



# ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMS

1a. Ae FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

KG Hautzendorf KG Hornsburg KG Unterolberndorf

**Gemeinde Kreuttal** 

## Auflage

Erstellt für die Gemeinde Kreuttal Wilfersdorf, April 2024



## 1a. Änderung Flächenwidmungsplan

## **Gemeinde Kreuttal**

KG Hautzendorf KG Hornsburg KG Unterolberndorf

## **AUFLAGE**

April 2024



## Inhalt

L	Ausga	ngssituation / Änderungsanlass	3
	1.1 G	Grundsätzliche Voraussetzungen	3
2	Änder	ungspunkte im Detail	5
	forstwirt Siedlung	inderungspunkt 1: Ausweisung von Bauland-Agrargebiet, Grünland-land- und tschaftlichen Hofstelle, Grünland-Freihaltefläche, Grünland-Grüngürtel (Räumstreifen bzgsgrün) und Umwidmung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in Bauland biet (KG Hautzendorf)	
	2.1.1	Ausgangssituation	5
	2.1.2	Änderung	7
	2.1.3	Beurteilungskriterien	8
	2.1.4	Schlussfolgerungen	.19
		nderungspunkt 2: Hintausbereiche Hornsburg West und Jägerweg Unterolberndorf – Ing der Befristung des Baulandes (KG Hornsburg, KG Unterolberndorf)	.20
	2.2.1	Ausgangssituation	.20
	2.2.2	Änderung	.20
	2.2.3	Beurteilungskriterien	.20
	2.2.4	Schlussfolgerungen	.21

## **ANHANG**

Verordnungstextentwurf

Kundmachung

Hinweis an die Gemeinde

Flächenbilanz

Plandarstellungen zur Flächenwidmungsplanänderung

Planungskonsultationen (Wasserbau, Geologischer Dienst)

Einschätzung / Abflusskonzept (Email Kulturtechniker)



## 1 Ausgangssituation / Änderungsanlass

Die Gemeinde Kreuttal beabsichtigt eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplanes) in der Katastralgemeinden Hautzendorf, Hornsburg und Unterolberndorf.

Die vorgesehenen Widmungsanpassungen/Änderungen resultieren im Wesentlichen aus mittlerweile geänderten Rahmenbedingungen und/oder zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen und Entwicklungsdefiziten. Weiters dient die Änderung teilweise auch zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des örtlichen Raumordnungsprogramms / des örtlichen Entwicklungskonzeptes. Es ist somit insgesamt von Änderungsanlässen der Ziffern 2, 5 und 7 des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 auszugehen.

## 1.1 Grundsätzliche Voraussetzungen

In der Gemeinde Kreuttal wurde 2015 das örtliche Raumordnungsprogramm geändert und im Zuge dessen ein örtliches Entwicklungskonzept erstellt. Darin sind die Planungsziele der Gemeinde festgelegt und Maßnahmen bezeichnet, die zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden. Im Zuge des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden die Themen **Bevölkerungsentwicklung**, **Naturgefahren** und **Baulandbilanz** eingehend untersucht, dokumentiert und in den Planungsüberlegungen der Gemeinde (ÖEK) berücksichtigt.

Falls erforderlich finden sich in diesem Erläuterungsbericht zu den einzelnen Änderungspunkten ergänzende Ausführungen, insbesondere auch zu **übergeordneten Vorgaben, naturschutzrelevanten Festlegungen sowie sonstigen, relevanten Planungen und / oder Planungsbeschränkungen**.

1. Änderung FLWP Gemeinde Kreuttal Erläuterungsbericht





## 2 Änderungspunkte im Detail

2.1 Änderungspunkt 1: Ausweisung von Bauland-Agrargebiet, Grünland-land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle, Grünland-Freihaltefläche, Grünland-Grüngürtel (Räumstreifen bzw. Siedlungsgrün) und Umwidmung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in Bauland Agrargebiet (KG Hautzendorf)

## 2.1.1 Ausgangssituation

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächenwidmungsplanes war unter dem Änderungspunkt 9, zentral in der Katastralgemeinde Hautzendorf, im Bereich rund um das Bauland-Sondergebiet-Gemeindeeinrichtungen die Ausweisung von Bauland-Agrargebiet geplant. Die erhaltenswerten Gebäude im Grünland (4, 5 und 6) des Typs "A" sollten dabei in Bauland-Agrargebiet übergeführt werden und es sollte insbesondere eine Möglichkeit zur Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen werden. Ein großflächiger Bereich innerhalb des Siedlungsgebietes, im Nahbereich zur geplanten Bauland-Agrargebiet-Ausweisung, sollte als Grünland-Freihalteflächen gewidmet werden.

Beim Lokalaugenschein (06.10.2023) durch den geologischen Dienst wurde die Notwendigkeit einer vertiefenden geologischen Begutachtung erkannt. Am 07. November 2023 fanden vor Ort vier Baggerschürfe statt, mit dem Ergebnis, dass wie in der nachfolgenden Abbildung erkennbar, bei den Schürfen S1 und S2 ausreichend Tragfähigkeit, Stabilität und Standfestigkeit, bei den Schürfen S3 und S4 diese hingegen nicht gegeben sind.



Abbildung 1: Lageplan der am 07.11.23 durchgeführten Schürfe (geologischer Dienst des Landes Nö)



Zudem zeigte sich nach Konsulation der Abteilung Wasserbau (schriftliche Einschätzung vom 02.11.2023) das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung der Abflussverhältnisse im Bereich der Traunfelder Straße.

Aufgrund dieser Umstände wurden in weiterer Folge entsprechende Erkundungen vorgenommen. So wurden am 22. Februar 2024 vier zusätzliche Baggerschürfe (S5 bis S8, siehe Abbildung) durchgeführt. Demnach konnte bei den Schürfen S6, S7 und S8 eine ausreichende Tragfähigkeit, Stabilität und Standfestigkeit erkannt werden, bei Schurf S5 jedoch nicht.

Aufgrund dieser Erkenntnisse mussten die ursprünglichen Planungsüberlegungen entsprechend angepasst werden, woraus sich nun das Erfordernis einer Neuauflage der Verfahrensunterlagen ergibt.

Abbildung 2: Lageplan der am 22. Februar 2024 durchgeführten Schürfe (blaue Punkte), Dr. Joachim Schweigl (geologischer Dienst des Landes Nö)





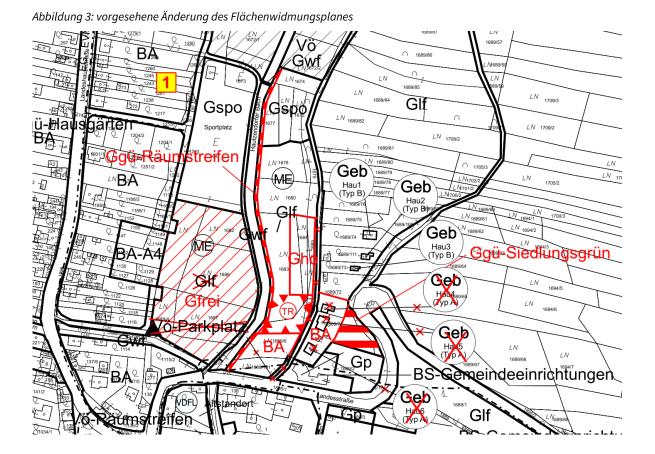
## 2.1.2 Änderung

Im Bereich der Parzellen 1689/101 und 1689/6 soll – in einem Ausmaß von ca. 1.850 m² - Bauland-Agrargebiet (BA) ausgewiesen werden. Die ursprüngliche Überlegung, das Bauland-Agrargebiet weiter Richtung Norden zu ziehen, und somit auch teilweise den Bereich der geplanten Hofstelle miteinbeziehen zu können (Situierung des landwirtschaftlichen Wohnhauses im BA, Situierung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude im Glf) kann demnach nicht weiterverfolgt werden.

Im Bereich der Parzellen 1683, 1684 und 1685 soll nunmehr – nach Maßgabe des Geologischen Dienstes – eine Grünland-land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle (Gho), im Ausmaß von ca. 1.830 m², ausgewiesen werden. Die in diesem konkreten Bereich durchgeführten Baggerschürfe konnten eine ausreichende Tragfähigkeit, Stabilität und Standfestigkeit nachweisen.

Aufgrund der vorliegenden Geologischen Gutachten des Geologischen Dienstes des Landes Nö soll hingegen die nachgewiesene ungenügende Tragfähigkeit im Bereich der Parzellen 1689/6 – nördlicher Bereich, 1683, 1684 und 1685 – jeweils südlicher Bereich im Flächenwidmungsplan entsprechend kenntlich gemacht werden.

Die östlich angrenzende Verkehrsfläche (Hl. Berg-Weg) soll auf eine Breite von ca. 6 m ausgeweitet, somit die Abgrenzung zwischen der Verkehrsflächenwidmung und den westlich angrenzenden Widmungen entsprechend angepasst werden. Der bestehende Vö-Parkplatz Bereich soll dabei integriert werden. Im westlichen Bereich, entlang des Steinberg Grabens (Hautzendorfer Baches), ist ein Grünland-Grüngürtel-Räumstreifen (3m breit) geplant, welcher bis hin zum Retentionsraum (Gfrei-R) nach Norden hin ausgedehnt werden soll.





Östlich des Heiliger-Berg-Weges bestehen drei erhaltenswerte Gebäude im Grünland (4, 5 und 6) des Typs A, in diesem Bereich soll Bauland-Agrargebiet ausgewiesen werden und die erhaltenswerten Gebäude sollen dabei integriert werden, betroffen davon sind die Parzellen 1689/115, 1689/71 und 1689/72. An das künftigen BA grenzt ein Grünland Bereich an, der im Süden durch die Grünland-Parkfläche (Gp) und im Norden und Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche abgegrenzt wird, dieser Bereich soll als Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgrün (Ggü) ausgewiesen werden.

Im Rahmen dieses Änderungspunktes soll die verbleibende Grünland-Land- und Forstwirtschaft Ausweisung westlich des Steinberg Grabens als Grünland-Freihaltefläche (Gfrei) ausgewiesen werden.

## 2.1.3 Beurteilungskriterien

## 2.1.3.1 Planungsintention und Voraussetzungen

Durch die Schaffung des großräumigen Retentionsraumes im Bereich des Steinberg Grabens (Hautzendorfer Baches) wurde eine Entschärfung der Hochwassergefahr für das Siedlungsgebiet von Hautzendorf herbeigeführt. Infolgedessen soll nun der innerörtliche Bereich zwischen den Grünland-Sportstätten und dem bestehenden Bauland, welcher derzeit als Grünland-Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen ist, weiterentwickelt werden.

Es handelt sich im Wesentlichen um die Schaffung einer zentralen Baulandausweisung für den gemeindeeigenen Baulandbedarf sowie der Schaffung der Voraussetzungen zur Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes, bei gleichzeitigem Miteinbeziehen jener Geb-Flächen, die aufgrund der räumlichen und strukturellen Voraussetzungen (Gebs des Typs "A") Baulandeignung aufweisen.

Der landwirtschaftliche Betrieb besteht derzeit im Siedlungskern von Hautzendorf und weist jedoch keine innerörtlichen Baulandflächen für die notwendige Weiterentwicklung auf. Durch die Ausweisung der Grünland- und forstwirtschaftlichen Hofstelle soll eine Aussiedlung der Betriebsbauwerke in die freie Landschaft (mit einhergehenden Beeinflussungen des Landschaftsbildes) verhindert werden.

Eine Grünland-Freihaltefläche ist westlich des Steinberg Grabens vorgesehen. Dieser Bereich weist aufgrund der mittlerweile entschärften Hochwassergefährdung ein hohes Potential für diverse Entwicklungen auf (z.B.: Weiterentwicklung der angrenzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen). Zur langfristigen Freihaltung dieses Grünlandbereichs soll eine Ausweisung als Grünland Freihaltefläche durchgeführt werden.

Um eine ausreichende Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche zum Anschluss des Bauland-Agrargebietes sicherstellen zu können (im Sinne der raumordnungsrechtlich erforderlichen, funktionsgerechten Verkehrserschließung), soll die Verkehrsfläche im Bereich des Hl. Berg-Weges auf 6m ausgeweitet werden, der angrenzende Vö-Parkplatz soll dabei integriert werden.



Die östlich an diese Verkehrsfläche angrenzenden erhaltenswerten Gebäude im Grünland wurden im Rahmen der Digitalisierung des Flächenwidmungsplanes (im Jahr 2020) einer Typisierung unterzogen. Bei der Typisierung wurde in drei verschiedene Kategorien unterschieden:

## **Typ A:** "Standort" (Geb-Sto)

- Zulässige Baumaßnahmen im Sinne der Bestimmungen des § 20 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetzes idgF.
- Möglichkeit der Wiedererrichtung im Sinne des § 20 Abs. 5 Z. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.
- Im Erweiterungsfall Beschränkung auf maximal 225 m² Bruttogeschoßfläche.

