



Marktgemeinde Göllersdorf
KG Göllersdorf, Bergau und Porrau
Örtliches Raumordnungsprogramm – 23. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Göllersdorf steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 21. Änderung in Rechtskraft. Die 22. Änderung umfasst eine digitale Neudarstellung auf Basis einer aktuellen DKM. Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Göllersdorf stammt aus dem Jahre 2015 (Beschluss am 17. Juni 2015; Genehmigung im Oktober 2015) und wurde im Rahmen der 17. Änderung (Beschluss am 12.06.2023) abgeändert.

Die gegenständliche 23. Änderung des Flächenwidmungsplanes umfasst folgende Änderungspunkte:

ÄP	KG	Kurzbeschreibung
1	Göllersdorf	Umwidmung von Bauland Betriebsgebiet (BB) und Grünland Grüngürtel (Ggü) in Bauland Kerngebiet (BK) → wird zurückgestellt und vorerst nicht weiter verfolgt
2	Bergau	Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Agrargebiet (BA)
0.2	Bergau	Verlegung der Siedlungsgrenze
3	Porrau	Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)
4 ¹	Göllersdorf	geringfügige Baulanderweiterung (neues Musikheim)

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann.

¹ Für gegenständlichen Änderungspunkt wurde ein ergänzendes Screening abgegeben; eine Rückmeldung gab es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht.

Das Ergebnis des SUP-Screenings wurde im Schreiben der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, vom 11.03.2024 (RU1-R-165/062-2024), inkl. Schreiben der Fachabteilung vom 07.03.2024 (RU7-O-165/086-2024) bestätigt.

Planungskonsultationen:

Dienststelle	ÄP	KG	Datum der Anfrage	Datum der Stellungnahme (BD1)	weitere Schritte
Geologischer Dienst des Landes NÖ	2	Bergau	19. Februar 2024	28. März 2024	Vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten von einem SV notwendig ↓ Geotechnischer Bericht ² vom 28.03.2024
Geologischer Dienst des Landes NÖ	4	Bergau	29. Juli 2024	noch ausständig ³	---

² GEO Engineering, Prandstötter & Partner OG, 3400 Klosterneuburg

³ Aufgrund der künstlich geschaffenen Böschung (Fußballplatz) wird vorerst davon ausgegangen, dass mit keiner Gefährdung zu rechnen ist

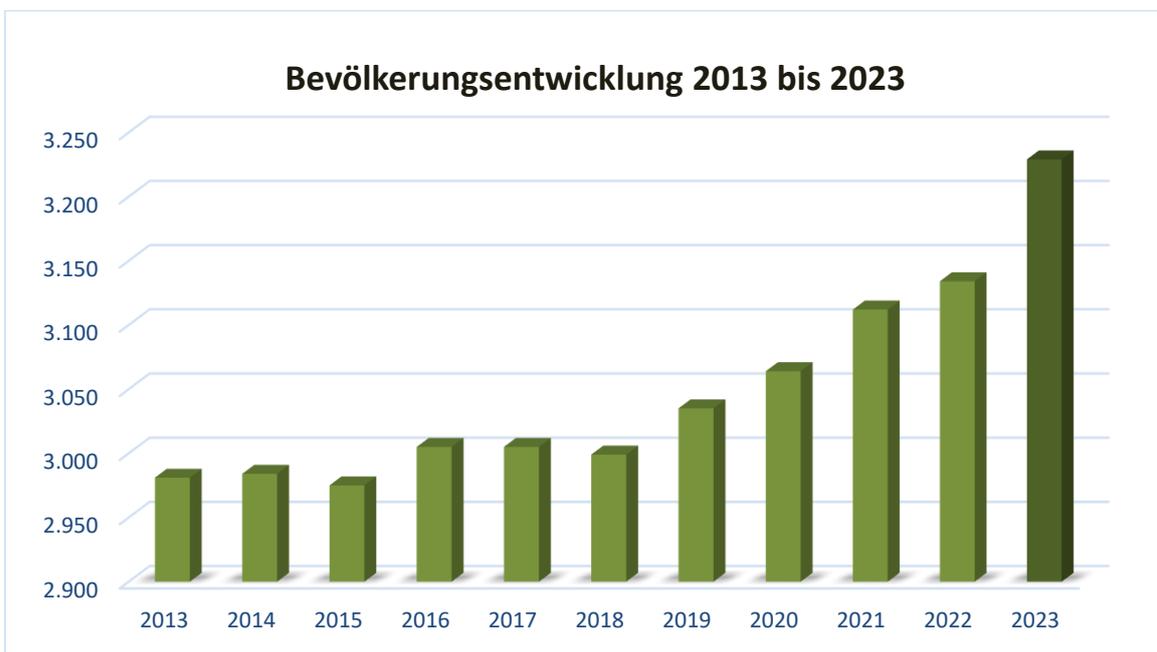
2 Planungsgrundlagen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2023

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohnerzahl	2.981	2.984	2.975	3.005	3.005	2.099	3.035	3.064	3.112	3.124	3.229

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre so gab es vor allem seit 2018 einen Anstieg zu verzeichnen, was auch die Errichtung von Wohnhausanlagen (inkl. Junges Wohnen, Betreutes Wohnen) zurückzuführen ist.



Quelle: Statistik Austria, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund des bestehenden positiven Bevölkerungstrends, dem Trend der Haushaltsentwicklung und der prognostizierten Entwicklung im Bezirk Hollabrunn kann auch zukünftig von einer positiven Entwicklung in der Gemeinde ausgegangen werden.

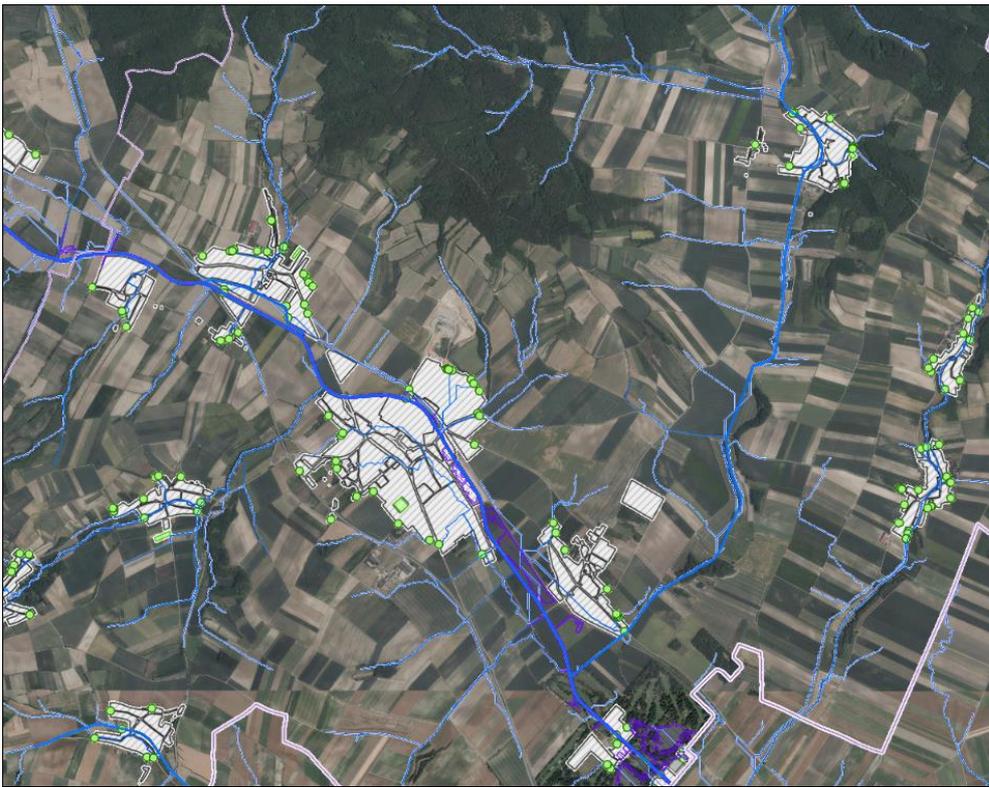
Darauf soll die Planung der Gemeindeentwicklung reagieren und einerseits dementsprechend Siedlungsflächen zur Sicherung als Wohnstandort bereitstellen und andererseits Einrichtungen für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung gewährleisten.

2.2 Hangwasser

In der Gefahrenhinweiskarte Hangwasser des NÖ-Atlas sind Tiefenlinien im Gelände dargestellt, die auf Fließwege für den Abfluss von Hangwässern hinweisen. In Verbindung mit örtlichen Kenntnissen können so für bestehende Siedlungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt werden. Ebenso können kritische Bereiche für neue Baulandwidmungen erkannt werden.

