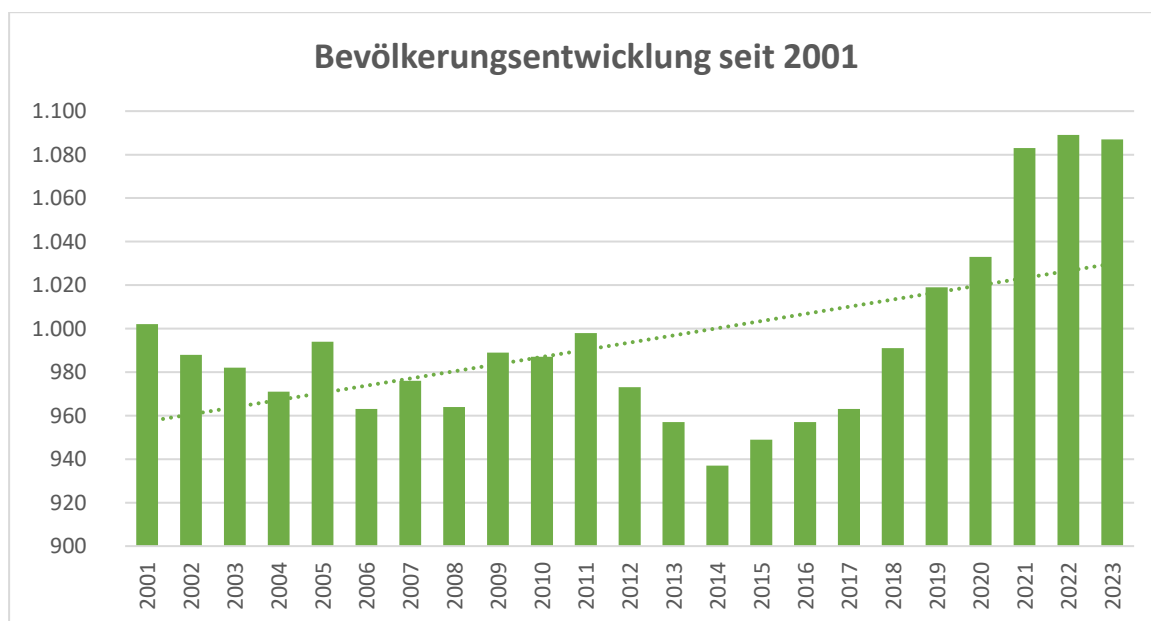


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2001. Vgl. Statistik Austria.

Die eingehendere Betrachtung seit 2001 spiegelt den langfristigen Trend wider: Auch hier sind „Auf und Abs“ in der Entwicklung der Bewohnerzahlen zu erkennen. Seit 2014 ist ein deutlicher Aufwärtstrend ablesbar. Mittlerweile konnte beinahe der Einwohnerstand von 2001 unverkennbar übertroffen werden.

3.2. Baulandbilanz

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über 6,9km², wovon etwa 50% Wald und 23% landwirtschaftliche Flächen sowie knapp 12% Gewässer sind. Ca. 6% der gesamten Gemeindefläche sind als Bauland gewidmet. Dieser hohe Anteil liegt an der geringen Gesamtfläche der Gemeinde – 6% entsprechen „nur“ 45ha.



Das gewidmete Bauland ist folgendermaßen aufgeschlüsselt:

Gemeinde Klein-Pöchlarn

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	32,58	28,08	4,50	0,55	0,00	0,08	13,8
Bauland-Kerngebiet	7,62	7,03	0,58	0,00	0,00	0,00	7,7
Bauland-Agrargebiet	3,05	2,91	0,14	0,00	0,00	0,00	4,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 1:	43,25	38,02	5,23	0,55	0,00	0,08	12,1
Bauland-Betriebsgebiet	5,12	4,42	0,70	0,70	0,00	0,70	13,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,13	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	100,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	5,25	4,42	0,83	0,70	0,00	0,70	15,8
SUMME:	48,49	42,44	6,06	1,25	0,00	0,79	12,5

Art der Ermittlung: digital
 Hersteller: Kommunaldialog Raumplanung GmbH
 Riefthalgasse 12
 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 findet sich im Bauland-Wohngebiet mit über 33ha. Im Gegensatz zu anderen Gemeinden in der Umgebung (v.a. im Waldviertel) ist hier kaum agrarisches Bauland gewidmet, da auch nur wenige land- und forstwirtschaftliche Betriebe bestehen. Der Fokus in der Gemeinde lag schon immer beim Wohnen.

Die Baulandreserven liegen bei unter 13 Im gesamten Bundesland liegt der Anteil des nicht widmungskonform genutzten Baulandes bei 20%¹. Damit liegt der Wert in Klein Pöchlarn deutlich unter dem NÖ Durchschnitt. In der Gemeinde ist die häufigste Widmungsart Bauland-Wohngebiet, somit liegen naturgemäß auch hier die meisten Reserven mit 4,5 ha. Im Vergleich zur letzten Änderung sind die Wohngebietsreserven um ca. 0,9 ha gestiegen! Etwa 0,7 ha des unbebauten Baulands (Wohngebiet) liegt in Aufschließungszonen oder diese sind als Vertragsbauland gewidmet.

Von den 5,25 ha des vorhandenen Betriebsgebiets sind 4,42 ha bebaut.

¹ Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Datensatz „Widmungsumhüllende“ und eigene Auswertungen

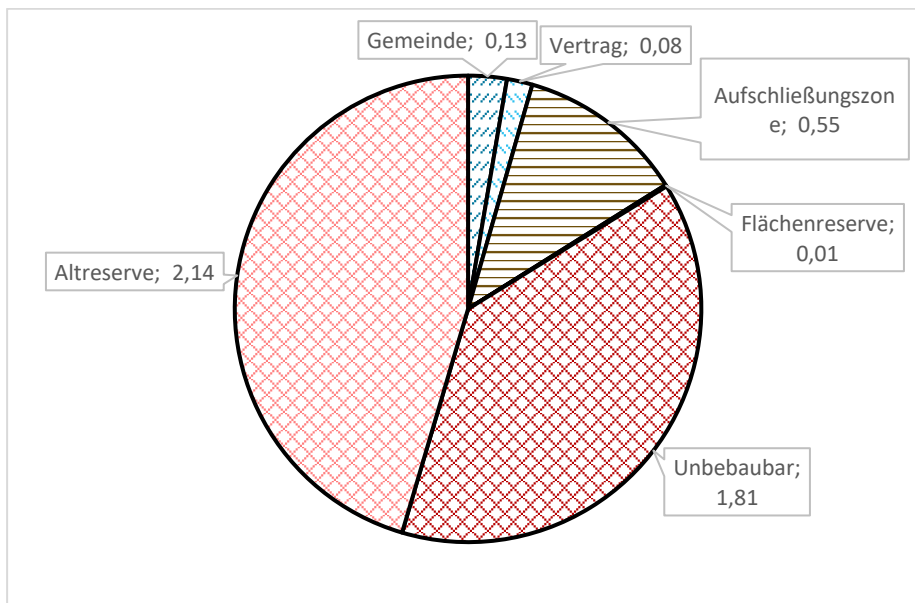


Bewertete Baulandreserven

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.

Die Zusammenfassung dieser qualitativen Betrachtung zeigt, dass beinahe die Hälfte als Altreserven aus der Zeit vor der Baulandmobilisierung gelten, welche für den freien Markt nicht verfügbar sind. Ein erheblicher Anteil machen die aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten und daraus resultierender Gefahrenzonen nicht bzw. schwer bebaubaren Flächen aus.

Abbildung 2: Summierte Bewertung der Baulandreserven nach Kategorien.



