



Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Marktplatz 2, 3313 Wallsee, Tel. 07433/2216-0 Fax DW 20
E-Mail: gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

Sprechstunden Bürgermeister
Di. von 16-18 Uhr
Fr. von 10-12 Uhr

Amtstunden
Mo.-Do. von 7-12 und 13-15 Uhr
Di. 15-18 Uhr, Fr. von 7-12 Uhr

Parteienverkehrszeiten
Mo.-Fr. jeweils von 8-12 Uhr
Di. zusätzlich von 16-18 Uhr

GZ 24 033E

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013

8. Änderung

Entwurf

Text- und Plandokumente
Erläuterungsbericht samt Verordnungsentwurf
Planausschnitte: Flächenwidmungsplan - Entwurf
Planausschnitte: Darstellung der Änderungen - Entwurf

Wallsee-Sindelburg, November 2024

Die Unterlagen stehen während der Auflagefrist anonym und kostenlos unter <http://www.kommunaldialog.at> zum Download bereit.



Impressum

Ersteller des Entwurfs

GEMEINDERAT der
Marktgemeinde WALLSEE-SINDELBURG
Marktplatz 2
A-3313 Wallsee (Bez. Amstetten)
T +43 7433 2216-0
F +43 7433 2216-20
E gemeinde@wallsee-sindelburg.gv.at

mit fachlicher Unterstützung

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
Mag. Stefan Aufhauser
Dipl. Ing. Elisabeth Mahorka
Riefthalgasse 12, 3130 Herzogenburg
T. +43 699 19228413
E office@kommunaldialog.at



Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	2
2	VERORDNUNG	4
3	GRUNDLAGENFORSCHUNG	5
4	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	10
4.1	Änderungspunkt 1 – KG Wallsee, Krautäcker: Siedlungsentwicklung durch Bauland-Wohngebiet	10
4.2	Änderungspunkt 2 – KG Schweinberg, Teufelsberg: Widmung eines Geb	21
5	FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG	26
6	KOSTEN DER ÄNDERUNG	28
7	ANLAGE	29

Genderhinweis:

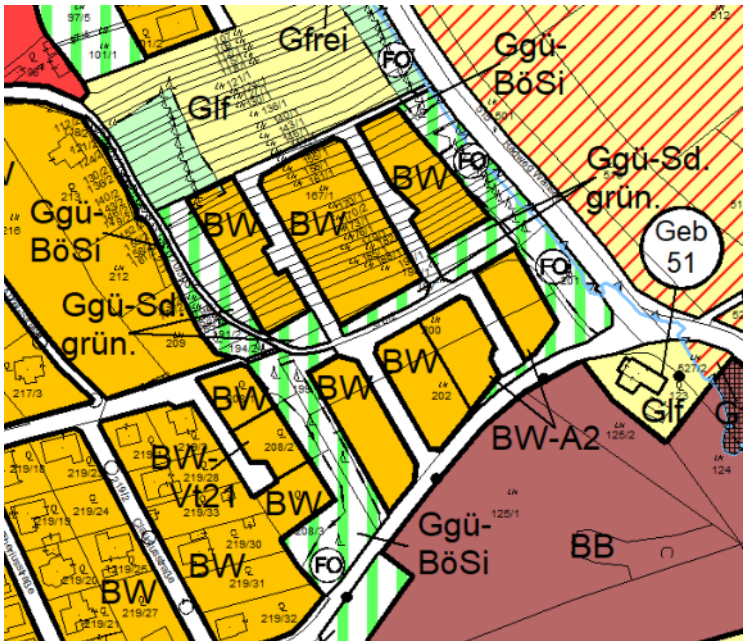

Wir legen großen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Aufgrund der Lesbarkeit der Texte wird im Erläuterungsbericht die männliche Form von Personen bezogenen Hauptwörtern gewählt. Die Bezeichnungen beziehen sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.



1 EINLEITUNG

Das Örtliche Raumordnungsprogramm der Gemeinde mit verordnetem Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2013. Im Zuge der 3. Änderung wurde das ÖEK präzisiert.

Das gegenständliche Verfahren ist die 8. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Es beinhaltet eine Änderung des Flächenwidmungsplanes und behandelt folgende Themen und Bereiche:

Änderungs- punkt	KG / Ort	Beschreibung
ÄP 1	Wallsee, Krautäcker	Siedlungsentwicklung durch Bauland-Wohngebiet 
ÄP 2	Schweinberg, Teufelsberg	Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb 72) 



Strategische Umweltprüfung

In der Gemeinde gilt das Örtliche Raumordnungsprogramm 2013 mit einem verordneten Entwicklungskonzept, das bereits einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde. Die gegenständlichen Änderungspunkte sind vom Örtlichen Entwicklungskonzept gänzlich abgedeckt.

Die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 25 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 ist daher nicht erforderlich.



2 VERORDNUNG

geplanter Verordnungstext

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013 der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg 8. Änderung

§ 1

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg ändert gemäß § 24 iVm § 25 NÖ ROG 2014 das Örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Schweinberg und Wallsee 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, GZ 24 033E, verfassten Plan auf den Planblättern 1 und 3 neu dargestellt ist. Dieser Plan ist Bestandteil der Verordnung.

§ 3

Die Freigabebedingung für die Aufschließungszone 2 lautet

- Baubeginn auf mindestens einer der westlich liegenden Bauparzellen

§ 4

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



3 GRUNDLAGENFORSCHUNG

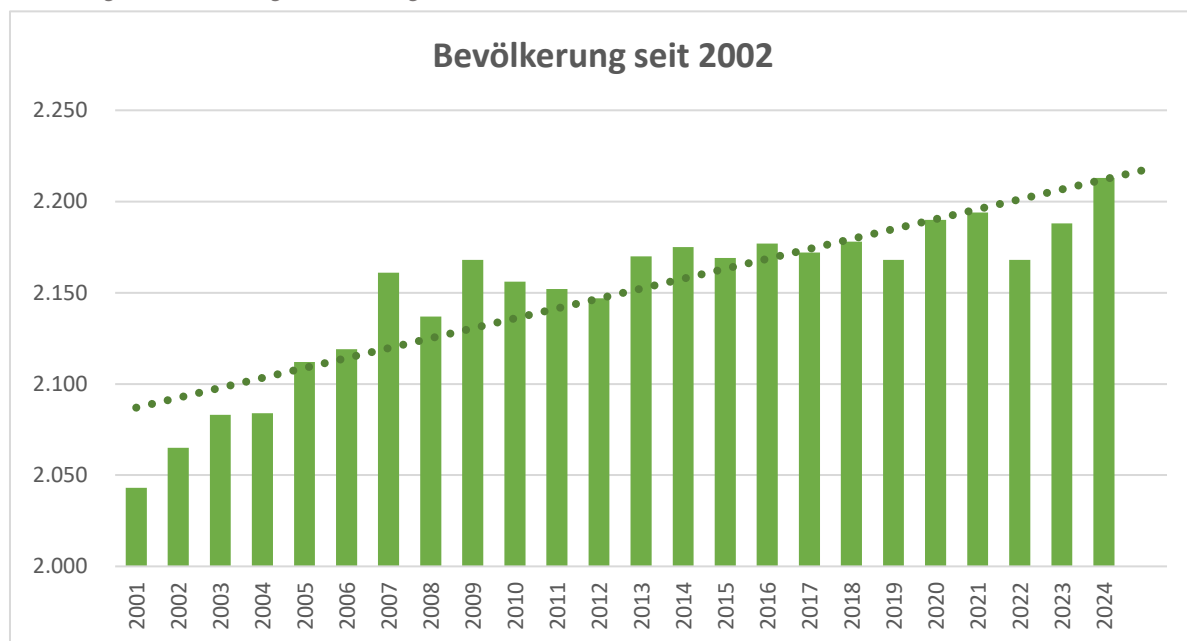
Nachfolgend werden die Themen der Grundlagenforschung gem. § 25 Abs. 4 aktualisiert sowie eine änderungsbezogene, vertiefte Grundlagenanalyse durchgeführt.

Bevölkerungsentwicklung

Die aktuelle Bevölkerungszahl liegt bei 2.152 Hauptwohnsitzern, zu diesen kommen 226 Nebenwohnsitzer hinzu.

Die Tendenz der Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten 20 Jahren trotz vernachlässigbarer Schwankungen deutlich positiv – durchschnittlich gewinnt die Gemeinde 7 Personen pro Jahr. Seit 2002 ist die Einwohnerzahl um ca. 170 Personen angestiegen. Der Trend für die nächsten Jahre zeigt weiterführend ein mäßiges Wachstum.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung seit 2002.



Der vergangene Trend der Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit der geografisch ausgezeichneten Lage der Gemeinde lässt ein weiterhin steigendes Bevölkerungswachstum erwarten.

Baulandbilanz

Gemeinde Wallsee-Sindelburg

Das Gemeindegebiet umfasst ca. 2.600ha, wovon 90,5ha (ca. 3,5%) als Bauland gewidmet sind; dieses schlüsselt sich folgendermaßen auf:



Abbildung 2: Baulandbilanz IST-Stand (Okt 2024).

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	36,73	32,03	4,70	0,00	0,00	0,25	12,8
Bauland-Kerngebiet	20,27	16,87	3,41	0,00	0,00	0,00	16,8
Bauland-Agrargebiet	18,39	15,54	2,85	0,00	0,00	0,64	15,5
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	2,22	1,65	0,57	0,00	0,00	0,00	25,8
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:	77,62	66,09	11,53	0,00	0,00	0,89	14,9
Bauland-Betriebsgebiet	9,92	6,48	3,44	0,00	0,00	0,08	34,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,98	2,91	0,06	0,00	0,00	0,00	2,1
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:	12,89	9,39	3,50	0,00	0,00	0,08	27,2
SUMME:	90,51	75,48	15,03	0,00	0,00	0,98	16,6

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

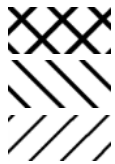
Die Baulandbilanz der Gemeinde weist ca. 15,0ha als unbebautes Bauland auf. Im Gegensatz zur 5. Änderung (2021) sind die Baulandreserven damit um etwa 2,6ha zurückgegangen. Dies ist einerseits auf Mobilisierungsmaßnahmen von jüngeren Neuwidmungen zurückzuführen, aber auch ältere Reserven konnten mobilisiert werden. Jedoch ist das Gesamtausmaß des gewidmeten Baulandes um 0,2ha angestiegen.

Überhaupt wurden seit 2015 über 60 Hauptgebäude neu errichtet, insbesondere in den Hauptorten. Im Erweiterungsgebiet Igelschwang (Widmungsrechtskraft 2020) wurden ebenso bereits Gebäude errichtet.

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 Bewertung basiert auf einem Kategorisierungssystem, welches anhand definierter Parameter (Eignungskriterien) abschätzt, in welcher Zeitspanne eine Mobilisierung möglich ist. Folgende Kategorien werden herangezogen:



Kategorie 1 – kurzfristige Mobilisierung möglich

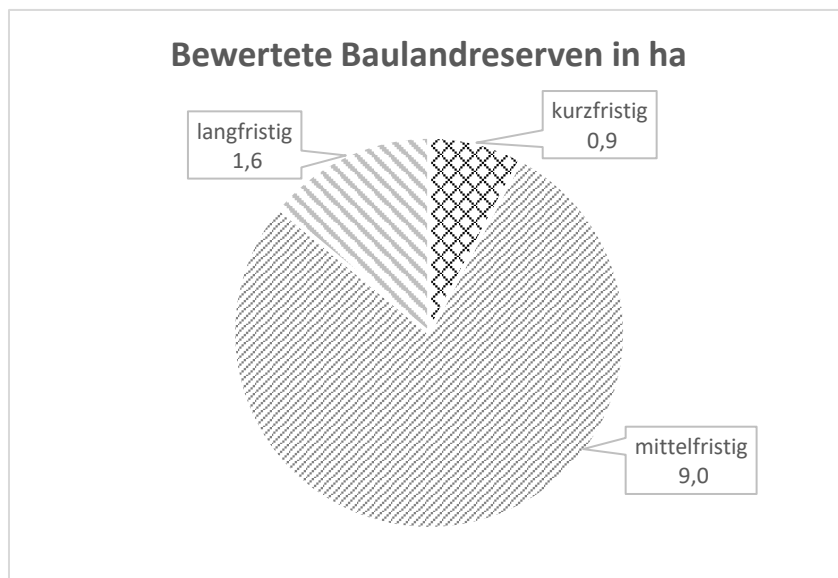
Kategorie 2 – mittelfristig Mobilisierung möglich

Kategorie 3 – langfristig Mobilisierung möglich

Die Findung der Kategorien erfolgt anhand der Parameter:

- zusätzliche Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (Aufschließungszone, Vertrag, Befristung...)
- Gefährdung (Überflutung, Hangwasser, Rutschungen...)
- Erschließung (durch öffentliches Gut)
- Technische Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung)
- Grundstücksstruktur (Größe, Form, Neigung)
- Verfügbarkeit (Privateigentum, Eigentum der Gemeinde)

Abbildung 3: Bewertete Baulandreserven nach Kategorien.



Im Wohnbauland zeigt sich demnach, dass weniger als 1ha des gewidmeten Baulandes kurzfristig mobilisierbar sind – hauptsächlich zählen hierzu die jüngsten Widmungen in Igel-schwang und bei den Kopplinger-Gründen, wobei auch hier bereits Vorplanungen zu Einrei-chungen stattgefunden haben bzw. Grundstücke verkauft sind (siehe Abbildungen weiter un-ten). Der Großteil der Reserven liegt im Privateigentum und wird als mittelfristig eingestuft. Eine langfristige Mobilisierungswahrscheinlichkeit kann für etwa 1,6ha abgeschätzt werden – hier liegen erhebliche Bebauungsschwierigkeiten (Bodendenkmal, Überflutung) vor.

In der Gemeinde gibt es kaum Leerstände. Nur untergeordnet können Verdichtungspotentiale ausgemacht werden (Hausgärten auf großen/separaten Grundstücken), welche jedoch im Pri-vateigentum liegen und für den eigenen Nachwuchs zurückgehalten werden.



Abbildung 4: Hummelberg, Orthophoto 2022 mit Überlagerung der Baulandgrenze.



Am Hummelberg wurden 2019 durch Bauland-Wohngebiet neun Einfamilienhausparzellen geschaffen, von welchen bis auf zwei alle bebaut sind, wobei sich auch diese bereits im Eigentum der neuen Bauwerber befinden und mit einer baldigen Bebauung zu rechnen ist.

Abbildung 5: Igelschwang, Orthophoto 2022 mit Überlagerung der Baulandgrenze.



Die Kopplinger-Gründe in Wallsee wurden 2021 im Ausmaß von 3 Bauparzellen gewidmet. Diese sind gänzlich bebaut oder befinden sich im Eigentum der künftigen Bauwerber, sodass eine baldige Bebauung absehbar ist.



Abbildung 6: Kopplinger-Gründe, Orthophoto 2022 mit Überlagerung der Baulandgrenze.



In Igelschwang wurde 2020 Bauland-Agrargebiet gewidmet, wobei Raum für sechs Einfamilienhausparzellen geschaffen wurde. Von diesen sind mittlerweile bis auf eine alle bebaut oder befinden sich im Bau. Die letzte Bauparzelle liegt bereits im Eigentum der künftigen Bauwerber, sodass eine kurzfristige Bebauung bevorsteht.

Bei den beiden Parzellen entlang der L6098 handelt es sich um Altreserven, welche nicht verfügbar sind.

Im Zuge der letzten Änderung (beschleunigtes Verfahren) wurden die verbleibenden Entwicklungspotentiale (südöstlich von Igelschwang 58) durch Bauland ebenso umgesetzt. Bereits bei der Umwidmung bestand ein umfassendes Einreichprojekt, sodass hier mit einer kurzfristigen Umsetzung zu rechnen ist.

sodass hier mit einer kurzfristigen Umsetzung zu rechnen ist.

In den letzten Jahren wurde am Projekt Krautäcker gearbeitet, mit den Eigentümern abgestimmt, mit allen Stakeholdern optimiert und potentiellen Bauwerbern gesprochen. Der Enthusiasmus und Fortschritt dieses Prozesses wurde maßgeblich von den Interessensbekundungen von Bauwerbern geformt. Die Option für eine Siedlungsgenossenschaft sowie eine umfassende Liste an vielen Interessenten für Einfamilienhäusern liegen vor. Dieser Umstand sowie die gute Lage im Amstettner Umfeld ergeben einen maßgeblichen Baulandbedarf in der Gemeinde, welche eben letztendlich durch die Krautäcker weitgehend abgedeckt werden soll.

Die Betrachtung der Baulandreserven in Verbindung mit den Entwicklungen der letzten Jahre, den kaum vorhandenen Leerständen und der guten Lage der Gemeinde zeigt einen mäßigen Baulandbedarf für eine weitere Siedlungsentwicklung.

Naturgefahren

Im Gemeindegebiet sind folgende Gefährdungspotenziale aus naturräumlicher Sicht bekannt.

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

Die Betrachtung der Naturgefahren erfolgt konkret bei den einzelnen Änderungspunkten.



4 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

4.1 Änderungspunkt 1 – KG Wallsee, Krautäcker: Siedlungsentwicklung durch Bauland-Wohngebiet

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

Die sogenannten „Krautgärten“ – heute „Krautäcker“ – liegen im erweiterten, heutigen Zentrumsbereich von Wallsee und brachten historisch betrachtet einen wichtigen Mehrwert für die Eigen-/Nahversorgung der Bewohner.

Abbildung 7: Gegenüberstellung franziszeischer Kataster <-> aktuelles Orthophoto mit Grundstücksstruktur.





Aus dieser Zeit stammt die Aufteilung in schmale Riemenparzellen, wodurch jeder Haushalt der Schlossarbeiter die Möglichkeit hatte Gemüse oä. anzubauen und zu ernten. Diese Grundstücksstruktur liegt heute noch in ihren Grobzügen vor und war bis vor Kurzem noch im Eigentum von mehr als 15 Eigentümern – die Grundstücke eines Eigentümers waren jedoch meist nicht geclustert, sondern über die gesamte Fläche verteilt. Mittlerweile hat die Gemeinde mit den Eigentümern Kaufverträge abgeschlossen, sodass die Flächen in ihr Eigentum übertragen wird. Aus Anlass des Weiterverkaufes wird die Gemeinde eine Bebauung durch wirksame Baulandsicherungsverträge (mit Wiederkaufsrecht) abschließen.

Die heutige Nutzung liegt bei intensiver Ackerbewirtschaftung, wobei größere, weniger Wirtschaftseinheiten vorliegen.

Aufgrund der ausgezeichneten Lage und des bereits herangerückten Siedlungsraumes eignet sich der Bereich zur Schaffung von Wohnraum. Daher versuchen Bürgermeister und Verantwortliche bereits seit Jahrzehnten ein Wohn-Projekt/Konzept umzusetzen.

Der vorliegende Widmungsentwurf fußt auf mehreren Jahren intensiver Auseinandersetzung und Lösungsorientiertheit zwischen Gemeinde, Eigentümern, Wohnbauträgern, Raumplanung, Vermessung etc., wobei bei den Planungsschritten auf wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte Wert gelegt wurde.

Dazu zählen u.a.:

- Verfügbarkeit der Grundstücke, Zustimmung der Eigentümer zu Verkauf/Bebauung
- Umlegung, Neustrukturierung der Grundstücke
- Ökonomische Erschließung, Parzellierung, Bebauung
- Sicherung der Böschungen/Grünräume
- Aufwertung durch kurze Wege, Aufenthaltsräume/Treffpunkte

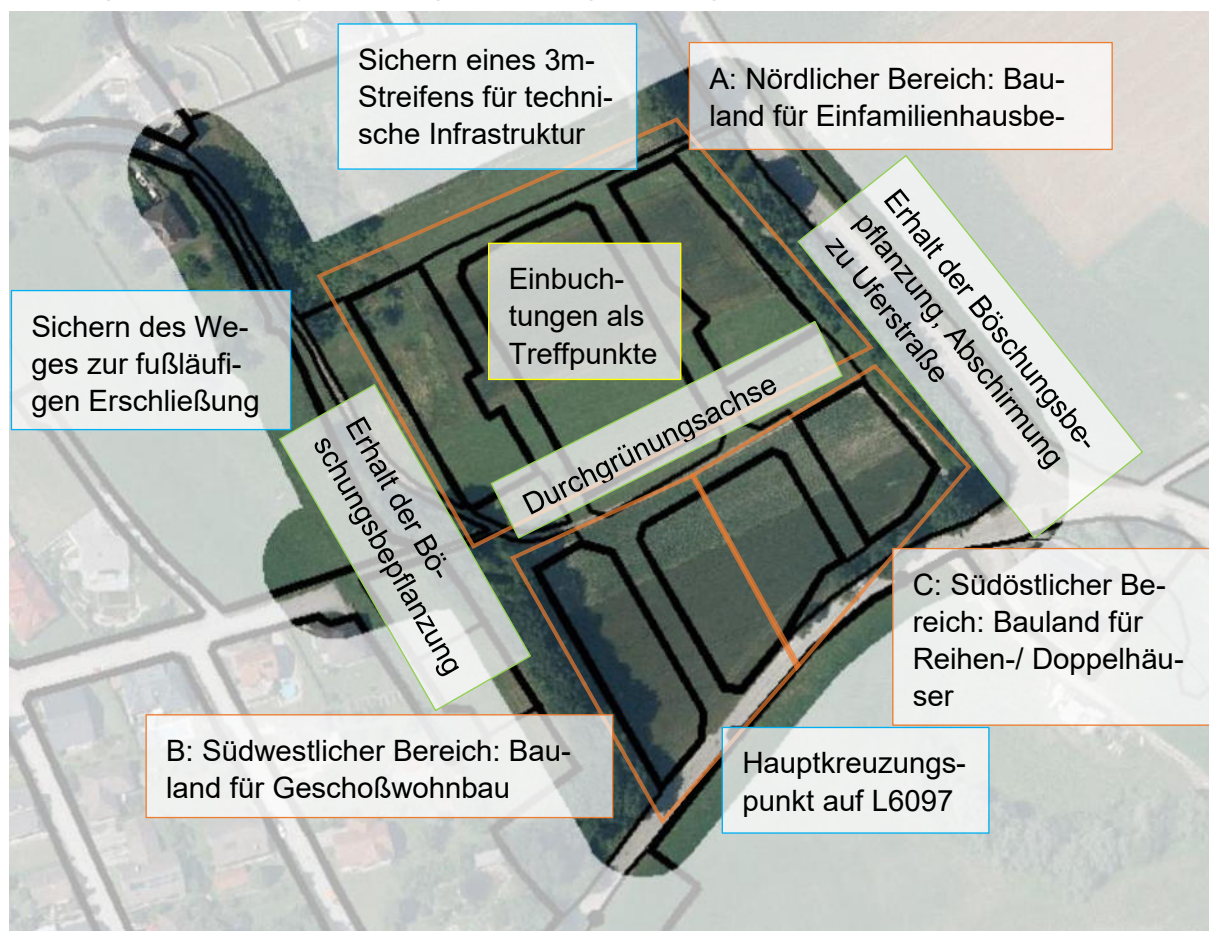
Die Krautäcker sollen zur Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum als Bauland-Wohngebiet mit Begleitwidmungen ausgewiesen werden.