Da es sich um eine reine Auswertung von Geländedaten handelt, können keine konkreten Gefährdungen festgestellt werden. Die Karten bilden jedoch eine sehr gute Basis zur Gefährdungsabschätzung. Mit lokaler Kenntnis und Fachleuten aus dem Wasserbau, der Landwirtschaft oder Wildbachverbauung können Gefährdungen konkretisiert werden.⁴

Gefahrenhinweiskarte Hangwasser (Überblick Gemeinde Göllersdorf)



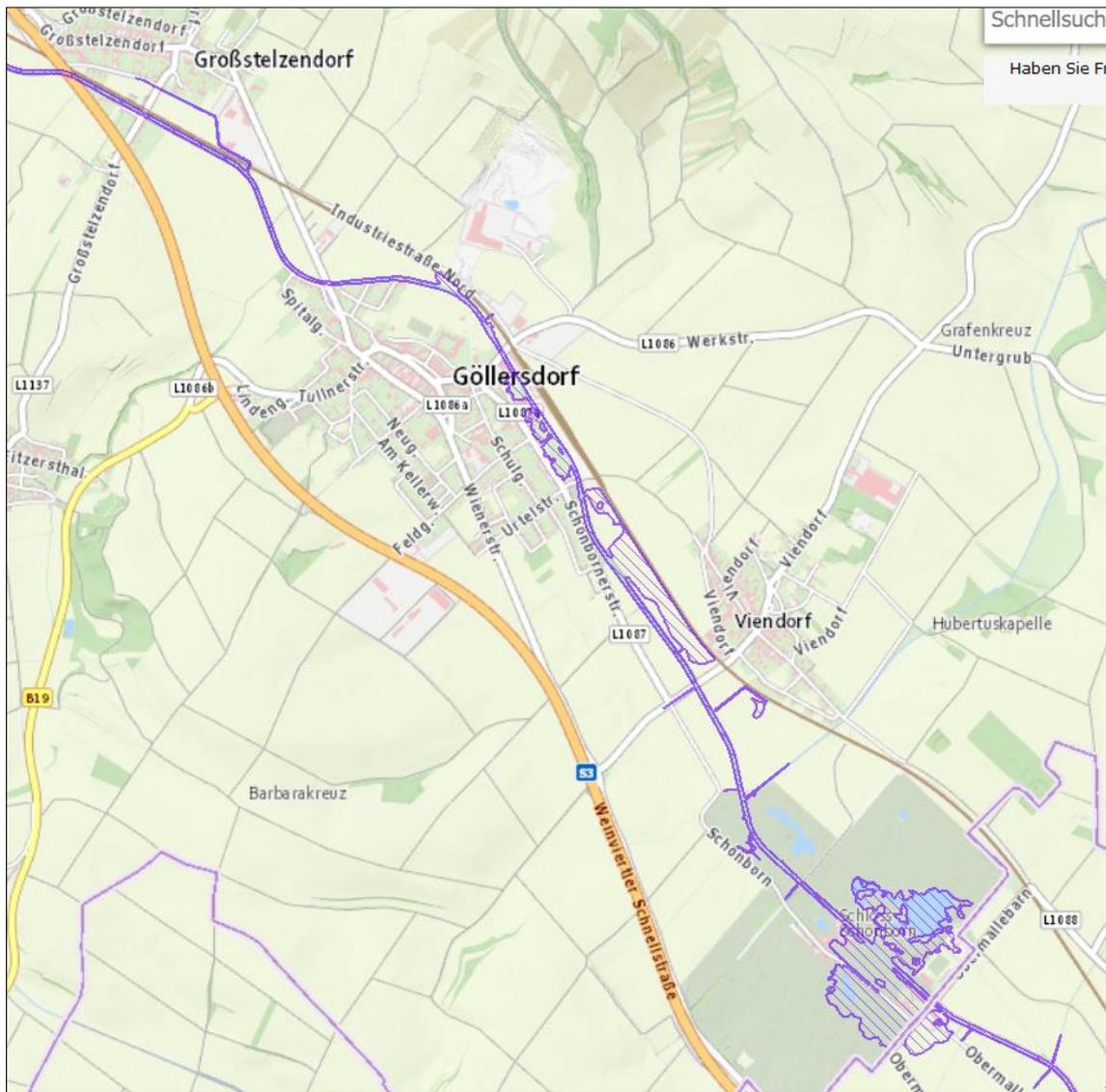
Quelle: NÖ Atlas, Abfrage Juli 2024.

⁴ Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser, Gefahrenhinweiskarte Hangwasser; Grundlagen und Erläuterungen zur Anwendung; Juni 2016

2.3 Hochwasser

Im NÖ-Atlas des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung sind jene Flächen dargestellt, die in Hochwasserabflussbereichen liegen. In der Marktgemeinde Göllersdorf sind davon Bereiche des HQ300/HQ100/HQ30 entlang des Göllersbachs betroffen. Konkret sind Siedlungsgebiete in Göllersdorf und im Bereich des Schlossparks Schönborn betroffen.

Ausschnitt Hochwasserabflussbereich HQ100 / Göllersdorf



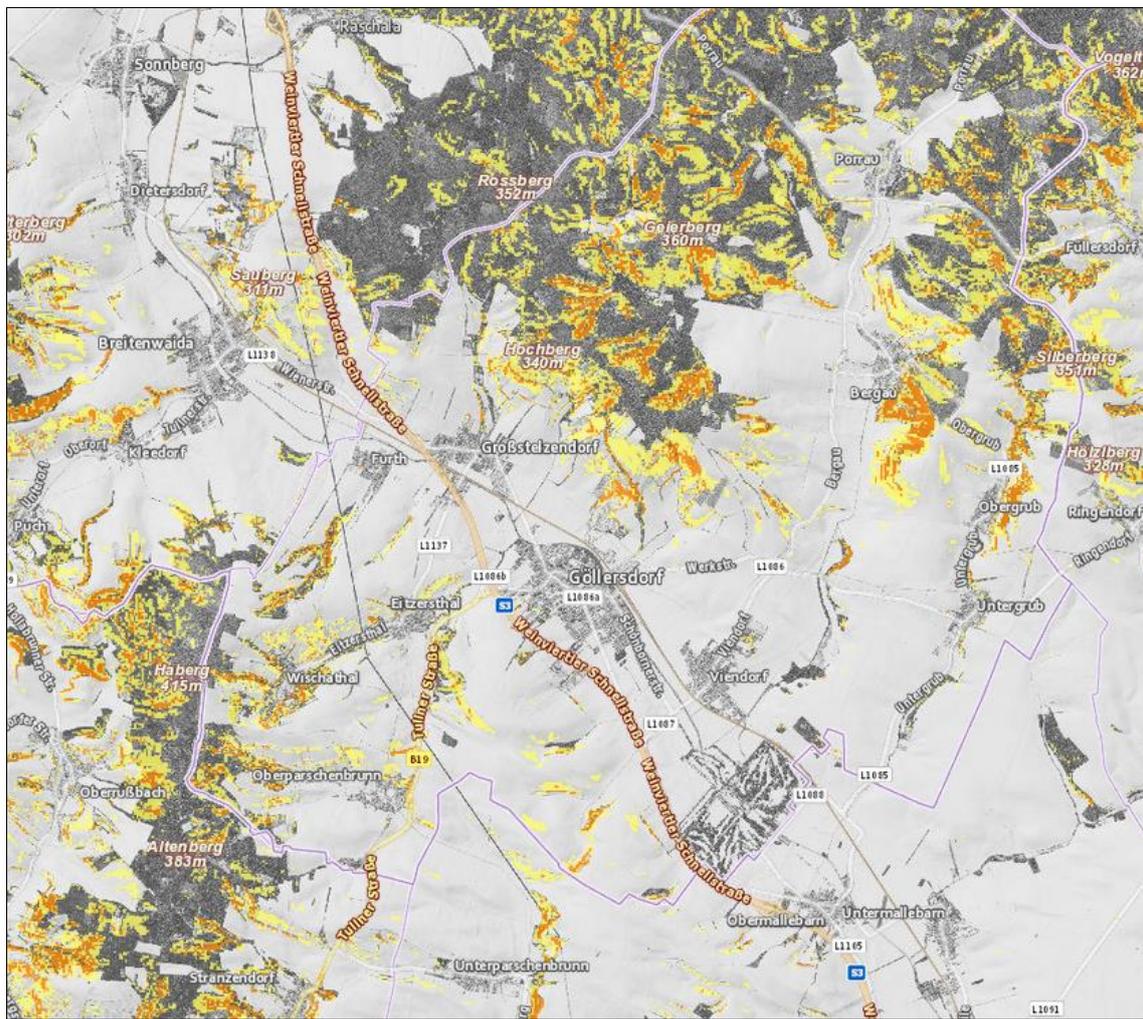
Quelle: NÖ Atlas, Abfrage Juli 2024.