## **Typ B:** keine Möglichkeit der Wiedererrichtung

- Zulässige Baumaßnahmen im Sinne der Bestimmungen des § 20 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetzes
- Im Erweiterungsfall Beschränkung auf maximal 225 m² Bruttogeschoßfläche.

### **Typ C:** keine Möglichkeit der Wiedererrichtung oder Erweiterung

- Zulässige Vorhaben (Änderung Verwendungszweck, Adaptierung bestehender, Gebäudeteile u.dgl.) im Sinne der Bestimmungen des § 20 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetzes
- Einschränkung auf den bewilligten Stand, daher keine Erweiterungsmöglichkeit.

Bei den betroffenen Geb-Flächen handelt es sich jeweils um erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit der Typisierung A, entsprechend den Festlegungen, welche im Rahmen der Digitalisierung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2020 seitens der Gemeinde Kreuttal getroffen worden sind, weisen die drei Gebs jeweils Baulandeignung auf. Aufgrund der Ausweisung des Bauland-Agrargebietes östlich des Steinberg Grabens sollen diese Bereiche miteinbezogen werden und ebenfalls als BA ausgewiesen werden: aus siedlungsstruktureller Sicht wird nun das Wohnbauland an der nördlichen Seite der Traunfelder Straße komplettiert. Somit weist nun auch der betroffene Teil im Bereich des Hl. Berg Weges strukturell eine Verbindung zum Siedlungsverband von Hautzendorf auf bzw. ist somit als Teil dessen zu sehen.

Im Rahmen des aktuellen Änderungspunktes sollen weiters auch zwei Grüngürtel ausgewiesen werden, einerseits soll entlang des Steinberg Grabens und der geplanten BA-Fläche sowie bis hin zum Retentionsraum nördlich der Grünland-Sportstätte ein Grünland-Grüngürtel-Räumstreifen gewidmet werden, um ausreichend Platz für diverse Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen am Bach/Bachbett sicherstellen zu können, sowie auch zur Sicherung der Trasse des in diesem Bereich liegenden Transportkanals. Andererseits soll östlich der BA-Widmung, welche die erhaltenswerten Gebäude im Grünland umfasst, ein Grüngürtel entsprechend seinem Charakter mit der Zusatzbezeichnung "Siedlungsgrün" ausgewiesen werden. Diese Teilfläche wird aktuell nicht, und kann auch zukünftig realistischerweise nicht, land- und/oder forstwirtschaftlich bewirtschaftet werden, sondern ist als gestaltete Grünfläche dem Siedlungsraum/-bereich zuzurechen.



## 2.1.3.2 Örtliches Entwicklungskonzept

Der von der Flächenwidmung betroffene Bereich weist keine dezidierten Zielsetzungen oder Maßnahmen im Örtlichen Entwicklungskonzept auf. Nördlich der geplanten Änderung wurde die Maßnahme: "Errichtung eines Wasserauffangbeckens" festgelegt, hier wurde bereits in der Zwischenzeit ein Retentionsbecken realisiert. Die Überflutungsgefahr durch den Steinberg Graben konnte somit bereits erheblich entschärft bzw. Hochwassersicherheit bis HQ100 erzielt werden.

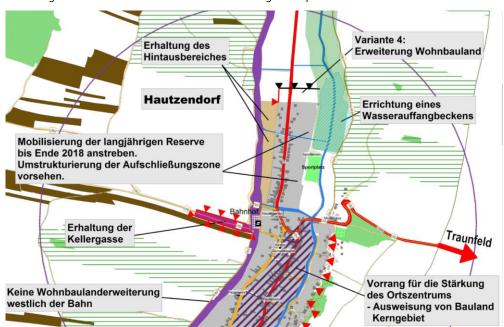


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem örtlichen Entwicklungskonzept

Im Verordnungstext zum Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Kreuttal wurde unter den Zielen und Maßnahmen zum Wirtschaftsraum das Ziel: "Kreuttal soll in seiner Funktion als Wohn- und Erholungsstandort gestärkt werden. Bestehende Betriebe sollen jedoch gesichert werden" formuliert. Unter anderem wurde hinsichtlich dieser Zielsetzung folgende Maßnahme verankert: "Zur Sicherung bestehender Betriebe, insbesondere auch in der Landwirtschaft, sind die erforderlichen Widmungsvoraussetzungen zu schaffen."

Durch die geplante Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle östlich des Steinberg Grabens soll künftig die Möglichkeit zur Aussiedlung eines in der KG Hautzendorf angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes geschaffen werden. Die vorgesehene Widmungsänderung dient daher auch zur Umsetzung von Zielen und Maßnahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

## 2.1.3.3 Relevante übergeordnete Planungsvorgaben

Das regionale Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord weist nördlich der geplanten Baulandausweisungen in einem Abstand von ca. 65 m einen erhaltenswerten Landschaftsteil sowie in einem Abstand von ca. 200 m eine regionale Grünzone auf. Aufgrund des bestehenden Abstandes ist jedoch mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den erhaltenswerten Landschaftsteil sowie auf die regionale Grünzone bzw. mit keinem Widerspruch zu diesen regionalplanerischen Festlegungen zu rechnen.



Es ist weiters keine Überlagerung mit Wald gegeben. Im östlichen Bereich der geplanten Grünlandland- und forstwirtschaftlichen Hofstellen Ausweisung befindet sich eine verbuschte Fläche laut digitaler Katastermappe (DKM). Die verbuschte Fläche stellt den Böschungsbereich zwischen der bestehenden Verkehrsfläche und der tiefergelagerten künftigen Hofstelle dar.

Im Hinblick auf die Gewässerpflege (direkt angrenzendes, öffentliches Wassergut) wird im Widmungswege eine entsprechende Vorsorge getroffen (Ggü Widmung entlang des Baches).

### 2.1.3.4 Maßgebliche raumordnungsrechtliche Vorgaben

Laut NÖ ROG, §20 Grünland, Absatz 2, Ziffer 2 wird ein **Grüngürtel** wie folgt definiert: "Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen."

Aufbauend auf diese gesetzliche Bestimmung soll zum einen der Grünland-Grüngürtel-Räumstreifen entlang des Steinberg Grabens in einer Breite von ca. 3m ausgewiesen werden, für die notwendigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen des Baches/Bachbettes und zum anderen der Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgrün.

Für die Neuausweisung des **Bauland-Agrargebietes** wird die gesetzliche Bestimmung des NÖ ROG, §16 Bauland, Absatz 1, Ziffer 5 herangezogen: "Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen."

Die geplante BA-Ausweisung im Westen dient im Wesentlichen zur Deckung des gemeindeeigenen Wohnbaulandbedarfs. Diese Nutzungsabsicht steht im Einklang mit der gesetzlichen Bestimmung der Widmungsart. Der östlich davon geplante Bauland-Agrargebiet Bereich, welcher die bestehenden erhaltenswerten Gebäude im Grünland umfasst, weist eine Struktur auf, die in erster Linie als dörfliche, bauliche Struktur (wie für den Großteil des Ortsverbandes von Hautzendorf zutreffend) zu beschreiben ist.

**Grünland-Freihalteflächen** können nach § 20 Abs. 2 Z. 18 des NÖ ROG 2014 aufgrund öffentlicher Interessen festgelegt werden, um Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im konkreten Fall sollen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde gesichert werden.

Nach § 20 Abs. 2 Z. 1b ist die Widmung einer **Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle** dann zulässig, wenn sich auf der betroffenen Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Fortwirtschaft befindet. In der Gho Widmung dürfen, neben landwirtschaftlichen Betriebsbauwerken, auch erstmalig Wohngebäude errichtet werden.



## 2.1.3.5 Natürliche Eignung der Widmungsfläche (Naturgefahren-/Standortgefahren)

## ■ Geologie / geogene Gefahren

Den geologischen Untergrund in diesem Bereich bildet Talfüllung – jüngster Talboden (Kies, Auelehm)¹. Im östlichen Bereich der geplanten Flächenwidmungsplanänderung befinden sich gelbe und orange Hinweisbereiche auf mögliche Rutschprozesse. Eine Planungskonsultation beim Geologischen Dienst des Landes Nö wurde im Rahmen der 1. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Änderungspunkt) durchgeführt. Im Anschluss daran hat die Gemeinde Kreuttal neuerlich den Geologischen Dienst zu weiteren Baggerschürfen hinzugezogen, um festzustellen, ob der Bereich für die geplante Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstellen Widmung ausreichend Tragfähigkeit, Stabilität und Standfestigkeit aufweist. In den Geologischen Gutachten konnte bei allen betroffenen Grundstücken eine Gefährdung durch Rutsch- und Sturzprozesse ausgeschlossen werden. Die Tragfähigkeit, Stabilität und Standfestigkeit konnte jedoch bei einigen durchgeführten Schurfen als nicht ausreichend gegeben festgestellt werden.

Im Bereich der Schürfe, bei denen eine ausreichende Tragfähigkeit, Stabilität und Standfestigkeit nachgewiesen werden konnte, ist in jedem Fall im Bauverfahren das Grundwasser mit einer Schwankungsbreite von über 1m zu berücksichtigen (entweder wasserdichte Weiße Wanne oder keine Kellergeschoße).

Im Bauverfahren, insbesondere für den Bereich der geplanten Grünland-Hofstellen Ausweisung, werden für alle Gebäude Tiefengründungen mit Pfählen empfohlen. Der humusreiche Mutterboden ist vor Baubeginn gänzlich zu entfernen und Anschüttungen mit weichem Lehm sind auszutauschen. Der Untergrund ist zu drainieren, sowie sämtliche kaputte Drainagerohre sind zu ersetzen. Das gesammelte Hang- und Schichtwasser sowie die Dachwässer sind in den Steinberg Graben (Hautzendorfer Bach) einzuleiten. Kellergeschoße oder Bauteile, welche im Grundwasserschwankungsbereich zu liegen kommen, sind wasserdicht auszuführen. Generell wird eine Anhebung des Bauplatzes um 1m mit geeignetem Schüttmaterial empfohlen.

Die vorliegenden Geologischen Gutachten wurden im Rahmen des aktuellen Änderungspunktes vollständig integriert, der ursprünglich in der 1. Änderung des Flächenwidmungsplanes enthaltene Änderungspunkt 9 wurde entsprechend abgeändert und soll nun in der 1a. Änderung des Flächenwidmungsplanes unter dem Änderungspunkt 1 widmungsmäßig umgesetzt werden.

## Bodenbeschaffenheit / Bodenwasserverhältnisse

Der vorherrschende Bodentyp im Bereich der geplanten Umwidmung ist Feuchtschwarzerde bzw. Tschernosem (Bodentypengruppe: Schwarzerde). Die Bodenwasserverhältnisse sind mäßig feucht bis hin zu mäßig trocken bei einer mäßigen Durchlässigkeit.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> vgl. Geologische Karte von Niederösterreich M 1:200.000, GBA 2002



## Hang-/Hochwassergefährdung

Die westliche Bauland-Agrargebiet-Ausweisung ist zum einen von einer Hangwasserlinie der Kategorie 10ha bis 100ha betroffen und zum anderen ist in der Hochwasserrisikozonierung eine hohe Gefährdung dargestellt (HQ30/HQ100). In jüngerer Vergangenheit wurden jedoch nördlich der geplanten Ausweisung großflächige Hochwasserschutzbauten betreffend den Steinberg Graben (Hautzendorfer Bach) (Retentionsanlagen) umgesetzt. Eine Planungskonsultation bei der Abteilung Wasserbau wurde im Rahmen der 1. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Änderungspunkt) durchgeführt.

Seitens der Abteilung WA3, der Niederösterreichischen Landesregierung wurde am 02. November 2023 diesbezüglich die Auskunft gegeben, dass zwischen dem Rückhaltebecken und der Straße Richtung Traunfeld ca. 34 ha Hangwasser fließen. Ein Teil wird vom bestehenden Straßengraben und der Verrohrung bis zum Bach aufgenommen, jedoch nicht die Menge eines 100-jährlichen Ereignisses. Für eine Widmung in diesem Bereich müsste der Abfluss dieses Einzugsgebietes untersucht und ein Abflusskonzept erstellt werden, um eine HQ 100 Gefährdung ausschließen zu können.