Umwidmung im Bereich Gst. 200, KG Wallsee

- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft oder Verkehrsfläche-öffentlich in Bauland-Wohngebiet im Ausmaß von ca. 15.470m² (1,5ha)
 - Davon Aufschließungszone 2: 2.660m² (0,3ha)
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Grünland-Freihaltefläche in Verkehrsfläche-öffentlich im Ausmaß von ca. 3.300m²
- Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Grünland-Grüngürtel bzw. Grünland-Freihaltefläche in Grünland-Grüngürtel im Ausmaß von ca. 7.650m²
 - Davon Funktion Böschungssicherung: 5.350m²
 - Davon Funktion Siedlungsdurchgrünung: 2.300m²



Abbildung 9: Gesamtkonzept zu Nutzung, Erschließung, Bebauung.



Im nördlichen Bereich (A) sollen 12 Parzellen für die Bebauung mit 12 freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Das Ausmaß der einzelnen Bauparzellen umfasst 700-770m². Hier wird Wohnraum quasi für ca. 31 Bewohner geschaffen.

Die äußeren Baulandparzellen können den jeweils anschließenden Böschungsbereich als Garten mitnutzen. Die Durchgrünungsachse soll als öffentlicher Grünraum gesichert werden. Die Errichtung eines Spielplatzes ist aktuell noch in Diskussion – gegebenenfalls sind hier bis zum Beschluss des Flächenwidmungsplans durch den Gemeinderat noch entsprechende Anpassungen erforderlich.

Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen wird die infrastrukturelle Erschließung (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) hier im nördlichen Bereich ganzheitlich in einem einzigen Bauschritt errichtet. Daher soll auch das betroffene Bauland unmittelbar als vollwertiges Bauland zur Verfügung stehen.



Abbildung 10: Teilungsentwurf – Stand August 2024.



Der südliche Bereich ist für eine dichtere Bebauung vorgesehen: Hier ist die Errichtung von Geschosswohnbauten im südwestlichen Abschnitt (B) geplant. Der Bau der „Lebenswelt“ ist vorläufig ad acta gelegt. Rund 27 Wohneinheiten schaffen dennoch Wohnraum für geschätzt 60 Personen.

Der südöstliche Bereich (C) wird von einer mäßig verdichteten Bebauung dominiert, wobei hier Reihen- und/oder Doppelhäuser realisiert werden sollen. Es können hier etwa 8 Wohneinheiten (für ca. 20 Personen) geschaffen werden. Dieser Abschnitt wird als Aufschließungszone gewidmet, wobei zuerst der Baubeginn des westlichen Abschnittes, B, (entspricht auf dem Bebauungskonzept dem großvolumigen Geschossbau) vorliegen muss. Damit kann eine geordnete Siedlungsentwicklung gesichert werden.

Freigabebedingung BW-A2: Baubeginn auf mindestens einer der westlich liegenden Bauparzellen

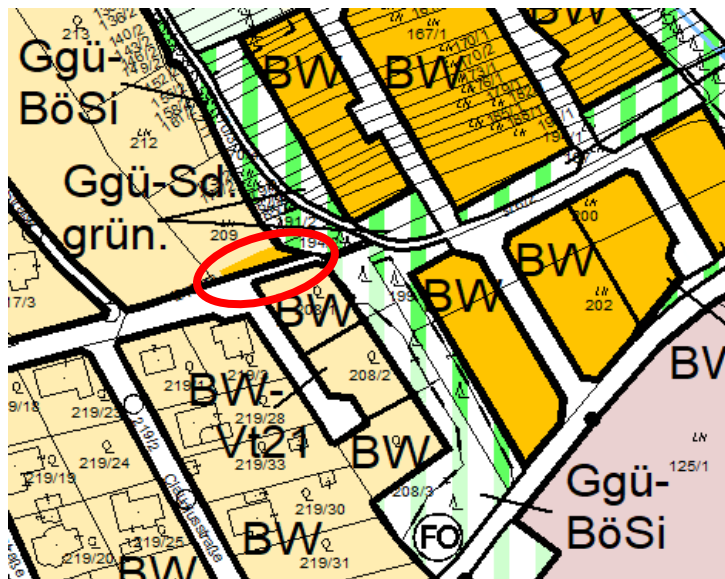


Abbildung 11: Ursprüngliches Bebauungskonzept für südlichen Bereich (Stand September 2023)

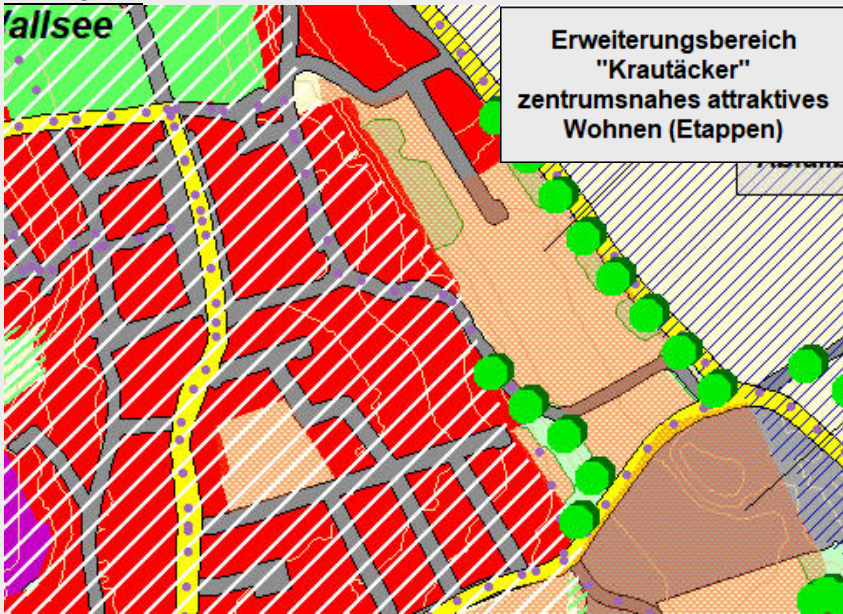


Unabhängig vom vorliegenden Gesamtkonzept wird die als Grünland-Land- und Forstwirtschaft gewidmete Fläche (Gst. 209) im Ausmaß von ca. 190m² in die umliegende Widmung Bauland-Wohngebiet integriert – es erscheint wenig sinnvoll bei den nördlich liegenden Flächen eine Bebauung zu ermöglichen und diesen Abschnitt der Landwirtschaft zu überlassen.


Abbildung 12: Ausschnitt Flächenwidmungsplan – Entwurf mit Kennzeichnung kleinflächiger BW (rot eingekreist).





Raumordnungsfachliche Kriterien	Beschreibung, Begründung
<p>Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)</p>	<p><u>ROG:</u> Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche; Anstreben einer flächensparenden verdichtete Siedlungsstruktur; Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck; Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes etc. günstig zu erreichen sind</p> <p><u>Ziele-ÖEK:</u> Stärkung und Positionierung der Gemeinde als Wohnstandort insbesondere im Raum Wallsee-Sindelburg; Gestaltung und Ausbau des Zentrums für ein attraktives Wohn-, Freizeit- und Aufenthaltserlebnis</p> <p><u>Plan-ÖEK:</u></p> 
<p>Überörtliche Planungs-festlegungen</p>	<p>KRRK: Kommunalen Siedlungsschwerpunkt</p>
<p>Geordnete Entwicklung anderer Gemeinden</p>	<p>Keine Änderung nahe Gemeindegrenze</p>
<p>Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung</p>	<p>Umsetzung des ÖEK (Ziele und Plan) sowie des KRRK; Verfügbarkeit und Bereitschaft seitens Eigentümer zur Schaffung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsprojektes in Zentrumsnähe; jahrzehntelange Bemühungen der Gemeinde zentrumsnahen Siedlungsraum zu schaffen lassen sich nunmehr realisieren</p>
<p>Öffentliches Interesse</p>	<p>Ausbau des Wohnstandortes, Schaffen von vielfältigem Wohnraum mit qualitativen Begleitmaßnahmen, Binden der Bevölkerung an die Gemeinde und Lukrieren neuer Einwohner, Erhalt der Infrastruktur</p>
<p>Standortwahl, Variantenvergleich</p>	<p>Verfügbarkeit nach Jahrzehnten von Gesprächen gegeben, standortgebundene Maßnahmensetzung; Zentrumsnahe Siedlungsentwicklung – keine der weiteren im ÖEK verzeichneten Erweiterungsbereiche weisen derart gute Standortfaktoren (zentrumsnah, kurze fußläufige Wege zu wichtigen Einrichtungen, Verfügbarkeit, bestehender Grünraum...) für das angestrebte Ziel auf;</p>



	<p>Vereinfachte Darstellung des Plans zum örtlichen Entwicklungskonzept-mögliche Erweiterungsräume sind rot gestrichelt dargestellt:</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Der betrachtete Abschnitt weist geringe geologische Beeinträchtigungen auf, ist gut von außen erschlossen und erfordert nur minimale innere Erschließung. • Hier ist die einzige direkte Fußwegverbindung ins Zentrum möglich. • Einzige Potenzialfläche, die direkt an das Zentrum grenzt!
<p>Geschlossene Siedlungsentwicklung</p>	<p>Anschließend an geschlossenen Siedlungsraum von Wallsee zur Erweiterung des kompakten Siedlungskörpers</p>
<p>Berücksichtigung Siedlungsstrukturen</p>	<p>Anschließend an wohnbaulich geprägten Siedlungsstrukturen im Norden und Westen; Siedlungsentwicklung vom bestehenden Ortsraum Richtung Osten bzw. Süden ausgehend Trennung zwischen Betriebsgebiet im Süden und Widmungsbereich durch Landesstraße; klarer Abschluss zwischen Siedlungsraum und offener Landschaftsraum durch Landesstraße im Osten;</p>
<p>Sicherung anderer Standorteignungen, Nutzungskonflikte, Abschirmung</p>	<p>Trennung zwischen betrieblicher und wohnlicher Nutzung durch Landesstraße; Sicherung der Böschung/Bepflanzung durch Grüngürtel als Umrahmung des Bereiches; Keine Nutzungskonflikte zu erwarten</p>
<p>Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge</p>	<p>Marktplatz mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Nahversorger, Gastronomie, Bank, Gemeindeamt...) in ca. 600m (von Mittelpunkt des Umwidmungsbereiches) zu erreichen; sehr gute Anbindung für Fuß- und Radverkehr – Weg ist weiterhin gesichert; Einbuchtungen in öffentlicher Verkehrsfläche unterstützen die Aufenthaltsqualität und fungieren als Treffpunkte;</p>
<p>Sozialverträglichkeit</p>	<p>Bei Umsetzung des gesamten Projektes ist mit Bevölkerungszuwachs von ca. 110 EW zu rechnen; Konzept ist auf etappenweise Umsetzung bzw. Umsetzungszeitraum von mind. 3-5 Jahren ausgelegt – dies bedeutet jährliches durchschnittliches Wachstum von 20-35 Personen pro Jahr = 0,9 – 1,6% EW-Wachstum pro Jahr (gerechnet auf die aktuelle Gesamteinwohnerzahl von 2.210EW); Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sowie Pflege-/Betreuungszentrum in Gemeinde vorhanden, dadurch wichtige Altersgruppen abgedeckt; erst kürzliche Erweiterung um eine Kindergartengruppe</p>



	<p>Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Gemeinde aufgrund des vielfältigen gesellschaftlichen Angebots und der zahlreichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen entlang des Donaualtarms außergewöhnlich gut</p>
<p>Bodenpolitik</p>	
<p>Bedarf (Baulandreserven, Innenverdichtung)</p>	<p>Nur wenige Baulandreserven kurzfristig verfügbar, eine (von drei) noch nicht bebaute Parzelle im unmittelbaren Umgebungsbereich bei jüngster Widmung „Kopplinger Gründe“ mit Vertrag belegt; Neuwidmung in Igelschwang wird zeitnah bebaut-Projekt liegt bereits vor;</p> <p>Großflächige Reserven westlich anschließend an Umwidmungsbereich – bereits seit Jahrzehnten (1980er) gewidmet, jedoch ohne Verfügbarkeitsvertrag öä., kleinflächige Mobilisierung kürzlich ermöglicht;</p> <p>Stärkste Mobilisierungshindernisse sind fehlende Verfügbarkeit und Weltkulturerbe/Bodendenkmal</p> <p>Baulandreserven im privaten Eigentum stehen grundsätzlich im Widerspruch zu Baulandbedarf: aber aufgrund der guten Lage und der gut ausgebauten Infrastruktur besteht hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde; Gemeinde schafft leistbaren, verfügbaren Siedlungsraum</p> 
<p>Verfügbarkeit, Mobilisierung</p>	<p>Die Flächen liegen gänzlich im Eigentum der Gemeinde!</p> <p>Aus Anlass des Verkaufes an Bauwerber wird die Gemeinde die Bebauung durch wirksame Baulandsicherungsverträge (Wiederkaufsrecht) abschließen.</p>
<p>Flächen-/bodensparend</p>	<p>Konzept unter Gesichtspunkten einer ökonomischen Erschließungs-Parzellierung-Bebauung, in Kumulation mit ökologischen</p>



	Rahmenbedingungen (Böschung, Bepflanzung) und Sozialverträglichkeit (Vielfalt der Wohnformen, Kommunikationspunkte); Flächensparende Parzellengrößen für Einfamilienhausbebauung sowie verdichtete Bauprojekte
Landwirtschaftliche Produktionsflächen, zusammenhängende Flur	Grundsätzlich hohe Bodenwertigkeit (Bodenklimazahl 60-66) der betroffenen Flächen, aufgrund Grundstücksstruktur jedoch äußerst schwierige Bewirtschaftungsvoraussetzungen (daher Verpachtungen etc., sodass größere Einheiten entstehen); In Gemeinde großflächiges Ackerland mit guten Wertigkeiten vorhanden; Ziel der zentrumsnahen Wohnraumschaffung überwiegt dem Interesse als landwirtschaftliche Produktionsflächen
Technische Voraussetzungen	
Hochwasser, Wildbach, Lawinen	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	Mögliche Gefährdung lt. Hinweiskarte in den Böschungsbereichen <u>Einholung geologisches Gutachten (Landesgeologie) – 2018:</u> Aktenvermerk dokumentiert, dass seitens des Landesgeologen keine Bedenken bestehen; Stellungnahme bestätigt erwähnten Aktenvermerk, da „keine Argumente erkennbar oder ableitbar sind, die einer Widmung [...] entgegenstehen würden“ <u>Einholung geologisches Gutachten mit Schürfen (Kersch GmbH):</u> Aufgrund des Ausmaßes des Projektgebietes und bei landesgeologischer Stellungnahme noch nicht gesamtes Projektgebiet abgedeckt, wurde ein Gutachten eines einschlägigen Büros eingeholt: Im Baulandbereich liegen aufgrund der ebenen Geländebeziehungen gute Bebauungsverhältnisse vor. Bei einer potentiellen Bebauung der westlichen Böschung sind zusätzliche Maßnahmen zu beachten. (siehe Original-Stellungnahme im Anhang)
Hangwasser	Ein untergeordneter Fließweg im östlichen Bereich – Infrastrukturprojekt parallel in Planung, bei welchem die Oberflächenentwässerung berücksichtigt wird
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, Grundwasserspiegel liegt rd. 4m unter Gelände, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Nutzungsgeschichte	Keine Altlasten verzeichnet, bisher landwirtschaftliche Nutzung (Krautgärten, Acker)
Schatten- oder Feuchtlage	Keine Beeinträchtigung durch Waldstreifen, wechselfeuchter Boden (lt. eBod), Empfehlungen in geotechnischer Stellungnahme verankert, keine Beeinträchtigung durch Schatten- oder Feuchtlage
Wasserver- und Abwasserentsorgung	Anschluss über Weg bzw. Landesstraße möglich – Infrastrukturprojekt parallel in Ausarbeitung
Verkehrsaspekte	
Erschließung	Haupterschließung über L6097, Innenschließung über eine Ringstraße



Verkehrsabwicklung, -fluss	Laut E-Mail-Stellungnahme der Straßenmeisterei besteht kein Einwand gegen die Widmung
Verkehrssicherheit	Je 1 Unfall (Jahre 2017, 2018) im Kreuzungsbereich Ardaggerstraße (=L6097) und Uferstraße, ansonsten keine Unfälle im Umgebungsbereich verzeichnet
Umweltverbund	Durchwegung für nicht motorisierten Individualverkehr durch bestehenden Weg zum Zentrum (Austraße) sichergestellt, Einbuchtungen in öffentlicher Straße fungieren als Treffpunkte, welche fußläufig erreichbar sind
Umweltaspekte	
Sicherheitsabstände zu SEVESO-Betrieben	Keine SEVESO-Betriebe im Gemeindegebiet
Ortsbild	Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur mit Fokus auf Wohnraum
Landschaftsbild, -funktionen	Lage im Siedlungsraum, klare Trennung zwischen Ortsraum und offenem Landschaftsraum
Natur-, Artenschutz	Details sind dem Textabschnitt unterhalb der Tabelle zu entnehmen. Durch die Sicherung der Arten im Grünland-Grüngürtel, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.
Klimawandelanpassung	Infrastrukturprojekt mit Berücksichtigung der Oberflächenentwässerung parallel in Ausarbeitung, Sicherung der Böschungsbereiche zur Unterstützung der Durchgrünung und -lüftung, Erhalt einer Grünachse in Ost-West-Richtung durch Grüngürtel, Grünflächen auf Privatparzellen zu erwarten

Natur-, Artenschutz

Bereits im Jahr 2020 wurde eine Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur & Landschaftsplanung DI Gerhard Prähofer eingeholt. Diese ist dem Anhang beigefügt und wird hier kurz zusammengefasst bzw. ergänzt:

Zu dem Natura 2000 FFH-Gebiet „Machland Süd“ und dem gleichnamigen Vogelschutzgebiet sind es über 300 m Entfernung. Von negativen Ausstrahlungswirkungen auf die Europaschutzgebiete wird daher nicht ausgegangen.

In der Stellungnahme wird auf die Bedeutung der im Osten und Westen verlaufenden Grüngürtel hingewiesen. Hier vorkommende Arten sind unter anderem Roter Hartriegel, Berg- und Feldahorn, Waldrebe, Traubenkirsche, Hasel, Holunder, Eiche und Pfaffenhütchen. Diese werden durch die Widmung Grünland-Grüngürtel gesichert.

Die Gehölzreihe bestehend aus Obst- bzw. Apfelbäume, Pfaffenhütchen, Walnuss und Feldahorn auf den Grundstücken 194/1 und 197 fungiert als Verbindungselement für zahlreiche Arten zwischen den beiden Grüngürtel im Osten und Westen. Dies konnte bei einer erneuten Begehung im Juni 2023 ebenfalls bestätigt werden, so wurden mehrere Vogelarten wie bspw. Mönchsgrasmücke, Buntspecht und, Amsel gesichtet bzw. gehört. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind daher die Grüngürtel im Osten und Westen und die Lebens- bzw. Trittsteinfunktion der Gehölze auf den Grundstücken 194/1 und 197 zu erhalten. Ein Fortbestand bzw. rechtzeitige Neupflanzungen ist weitgehend durch den Grünland-Grüngürtel gesichert. Gegebenenfalls kann dies auch noch über privatrechtliche Verträge (zwischen Gemeinde als aktueller Eigentümer und künftigen Bauwerbern) abgesichert werden.

Die im Gutachten angeführte intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung als Acker bzw.



Wirtschaftswiese ist weiterhin gegeben. Auf Basis der erneuten Begehung im Juni 2023 und dem naturschutzfachlichen Gutachten aus dem Jahr 2020 wird kein Vorkommen von geschützten Arten laut NÖ Artenschutzverordnung vermutet. Im Fall der Umwidmung sind bei Erhaltung der angeführten Arten in den Grüngürteln und gegebenenfalls Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen (Vertrag) keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

Abbildung 13: Blick auf den geplanten Änderungsbereich in Richtung Norden mit dem bereits bestehenden Grüngürtel im Osten (eigene Aufnahme Juni 2023)



Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus dem IST-Zustand am Standort, dem umgebenden strukturellen Kleinraum und der geplanten Nutzung. Die Widmung liegt im besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde und entspricht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Durch die Widmung werden die Flächenreserven im Bauland um 1,5ha erhöht, wobei die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde sind.

Die Widmungsfestlegungen sind umweltverträglich, vgl. SUP.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Baulandwidmung keine Baulandeignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

4.2 Änderungspunkt 2 – KG Schweinberg, Teufelsberg: Widmung eines Geb

Ausgangssituation und Beschreibung der Änderungen

In Teufelsberg ist historisch im Grünland ein landwirtschaftliches Gebäude mit Mischnutzung entstanden. Die landwirtschaftliche Tätigkeit ist nach wie vor aufrecht, jedoch nicht ausschließlich sowie nutzungsdominant, weiters soll bei Bedarf eine gewerbliche Nutzung Einzug finden können. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten des Grünlandobjektes den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Stammverordnung angepasst.

Somit ist die Widmung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland erforderlich.



Beschreibung der geplanten Änderung im Bereich Gst. 730/1, KG Schweinberg:

- Widmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb 72)

Abbildung 14: Orthophoto mit Darstellung Geb.



Änderungsanlass

Die Änderung wird begründet gemäß NÖ ROG § 25 Abs 1

- Zi 2 ... wesentliche Änderung der Grundlagen: Diversifizierung der Nutzungen
- Zi 5 ... Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes: Erhaltung der bestehenden Einzelhöfe und Streulagenstandorte auch unabhängig von der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit

Motivation und Interessensabwägung

Das Gebäude soll im Sinne § 20 Abs. 4 NÖ ROG als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ gewidmet werden. Bei einer Geb-Widmung wird das Gebäude, nicht die Fläche/das Grundstück gewidmet. Motivation der Widmung ist die angestrebte Diversifizierung des Gebäudenutzung im Sinne der Geb-Bestimmungen.