2.4 Rutsch- und Sturzprozesse

In der Gemeinde Göllersdorf gibt es lt. Hinweiskarten vor allem in den Waldbereichen rutschgefährdete Hänge. Von den Ortschaften sind vor allem Bergau und Obergrub betroffen. Sturzprozesse sind lt. Hinweiskarten im Gemeindegebiet von Göllersdorf nur im Bereich des Abbaugbietes (Wienerberger) und nördlich davon gegeben (siehe nachfolgende Abbildungen).

Bei Widmungs- oder Baumaßnahmen innerhalb dieser potentiellen Gefahrenbereiche sind Vorbegutachtungen durch den geologischen Dienst bzw. genaue Erkundungen im Sinne von Rammsondierungen, Probenahmen, schriftlichen Gutachten und dgl. durchzuführen.

Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse (Überblick Gemeinde Göllersdorf)



Quelle: NÖ Atlas, Abfrage Juli 2024.

3 Änderungspunkte

3.1 KG Göllersdorf (ÄP1)

Der ursprünglich angedachte Änderungspunkt 1 (Umwidmung von Bauland Betriebsgebiet (BB) und Grünland Grüngürtel (Ggü) in Bauland Kerngebiet (BK)) wird zurückgestellt und in gegenständlichem Verfahren nicht weiter verfolgt.

3.2 KG Bergau (ÄP 2 und 0.2 / FWP und ÖEK) – Umwidmung Grstk.Nr. 96/4 in BA

3.2.1 Grundlagenforschung

In der KG Bergau wurde in den letzten Jahren ein neues Siedlungsgebiet in Nordwesten der Ortschaft entwickelt. Die Grundstücke befinden sich im Gemeindebesitz und sollen gemäß einem Parzellierungs- und Erschließungskonzept nach und nach verwertet werden.

Zusätzliche größere Siedlungserweiterungsgebiete sind in Bergau demnach nicht vorgesehen. Gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept sind sogar an den meisten Siedlungsändern Siedlungsgrenzen aufgrund von Waldflächen, Hanglagen und Hangwasserproblematik verordnet. So auch im südlichen Bereich der gegenständlichen Ortschaft.

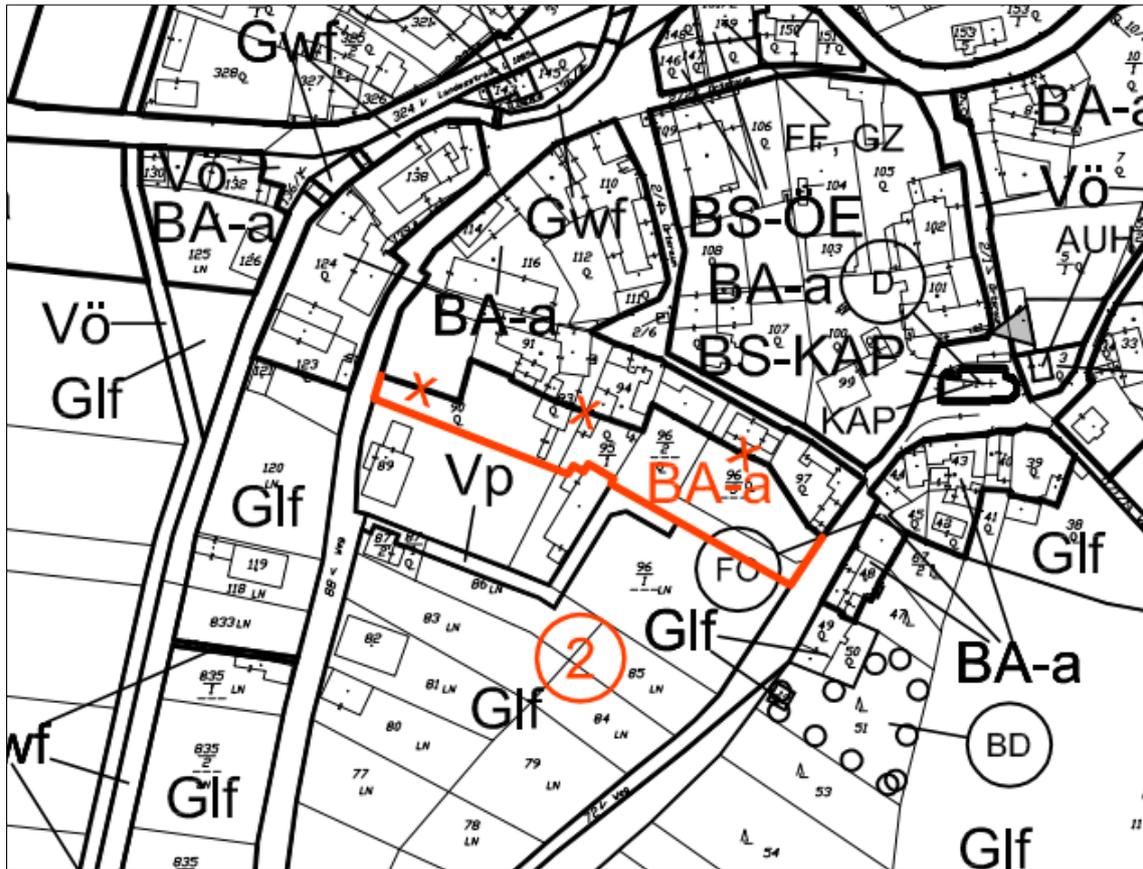
Abbildung 1: Ausschnitt ÖEK Göllersdorf (KG Bergau)



Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Göllersdorf, eigene Darstellung.

Hier wurde bereits im Jahre 2010 im Rahmen der 9. Änderung FWP eine Baulandarrondierung vorgenommen um hier für potentielle Betriebsübernehmer bzw. Betriebsübergeber rechtliche Rahmenbedingungen zur Errichtung von Wohngebäude zu schaffen.

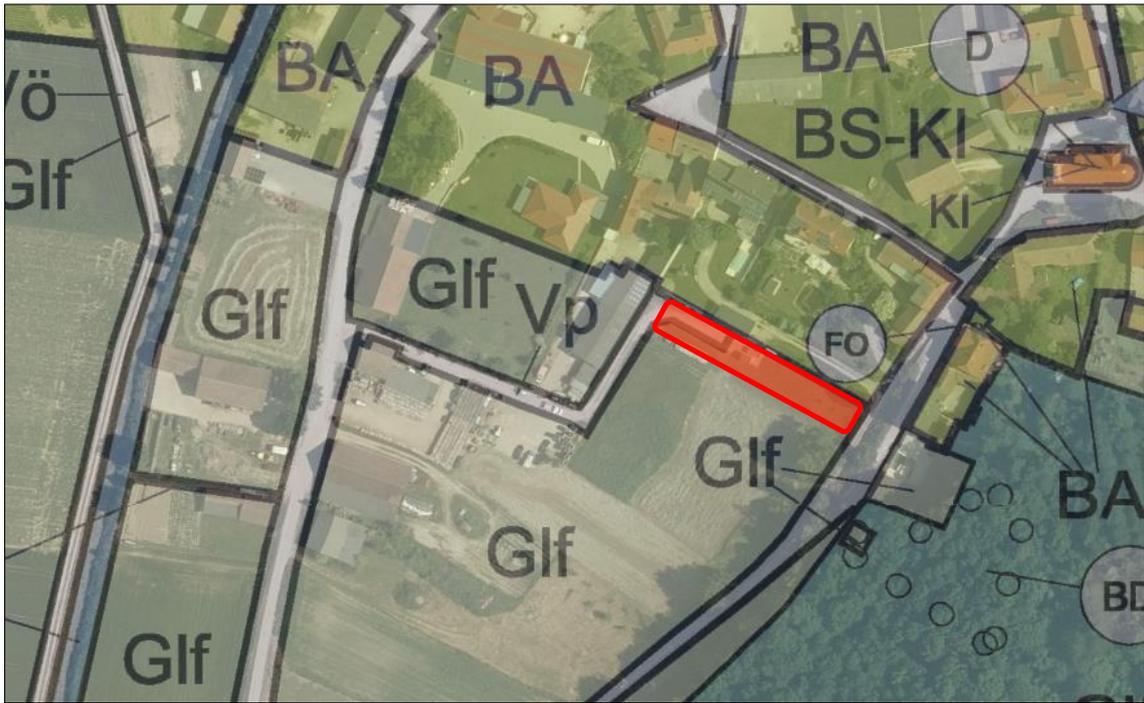
Abbildung 2: Ausschnitt 9. Änderung FWP (KG Bergau)



Quelle: Plandruck 13. Dezember 2010, eigene Darstellung.

Aktuell gibt es noch einen weiteren bestehenden Betrieb, wo eine Übergabe absehbar ist bzw. Wohnraum für eine weitere Generation geschaffen werden soll. Prinzipiell ist hierfür ein Grundstück (96/2) im bestehenden Bauland vorhanden; doch ist hier eine sinnvolle Bebauung ohne Berücksichtigung des angrenzenden Grundstückes (96/4) schwer möglich.

Ziel der Gemeinde ist es nun für die ortsansässige Bevölkerung – neben verfügbaren Gemeindebauplätzen – auch auf Grundstücken im bestehenden Bauland bzw. an bestehenden Betriebsstandorten – durch geringfügige Erweiterungen die Möglichkeit zu schaffen Wohngebäude zu errichten.

Abbildung 3: Ausschnitt FWP Göllersdorf (KG Bergau)

Quelle: Flächenwidmungsplan (FWP) der Gemeinde Göllersdorf, eigene Darstellung.

Ver- und Entsorgung

Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist lt. Auskunft der Gemeinde ohne größeren Aufwand möglich. Ebenso der Anschluss an das EVN-Netz.

Verkehr

Das Grundstück kann prinzipiell von zwei Seiten erschlossen werden, wobei die Variante vom Westen her aufgrund einer Engstelle (Stadel) mit lediglich 3m beschränkt ist.

Abbildung 4: „Engstelle“ (KG Bergau)

Quelle: Google Earth Pro, Abfrage Juli 2024

Aus östlicher Richtung ist eine bestehende Zufahrt mit über 5 m Breite gegeben.

Abbildung 5: Überblick Verkehrserschließung



Quelle: Google Earth Pro, Abfrage Juli 2024

Lärm

Aufgrund der Umwidmung in Bauland Agrargebiet (BA) ist aufgrund der ohnehin durchmischten Nutzung (Wohnhäuser, landwirtschaftliche Bereiche, Betriebszu- und abfahrten) mit keiner zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen.

Ortsbild

Durch die gegenständliche Umwidmung ist aufgrund des Bestands und der Lage mit keinen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

Naturschutz

Schutzgebiete (Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete) liegen nicht vor. Waldflächen werden nicht berührt oder beansprucht. Naturräumliche Besonderheiten sowie Erholungsräume werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

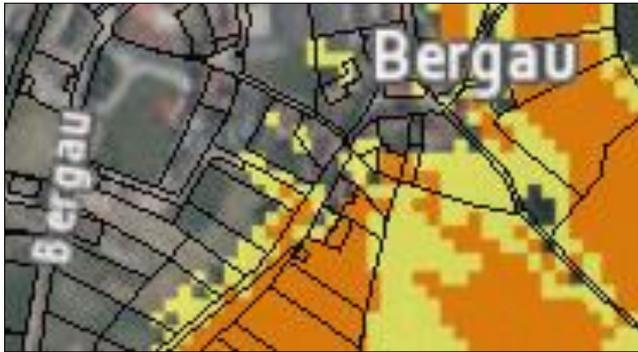
Verfügbarkeit

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Mit der Gemeinde wird noch abgeklärt ob die beiden Grundstücke zusammengelegt werden soll oder ob ein Baulandvertrag notwendig sein wird.

Naturgefahren/Geologie

Gemäß NÖ Atlas gibt es im gegenständlichen Bereich eine gelbe Zone. Eine Planungskonsultation erfolgte diesbezüglich bereits im Rahmen des Screenings.

Abbildung 6: Rutschprozesse



Quelle: NÖ Atlas, Abfrage Juli 2024

Bezugnehmend auf das geologische Gutachten vom 28.03.2024, in welchem ein vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten von einem SV verlangt wurde, gab der Grundstückseigentümer ein solches in Auftrag.

Das Ergebnis⁵ lautet folgendermaßen:

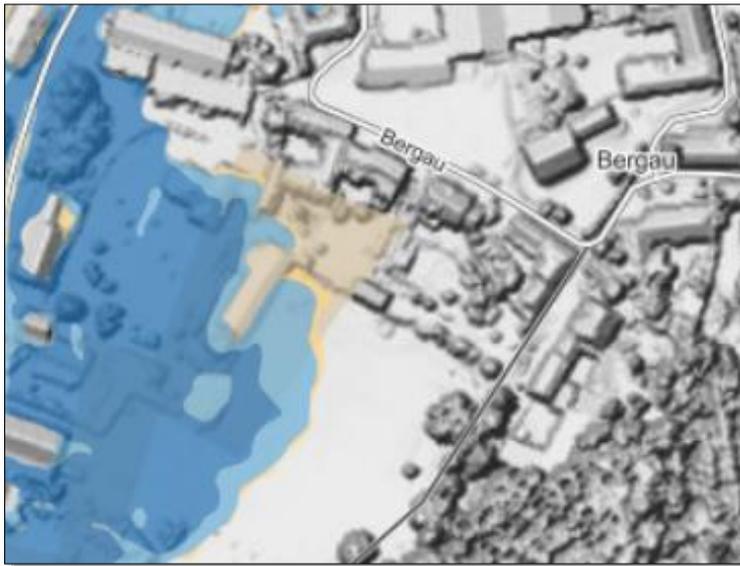
Ergebnis / Rückschlüsse auf die Bebaubarkeit

Aufgrund der durchgeführten Aufschlüsse sowie aufgrund von Beobachtungen der umliegenden Verhältnisse kann festgestellt werden, dass sich die dem Umwidmungsverfahren zugrunde liegende Parzelle in keinem Rutschhang befindet und grundsätzlich als standsicher sowie als tragfähig einzustufen ist: das Grundstück kann daher aus geologischer Sicht bebaut werden.

Naturgefahren/Hochwasser

Das nächste Fließgewässer (Porrauer Bach) befindet sich westliche in rd. 170 m Entfernung. Das gegenständliche Grundstück befindet sich in keinem Hochwasserabflussbereich. Gemäß eHORA befindet sich lediglich die Verkehrsfläche bzw. ein kleiner Bereich im Westen des Grundstücks in einem Hochwasserrisikobereich (HQ 100). Dieser wird/kann jedoch nicht bebaut werden.

⁵ Geotechnischer Bericht befindet sich im Anhang

Abbildung 7: Überblick eHORA (KG Bergau)

Quelle: www.hora.gv.at, Abfrage Juli 2024

Ein Widerspruch zu überörtlichen Planungen besteht nicht. Ebenso bleibt die Entwicklung anderer Gemeinden unbeeinträchtigt.

3.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aufgrund von Betriebsübergaben und den Wunsch der Hofübernehmer bzw. Hofübergeber sich im Nahbereich niederzulassen ergibt.

3.2.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist es für die ortsansässigen Bevölkerung Möglichkeiten zu bieten um im Orts- bzw. Hofverband zusätzliche Wohngebäude zu schaffen.

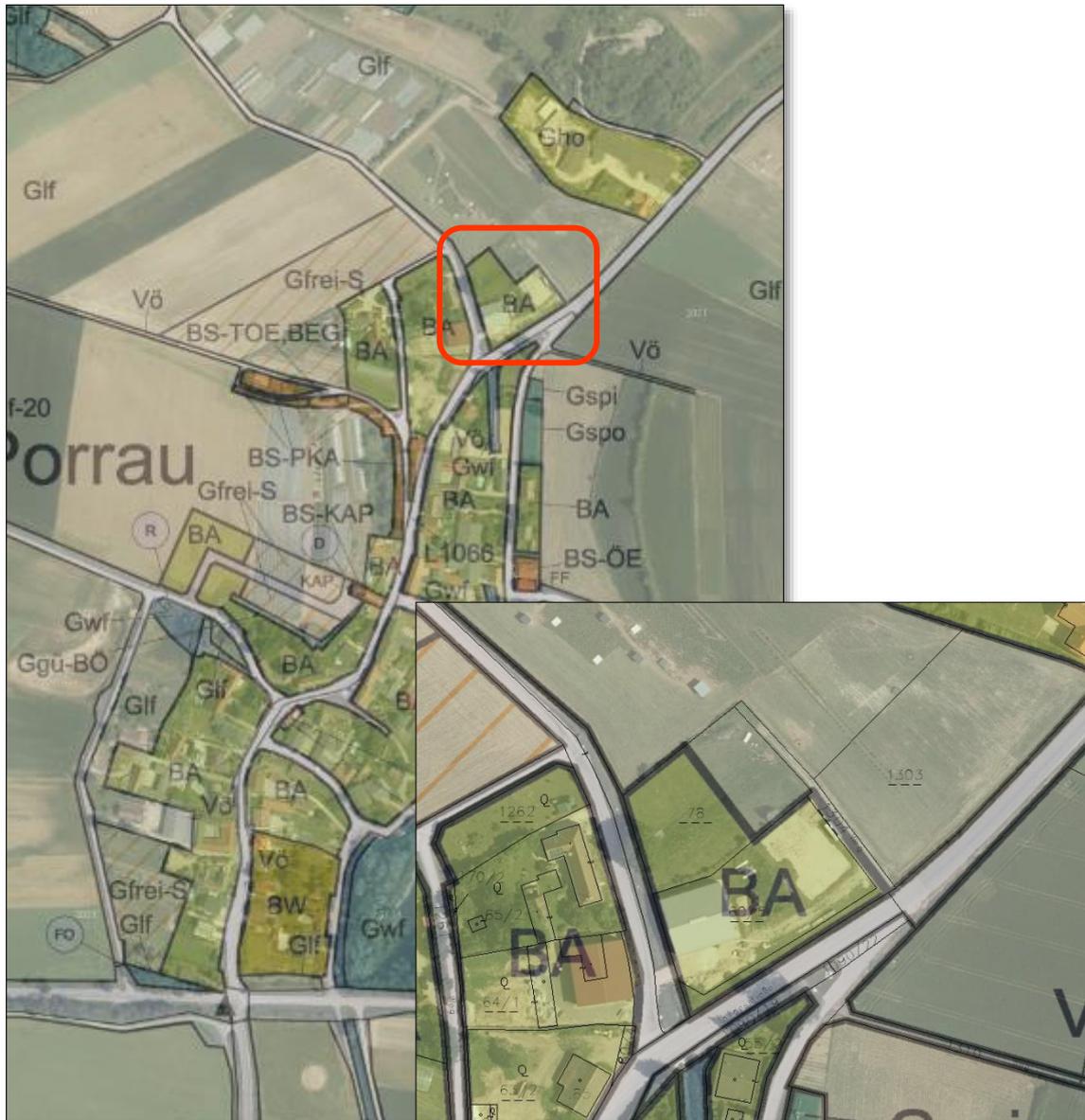
3.2.4 Maßnahme

Das Grstk.Nr 96/4 soll in einem Ausmaß von rd. 800 m² von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Agrargebiet (BA) umgewidmet werden. Darüber hinaus soll dementsprechend die Siedlungsgrenzen nach Süden hin verlegt werden.

3.3 KG Porrau (ÄP 3) – Widmung einer öffentliche Verkehrsfläche

In der KG Porrau beabsichtigt die Gemeinde Göllersdorf zunächst am nordöstlichen Ortsrand im Bereich der Grstk.Nr. 60/5 und 78 die Verkehrsfläche entsprechend der DKM anzupassen bzw. auch dementsprechend zu widmen.

Abbildung 8: Überblick Flächenwidmung (KG Porrau)



Quelle: Flächenwidmungsplan (FWP) der Gemeinde Göllersdorf, eigene Darstellung.

Anmerkung: Eine komplette Überarbeitung der Verkehrsflächen, Gewässerflächen, usw. erfolgt derzeit im Rahmen der 22. Änderung (digitalen Überarbeitung).

3.4 **KG Göllersdorf (ÄP4) – Widmung BS-ÖE (neue Musikheim)**

3.4.1 Grundlagenforschung

Die Gemeinde Göllersdorf beabsichtigt zusammen mit der Blasmusikkapelle Göllersdorf ein neues Musikheim zu errichten. Derzeit ist die Kapelle, die aktuell aus rd. 60 Mitgliedern besteht, zusammen mit der FF Göllersdorf in einem Gebäude neben den Sportplätzen untergebracht. Aufgrund der großen Anzahl an aktiven Musikanten soll ein neues Musikheim errichtet werden.

Abbildung 9: Überblick Flächenwidmung / Umwidmungsbereich (KG Göllersdorf)



Quelle: Flächenwidmungsplan (FWP) der Gemeinde Göllersdorf, eigene Darstellung.



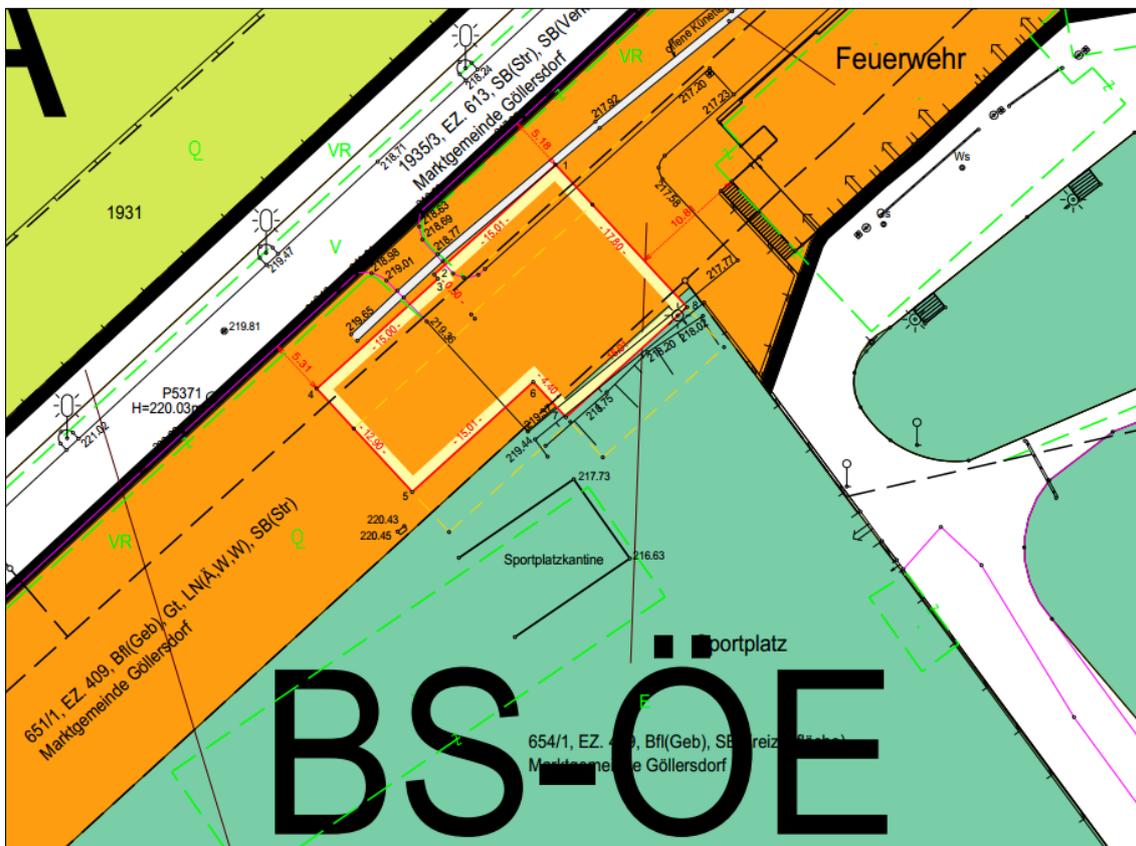
Geplant ist der neue Standort mit rd. 10 m Abstand an das bestehende Gebäude.

Abbildung 10: Überblick neuer Standort



Quelle: Google Earth Pro, Abfrage Juli 2024

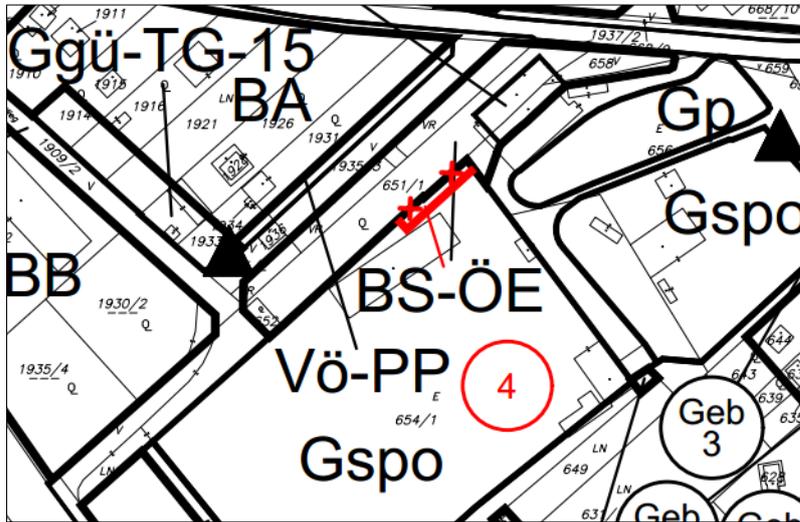
Abbildung 11: Vermessungsplan (Entwurf)



Quelle: Gemeinde Göllersdorf, Juni 2024

Da in diesem Bereich die BS-ÖE Widmung relativ schmal ist, soll im Rahmen der gegenständlichen Änderung gemäß dem Projekt bzw. dem Vermessungsplan (Entwurf)⁶ eine geringfügige Bauländerweiterung vorgenommen werden.