Entsprechend der Einschätzung der Abteilung WA3 wurde seitens der Gemeinde Kreuttal nunmehr bereits eine Abflussuntersuchung veranlasst. Bei Erweiterung des bestehenden Graben entlang der Traunfelder Straße und Ausgestaltung des Grabens auf ein Gefälle von 1% Gefälle kann dieser ca. 1,2 m³/s bei 60 cm Einstau abführen (mit 20 cm verbleibendem Freibord). Konkret würde der Graben eine Sohlbreite von 0,5 m und eine Tiefe von 0,8 m aufweisen müssen und 2:3 geböscht sein. Der Bach ist durch das große Hochwasserschutzbecken in diesem Bereich als HQ100 sicher anzusehen und kann die künftig anfallende Wassermenge vom gegenständlichen Graben problemlos aufnehmen. Eine widmungstechnische Berücksichtigung (z. B. mittels Grüngürtelwidmung) erscheint nicht erforderlich, da die erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen zur Gänze auf Straßengrund durchgeführt werden können.

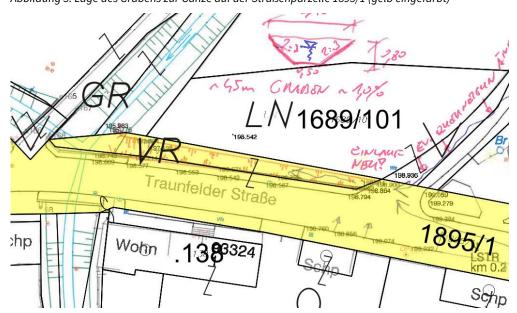


Abbildung 5: Lage des Grabens zur Gänze auf der Straßenparzelle 1895/1 (gelb eingefärbt)



Zu dieser Abflussuntersuchung (samt Abflusskonzept) wurde eine nachmalige Planungskonsultation mit WA3 veranlasst. Das dahingehende Ergebnis ist im Anhang zu finden.

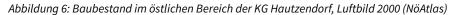
Sonstige Naturgefahren
 Keine sonstigen Gefahren zu erkennen.

### 2.1.3.6 Beurteilung relevanter Auswirkungen und Planungsrichtlinien

## 2.1.3.6.1 Relevante Planungsrichtlinien im Zusammenhang mit Baulandwidmungen

## Siedlungsstrukturelle Aspekte

Durch die Schaffung der großflächigen Retentionsanlage konnte im innerörtlichen Siedlungsbereich entlang des Hautzendorfer Baches eine Entschärfung der Hochwassersituation geschaffen werden (Hochwassersicherheit bis HQ100). Der östliche Siedlungsbereich ist bereits jahrelang durch sechs erhaltenswerte Gebäude im Grünland sowie durch das gemeindeeigene Gebäude (Musikhaus, Bauhof) bebaut. Bereits im Luftbild aus dem Jahre 2000 (Nö Atlas) ist der Baubestand gut zu erkennen.





Dadurch kann die geplante Baulandausweisung durchaus als Lückenschluss bezeichnet werden und – aufgrund des unmittelbaren Anschlusses und der Nähe zum Ortskern (Bereich Hauptstraße) – als zweckmäßige Komplettierung des Siedlungsverbandes und zur effizienten (beiderseitigen) Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur angesehen werden.

Die Ausweisung der Grünland-land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle dient zur Schaffung der Möglichkeit für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes, welcher derzeit im Siedlungsverband von Hautzendorf angesiedelt ist und keine Baulandreserven im Privateigentum aufweist.



Angrenzend an die Traunfelder Straße soll Bauland-Agrargebiet zur Deckung des gemeindeeigenen Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden. Die östlich angrenzende geplante Baulandfläche soll im Zuge dessen miteinbezogen werden (drei erhaltenswerte Gebäude im Grünland welche Baulandeignung aufweisen).

## Grundausstattung

Die Auf- und Erschließung des künftigen Bauland-Agrargebietes soll über die Straße "Heiliger-Berg-Weg" erfolgen, welcher im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung auf eine Dimension von 6m ausgeweitet werden soll. Die notwendige technische Infrastruktur (Strom, Wasser, Kanal,...) ist bereits vollständig vorhanden.

#### **Bedarf**

Der Bevölkerungsstand der Gemeinde betrug am 01.01.2023 1.488 EinwohnerInnen (lt. statistik.at). Die Bevölkerungsdynamik liegt deutlich über dem Bezirkswert. Das Wachstum begründet sich aus einer stark positiven Wanderungsbilanz, bei ausgeglichener (leicht negativer) Geburtenbilanz.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung seit 1869 (statistik.at)

Der Baulandbedarf wird im örtlichen Entwicklungskonzept (2015) – für ein prognostizierte Bevölkerungszahl von 1.474 Personen im Jahr 2023 (Szenario 1) – mit 2,65 ha für die gesame Gemeinde, heruntergebrochen auf Hautzendorf mit 1,01 ha angegeben. In Szenario 2 (Bevölkerungszahl 2030 bei 1.584) liegt diese Zahl für Hautzendorf bei 2,07 ha.

#### <u>Flächenbilanz</u>

Im Zusammenhang mit den Baulandreserven wurde bereits im Zuge des Entwicklungskonzeptes (2015) ausgeführt, dass besonders die Baulandflächen im Süden von Hautzendorf (Rohrwiesensiedlung) nicht bebaut sind, da diese Flächen zum Zeitpunkt ihrer Baulandausweisung in Privatbesitz waren und bis heute nicht zum Verkauf stehen. Dieser Befund ist nach wie vor zutreffend.

Ein wichtiger Beitrag zur Baulandmobilisierung in der Ortschaft konnte in den letzten Jahren jedoch im Norden geleistet werden (mittlerweile großteils freigegebene BA-A4 im Bereich des Sportplatzes). Hier wurden die Voraussetzungen geschaffen, eine zweckmäßige Verwertung (somit widmungsmäßi-



ge Konsumation) dieser langjährigen Reserveflächen herbeizuführen (Erarbeitung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes sowie eines Teilbebauungsplanes unter Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer; Vermessung und Herstellung der Infrastruktur).

Insgesamt sind in der KG Hautzendorf aktuell 36,68 ha Wohnbauland im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. 78,5% sind dabei bebaut, somit widmungsgemäß konsumiert (28,81 ha). 21,5% (7,87 ha) sind somit als Baulandreserven anzusehen. Die Schwerpunkte liegen dabei im Bereich der Rohrwiesensiedlung im Süden von Hautzendorf (mit 2,8 ha Reserven und 0,9 ha bebauten Flächen, Verhältnis 70/30) und im Norden im Bereich der großteils freigegebenen BA-A4 (Gemeinderatsbeschluss vom Juli 2022). Mittlerweile sind hier bereits drei Wohnhäuser entstanden (0,3 ha bebautes BA vs. 2,5 ha Reserveflächen).

Seit der im Zuge der Grundlagenforschung zum örtlichen Entwicklungskonzept (im 2015) erstellten Baulandbilanz sind ca. sechs Wohnhäuser, mit einer entsprechenden Reduktion der Reserven im Bauland-Agrargebiet entstanden. Der Anteil der unbebauten Flächen im BA reduzierte sich von 23,2% im Jahr 2015 auf 21,5% im Jahr 2024.

Die Gemeinde selbst hat lediglich auf eine Fläche (im Bereich der Grundstücke 1365/1 et. al., im Norden der KG, Bereich der ehemaligen BA-A4) Verfügungsgewalt. Diese Fläche kann aufgrund ihrer Lage (dem Grdstk. 1365/5 vorgelagert) zweckmäßigerweise nicht separat verwertet werden, sondern muss als Teil einer gesamthafteren Überlegung in diesem Teilbereich (auch unter Einbeziehung der nördlich davon liegenden Grdstk. 1373 und 1662 (z. B. zur Realisierung einer Querverbindung zur Hauptstraße) betrachtet werden.



Abbildung 8: Gemeindeeigene Reservefläche im BA der KG Hautzendorf

Durch die im Bereich der ehemaligen BA-A4 angestoßene Entwicklungsmöglichkeit konnte vor allem zur Deckung des Eigenbedarfs der in diesem Bereich von Hautzendorf ansässigen Familien Vorsorge getroffen werden. Die nun an der Traunfelder Straße vorgesehene Bauland-Neuausweisung ist hingegen als Option für gemeindeeigene Belange (z. B. auch zur Bereithaltung allenfalls erforderlicher Tauschflächen im Bauland) zu sehen und resultiert in erster Linie aus den im Zuge dieses Verfahrens angestellten gesamthaften Überlegungen im Zusammenhang Entwicklungen im Bereich beiderseits des Hl.-Berg Weges.



### 2.1.3.6.2 Verkehrsauswirkungen

Durch die östlich geplante Baulandausweisung (betrifft bereits verbaute Flächen; erhaltenswerte Gebäude im Grünland), sind keine erheblichen Veränderungen in Bezug auf Verkehrsauswirkungen zu erwarten. Westlich der Straße "Heiliger-Berg-Weg" ist eine ca. 1.850 m² große Baulandneuausweisung geplant. Aufgrund der Konfiguration dieses Baulandes können hier realistischerweise maximal drei (vom Hl. Berg Weg aus erschlossene) Parzellen geschaffen werden.

Die geplante Grünland - Hofstelle soll zur Schaffung der Möglichkeit für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes dienlich sein. Der dadurch neu induzierte Verkehr kann über die angrenzenden Straßen gut abgewickelt werden.

Es sind in Summe durch die geplante Flächenwidmungsplanänderung keine erheblichen Verkehrsauswirkungen zu erwarten.

## 2.1.3.6.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der östliche Teilbereich ist bereits jahrelang vollständig bebaut (erhaltenswerte Gebäude im Grünland). Der gesamte Bereich liegt inmitten des Siedlungsgebietes, somit ist vor allem die westliche Baulandausweisung (BA und Gho) als Lückenschluss zu sehen, die wahrnehmbare Lücke im Ortsverband kann dadurch geschlossen werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Geländemäßig sind die Bereiche der vorgesehenen Neuwidmungen (BA, Gho) in der Talniederung situiert. Der Hangbereich mit den betroffenen Bestandsobjekten östlich des Hl. Berg Weges ist in westliche Richtung ausgerichtet, somit auch zur freien Landschaft hin gut abgeschirmt.



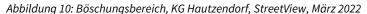
Abbildung 9: Geländesituation (Basis Höhenmodell und Orthofotos Land NÖ) (2fach überhöht)

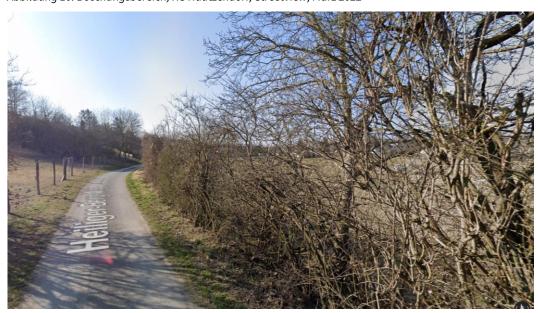


## 2.1.3.6.4 Auswirkungen auf den Artenschutz / die Ökologie

Entlang des Steinberg Grabens ist eine Grünland-Grüngürtel Ausweisung geplant, um in erster Linie genügend Platz für die notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen des Baches im Flächenwidmungsplan zu verankern und darüber hinaus stellt die Ausweisung auch einen erhöhten Abstand zwischen dem Bach und dem künftigen Bauland dar.

Die Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle umfasst im östlichen Bereich eine laut DKM verbuschte Fläche. Dieser Bereich ist durch div. Gehölze und Sträucher geprägt (Rosengewächse, Holunder, Hasel, Bergahorn usw.), die im Böschungsbereich situiert sind. Es handelt sich demnach um ein lokal / regional häufig verbreitetes Gebüsch frischer Standorte (Holunder-/Hasel-/Hartriegel-/Schlehen-/Ginster-/Brombeer- und/oder Kratzbeer-Gestrück-/Neophytengebüsch) (gemäß Biotoptypenliste des Umweltbundesamtes).





Von der geplanten Grünland-Hofstelle wird nur ein kleiner Teilbereich von ca. 370m² dieser verbuschten Fläche in Anspruch genommen. Das wegbegleitende Gehölz bleibt südlich, wie auch nördlich der Grünland-Hofstelle weiterhin erhalten (insgesamt ca. 730m²).

Der bestehende Vö-Parkplatz wird künftig in die notwendige Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche integriert. Darauf befindet sich derzeit eine Radraststation, die jedoch versetzt werden kann. Im Anschluss an die Raststation befindet sich ein nicht artenschutzrelevanter Götterbaum (Alianthus altissima), welcher im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung künftig im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommt.