Allgemeine Kriterien	Beschreibung, Begründung
Verbindliche Ziele (ROG, ÖEK)	<p><u>ROG:</u> Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft</p> <p><u>Ziele-ÖEK:</u> Erhaltung der bestehenden Einzelhöfe und Streulagenstandorte auch unabhängig von der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit</p> <p><u>Plan-ÖEK:</u> Erhaltenswerte Einzelstandorte</p>



Überörtliche Planungs- festlegungen	-
Änderungsanlass, raumordnungsfachliche Begründung	Diversifizierung und Verdichtung des Bestandes, Erhalt und Erweiterung der Nutzungen unabhängig von agrarischer Haupttätigkeit -> gewerbliche Nutzung angestrebt Erhaltung des bestehenden Einzelstandortes
Öffentliches Interesse	Erhalt der Streulagenstandorte und Gebäude im Grünland Vermeidung von Leerstand Nachnutzung bestehender Objekte
Geb-bezogene Kriterien	Erfüllung der Widmungskriterien im Geb-Blatt dokumentiert
Geb-Nummer	72
Nutzungshistorie und - ausblick	Ursprünglich und weiterhin landwirtschaftlich genutzt; Gewerbliche Nutzung soll hinzukommen
Baubehördlich baube- willigt	Rechtsvermutung: erbaut vor 1900
Ortsbild	Aufrechterhaltung der Baukultur und des Kulturlandschaftsraumes
Hochwasser	Keine Hinweise auf Gefährdungen
Sturz-/Rutschprozesse	<p>Laut geogener Gefahrenhinweiskarte mögliche Gefährdung auf Rutschung im Umgebungsbereich – kenntlich gemachte Rutschungsgefährdung im Flächenwidmungsplan</p>
	<p><u>Stellungnahme des geologischen Dienstes vom 18.03.2014 (BD1-G-518/026-2014) bei Erstbegutachtung:</u></p>



	<p>„Zu Nr. 108: Teufelsberg 1: Silo schief, Setzungsrisse, westlich des Hofes Erdrutschschaden im Baugrundkataster des geologischen Dienstes bekannt. Geotechnisches Gutachten bei Bauverfahren notwendig. Geologie: Sandstreifenschlier“</p> <p>Daher Einholung eines <u>geotechnischen Gutachtens eines einschlägigen Büros vom 02.10.2024 – Zusammenfassung (siehe Original-Stellungnahme im Anhang)</u>: Die festgestellten Schäden sind in erster Linie „hausgemacht“, jedoch nicht auf ungünstige Untergrundverhältnisse in Verbindung mit extremen Starkregenereignissen zurückzuführen. Daher werden diverse Sanierungsempfehlungen ausgesprochen (Versiegelung der geschotterten Flächen, gezielte Ableitung der anfallenden Dachwässer der Lagerhalle, Verschließung der vorhandenen Risse). Das Projekt befindet sich in keinem Rutschgebiet.</p> <p style="text-align: center;">➔ Daraus ist abzuleiten, dass keine Rutschgefährdung für das zu widmende Gebäude besteht</p> <p>Anmerkung: Der Gemeinderat beabsichtigt eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes erst nach Umsetzung der Sanierungsempfehlungen, um die Gesundheit der Bewohner und Nutzer nicht zu gefährden.</p>
Grundwasser	Guter quantitativer und qualitativer Zustand, keine Beeinträchtigung des Grundwassers
Tragfähigkeit	Siehe Rutschprozesse oben
Lawinen	Kein Gefahrenzonenplan – Lawinen
Kleinklima	Keine Änderung der IST-Situation
Weitere Gefährdung durch natürliche Gegebenheiten	Keine Hinweise bekannt
Verkehrerschließung	Landesstraße

Im angeschlossenen Geb-Blatt ist dokumentiert, dass das Gebäude die gesetzlichen Widmungskriterien erfüllt bzw. erfüllt werden:

- baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes
- *keine Bestands- oder Nutzungsgefährdung durch Naturgefahren (Sicherungsmaßnahmen werden aktuell durchgeführt)*
- Gewährleistung der für den Verwendungszweck erforderlichen Verkehrerschließung

Insgesamt sind nach Abschluss des Änderungsverfahrens in der Gemeinde 68 Gebäude als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet.

Das Geb-Datenblatt nach aktuellem Stand ist dem gegenständigen Bericht beigelegt. Bei der Beschlussfassung wird das aktualisierte Datenblatt angehängt.

Zusammenfassung

Die Festlegung der Widmung ergibt sich aus der historisch gegebenen (Wohnen und Landwirtschaft) und geplanten Nutzung (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe). Die Widmung liegt im



besonderen öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Die Änderung widerspricht nicht den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Es sind keine Unterlagen und/oder Fakten bekannt, die darauf hinweisen, dass für die Gebwidmung keine Widmungseignung gegeben ist.

Rechtlich schutzwürdige Interessen Dritter werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Ausblick: Anmerkung: Der Gemeinderat beabsichtigt eine Beschlussfassung dieses Änderungspunktes 2 erst nach Umsetzung der Sanierungsempfehlungen für das Geb 72 entsprechend dem geotechnischen Gutachten, um die Gesundheit der Bewohner und Nutzer nicht zu gefährden.



5 FLÄCHENBILANZ NACH DER ÄNDERUNG

Nach der 8. Änderung des ÖROP sieht die Flächenbilanz folgendermaßen aus:

Gemeinde Wallsee-Sindelburg

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	38,28	32,03	6,25	0,27	0,00	0,25	16,3
Bauland-Kerngebiet	20,27	16,87	3,41	0,00	0,00	0,00	16,8
Bauland-Agrargebiet	18,39	15,54	2,85	0,00	0,00	0,64	15,5
Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur	2,22	1,65	0,57	0,00	0,00	0,00	25,8
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:	79,17	66,09	13,08	0,27	0,00	0,89	16,5
Bauland-Betriebsgebiet	9,92	6,48	3,44	0,00	0,00	0,08	34,7
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	2,98	2,91	0,06	0,00	0,00	0,00	2,1
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:	12,89	9,39	3,50	0,00	0,00	0,08	27,2
SUMME:	92,06	75,48	16,58	0,27	0,00	0,98	18,0

KG Wallsee

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	30,78	25,46	5,31	0,27	0,00	0,08	17,3
Bauland-Kerngebiet	15,16	13,32	1,84	0,00	0,00	0,00	12,1
Bauland-Agrargebiet	0,85	0,59	0,26	0,00	0,00	0,00	30,3
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:	46,78	39,37	7,41	0,27	0,00	0,08	15,8
Bauland-Betriebsgebiet	1,39	0,45	0,93	0,00	0,00	0,00	67,4
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	0,49	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
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:	1,87	0,94	0,93	0,00	0,00	0,00	49,8
SUMME:	48,65	40,31	8,34	0,27	0,00	0,08	17,1



Art der Ermittlung: digital

Hersteller: Kommunaldialog Raumplanung GmbH, 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



6 KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die geplanten Umwidmungen entstehen der Gemeinde Kosten für infrastrukturelle Maßnahmen. Diese werden jedoch durch Aufschließungsabgaben und Anschlussgebühren weitgehend gedeckt.

Wallsee, 04.11.2024

Für die
Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Bgm. Johann Bachinger
A-3313 Wallsee-Sindelburg, Marktplatz 2
(für den Ersteller)

Kommunaldialog Raumplanung GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Fn 416.995b, LG. St. Pölten
Dipl. Ing. Margit Aufhauser-Pinz
A-3130 Herzogenburg, Riefthalgasse 12
T:+43 (0) 699 19228413,
E: office@kommunaldialog.at,
H: www.kommunaldialog.at
(für die fachliche Ausarbeitung)



7 ANLAGE

Liste der Planungskonsultationen

Geb-Blatt (Geb 72)

Stellungnahmen

Geologische Stellungnahme (Landesgeologie, Okt-Nov 2018)

Geotechnische Stellungnahme (Geotechnik Kersch GmbH, 06.09.2020)

Naturschutzfachliche Stellungnahme (Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung, 04.11.2020)

Verkehrstechnische E-Mail-Stellungnahme (02.09.2024)

Geologische Stellungnahme (Landesgeologie, 18.03.2024)

Geotechnische Stellungnahme (Geotechnik Kersch GmbH, 02.10.2024)

Pläne

Planausschnitte: Flächenwidmungsplan Entwurf

Planausschnitte: Darstellung der Änderungen Entwurf

LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input type="checkbox"/>	
Wildbach- und Lawinenverbauung	<input type="checkbox"/>	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input checked="" type="checkbox"/>	ÄP 1, ÄP 2
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	
Welterbe – kulturelles Erbe	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Landesstraßenplanung	<input checked="" type="checkbox"/>	ÄP 1
Bundesdenkmalamt Abteilung für NÖ	<input type="checkbox"/>	
Keine Konsultation erforderlich	<input type="checkbox"/>	

Gemeinde: Wallsee-Sindelburg

erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Geb 72

<i>Katastralgemeinde:</i>	Schweinberg
<i>Grundstücksnummer:</i>	730/1
<i>Objektadresse:</i>	Teufelsberg 1, 3313
<i>Baubewilligungen:</i>	Rechtsvermutung: erbaut vor 1900
<i>derzeitige Nutzung:</i>	Mischnu. Landw./Wohnen
<i>Art der Wasserversorgung:</i>	Hausbrunnen
<i>Art der Abwasserbeseitigung:</i>	Senkgrube
<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>	<i>Sanierungsmaßnahmen erforderlich</i>
<i>Ortsbild:</i>	keine Beeinträchtigung
<i>Stand der Erhebung:</i>	28.10.2024
<i>Begründung:</i>	Diversifizierung am Standort für gewerbliche Nutzung

FOTO





AV am 19.10.2018

Mag. Steininger Harald, geologischer Dienst Amt der NÖ LR, GR Lanzinger

Im Zuge der Schürfe „Hummelberg“ wurden auch die Krautäcker besichtigt!

Besichtigung der Krautäcker

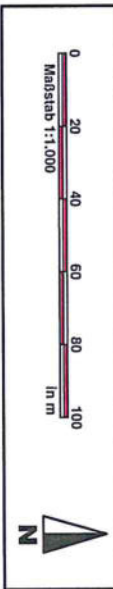
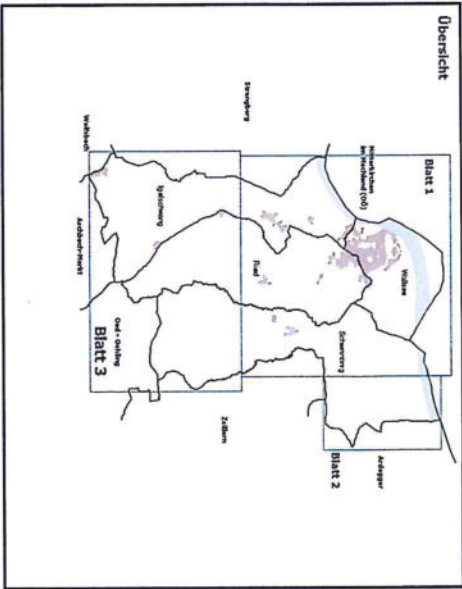
Lt. Mag. Steininger gibt es im Bereich der geplanten Baulandwidmung (Folie vom 14.04.2016) keine Bedenken und es ist kein geolog. Gutachten notwendig.

CH mail an Steininger mit Folie vom 14.04.2016 mit der Bitte um Stellungnahme.

Foien 14.4.2016

Name	BESTAND			PLANUNG				
	Ges.	Fläche in m² lt DKM	In %	BW	Vö	Ggü	Gfrel	
Brandner	(107.109, 176/1, 189/1, 191/1)	3.970	11,3	2.722	209	721	480	
Frenzl	(112/1)	580	1,7	398	30	105	70	
Sengsthal	115/1, 118/1, 127/1, 130/1, 200)	6.058	17,3	4.153	319	1.101	732	
Rosenberger	(127/1)	1.143	3,3	784	60	208	138	
Hirner/Rumelshofer	(136/1)	1.285	3,6	867	67	230	153	
Patzall Peter	(140/1)	559	1,6	363	29	102	68	
Patzall Alois	(154/1)	1.331	3,8	912	70	242	161	
Binder	(143/1, 146/1, 185/1)	2.343	6,7	1.606	123	426	283	
Wühlerher	(149/1)	719	2,0	493	39	131	87	
Neuhinger	(98)	1.130	3,2	775	59	205	137	
Bachinger	(152/1)	756	2,2	518	40	137	91	
Glaninger	(155/1)	808	2,3	554	42	147	98	
Grabenschwager	(169/1, 181/1)	1.524	4,3	1.045	80	277	184	
Hagler	(167/1, 170/1, 173/1)	3.412	9,7	2.399	179	620	413	
Madro	(170/2, 182/1)	1.275	3,6	874	67	232	154	
Leukmoser	(187)	1.170	3,3	802	62	213	141	
Höflinger	(202, 201)	6.445	18,4	4.418	339	1.171	779	
Zauner	(179/1)	612	1,7	420	32	111	74	
SUMME		35.100	100,0	24.063	1.846	6.378	4.244	

Örtliches Raumordnungsprogramm 2013
Marktgemeinde Wallsee-Sindlbург
Siedlungsraumentwicklung-Flächenwidmung



Planerischer:
 Kommunaldirektor Raumplanung GmbH
 Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
 Fildesweg 1, 3130 Herzogenburg, T.: +43(0)720/85101
 Fl. Othlberg, Mostenfelderplatz 1, 3362 Othlberg
 Fl. St. Pölten, Europaplatz 7, 3100 St. Pölten

Blattzahl: KA-FLP
Datum: 14.04.2016
DKM-Stand: 10/2015
Gezeichnet: 10/2014



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



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg
z. H. des Bürgermeisters
Marktplatz 2
3313 Wallsee

BD1-G-518/026-2014
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: post.bd1geo@noel.gv.at
Fax: 02742/9005-15150 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Mag. Harald Steininger

14280

08. November 2018

Betrifft

Wallsee-Sindelburg, Gemeindeberatung, für "Widmungsverfahren" auf Grund der geogenen Gefahrenhinweiskarten

Die Marktgemeinde Wallsee beabsichtigt die Widmung von Bauland-Wohngebiet auf den Grundstücken 80/2, 83, und 84 KG Ried, und auf den Bereich zwischen den Grundstücken 107 und 197, KG Wallsee.

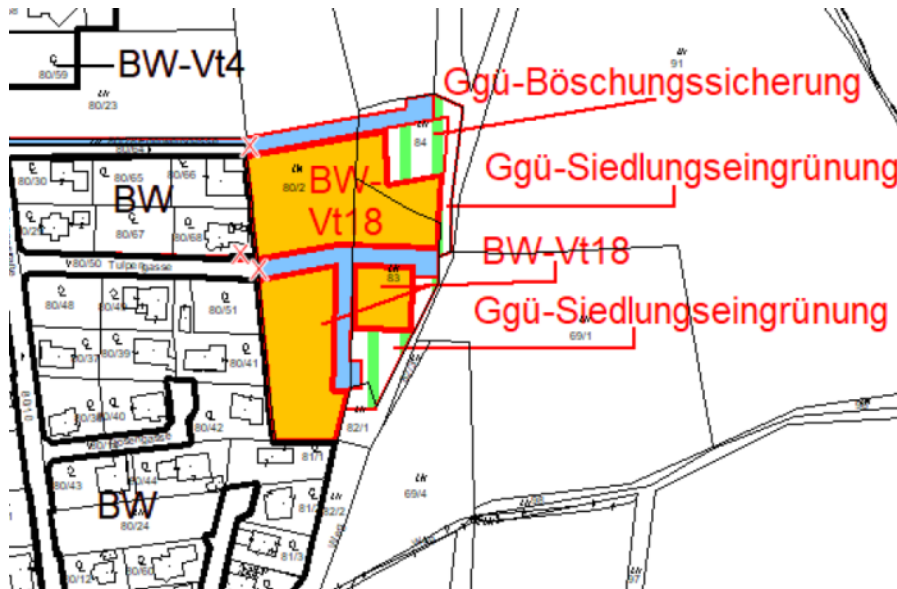
Beide Vorhaben liegen in Bereichen, die in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse teilweise farblich ausgewiesen sind.

Eine Ausweisung in den Hinweiskarten für geogene Naturgefahren-Rutschprozesse bzw. Sturzprozesse weist darauf hin, dass in diesen Bereichen die Faktoren, die eine Rutschung oder Felsstürze begünstigen können, sich so überlagern, dass eine erhöhte Gefährdungsdiskposition möglich ist. In solchen Fällen ist es angezeigt, diese Themen bei einem allfällig geplanten Widmungsvorhaben explizit zu prüfen.

Der geologische Dienst der Baudirektion wurde daher im Namen der Gemeinde im Rahmen des laufenden Widmungsverfahrens ersucht, diese Vorhaben aus geologischer Sicht zu beurteilen.

1. Erweiterung des Bauland-Wohngebietes auf die Grundstücke 80/2, 83 und 84, KG Ried

Das Ausmaß des konkreten Widmungsvorhabens ist aus dem Planausschnitt ersichtlich.

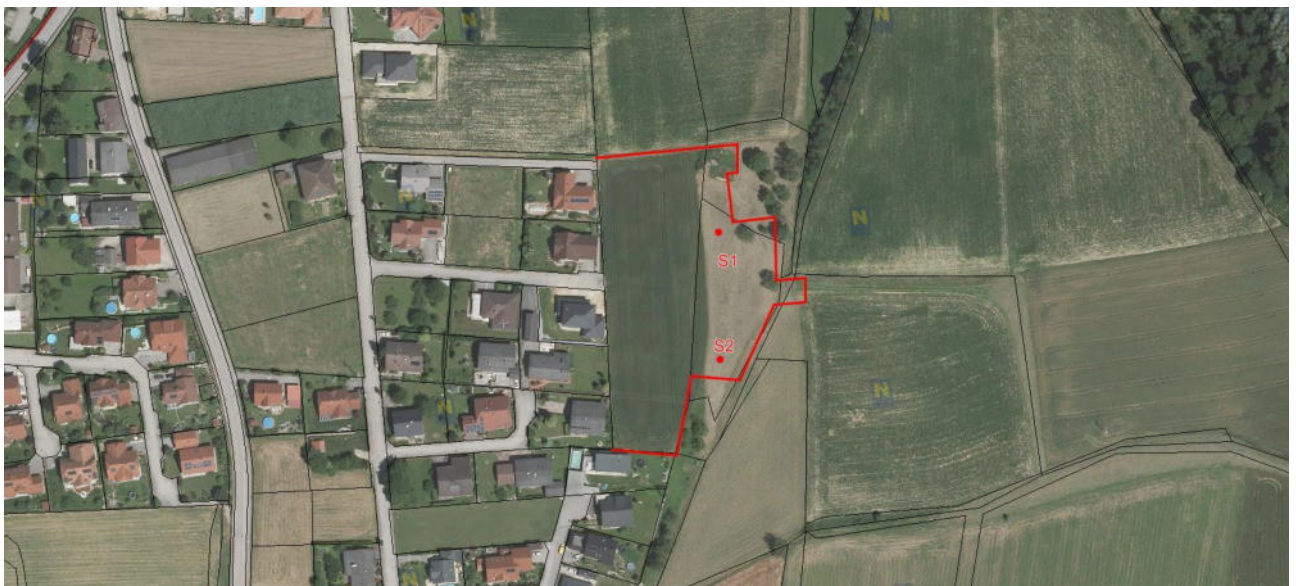


Die projektierte Widmungsfläche schließt an bestehendes Bauland nach Osten hin an. Das Gelände weist ein Gefälle von etwas unter 10° auf – auf dem Grundstück 80/2 ist es nach Norden gerichtet, auf den Grundstück 83 und

84 nach Nordosten. Etwa im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen 80/2 einerseits und 83 und 84 andererseits bildet das Gelände eine leichte Kante.

Geologisch wird der Untergrund von Deckenlehm über jüngeren Deckenschottern gebildet. Um die Untergrundverhältnisse abzuklären wurden zwei Baggerschürfe angelegt, deren Lage dem folgenden Planausschnitt zu entnehmen ist.

Im folgenden Luftbildausschnitt sind die ungefähre Lage der geplanten Baulandwidmung einschließlich Verkehrsflächen aus dem Entwurf B vom 24.09.2018 sowie die Lage der Baggerschürfe S1 und S2 eingetragen.



Die Baggerschürfe ergaben folgenden Untergrundaufbau:

Schurf 1:

GOK	
0,1 m	Wiesenumus
1,3 m	Lehm, sandig; mittelbraun; steifplastisch/steif
3,3 m	Lehm; sandig, mittelbraun; plastisch/steifplastisch mit großen Flecken Lehm; kaum sandig; grau; plastisch
3,9 m ET	Kies, sandig/lehmig; mittelbraun; nichtbindig/bindig; etwas feucht

Nach etwa 1,25 Stunden war eine sehr kleine Wasseransammlung im Schachttiefsten erkennbar, in dieser Zeit war kein Nachfall der Schachtwände erfolgt

Schurf 2

GOK	
0,1 m	Wiesenumus
2,6 m	Sand, lehmig; hellbraun; mitteldicht gelagert; nichtbindig/bindig
3,9 m ET	Sand, kiesig, lehmig; hellbraun; mitteldicht gelagert; nichtbindig/bindig

Nach etwa 0,75 Stunden freier Standzeit war der Schacht trocken, in dieser Zeit war kein Nachfall der Schachtwände erfolgt

Die landwirtschaftlich genutzte Oberfläche der geplanten Baulandfläche – Gst. 80/2 Acker, Gst. 83 und 84 Wiese, tw. mit Obstbäumen – zeigt keine Hinweise auf Bodenbewegungen. Auch die Gebäude im westlich anschließenden Siedlungsgebiet Rosengasse-Edelweißgasse-Tulpengasse sind baulich in gutem Zustand und zeigen keine durch den Untergrund bedingte Schäden, dies gilt auch für die Straßen.

Aus fachlicher Sicht kann eine Baulandwidmung des fraglichen Bereiches (s. o.) bei Beachtung der folgenden Punkte erfolgen:

- Bei Bauführungen ist mit gewissen Setzungen unterhalb der Fundamente zu rechnen. Dies ist mit herkömmlichen, auf die angetroffenen Verhältnisse abgestimmte Gründungen (z.B. entsprechende Fundamentplatten) ohne weiteres in den Griff zu bekommen.
- Versickerungen von Oberflächen- und Dachwässern sollten auf den Baulandflächen nicht erfolgen.
- Bei Bedarf sind die Baugrubenwände technisch zu stützen

2. Erweiterung des Bauland-Wohngebietes auf den Bereich zwischen den Grundstücken 107 und 197, KG KG Wallsee

Das von diesem Widmungsvorhaben betroffene Gebiet ist in der untenstehenden Plan-ausschnitt rot eingekreist.



Das Gelände ist horizontal-eben ausgebildet, nach Nordosten besteht zur Straße eine mit Bäumen bestockte Steilböschung mit einer Höhe von bis zu 10 Metern. Nach Südwesten besteht eine bewaldete, bis zu 17 Meter hohe und ca. 20° ansteigende Böschung.

Geologisch wird der Untergrund von Kiessanden der eiszeitlichen Hochterrasse gebildet. Diese werden voraussichtlich vom Wallseer Kristallsandstein und/oder von (Feinkorn-) Granit unterlagert; deren Grenze ist unter der Kiessandbedeckung an der Geländeoberfläche nicht ersichtlich, aus Sicht der Bodenstabilität bzw. Bebaubarkeit aber unerheblich.