3.3. Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt:

- Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse
- Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse
- Gefahrenzonenplan – Rote und Gelbe Zone, Wildbach
- HQ100-Zone
- Gefahrenhinweiskarte Hangwasser

Seit der Erstellung des ÖEK 2002 kamen die geogenen Gefahrenhinweiskarten zu Sturz-/Rutschprozessen und Hangwasser hinzu.

Sturz- und Rutschprozesse

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

Sturzprozesse sind in untergeordnetem Ausmaß vorzufinden. Rutschprozesse sind vermehrt anzutreffen. Bauland ist jedoch kaum davon betroffen.

Bei den einzelnen Änderungspunkten wird die Gefahr hinsichtlich Rutsch- und Sturzprozessen genauer beleuchtet.

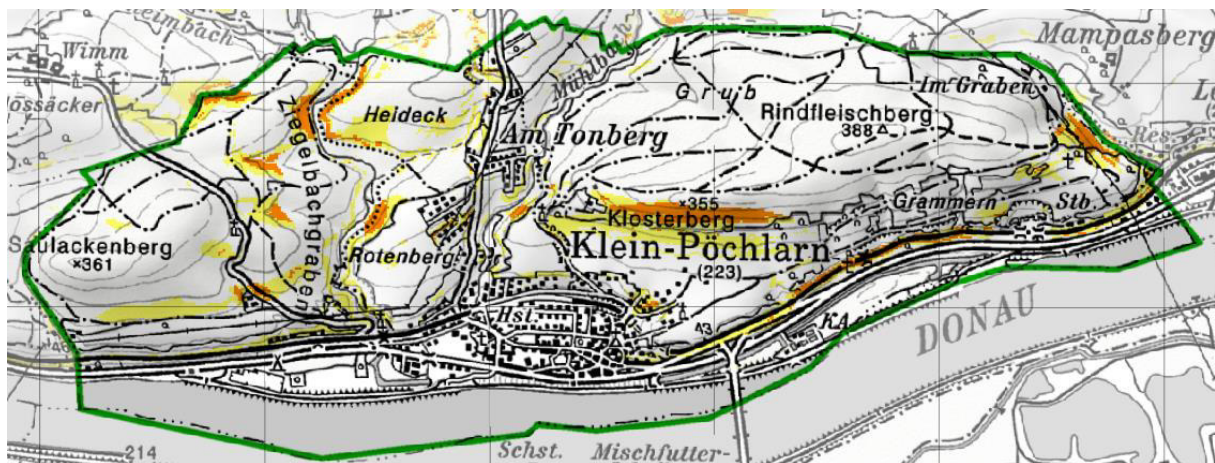


Abbildung 3: Geogene Gefahren, Rutschprozesse.

Gefahrenzonenplan und Hochwassergefährdung

In der Gemeinde sind rote und gelbe Gefahrenzonen hinsichtlich möglicher Wildbachauswirkungen ausgewiesen. Die Roten und gelben Gefahrenzonen treten am südlichen Teil des Mühlbaches auf und befinden sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Klein-Pöchlarn. Braune Hinweisbereiche weisen auf Gefährdungen durch Rutsch-/Sturzprozesse hin. Gefährdungen, die den Siedlungsraum beeinträchtigen können, sind im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

Im Süden der Gemeinde verläuft die Donau, um welche eine HQ100-Zone ausgewiesen ist. Die HQ-100-Zone betrifft vor allem den nahen Uferbereich der Donau. Bauland ist von dieser Zone nicht betroffen.



Abbildung 4: Darstellung der Gefahrenzonen und HQ100-Zone (gelbe und rote Bereich: Gefahrenzonen – Wildbach, blaue Bereiche: Donau und HQ-100-Bereich).

Hangwasser

Im August 2016 wurde von der Wasserbauabteilung des Landes NÖ eine Gefahrenhinweiskarte für Hangwasser publiziert. Mit der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser werden mögliche Gefährdungen aus Hangwässern abgeschätzt. In den Karten sind die Fließwege und die Größe der jeweiligen Einzugsgebiete bei Eintritt in den Siedlungsraum dargestellt. Damit können sowohl Gefährdungen bestehender Siedlungen, als auch kritische Bereiche für neue Bau- und landwidmungen erkannt werden. (Quelle: Folder vom Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser „Hangwasser und Erosion“)

Fließwege ab 1ha können für den Siedlungsraum problematisch werden.

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 Klein-Pöchlarn weist unterschiedliche Standorte mit erhöhtem Gefährdungspotential auf.

Die Verdachtsflächendatenbank des Landes listet 14 Flächen als mögliche Altstandorte² auf. Ein Altstandort wurde gemeldet.

Der Abgleich der Daten mit dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes zeigt, dass keine der angeführten Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist – auch nicht der gemeldete Altstandort.

2 „Altstandort“ eines Betriebes mit erhöhtem Gefährdungspotential



3.4. Überörtliche Planungen

In der Gemeinde sind folgende überörtlichen Planungen relevant:

- Sektorales ROP – Freihaltung der offenen Landschaft: gesamte Gemeinde (Interesse zur Erhaltung offener, unbewaldeter Landschaftsteile)
- Sektorales ROP – Schulwesen: VS Klein-Pöchlarn (3), E: Gem. Klein-Pöchlarn
- Sektorales ROP – Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe: gesamte Gemeinde (Abbau von Fest- und Lockergestein unzulässig)
- Kleinregionales Rahmenkonzept Nibelungengau (2016)



4 ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

4.1. Änderungspunkt 1: Änderung der Baulandart in Bauland-Kerngebiet (BK) bzw. Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN)

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Teile von Klein-Pöchlarn sind aufgrund ihrer Nutzungsdurchmischung als Bauland-Kerngebiet gewidmet. Weitere Teile sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Eine dichtere Bebauung in Form von Geschosswohnbau besteht im Westen und im Süden Klein-Pöchlarns. Im historischen Zentrum im Osten herrscht eine relativ dichte regional-typische Bebauung vor, die in Kombination mit den kleinen Grundstücksgrößen selbst bei ein- bis zweigeschossigen Gebäuden zu einer Geschosflächenzahl (GFZ) nahe oder über 1 führt.

Die Geschosflächenzahl beschreibt das Verhältnis zwischen der Fläche aller oberirdischen Geschosse und der Fläche des Bauplatzes (Geschosfläche/Grundstücksfläche). Bei einer GFZ von 1 könnte also das gesamte Grundstück mit einem eingeschossigen Gebäude (Erdgeschoß) oder das halbe Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude (Erdgeschoß und 1. Stock) bebaut werden

GFZ BMZ	0,25 25%	0,50 50%	1,00 100%	1,50 150%	2,00 200%	GFZ=Geschosflächenzahl
GRZ						BMZ=Baumassenzahl (gibt an, wieviel Kubikmeter je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstücks zulässig oder vorhanden sind)
25%						GRZ=Grundflächenzahl (gibt den Flächenanteil eines Grundstücks an, der überbaut werden darf)
50%	X					Quelle: wikipedia
100%	X	X				

Abbildung 5: Bebauungsdichte und Kennzahlen im Überblick (Raumdialog 4/23)

Allgemein gilt in Niederösterreich Bauklasse I,II falls nicht in einem Bebauungsplan etwas anderes festgelegt wird. In dem getroffenen wurde kein Bebauungsplan erlassen.

Da sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Bauland-Kerngebiet beziehungsweise für das Bauland-Wohngebiet bei der Novellierung 2021/2022 maßgeblich verändert haben, ist eine Anpassung an Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, sowie Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung erforderlich. Damit wird der Bestand abgesichert und eine Innenverdichtung ermöglicht.