Im Rahmen des aktuellen Änderungspunktes des Flächenwidmungsplanes soll auch ein Grünland-Grüngürtel-Siedlungsgrün ausgewiesen werden. In diesem Bereich befinden sich div. Nadel- und Laubholz-Altbaumbestände, welche durch die geplante Ausweisung langfristig erhalten werden können (durchaus als Verbesserung gegenüber der Bestandswidmung Glf zu sehen). Die neu als Bauland vorgesehenen Flächen im Bereich der Bestandsgebäude östlich des Hl. Berg-Weges werden bereits jetzt im Sinne von Hausgärten genutzt.



Durch die nun vorgesehene Umwidmung in Bauland-Agrargebiet sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten (bereits jetzt vorhandenen Nutzungs-/Bebauungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den Geb-Widmungen).

## 2.1.3.6.5 Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten

Die Ortseinfahrt von Hautzendorf (von Traunfeld kommend) ist stark durch den Friedhof sowie durch den gemeindeeigenen Bauhof/Musikhaus geprägt. Nach dem Musikhaus ist inmitten des Siedlungsgebietes eine Siedlungslücke erkennbar. Durch die geplante Flächenwidmungsplanänderung soll diese Baulandlücke aufgefüllt werden und das Siedlungsgefüge kann dadurch geschlossen werden.

## 2.1.3.6.6 Vermeidung von wechselseitigen Störungen

Die Widmungsart Bauland-Agrargebiet ist als universielle Widmungsart für Dorfstrukturen zu sehen. Per definitionem zielt die BA-Widmung darüber hinaus konkret auf landwirtschaftliche Betriebe ab. Demnach sind zwischen den nun vorgesehenen Widmungen einerseits, und andererseits bezogen auf die Umgebungssituation keine wesentlichen wechselseitigen Störungen zu erwarten.

## 2.1.4 Schlussfolgerungen

Inmitten des Siedlungsgebietes von Hautzendorf soll in einem Baulandlückenbereich Bauland-Agrargebiet sowie eine Grünland- land- und forstwirtschaftliche Hofstelle ausgewiesen werden, um den gemeindeeigenen Wohnbaulandbedarf decken zu können und die Möglichkeit für die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes zu schaffen, welcher derzeit in Hautzendorf angesiedelt ist und keine Erweiterungsmöglichkeiten aufweist. Im Zuge dessen soll der östlich angrenzende Bereich mit drei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland, welche Baulandeignung aufweisen (jeweils Typ A) in die Bauland-Agrargebiet-Ausweisung miteinbezogen werden.

Zwischen der geplanten Grünland-Hofstelle und dem Bauland-Agrargebiet wird aufgrund des Geologischen Gutachtens die ungenügende Tragfähigkeit kenntlich gemacht.

Südlich der bestehenden Grünland-Sportstätten-Ausweisungen, westlich des Hautzendorfer Baches soll eine langfristige Freihaltung des bestehenden Grünlandbereiches verankert werden, um mögliche Entwicklungsmaßnahmen (z.B.: Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitangebote) offen halten zu können.

Hin zum Hautzendorfer Bach ist ein Grüngürtel-Räumstreifen vorgesehen und östlich der BA-Widmung soll ein bestehender Grünbereich entsprechend seiner Charakteristik als Grüngürtel-Siedlungsgrün gewidmet werden.



# 2.2 Änderungspunkt 2: Hintausbereiche Hornsburg West und Jägerweg Unterolberndorf – Streichung der Befristung des Baulandes (KG Hornsburg, KG Unterolberndorf)

## 2.2.1 Ausgangssituation

Im Zuge der 1. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Verfahren im Jahr 2023) wurde in Hintausbereichen der Ortschaften Hornsburg und Unterolberndorf die Widmung Bauland-Agrargebiet mit dem Zusatz "-H" (Hintausbereich) festgelegt. Aufgrund der damaligen Gesetzeslage musste dabei für die nicht bebauten Grundstücke / Grundstücksteile eine Befristung des Baulandes vorgesehen werden, um den Anforderung der bis dahin geltenden (und somit für die Beurteilung dieser Widmungsmaßnahme maßgeblichen) Bestimmung des § 17 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 gerecht zu werden, und eine geeignete Maßnahme zur Sicherstellung der raschen Bebauung des neuen Baulandes anzuwenden.

Mit Beschluss des NÖ Landtages vom 14. Dezember 2023 wurde jedoch das Raumordnungsgesetz abgeändert (LGBl. Nr. 10/2024) und nun dezidiert die Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche von der Verpflichtung des § 17 Abs. 1 des NÖ ROG 2014 ausgenommen.

Vor diesem Hintergrund (wesentliche Änderung der Grundlagen, somit im Sinne eines Änderungsanlasses nach § 25 Abs. 1 Z. 1 des NÖ ROG) kann nun die Befristung für die BA-H-Bereiche in Hornsburg und Unterolberndorf neu bewertet werden.

## 2.2.2 Änderung

Vorgesehen ist die Streichung der Befristung der Bauland-Agrargebiet-Hintausbereiche im Westen von Hornsburg sowie im Bereich Jägerweg (KG Unterolberndorf).

## 2.2.3 Beurteilungskriterien

Im Zuge der Beschlussfassung der 1. Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Kreuttal mussten in Ergänzung des Auflageentwurfs – zur Erfüllung der damals pauschal bei Baulandneuwidmungen anzuwendenden Regelungen des § 17 Abs. 1 des NÖ ROG 2014 – die neu vorgesehenen Hintausbereichswidmungen (BA-H) teilweise mit einer entsprechenden Befristung versehen werden.

Die Widmungsfestlegung von Bauland-Agrargebiet-Hintausbereichen erfolgt in der Regel in einer bereichsweisen Betrachtung: dabei werden die strukturellen Voraussetzungen dokumentiert und darauf aufbauend der relevante Hintausbereich abgegrenzt. Eine bereichsweise Festlegung soll jedoch nicht nur diese Strukturbereiche der Ortschaften absichern, sondern allen betroffenen Grundstückseigentümern auch die gleichen Voraussetzungen und Nutzungsmöglichkeiten einräumen. Dies war durchaus auch die Intention des Gesetzgebers bei der Definition dieser Widmungsmöglichkeit. Demnach sollte Nicht-Landwirten in Hintausbereichen ähnliche Bebauungsoptionen ermöglicht werden.

Hintausbereiche sind jedoch oftmals eine Abfolge von bebauten Parzellen (mit Stadeln, oder landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaute Grundstücke), aber auch z. B. von Obstgärten oder von als Hausäcker genutzten gänzlich unbebauten Flächen. Teilweise sind jedoch auch Bauwerke im Sinne von baulichen Anlagen (z. B. Überdachungen zur Holzlagerung), Keller und Presshäuser oder Gebäude, die aus baurechtlicher Sicht als Nebengebäude anzusehen sind, vorhanden.



Nach den Definitionen des NÖ Raumordnungsgesetzes ist jedoch ein Grundstück oder ein Grundstücksteil dann erst als bebaut anzusehen, wenn es mit einem Gebäude bebaut ist, das nicht als Nebengebäude anzusehen ist (§ 25 Abs. 2 NÖ ROG). Daraus resultierten bis dato Probleme im Zusammenhang mit der Notwendigkeit, baulandmobilisierende Maßnahmen für neues, <u>unbebautes</u> Bauland vorzusehen.

Durch die nun geänderte Gesetzesbestimmung kann nun die Befristung entfallen. Demnach kann die mit der Änderung verfolgte Zielsetzung, diese <u>Strukturbereiche</u> entsprechend erhalten, aber auch moderat weiterentwickeln zu können, in einer geeigneten Weise nachgekommen werden.

## 2.2.4 Schlussfolgerungen

In Folge geänderter, gesetzlicher Bestimmungen ist die Befristung von Bauland-Agrargebiet-Hintausbereichen nicht mehr erforderlich und kann demnach aus dem Flächenwidmungsplan gestrichen werden.

Wilfersdorf, im April 2024

Dipl.-Ing. Florian Huysza

Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Bearbeitung:

DI Sonja Dominkovics

#### **VERORDNUNGSTEXTENTWURF**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreuttal beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

## **VERORDNUNG**

## Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm

#### § 1 Präambel

Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF wird das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) für die Gemeinde Kreuttal (Katastralgemeinden Hautzendorf, Hornsburg und Unterolberndorf) dahingehend abgeändert, dass für die auf dem hierzu gehörigen Entwurfsplan rot umrandeten Grundflächen die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

Der Beschlussplan ist als Farbdarstellung ausgeführt (FLWP Plannummer 3201-1a/24, Blätter 1 und 2 vom April 2024).

#### § 2 Einsichtnahme

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

#### § 3 Rechtskraft

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

## **GEMEINDE KREUTTAL**

Politischer Bezirk Mistelbach Land Niederösterreich

## KUNDMACHUNG

# Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm (1a. Ae FLWP)

Der Gemeinderat beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm (1a. Ae FLWP) zu ändern.
Der Entwurf wird gemäß § 24 Abs. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF durch sechs Woch
en, das ist in der Zeit vom bis bis im Gemeindeamt zur allge
meinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf
des örtlichen Raumordnungsprogrammes schriftlich Stellung zu nehmen.
Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene
Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen
Rechtsanspruch darauf, dass seine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.
Angeschlagen am:
Abgenommen am:

Der Bürgermeister

Die umseitige Kundmachung wird zur Kenntnisnahme übermittelt:

1.	Wirtschaftskammer Niederosterreich
	3100 St. Pölten, Wirtschaftskammer-Platz 1
	E-Mail: wknoe@wknoe.at
2.	Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich
	3100 St. Pölten, AK-Platz 1
	E-Mail: mailbox@aknoe.at
3.	Landeslandwirtschaftskammer Niederösterreich
	3100 St. Pölten, Wiener Straße 64
	E-Mail: office@lk-noe.at
4.	Niederösterreichischer Gemeindebund
	3109 St. Pölten, Ferstlergasse 4/2
	E-Mail: post@noegemeindebund.at
5.	Verband sozialdemokratischer GemeindevertreterInnen in NÖ
	3100 St. Pölten, Europaplatz 5, Postfach 73
	E-Mail: office@gvvnoe.at
6.	GVV NÖ - Verband Freiheitlicher und Unabhängiger Gemeindevertreter NÖ
	3100 St. Pölten, Purkersdorferstraße 38
	E-Mail: gvv-noe@fpoe.at
7.	Nachbarstädte bzw. Nachbargemeinden

## Beabsichtigte Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Änderungspunkt 1 (KG Hautzendorf):
Ausweisung von Bauland-Agrargebiet, Grünland-land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle, Grünland-Freihaltefläche, Grünland-Grüngürtel (Räumstreifen bzw. Siedlungsgrün) und Umwidmung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland in Bauland-Agrargebiet
Änderungspunkt 2 (KG Hornsburg, KG Unterolberndorf):
Streichung der Befristung von Teilen des Bauland-Agrargebiet-Hintausbereich
Hautzendorf, am
Der Bürgermeister
Dei bulgermeister



#### **HINWEIS AN DIE GEMEINDE**

## Verfahrensabwicklung Örtliches Raumordnungsprogramm

Entsprechend dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF ist folgende Vorgangsweise zu wählen:

## zu Beginn der öffentlichen Auflage

- Kundmachung mit Angabe der Auflagefrist und Auflistung der beabsichtigten Änderungspunkte
- Information an alle Haushalte (durch ortsübliche Aussendung z.B. Gemeindezeitung)
- Verständigung der von der Neu- oder Umwidmung betroffenen GrundeigentümerInnen sowie deren unmittelbare AnrainerInnen\*\*
- Verständigung der Nachbargemeinden
- Verständigung der Kammern und Interessensvertretung für die Gemeinden
- Übermittlung folgender Unterlagen an das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1\*
  - 1. Zweier Exemplare des Entwurfes der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes
  - 2. Kopie der Kundmachung über die Auflage (siehe oben)

#### Gemeinderatsbeschluss\*\*\*

- etwaige Stellungnahmen sind in Erwägung zu ziehen
- etwaiger Umweltbericht ist in Erwägung zu ziehen
- hat die Landesregierung festgestellt, dass Versagungsgründe gemäß § 24 Abs. 11 NÖ ROG 2014 idgF vorliegen, ist die Stellungnahme im Gemeinderat zu verlesen
- Erlassung der Verordnung

#### nach dem Gemeinderatsbeschluss\*\*\*

- Übermittlung folgender Unterlagen <u>binnen zwei Wochen</u> an das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1\*
  - 1. Protokoll über die Sitzung des Gemeinderates
  - 2. etwaige Beschlussunterlagen oder sonstige Entscheidungsgrundlagen
  - 3. etwaige eingelangte Stellungnahmen
  - 4. Information über die Form der Benachrichtigung aller Haushalte (uU. Kopie beilegen)
  - 5. Verständigungsnachweise / Aufstellung welche betroffenen GrundeigentümerInnen (samt AnrainerInnen) verständigt wurden
  - 6. Weitere Verständigungsnachweise (siehe oben)



nach Vorliegen des Schreibens vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. RU1 zur rechtlichen Würdigung (inklusive Gutachten)

1. Übermittlung der Plandrucke

nach Übermittlung des Genehmigungsbescheides vom Amt der Niederösterreichischen Landesregierung Abt. RU1

- 1. zweiwöchige Kundmachung der mit einem Hinweis auf die Genehmigung versehenen Verordnung
- 2. Übermittlung der abgenommenen Kundmachung an das Amt der NÖ Landesregierung

Abschluss: Information über die Überprüfung der Kundmachung durch das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung Abt. RU1

\* Adresse: Amt der NÖ Landesregierung

**Gruppe Raumordnung und Umwelt** 

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht RU1

Landhausplatz 1 3109 St. Pölten

\*\*Als Zustelladresse gilt jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Gemeindeabgaben ergehen.