Die bestehenden Straßen sowie die bestehenden Wohngebäude im nordwestlichen Anschluss sind baulich in Ordnung und zeigen – wie auch die bestehende Geländeoberfläche des ebenen Bereiches und der Steilböschung zur Straße im Nordosten keinen Hinweis auf nicht tragfähigen Boden oder Bodenbewegungen.

Die Steilböschung ist für jeden Bauführer und Bauherren klar erkennbar und kann in allfällige Bauprojekte je nach angetroffenen Verhältnissen mit einbezogen bzw. berücksichtigt werden.

Aus fachlicher Sicht sind daher keine Argumente erkennbar oder ableitbar, die einer Widmung des ebenen Bereiches einschließlich der Steilböschung zur Straße im Nordosten als Bauland-Wohngebiet entgegenstehen würden. Für diese grundsätzliche Feststellung der Bebaubarkeit bzw. der Eignung zur Widmung als Bauland-Wohngebiet ist aus fachliche Sicht keine weitere Vorerkundung notwendig.

Für den bewaldeten Hangbereich im Südwesten liegen die Verhältnisse insofern anders, als die Geländeoberfläche derzeit wegen des dichten Bewuchses nicht beurteilbar ist. Es ist wahrscheinlich, dass hier der Untergrund vom Wallseer Kristallsandstein aufgebaut wird. Wegen der Hanglage und der derzeit nicht beurteilbaren Geländeoberfläche wären – sofern dieser Bereich in das Widmungsvorhaben einbezogen werden soll – die tatsächlichen Untergrundverhältnisse durch ein Aufschlussprogramm (Probenschürfe, gegebenenfalls weitere Aufschlussmethoden) festzustellen.

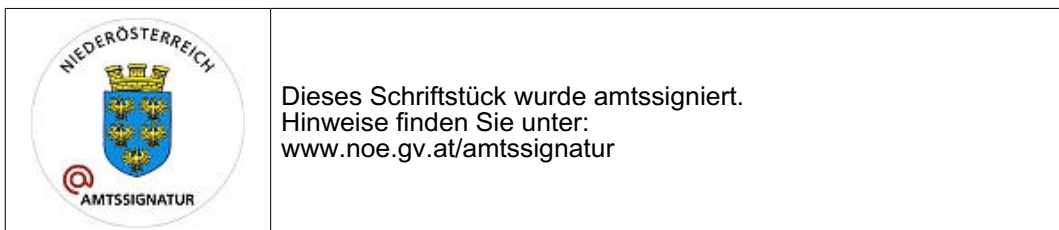
Ergeht an:

1. An Kommunaldialog Raumplanung GmbH, Feldgasse 1, 3130 Herzogenburg

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. S t e i n i n g e r



GEOTECHNISCHE STELLUNGNAHME P2075/1

Datum: 06.09.2020

Projekt: Gemeinde Wallsee / Sindelburg, Krautäcker
Baulandeignung nach § 15 NÖ ROG

Thema: Untergrundverhältnisse, Empfehlungen



1. Allgemeines

Die Gemeinde plant auf den Krautäckern eine Widmungsänderung in Wohnbauland. Hierzu ist eine Baulandeignung nach § 15 NÖ ROG erforderlich.

Es betrifft gemäß Beilage 1 folgende Areale:

- Bereich 1: steile Geländeverhältnisse von W nach O, Fläche ca. 6.000m²
- Bereich 2: flaches Areal, Fläche ca. 20.000m²

2. Allgemeine Geologie

Wie aus der geologischen Karte in der Beilage 2 ersichtlich, befindet sich gegenständliches Areal im Übergangsbereich vom Perger Sandstein in den höheren Lagen (steiler Bereich 1) zur Hochterrasse aus Konglomerat, Kiesen, Sanden und schluffen (flacher Bereich 2).

3. Untergrundverhältnisse

Um die anstehenden Untergrundverhältnisse im betreffenden Bereich allgemein zu erfassen, stehen folgende Untergrundaufschlüsse zur Verfügung:

- a) Bereich 1: 6 Schürfe
12 Rammsondierungen → Beilage 3.1

Die Schurfprofile sind in den Beilagen 4.1 bis 4.6 ersichtlich, die Rammprotokolle in den Beilagen 4.7 bis 4.18 gezeigt.

b) Bereich 2: 7 Schürfe → Beilage 3.2

Die Schurfprofile sind in den Beilagen 5.1 bis 5.7 ersichtlich.

Ad a) Bereich 1

Wie die Schürfe zeigen, wurden in erster Linie oberflächennahe Sande festgestellt, welche in unterschiedlicher Tiefe in den tragfähigen Untergrund (Hochterrassen, Perger Sandstein) übergingen.

Die jeweiligen Tiefen wurden an Hand der Schürfe und Rammsondierungen abgeleitet und sind in der Beilage 6 ersichtlich.

Dabei zeigten sich folgende Tiefenlagen:

- Achse A – A: 3 – 4m
- Achse B – B: 3 – 4m
- Achse C – C: 2 – 3,5m
- Achse D – D: 1 – 3,5m
- Schurf S5: 1m
- Schürfe S6 + S7: 1 – 2m

Aus der Aufstellung wird ersichtlich, dass im Talboden (Achse A – A + Achse B – B) der tragfähige Untergrund in einer Tiefe von rd. 3 – 4m aufgeschlossen wurde.

Je weiter nordwärts das Gelände, desto höherliegender der tragfähige Untergrund, wobei an höchster Stelle (Schürfe S6 + S7) der tragfähige Untergrund in einer Tiefe zwischen 1m und 2m vorlag.

Der tragfähige Untergrund im Hangbereich stellt der Perger Sandstein dar, im Talboden sind es die Hochterrassen vornehmlich aus einer Mischung Kiese und Perger Sandstein.

Grundwasser wurde in der Rammsondierung RS 3 in einer Tiefe von rd. 5,65m angetroffen.

Ad b) Bereich 2

Der Bereich 2 stellt einen weitläufigen ebenen Talboden dar und besteht an Hand von 7 flächendeckenden Schürfen im Wesentlichen aus 2 Bodenschichten:

- Schicht A: Tiefe bis etwa 2,2m – 3,0m → sandige Schluffe (Deckschicht)
- Schicht B: Tiefe ab etwa 2,2m – 3,0m → schluffige Sande

Oberflächennah wurden lokale geringmächtige Anschüttungen (S1, S2, S6, S7) aus sandigen Schluffen mit sehr geringen Beimengungen von Ziegelbruch (<1%) aufgeschlossen.

In keinem Schurf wurde auf Wasser getroffen.

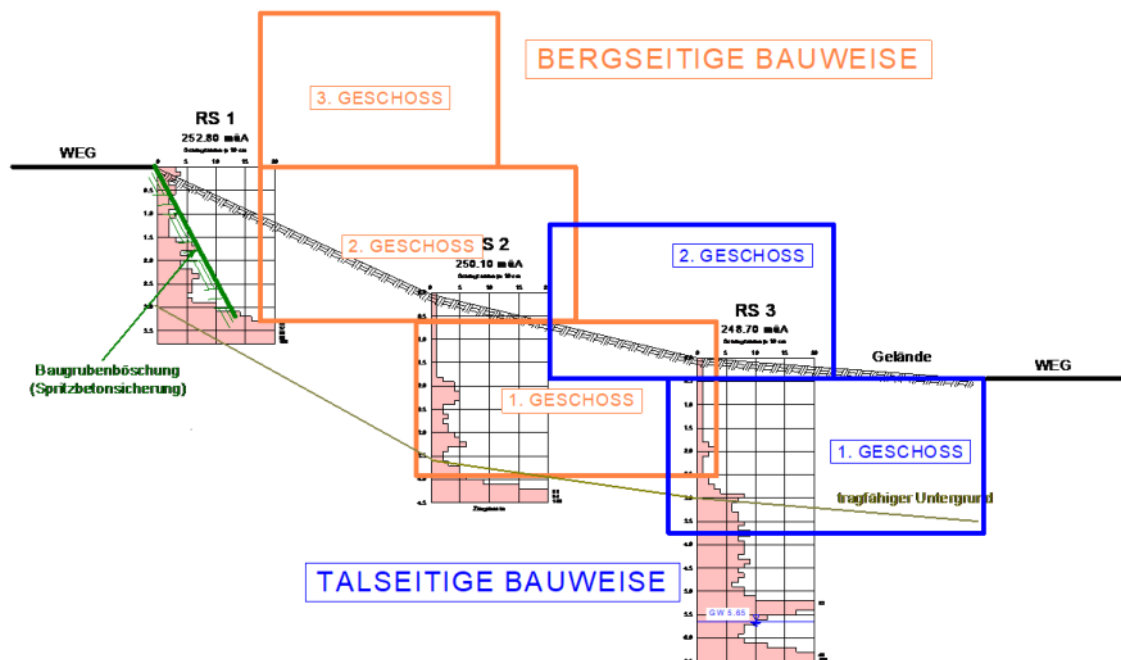
4. Beurteilung

4.1 Bereich 1

Das gegenständliche Areal ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Aufgrund der Hanglage sind jedoch entsprechende Zusatzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Infolge der Tiefenlage des tragfähigen Untergrundes zwischen 3 – 4m sowie der Geländetopographie könnten für die Achsen A – A und B – B folgende skizzenhafte Bauweisen angedacht werden:

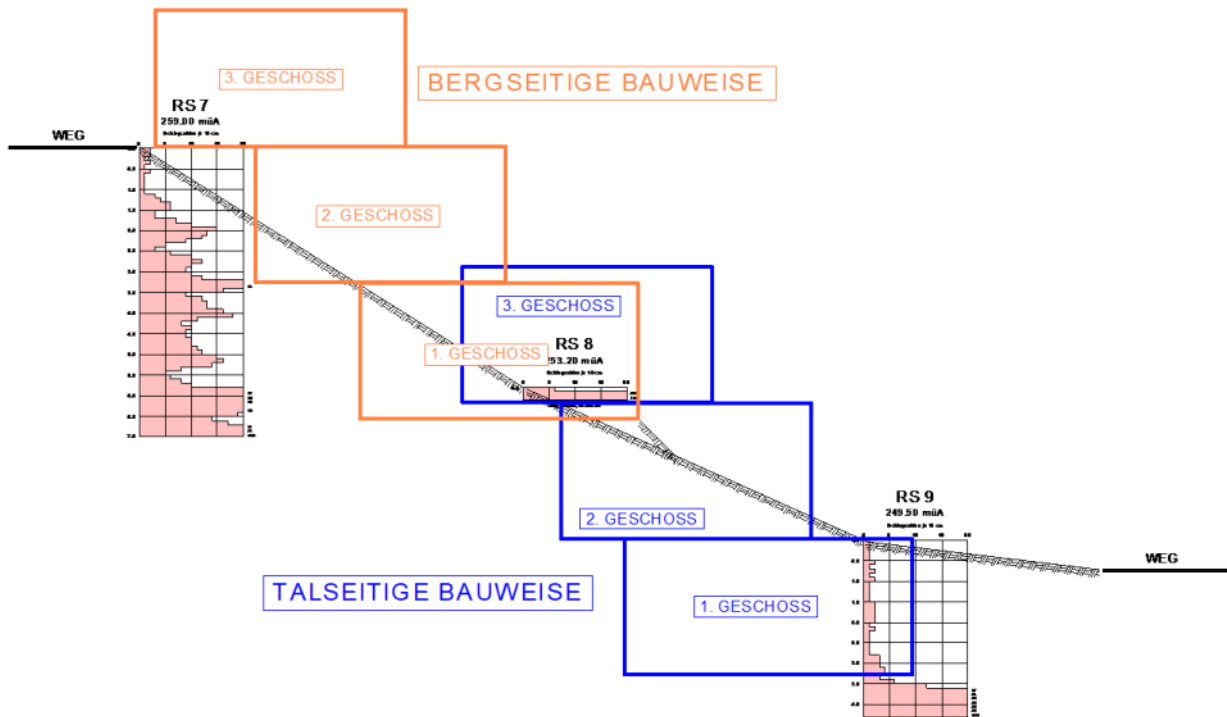


Sind bei der bergseitigen Bauweise nur die Geschosse 2 und 3 vorgesehen, ist im Bereich des 2. Geschosses entweder ein massiver Bodenaustausch (mind. 1,5m) oder eine Tiefgründung mittels duktiler Pfähle erforderlich, da es aufgrund der geringen Tragfähigkeit und der unterschiedlichen Bauwerksbelastung ansonsten eine Verkantung des 2. Geschosses nicht auszuschließen ist.

Weiters ist bei der bergseitigen Bauweise die Baugrubensituation zum bestehenden Weg zu berücksichtigen.

Aufgrund der geringen Erosionsstabilität von Feinsanden wird eine Spritzbetonsicherung der Baugrubenböschung zum Weg empfohlen. Durch eine geotextile Dränmatte wird anfallendes Hangwasser gefasst und abgeleitet.

Im Bereich der Achsen C – C und D – D erscheint aufgrund der steilen Geländebeziehungen eine talseitige Zufahrt möglicherweise als zweckmäßiger:



Sind bei der talseitigen Bauweise nur die Geschosse 2 und 3 vorgesehen, ist im Bereich des 2. Geschosses entweder ein massiver Bodenaustausch (mind. 1,5m) oder eine Tiefgründung mittels duktiler Pfähle erforderlich, da es aufgrund der geringen Tragfähigkeit und der unterschiedlichen Bauwerksbelastung ansonsten einer Verkantung des 2. Geschosses nicht auszuschließen ist.

Aufgrund des hochliegenden Perger Sandsteins sind grundsätzlich keine Probleme hinsichtlich der Standsicherheit der Baugrubenböschungen zu erwarten; infolge der Festigkeit sind jedoch entsprechende Schrämarbeiten nicht auszuschließen (Bodenklasse 6, eventuell 7).

Die beiden Skizzen dienen nur als grobe Orientierungshilfe und die jeweiligen Bebauungsweisen sind nach entsprechender Gelände Vermessung durch Ziviltechniker- bzw. Architekturbüros festzulegen.

Es wird empfohlen, die entsprechenden Detailpläne mit einem Geotechniker abzustimmen, um mögliche Zusatzmaßnahmen (z.B. Pfähle, etc.) möglichst zu vermeiden.

Weiters wird eine geotechnische Baubegleitung während der Herstellung des Untergeschosses empfohlen.

4.2 Bereich 2

Aufgrund der ebenen Geländebeziehungen liegen gute Bebauungsverhältnisse vor.

Die geplanten Objekte können sowohl mit als auch ohne Keller errichtet werden.

Eine Auswertung eines unmittelbar in Projektnähe liegenden Grundwasserpegels (Ried, Brunnen 2092.006, HZB 302737) zeigt, dass im Zeitraum 1966 bis 2017 der maximale Grundwasserabstand rd. 4m unter Gelände liegt.

Somit ist grundsätzlich kein dichter Keller erforderlich, eine temporär wasserdichte Ausführung (z.B. schwarze Wanne) wird jedoch trotzdem empfohlen.

4.3 Bautechnische Beurteilung

Für die Dimensionierung der Bodenplatte (mit oder ohne Keller) kann ein vertikaler Bettungsmodul von $k_s = 20 - 30 \text{ MN/m}^3$ angesetzt werden.

Für die Bemessung der Streifenfundamente kann ein gemittelter Bemessungswert des Sohlendruckwiderstandes von $q_{f,d} = 150 \text{ kN/m}^2$ angesetzt werden. Dabei sind in Rand- und Eckbereichen lokale Überschreitungen der Spannungen von rd. 20% zulässig.

Die Kellerwände sind auf einen erhöhten aktiven Erddruck (59 Ruhedruck, 50% aktiver Erddruck) mit folgenden Kennwerten zu bemessen:

- *Reibungswinkel $\varphi = 30^\circ$*
- *Kohäsion $c = 0 \text{ kN/m}^2$*
- *Wichte $\gamma = 20 \text{ kN/m}^3$*

Für einen eventuellen Bodenaustausch (anstelle von Pfählen) ist nach Einbau einer geotextilen Trenn- und Verstärkungslage (Vlies gemäß RVS 8S.97.03, mind. 200 g/m²) gut verdichtbares Material der Körnungen 0/63mm bis 0/100mm zu verwenden, welches lagenweise einzubauen und entsprechend zu verdichten ist.

Von einer Eigenversickerung wird aus folgenden Gründen abgeraten:

- Geringe Erosionsstabilität von Feinsanden → Erosionstrichter und Sackungen nicht auszuschließen

- Bereits bei geringen Schluffanteilen erheblicher Verringerung der Wasserdurchlässigkeit
→ Staunässe nicht auszuschließen.

Aus diesem Grunde wird eine Einleitung in ein Rückhaltebecken, Vorfluter oder in einen Kanal empfohlen; eventuell könnte ein Versickerungsbecken mit Überlauf in einen Vorfluter / Kanal angedacht werden; für die Bemessung kann eine Wasserdurchlässigkeit $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s bis $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden.

Im Bereich 2 können die Baugruben mit etwa 2:3 frei geböschet werden.

Die Zufahrten sind gemäß den Richtlinien der RVS (RVS 08.03.01 – Erdarbeiten, RVS 08.15.01 – ungebundene untere Tragschichten) herzustellen.

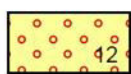
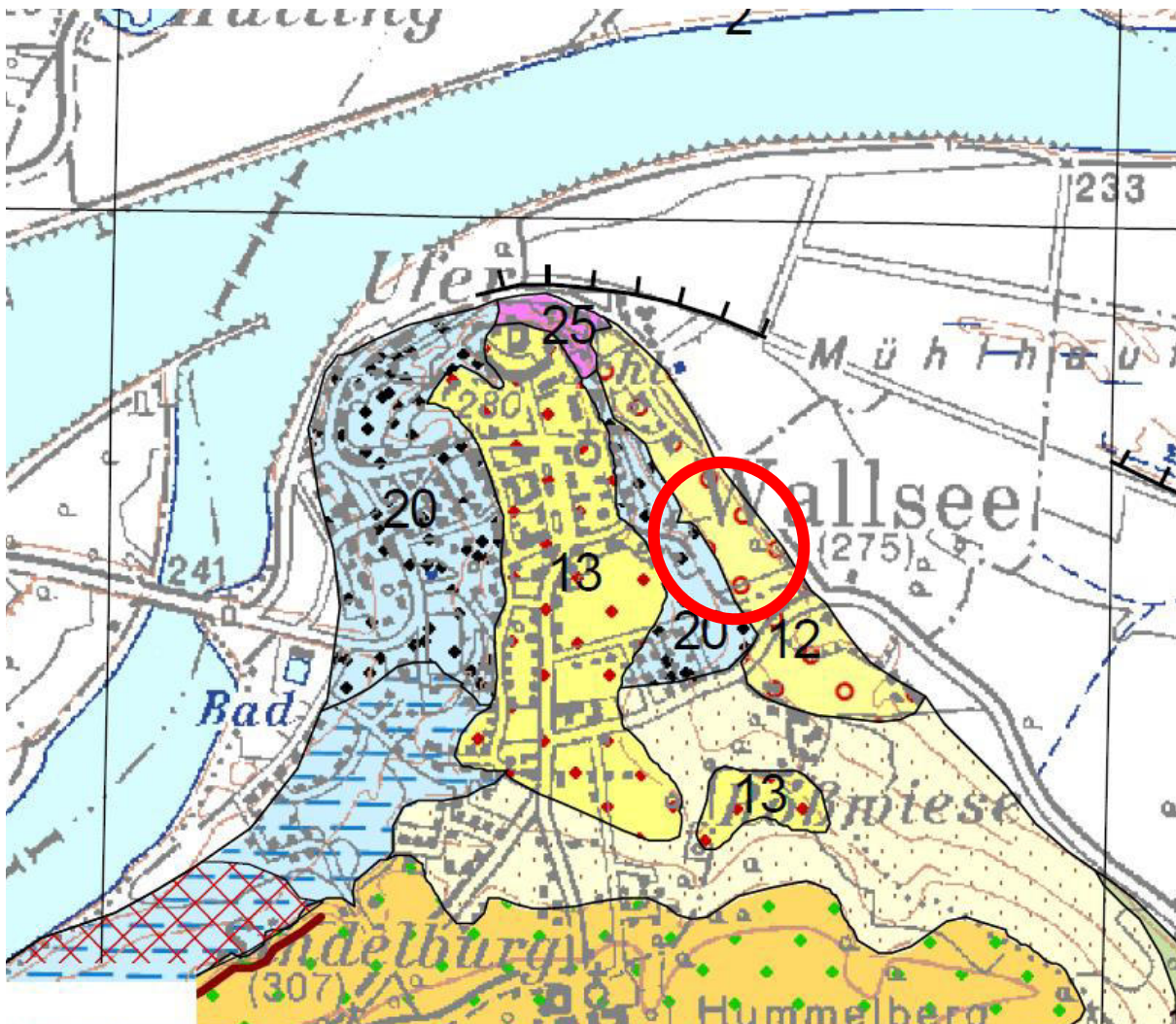


DI P. Kersch

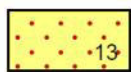
UNTERSUCHTE BEREICHE



GEOLOGISCHE KARTE NIEDERÖSTERREICH (AUSSCHNITT)



Hochterrasse (Konglomerat, Kies, Sand, Schluff, Löss-Lehm-Decke; Riß)



Jüngere Deckenschotter (Kies, Sand, Konglomerat, lokal mit Lehmdecke; Mindel)



Perger Sandstein (kalkig verfestigter Quarzsandstein; Egerium)

LAGE DER SCHÜRFE UND RAMMSONDIERUNGEN, BEREICH 1



S Schürfe

RS Rammsondierungen

LAGE DER SCHÜRFE, BEREICH 2



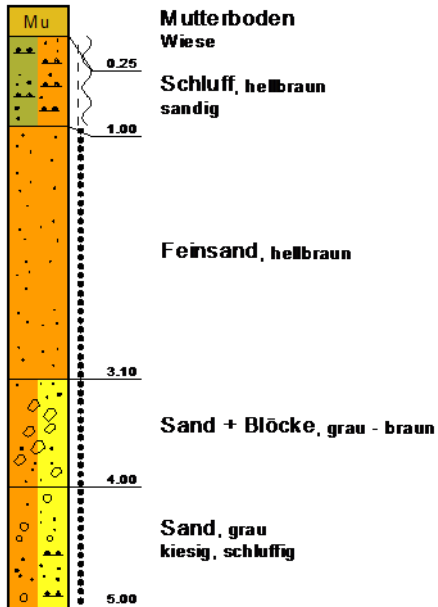
S Schürfe

RS Rammsondierungen

SCHURFPROFIL S 1, BEREICH 1

S 1

250.90 müA



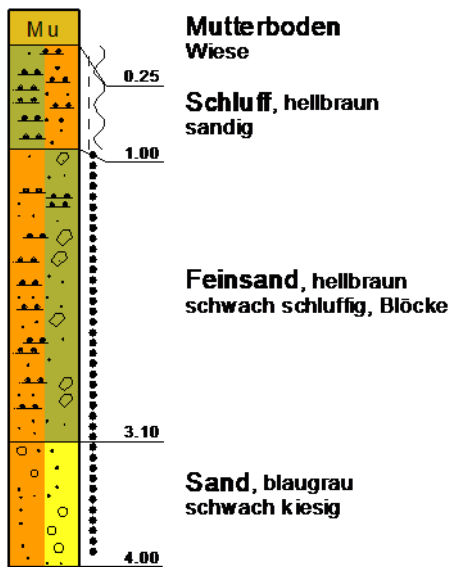
Legende			
	weich - steif		Mutterboden
	locker bis sehr locker		Torf
	dicht		Schluff
			Sand
			Kies
			Steine
			Blöcke