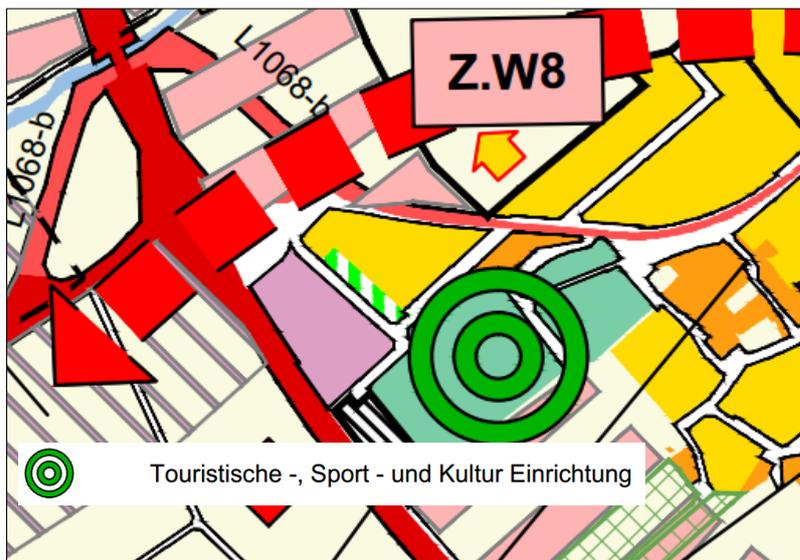
Abbildung 12: Vermessungsplan (Entwurf)



Quelle: Entwurf zur 23. Änderung; Juli 2024

Die geplante Bauländerweiterung dient zur Sicherung des Standortes für ein neues Musikheim und deckt sich somit auch mit den Zielen (Standortsicherung Kultureinrichtungen) des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Göllersdorf.

Abbildung 13: ÖEK Göllersdorf



Quelle: ÖEK Wullersdorf

Widersprüche zu überörtlichen Planungsfestlegungen sind nicht gegeben.

⁶ Im Zuge der Planung des neuen Musikheimes werden auch die Grundstücksgrenzen neu festgelegt

Ver- und Entsorgung

Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist lt. Auskunft der Gemeinde gegeben. Die Anschlüsse befinden sich alle in unmittelbarer Nähe.

Verkehr

Das Grundstück wird – wie bisher – über die B19 (Tullnerstraße) und Lindengasse erschlossen. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Lärm

Aufgrund der in diesem Bereich bestehenden Nutzungsdurchmischung (Sport, Kultur, Feuerwehr,...) sind durch die geringfügige Erweiterung des Bauland Sondergebietes bzw. durch den Bau des neuen Musikheims (nach der Bauphase) mit keinen zusätzlichen Lärmbelästigungen zu rechnen.

Ortsbild

Durch die gegenständliche Umwidmung ist aufgrund des Bestands und der Lage mit keinen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

Naturschutz

Schutzgebiete (Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete) liegen nicht vor. Waldflächen werden nicht berührt oder beansprucht. Naturräumliche Besonderheiten sowie Erholungsräume werden durch die Umwidmung nicht beeinträchtigt.

Verfügbarkeit

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde; die Verfügbarkeit ist somit gegeben.

Naturgefahren/Hochwasser

Das nächste Fließgewässer (Eitzersthaler Bach) befindet sich westliche in rd. 300 m Entfernung. Das gegenständliche Grundstück befindet sich in keinem Hochwasserabflussbereich.

Naturgefahren/Geologie

Gemäß NÖ Atlas gibt es im gegenständlichen Bereich eine gelbe Zone. Eine Planungskonsultation erfolgte diesbezüglich im Rahmen eines ergänzenden Screenings⁷.

Abbildung 14: Rutschprozesse



Quelle: NÖ Atlas, Abfrage Juli 2024

Prinzipiell wird davon ausgegangen, dass hier aufgrund des Sportplatzes eine künstliche Böschung besteht und dadurch von keiner Gefährdung auszugehen ist.

Die Stellungnahme zur Planungskonsultation ist noch ausständig.

3.4.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aufgrund eines geplanten Musikheims ergibt.

3.4.3 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung ist für einen ansässigen Verein mit rd. aktiven Mitgliedern ein neues Vereinslokal zu ermöglichen.

3.4.4 Maßnahme

Ein Teilstück des Grstk.Nr. 654/1 in einem Ausmaß von rd. 130 m² soll von derzeit Grünland Sportstätte (Gspo) in Bauland Sondergebiet Bauland Sondergebiet Öffentliche Einrichtung (BS-ÖE) umgewidmet werden.

⁷ Änderungspunkt 4 wurde am 24. Juli 2024 seitens der Gemeinde nachgereicht

4 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Göllersdorf wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- wegen Löschung des Vorbehaltes,
- wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muss,
- **wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,**
- wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,
- wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.

5 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung ergeben sich folgende Widmungsänderungen.

Tabelle 1: Zusammenfassung Flächenbilanz - 23. Änderung (Stand: Entwurf)

KG	ÄP	Widmung		Fläche in m ²
		von	auf	
Bergau	2	Glf	BA	830
Porrau	3	Glf	Vö	231
		BA	Vö	345
Göllersdorf	4	Gspo	BS-ÖE	134

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Göllersdorf, eigene Erhebung.

6 Zusammenfassung

Das Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) sowie der Flächenwidmungsplan (FWP) der Marktgemeinde Göllersdorf, KG Bergau, Porrau und Göllersdorf, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes geändert.

Wien, 30. Juli 2024, Habacht/HA
GZ 24063/F23


Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anhang:

- Flächenbilanz
- Geotechnisches Gutachten (KG Bergau)

FLÄCHENBILANZ - NACH 23. ÄNDERUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN															STAND: Juli 2024	
POLIT. BEZ.: HOLLABRUNN															VERF.: Büro Dr. Paula ZT GmbH	
GEMEINDE: GÖLLERSDORF KATASTRALGEMEINDE(N)	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha		Anzahl Geb	ANMERKUNGEN
	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut		
Bergau	1,14	0,48	-	-	12,50	5,50			-	-	-	-	0,74	-	2	
Eitzersthal	0,65	0,17	-	-	8,98	0,93			-	-	-	-	0,24	-	3	
Furth	1,57	0,19	-	-	6,00	3,60			-	-	-	-	0,43	-	-	
Göllersdorf	36,40	10,03	10,07	0,24	3,99	0,47			5,60	2,20	8,48	7,46	11,36	0,18	4	Vö
Großstelzendorf	4,50	0,70	-	-	16,30	1,95			5,94	0,50	-	-	0,95	-	-	
Obergrub	-	-	-	-	8,01	0,73			-	-	-	-	0,31	-	1	BA-Hintausbereich
Oberparschenbrunn	-	-	-	-	8,38	2,99			-	-	-	-	0,56	-	-	
Porrau	0,50	0,29	-	-	6,99	0,77			-	-	-	-	0,42	-	-	
Schönborn	-	-	-	-	-	-			-	-	-	-	4,72	6,07	-	
Untergrub	-	-	-	-	8,17	1,30			-	-	-	-	0,75	-	-	
Viendorf	4,54	1,89	-	-	10,16	1,11			3,71	1,29	-	-	1,26	-	1	BS-ÖE
Wischathal	4,36	0,84	-	-	3,85	0,03			-	-	-	-	0,08	-	18	
GEMEINDE INSGESAMT	53,66	14,59	10,07	0,24	93,33	19,38	-	-	15,25	3,99	8,48	7,46	21,82	6,25	29	
	68,25		10,31		112,71		-	-	19,24		15,94		28,07			

Geotechnischer Bericht

Bericht Nr. 2406116

Bezeichnung des Projektes:

**Umwidmungsverfahren
Parz.Nr. 96/4 (KG Bergau)
2013 Bergau**

Auftraggeber:

**Franz Mattes
Bergau 93
2013 Bergau**

Auftrag vom: 03.06.2024

Sachbearbeiter: Zem

Ausfertigungsdatum: 26.06.2024

Ausfertigungen: Nr. / Anzahl: 1/4

Anzahl der Beilagen: 1

Anzahl der Seiten: 8

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieser Ausfertigung darf der Inhalt nur wort- und formgetreu wiedergegeben werden.

Die auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Firma GEOENGINEERING.