Die fehlende Verständigung der betroffenen Grundeigentümer und Haushalte hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des örtlichen Raumordnungsprogrammes keinen Einfluss.

\*\*\*Die Beschlussfassung der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes durch den Gemeinderat soll gemäß § 24 Abs. 9 NÖ ROG 2014 idgF erst erfolgen, wenn die Mitteilung der NÖ Landesregierung gemäß § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 idgF bei der Gemeinde eingelangt ist oder die Frist gemäß § 24 Abs. 5 NÖ ROG 2014 idgF verstrichen ist.

## **FLÄCHENBILANZ**

## Stand: vor 1a. Ae 2024 (Bilanz 2015)

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

## **GEMEINDE KREUTTAL (31627)**

## KG Hautzendorf (15206)

	<b>gesamt</b> (in ha)	<b>bebaut</b> (in ha)	<b>unbebaut</b> (in ha)	davon Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	Bauland- Reserve in % (D)
Bauland - Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland - Kerngebiet	0,47	0,40	0,07	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	36,21	27,82	8,39	0,26	0,00	0,00	23,2%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	36,68	28,22	8,46	0,26	0,00	0,00	23,1%
Bauland - Agrargebiet Hintausbereich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,49	0,39	0,10	0,10	0,00	0,00	20,7%
SUMME	37,18	28,61	8,56	0,36	0,00	0,00	23,0%

LEERSTAND	in ha:	Anzahl:
Bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	k.A.	k.A.
IN ABSEHBARER ZEIT KEINE VERFÜGBARKEIT	in ha:	Anzahl:
IN ABSEHBARER ZEIT KEINE VERFÜGBARKEIT unbebaute Fläche mit Gartennutzung	in ha: k.A.	Anzahl: k.A.

Art der Ermittlung: Neuberechnung

Stand: 2015

Anmerkungen: Unbebautes Bauland laut Baubestand 2015.

Widmungsbasis: Flächenwidmungsplan nach 1. Ae 2023

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4

(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1

(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2

(D) Unbebaut / Gesamt \* 100

## **FLÄCHENBILANZ**

## Stand: vor 1a. Ae 2024 (Bilanz 2024)

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

## **GEMEINDE KREUTTAL (31627)**

## KG Hautzendorf (15206)

	<b>gesamt</b> (in ha)	<b>bebaut</b> (in ha)	<b>unbebaut</b> (in ha)	davon Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	Bauland- Reserve in % (D)
Bauland - Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Kerngebiet	0,47	0,40	0,07	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	36,21	28,42	7,80	0,26	0,00	0,00	21,5%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	36,68	28,81	7,87	0,26	0,00	0,00	21,5%
Bauland - Agrargebiet Hintausbereich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,49	0,39	0,10	0,10	0,00	0,00	20,7%
SUMME	37,18	29,20	7,97	0,36	0,00	0,00	21,4%

LEERSTAND	in ha:	Anzahl:
Bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	k.A.	k.A.
IN ABSEHBARER ZEIT KEINE VERFÜGBARKEIT	in ha:	Anzahl:
unbebaute Fläche mit Gartennutzung	k.A.	k.A.
unbehaute Fläche derzeit Pferdehaltung	kΑ	kΔ

Art der Ermittlung: Nachtrag Stand: 2024

Anmerkungen: Bilanz 2015 auf Basis google satellite Stand 4/2022 überprüft

Widmungsbasis: Flächenwidmungsplan nach 1. Ae 2023

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4

(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1

(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2

(D) Unbebaut / Gesamt \* 100

## **FLÄCHENBILANZ**

## Stand: nach 1a. Ae 2024

gemäß § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

## **GEMEINDE KREUTTAL (31627)**

## KG Hautzendorf (15206)

	<b>gesamt</b> (in ha)	<b>bebaut</b> (in ha)	<b>unbebaut</b> (in ha)	davon Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	Bauland- Reserve in % (D)
Bauland - Wohngebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Kerngebiet	0,47	0,40	0,07	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Agrargebiet	36,58	28,60	7,98	0,26	0,00	0,00	21,8%
Bauland - erhaltenswerte Ortsstruktur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Zwischensumme	37,05	29,00	8,06	0,26	0,00	0,00	21,7%
Bauland - Agrargebiet Hintausbereich	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Betriebsgebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
Bauland - Sondergebiet	0,49	0,39	0,10	0,10	0,00	0,00	20,7%
SUMME	37,54	29,39	8,16	0,36	0,00	0,00	21,7%

LEERSTAND		in ha:	Anzahl:
Bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude		k.A.	k.A.
	•		
IN ABSEHBARER ZEIT KEINE VERFÜGBARKEIT		in ha:	Anzahl:
unbebaute Fläche mit Gartennutzung		k.A.	k.A.
unhehaute Fläche derzeit Pferdehaltung		kΔ	kΔ

Art der Ermittlung: Nachtrag Stand: 2024

Anmerkungen: Bilanz 2015 auf Basis google satellite Stand 4/2022 überprüft

Widmungsbasis: 1a. Ae Flächenwidmungsplan (Auflagestand April 2024) ist berücksichtigt

(A) Aufschließungszonen, gemäß § 16, Abs. 4

(B) Befristetes Bauland, gemäß § 17, Abs. 1

(C) Vertragsbauland gemäß § 17, Abs. 2

(D) Unbebaut / Gesamt \* 100

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



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Gemeinde Kreuttal z. H. des Bürgermeisters Hauptstraße 80 2123 Hautzendorf

Beilagen

BD1-G-252/009-2024

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1geo@noel.gv.at

Bürgerservice: 02742/9005-9005 Fax: 02742/9005-15150

Internet: www.noe.gv.at www.noe.gv.at/datenschutz

(0 27 42) 9005

Bezug Bearbeitung

Mag. Dr. Joachim o.Zl.

Durchwahl Datum

14282 01. März 2024

Schweigl

#### Betrifft

Kreuttal, Fam. Winter, Grst.Nr. 1683, 1684, 1685, KG Hautzendorf, Errichtung einer Hofstelle, Baugrundeignung, geologisches Gutachten

### Einleitung:

Mit 23.11.2023 hat der Geologische Dienst ein Gutachten für teilweise oder komplette Umwidmung der Grundstücke Nr. 1683, 1689/6, 1689/71, 1689/72 der KG Hautzendorf von Grünland in Bauland Agrargebiet erstellt. Aufgrund der Geländebegehungen und der vier Baggerschürfe kam heraus, dass der Südteil von Grundstück Nr. 1689/6 der KG Hautzendorf bei den Schürfen S1, S2 ausreichend tragfähig, stabil und standfest ist. Der Nordteil von Grundstück Nr. 1689/6 bei Schurf 3 und der Südteil von Grundstück Nr. 1683 bei Schurf 4 ist hingegen nicht ausreichend tragfähig stabil und standfest. Da die Familie Winter genau im Südteil von Grundstück Nr. 1683 der KG Hautzendorf ihre neue Hofstelle samt Wohnhaus errichten wollte, hat die Gemeinde den Geologischen Dienst beauftragt mit weiteren vier Baggerschürfen festzustellen, ob der restliche Bereich von Grundstück Nr. 1683 und die beiden Grundstücke Nr. 1684, 1685 der KG Hautzendorf für eine Bebauung mit einer Hofstelle geeignet wären. Zu diesem Zwecke wurden am 22.02.2024 vier weitere Baggerschürfe auf den Grundstücken Nr. 1689/6, und 1684 an der Grenze zu dem Grundstück Nr. 1683 abgeteuft. Die Schurfnummer wurden ergänzend zu den Schürfen vom Jahr 2023 fortlaufend mit Schurf 5 bis 8 bezeichnet (siehe Lageplan und Schurfprotokoll in Beilage).

#### Befund:

Die betroffenen Grundstücke liegen westlich der Gemeindesstraße 1,0 bis 1,5 m tiefer in am Talboden und sind im Westen vom Hautzdorfer Bach begrenzt. Geologisch befinden sich die Grundstücke in den quartären, alluvionalen Ablagerungen vom Hautzendorf Bach in der Molasse Einheit, wie es die Baggerschürfe beweisen. Da der östlich angrenzende Hang und dieser Talbodenbereich sehr viel unterirdisches Wasser führen, wurden im vorigen Jahrhundert zahlreiche Drainagen aus roten Ziegelrohren errichtet, welche bei den alten und neuen Baggerschürfen immer in einer Tiefe zwischen 0,8 und 2,0 m angetroffen wurden, allerdings wurde sie nicht in Drainagekies oder Sand gebettet, sondern nur mit dem vorher ausgekofferten Boden verfüllt. Viele dieser Drainagerohre waren bei den Schürfen wasserführend, mündeten in den Hautzendorfer Bach und wurden durch die Schürfe zerstört. Abgesehen von den Drainagen und Schichtwasser war in vielen Schürfen auch Grundwasser vorhanden. Die Schürfe lieferten einen unterschiedlichen Aufbau des Untergrundes (siehe Schurfprotokoll). Schurf 5 auf dem Grundstück Nr. 1689/6 zwischen den alten Schürfen S3 und S4 (siehe Lageplan), hatte den ähnlichen Aufbau und zeigte unter dem humusreichen Mutterboden und Anschüttungen mit einem wasserführenden Drainagerohr bis in 3,5 m Tiefe eine weichen bis breitigen, sehr plastischen Lehm (Ton, Schluff). Da der Schurf nicht standfest war und immer wieder nachbrach, war es nicht möglich tiefer zu graben.

Die Schürfe 6 bis 8 auf dem Grundstück Nr. 1684 (siehe Lageplan) hingegen zeigten ähnliche Ergebnisse wie die alten Schürfe 1, 2 aus dem Jahr 2023. Unter den humusreichen Mutterboden und den teilweisen Anschüttungen bei den wasserführenden Drainagerohren ist nach dem weichen, plastischen Ton, Schluff (Lehm) ab 3,1 bis 3,6 m Tiefe ein mitteldichter schluffiger Sand vorhanden. Die Schürfe waren wegen der Schichtwasserzutritte ebenfalls nicht standfest, daher war es nur möglich bis 3,9 m Tiefe zu graben.

## Gutachten:

Aus geologischer, geotechnischer Sicht ist ein ca. 25 m breiter Streifen mit einer Länge von ca. 75 m neben der Gemeindestraße auf den Grundstücken Nr. 1685, 1685 und der östliche Rand von Grundstück Nr. 1683 alle KG Hautzendorf für eine Bebauung und Errichtung einer landwirtschaftlichen Hofstelle geeignet. Der Untergrund ist ab 3,1 bis 3,6 m Tiefe ausreichend tragfähig, stabil und standfest. Die Lage dieser Fläche ist mit roter Linie auf dem Lageplan der Raumplaner im Maßstab 1: 1000 eingezeichnet.

Der Untergrund vom westlichen und südlichen Teil von Grundstück Nr. 1683 sowie vom nördlichen Teil von Grundstück Nr. 1689/6 (Schürfe S3, S4, S5 im beiliegenden Lageplan) ist nicht ausreichend tragfähig, stabil und standfest.

Im Untergrund aller Grundstücke ist Grundwasser und Schichtwasser vorhanden. Die durch die Baggerschürfe zerstörten Drainagerohre aus Ziegel sind langfristig wiederherzustellen und zwar dem Stand der Technik entsprechend mit flexiblen PVC Rohren, welche ausreichend in Drainagekies eingebettet werden.

## Empfehlungen für die Baubehörde:

Für die Gründung von allen von Gebäuden werden Tiefengründungen mit Pfählen empfohlen. Die Tiefe sollte vorher mit Rammsondierungen für eine genaue Berechnung der Kosten erkundet werden.

Der humusreiche Mutterboden ist vor Baubeginn gänzlich zu entfernen. Anschüttungen mit weichem Lehm sind auszutauschen.