SCHURFPROFIL S 2, BEREICH 1

S 2

254.20 m_{üA}



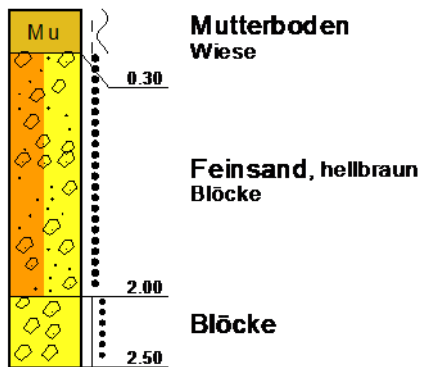
Legende			
	weich - steif		Mutterboden
	locker bis sehr locker		Torf
	dicht		Schluff
			Sand
			Kies
			Steine
			Blöcke



SCHURFPROFIL S 3, BEREICH 1

S 3

254.50 müA



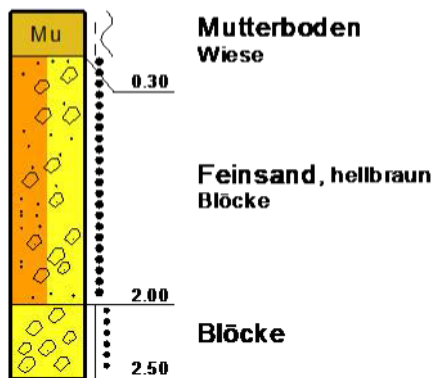
Legende			
	weich - steif		Mutterboden
	locker bis sehr locker		Torf
	dicht		Schluff
			Sand
			Kies
			Steine
			Blöcke



SCHURFPROFIL S 4, BEREICH 1

S 4

252.10 müA



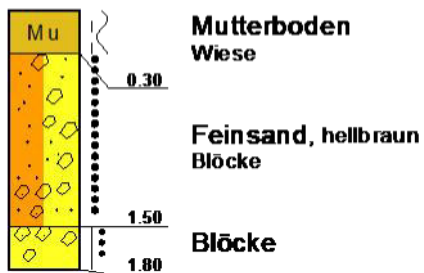
Legende			
	weich - steif		Mutterboden
	locker bis sehr locker		Torf
	dicht		Schluff
			Sand
			Kies
			Steine
			Blöcke



SCHURFPROFIL S 5, BEREICH 1

S 5

260.60 müA



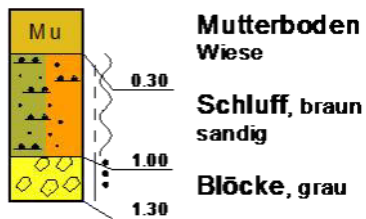
Legende			
	weich - steif		Mutterboden
	locker bis sehr locker		Torf
	dicht		Schluff
			Sand
			Kies
			Steine
			Blöcke



SCHURFPROFIL S 6, BEREICH 1

S 6

262.50 mÜA

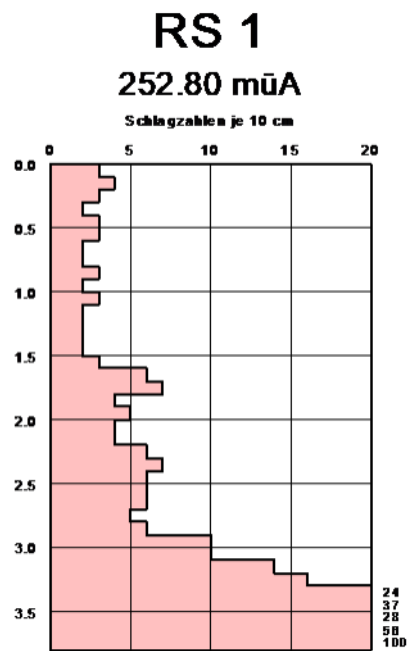


Legende

	weich - steif		Mutterboden		Kies
	locker bis sehr locker		Torf		Steine
	dicht		Schluff		Blöcke
			Sand		



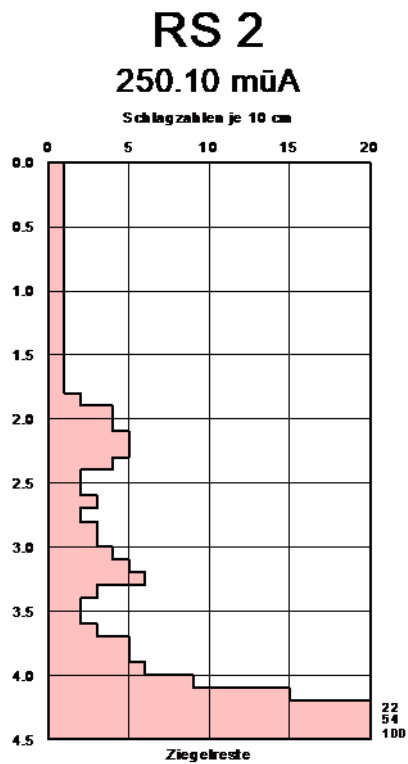
RAMMPROTOKOLL RS 1, BEREICH 1



Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	3	2.10	4
0.20	4	2.20	4
0.30	3	2.30	6
0.40	2	2.40	7
0.50	3	2.50	6
0.60	3	2.60	6
0.70	2	2.70	6
0.80	2	2.80	5
0.90	3	2.90	6
1.00	2	3.00	10
1.10	3	3.10	10
1.20	2	3.20	14
1.30	2	3.30	16
1.40	2	3.40	24
1.50	2	3.50	37
1.60	3	3.60	28
1.70	6	3.70	56
1.80	7	3.80	100
1.90	4		
2.00	5		



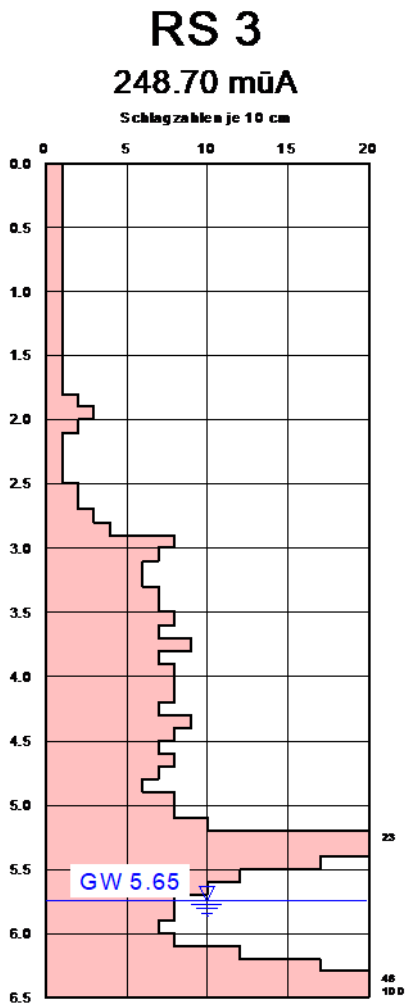
RAMMPROTOKOLL RS 2, BEREICH 1



Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	1	2.60	2
0.20	1	2.70	3
0.30	1	2.80	2
0.40	1	2.90	3
0.50	1	3.00	3
0.60	1	3.10	4
0.70	1	3.20	5
0.80	1	3.30	6
0.90	1	3.40	3
1.00	1	3.50	2
1.10	1	3.60	2
1.20	1	3.70	3
1.30	1	3.80	5
1.40	1	3.90	5
1.50	1	4.00	6
1.60	1	4.10	9
1.70	1	4.20	15
1.80	1	4.30	22
1.90	2	4.40	54
2.00	4	4.50	100
2.10	4		
2.20	5		
2.30	5		
2.40	4		
2.50	2		



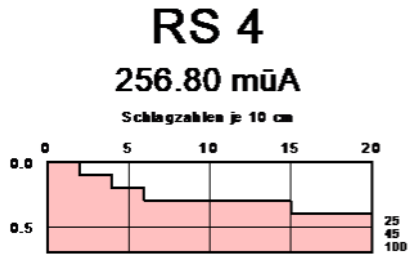
RAMMPROTOKOLL RS 3, BEREICH 1



Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	1	3.60	8
0.20	1	3.70	7
0.30	1	3.80	9
0.40	1	3.90	7
0.50	1	4.00	8
0.60	1	4.10	8
0.70	1	4.20	8
0.80	1	4.30	7
0.90	1	4.40	9
1.00	1	4.50	8
1.10	1	4.60	7
1.20	1	4.70	8
1.30	1	4.80	7
1.40	1	4.90	6
1.50	1	5.00	8
1.60	1	5.10	8
1.70	1	5.20	10
1.80	1	5.30	23
1.90	2	5.40	20
2.00	3	5.50	17
2.10	2	5.60	12
2.20	1	5.70	10
2.30	1	5.80	8
2.40	1	5.90	8
2.50	1	6.00	7
2.60	2	6.10	8
2.70	2	6.20	12
2.80	3	6.30	17
2.90	4	6.40	46
3.00	8	6.50	100
3.10	7		
3.20	6		
3.30	6		
3.40	7		
3.50	7		



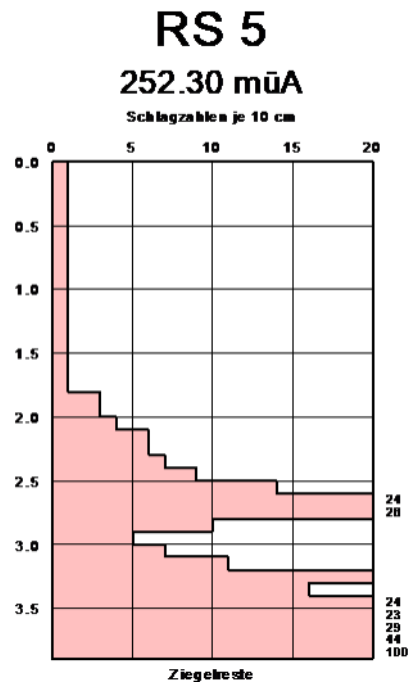
RAMMPROTOKOLL RS 4, BEREICH 1



Tiefe [m]	N _{1,0}
0.10	2
0.20	4
0.30	6
0.40	15
0.50	25
0.60	45
0.70	100



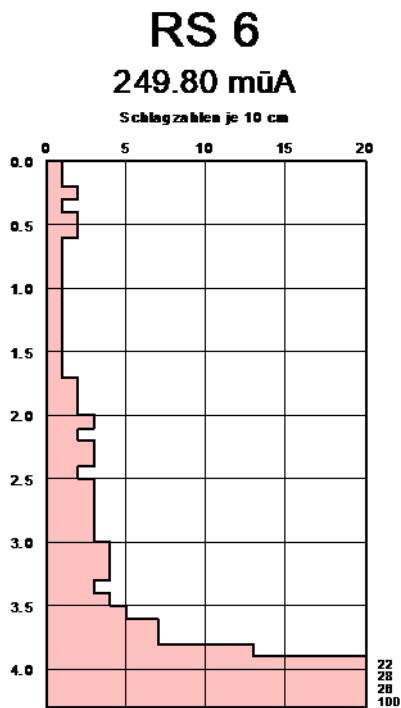
RAMMPROTOKOLL RS 5, BEREICH 1



Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	1	2.10	4
0.20	1	2.20	6
0.30	1	2.30	6
0.40	1	2.40	7
0.50	1	2.50	9
0.60	1	2.60	14
0.70	1	2.70	24
0.80	1	2.80	26
0.90	1	2.90	10
1.00	1	3.00	5
1.10	1	3.10	7
1.20	1	3.20	11
1.30	1	3.30	20
1.40	1	3.40	16
1.50	1	3.50	24
1.60	1	3.60	23
1.70	1	3.70	29
1.80	1	3.80	44
1.90	3	3.90	100
2.00	3		



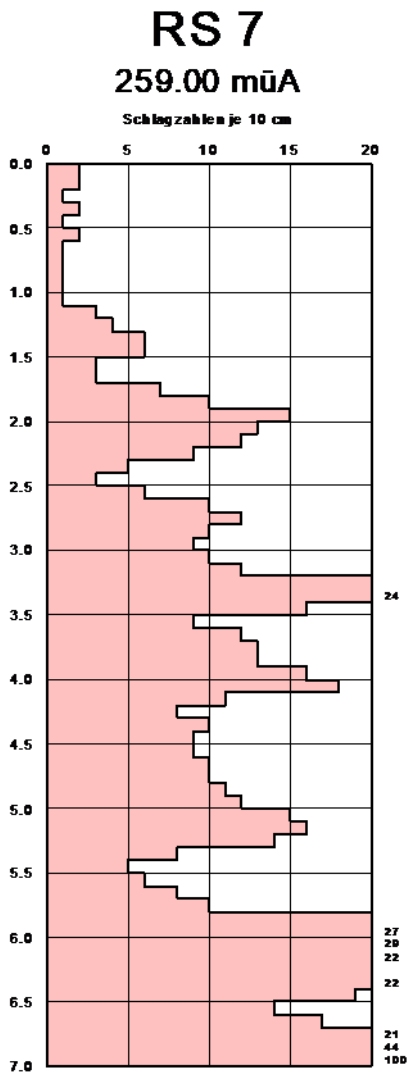
RAMMPROTOKOLL RS 6, BEREICH 1



Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	1	2.60	3
0.20	1	2.70	3
0.30	2	2.80	3
0.40	1	2.90	3
0.50	2	3.00	3
0.60	2	3.10	4
0.70	1	3.20	4
0.80	1	3.30	4
0.90	1	3.40	3
1.00	1	3.50	4
1.10	1	3.60	5
1.20	1	3.70	7
1.30	1	3.80	7
1.40	1	3.90	13
1.50	1	4.00	22
1.60	1	4.10	28
1.70	1	4.20	26
1.80	2	4.30	100
1.90	2		
2.00	2		
2.10	3		
2.20	2		
2.30	3		
2.40	3		
2.50	2		



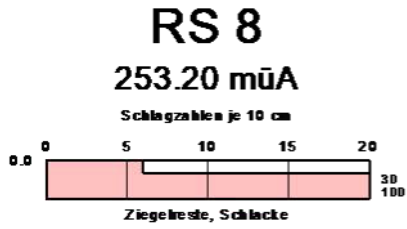
RAMMPROTOKOLL RS 7, BEREICH 1



Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	2	3.60	9
0.20	2	3.70	12
0.30	1	3.80	13
0.40	2	3.90	13
0.50	1	4.00	16
0.60	2	4.10	18
0.70	1	4.20	11
0.80	1	4.30	8
0.90	1	4.40	10
1.00	1	4.50	9
1.10	1	4.60	9
1.20	3	4.70	10
1.30	4	4.80	10
1.40	6	4.90	11
1.50	6	5.00	12
1.60	3	5.10	15
1.70	3	5.20	16
1.80	7	5.30	14
1.90	10	5.40	8
2.00	15	5.50	5
2.10	13	5.60	6
2.20	12	5.70	8
2.30	9	5.80	10
2.40	5	5.90	20
2.50	3	6.00	27
2.60	6	6.10	29
2.70	10	6.20	22
2.80	12	6.30	20
2.90	10	6.40	22
3.00	9	6.50	19
3.10	10	6.60	14
3.20	12	6.70	17
3.30	20	6.80	21
3.40	24	6.90	44
3.50	16	7.00	100



RAMMPROTOKOLL RS 8, BEREICH 1



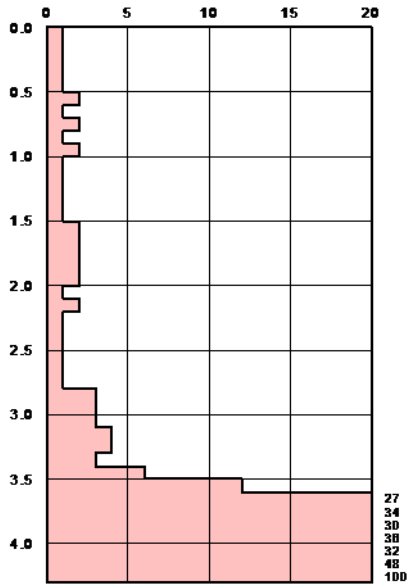
Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	6
0.20	30
0.30	100



RAMMPROTOKOLL RS 9, BEREICH 1

RS 9
249.50 müA

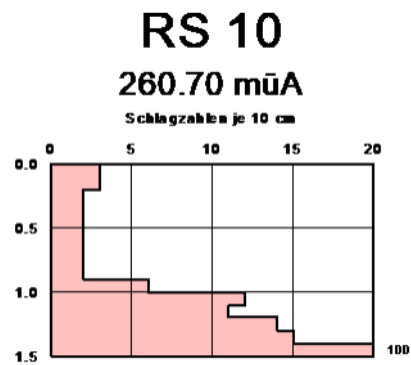
Schlagzahlen je 10 cm



Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	1	2.60	1
0.20	1	2.70	1
0.30	1	2.80	1
0.40	1	2.90	3
0.50	1	3.00	3
0.60	2	3.10	3
0.70	1	3.20	4
0.80	2	3.30	4
0.90	1	3.40	3
1.00	2	3.50	6
1.10	1	3.60	12
1.20	1	3.70	27
1.30	1	3.80	34
1.40	1	3.90	30
1.50	1	4.00	36
1.60	2	4.10	32
1.70	2	4.20	48
1.80	2	4.30	100
1.90	2		
2.00	2		
2.10	1		
2.20	2		
2.30	1		
2.40	1		
2.50	1		



RAMMPROTOKOLL RS 10, BEREICH 1



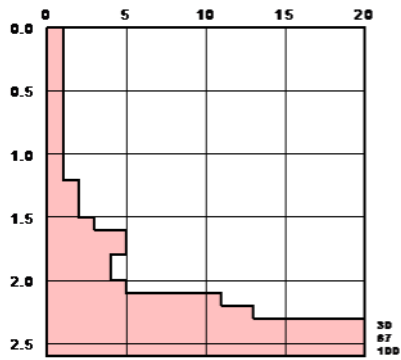
Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	3	1.10	12
0.20	3	1.20	11
0.30	2	1.30	14
0.40	2	1.40	15
0.50	2	1.50	100
0.60	2		
0.70	2		
0.80	2		
0.90	2		
1.00	6		



RAMMPROTOKOLL RS 11, BEREICH 1

RS 11
254.60 müA

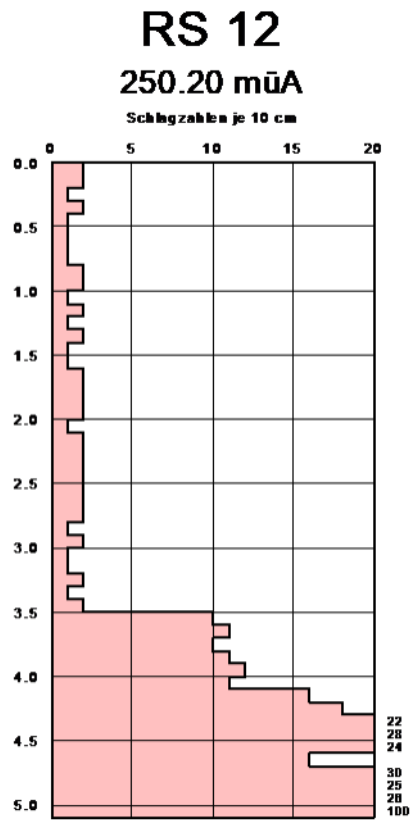
Schlagzahlen je 10 cm



Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	1	1.60	3
0.20	1	1.70	5
0.30	1	1.80	5
0.40	1	1.90	4
0.50	1	2.00	4
0.60	1	2.10	5
0.70	1	2.20	11
0.80	1	2.30	13
0.90	1	2.40	30
1.00	1	2.50	67
1.10	1	2.60	100
1.20	1		
1.30	2		
1.40	2		
1.50	2		



RAMMPROTOKOLL RS 12, BEREICH 1



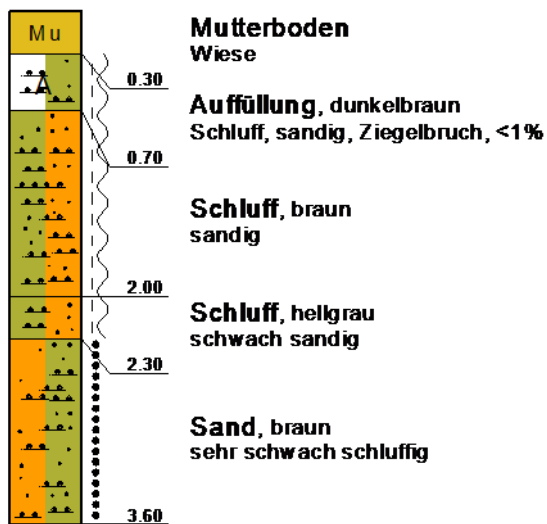
Tiefe [m]	N ₁₀	Tiefe [m]	N ₁₀
0.10	2	3.10	1
0.20	2	3.20	1
0.30	1	3.30	2
0.40	2	3.40	1
0.50	1	3.50	2
0.60	1	3.60	10
0.70	1	3.70	11
0.80	1	3.80	10
0.90	2	3.90	11
1.00	2	4.00	12
1.10	1	4.10	11
1.20	2	4.20	16
1.30	1	4.30	18
1.40	2	4.40	22
1.50	1	4.50	28
1.60	1	4.60	24
1.70	2	4.70	16
1.80	2	4.80	30
1.90	2	4.90	25
2.00	2	5.00	26
2.10	1	5.10	100
2.20	2		
2.30	2		
2.40	2		
2.50	2		
2.60	2		
2.70	2		
2.80	2		
2.90	1		
3.00	2		