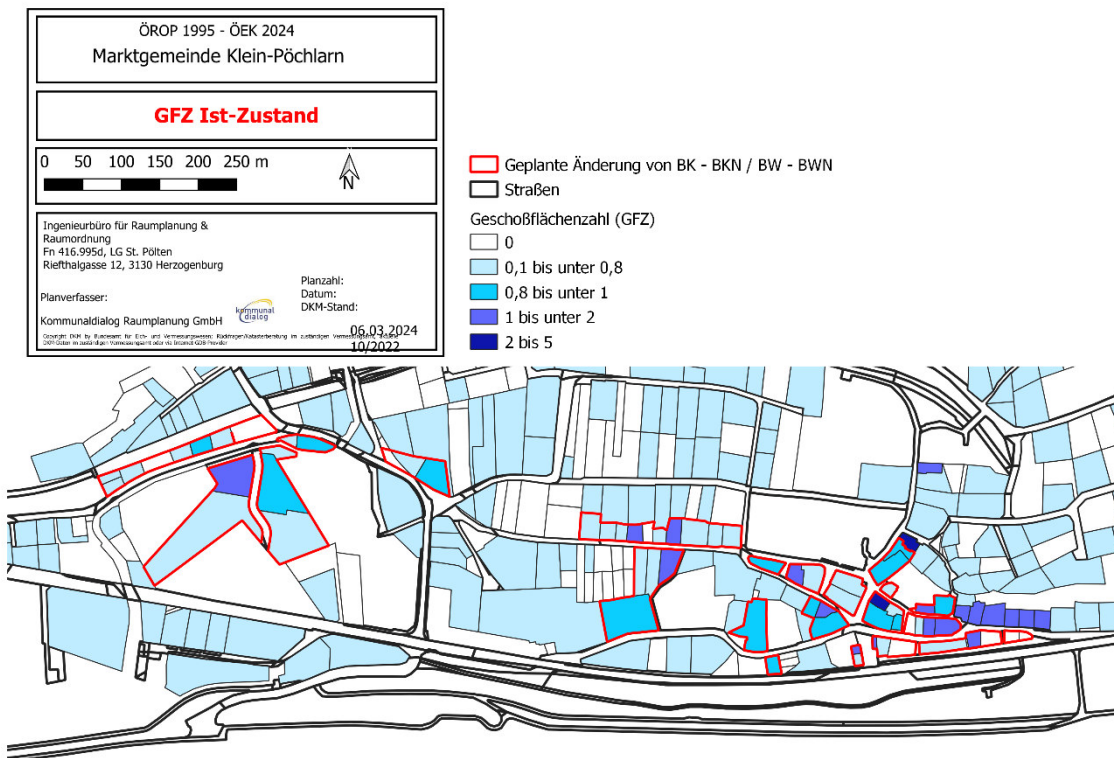


Abbildung 6 GFZ Ist-Zustand

Für die Berechnung des Ist-Zustandes der GFZ in Klein-Pöchlarn wurden zunächst die noch nicht in die DKM (Digitale Katastralmappe) eingetragenen Gebäude (sowohl Haupt- also auch Nebengebäude) aus dem Orthofoto beziehungsweise aus Plänen digital nacherfasst. Des Weiteren wurde bei jenen Grundstücken, bei denen das Haus und der Rest des Grundstückes jeweils eine eigene Parzelle sind, diese miteinander vereinigt, um die GFZ für die betroffene Liegenschaft berechnen zu können.

Die Widmung wird nur für jene bebauten Gebiete angepasst, in denen die GFZ bereits jetzt nahe an 1 oder sogar schon darüber liegt. Um möglichst einheitliche Gebiete zu erhalten und eine grundstücksweise Betrachtung zu vermeiden, wurde die GFZ für die Widmung nachhaltige Bebauung für relativ zusammenhängende Baublöcke gewählt.

Für die Festlegung der angegebenen GFZ wurde die höchste GFZ des Gebiets herangezogen und etwas erhöht (z. B. von 2,01 auf 2,4 oder 1,1 auf 1,8) um Erweiterungen oder eine Nachverdichtung wie die Errichtung von kleineren Nebengebäuden/Wintergärten oder den Dachgeschoßausbau im Ortszentrum bewusst zu ermöglichen.

Umwidmung in Klein-Pöchlarn:

- Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-2 im Ausmaß von 14460m²
- Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2 im Ausmaß von 1570m²
- Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,8 im Ausmaß von 7760m²
- Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,6 im Ausmaß von 1310m²



- Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,4 im Ausmaß von 10020m²
- Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,6 im Ausmaß von 270m²
- Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,9 im Ausmaß von 240m²

Ausschnitte der Widmungsänderungen von West nach Ost;