Der Untergrund ist zu drainieren. Sämtliche kaputten Drainagerohre vom Hang sind zu ersetzen. Das gesammelte Hang- und Schichtwasser ist in den Hautzendorfer Bach einzuleiten, die sauberen Dachwässer ebenso. Wässer der Zufahrtswege und Parkplätze in den Abwasserkanal.

In Bezug auf das Grundwasser sind Kellergeschosse oder Bauteile, welche im Grundwasserschwankungsbereich liegen wasserdicht auszuführen.

Eine Anhebung des Bauplatzes um 1 m mit geeignetem Schüttmaterial wird empfohlen.

## Ergeht an:

1. Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, z.H. Herrn DI Martin Hois

NÖ Landesregierung Im Auftrag Mag. Dr. S c h w e i g l



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter:

www.noe.gv.at/amtssignatur



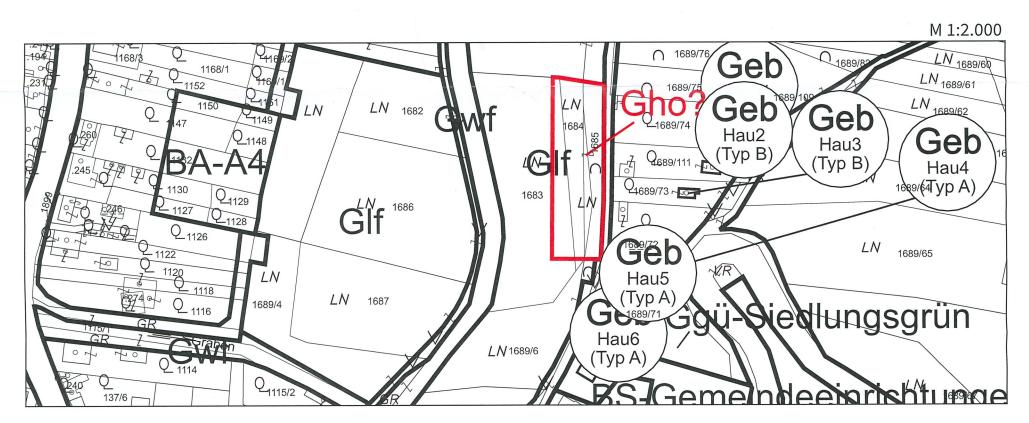
## Hofstelle Winter - Skizzen Jänner 2024 KG Hautzendorf, Gemeinde Kreuttal

Standortvariante Hl. Berg-Weg (abhängig von der Tragfähigkeit des Untergrundes)

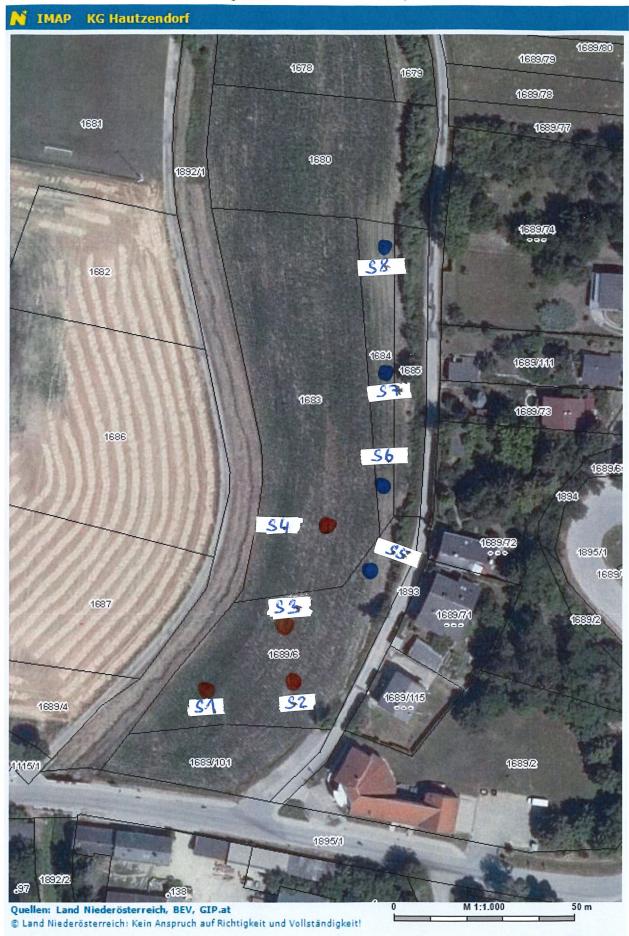
Vorschlag Baufläche M 1:1.000

Skizze: Wohnhaus 10 x 15 m, Halle 20 x 35 m. Schichtlinien: DTM Land NÖ, Äquidistanz 25 cm

S1 bis S4: Lage Schürfe vom November 2023



## Lageplan Schürfe



# AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG Gruppe Baudirektion

Abteilung Allgemeiner Baudienst - Geologischer Dienst 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1



### Schurfprotokoll

Datum: 22.02.2024

Lokalität: Gemeinde Kreuttal, KG Hautzendorf,

Grundstücke Nr. 1689/6, 1684 und 1685 der KG Hautzendorf,

HI. Berg-Weg

Anwesende: Amt der NÖ Landesregierung, Dr. Joachim Schweigl, BGM Markus Koller,

Vzbgm. Rudolf Essl, AL Angela Perschl, Fa. Schörg, Hr. Ernst Schörg,

(Baggerführer), Bernhard Winter, Josef Winter

Wetter: bewölkt, leichter Regen

Geologie: Molasse Einheit, nördliches Wiener Becken, Sedimente des Sarmat,

Quartär: Rezente, fluviatile Ablagerungen

Bagger: Hitachi 170

### Schurf 5

Acker, Gst. Nr. 1689/6 vis a vis Gst. Nr. 1689/71 mit Wohnhaus



Überblick



Humus, grauer, weicher, Ton, Schluff







grauer, weicher Ton, Schluff

0,0 bis 0,5 m	dunkelbraun, humusreicher Mutterboden, feinkörnig, erdfeucht, steif
0,5 bis 1 m	Anschüttung, braun, grau, toniger Schluff, steif, bindig, einzelne Ziegelreste, kaputtes Drainagerohr mit leichter Wasserführung,
1 bis 3,3m	Ton, Schluff, grau, plastisch, weich, bindig, Pflanzenreste, organischer Geruch
3,3 bis 3,5 m	hellbrauner Ton, Schluff, breiig, bindig, wasserführend, Schurf nicht standfest, geringes Schichtwasser vorhanden. Schurf wegen Wasserzutritt nicht standfest.

## Schurf 6

Acker, Gst. Nr. 1684 an der Grenze zu Gstr. Nr. 1683



Überblick



grauer, weicher, plastischer, Ton, Schluff





hellgrauer, schluffiger Sand

hellbrauner, sandiger Ton, Schluff, weich

0,0 bis 0,5 m	dunkelbraun, humusreicher Mutterboden, steif, feinkörnig
0,5 bis 2,7 m	grau, Ton, Schluff, einzelne kleine Schnecken, weich, bindig
2,7 bis 3,6 m	hellbrauner, sandiger Ton, Schluff, weich bis breiig,
2,8m	Schichtwasserzufluss von der Bergseite
3,6 bis 3,9m	hellgrauer, schluffiger Sand, nicht bindig, nicht plastisch, nass, mitteldicht. Schurf wegen Wasserzutritt nicht standfest.

### Schurf 7

Acker, Gst. Nr. 1684 vis a vis Gst. Nr. 1689/111 mit Wohnhaus







hellgrauer, schluffiger Sand

0,0 bis 0,7 m	dunkelbraun, humusreicher Mutterboden, feinkörnig, steif
0,7 bis 2,5 m	grau, weicher Ton, Schluff, riecht organisch, Pflanzenreste, plastisch
2,0m	rotes Drainagerohr, wasserführend
2,5 bis 3,1m	hellbrauner sandiger Ton, Schluff, weich, plastisch, bindig
3,1 bis 3,7m	hellgrauer schluffiger Sand, mitteldicht, nicht bindig, nass, nicht plastisch. Leichter Schichtwasserzufluss. Schurf wegen Wasserzutritt nicht standfest

## Schurf 8

Acker, Gst. Nr. 1684 ca. 10m vor der nördlichen Grundstücksgrenze





Überblick

grauer, weicher, Ton, Schluff







hellgrauer, schluffiger Sand

0,0 bis 0,5 m	dunkelbraun, humusreicher Mutterboden, feinkörnig, steif
0,5 bis 2,8 m	grauer, Ton, Schluff, weich, plastisch, bindig, Holzreste, riecht organisch
0,8m	wasserführendes Drainagerohr aus rotem Ziegel, Zufluss bergseitig
1m	wasserführendes Drainagerohr aus Plastik, Wasserzufuhr von Norden (Fließrichtung Bach und Grundwasser)
2,8 bis 3,6 m	hellbraun, Ton, Schluff, leicht sandig, weich, bindig
3,6 bis 3,9 m	hellgrauer, schluffiger Sand, mitteldicht, nicht bindig, nicht plastisch und nass. Schurf wegen Wasserzutritt nicht standfest.

#### Florian Huysza

Betreff: Anlagen: WG: Kreuttal - Anschreiben DI Rögner vom 2.11.23 Anschreiben (004).pdf; 9320\_Lageskizze\_Graben.pdf; Hydraulik\_Graben.pdf; webgis-map\_29.02.2024\_12 47 10.pdf

**Von:** Berndt Aschenbrenner <aschenbrenner@kernstock-zt.at>

Gesendet: Donnerstag, 29. Februar 2024 17:08

An: Gemeindeamt Kreuttal <gemeinde@kreuttal.gv.at>; Markus Koller <markus.koller@kreuttal.gv.at>

Betreff: Kreuttal - Anschreiben DI Rögner vom 2.11.23

Betreffend Änderungspunkt 9, KG Hautzendorf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist folgendes hinsichtlich Hochwassersicherheit zu berücksichtigen (vgl. Lageskizze und Dimensionierung Graben!).

Lt. Hangwasserkarte im NÖAtlas verläuft der Wasserweg derzeit durch des Erweiterungsgebiet. Im wesentlicher erfolgt aber die Wasserableitung entlang der L3101 Traunfelder Straße, zumal durch den Bau der Musikschule die Geländeverhältnisse sich geändert haben.

Es müssten ca. 1,1 m3/s aus dem ca. 27,5ha großen Einzugsgebiet abgeleitet werden.

Am einfachsten ist es den offenen Graben entlang der L3101 Traunfelder Straße zu vergrößern => Sohlbreite 0,5m und 2:3 geböscht und mind. 0,80m tief.

Der Graben kann dann bei ca. 1% Gefälle ca. 1,2m3/s bei 60cm Einstau abführen und es verbleiben noch 20cm Freibord.

An der Krone wäre der Graben ca. 2,9m breit und hätte damit noch auf der Landesstraßenparzelle 1895/1 Platz. Die Querneigung im Bereich Heiliger Berg Weg und der Einlaufbereich wären ev. höhenmäßig etwas anzupassen, damit das Wasser auch sicher in den Graben geleitet wird.

Der Hautzendorfer Bach ist durch das große Hochwasserschutzbecken in diesem Bereich als HQ100 sicher anzusehen und kann die Wassermenge vom gegenständlichen Graben problemlos aufnehmen, zumal die Einzugsflächen unterhalb des Beckens bereits bei der Bemessung berücksichtigt waren und die Niveaumessung zur Abflussregelung beim Becken weiter unterhalb situiert ist.

Schmutzwasseranschlussmöglichkeit bzw. Wasserversorgung sind durch die bestehenden Leitungen im Heiligen Berg Weg gegeben.