SCHURFPROFIL S 1, BEREICH 2

S 1

243.90 müA



Legende

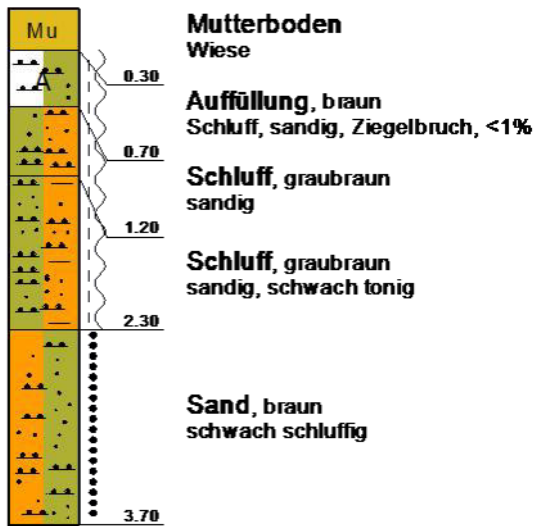
	weich - steif		Mutterboden		Kies
	locker bis sehr locker		Torf		Steine
	dicht		Schluff		Blöcke
			Sand		



SCHURFPROFIL S 2, BEREICH 2

S 2

244.40 mÜA



Legende

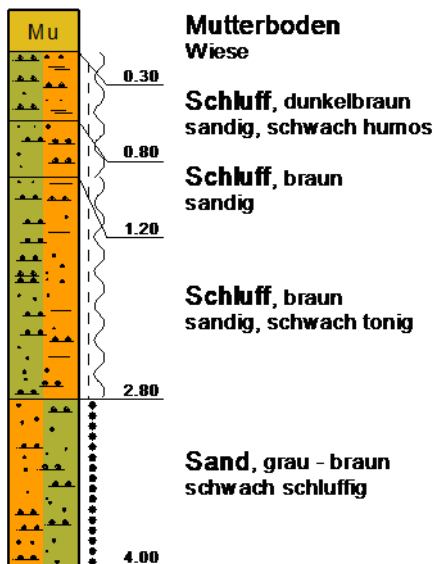
	weich - steif		Mutterboden		Kies
	locker bis sehr locker		Torf		Steine
	dicht		Schluff		Blöcke
			Sand		



SCHURFPROFIL S 3, BEREICH 2

S 3

248.40 m_üA



Legende

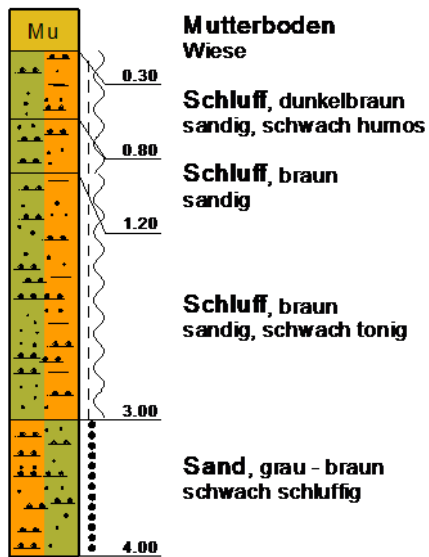
	weich - steif		Mutterboden		Kies
	locker bis sehr locker		Torf		Steine
	dicht		Schluff		Blöcke
			Sand		



SCHURFPROFIL S 4, BEREICH 2

S 4

248.70 müA



Legende

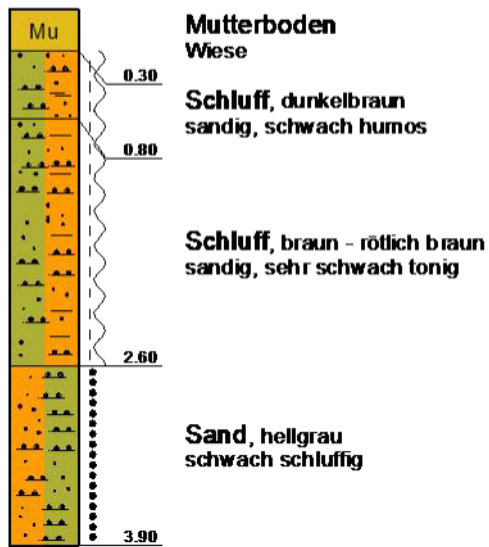
	weich - steif		Mutterboden		Kies
	locker bis sehr locker		Torf		Steine
	dicht		Schluff		Blöcke
			Sand		



SCHURFPROFIL S 5, BEREICH 2

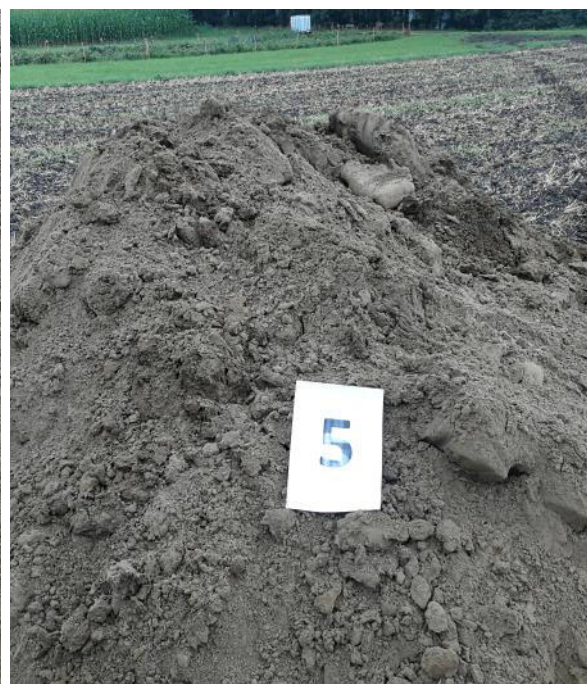
S 5

245.50 müA



Legende

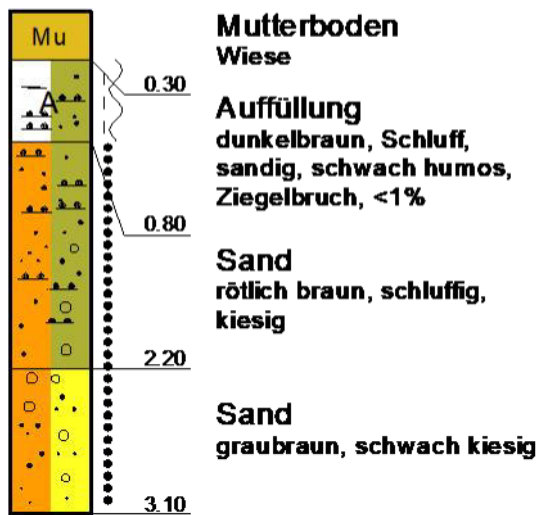
	weich - steif		Mutterboden		Kies
	locker bis sehr locker		Torf		Steine
	dicht		Schluff		Blöcke
			Sand		



SCHURFPROFIL S 6, BEREICH 2

S 6

245.40 müA



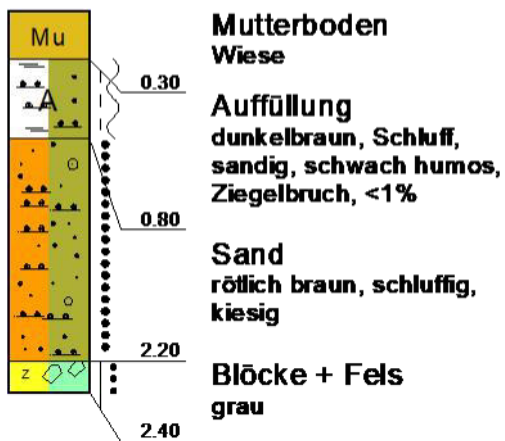
Legende					
	weich - steif		Mutterboden		Kies
	locker bis sehr locker		Torf		Steine
	dicht		Schluff		Blöcke
			Sand		



SCHURFPROFIL S 7, BEREICH 2

S 7

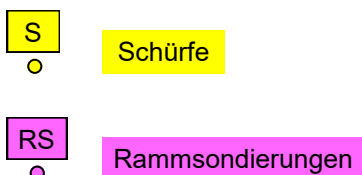
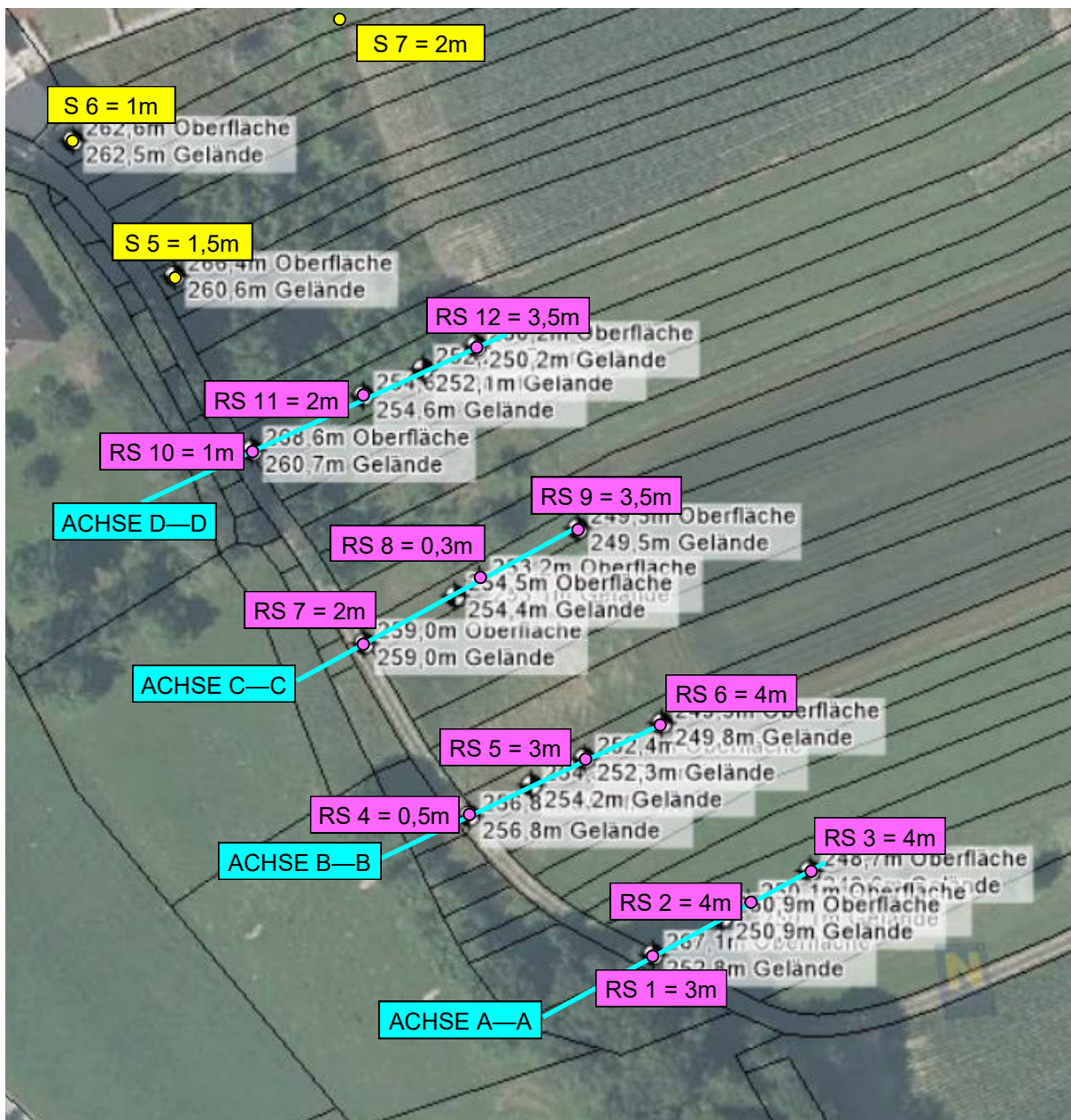
250.30 müA



Legende					
	weich - steif		Mutterboden		Kies
	locker bis sehr locker		Torf		Steine
	dicht		Schluff		Blöcke
			Sand		



TIEFE DES TRAGFÄHIGEN UNTERGRUNDES, BEREICH 1



INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & LANDSCHAFTSPLANUNG
DI Gerhard Prähofer

3944 Pürbach 71
Mobil 0664/4131211
office@praehofer.eu

Umwidmungen Glf in BW Gfrei in Parkplatz privat

KG Wallsee/ Marktgemeinde Wallsee - Sindelburg

Naturschutzfachliche Stellungnahme

November 2020

Konsenswerber:

Im Auftrag von

KOMMUNALDIALOG
RAUMPLANUNG GmbH

A- 3130 Herzogenburg, Feldgasse 1



1. Ausgangssituation & Projektgebiet

MG: Wallsee-Sindelburg (30538)
 KG: Wallsee (3044)
 Gstk. Nr.: sh. Abbildungen 1, 2

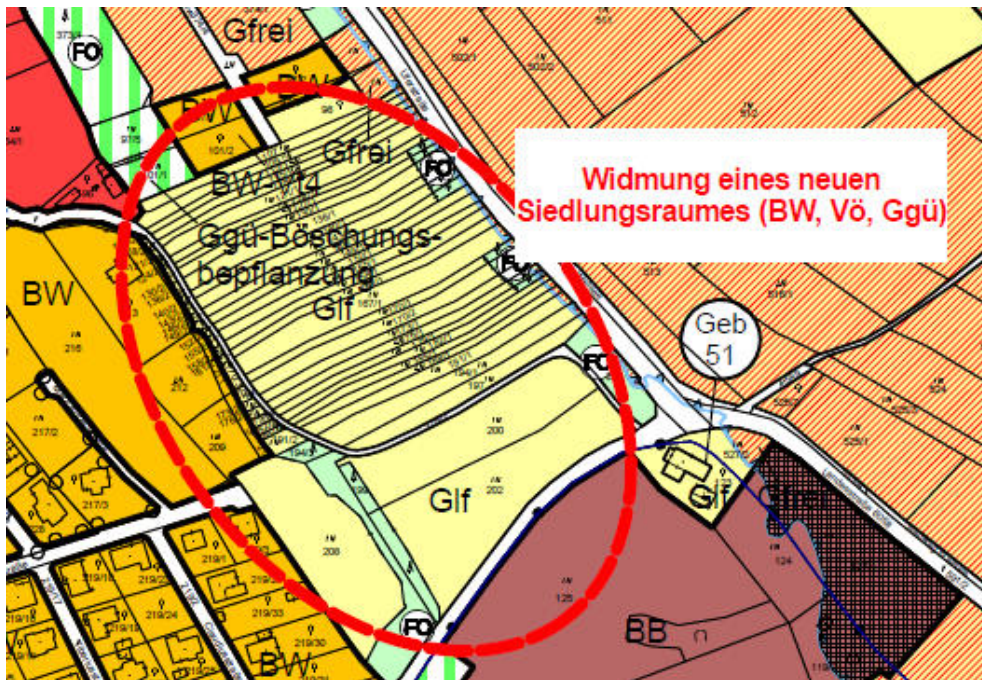


Abbildung 1: Vorhaben A – Widmung eines neuen Siedlungsraumes



Abbildung 2: Luftbild Bereich Vorhaben A

Die betroffenen Flächen befinden sich in keinem Schutzgebiet, das Natura 2000-FFH- und VS-Gebiet „Machland Süd“ (AT1218000 und AT1218V00) befinden sich in etwa 500 m Entfernung östlich des geplanten neuen Siedlungsraumes.

Die von der Umwidmung betroffenen Flächen sind hinsichtlich Vorkommen gänzlich geschützter Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2) zu untersuchen.

2. Beurteilung

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich im nördlichen Bereich um sehr schmale Einzelparzellen. Ein Großteil der Flächen wurde augenscheinlich in der Vergangenheit immer wieder umgebrochen bzw. als Wechselwiesen bewirtschaftet.

Die aktuell als Wiesen bewirtschafteten Flächen sind als typische Wirtschaftswiesen anzusprechen, teilweise kommen *Achillea* sp. und *Dactylis* sp. vor. Auf Grund der fetten Ausprägung sind keine besonderen bzw. naturschutzfachlich wertvollen Arten vorhanden.

Der südliche, durch einen Wiesenweg abgetrennte Teil umfasst 2 Grundstücke, die aktuell als Acker genutzt werden.

Nördlich, parallel zu dem Wiesenweg, befindet sich eine lockere Reihe aus etwa 10 Stk. alten Obstbäumen.

Im Westen und Osten wird das Projektgebiet von einem teilweise unterbrochenen Grüngürtel eingefasst, es handelt sich dabei um bewachsene Böschungen. Das Gelände zwischen den beiden Böschungen ist relativ eben.

Der östliche Grüngürtel liegt zwischen einem Feldweg und der Uferstraße Wallsee (L6058), und bedeckt die zur Straße hinabfallende Böschung.

Im Grüngürtel finden sich u.a. Nussbäume, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, sowie teilweise alte Obstbäume und Feldahorn. Ein auf Stock setzen ist gegebenenfalls teilweise möglich.



Abbildung 3: Blick auf die Projektfläche von Südosten: intensiv genutzter Acker im Vordergrund, Reihe aus Obstgehölzen und Böschung mit Grüngürtel im Hintergrund.



Abbildung 4: Blick von Osten auf das Projektgebiet: Obstbaumreihe, Wirtschaftswiese, Acker, im Hintergrund bestockte Böschung (Grüngürtel)



Abbildung 5: Feldweg und Grüngürtel entlang der nordöstlichen Grenze des Projektgebiets.

Wertvolle Strukturen:

Die beiden bestockten Böschungen (Grüngürtel) müssen im Zuge der Umwidmung unbedingt erhalten werden, da sie wertvolle Lebensräume und Nahrung für verschiedenste (Vogel-) Arten bieten. Die rechtwinkelig dazu verlaufende Obstbaumreihe fungiert als wichtige Verbindung (Trittstein) zwischen den beiden Grünstreifen und sollte aus diesem Grund ebenfalls erhalten werden.

Anzudenken ist in diesem Zusammenhang, den bestehenden Wiesenweg zu verlegen (1 Grundstück weiter nach Norden) so dass er entlang der Obstreihe verläuft, und damit die Bewirtschaftung dieser Fläche (Mahd) vereinfacht bzw. weiterhin ermöglicht wird.

Von den Gehölzstrukturen abgesehen sind die betroffenen Grundstücke auf Grund der bisher v intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aus der Sicht des Artenschutzes nicht von Bedeutung. Das Vorkommen von Arten, welche im NÖ Artenschutzgesetz aufgezählt werden, ist nicht gegeben.

Die geplante Umwidmung ist aus naturschutzfachlicher Sicht daher als unproblematisch einzustufen.

Vorhaben B: Widmung einer privaten Verkehrsfläche

1. Ausgangssituation & Projektgebiet

MG: Wallsee-Sindelburg (30538)
 KG: Wallsee (3044)
 Gstk. Nr.: 466/3, 466/4 (sh. Abb. 3, 4)

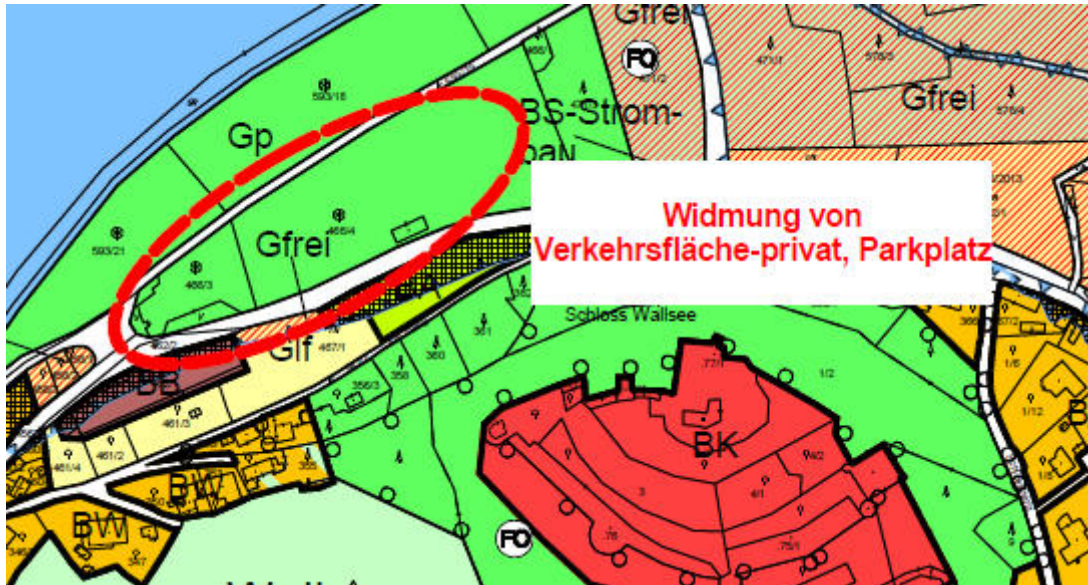


Abbildung 6: Vorhaben B – Widmung einer privaten Verkehrsfläche



Abbildung 7: Luftbild Bereich Vorhaben B

Die betroffenen Flächen befinden sich in keinem Schutzgebiet.

Die von der Umwidmung betroffenen Flächen sind hinsichtlich Vorkommen gänzlich geschützter Arten gemäß NÖ Artenschutzverordnung (LGBl. 5500/2) zu untersuchen.

2. Beurteilung

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich im nordöstlichen Bereich (Gstk. Nr. 466/4) um eine angeschüttete, befestigte Fläche, die relativ mager ist und regelmäßig gemäht wird. Teilweise wird die Fläche als Lagerplatz genutzt, ein Sandweg verläuft von Nordwesten nach Südosten über das Grundstück. Im östlichen Teil liegt das Grundstück brach, was am Vordringen von Arten wie Solidago, Reitgras, Salix sp. und Buddleja erkennbar ist. Im nördlichen Teil ist Anflug von Arten wie Potentilla, Plantago oder Trifolium repens erkennbar.

Der südwestliche Bereich (Gstk. Nr. 466/3) ist als Fettwiese anzusprechen, die offensichtlich regelmäßig gemulcht wird. Dieser Bereich wird im Nordwesten durch eine Fichtenreihe begrenzt. Der südliche Teil des Grundstücks wird als Parkplatz genutzt, nordöstlich davon befindet sich eine etwa 12 x 12 m große, erhöhte betonierte Fläche.

Nördlich entlang der Fläche verläuft der Donau-Radweg. Nordöstlich an das Projektgebiet angrenzend befindet sich eine bewaldete Fläche, die als Auwald anzusprechen ist, und deutlich tiefer liegt. (Ursprüngliches Niveau). Auf der Fläche finden sich unter anderem Bergahorn, Robinie (Akazie), Zitterpappel und Nussbäume. Auffallend ist randlich das starke Vorkommen des Japanischen Staudenknöterichs in diesem Bereich.

Die nordwestlich des Projektgebiets fließende (stehende) Donau ist in diesem Bereich naturfern, da dies der Rückstau des in unmittelbarer Nähe befindlichen Laufkraftwerks ist. Zudem wird das Projektgebiet durch Radfahrer (Donauradweg) und durch ruhenden und fließenden Verkehr bereits jetzt stark frequentiert.



Abbildung 8: Grundstück 466/3 von der Straße aus gesehen. Fichtenreihe und erhöhte Betonplattform.



Abbildung 9: Blick auf die östliche Fläche (Gstk. Nr. 466/4), die regelmäßig gemäht wird. Teilweise Nutzung als Lagerplatz.

Abbildung 10: Vegetation der angeschütteten, mageren Fläche.



Abbildung 10: Auwald nordöstlich des Projektgebiets, randlich Japanknöterich.

Da es sich bei der betroffenen Fläche um eine bestehende Anschüttung handelt und die Fläche sowie das umliegende Umfeld bereits aktuell relativ intensiv genutzt werden ist das Projektgebiet aus der Sicht des Artenschutzes nicht von Bedeutung. Das Vorkommen von Arten, welche im NÖ Artenschutzgesetz aufgezählt werden, ist nicht gegeben.

Die geplante Umwidmung ist aus naturschutzfachlicher Sicht daher als unproblematisch einzustufen.

Betreff: WG: 5706 Teilungsentwurf F - Anpassung der Parzelle Reihenhäuser

Von: Christian Pilsinger <christian.pilsinger@wallsee-sindelburg.gv.at>

Datum: 02.09.2024, 13:53

An: Elisabeth Mahorka <elisabeth.mahorka@kommunaldialog.at>, "Anna Altreiter, DI, Vermessung Loschnigg" <altreiter@loschnigg.at>

Zur Information.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Pilsinger
Amtsleiter



Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg

Marktplatz 2, 3313 Wallsee, Tel. 07433/2216-21

E-Mail: christian.pilsinger@wallsee-sindelburg.gv.at

www.wallsee-sindelburg.gv.at

RECHTSHINWEIS: Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.

Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

Von: Lauer Peter (STBA6) <Peter.Lauer@noel.gv.at>

Gesendet: Mittwoch, 28. August 2024 13:58

An: Christian Pilsinger <christian.pilsinger@wallsee-sindelburg.gv.at>

Betreff: AW: 5706 Teilungsentwurf F - Anpassung der Parzelle Reihenhäuser

Sehr geehrter Herr Amtsleiter

Seitens der Straßenmeisterei Amstetten Nord besteht kein Einwand gegen die Umwidmung.

Freundliche Grüße
Peter Lauer

Betriebsleiter



Amt der NÖ Landesregierung

Straßenmeisterei Amstetten Nord

Peter Mitterhoferstraße 2

3300 Amstetten, Austria

Tel.: +43 (0)7472/62763

Fax: +43 (0)7472/62763-660101

Mobil: +43 (0)676/812660112
E-Mail: post.stm.amstettenn@noel.gv.at
peter.lauer@noel.gv.at

Web: <http://www.noel.gv.at>
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>
Folgen Sie uns auf <https://www.facebook.com/niederoesterreich>
<https://www.instagram.com/niederoesterreich>

 Bitte denken Sie an die Umwelt – nur *nicht* gedruckte E-Mails sind umweltfreundlich.

Von: Christian Pilsinger <christian.pilsinger@wallsee-sindelburg.gv.at>
Gesendet: Montag, 26. August 2024 12:16
An: Lauer Peter (STBA6) <Peter.Lauer@noel.gv.at>
Betreff: [EXTERN] WG: 5706 Teilungsentwurf F - Anpassung der Parzelle Reihenhäuser

Hallo Peter!

Wie vorige Woche tel. besprochen, bitte um kurze Durchsicht und anschl. Rückbestätigung, dass die Einfahrt bei den „Krautäckern“ so für euch in Ordnung ist.
Wenn nicht, bitte um kurzen Rückruf (0660/5882265).

Danke!

Mit freundlichen Grüßen

Christian Pilsinger
Amtsleiter



Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg
Marktplatz 2, 3313 Wallsee, Tel. 07433/2216-21
E-Mail: christian.pilsinger@wallsee-sindelburg.gv.at
www.wallsee-sindelburg.gv.at

RECHTSHINWEIS: Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.

Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

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



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

An
Aufhauser-Pinz OG
Feldgasse 1
3130 Herzogenburg

BD1-G-518/026-2014

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005

In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Dipl.-Ing. Michael Ber-
tagnoli

14915

18. März 2014

Betrifft

Wallsee-Sindelburg, Gemeindeberatung, Kundenberatung für Flächenwidmungen und
Bauverfahren auf Grund der geogenen Gefahrenhinweiskarten

Die Fa. Kommunal Dialog Aufhauser-Pinz OG ist Ortsplaner der Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg und hat im Auftrag der Marktgemeinde um fachliche Beurteilung ersucht, wo für die Widmung von verschiedenen Grundstücken im Sinne der Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse“ die Einholung eines externen geologisch-geotechnischen Gutachtens erforderlich ist.

Beurteilung aufgrund des am 6. März 2014 gemeinsam mit Herrn Mag. Aufhauser, Herrn Rosenberger (Gemeinderat der MG Wallsee-Sindelburg) durchgeführten Lokalaugenscheins:

Zu Nr. 24: Haus Sommerau 14: das Haus liegt im ebenen Talgrund, ca.85 m weg von Hangfuß im Süden. Eine Gefährdung durch geogene Massenbewegung ist nicht zu erwarten. Das Haus hat Setzungsschäden, die voraussichtlich durch im Zuge von Hochwasserereignissen stattgefundenene Materialauswaschungen im Untergrund verursacht wurden.
Geologie: junge Donauschotter

Zu Nr. 39: Höfing 4: unmittelbar nördlich alter, sanierter Rutschung gelegen, leichte Setzungen im Asphalt vorhanden, **geotechnisches Gutachten** erforderlich, Geologie: Lößlehm

Zu Nr. 40: Höfing 5: liegt ca. 80 m südwestlich von Haus Hofing, Bestand seit ca. 25 Jahren, Graben (keine großen Einschnittsböschungen) ca. 100 m hangabwärts, kein geotechnisches Gutachten erforderlich, Geologie Lößlehm (Deckenlehm)

Zu Nr. 41: Ried 8: bestehendes Haus, mehr als 50 Jahre alt, fast keine Rissbildungen, Bäume zeigen keinen Säbelwuchs, Hang ist mäßig steil, kein geotechnisches Gutachten erforderlich, Geologie: Lößlehm (Deckenlehm)

Zu Nr. 48: Straß 1: kein geotechnisches Gutachten erforderlich, Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 49: Straß 2: kein Gutachten erforderlich, Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 53: Mühlenstr. 3: Zubau zu bestehenden Gebäude, keine relevanten Risse, keine Anzeichen von Bodenbewegungen, Baumbewuchs zeigt keinen Säbelwuchs, Geologie: Sandstreifenschlier; kein geotechnisches Gutachten erforderlich

Zu Nr. 54: Feitlmühle 1: Bach unterhalb; **geotechnisches Gutachten** erforderlich Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 58: Stanglmühle 1 **geotechnisches Gutachten** erforderlich, Riss am Haus, Bäume stehen schief, Bach unterhalb, Schadensfälle ca. 300 m östlich und westlich bekannt. Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr.100: Hofingerstr. 23: Neubau, keine Risse, ca. 5 m hohe Böschung, keine Anzeichen von Bodenbewegungen, Geologie: Lößlehm (Deckenlehm), kein geotechnisches Gutachten erforderlich

Zu Nr. 101: Stauding 18: **geotechnisches Gutachten** erforderlich; Geologie: Deckenschotter meist mit Lehmbedeckung

Zu Nr. 102: Groppenberg 1: Vierkanter leichte Risse, mit Streifenfundament, Halle 20 Jahre alt, **geotechnisches Gutachten bei Bauverhandlung** erforderlich; Geologie: Deckenschotter mit Lehmbedeckung

Zu Nr.103: Straßhof 1: kein geotechnisches Gutachten erforderlich, flach; Geologie: Älterer Schlier

Zu Nr. 104: Schöndorf 4: flacher Hang, keine Anzeichen von Bodenbewegungen, kein geotechnisches Gutachten erforderlich; Schotter und/oder lehmige Deckschichten

Zu Nr.105: Pyhra 3: Vierkanter, zum Bach besteht relativ hohe, teils geschüttete Böschung, wenig Risse, **geotechnisches Gutachten bei Bauverfahren** erforderlich, Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 106: Weißenberg 1: keine Anzeichen von Bodenbewegungen, keine Risse in bestehenden Gebäuden, **geotechnisches Gutachten bei Ausweitung Richtung Süden** erforderlich, Geologie: Schotter und /oder lehmige Deckschichten

Zu Nr. 107: Weißenberg 2: keine Anzeichen von Bodenbewegungen; eingeschnittener Graben im Süden, **geotechnisches Gutachten bei Ausweitung Richtung Süden** erforderlich; Geologie: Schotter und/oder lehmige Deckschichten

Zu Nr. 108: Teufelsberg 1: Silo schief, Setzungsrisse, westlich des Hofes Erdrutschschaden im Baugrundkataster des geologischen Dienstes bekannt. **Geotechnisches Gutachten bei Bauverfahren** notwendig. Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 109: Hackermühle 1: **geotechnisches Gutachten bei Erweiterungen** erforderlich, Erosionsanbrüche bei Bach, Haus selbst zeigt keine Risse; Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 110: Wieshof 1: Erdrutschschaden am Vierkanthof im Baugrundkataster des geologischen Dienstes bekannt, hangseits Tiefdrainage; **bei Bauverfahren geotechnisches Gutachten** erforderlich. Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 111: Grubhof 1: Geologie: Sandstreifenschlier; Talseits relativ hohe Einschnittsböschung des südlich vorbeifließenden Baches; **geotechnisches Gutachten bei baulicher Erweiterung Richtung Süden notwendig.** Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 112: Aigen 1: keine Anzeichen von Bodenbewegungen erkennbar, geotechnisches Gutachten nicht erforderlich; Geologie: Sandstreifenschlier

Zu Nr. 113: Rappalten 1: keine Vernässungen und keine Anzeichen von Bodenbewegungen; kein geotechnisches Gutachten erforderlich Geologie: Sandstreifenschlier,

Zu Nr. 114: Witzmannsdorf 4: im Baugrundkataster Erdrutschschaden bekannt; **geotechnisches Gutachten bei Bauverfahren** notwendig. Geologie: Sandstreifenschlier, bzw. Schotter und/oder lehmige Deckschichten.

Ergeht an:

1. Marktgemeinde Wallsee-Sindelburg, z. H. des Bürgermeisters, Marktplatz 2, 3313 Wallsee

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Dipl.-Ing. B e r t a g n o l i



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noel.gv.at/amtssignatur

Geotechnische Stellungnahme P24160/1

Datum: 02.10.2024

Projekt: Objekt Teufelsberg 1, 3313 Wallsee

Thema: Geotechnische Aspekte



Bergknappensiedlung 6/3 • A-2732 Höflein an der Hohen Wand • +43 (0) 664/103 45 30 • e-mail: office@tb-kersch.at
Firmenbuchnummer: FN 440310s • Firmenbuchgericht: Landesgericht Wiener Neustadt • UID-Nummer: ATU69994946

1. Einleitung

Das betreffende Objekt soll hinsichtlich geotechnischer Aspekte (Setzungen, Standsicherheit) beurteilt werden.

Dabei handelt es sich um einen Bauernhof, welcher auf einer Hangkuppe situiert ist – siehe Übersicht Beilage 1.1.

Das gegenständliche Objekt besteht aus – siehe Beilage 1.2:

- *Haupthaus (Bauernhof)*
- *Lagerhalle*
- *3 Silos*

Die gegenständliche Stellungnahme umfasst die allgemeine Beurteilung und Ursache(n) der Setzungsrisse:

- *Südwestlicher Teil des Bauernhofs*
- *Lagerhalle*

Bezüglich weiterer Details wird auf allfällige Projektunterlagen verwiesen.

2. Untergrundverhältnisse

2.1 Allgemeine Geologie

Wie aus der geologischen Karte in der Beilage 2.1 ersichtlich, kommt das Projektgebiet in den Sandstreifenschlier zu liegen, welcher talwärts bzw. westlich durch einen älteren Schlier abgelöst wird.

Schlier stellt in erster Linie einen steifen bis halbfesten Ton – Schluff (schluffiger Tonmergel) dar. Nördlich liegt Löss bzw. Lösslehm vor.

Weiters sind auf den westlichen Hängen Rutsch- und Kriechhänge vorzufinden.

2.2 Geogene Gefahrenhinweiskarte

Wie aus der geogenen Gefahrenhinweiskarte in der Beilage 2.2 ersichtlich, liegen im Projektgebiet keine Hinweise auf geogene Gefahren vor.

Instabile Bereiche sind am westlichen und nordwestlichen Hangfuß vorhanden (rote Zonen).

2.3 Hangwasser

Wie aus der Hangwasserkarte in der Beilage 2.3 ersichtlich, liegen keine maßgeblichen Fließwege vor, welche sich in erster Linie auf der Landesstraße L6092 befinden.

Einzig ein kleiner Fließweg verläuft unter dem Bauernhof, welcher jedoch als nicht maßgeblich beurteilt werden kann.

2.4 Bodenkarte

Wie aus der Bodenkarte in der Beilage 2.4 ersichtlich, liegen zwei Bereiche vor:

- *Bereich A: Pseudogley aus Deckenlehm
schluffiger Lehm, Lehm, Ton
bei größerer Hangneigung stark rutschgefährdet*

- *Bereich B: Pseudogley aus Deckenlehm
lehmiger Schluff, schluffiger Lehm
stellenweise bei stärkerer Hangneigung mäßig rutschgefährdet*

3. Lokalaugenschein

Im Rahmen eines Lokalaugenscheins wurden die lokalen Verhältnisse augenscheinlich beurteilt. Dabei wurde festgestellt – siehe Beilage 3.1:

- *Horizontal- Vertikalrisse Gebäude*
- *Leichte Schiefstellung Silo*
- *Vertikalrisse Fundament Lagerhalle*

Eine Fotodokumentation ist in den Beilagen 3.2 + 3.3 ersichtlich.

4. Beurteilung und Empfehlungen

4.1 Setzungsursache(n)

Wie aus der geogenen Gefahrenhinweiskarte in der Beilage 2.2 ersichtlich, liegen im Projektgebiet keine Hinweise auf geogene Gefahren vor.

Daraus kann gefolgert werden, dass die im Rahmen des Lokalausgleichs festgestellten Schäden in erster Linie „hausgemacht“ sind und nicht auf ungünstige Untergrundverhältnisse in Verbindung mit extremen Starkregenereignissen zurückzuführen sind.

Die Schäden sind hauptsächlich auf eine lokale Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im nicht asphaltierten Zwickelbereich unterhalb des Silos zurückzuführen – siehe Beilage 4.

Die Folge sind eine langfristige Aufweichung des lehmigen Untergrundes und in weiterer Folge entsprechende Setzungen des Eckgebäudes und Schiefstellung des Silos.

Bei der Lagerhalle ist der Vertikalriss des Fundamentes auf nicht ordnungsgemäße Ableitung der Dachwässer zurückzuführen, wodurch der anstehende lehmige Untergrund aufgeweicht wurde und die Horizontalverformungen auslöste.

4.2 Sanierungsempfehlungen

Die Sanierung wird wie folgt empfohlen:

- Versiegelung der geschotterten Fläche (Asphalt, Betondecke, etc.)
- Gezielte Ableitung der anfallenden Dachwässer der Lagerhalle
- Verschließung der vorhandenen Risse (Verspachtelung)

Es wird empfohlen, die Versiegelung der geschotterten Fläche und die gezielte Ableitung der Dachwässer als vorgezogene Maßnahmen zu betrachten und erst nach entsprechender Liegezeit (mind. mehrere Monate) die ergänzenden Maßnahmen (Verschließung der Risse) durchzuführen.

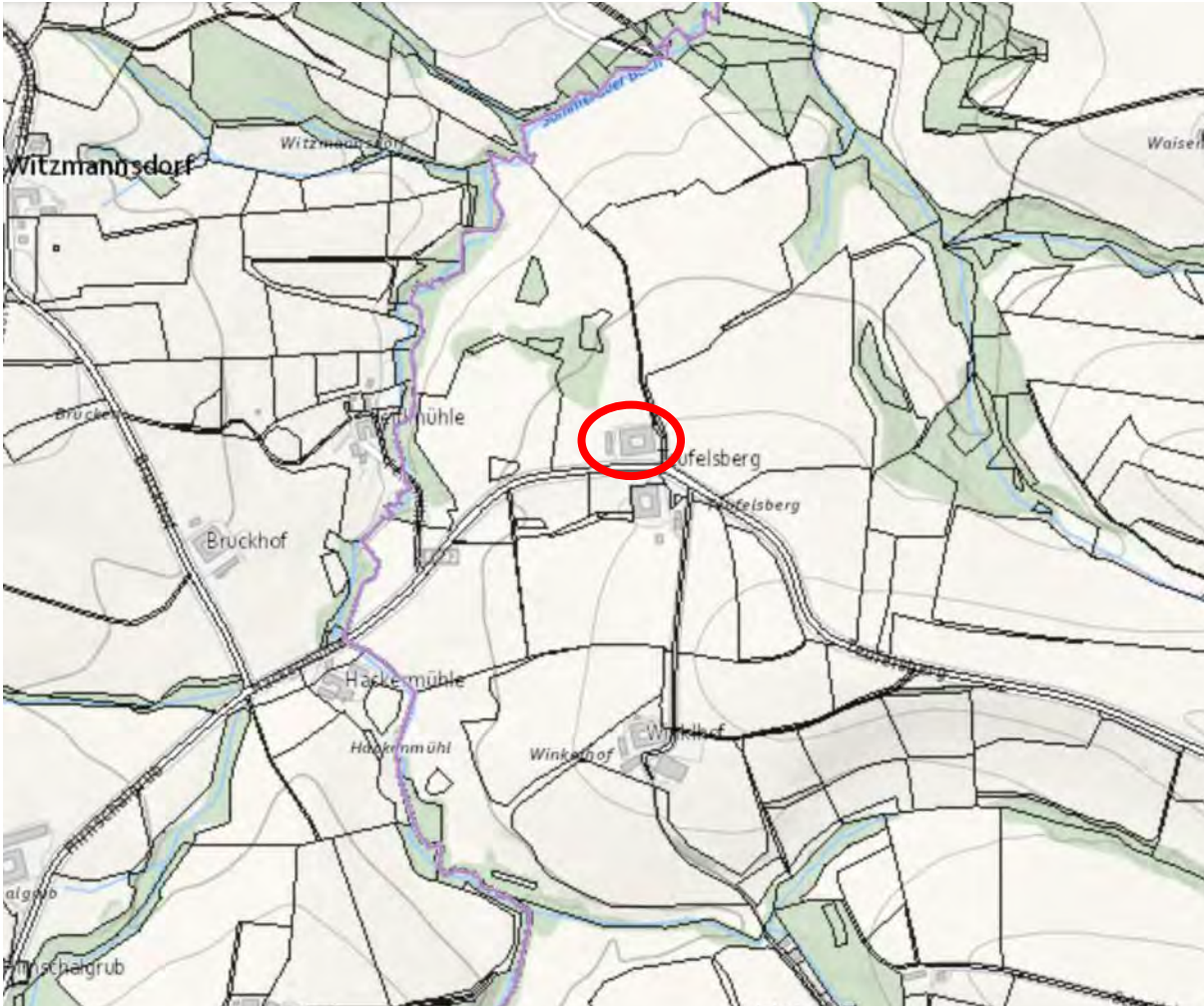
Durch diese Maßnahmen ist zu erwarten, dass die festgestellten Schäden hintangehalten werden.

Abschließend ist nochmals festzuhalten, dass das Projekt sich in keinem Rutschgebiet befindet.

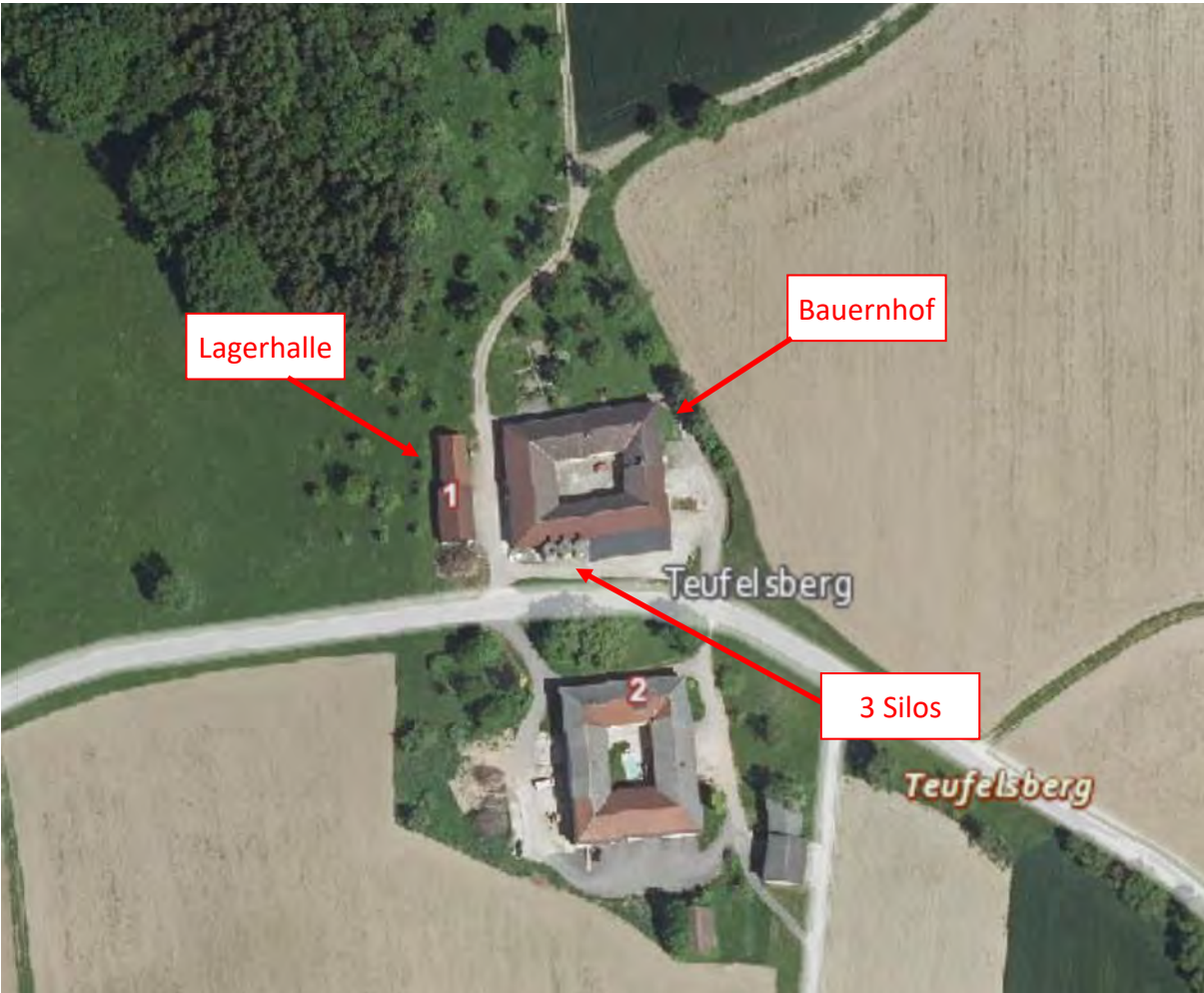


DI Peter KERSCH

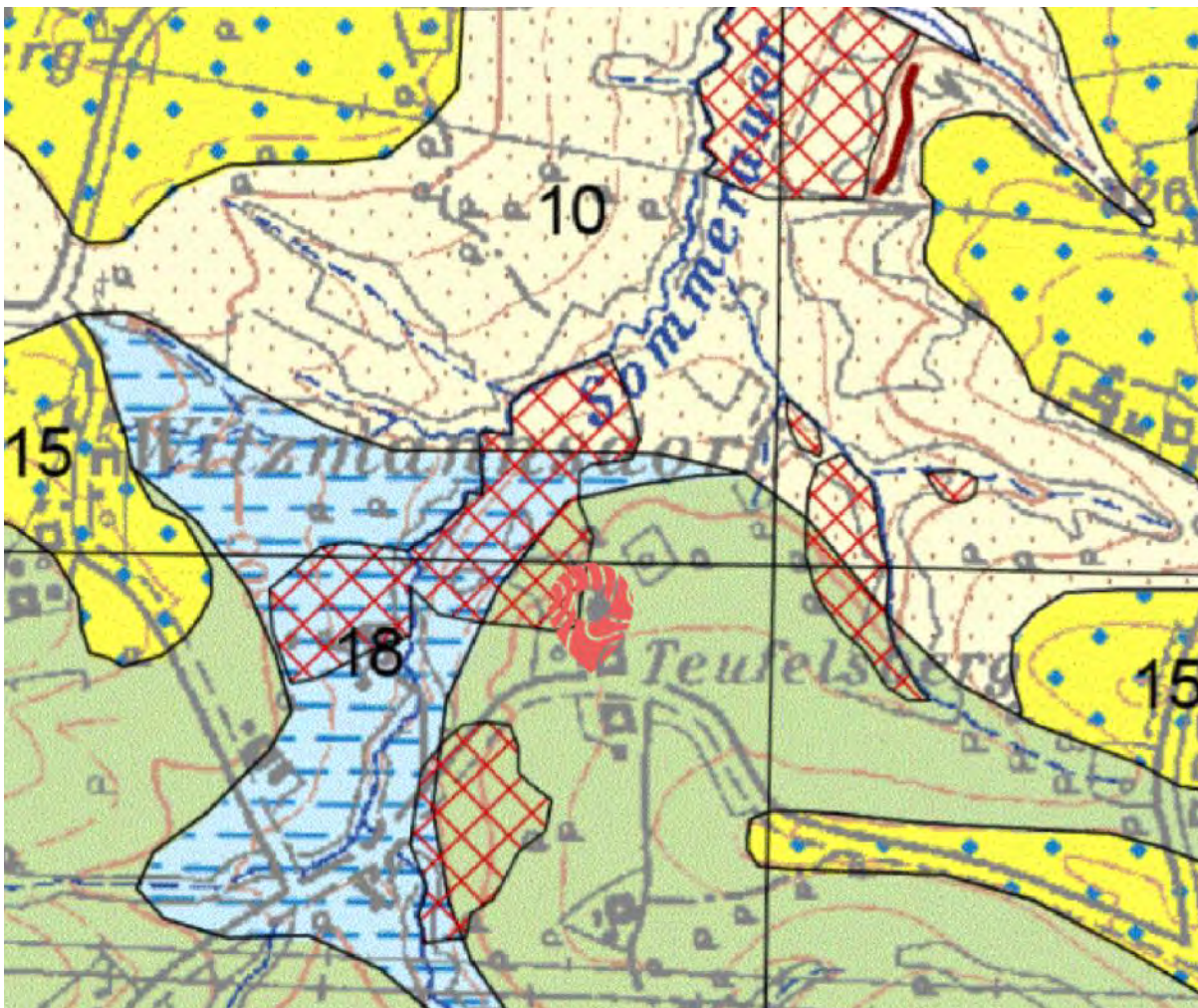
ÜBERSICHT








DETAIL

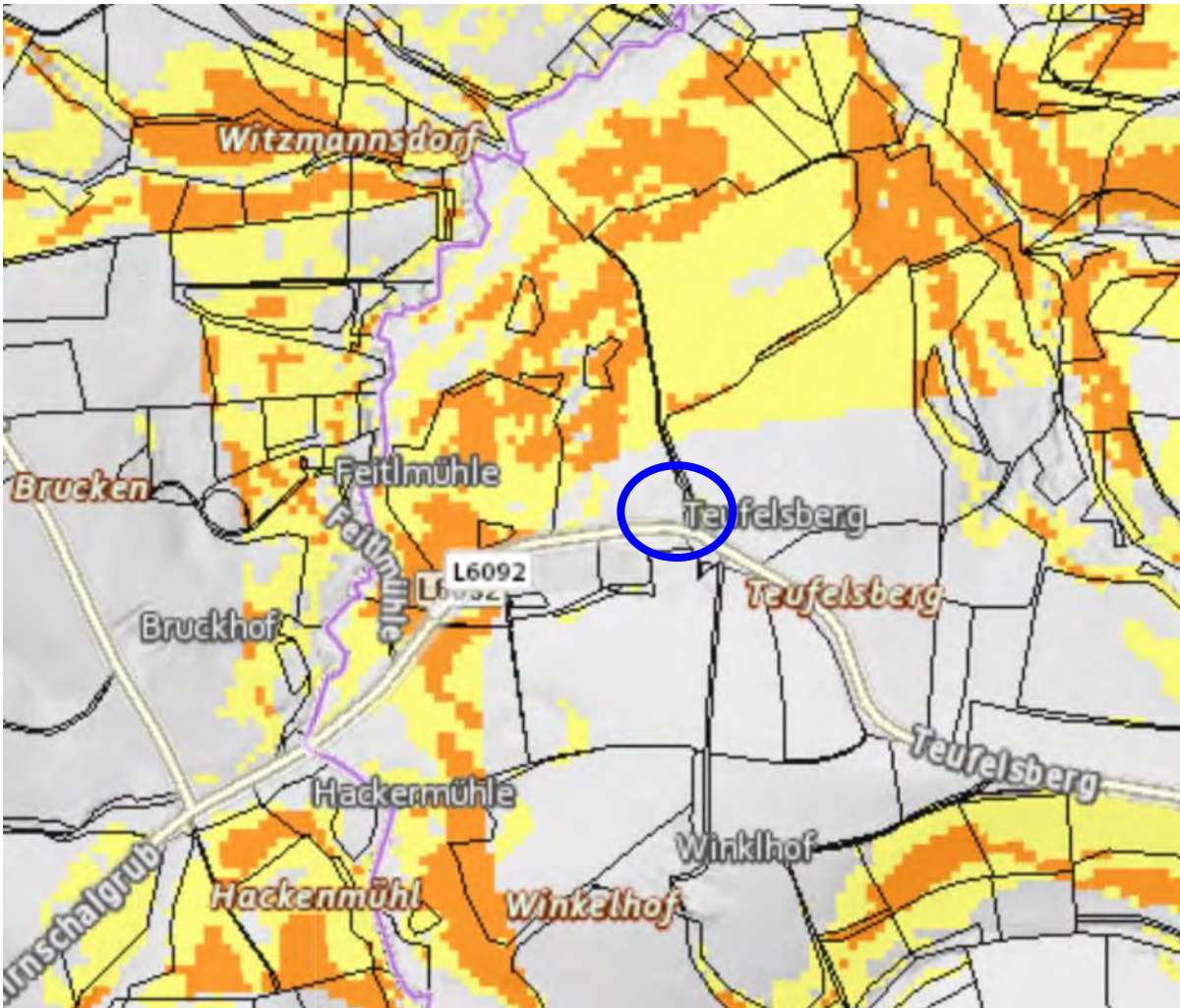


GEOLOGISCHE KARTE

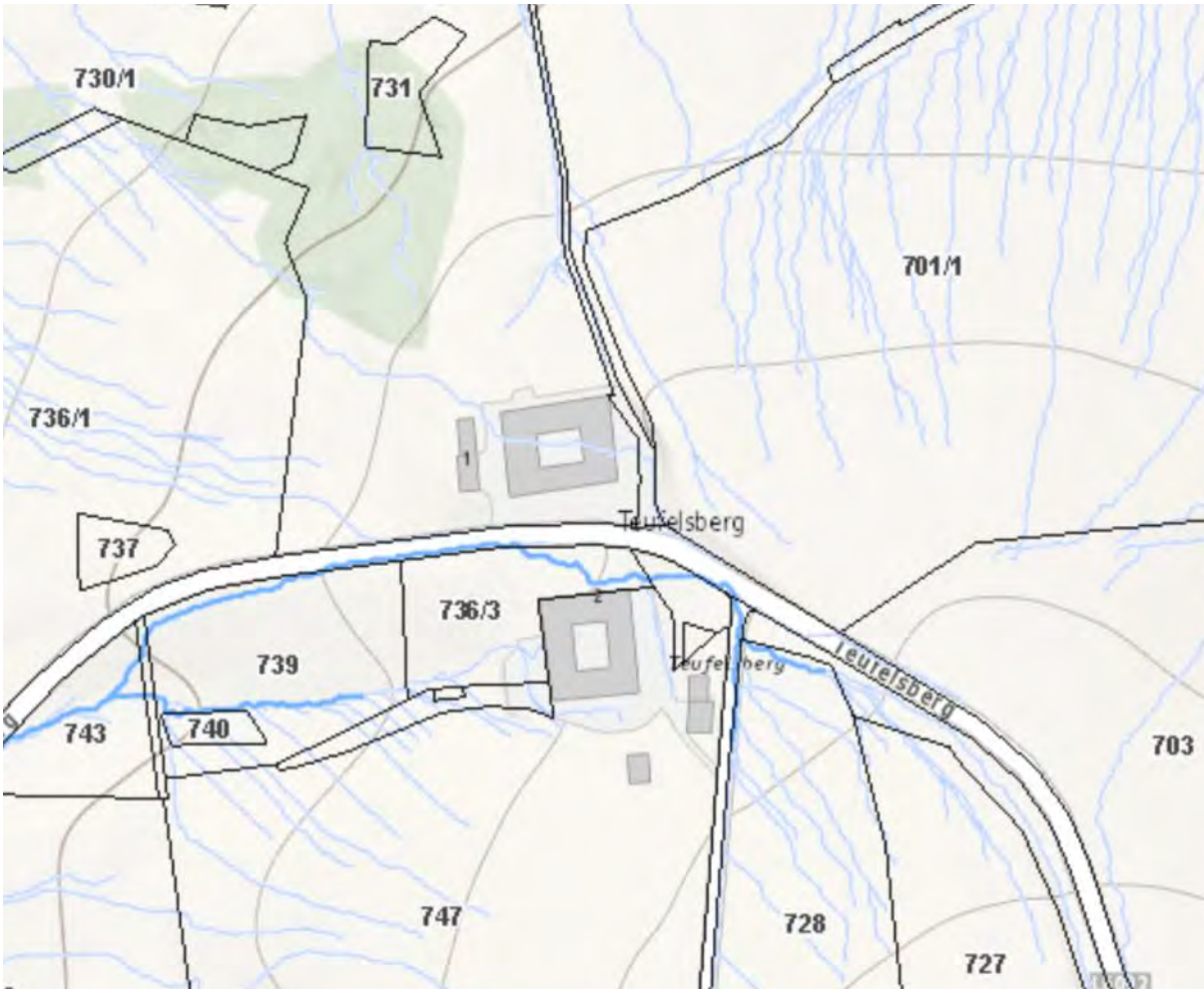


-  9 Rutschhang, Fließerde, Rutschmasse, Blaike, Hangrutschung, Kriechhang, Hangfließen, Bergschliff
-  10 Löss und Lösslehm (Pleistozän)
-  15 Prägünzeitliche Restschotter, Höhenterrassen und Verebnungsflächen (Quarz- und Kristallinschotter; Früh-Pleistozän)
-  17 Sandstreifenschlier (Schluff und Tonmergel, feinsandig, mit Kalksandsteinlagen, marin; Eggenburgium - Ottnangium)
-  18 Älterer Schlier (Tonmergel, siltig, dunkel und Menillithlagen, marin, Egerium)

GEOGENE GEFAHRENHINWEISKARTE



HANGWASSERKARTE



BODENKARTE, TEIL 1 (BEREICH A)

Größe der Bodenform

647 ha = 2,6 % der kartierten Fläche

Lage und Vorkommen

im Hügelbereich; auf Rücken und Riedeln eben bis schwach geneigt, auf Hängen schwach geneigt, fallweise leicht hängig; weit verbreitet in den Ortsgemeinden Ardagger, Ferschnitz, Neustadt an der Donau, Viehdorf, Wallsee-Sindelburg, Zeillern, Amstetten, Oed-Öhling und Euratsfeld

Bodentyp

Typischer Pseudogley aus Deckenlehm

Wasserverhältnisse

wechselfeucht; geringe Durchlässigkeit, hohe Speicherkraft; Tagwasserstau bedingt durch bindige Bodenart und dichte Lagerung im Unterboden (meist ab ca. 50 cm)

Horizonte

(jeweils untere Begrenzung in cm)

A(20-25); E(40-45); P(70-80); S(100)

Bodenart und Grobanteil

A schluffiger Lehm oder Lehm
E,P,S Ton, vereinzelt Lehm

Humusverhältnisse

A mittelhumos; Mull

Kalkgehalt

kalkfrei

Bodenreaktion

A schwach sauer
E,P,S stark sauer

Erosionsgefahr

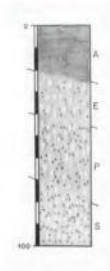
teilweise mäßig abschwemmungsgefährdet, stellenweise - bei größerer Hangneigung
- stark rutschgefährdet

Bearbeitbarkeit

bei Ackernutzung Bearbeitung durch Wechselfeuchtigkeit und bindige Bodenart erschwert; Schollenbildung; Stundenboden; Verkrustungsgefahr; bei Grünlandnutzung Befahren und Beweiden in Feuchtperioden möglichst vermeiden - Gefahr der Verdichtung und des Vertrittes

Natürlicher Bodenwert

mittel- bis geringwertiges Ackerland, hoch- bis mittelwertiges Grünland



BODENKARTE, TEIL 2 (BEREICH B)

Größe der Bodenform

4316 ha = 17,6 % der kartierten Fläche

Lage und Vorkommen

im Hügelbereich; auf Riedeln eben bis schwach geneigt, auf Hängen schwach geneigt bis leicht hängig; sehr weit verbreitet in sämtlichen Ortsgemeinden des Kartierungsbereiches

Bodentyp

Typischer Pseudogley aus Deckenlehm

Wasserverhältnisse

wechselfeucht; geringe Durchlässigkeit, hohe Speicherkraft; Tagwasserstau bedingt durch bindige Bodenart und dichte Lagerung im S-Horizont

Horizonte

(jeweils untere Begrenzung in cm)

A(25-30); Eg(35-45); P(80-90); S(100)

Bodenart und Grobanteil

- A Schluff oder lehmiger Schluff, an einigen wenigen Stellen mit geringem Grobanteil (Schotter)
- Eg lehmiger Schluff
- P lehmiger Schluff oder schluffiger Lehm
- S schluffiger Lehm oder Lehm oder lehmiger Schluff, an einigen wenigen Stellen mit geringem Grobanteil (Schotter)

Humusverhältnisse

A mittelhumos; Mull (Eg) an einigen wenigen Stellen schwach humos; (AE)

Kalkgehalt

kalkfrei

Bodenreaktion

- A sauer
- Eg,P,S stark sauer

Erosionsgefahr

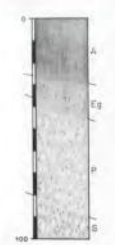
mäßig abschwemmungsgefährdet; stellenweise bei stärkerer Hangneigung mäßig rutschgefährdet

Bearbeitbarkeit

bei Ackernutzung Bearbeitung durch bindige Bodenart und Wechselfeuchtigkeit erschwert; Neigung zu Schollenbildung; Stundenboden; Verkrustungsgefahr; bei Grünlandnutzung Befahren und Beweiden in Feuchtperioden möglichst vermeiden - Gefahr der Verdichtung und des Vertrittes

Natürlicher Bodenwert

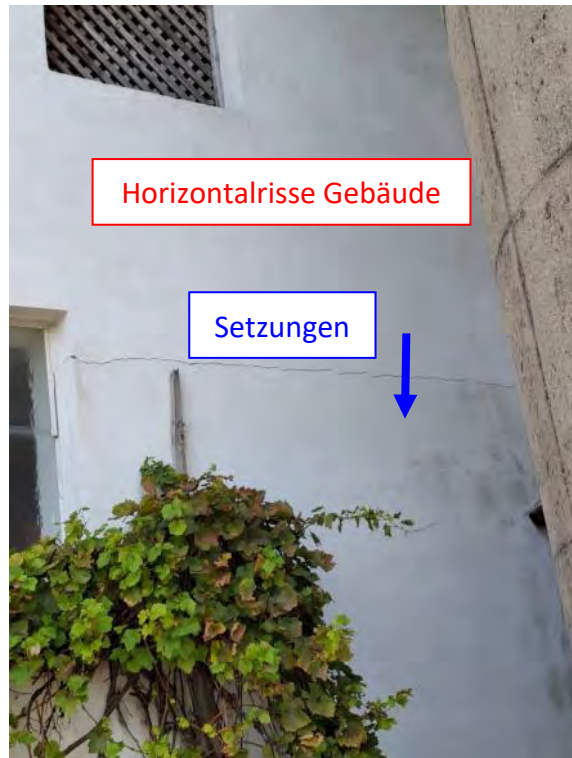
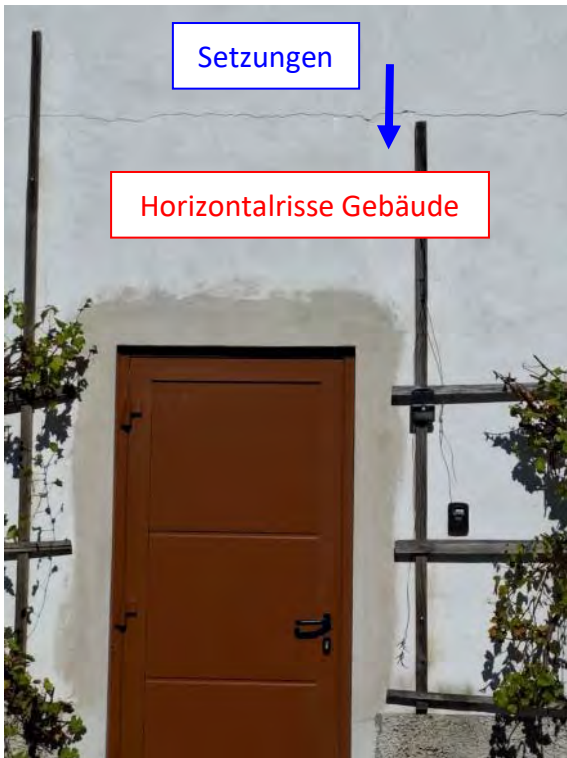
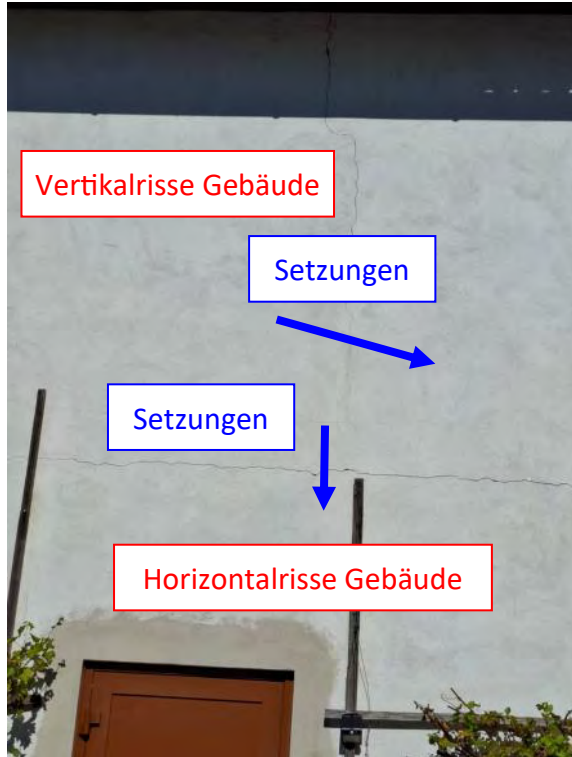
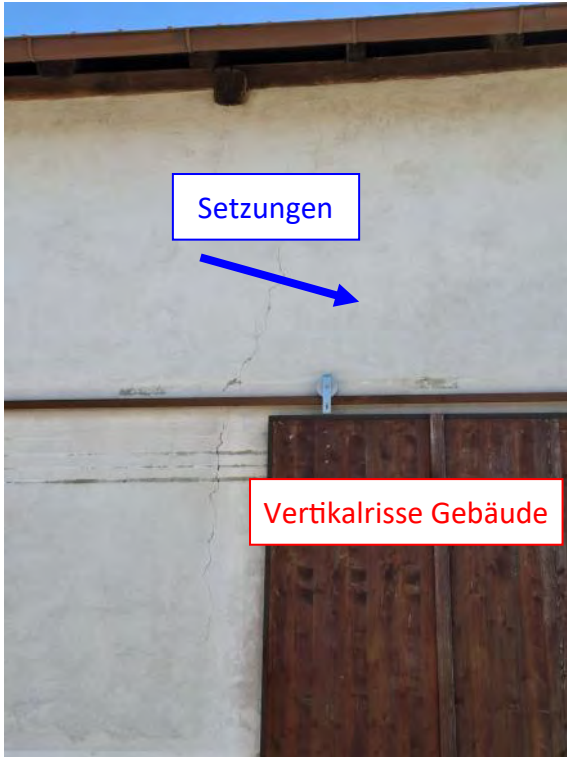
mittelwertiges Ackerland, hoch- bis mittelwertiges Grünland



FESTSTELLUNGEN LOKALAUGENSCHEIN



FESTSTELLUNGEN LOKALAUGENSCHEIN, FOTODOKUMENTATION TEIL 1



FESTSTELLUNGEN LOKALAUGENSCHEIN, FOTODOKUMENTATION TEIL 2



FESTSTELLUNGEN LOKALAUGENSCHEIN



SETZUNGSURSACHEN