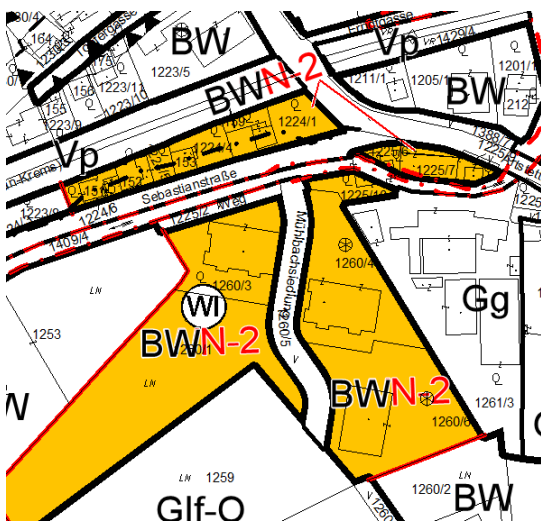


Abbildung 7: Änderungsplan Mühlbachsiedlung

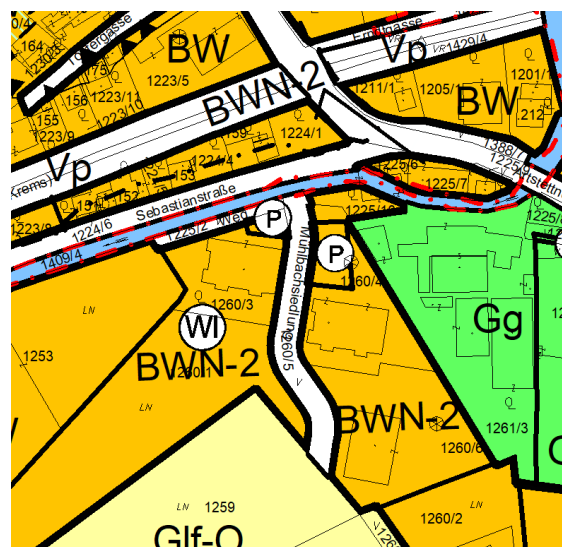


Abbildung 8: Entwurf Flächenwidmungsplan Mühlbachsiedlung

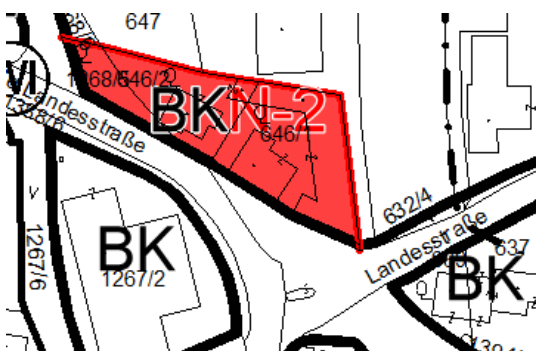


Abbildung 10: Änderungsplan gegenüber von Gemeindeamt

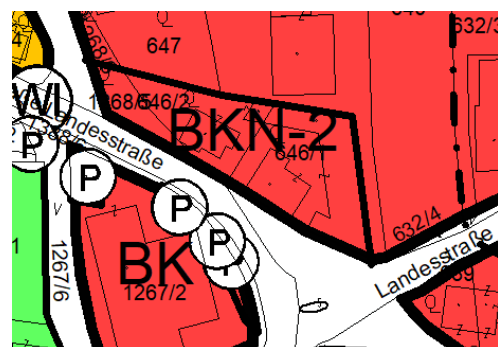


Abbildung 9: Entwurf Flächenwidmungsplan gegenüber von Gemeindeamt

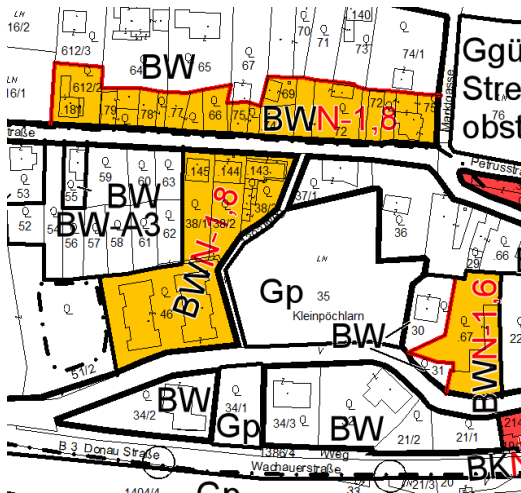


Abbildung 12: Änderungsplan Petrusstraße

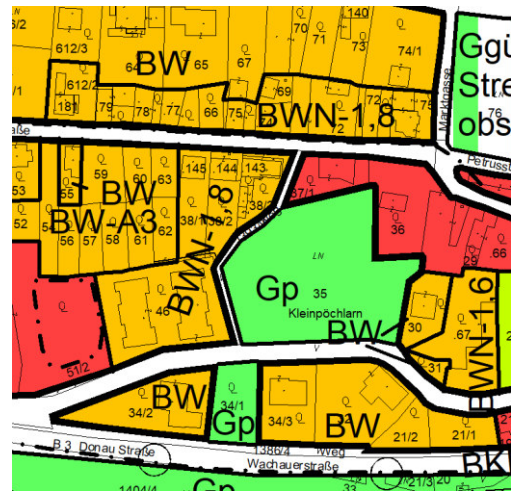


Abbildung 11: Entwurf Flächenwidmungsplan Petrusstraße

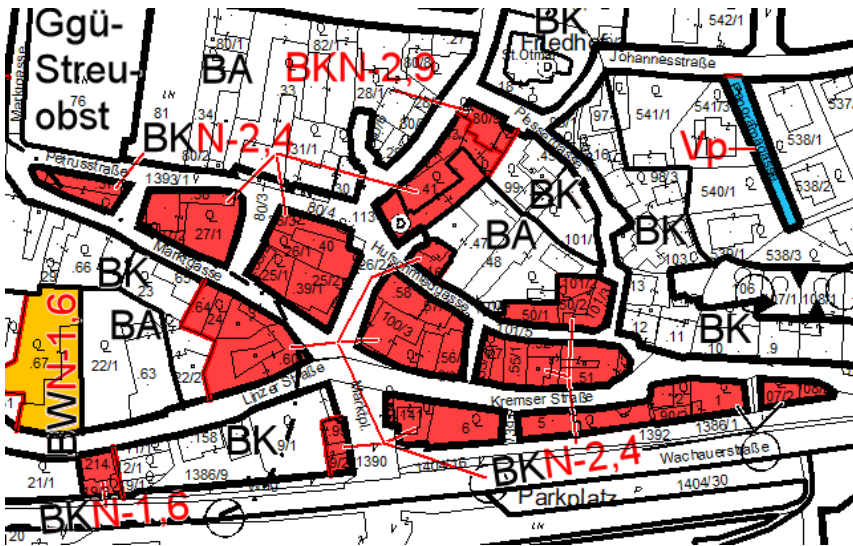


Abbildung 13: Änderungsplan Historisches Zentrum

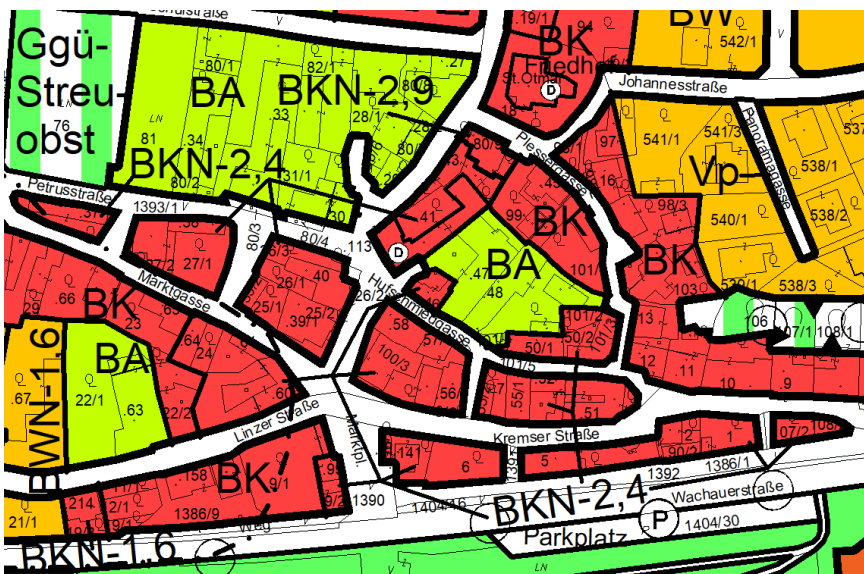


Abbildung 14: Entwurf Flächenwidmungsplan Historisches Zentrum



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG 2014 § 25 Abs 1

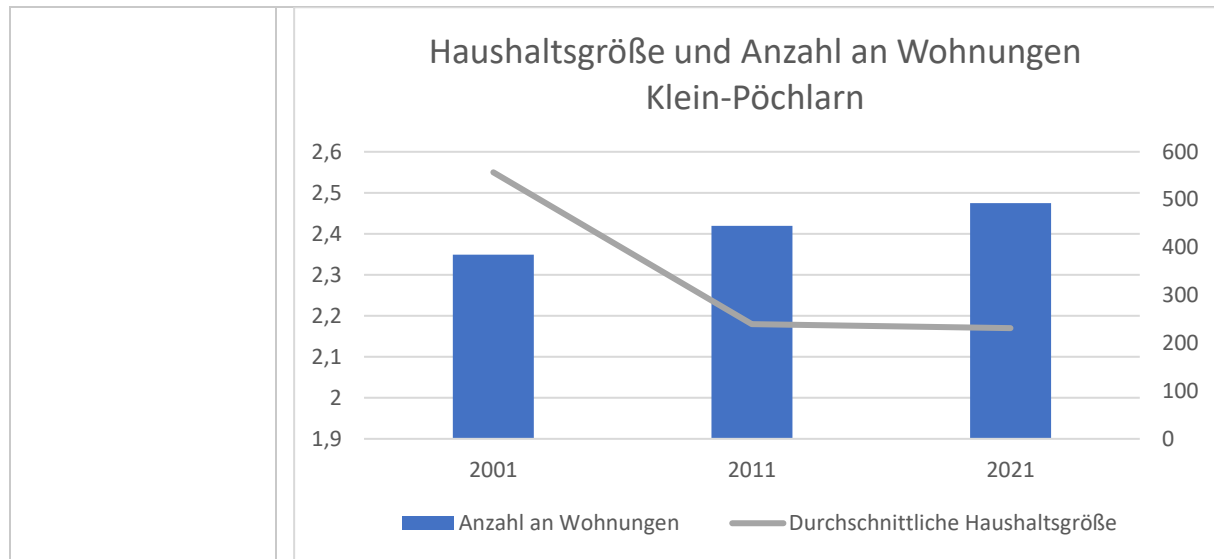
- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Neue rechtliche Rahmenbedingungen
 - neue Widmungsart Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung
 - neue Widmungsart Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Innenentwicklung, bauliche Verdichtung

Motivation und Interessensabwägung

Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	NÖ ROG: Siedlungsentwicklung wird nach innen gelenkt und damit auch die Qualität der Siedlungsgestaltung verbessert, Gestaltung des Zentrums für ein attraktives Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis. ÖEK und Stammverordnung: Bebauung im Ortszentrum steht vor der Bebauung des Nordteils der Gemeinde Geplante Widmungsanpassungen liegen im Bereich „Kompaktes Siedlungsgebiet“ des Entwicklungsbereichs: Siedlung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes
Überörtliche Planungsfestlegungen	Keine für diesen Bereich
Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden	Keine Änderung nahe Gemeindegrenze, bestehende Siedlungsstrukturen
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Geänderte rechtliche Rahmenbedingungen mit Beschränkungen der GFZ bei BK auf 1,0 -> Anpassung der Widmung als Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) mit höherer zulässiger GFZ von max. 2,4 – Sicherung des Bestandes und Ermöglichen von Verdichtungen Geänderte rechtliche Rahmenbedingungen mit Beschränkungen der GFZ bei BW auf 1,0 -> Anpassung der Widmung als Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) mit höherer zulässiger GFZ von max. 2 – Sicherung des Bestandes und Ermöglichen von Verdichtungen Schaffen möglichst einheitlicher Widmungsblöcke, Zulassen einer dichten Bebauung und der nachhaltigen Absicherung der zentralen Funktionen im Ortskern;
Öffentliches Interesse	Traditionell relativ hohe bauliche Verdichtung, Innenentwicklung von Mischnutzungen wichtig für die Zentrumsstrukturen in der Gemeinde; Ermöglichen von kurzen Wegen für die Bevölkerung-Wohnen entlang fußläufiger Erreichbarkeitsachsen; Sichern des Bestandes insbesondere für den familieneigenen Wohnbedarf



<p>Standortwahl, Variantenvergleich</p>	<p>Standortgebundene Widmung, Anpassung der Widmung auf Basis des Bestandes – vorangegangene Analyse der bestehenden Geschößflächenzahlen (je dunkler, desto höher die GFZ)</p> 
<p>Geschlossene Siedlungsentwicklung</p>	<p>Innenverdichtung im kompakten Siedlungsraum</p>
<p>Berücksichtigung Siedlungsstrukturen</p>	<p>Dichte Strukturen mit GFZ > 1,0 vorhanden -> Anpassung der Widmung entsprechend dem Bestand;</p>
<p>Sicherung anderer Standorteignungen</p>	<p>Absicherung der bestehenden Funktionen, keine Änderung für umgebende Nutzungen</p>
<p>Nutzungskonflikte, Abschirmung</p>	<p>Keine maßgebliche Änderung der IST-Situation, Absicherung und Möglichkeiten zur Verdichtung des Bestandes</p>
<p>Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge</p>	<p>Absicherung und Möglichkeiten zur Verdichtung im best-ausgestatteten Gemeindeteil</p>
<p>Sozialverträglichkeit</p>	<p>Verdichtung im best-ausgestatteten Gemeindeteil, beste Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen Voraussichtlich nur geringe Steigerung der Nutzer-/Bevölkerungszahlen, da hauptsächlich Anpassung der GFZ an den Ist-Zustand, mit Möglichkeit einer mäßig höheren baulichen Dichte. Außerdem steigt in der Gemeinde Klein-Pöchlarn (wie auch in Österreich) die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohnraumbedarf bei einem gleichzeitigen Rückgang der Haushaltsgrößen ohne Veränderung der Bevölkerungszahl Die statistischen Daten zeigen, dass pro Person mehr Wohnraum beansprucht wird.</p>



Weitere Ausführungen zur sozialen Verträglichkeit weiter unten

Bodenpolitik	
Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)	Innenverdichtung wird forciert; Maßnahme trägt absolut zur Verringerung des Bodenverbrauchs bei und unterstützt fußläufige Erreichbarkeiten von Gemeindeeinrichtungen
Verfügbarkeit, Mobilisierung	Bereits bebaut (Widmung nur im bereits bebauten Wohnbauland) im Sinne einer Bestandsabsicherung und zukunftsorientierten Anpassung an die geänderten Wohnbedingungen innerhalb von Familienverbänden
Flächen-/bodensparend	Verdichtung im Bestand, im Ortszentrum; keine Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen und feien Landschaftsräumen
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Keine Auswirkungen auf landwirtschaftliche Flächen
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Bereits bebauter Bereich, keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Bereits bebauter Bereich, keine Hinweise auf Gefährdungen
Hangwasser	Bereits bebauter Bereich
Grundwasser	Bereits bebauter Bereich, guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	Altstandorte verzeichnet (ehem. Fleischerei Bertl und Fleischerei Kronister), keine Verdachtsfläche, historischer Ortskern
Schatten- oder Feuchtlage	Bereits bebauter Bereich, kein Wald, keine Schatten- oder Feuchtlage
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Quantitativ und qualitativ ausreichend



Verkehraspekte	
Erschließung	<p>Erschließung durch historisches Straßennetz bereits gegeben, Straßen in Mischnutzung Aufgrund des Baubestandes keine Änderungen der Straßenbreite möglich KFZ-Abstellplätze nur auf Eigengrund möglich (nicht im öffentlichen Straßenraum) Hervorragende fußläufige Erschließung</p>
Verkehrsabwicklung, -fluss	<p>Erhöhung der Nutzerzahlen, dadurch Erhöhung Verkehrs möglich; zum Teil enge Straßen, Parkplätze südlich des Ortszentrums fußläufig erreichbar. Das übergeordnete Straßennetz (B3) ist durch die vorhandenen Knotenpunkte gut erreichbar. Durch die Donaubrücke und die B209 sind auch die weiteren übergeordneten Straßen (B1 und A1) gut angebunden Laut Verkehrszählung 2018 liegt die B3 bei Klein-Pöchlarn in der JDTV-Klasse 4, was 7.500 – 10.000 KFZ pro Tag entspricht</p>
Verkehrssicherheit	<p>Untergeordnete Unfälle im Zentrumsbereich, keine Unfallhäufungsstellen aus der Statistik ableitbar Unfälle mit Personenschaden laut statistik.at: 2020: 1 Unfall im Zentrum (Marktgasse) 4 Unfälle auf der B3 2 Unfälle auf der L7255 1 Unfall am Neubergweg 2 Unfälle auf Donaubegleitweg 2021: 2 Unfälle auf der B3 2 Unfälle auf der L7255 2 Unfälle auf Donaubegleitweg 2022: 1 Unfall am Neubergweg 1 Unfall auf Donaubegleitweg Straßenraum durch Gebäude, welche an/nah der Straßenfluchtlinie stehen, definiert, keine Veränderung der Sichtverhältnisse</p>
Umweltverbund	<p>Zentrale Einrichtungen allesamt fußläufig erreichbar</p> <div data-bbox="491 1400 1396 1832"> </div> <p>Die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen ist von den betroffenen Gebieten aus innerhalb 500m, zum Großteil sogar innerhalb von 300m gegeben</p>



	<p>Erreichbarkeit der Bushaltestellen in Klein-Pöchlarn</p> <ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle — Erreichbarkeit 300m — Erreichbarkeit 500m Umrahmung der Umwidmungsfläche
<p>Öffentlicher Verkehr</p>	<ul style="list-style-type: none"> Umrahmung der Umwidmungsfläche Bushaltestelle ÖV-Güteklassen ÖV-Güteklasse E ÖV-Güteklasse F ÖV-Güteklasse G <p>Der Großteil der geplanten Widmungsanpassung liegt in den ÖV-Güteklassenkategorien E und F ein kleiner Teil in der Kategorie G. Folglich kann mit dieser Widmungsänderung von Bauland ein Beitrag zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs geleistet werden, was im Hinblick auf die derzeitige Polykrise Klimawandel, Biodiversitätsverlust, usw. zu begrüßen ist.</p>
<p>Umweltaspekte</p>	
<p>Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben</p>	<p>Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet</p>
<p>Ortsbild</p>	<p>Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur – geschlossene Bauungsweise, in Bauklasse II-III (Fotos zum Ortsbild siehe unten); Verdichtung kann Aufstockung (weiteres Geschoß), Ausbau (z.B. Dachgeschoß), Zubauten, Abbruch und Neubau, zusätzliches Gebäude bedeuten -> keine maßgebliche Veränderung des Ortsbildes, da der Straßenraum primär von geschlossenen Bauungsstrukturen mit 2-3 Geschoßen geprägt ist. Im Westen befinden sich Wohnhausanlagen auf einer Umwidmungsfläche</p>
<p>Landschaftsbild, -funktionen</p>	<p>Lage im bebauten Siedlungsraum, kein Übergangsbereich zur freien Landschaft</p>
<p>Natur-, Artenschutz</p>	<p>Bereits bebaute Bereiche im geschlossenen Siedlungsraum. Folglich kann von keiner negativen Ausstrahlungswirkung auf die Schutzgebiete ausgegangen werden. Durch die Umwidmung sind keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume zu erwarten.</p>



<p>Klimawandelanpassung</p>	<p>Hauptwindrichtung West-Ost > Hauptstraßen im Ortskern orientierten sich entlang dieser Windschneise, wodurch gute Durchlüftung ermöglicht wird (auch durch Donau) Verdichtung im Zentren ermöglichen kurze Erreichbarkeiten und dadurch geringeres Verkehrsaufkommen Beschattung durch dicht stehende Gebäude -> Verbesserung bei Verdichtung Private Hausgärten hinter/um Gebäude tragen zu einem positiven Mikroklima sowie Retentionsflächen bei</p>
-----------------------------	---



Abbildung 15: Ansicht entlang der Kremser Straße (GoogleMaps StreetView)



Abbildung 16: Ansicht entlang der Linzer Straße (GoogleMaps StreetView)



Abbildung 17: Ansicht entlang der Sebastian Straße (GoogleMaps StreetView)

Soziale Verträglichkeit

Gemäß § 14 Abs. 2 Z 20 NÖ ROG 2014 sind bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) abzuschätzen. Dabei sind auch mögliche Innenverdichtungen sowie Nachnutzungen zu berücksichtigen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.

Bei dem Bevölkerungsstand von 2023 (1087) entsprechen 2,5% 28 Personen (27,18). Bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Jahr 2021 (2,17) müssten im Jahr 2024 13 (12,9) Wohnungen neu gebaut werden, damit die Notwendigkeit die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen, gegeben ist.

Im Jahr 2021 hätte der Bevölkerungszuwachs ebenfalls mehr als 28 Personen betragen müssen um die Sozialverträglichkeit explizit darlegen zu müssen. (Bevölkerungsstand: 1083 → 2,5% = 27,08)

Im Jahr 2021 wurde im Gebiet der geplanten Umwidmung ein Gebäude mit 2 oder mehr Wohnungen (21 Hauptwohnsitze, 2 Nebenwohnsitze) gebaut. Das entspricht einem Plus von 23 Personen und liegt somit unter der Grenze der 2,5%.

Davor wurde in dem Gebiet seit 2008 kein neues Gebäude errichtet. Da im konkreten Projektgebiet Flächen zur Errichtung neuer Geschößwohnbauten nun nicht mehr zur Verfügung stehen, ist nur mehr mit einem familieneigenen Ausbaubedarf zu rechnen. Hier steht für die Ge-



meinde die Schaffung von generationenübergreifendem leistbarem Wohnraum im Vordergrund. Gerade diese Lebensweise zeichnet sich durch eine hohe soziale Kompetenz und Verträglichkeit aus.

Die Widmungsmaßnahme ermöglicht ja nicht nur die Errichtung von Wohnraum, alleine die Errichtung eines Nebengebäudes, z.B. für das Einstellen von Fahrrädern könnte an der zu geringen Geschoßflächenzahl scheitern. Die bauliche Nutzung von Dachgeschoßen usw. auch unabhängig vom Schaffen von neuem Wohnraum ist an die Bestimmungen der Geschoßflächenzahl geknüpft.

Die Tabelle unten zeigt verschiedene Prognosen der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich. Die Spalte 2 zeigt die Entwicklung bei einer linearen Trendfortführung der Bevölkerungszahlen von 2001 bis 2023. Die Spalte 3 zeigt die Entwicklung bei einer linearen Trendfortführung der Bevölkerungszahlen von 2017 bis 2023. Die Spalte 4 zeigt die Entwicklung bei einem jährlichen Anstieg von 2,5%, was die Grenze der sozialen Verträglichkeit darstellt.

In der Tabelle wird ersichtlich, dass sowohl bei der Trendfortführung seit dem Jahr 2001 als auch bei der Trendfortführung seit 2017 die Bevölkerungszahlen unter dem Wert der vierten Spalte liegen. Die Bevölkerungsprognose der ÖROK geht überhaupt nur von einem Anstieg 3,8% von 2021 bis 2050 aus. Laut diesem Prognosemodell wäre Klein-Pöchlarn im Jahr 2050 eine Bevölkerung von 1124 Personen zu erwarten.

Dadurch ist davon auszugehen, dass ein Zuwachs von 2,5% durch die geplante Widmungsanpassung in dem ausgewählten Gebiet, nicht erreicht wird. bzw. erreicht werden kann.

Jahr	Bevölkerungsprognose (Trend seit 2001)	Bevölkerungsprognose (Trend seit 2017)	Bevölkerungsprognose (+2,5%/Jahr)
2023	1087	1087	1087
2024	1091	1109	1115
2025	1095	1132	1143
2026	1100	1155	1173
2027	1104	1179	1203
2028	1108	1203	1235
2029	1113	1228	1267
2030	1117	1253	1299
2031	1121	1279	1333
2032	1126	1305	1367
2033	1130	1332	1403



In diesem Kontext sollte besonderes Augenmerk auf die Darstellung und Betonung der grünen Nahbereiche sowie öffentlicher Einrichtungen gelegt werden. Aufgrund der speziellen Gegebenheiten von Klein Pöchlarn ist die Bereitstellung von frei zugänglichen Grünflächen in der Nähe der Siedlungen als kommunikativer Raum für Menschen aller Altersgruppen besonders gut gelungen. Die Bereiche entlang des Donaudamms sowie das Hügelgebiet mit seinen Waldflächen im Norden stehen der Bevölkerung für Erholungszwecke in der Nähe ihres Wohnraums zur Verfügung. Dies trägt maßgeblich dazu bei, den vergleichsweise dicht besiedelten Zentrumsbereich in außerordentlichem Maße auszugleichen.

Ziele und Festlegungen

Diese Ziele des NÖ ROG werden verfolgt:

- Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen
- Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur
- Sicherung und Entwicklung der Ortskerne
- Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass wichtige Einrichtungen günstig zu erreichen sind

Folgende Ziele der Stammverordnung werden bedient:

- Die zu verbauende Fläche ist ein wertvolles Gut
- Verstärkte gemeinsame Siedlungsplanung der Gemeinde verbunden mit einer individuellen Ausführung durch die Bauwerber
- Die Bebauungsdichte im Zentrum muss in ausgewogenem Maß zu charakteristischen Grünflächen im Ort stehen
- Bebauung im Ortszentrum steht vor der Bebauung des Nordteils der Gemeinde



4.2. Änderungspunkt 2: Änderung der Verkehrsflächenart Verkehrsfläche öffentlich (Vö) in Verkehrsfläche privat (Vp)

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die Panoramagasse ist in ihrer Längsausdehnung zweigeteilt und weist unterschiedliche Höhen auf. Der tiefer liegende Abschnitt gehört zu den Grundstücken 541/3 und 540/1, während der höher liegende Abschnitt den Grundstücken im Westen zuzuordnen ist. Durch die Eigeninitiative der Grundstückseigentümer hat die Gemeinde einer individuellen Verkehrs- und Erschließungslösung zugestimmt. Die Verkehrsfläche wird nicht als öffentliche Straße angelegt, sondern als Privatstraße mit entsprechenden Servituten im Grundbuch festgelegt. Diese Erschließungsform wird bereits seit mehreren Jahren praktiziert, wodurch die Gemeinde die bewährte Lösung für den speziellen Bereich auch in der Widmung umsetzen kann.

Profildarstellung

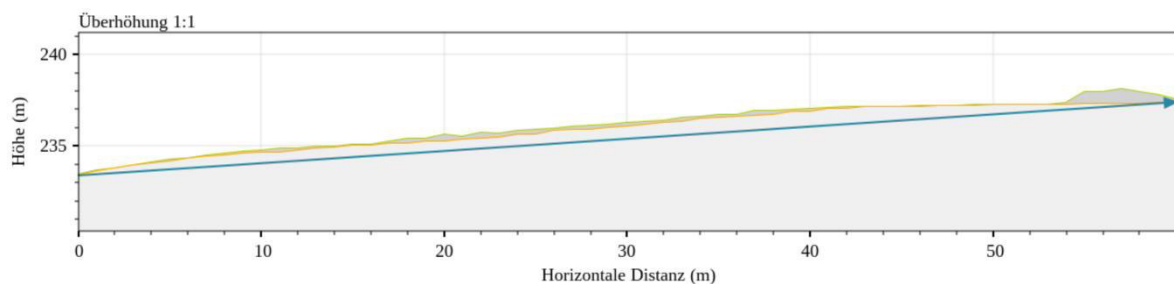


Abbildung 18: Höhenprofil entlang der Panoramagasse (NÖ-Atlas)

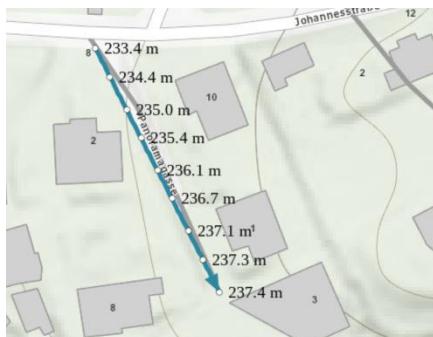


Abbildung 19: Strecke des Höhenprofils entlang der Panoramagasse (NÖ-Atlas)



Abbildung 20: Strecke des Höhenprofils des Querschnitts der Panoramagasse (NÖ-Atlas)

Profildarstellung

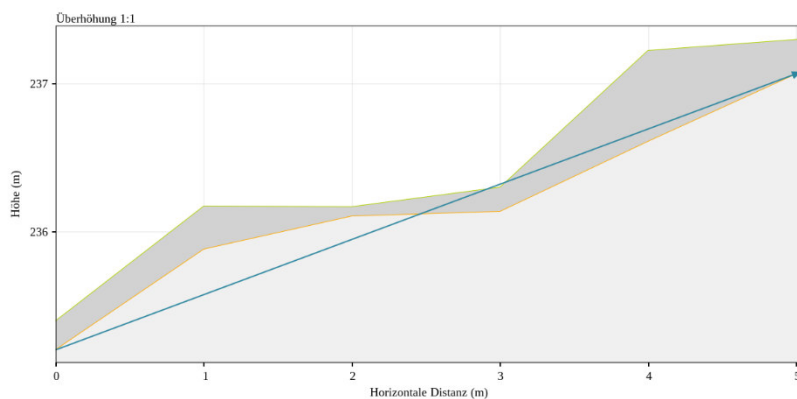


Abbildung 21: Höhenprofil des Querschnitts der Panoramagasse



Umwidmung im Bereich Gst. 541/3 und 540/1, KG Klein-Pöchlarn:

- Umwidmung von Verkehrsfläche-Landesstraße, -Gemeindestraße und Grünland-Parkanlage in Verkehrsfläche-privat im Ausmaß von ca. 2.430m²

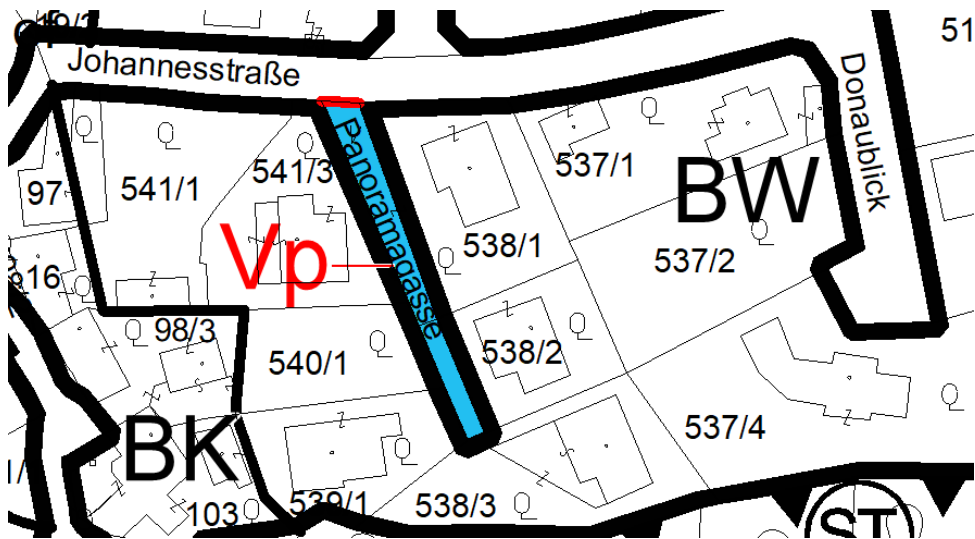


Abbildung 22: Änderungsplan Panoramagasse



Abbildung 24: Panoramaweg Orthofoto 2001



Abbildung 23: Panoramaweg Orthofoto 2020



Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“

In der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Naturschutz (BD1-N-8306/008-2024) wird auf das Flächenausmaß der Umwidmung hingewiesen. Bei diesem Änderungspunkt wird lediglich die Widmung, des bereits bestehenden und benutzten Verkehrsweges von Vö auf Vp geändert. Die Straße an sich wird weder erweitert noch geändert. Durch die Umwidmung sind keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume zu erwarten.

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Änderung in der speziellen Erschließung der Grundstücke und Sicherstellen von privaten Zufahrtsrechten, die eine öffentliche Verkehrsfläche obsolet machen

Motivation und Interessensabwägung

Ziele und Festlegungen

Diese Ziele des NÖ ROG werden verfolgt:

- Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf
 - möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen
 - möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr

4.3. Änderungspunkt 3: Änderung von Glf-O in Vp

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Im Bereich der Mühlbachsiedlung ist nach dem Auflassen des Bahnverkehrs und dem Abbau der Bahnanlage eine rechtlich abgesicherte weitere Erschließung eines Kleinstabschnittes des Siedlungsraumes möglich. Die Erschließung der Liegenschaft 1229/2 erfolgte bisher rechtmäßig über privatrechtliche Vereinbarungen über das Grundstück 1230/1 und die Töpfergasse. Der Weg über die Bahn existiert seit Jahrzehnten, wurde aber aus Sicherheitsgründen (Bahnquerung) widmungsmäßig bisher nicht umgesetzt.

Zur nachhaltigen Absicherung dieses Privatweges strebt die Gemeinde nunmehr in Abstimmung mit dem Grundeigentümer die Widmung Verkehrsfläche-privat an.

- Ausmaß von ca.240 m²

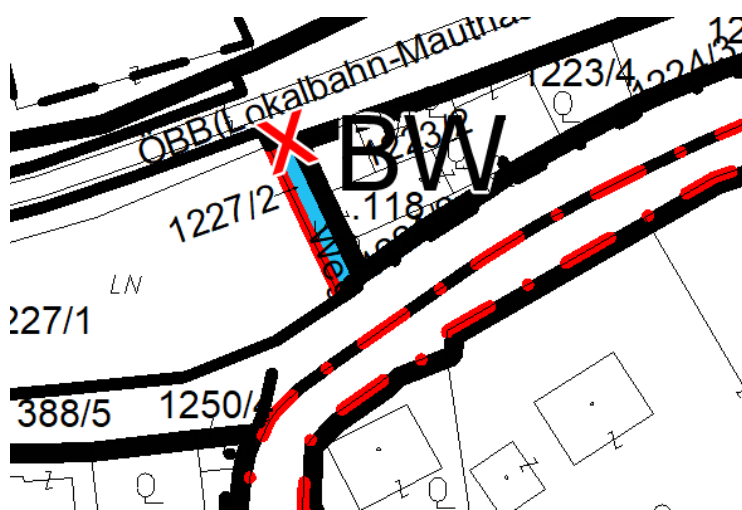


Abbildung 25: Änderungsplan zwischen Sebastianstraße und alter Bahnstrecke



Abbildung 27: Weg Orthofoto 2001



Abbildung 26: Weg Orthofoto 2020



Abbildung 28: Wegzwischen Sebastianstraße und alter Bahnstrecke (GoogleMaps StreetView)

Umwidmung im Bereich Gst. 1227/2, KG Klein-Pöchlarn:

- Umwidmung von Glf-O in Verkehrsfläche-privat im Ausmaß von ca. 70 m²

Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“

Bei diesem Änderungspunkt wird die Widmung, des bereits bestehenden und benutzten Verkehrsweges von Glf-O auf Vp geändert. Durch die Umwidmung sind keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume zu erwarten.

Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Veränderung der Situation aufgrund der Bahnauffassung
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Entwicklungsachse für neue Nutzungen an der ehemaligen Bahntrasse, Bebauung im Ortszentrum vor Bebauung des Nordteils der Gemeinde



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

Die nachfolgende Flächenbilanz beinhaltet die Änderungen der gegenständlichen 7. Änderung.

Gemeinde Klein-Pöchlarn

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	30,35	25,85	4,50	0,55	0,00	0,08	14,8
Bauland-Kerngebiet	6,41	5,82	0,58	0,00	0,00	0,00	9,1
Bauland-Agrargebiet	3,05	2,91	0,14	0,00	0,00	0,00	4,6
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung	2,23	2,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung	1,21	1,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Zwischensumme 1:	43,25	38,02	5,23	0,55	0,00	0,08	12,1
Bauland-Betriebsgebiet	5,12	4,42	0,70	0,70	0,00	0,70	13,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,13	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	100,0
Bauland- verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland- verkehrsbeschränktes Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme 2:	5,25	4,42	0,83	0,70	0,00	0,70	15,8
SUMME:	48,49	42,44	6,06	1,25	0,00	0,79	12,5

Art der Ermittlung: digital
 Hersteller: Kommunaldialog Raumplanung GmbH
 Riefthalgasse 12
 3130 Herzogenburg

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4
 (C): Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 2

(B): befristetes Bauland gem. § 17 Abs. 1
 (D): (unbebaut/gesamt)*100



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Der Gemeinde entstehen durch die geplanten Widmungsänderungen keine Kosten für die Herstellung der infrastrukturellen Erschließung des Wohnbaulandes.

Klein-Pöchlarn, 05.04.2024

*Gemeinderat
der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn*

*Bgm. Ing. Johannes Weiß
A-3660 Klein-Pöchlarn
Artstettner Straße 7
(für die ErstellerIn)*

*Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416995d, LG St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T: +43 (0)2782 85101
E: office@kommunaldialog.at
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)*



7 ANLAGE

Liste der Planungskonsultationen
Stellungnahme Landesgeologie

Plan: Flächenwidmungsplan – Entwurf
Plan: Darstellung der Änderungen – Entwurf

Geologisches Gutachten vom 14.03.2024

Lokalausweis, Kundenberatung in der Marktgemeinde Klein-Pöchlarn

Umwidmungen der Grundstücke Nr. .12 bis 122/2 der KG Kleinpöchlarn

Sachverhalt:

Umwidmung: Von Bauland Wohngebiet bzw. Bauland Kerngebiet in jeweils Nachhaltige Bebauung um die Kubatur erhöhen zu können.

Lage, Adresse: Kremserstraße 9 bis 35, 3660 Klein-Pöchlarn, am Ostrand der Ortschaft Pöchlarn, Grundstücke Nr. .12, .11., .10, .9, 108/1, .7, .6, 111, .5/1, .4, .3, .2, .1, 122/2 der KG 14125 Kleinpöchlarn

Teilnehmer: AL Michael Haslinger, Dr. Joachim Schweigl

Geologie: Böhmisches Massiv, Paragneis Einheit mit migmatischen Paragneis. Der Gneis ist an den Felsböschungen hinter den Wohnhäusern sehr gut aufgeschlossen. An den Felswänden kann man frische Ausbruchstellen der letzten Jahre beobachten. Die Bewohner haben der Gemeinde von kleinen Steinschlägen in den letzten Jahren berichtet. Der migmatische Gneis zeigt drei Haupttrennflächen: S = 170/70° (Abstand 0,5 bis 2 m), K = 280/80° (Abstand 1 bis 3 m), und K = 175/05° (Abstand 0,5 bis 5 m).

Baugrunderkundung des Landes NÖ im Umkreis von 150 m: BGK Nr. (Gutachten für eine Baugrunderkundung 1980)

Risse in Mauern der Nachbargebäude: An den Mauern der Wohngebäude sind keine Risse vorhanden, die auf Setzungen oder Rutschungen schließen lassen.

Oberflächenwässer: Die betroffenen Grundstücke liegen rund 100 m nördlich der Donau und auf derselben Höhe.

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturzprozesse: violett bis blau

Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Rutschprozesse: gelb bis weiß

Neigung vom Gelände: Die vorhandenen Wohngebäude sind größtenteils in der Talebene der Donau. Der Gartenteil, bzw. die angrenzenden Grundstücke gehören zur 13 bis 26 m hohen Felsböschung. Diese hat eine Neigung von 50 bis 80° nach Süden.

Geomorphologie vom Gelände: Auf den betroffenen Grundstücken und der dahinterliegenden Felsböschung sind Anzeichen von Steinschlag von zu beobachten.

Gutachten:

Für die geplante Umwidmung der Grundstücke Nr. .12 bis 122/2 der KG Kleinpöchlarn ist nicht möglich, weil sie durch die dahinterliegende Böschung steinschlaggefährdet sind. Im Gegenteil, der Bestand sollte so weit wie möglich reduziert werden.

Kluftwasser im Fels ist bei Niederschlag vorhanden. Mit oberirdischen Hangwasser ist auch zu rechnen.

Warnhinweis: Die Steinschlaggefährdung der Grundstücke und der dahinterliegenden Böschung ist in der Flächenwidmung zu kennzeichnen und die Gemeinde sollte in Absprache mit geologischen Sachverständigen mittelfristig geeignete Felssicherungsmaßnahmen ergreifen bzw. vorschreiben.

Der ASV für Geologie:

Dr. Joachim Schweigl