### Dipl.-Ing. Berndt Aschenbrenner

Ingenieurkonsulent für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft Geschäftsführender Gesellschafter der



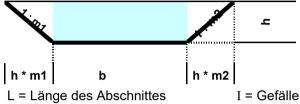
Ziviltechniker Gesellschaft mbH für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft Gastgebgasse 27, 1230 Wien || Firmenbuch Nr. 233861p, HG Wien

T: +43 1 865 95 83-17 // aschenbrenner@kernstock-zt.at

M: +43 664 37 62 876 // www.kernstock-zt.at

Anlage bzw. Anlagenteil: Graben entlang Traunfelderstraße L 3101
KG Hautzendorf

### **Systemskizze**

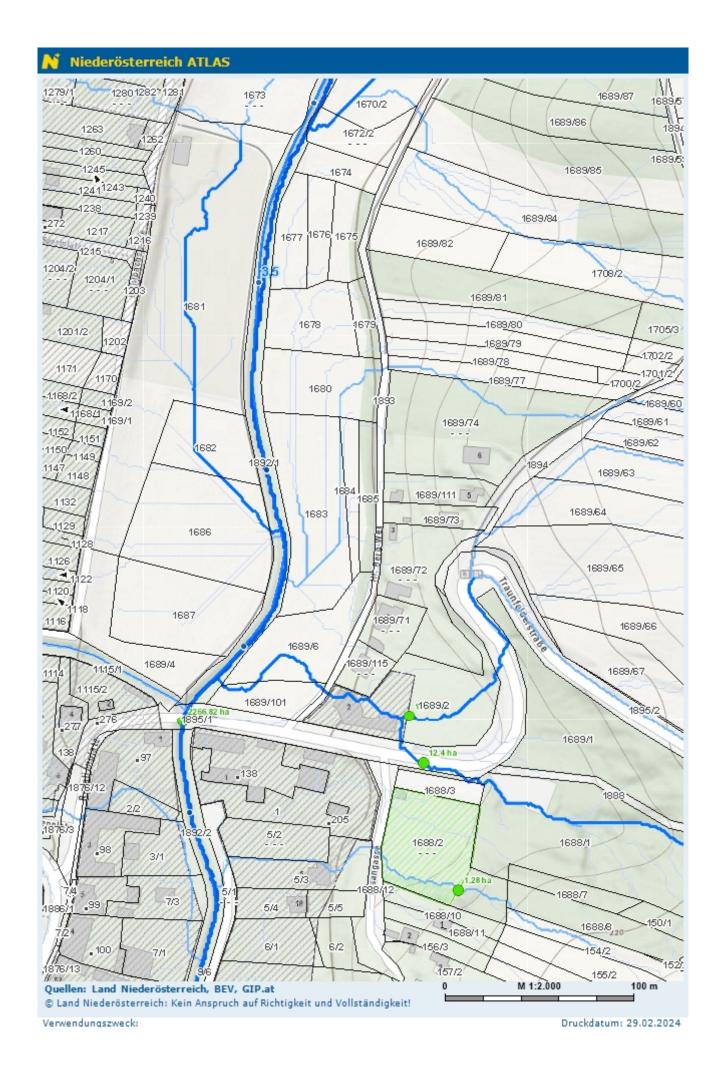


k<sub>St</sub> = Rauhigkeitsbeiwert nach Strickler

Formeln:  $A = b * h + m * h^2$   $U = b + 2 * h * (1 + m^2)^{1/2}$  f. offene Rinne (U = (b + h) \* 2 für Rechteckdüker) R = A / U  $v = k_{St} * R^{2/3} * (I / 1000)^{1/2}$  Q = v \* A hv = L \* I / 1000 $h_{gr} = [Q^2/(b^2 * g)]^{1/3}$  für Rechteckprofil

		Eingabewerte								Ergebnisse							
Gerinneabschnitt	b	offen=1	m1	m2	h	k <sub>St</sub>	I	L	Α	$\mathbf{U}_{benetzt}$	R	V	Q	hv	v²/2g	h <sub>gr</sub>	
	[m]	Düker=2	[/]	[/]	[m]	[m <sup>1/3</sup> *s <sup>-1</sup> ]	[‰]	[m]	[m2]	[m]	[m]	[m/s]	[m3/s]	[m]	[m]	[m]	
Profil 1	0,50	1	1,5	1,5	0,60	30	10,0	45,0	0,8	2,7	0,3	1,4	1,2	0,5	0,1		
Profil 2 (mit 20cm Freibord)	0,50	1	1.5	1.5	0,80	30	10,0	45,0	1.4	3,4	0.4	1,6	2,2	0,5	0.1		

A3 Layout: 500



#### Florian Huysza

Von: RÖGNER Thomas (WA3) < thomas.roegner@noel.gv.at>

**Gesendet:** Montag, 08. April 2024 13:50

An: Florian Huysza
Cc: Markus Koller

**Betreff:** AW: Gde. Kreuttal, KG Hautzendorf, Bereich Traunfelder Straße

Sehr geehrte Herr Dipl. Ing. Florian Huysza,

die dargestellten Unterlagen erscheinen plausibel, wobei noch folgende Anmerkungen zu beachten sind:
Das Gefälle entlang der L3101 ist im unteren Bereich geringer, wodurch der Kanal bei gleichen Gefällsverhältnissen wie der Landesstraße vermutlich nur unter Druck den Durchfluss bis zum Hautzendorfer Bach bringen würde.
Das zum Teil bewaldete Einzugsgebiet vom Lagerplatz her wird ebenfalls über Rigol, Einlauf und einen Regenwasserkanal abgeführt. Was hier durch eventuelle Verlegung und Verklausung nicht gefasst wird, fließt oberflächlich entlang der Landesstraße, wodurch der vorgeschlagene Abzugsgraben nördlich entlang er L3101 jedenfalls auszuführen ist.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang noch der HL. Bergweg zur Landesstraße hin und der Einlauf des Oberflächenabflusses zu dem neu zu errichtenden Abzugsgraben. Dieses Detail ist sorgfältig zu planen und umzusetzen. (Die vorgelegten Skizzen reichen dazu jedenfalls nicht aus.)

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Rögner

--

#### **DI Thomas Rögner**

Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Wasserbau - Regionalstelle Weinviertel Gewerbeschulgasse 2 2130 Mistelbach

Telefon: +43 (0)2572 / 9025 - 10663 Mobil: +43 (0) 676 / 812 10663 Mail: thomas.roegner@noel.gv.at Web: http://www.noe.gv.at http://www.noe.gv.at/datenschutz www.wasseristleben.at

Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram!



Von: Florian Huysza < huysza@raum-planung.at >

Gesendet: Mittwoch, 3. April 2024 16:06

An: RÖGNER Thomas (WA3) < thomas.roegner@noel.gv.at>

Betreff: [EXTERN] Gde. Kreuttal, KG Hautzendorf, Bereich Traunfelder Straße

Sehr geehrter Herr DI Rögner,

im Zusammenhang mit dem Widmungsvorhaben der Gemeinde Kreuttal im Bereich des Musikhauses Hautzendorf wurde nun – wie in Ihrem Schreiben WA3-WB4-7/481-2023 vom 02.11.2023 zu Änderungspunkt 9 empfohlen – der Abfluss in diesem Bereich untersucht und ein Abflusskonzept erstellt. Die dahingehenden Einschätzungen des Kulturtechniker sind diesem Email zu entnehmen. Wir ersuchen Sie um Ihre Stellungnahme und geschätzte Rückmeldung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen Florian Huysza

\*\*\* \_\_\_ \*\*\* \_\_\_ \*\*\*

Dipl. Ing. Florian Huysza

Raumplanung | Stadtplanung Brito-Huysza ZT OG Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung

Marktplatz 18-20/3, 2193 Wilfersdorf

Tel: 02573/21919 DW 12 Mobil: 0676/9202544

email: huysza@raum-planung.at

**Von:** Berndt Aschenbrenner <aschenbrenner@kernstock-zt.at>

Gesendet: Donnerstag, 29. Februar 2024 17:08

An: Gemeindeamt Kreuttal <gemeinde@kreuttal.gv.at>; Markus Koller <markus.koller@kreuttal.gv.at>

Betreff: Kreuttal - Anschreiben DI Rögner vom 2.11.23

Betreffend Änderungspunkt 9, KG Hautzendorf des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist folgendes hinsichtlich Hochwassersicherheit zu berücksichtigen (vgl. Lageskizze und Dimensionierung Graben!).

Lt. Hangwasserkarte im NÖAtlas verläuft der Wasserweg derzeit durch des Erweiterungsgebiet. Im wesentlichen erfolgt aber die Wasserableitung entlang der L3101 Traunfelder Straße, zumal durch den Bau der Musikschule die Geländeverhältnisse sich geändert haben.

Es müssten ca. 1,1 m3/s aus dem ca. 27,5ha großen Einzugsgebiet abgeleitet werden.

Am einfachsten ist es den offenen Graben entlang der L3101 Traunfelder Straße zu vergrößern => Sohlbreite 0,5m und 2:3 geböscht und mind. 0,80m tief.

Der Graben kann dann bei ca. 1% Gefälle ca. 1,2m3/s bei 60cm Einstau abführen und es verbleiben noch 20cm Freibord.

An der Krone wäre der Graben ca. 2,9m breit und hätte damit noch auf der Landesstraßenparzelle 1895/1 Platz. Die Querneigung im Bereich Heiliger Berg Weg und der Einlaufbereich wären ev. höhenmäßig etwas anzupassen, damit das Wasser auch sicher in den Graben geleitet wird.

Der Hautzendorfer Bach ist durch das große Hochwasserschutzbecken in diesem Bereich als HQ100 sicher anzusehen und kann die Wassermenge vom gegenständlichen Graben problemlos aufnehmen, zumal die Einzugsflächen unterhalb des Beckens bereits bei der Bemessung berücksichtigt waren und die Niveaumessung zur Abflussregelung beim Becken weiter unterhalb situiert ist.

Schmutzwasseranschlussmöglichkeit bzw. Wasserversorgung sind durch die bestehenden Leitungen im Heiligen Berg Weg gegeben.

### Dipl.-Ing. Berndt Aschenbrenner

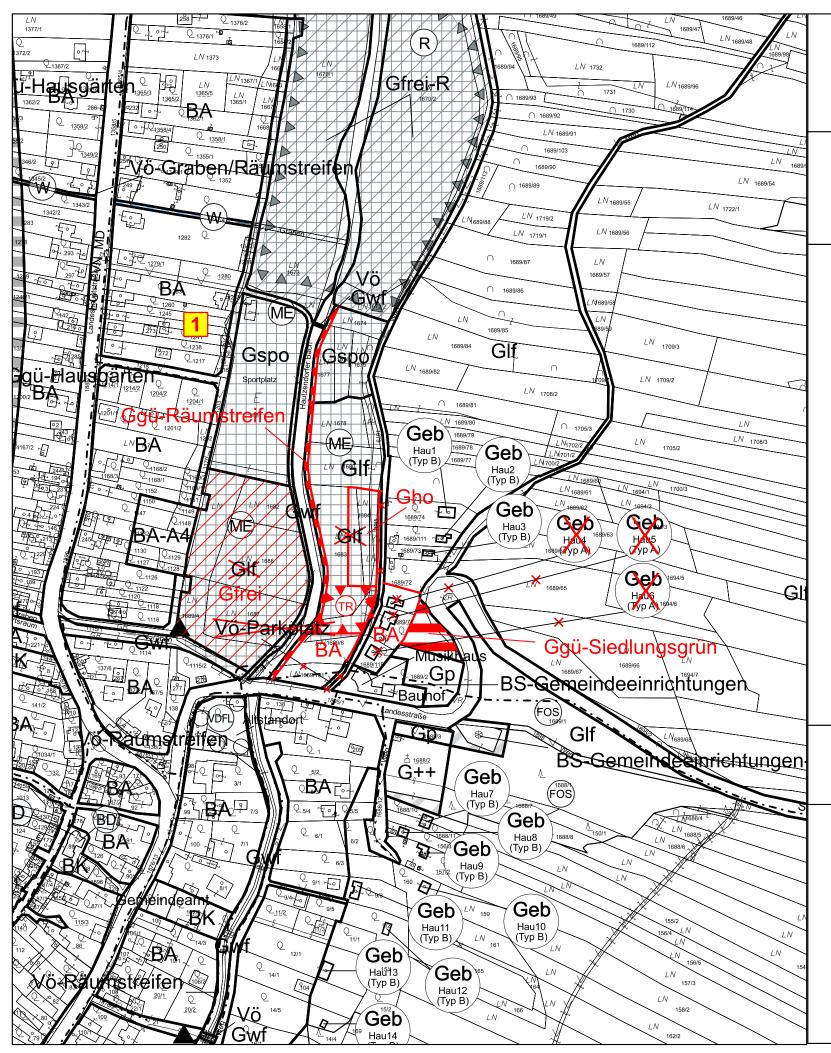
Ingenieurkonsulent für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft Geschäftsführender Gesellschafter der



Ziviltechniker Gesellschaft mbH für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft Gastgebgasse 27, 1230 Wien || Firmenbuch Nr. 233861p, HG Wien