MITGLIED
DES FACHVERBANDES

I N H A L T

1	Allgemeines	Seite 3
2	Grundlagen	Seite 4
3	Untergrundverhältnisse	
	3.1 Geologie	
	3.2 Schichtaufbau	Seite 5
	3.3 Grundwasser	
4	Ergebnis / Rückschlüsse auf die Bebaubarkeit	Seite 6
 <i><u>Beilagen:</u></i>		
(1)	Schurtaufnahmen	Seite 8

1 Allgemeines

Im Zuge des Umwidmungsverfahrens der Parzelle 96/4 in der Katastralgemeinde Bergau der Marktgemeinde Göllersdorf sollte ein geotechnischer Bericht erstellt werden, der zur Beurteilung der Widmungsfähigkeit „Bauland“ die Bebaubarkeit des betroffenen Bereichs in geotechnischer Hinsicht betrachtet. Herr Franz Mattes beauftragte die Firma GeoEngineering Prandstötter & Partner OG mit dessen Ausarbeitung.

Der in Abbildung 1 rot umrandete Ausschnitt stellt die Parzelle 96/4 dar. In seiner südöstlichen Längserstreckung Richtung angrenzenden Schotterweg ist das Grundstück ca. 30 m nahezu eben, steigt dann bis ca. 58 m mit 6° an und ist am Ende durch eine auf ca. 12 m Länge 23° steile Böschung gekennzeichnet. Die westlich, östlich sowie nördlich angrenzenden Nachbarsparzellen sind unter ähnlicher Topographie bereits verbaut.



Abb.1: Ausschnitt Niederösterreich Atlas



Abb.2: Parz.Nr. 96/4 (Blickrichtung Südosten)

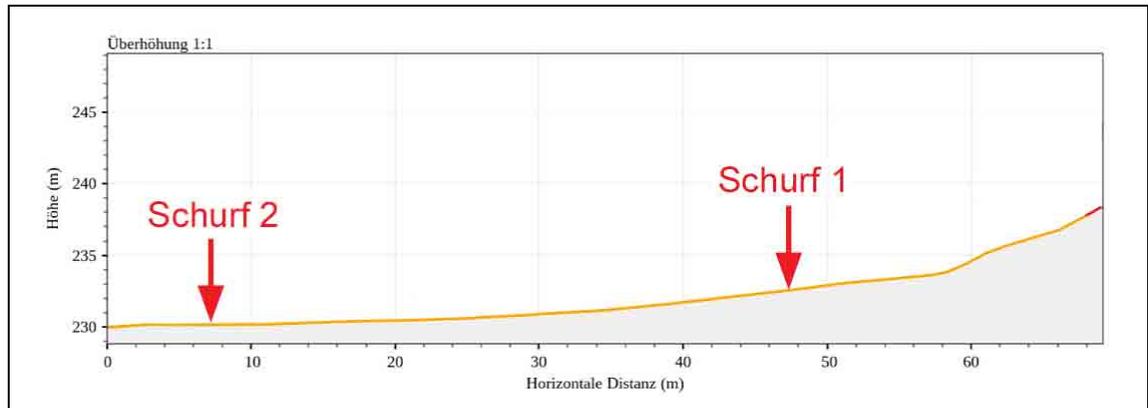


Abb.3: Längenschnitt (bestehendes Gelände)

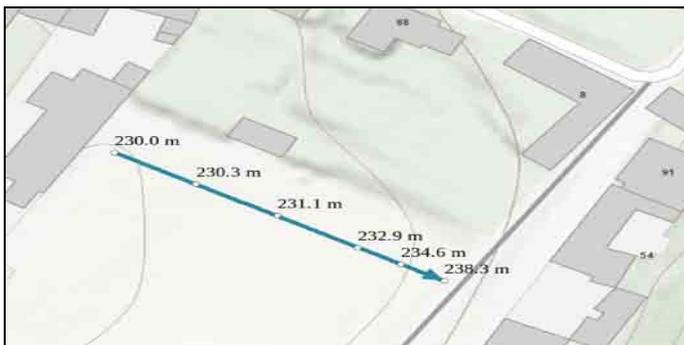


Abb.4: Schnittführung - Längenschnitt

Es weisen weder Schäden (z.B. Risse an der Fassade) am umliegenden Gebäudebestand noch Risse am südöstlich angrenzenden Begleitweg auf Hangbewegungen in Form von oberflächennahen Kriechbewegungen bzw. Rutschungen entlang von Gleitflächen hin. Das betroffene Grundstück wirkt insgesamt ruhig - Rutschbuckel, Abrisskanten oder etwa Zugrisse im Bereich der bestehenden Böschung wurden keine festgestellt.



Abb.5: rissfreie Fassade (östliches Gebäude)



Abb.6: rissfreier Begleitweg

2 Grundlagen

- (1) geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ für Sturz- und Rutschprozesse
- (2) Geologisches Gutachten, Dr. Joachim Schweigl, vom 28.03.2024
- (3) Geologische Karte 1 : 50.000, Geologische Bundesanstalt
- (4) Niederösterreich Atlas
- (5) Begehung & Schurfaufnahmen vom 11.06.2024; GeoEngineering
- (6) Einschlägige Normen und Richtlinien

3 Untergrundverhältnisse

3.1 Geologie

Das gegenständliche Grundstück befindet sich geologisch betrachtet im Übergangsbereich von quartären (Pleistozän bis Holozän) deluvialen Ablagerungen in Hangfußlagen, die vorwiegend aus lehmig-kiesigen Sanden, Schluffen und Tonen bestehen, zur Laa-Formation, einer neogenen (Karpatum) autochthonen Molasse, die sich aus sandigen bis kiesigen Tonen und Schluffen zusammensetzt.

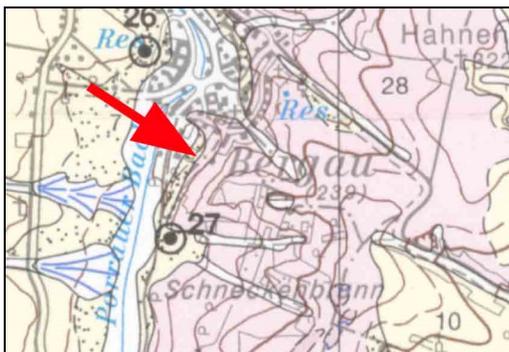


Abb.7: Ausschnitt geologische Karte M 1 : 50.000 (Blatt 23 – Hadres)

3.2 Schichtaufbau

Zur Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse wurden am Dienstag, dem 11. Juni 2024, im umzuwiddenden Parzellenabschnitt 2 Schürfe bis in eine Tiefe von maximal 3.00 m unter GOK durchgeführt.

Die Schürfe ergaben folgende Untergrundverhältnisse:

Unter einer ca. 20 cm starken Humusschicht wurde bis zu den jeweiligen Schurfendteufen reichend (fein-) sandige, schwach bis stark tonige Schluffe angetroffen, wobei die Tonfraktion mit steigender Tiefe allmählich zunimmt. Bis in eine Tiefe von ca. 1.5 bis 1.7 m u. GOK liegt der Boden in steifer bis halbfester Zustandsform vor, darunter steif und beim Schurf 2 ab ca. 2.5 m u. GOK aufgrund der Vernässung weich bis steif.

Die Bodenprofile inkl. der entsprechenden Fotodokumentation der Schurfaufnahmen können der Beilage 1 entnommen werden. Die Situierung der Bodenaufschlüsse ist in der Abbildung 8 enthalten.

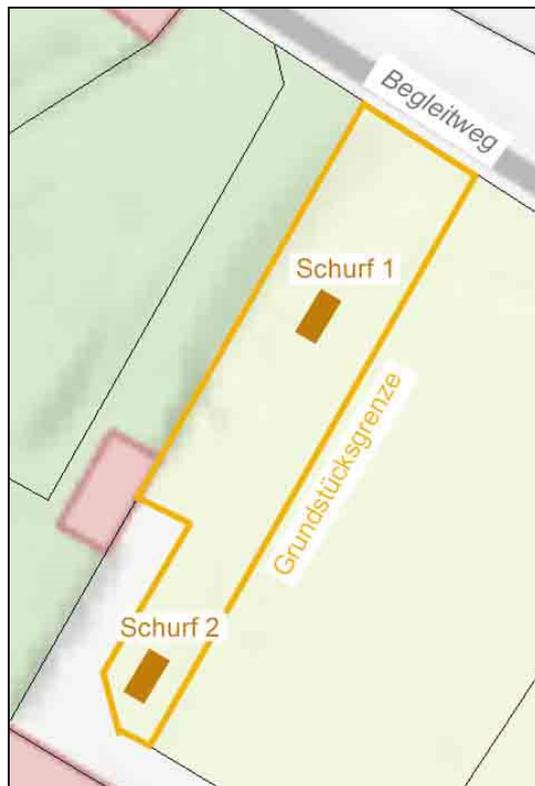


Abb.8: Lageplan (Situierung der Bodenaufschlüsse)

3.3 Grundwasser

Während beim Schurf 1 bis zu dessen Endteufe kein Wassereintritt beobachtet und der Boden in trockenem bzw. erdfeuchtem Zustand angetroffen wurde, konnte beim tieferliegenden Schurf 2 ab ca. 2.5 m Tiefe u. GOK eine Durchfeuchtung der tonigen Schluffschicht und in ca. 2.9 m Tiefe u. GOK in die Grube eindringendes Wasser festgestellt werden. Voraussichtlich handelt es sich dabei um Schichtwässer, die in leicht gespanntem Zustand vorliegen.

 <p>Prandstötter & Partner OG Alleestraße 1E 3400 Klosterneuburg</p>	<p>Geotechnischer Bericht Umwidmungsverfahren Parz.Nr. 96/4 - 2013 Bergau</p>	<p>Bericht Nr. 2406116</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

4 Ergebnis / Rückschlüsse auf die Bebaubarkeit

Aufgrund der durchgeführten Aufschlüsse sowie aufgrund von Beobachtungen der umliegenden Verhältnisse kann festgestellt werden, dass sich die dem Umwidmungsverfahren zugrunde liegende Parzelle in keinem Rutschhang befindet und grundsätzlich als standsicher sowie als tragfähig einzustufen ist: das Grundstück kann daher aus geologischer Sicht bebaut werden.

Für die Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben können folgende Aussagen getroffen werden:

- Der Untergrund kann der Aushubklasse AKL (Boden) gemäß ÖNORM EN 16907-2 zugeordnet werden. Der angetroffene Boden kann als ausreichend tragfähig eingestuft werden.
- Der Bemessungswert für den Sohldruckwiderstand gemäß ÖNORM B 1997-1-1 bzw. DIN 1054:2010-12 kann für eine Flachgründung mittels lastverteilernder Stahlbetonbodenplatte wie folgt angegeben werden. Auf der Einwirkungsseite sind die Teilsicherheitsbeiwerte in Abhängigkeit der Bemessungssituation entsprechend Tabelle 2 der ÖNORM B 1997-1-1 in der Berechnung anzusetzen.

Für die Bemessungswerte der Bodenpressungen ergibt sich daraus folgende Bemessungsgleichung: $\sigma_d = \sigma_{g;k} \times \gamma_G + \sigma_{q;k} \times \gamma_Q \leq \sigma_{R;d}$

Gemäß dieser Gleichung ist der Nachweis für mittlere Bodenpressungen sowie für Bereiche von Spannungsspitzen mit den angegebenen Bemessungswerten zu führen:

- Bemessungswert für den mittleren Sohldruckwiderstand: $\sigma_{R;d,mittel}$: **70 kN/m²**

- Bemessungswert für den Sohldruckwiderstand für Spannungsspitzen: $\sigma_{R;d,max}$: **90 kN/m²**

Die Bemessung etwaiger Gründungsplatten soll für einen Bettungsmodul k_s **12 MN/m³** erfolgen.

Bei kurzfristigen Einwirkungen in der Bemessungssituation BS-3 (z.B.: Erdbeben) dürfen die gegenständig angegebenen Bemessungswerte des Sohldruckwiderstandes ohne weitere Nachweise bei Plattengründungen um 50 % erhöht werden (wenn die Gebrauchstauglichkeit auf den Erhalt der Tragsicherheit reduziert ist).

Streifenfundamente sollen mind. 1.0 m in den Untergrund einbinden und in sich kraftschlüssig bewehrt werden (in diesem Fall kann ein mittlerer Sohldruckwiderstand von **130 kN/m²** bzw. für Spannungsspitzen **170 kN/m²** angesetzt werden.

- Grundsätzlich ist Sorge zu tragen, dass durch zukünftige Bauvorhaben keine zusätzlichen Wasserbeeinflussungen des Untergrundes entstehen können, die z.B. durch Aufweichen des Bodens die Bodenverhältnisse verschlechtern.

Für die Bestandsdauer von Gebäuden ist Vorsorge zu treffen, dass im Bereich von flachgegründeten Fundamenten Wassereintritte in den Untergrund und damit einhergehende Vernässungstendenzen z. B. durch konstruktive Maßnahmen („Oberflächenversiegelung“ in den an das Gebäude angrenzenden Außenbereichen) vermieden werden.

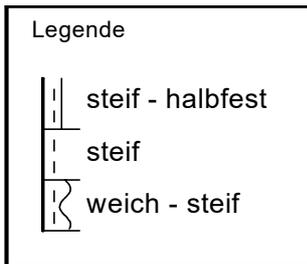
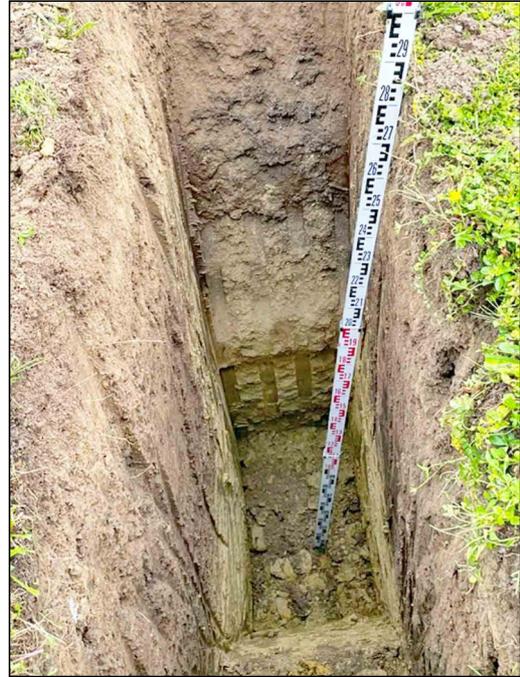
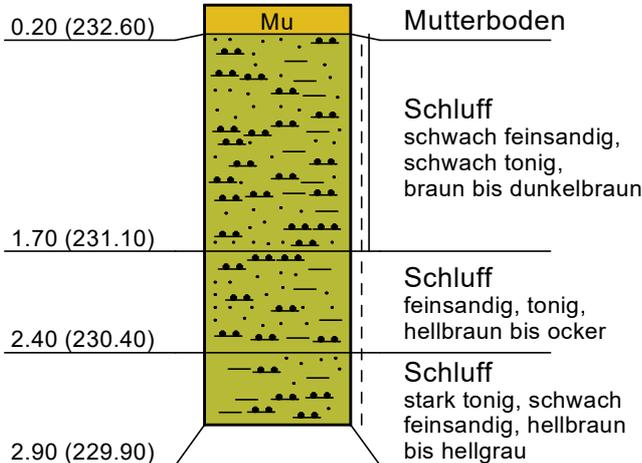
- Sämtliche infolge zukünftiger Baumaßnahmen anfallenden Oberflächen- bzw. Dachwässer sind zu sammeln bzw. abzuleiten und dürfen keinesfalls im unmittelbaren Bereich von flachgegründeten Fundamenten zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerung von Oberflächenwässern auf Eigengrund gestaltet sich aufgrund des angetroffenen Bodenmaterials als problematisch. Bestenfalls kann für den feinsandigen Schluff ein k_f -Wert von 5×10^{-8} m/sec (Versickerungsleistung = 0.00005 l/sec.m²) angegeben werden.
- Ein etwaig erforderlicher Baugrubenaushub kann mit einer Böschungsneigung von maximal 50° frei geböscht ausgeführt werden.
- Erdbebengefährdung: die Parzelle befindet sich gemäß ÖNORM EN 1998-1 in der Zone 1. Die effektive horizontale Bodenbeschleunigung kann für diesen Standort mit 0.39 m/s² angegeben werden. Die Baugrundklasse ist entsprechend ÖNORM EN 1998-1, Tabelle 3.1 der Klasse B zuzuordnen.
- Radonbelastung: entsprechend der Radonkarte der AGES befindet sich das Grundstück in einem Radonvorsorge-, jedoch in keinem -schutzgebiet.
- Für weitergehende Berechnungen bzw. erdstatische Nachweise können dem Lösslehm folgende Bodenparameter zugrunde gelegt werden:

Schichtkomplex	Wichte feucht γ [kN/m ³]	Wichte u. Auftrieb γ [kN/m ³]	Reibungswinkel ϕ [°]	Kohäsion c [kN/m ²]	Steifemodul E_s [MN/m ²]	Durchlässigkeitswert k_f [m/sec]
Schluff feinsandig tonig	19.0	10.0	27.5	5	15	1×10^{-8}

Schurf 1

ca. 232.8 m ü. A.



Schurf 2

ca. 230.3 m ü. A.