T: +43 1 865 95 83-17 // aschenbrenner@kernstock-zt.at

M: +43 664 37 62 876 // www.kernstock-zt.at



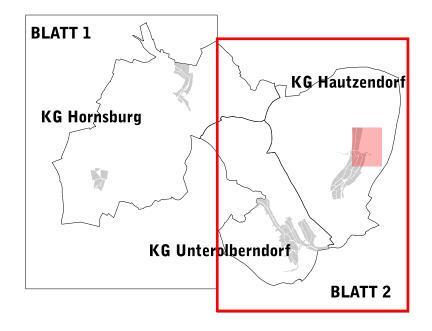
### **GEMEINDE KREUTTAL**

KG Hautzendorf

# Auflageentwurf 1a. Änderung Flächenwidmungsplan

#### Blattschnittübersicht:

# Blatt 2 (Ausschnitt)



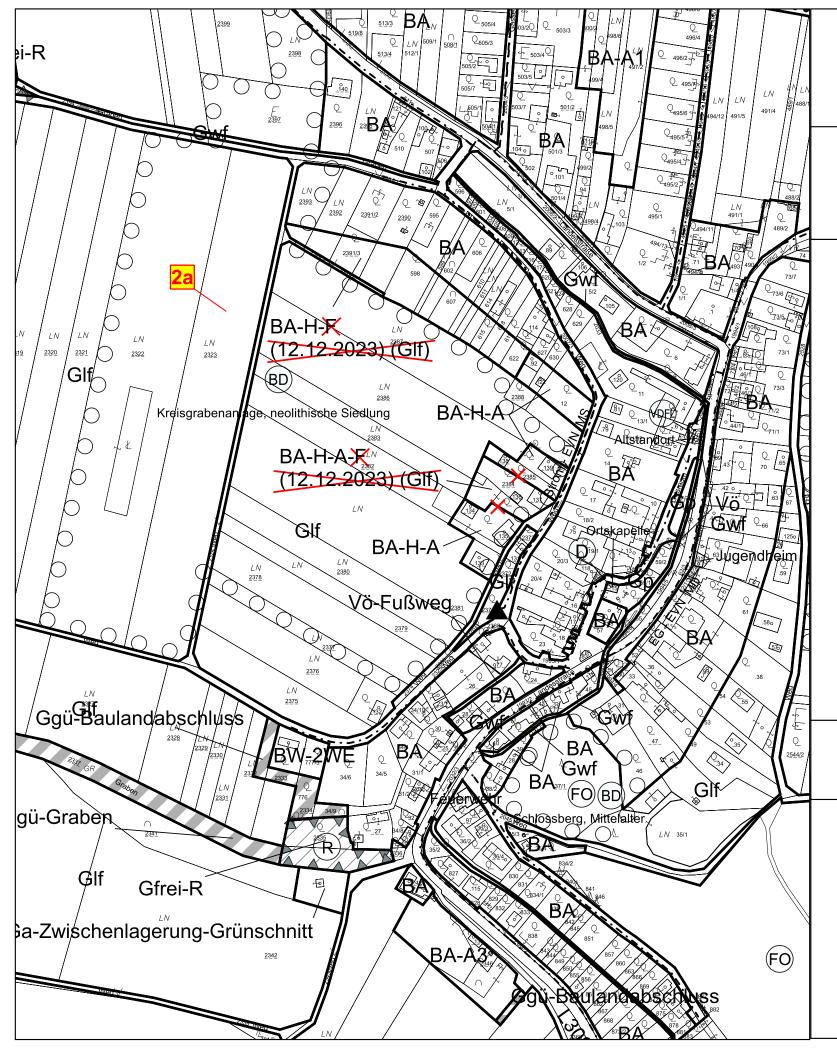


Maßstab: M 1:3.000

Erhebungsstand: 2023 DKM-Stand: © BEV 2019 Plannummern: 3201-1a/24 Bearbeiter: DI F. Huysza

#### Planverfasser:





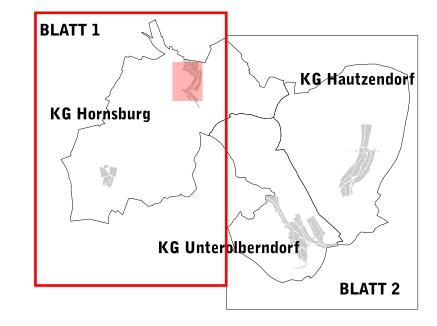
### **GEMEINDE KREUTTAL**

KG Hornsburg

# Auflageentwurf 1a. Änderung Flächenwidmungsplan

#### Blattschnittübersicht:

# Blatt 1 (Ausschnitt)



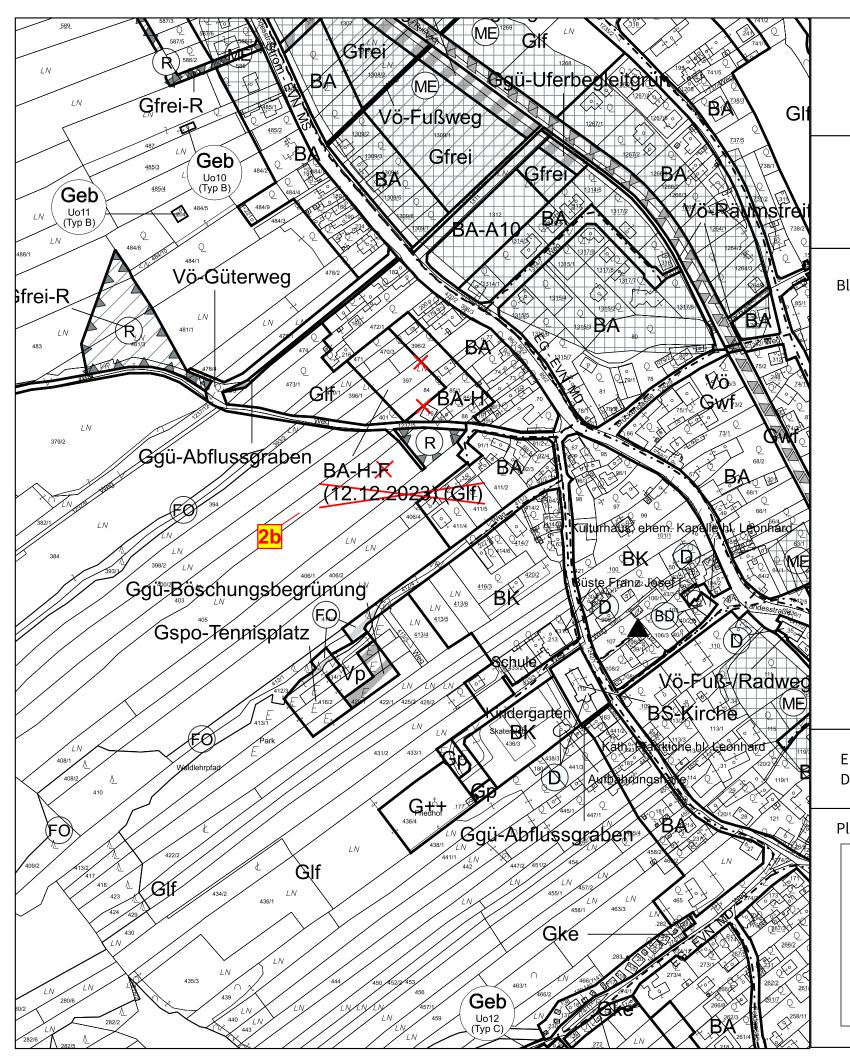


Maßstab: M 1:3.000

Erhebungsstand: 2023 DKM-Stand: © BEV 2019 Plannummern: 3201-1a/24 Bearbeiter: DI F. Huysza

### Planverfasser:





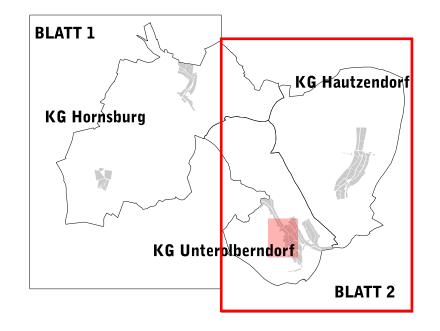
### **GEMEINDE KREUTTAL**

KG Unterolberndorf

# Auflageentwurf 1a. Änderung Flächenwidmungsplan

### Blattschnittübersicht:

# Blatt 2 (Ausschnitt)



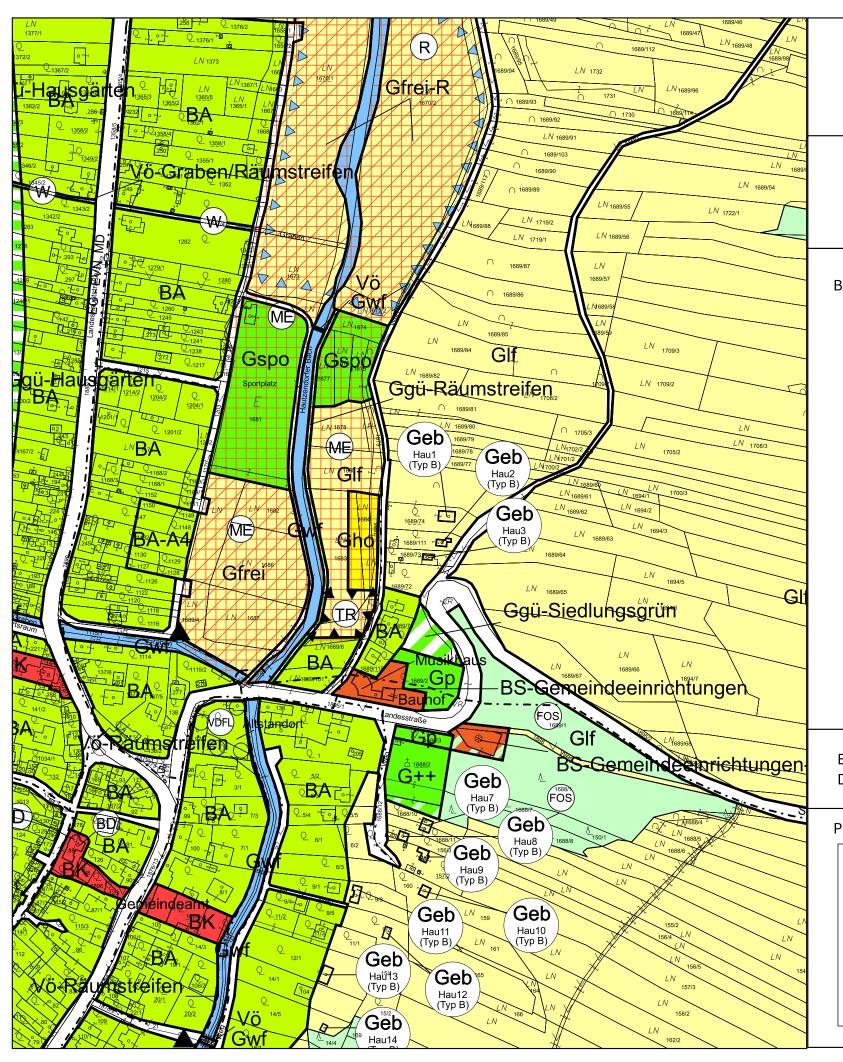


Maßstab: M 1:3.000

Erhebungsstand: 2023 DKM-Stand: © BEV 2019 Plannummern: 3201-1a/24 Bearbeiter: DI F. Huysza

### Planverfasser:





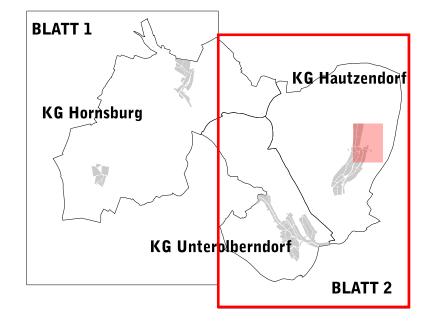
### **GEMEINDE KREUTTAL**

KG Hautzendorf

## Flächenwidmungsplan

#### Blattschnittübersicht:

# Blatt 2 (Ausschnitt)





Maßstab: M 1:3.000

Erhebungsstand: 2023 DKM-Stand: © BEV 2019 Plannummern: 3201-1a/24 Bearbeiter: DI F. Huysza

### Planverfasser:





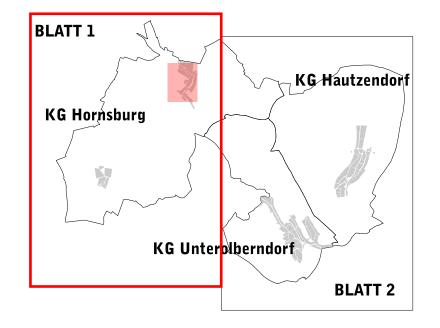
### **GEMEINDE KREUTTAL**

KG Hornsburg

# Flächenwidmungsplan

### Blattschnittübersicht:

# **Blatt 1** (Ausschnitt)





Maßstab: M 1:3.000

Erhebungsstand: 2023 DKM-Stand: © BEV 2019 Plannummern: 3201-1a/24 Bearbeiter: DI F. Huysza

### Planverfasser:



