Knollconsult
Unternehmensgruppe

Örtliches Raumordnungsprogramm, Änderung 01/2017

Stadtgemeinde Klosterneuburg

KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH
Wien, Krems, Eisenstadt
+43 1 2166091
office@knollconsult.at
www.knollconsult.at

Örtliches Raumordnungsprogramm, Änderung 01/2017

Stadtgemeinde Klosterneuburg

Änderungsentwurf
Erläuterungsbericht Flächenwidmungsplan

Auftraggeber **Stadtgemeinde Klosterneuburg**

Referat IV/2 - Stadtplanung
A-3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 1

Auftragnehmer **Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH**

Roseggerstraße 4/2
3500 Krems an der Donau
AUSTRIA

T. +43 2732 76416
E. krems@knollconsult.at

www.knollconsult.at

Bearbeitung DI DI Jochen Schmid
DI Christian Glocknitzer

Stand April 2017

Inhalt

1 Einleitung 1

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens 1

1.2 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass) 1

2 Erläuterung der Änderungspunkte 2

2.1 Anpassung an die amtliche Katastermappe (DKM) 2

2.1.1 Änderungspunkt 4: Schladgasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B) 2

2.1.2 Änderungspunkt 17: Kirchmayergasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B) 2

2.1.3 Änderungspunkt 23: Stockertgasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B) 3

2.1.4 Änderungspunkt 70: Ziegelofengasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B) 3

2.1.5 Änderungspunkt 71: Leopoldstraße/Pater-Abel-Straße, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B) 4

2.1.6 Änderungspunkt 72: Neugasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B) 4

2.1.7 Änderungspunkt 73: Weinberggasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F) 4

2.1.8 Änderungspunkt 74: Rotkreuzgasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B) 5

2.1.9 Änderungspunkt 75: Anpassung von Widmungen im gesamten Gemeindegebiet an den Stand 09/2016 der digitalen Katastralmappe 5

2.2 Anpassung an den Naturstand 6

2.2.1 Änderungspunkt 10: Martinstraße, Anpassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes an den Naturstand (F/B) 6

2.2.2 Änderungspunkt 20: Buchberggasse, Anpassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes an den Naturstand (F/B) 6

2.2.3 Änderungspunkt 29: Ziegelofengasse/Neudauerstraße, Umwidmung von öffentliche Verkehrsfläche in Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Grünland-Wasserflächen zur Anpassung an den Naturstand (F/B) 7

2.2.4 Änderungspunkt 67: Reichergasse, Anpassung an den Naturstand (F/B) 8

2.3 Überarbeitung von Kenntlichmachungen 8

2.3.1 Änderungspunkt 123: Darstellung Europaschutzgebiete 8

2.4 Technische Korrekturen 8

2.4.1 Änderungspunkt 76: Pater-Abel-Straße/B 14 (Klosterneuburger Straße), Streichung einer fehlerhaft dargestellten Widmungsgrenze (F/B) 8

2.5 Inhaltliche Änderungen 9

2.5.1 Änderungspunkt 2: Grüntal, Festlegung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (F) 9

2.5.2 Änderungspunkt 3: Roseggergasse, Festlegung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (F) 9

2.5.3 Änderungspunkt 5: Lourdesgrotte, Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Friedhöfe (F) 10
2.5.4 Änderungspunkt 6: Hauptstraße Weidling, Festlegung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (F) 12
2.5.5 Änderungspunkt 8: Am Campus, Umwidmung von öffentliche Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche, Anpassung an DKM (F/B) 12
2.5.6 Änderungspunkt 9: Am Campus, Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Spielplätze (F) 13
2.5.7 Änderungspunkt 25: Heuweg, Umwidmung von öffentliche Verkehrsfläche in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 13
2.5.8 Änderungspunkt 28: Neudauerstraße, Umwidmung von Grünland-Parkanlagen in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 14
2.5.9 Allgemeine Erläuterung zu den Änderungspunkten 33 bis 58 15
2.5.10 Änderungspunkt 33: Steinrieglstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet bzw. Grünland-Wasserflächen (F/B) 15
2.5.11 Änderungspunkt 36: Kirchmayergasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 16
2.5.12 Änderungspunkt 37: Hauptstraße Weidling, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (F/B) 16
2.5.13 Änderungspunkt 39: Agnesstraße/Schömergasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Wohngebiet (F/B) 17
2.5.14 Änderungspunkt 40: Agnesstraße/Leopoldstraße/Ottogasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (F/B) 17
2.5.15 Änderungspunkt 41: Agnesstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet bzw. von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Kerngebiet (F/B) 18
2.5.16 Änderungspunkt 43: Buchberggasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet bzw. in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf drei Wohneinheiten (F/B) 19
2.5.17 Änderungspunkt 44: Burgstraße/Kardinal-Piffl-Platz, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet sowie von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Agrargebiet (F/B) 19
2.5.18 Änderungspunkt 45: Meynertgasse/Wisentgasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 20
2.5.19 Änderungspunkt 46: Medekstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (F/B) 21
2.5.20 Änderungspunkt 47: Fellergraben, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 21
2.5.21 Änderungspunkt 48: Hausergasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 22
2.5.22 Änderungspunkt 49: Berggasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 22

2.5.23 Änderungspunkt 50: Hauptstraße/Herzogenburgergasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (F/B) 23

2.5.24 Änderungspunkt 52: Hauptstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (F) 23

2.5.25 Änderungspunkt 53: Grüntal/Reißgasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 24

2.5.26 Änderungspunkt 54: Dietschen, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 24

2.5.27 Änderungspunkt 55: Grüntal, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B) 25

2.5.28 Änderungspunkt 56: Hauptstraße Gugging, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (F/B) 25

2.5.29 Änderungspunkt 57: Agnesstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Wohngebiet (F/B) ... 26

2.5.30 Änderungspunkt 58: Hauptstraße Weidling, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet (F/B) 27

2.5.31 Änderungspunkt 59: Berggasse, Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Wohngebiet (F/B) 27

2.5.32 Änderungspunkt 60: Aufeldgasse/Biragogasse/Donaustraße, Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B) 28

2.5.33 Änderungspunkt 61: Aufeldgasse/Biragogasse, Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B) 29

2.5.34 Änderungspunkt 62: Aufeldgasse/Magdeburggasse/Garnisonstraße/Schüttaustraße, Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B) 30

2.5.35 Änderungspunkt 63: Garnisonstraße/Magdeburggasse/Donaustraße/Schüttaustraße, Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B) 31

2.5.36 Änderungspunkt 64: Grüntal, Streichung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (F) 32

2.5.37 Änderungspunkt 65: Hauptstraße Kierling, Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Agrargebiet (F/B) 32

2.5.38 Änderungspunkt 66: Am Campus, Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Universitäre Einrichtungen und Campus bzw. Grünland-Grüngürtel in private Verkehrsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche zur Anpassung an Naturstand (F/B) 33

2.5.39 Änderungspunkt 68: Haupstraße Weidling/Steinrieglstraße, Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Gärtnerei bzw. Grünland-Grüngürtel-Sichtschutz (F) 33

2.5.40 Änderungspunkt 69: Martinstraße/Schredtgasse, Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B) 35

Abbildungsverzeichnis 37

Beilagen 38

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg beabsichtigt die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms entsprechend den Bestimmungen des § 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016.

Im Zuge der Abänderung erfolgen Anpassungen an den aktuellen Stand der digitalen Katastermappe (DKM), Anpassungen an den Naturstand, Überarbeitung von Kenntlichmachungen, technische Korrekturen und inhaltliche Änderungen.

Im Zuge der laufenden Änderung 1/2017 werden sowohl Flächenwidmungs- als auch Bebauungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg bearbeitet. Eine Übersicht der Änderungspunkte in Form einer tabellarischen Darstellung ist aufgrund des Umfangs als Beilage zum Erläuterungsbericht enthalten.

Die Änderungspunkte 27 und 77 wurden im Laufe der Bearbeitung zurückgezogen. Zur Erhaltung der Konsistenz der durchlaufenden Nummerierung verbleibt die jeweilige Änderungspunkt-Nummer ohne Inhalt in den Unterlagen.

1.2 Allgemeine Hinweise zu § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 25 Abs.1 und 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016 ist bei jedem Änderungspunkt gesondert angeführt.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass sowohl Hauer/Zaussinger (2006, S. 686) als auch Liehr/Riegler (2010, S. 258) und Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) in Zusammenhang mit der Zulässigkeit der Berichtigung von Schreib- und Zeichenfehlern in Bebauungsplänen darauf hinweisen, dass diese als selbstverständlich angenommen wird. Die Anwendung auf das örtliche Raumordnungsprogramm/den Flächenwidmungsplan erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens in diesem Sinne, es wird bei den betreffenden Änderungspunkten auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 1496) festzustellen, dass der Verordnungsgeber „auch unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Änderung eines ÖROP“ einen rechtswidrigen Flächenwidmungsplan korrigieren muss. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip) als Verpflichtung, eine rechtswidrige Verordnung beseitigen oder durch eine rechtmäßige ersetzen zu müssen. Bei den betroffenen Änderungspunkten wird auf diesen Hinweis Bezug genommen.

Hauer Wolfgang, Zaussinger Friedrich (2006): Niederösterreichisches Baurecht. 7. Auflage. Linde Verlag. Wien.

Liehr Willibald, Riegler Lorenz E. (2010): NÖ BauO. NÖ Bauordnung. NÖ Raumordnungsgesetz. Manz’sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. Wien.

Pallitsch Wolfgang, Pallitsch Philipp, Kleewein Wolfgang (2013): Niederösterreichisches Baurecht. 8. Auflage. Linde Verlag. Wien

2 Erläuterung der Änderungspunkte

2.1 Anpassung an die amtliche Katastermappe (DKM)

2.1.1 Änderungspunkt 4: Schladgasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 3599, 3600, 3608, 3609 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-91
Bestand:	Vö, BW-2WE
Planung:	Anpassung der Verkehrsfläche an den tatsächlichen Ausbaustand; BW-2WE, Vö
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an DKM

Die Schladgasse zweigt im gegenständlichen Bereich am nördlichen Ende der Katastralgemeinde Klosterneuburg von der Holzgasse ab. Der Siedlungsbereich ist überwiegend als Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE) im Flächenwidmungsplan festgelegt. Unmittelbar nördlich anschließend befindet sich ein land- und forstwirtschaftlich genutzter Bereich (Freiberg).

Im Bereich der angeführten Liegenschaften der Schladgasse wurde der Ausbau der Verkehrserschließung bereits abgeschlossen. Die Widmungsgrenzen und damit die Straßenfluchtlinien sollen daher, wie planlich dargestellt, an die DKM angepasst werden.

2.1.2 Änderungspunkt 17: Kirchmayergasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1226/1, 1226/2, 1226/3, 1226/4 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7535-83
Bestand:	Glf, BW-2WE
Planung:	Anpassung der Widmungen an die digitale Katastermappe;BW-2WE, Glf
Bilanz (§5 regROP):	Bauland + 67 m²
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an einen Teilungsentwurf als Vorbereitung zur Änderung der DKM

Die Kirchmayergasse befindet sich im Ortsteil Weidling, führt hier vom Ortszentrum Richtung Süden und endet im Kreuzungsbereich Mühlberg/Siedersgraben. Der Siedlungsbereich ist überwiegend als Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE) im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Gemäß des Teilungsplanes von DI Töpfer, GZ 31654, vom 30.05.2007 erfolgte für die angeführten Liegenschaften die freiwillige Mehrabtretung für die Widmung der Kirchmayergasse als öffentlichen Verkehrsfläche, um eine Straßenbreite von 8,5 m zu gewährleisten. Dem Teilungsplan entsprechend war vorgesehen, diese abgetretene Fläche im Westen im Bereich der hinteren Baulandgrenze dem Bauland zuzuschlagen, damit kein wirtschaftlicher Nachteil für den Grundstückeigentümer entsteht.

Bei einer Kontrolle des Planwerkes konnte nunmehr festgestellt werden, dass diese Anpassung bis jetzt nicht erfolgt ist. Dies soll nun im gegenständlichen Änderungsverfahren, wie planlich dargestellt, nachgeführt werden.

2.1.3 Änderungspunkt 23: Stockertgasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 169/19, 169/25, 169/30 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	Vö, BW
Planung:	BW, Vö
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an einen Teilungsentwurf als Vorbereitung zur Änderung der DKM, Verkehrserfordernis nicht gegeben

Die Stockertgasse befindet sich im südlichen Teil der „Oberen Stadt“ und verläuft hier parallel zur Agnesstraße in Nord-Süd-Richtung von der Ottogasse Richtung Haseldorfergasse, wobei ein Ausbau bis zur Haseldorfergasse noch nicht erfolgt ist. Der Siedlungsbereich ist überwiegend als Bauland-Wohngebiet (BW) im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Im Bereich der angeführten Liegenschaften besteht noch ein Umkehrplatz, der die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) aufweist und in dieser Form zumindest seit dem Jahr 1989 im Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist. In einer Sitzung des Verkehrsausschusses der Stadtgemeinde Klosterneuburg wurde die gegenständliche Verkehrssituation beraten, mit dem Ergebnis dass der Umkehrplatz aus verkehrstechnischer Sicht nicht mehr erforderlich ist.

Die Widmungsgrenzen und damit die Straßenfluchtlinien sollen daher, wie planlich dargestellt, begradigt werden um eine Änderung der digitalen Katastralmappe (DKM) vorzubereiten.

2.1.4 Änderungspunkt 70: Ziegelofengasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1538/1, 1538/2, 1538/3, 1541/2 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	Vö, BW
Planung:	BW, Vö
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an einen Teilungsentwurf als Vorbereitung zur Änderung der DKM

Die Ziegelofengasse befindet sich in der KG Klosterneuburg und führt hier von der Kreuzung Kierlinger Straße/Fellergraben/Bäckerkreuzgasse gut 1 km in nordöstlicher Richtung, bis sie in die Albrechtstraße mündet. Der Siedlungsbereich ist entlang der Ziegelofengasse im westlichen Teil als Bauland-Wohngebiet (BW), wobei im westlichsten Bereich eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten vorliegt (BW-2WE), festgelegt. Im östlichen Bereich liegt eine Festlegung als Bauland-Kerngebiet (BK) vor.

Im Bereich der angeführten Liegenschaften der Ziegelofengasse wurde der Ausbau der Verkehrserschließung bereits abgeschlossen. Die Widmungsgrenzen und damit die Straßenfluchtlinien sollen daher, wie planlich dargestellt, an einen Teilungsentwurf als Vorbereitung zur Änderung der DKM angepasst werden.

2.1.5 Änderungspunkt 71: Leopoldstraße/Pater-Abel-Straße, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 79/1, 3145/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BK-HE, Vö
Planung:	Vö, BK-HE
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an DKM

Die gegenständlichen Liegenschaften befinden sich im Zentrum von Klosterneuburg, gut 150 m südlich des Rathausplatzes, im Kreuzungsbereich Leopoldstraße/Pater-Abel-Straße. Dieser Bereich nördlich der Pater-Abel-Straße und entlang der Leopoldstraße ist im Flächenwidmungsplan überwiegend als Bauland-Kerngebiet mit der Zusatzbezeichnung „Handelseinrichtungen“ (BK-HE) ausgewiesen.

Im Bereich der angeführten Liegenschaften wurde der Ausbau der Verkehrserschließung bereits abgeschlossen. Die Widmungsgrenze und damit die Straßenfluchtlinie soll daher, wie planlich dargestellt, an die DKM angepasst werden.

2.1.6 Änderungspunkt 72: Neugasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1355/10, 1355/11 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-94
Bestand:	Vö, BW
Planung:	BW, Vö
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an DKM

Die Neugasse befindet sich an der Grenze der Katastralgemeinden Klosterneuburg und Kierling. Beim Kierlingbach beginnend, führt sie rund 1 km in nördlicher Richtung und endet an einem dort angrenzenden Waldgebiet. Im Flächenwidmungsplan ist der südliche Bereich entlang der Neugasse überwiegend als Bauland-Wohngebiet, teilweise mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE), festgelegt, im nördlichen Teil schließt Grünland an. Hier befinden sich einige erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb).

Im Bereich der angeführten Liegenschaften im südlichen Teil wurde der Ausbau der Verkehrserschließung bereits abgeschlossen. Die Widmungsgrenzen und damit die Straßenfluchtlinien sollen daher, wie planlich dargestellt, an die DKM angepasst werden.

2.1.7 Änderungspunkt 73: Weinberggasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2354/3, 2361/3 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	Glf, Vö
Planung:	Vö, Glf
Bilanz (§5 regROP):	Verkehrsfläche + 25 m²

Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an einen Teilungsentwurf als Vorbereitung zur Änderung der DKM

Die Weinberggasse befindet sich in der KG Klosterneuburg und führt hier vom Sudetendeutschen-Platz zuerst etwa 320 m nach Süden und zweigt dann Richtung Südwesten ab, wo sie nach weiteren rund 400 m unmittelbar an der Grenze zur KG Weidling endet. Der Siedlungsbereich entlang des nördlichen Bereichs der Weinberggasse ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet (BW) festgelegt. Der südliche Teil führt durch Grünland mit der Widmung Land- und Forstwirtschaft (Glf).

Im Bereich der angeführten Liegenschaften, direkt südlich an den Baulandbereich angrenzend, wurde der Ausbau der Verkehrserschließung bereits abgeschlossen. Die Widmungsgrenzen und damit die Straßenfluchtlinien sollen daher, wie planlich dargestellt, an die DKM angepasst werden.

2.1.8 Änderungspunkt 74: Rotkreuzgasse, Anpassung an die digitale Katastermappe (F/B)

Liegenschaften:	KG Gugging, Gst.-Nr. 400/15, 405/7 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-89
Bestand:	Vö, BW-2WE
Planung:	BW-2WE, Vö
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an DKM

Die Rotkreuzgasse befindet sich in der KG Gugging. Im westlichen Teil des Siedlungsbereiches zweigt sie von der Gugginger Hauptstraße Richtung Süden ab, überquert den Kierlingbach und führt dann in nordwestlicher Richtung bis zur Kreuzung mit der Waldgasse. Im Flächenwidmungsplan ist der Bereich entlang der Neugasse überwiegend als Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE) festgelegt.

Im Bereich der angeführten Liegenschaften, kurz vor der Kreuzung mit der Waldgasse, wurde der Ausbau der Verkehrserschließung bereits abgeschlossen. Die Widmungsgrenzen und damit die Straßenfluchtlinien sollen daher, wie planlich dargestellt, an die DKM angepasst werden.

2.1.9 Änderungspunkt 75: Anpassung von Widmungen im gesamten Gemeindegebiet an den Stand 09/2016 der digitalen Katastralmappe

Liegenschaften:	div. Katastralgemeinden
Mappenblätter:	div.
Bestand:	rechtskräftiger Stand des örtlichen Raumordnungsprogramms/Flächenwidmungsplans
Planung:	Anpassung ausgewählter Widmungsflächen an den Stand 09/2016 der digitalen Katastralmappe
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an DKM

Die digitale Katastralmappe (DKM) wird durch Grundstücksteilungen, Neuvermessungen, Festlegungen im Grenzkataster und Fehlerkorrekturen laufend verändert. Mit dem Änderungsverfahren zum örtlichen Raumordnungsprogramm 01/2013 der Stadtgemeinde Klosterneuburg erfolgte letztmalig eine systematische Anpassung der Widmungsflächen an die DKM, Stand 01/2013. Es ist vorgesehen, den Flächenwidmungsplan in regelmäßigen Abständen mit der DKM zu vergleichen und gegebenenfalls anzupassen. Für das aktuelle

Änderungsverfahren wurde die DKM Stand 01/2013 mit dem Stand 09/2016 verglichen. Die Differenzflächen wurden überprüft und in etwa 40 Fällen hat sich gezeigt, dass der Flächenwidmungsplan an die DKM anzupassen ist. Die Darstellung dieser Flächen erfolgt planlich in einer eigenen Schwarz-Rot-Darstellung des Flächenwidmungsplanes (siehe Beilage 7).

2.2 Anpassung an den Naturstand

2.2.1 Änderungspunkt 10: Martinstraße, Anpassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes an den Naturstand (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 769, 771/1, 3193/2 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-91
Bestand:	Vö, BW
Planung:	BW, Vö
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Widmung entspricht nicht der vorhandenen Nutzung, Anpassung an den Naturstand

Im Bereich der angeführten Liegenschaften in der Martinstraße konnte festgestellt werden, dass die Widmungsgrenze/Straßenfluchtlinie eine Einkerbung in östlicher Richtung aufweist und somit dieser Bereich die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche aufweist. Dieser Verlauf besteht in dieser Form seit der Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1989.

In der Natur sind die betroffenen Liegenschaften analog zu den nördlich und südlich angrenzenden Liegenschaften in der Martinstraße jedoch bis zu der geradlinig verlaufenden Widmungsgrenze/Straßenfluchtlinie bebaut. Ein Verkehrserfordernis sowie eine sonstige fachliche Begründung für den dargestellten Verlauf im Flächenwidmungsplan bestehen nicht. Die Widmungsgrenzen und damit die Straßenfluchtlinien können somit im Bereich der genannten Liegenschaften, wie planlich dargestellt, an den Naturstand angepasst werden.

2.2.2 Änderungspunkt 20: Buchberggasse, Anpassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes an den Naturstand (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 251/1, 254/3 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	Vö, BW-2WE
Planung:	Anpassung der Verkehrsfläche an den tatsächlichen Ausbaustand; BW-2WE, Vö
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an den Naturstand zur Sicherung des Gebäudebestandes, Verkehrserfordernis nicht gegeben

Die Buchberggasse befindet sich in der „Oberen Stadt“ und führt hier von der Kierlinger Straße (B 14) in südöstlicher Richtung bis zum Göppingerplatz bzw. Franz-Rumpler-Straße. Der Siedlungsbereich ist im nördlichen Verlauf überwiegend als Bauland-Wohngebiet (BW) und im zentrumsnahen südlichen Bereich als Bauland-Kerngebiet (BK) im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Im gegenständlichen Bereich bzw. auch auf den nördlichen anschließenden Liegenschaften besteht eine Straßenverengung aufgrund einer vorspringenden Gebäudefront, wobei der Gebäudebestand auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 254/3 überwiegend in der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) zu liegen kommt. Der Ausbau der Verkehrserschließung im gegenständlichen Bereich ist jedoch bereits abgeschlossen. Auch eine Behandlung im Verkehrsausschuss der Stadtgemeinde Klosterneuburg kam zum Ergebnis, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Änderung der derzeitigen Situation erforderlich ist. Darüber hinaus wurde in einer Stellungnahme des Ortsbildkonsulenten das gegenständliche Gebäude als Teil eines erhaltenswerten Ensembles eingestuft.

Die Widmungsgrenzen und damit die Straßenfluchtlinien sollen daher, wie planlich dargestellt, an den Gebäudebestand angepasst werden und somit die Widmung als Bauland-Kerngebiet (BK) für das gegenständliche Gebäude erfolgen.

2.2.3 Änderungspunkt 29: Ziegelofengasse/Neudauerstraße, Umwidmung von öffentliche Verkehrsfläche in Grünland-Land- und Forstwirtschaft bzw. Grünland-Wasserflächen zur Anpassung an den Naturstand (F/B)

Liegenschaften:	KG Kritzendorf, 67, 811/2, 1128/4, 1141/2, 1143 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-86, 7536-87
Bestand:	Vö
Planung:	Glf, Gwf
Bilanz (§5 regROP):	Verkehrsfläche – 3.186 m²
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016) kein Verkehrserfordernis gegeben, Anpassung an den Naturstand

Die Liegenschaft Gst.-Nr. 811/2 ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt, wobei am westlichen Ende ein Umkehrplatz ausgewiesen wurde, der auch auf der angrenzenden Liegenschaft Gst.-Nr. 1143 zu liegen kommt. Dieser Umkehrplatz wurde jedoch bisher in der Natur nicht errichtet, im gegenständlichen Bereich befindet sich eine gehölzbestandene Grünfläche bzw. der Böschungsbereich des Neudauergrabens.

Auf Anregung eines angrenzenden Grundstückseigentümers wurde die verkehrstechnische Situation im Bereich der Ziegelofengasse nochmals überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Errichtung eines Umkehrplatzes als nicht mehr erforderlich eingestuft wird. Aufgrund der Ausprägung der Ziegelofengasse soll neben der Streichung des Umkehrplatzes im Flächenwidmungsplan im Bebauungsplan die Festlegung als öffentlicher Weg, der weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraße ist, erfolgen. Des Weiteren wurde festgestellt, dass der weitere Verlauf des Neudauergrabens im Bereich der Neudauerstraße bzw. Badgasse vollständig als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) im Flächenwidmungsplan ausgewiesen wurde. In der Natur verläuft das Gewässer, abgesehen von einigen Teilabschnitten, die überbaut sind und als Parkplatz genutzt werden, jedoch überwiegend oberirdisch.

Aufgrund der angeführten Rahmenbedingungen soll nunmehr eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplans, wie nachfolgend dargestellt, erfolgen: der von der derzeitigen Ausweisung des Umkehrplatzes betroffene Bereich der Liegenschaft Gst.-Nr. 812/2 soll von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) bzw. im Fall der Liegenschaft Gst.-Nr. 1143 in Grünland-Wasserflächen (Gwf) umgewidmet werden. Ebenso soll der Verlauf des Neudauergrabens auf den restlichen betroffenen Liegenschaften, sofern das Gewässer oberirdisch verläuft, im Sinne einer Anpassung an den Naturstand von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Grünland-Wasserflächen (Gwf) umgewidmet werden.

2.2.4 Änderungspunkt 67: Reichergasse, Anpassung an den Naturstand (F/B)

Liegenschaften: KG Weidling, Gst.-Nr. 391/1, 392/2 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-95

Bestand: Vö, BW-2WE

Planung: BW-2WE, Vö

Bilanz (§5 regROP): neutral

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung an den Naturstand

Innerhalb des Ortsteiles Weidling verläuft die Reichergasse, beim Friedhof nördlich des Zentrumsbereiches beginnend, rund 2,5 km in westlicher Richtung und endet als Sackgasse, begrenzt vom Waldbestand des „Kierlinger Forstes“. Der Siedlungsbereich ist überwiegend als Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE) im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Im Bereich der angeführten Liegenschaften wurde der Ausbau der Verkehrserschließung bereits abgeschlossen. Die Widmungsgrenze und damit die Straßenfluchtlinie soll daher, wie planlich dargestellt, an den Naturstand (Zaun) angepasst werden.

2.3 Überarbeitung von Kenntlichmachungen

2.3.1 Änderungspunkt 123: Darstellung Europaschutzgebiete

Liegenschaften: gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: -

Eintragung: Darstellung der Europaschutzgebiete

Bislang waren die Europaschutzgebiete „Tullnerfelder Donau-Auen“ und „Wienerwald – Thermenregion“ (Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg nicht dargestellt. Die Darstellung wurde nunmehr entsprechend der Verordnung über die Europaschutzgebiete LGBl. Nr. 48/2016 vorgenommen.

2.4 Technische Korrekturen

2.4.1 Änderungspunkt 76: Pater-Abel-Straße/B 14 (Klosterneuburger Straße), Streichung einer fehlerhaft dargestellten Widmungsgrenze (F/B)

Liegenschaften: KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 3148/3 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-95

Bestand: BS-Stift

Planung: Vö

Bilanz (§5 regROP): neutral

Änderungsanlass: Berichtigung eines Bearbeitungsfehlers (vgl. Punkt 1.2), Korrektur eines Zeichenfehlers aus einem vorangegangenem Änderungsverfahren

Im Zuge der Überprüfung des Planwerkes konnte festgestellt werden, dass im gegenständlichen Bereich, von den als Bauland-Sondergebiet (BS) festgelegten Liegenschaften des Stifts Klosterneuburg eine dünne spitze Ausformung des Baulandes in den als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmeten Bereich des angrenzenden Straßenverlaufs ragt. Da

hier von einem Bearbeitungsfehler auszugehen ist, soll eine Korrektur erfolgen und dieser Bereich vollständig als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

2.5 Inhaltliche Änderungen

2.5.1 Änderungspunkt 2: Grüntal, Festlegung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (F)

Liegenschaften:	KG Kierling, Gst.-Nr. 832/9 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-90
Bestand:	Glf
Planung:	Geb+
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Erhaltung historisch gewachsener Nutzungen

Das bestehende Gebäude wurde mit Bescheid baubehördlich bewilligt. Das Bewilligungsdatum wird im Datenblatt, das den Unterlagen des öffentlichen Auflageverfahrens beiliegt, eingetragen.

Die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung ist gewährleistet. Des Weiteren beeinträchtigt das baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, der Analyse der Fachabteilung der Stadtgemeinde Klosterneuburg folgend, das Ortsbild nicht wesentlich.

Der Bestand bzw. die dem Verwendungszweck entsprechende Benutzbarkeit des Gebäudes ist weder durch Hochwasser, noch durch Steinschlag, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen oder ungünstiges Kleinklima gefährdet. Es sind jedoch Teile der Fläche in der online (http://atlas.noe.gv.at) verfügbaren geogenen Gefahrenhinweiskarte zu Rutschprozessen des Amtes der NÖ Landesregierung als rutschgefährdet ausgewiesen. Ein geologisches Gutachten wurde demnach beauftragt und wird bis zum Beginn der öffentlichen Auflagefrist vorliegen.

Da das Gebäude in seinem Bestand auch in Zukunft erhalten bleiben soll, erfolgt die Festlegung als erhaltenswertes Gebäude mit der Zusatzbezeichnung „+“. Das Gebäude erhält die laufende Nummer 3-63 und wird in die Liste der erhaltenswerten Gebäude im Grünland eingetragen.

2.5.2 Änderungspunkt 3: Roseggergasse, Festlegung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (F)

Liegenschaften:	KG Kierling, Gst.-Nr. 1367/10, 1367/13 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-94
Bestand:	Glf
Planung:	Geb+
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Erhaltung historisch gewachsener Nutzungen

Das bestehende Gebäude wurde mit Bescheid baubehördlich bewilligt. baubehördlich bewilligt. Das Bewilligungsdatum wird im Datenblatt, das den Unterlagen des öffentlichen Auflageverfahrens beiliegt, eingetragen.

Die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung ist gewährleistet. Des Weiteren beeinträchtigt das baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, der Analyse der Fachabteilung der Stadtgemeinde Klosterneuburg folgend, das Ortsbild nicht wesentlich.

Der Bestand bzw. die dem Verwendungszweck entsprechende Benutzbarkeit des Gebäudes ist weder durch Hochwasser, noch durch Steinschlag, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen oder ungünstiges Kleinklima gefährdet. Es sind jedoch Teile der Fläche in der online (http://atlas.noe.gv.at) verfügbaren geogenen Gefahrenhinweiskarte zu Rutschprozessen des Amtes der NÖ Landesregierung als rutschgefährdet ausgewiesen. Ein geologisches Gutachten wurde demnach beauftragt und wird bis zum Beginn der öffentlichen Auflagefrist vorliegen.

Da das Gebäude in seinem Bestand auch in Zukunft erhalten bleiben soll, erfolgt die Festlegung als erhaltenswertes Gebäude mit der Zusatzbezeichnung „+“. Das Gebäude erhält die laufende Nummer 3-64 und wird in die Liste der erhaltenswerten Gebäude im Grünland eingetragen.

2.5.3 Änderungspunkt 5: Lourdesgrotte, Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Friedhöfe (F)

Liegenschaften:	KG Gugging, Gst.-Nr. 414/7 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-89
Bestand:	Glf
Planung:	G++
Bilanz (§5 regROP):	keine Relevanz
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Bedarf an zusätzlichen Bestattungsmöglichkeiten (Urnenbestattung)

Die Lourdesgrotte im Wienerwald ist eine Nachbildung der Mariengrotte von Lourdes (Frankreich) und wurde im Jahre 1925 eröffnet. Sie befindet sich nordwestlich des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Maria Gugging, umgeben von Waldflächen und rund 300 m nördlich der B 14 (Klosterneuburger Straße). Von dieser ist sie über einen Zufahrtsweg zu erreichen. Die Grotte zählt im Jahr tausende Besucher und Pilger und ist der Pfarre Maria Gugging zugehörig.

Vonseiten der Pfarre ist nunmehr die Errichtung eines Urnenhains auf der genannten Liegenschaft im Ausmaß von etwa 200 m² vorgesehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt ein Projektentwurf vor. Demnach ist die Errichtung südöstlich der Grotte im Anschluss an den Parkplatz vorgesehen. Vom Liegenschaftseigentümer, dem Stift Klosterneuburg, liegt dazu eine Zustimmungserklärung vor.

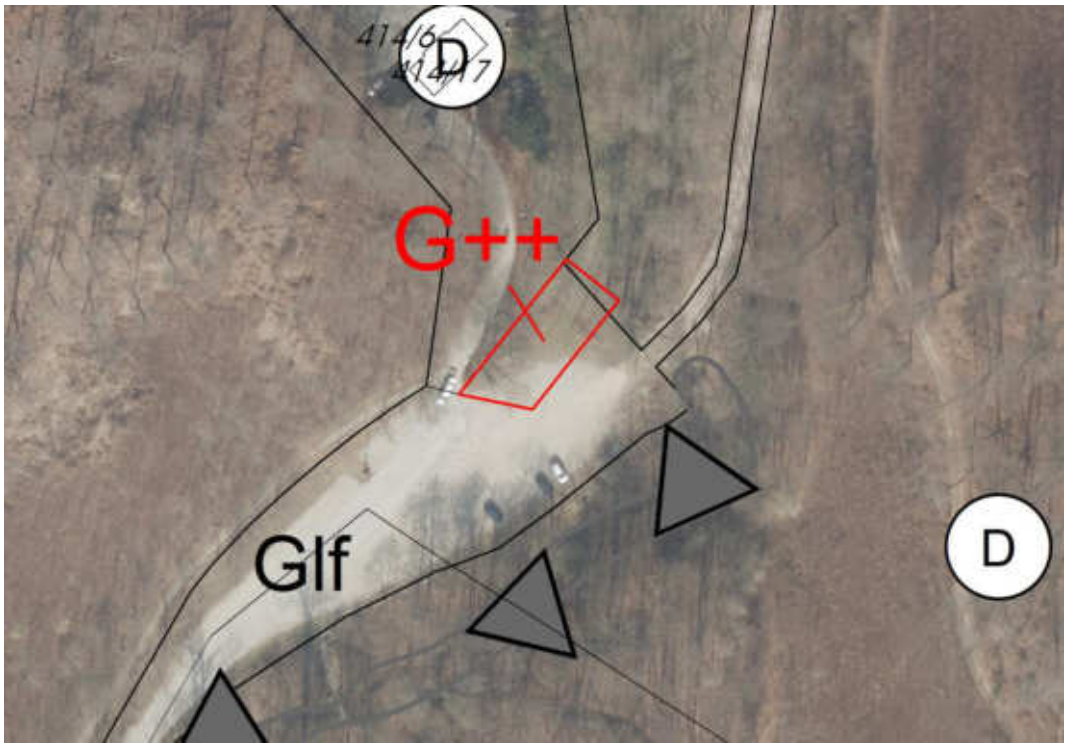


Abbildung 1: Abgrenzung der geplanten Umwidmung in Grünland-Friedhöfe (G++) anhand des vorliegenden Projektentwurfs. Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg/eigene Bearbeitung

Für eine Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine vorherige Abänderung im Flächenwidmungsplan erforderlich. Demnach soll für den betroffenen Bereich eine Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Friedhöfe (G++) erfolgen. Der Standort befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“, des Biosphärenparks Wienerwald sowie innerhalb von Europaschutzgebieten (FFH-Gebiet sowie Vogelschutzgebiet „Wienerwald-Thermenlinie“).

Aufgrund der Lage des Standortes in einem bereits anthropogen geprägten Umfeld einerseits, wie auch der geplanten Ausführung des Urnenhains (Belassen des Baumbestandes im Projektgebiet), wird von keinen erheblichen Auswirkungen auf die genannten Europaschutzgebiete ausgegangen. In Bezug auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird anhand der Kriterien gemäß § 8 Abs. 4 NÖ NSchG (Landschaftsbild, Erholungswert der Landschaft, ökologische Funktionsfähigkeit im betroffenen Lebensraum, Schönheit oder Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraumes) festgestellt, dass aufgrund der Lage und der geplanten Ausführung des Vorhabens (Integration in den umgebenden Waldbestand) keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft zu erwarten sind. Für die sonstigen Schutzgüter wird aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der bereits anthropogenen Prägung des Projektstandortes bzw. seiner Umgebung keine unmittelbare Relevanz gesehen.

Bezüglich der Lage im Biosphärenpark Wienerwald wird auf die Ausweisung des im Nahbereich vorbeiführenden Gerinnes (Lourdesbach), einem Zubringer des Kierlingbaches, als Pflegezone laut § 3 NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz hingewiesen. Gemäß §2 Abs.2 Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald darf in Pflegezonen eine Widmung von Flächen als Bauland nur dann festgelegt werden, wenn a) dies der Verbesserung der Siedlungsstruktur dient (z.B. Schließung von Baulandlücken, Abrundung von Siedlungsgebieten) und b) im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt. Dies gilt ebenso für die Widmungen Grünland-Campingplatz und Grünland-Kleingärten, für die Widmung Grünland-Friedhöfe bestehen entsprechende Regelungen nicht.

2.5.4 Änderungspunkt 6: Hauptstraße Weidling, Festlegung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (F)

Liegenschaften:	KG Kierling, Gst.-Nr. 825/2 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7535-82
Bestand:	Glf
Planung:	Geb+
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes (§ 25 Abs.1 Zif.5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Erhaltung historisch gewachsener Nutzungen

Das bestehende Gebäude wurde mit Bescheid vom 22.03.1897 baubehördlich bewilligt. Ein Zubau weist eine baubehördliche Bewilligung vom 06.04.1906 auf.

Die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung ist gewährleistet. Des Weiteren beeinträchtigt das baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, der Analyse der Fachabteilung der Stadtgemeinde Klosterneuburg folgend, das Ortsbild nicht wesentlich.

Der Bestand bzw. die dem Verwendungszweck entsprechende Benutzbarkeit des Gebäudes ist weder durch Hochwasser, noch durch Steinschlag, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen oder ungünstiges Kleinklima gefährdet. Es sind jedoch Teile der Fläche in der online (http://atlas.noe.gv.at) verfügbaren geogenen Gefahrenhinweiskarte zu Rutschprozessen des Amtes der NÖ Landesregierung als rutschgefährdet ausgewiesen. Ein geologisches Gutachten wurde demnach beauftragt und wird bis zum Beginn der öffentlichen Auflagefrist vorliegen.

Da das Gebäude in seinem Bestand auch in Zukunft erhalten bleiben soll, erfolgt die Festlegung als erhaltenswertes Gebäude mit der Zusatzbezeichnung „+“. Das Gebäude erhält die laufende Nummer 6-24 und wird in die Liste der erhaltenswerten Gebäude im Grünland eingetragen.

2.5.5 Änderungspunkt 8: Am Campus, Umwidmung von öffentliche Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche, Anpassung an DKM (F/B)

Liegenschaften:	KG Gugging, Gst.-Nr. 288/1, 297/9, 420 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-90, 7536-94
Bestand:	Vö, BS-Universitäre Einrichtungen und Campus
Planung:	Vp, BS-Universitäre Einrichtungen und Campus
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Änderung des Grundstückseigentumsverhältnisse sowie Anpassung an die DKM

Für die östlich des Areals Campus IST Austria nach Norden führende Straße (Am Campus) auf den Liegenschaften Gst.-Nr. 288/1, 297/9 und 420, die sich derzeit im öffentlichen Gut befindet, ist die Übergabe an die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. als zukünftigen Eigentümer vorgesehen.

Im Flächenwidmungsplan ist aufgrund dieses Vorhabens eine Widmungsänderung insofern erforderlich, als der betroffene Bereich der Liegenschaften von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in eine private Verkehrsfläche (Vp) umgewidmet soll. Gleichzeitig soll auch eine Anpassung an die digitale Katastralmappe (DKM) erfolgen und die bisher als Verkehrsfläche festgelegten Teile der Liegenschaften Gst.-Nr. 288/1 und 297/9 dem angrenzenden Bauland (BS-Universitäre Einrichtungen und Campus) zugeschlagen werden.

Gemäß den Bestimmungen in § 14 Abs. 2 Zif. 4 NÖ ROG 2014 ist die Erschließung von Bauland-Sondergebiet (BS) auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen zulässig.

2.5.6 Änderungspunkt 9: Am Campus, Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Spielplätze (F)

Liegenschaften:	KG Gugging, Gst.-Nr. 281/2, 281/4 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-90
Bestand:	Glf
Planung:	Gspi
Bilanz (§5 regROP):	keine Relevanz
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Anpassung der Widmung an die vorhandene Nutzung

Nördlich der bestehenden Baulandausweisung (BS-Universitäre Einrichtungen und Campus) des Campus IST Austria befindet sich in der Natur ein Areal, in dem Einrichtungen für Ballsport (Fußballplatz mit Toren, Beachvolleyball), jedoch keine sonstigen baulichen Anlagen (Tribünen, Fluchtlichtanlage u. ä.) bestehen.

Im Flächenwidmungsplan ist nunmehr vorgesehen, eine Umwidmung des betroffenen Bereichs von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Spielplätze (Gspi) durchzuführen, um eine Bestandssicherung der angeführten Anlagen zu erreichen. Der Standort befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ und ist in einem Teilbereich von der Ausweisung als Europaschutzgebiet nach der Vogelschutzrichtlinie (Wienerwald-Thermenlinie) betroffen.

Da es sich bei der geplanten Umwidmung lediglich um eine Anpassung der Widmung an den Bestand handelt und somit eine anthropogene Prägung des Bereichs bereits vorliegt, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das angeführte Europaschutzgebiet auszughen. In Bezug auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet kann anhand der Kriterien gemäß § 8 Abs. 4 NÖ NSchG (Landschaftsbild, Erholungswert der Landschaft, ökologische Funktionsfähigkeit im betroffenen Lebensraum, Schönheit oder Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraumes) festgestellt werden, dass aufgrund der vorgesehenen Anpassung der Flächenwidmung an die tatsächliche Nutzung keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Durch die geplante Ausweisung als Grünland-Spielplätze soll zudem sichergestellt werden, dass die derzeitig bestehenden Anlagen in ihrem Bestand gesichert werden, jedoch keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen (Errichtung von Tribünen, einer Flutlichtanlage u. ä.) ermöglicht werden, da hierfür eine Widmung als Grünland-Sportstätten (Gspo) erforderlich wäre.

2.5.7 Änderungspunkt 25: Heuweg, Umwidmung von öffentliche Verkehrsfläche in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 785/2, 786/1, 786/2, 786/4, 1138 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-86
Bestand:	Vö
Planung:	BW-2WE
Bilanz (§5 regROP):	neutral

Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016) Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, Wegerecht im Grünland gesichert

Der Heuweg befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles Kritzendorf und zweigt hier von der Hadersfelder Straße in nordwestlicher Richtung ab. Im Bereich der angeführten Liegenschaften mündet er in die Mittergasse. Der betroffene Siedlungsraum ist beinahe ausschließlich als Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE) im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Im Bereich der angeführten Liegenschaften ist zwischen zwei Baulandbereichen ein als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegter Weg im Flächenwidmungsplan ausgewiesen, der beim westlich angrenzenden Grünland endet. Eine Ausweisung in dieser Form besteht zumindest seit dem Jahr 1989. Der gegenständliche Weg ist jedoch in der Natur nicht vorhanden, sondern der Bereich ist Teil eines Privatgartens und eine entsprechende Wegparzelle existiert nicht. Eine Abtretung zur Errichtung eines Weges ist in gegenständlichem Bereich nicht sinnvoll und somit auch nicht gerechtfertigt. Eine Erschließung der westlich an den Weg anschließenden Liegenschaften im Grünland ist überdies im Norden durch die Mittergasse bzw. im Süden durch die Hadersfelder Straße möglich.

Aufgrund der angeführten Rahmenbedingungen ist nunmehr eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich geplant. Der gegenständliche Weg soll im Flächenwidmungsplan gestrichen werden und eine Eingliederung des Bereiches in das angrenzende Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE) erfolgen.

2.5.8 Änderungspunkt 28: Neudauerstraße, Umwidmung von Grünland-Parkanlagen in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 726/1, 1128/4 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-87
Bestand:	Gp
Planung:	BW-2WE
Bilanz (§5 regROP):	Bauland + 218 m², Baulückenschluss
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, kein Verkehrserfordernis gegeben

Die Neudauerstraße befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles Kritzendorf, zweigt hier von der Hauptstraße in südwestlicher Richtung ab und mündet im Bereich der angeführten Liegenschaften in die Feldstraße. Der betroffene Siedlungsraum ist beinahe ausschließlich als Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE) im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Im Bereich der angeführten Liegenschaften ist straßenseitig eine Fläche im Ausmaß von 218 m², die sich im öffentlichen Gut befindet, im Flächenwidmungsplan als Grünland-Parkanlagen (Gp) festgelegt. In der Natur befindet sich hier eine Böschung, die mit Gehölzen bewachsen ist. Eine Nutzung als Parkanlage liegt nicht vor. Ebenso ist der Ausbau der Verkehrserschließung in diesem Bereich der Neudauerstraße bereits abgeschlossen, sodass ein Bedarf an der gegenständlichen Fläche für diese Zwecke nicht vorliegt.

Aufgrund der angeführten Rahmenbedingungen soll nunmehr für die gegenständliche Fläche eine Umwidmung von Grünland-Parkanlagen (Gp) in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE) erfolgen und sie so dem angrenzenden Bauland zugeschlagen werden.

Bezüglich der Lage innerhalb einer flächigen Siedlungsgrenzen gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest LGBl. Nr. 67/2015 wird angeführt, dass aufgrund der Lage der bezeichneten Fläche von einem Lückenschluss im Bauland ausgegangen wird, der gemäß der genannten Verordnung zulässig ist und keines Flächenausgleichs bedarf.

2.5.9 Allgemeine Erläuterung zu den Änderungspunkten 33 bis 58

Dem allgemeinem Trend der letzten Jahrzehnte folgend, ist auch die Stadtgemeinde Klosterneuburg seit der Nachkriegszeit durch einen stetigen Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe gekennzeichnet. Seit dem Anfang der 1950er Jahre hat eine Verringerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen um mehr als die Hälfte stattgefunden. Von je her bedeutsam war und ist in Klosterneuburg der Weinbau. Auch hier hat sich die Ausgangssituation verändert, da aufgrund des Trends hin zum Qualitätsweinbau eine Veränderung der Betriebsstrukturen stattgefunden hat.[1]

Im Hinblick auf die dargestellten geänderten Rahmenbedingungen soll im Zuge des Änderungsverfahrens 01/2017 auch eine Neubewertung und gegebenenfalls Überarbeitung der Ausweisung von Bauland-Agrargebiet (BA) im Flächenwidmungsplan im Stadtgemeinde Klosterneuburg erfolgen. Dazu wurden 83 Liegenschaften dahingehend untersucht, ob landwirtschaftliche Strukturen (Gebäudebestand) vorliegen und ob eine erwerbsmäßig betriebene land- bzw. forstwirtschaftliche Tätigkeit gegeben ist. Neben einer im Einzelfall erforderlichen Abänderung der Flächenwidmung, erfolgte im Bebauungsplan gegebenenfalls auch eine Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen. Hierzu wird auf den Erläuterungsbericht zur Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.

Ziele der durchgeführten Überarbeitung sind auch, Nutzungskonflikte zu vermeiden sowie den im Siedlungsgebiet stattfinden Strukturwandel auch im Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan nachzuvollziehen. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe sollen jedoch in ihrem Bestand und demnach auch die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) erhalten bleiben. Auch hier ist jedoch eine Abwägung möglicher Nutzungskonflikte mit angrenzenden Bereichen erforderlich.

2.5.10 Änderungspunkt 33: Steinriegistraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet bzw. Grünland-Wasserflächen (F/B)

Liegenschaften:	KG Weidlingbach, Gst.-Nr. 313/1, 329/2, 445, 448 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7535-82
Bestand:	BA
Planung:	BW, Gwf
Bilanz (§5 regROP):	Bauland – 27 m²
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer

[1] Aus: Wonka, Erich : Wienerwaldatlas – Siedlungsausbreitung des Ballungsraumes Wien und deren Auswirkungen auf die Wienerwaldgemeinde Klosterneuburg (Band II). Herausgeber: Institut für Geographic Information Science – Österreichische Akademie der Wissenschaften und dem Stadtmuseum der Stadtgemeinde Klosterneuburg, Salzburg und Klosterneuburg 2011.

Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen."

Auf den Liegenschaften Gst.-Nr. 313/1 und 445 liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen an diesem Standort vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (BW) entsprechend der aktuellen Nutzung erfolgen. Des Weiteren soll für den bisher als Bauland-Agrargebiet (BA) ausgewiesenen Bereich auf den Liegenschaften Gst.-Nr. 329/2 und 448, die sich im öffentlichen Wassergut (Dombach) befinden, die Ausweisung als Grünland-Wasserflächen (Gwf) erfolgen.

2.5.11 Änderungspunkt 36: Kirchmayergasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Weidling, Gst.-Nr. 1248/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA
Planung:	BW-2WE
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 1248/1 liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen an diesem Standort vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.12 Änderungspunkt 37: Hauptstraße Weidling, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Weidling, Gst.-Nr. 1557/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA
Planung:	BK
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die

über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 1557/1 liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit der Umgebung vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.13 Änderungspunkt 39: Agnesstraße/Schömergasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Wohngebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2434/1, 2435, 2436, 2437, 2438/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA
Planung:	BK, BW
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den angeführten Liegenschaften befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe und es liegt auch keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen Nutzungskonflikte mit der Umgebung vermieden werden sollen, ist eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes dahingehend vorgesehen, dass für die Liegenschaft Gst.-Nr. 2436 und einen Teilbereich von Nr. 2437 entsprechend den angrenzenden Liegenschaften in der Agnesstraße eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK) und für die restlichen betroffenen Liegenschaften in der Schömergasse eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (BW) entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen soll.

2.5.14 Änderungspunkt 40: Agnesstraße/Leopoldstraße/Ottogasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 149/2, 150/1, 150/2, 151, 152/1, 153/1, 154, 155/1, 155/5, 156/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA
Planung:	BK
Bilanz (§5 regROP):	neutral

Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den angeführten Liegenschaften liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit den umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

Für die Liegenschaft Gst.-Nr. 158 in der Agnesstraße soll aufgrund des bestehenden Weinbaubetriebes (Heuriger) die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) erhalten bleiben. Aufgrund dieses Bestandes und der emissionsarmen Art der Nutzung ist von keinen Konflikten mit benachbarten Liegenschaften auszugehen.

2.5.15 Änderungspunkt 41: Agnesstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet bzw. von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Kerngebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 166, 181, 182, 183/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA, BB
Planung:	BK
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den Liegenschaften Gst.-Nr.166 wie auch auf den weiter nördlich gelegenen Nr. 181 und 182 sowie einem Teilbereich von Nr. 183/1 liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen an diesem Standort vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

Ein Teilbereich der Liegenschaft Nr. 183/1 ist zudem derzeit als Bauland-Betriebsgebiet (BB) ausgewiesen, ist aber nicht mehr dem westlich anschließenden, in der Franz-Rumpler-Straße ansässigen Betrieb (Zimmerei) zugehörig. Er soll daher, wie der bisher

als Bauland-Agrargebiet ausgewiesene Grundstücksteil, als Bauland-Kerngebiet festgelegt werden.

2.5.16 Änderungspunkt 43: Buchberggasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet bzw. in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf drei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2247/3, 2247/7, 2247/8 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA
Planung:	BK; BW-3WE
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den angeführten Liegenschaften befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe und es liegt auch keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen an diesem Standort vermieden werden sollen, ist eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes dahingehend vorgesehen, dass für die Liegenschaften Gst.-Nr. 2247/3 und 2247/7 entsprechend den angrenzenden Liegenschaften entlang der Buchberggasse eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK) und für die südlich angrenzde Liegenschaft Nr. 2247/8 eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf drei Wohneinheiten (BW-3WE) entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen soll.

Für die Liegenschaft Gst.-Nr. 2246/2, die sich angrenzend befindet, soll aufgrund des bestehenden Weinbaubetriebes (Heuriger) die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) erhalten bleiben. Aufgrund dieses Bestandes und der emissionsarmen Art der Nutzung ist von keinen Konflikten mit benachbarten Liegenschaften auszugehen.

2.5.17 Änderungspunkt 44: Burgstraße/Kardinal-Piffl-Platz, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet sowie von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Agrargebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2243/4, 2243/20, 2244/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA,BW
Planung:	BW, BA
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhande-

nen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den Liegenschaften Gst.-Nr. 2243/4 und 2243/20 liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (BW), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen. Die Liegenschaft Nr. 2244/1, die derzeit als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet ist, ist dem angrenzenden bestehenden Weinbaubetrieb (Heuriger), der als Bauland-Agrargebiet (BA) ausgewiesen wurde und für den keine Überarbeitung der Widmung vorgesehen ist, zugehörig. Der hintere Teil dieser Liegenschaft soll zukünftig auch für Betriebszwecke genutzt werden, dementsprechend ist für diesen Teilbereich die Umwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Agrargebiet (BA) vorgesehen. Nutzungskonflikte zwischen den angrenzenden Bereichen sind aufgrund des bestehenden Betriebes und der Art der Nutzung zukünftig nicht zu erwarten.

2.5.18 Änderungspunkt 45: Meynertgasse/Wisentgasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2194/4, 2194/5, 2194/6, 2196/3, 2197/2, 2197/3, 2198, 2200/1, 2200/3 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA, BW-2WE
Planung:	BW-2WE
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016) Nutzung entspricht nicht mehr der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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 gegenständlichen Liegenschaften sind überwiegend unbebaut, lediglich drei Liegenschaften sind bereits bebaut und werden rein für Wohnzwecke benutzt. Da somit eine Ausweisung als Bauland-Agrargebiet (BA) für diese Liegenschaften nicht erforderlich ist und auf den bisher unbebauten Liegenschaften die Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe nicht vorgesehen ist und aus Gründen möglicher Nutzungskonflikte auch vermieden werden soll, ist für sämtliche angeführten Liegenschaften eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE), entsprechend der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.19 Änderungspunkt 46: Medekstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1729/12 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA
Planung:	BW
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf der gegenständlichen Liegenschaft liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (BW), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.20 Änderungspunkt 47: Fellergraben, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 1578, 1579/1 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-91, 7536-95
Bestand:	BA
Planung:	BW-2WE
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den gegenständlichen Liegenschaften liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet

mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.21 Änderungspunkt 48: Hausergasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 986/2, 1006/1, 1006/2 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-91
Bestand:	BA
Planung:	BW-2WE
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht mehr der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb, es besteht eine Lagerhalle und es liegt keine emissionsintensive Nutzung vor. Da für eine entsprechende Nutzung keine Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) erforderlich ist, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE), entsprechend der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.22 Änderungspunkt 49: Berggasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 600/5 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-87
Bestand:	BA
Planung:	BW-2WE
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben, Anpassung an DKM

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf der gegenständlichen Liegenschaft liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als

Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen. Des Weiteren wurde festgestellt, dass sich ein Teil der Baulandwidmung auf öffentlichem Gut befindet. Da dafür keine fachliche Rechtfertigung besteht, ist eine Anpassung an die digitale Katastralmappe (DKM) vorgesehen.

2.5.23 Änderungspunkt 50: Hauptstraße/Herzogenburgergasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 1058/10 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-87
Bestand:	BA
Planung:	BW
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf der gegenständlichen Liegenschaft liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet, entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

Für die angrenzende Liegenschaft Gst.-Nr. 1057/16 soll aufgrund des bestehenden Weinbaubetriebes (Heuriger) die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) erhalten bleiben. Aufgrund dieses Bestandes und der emissionsarmen Art der Nutzung ist von keinen Konflikten mit benachbarten Liegenschaften auszugehen.

2.5.24 Änderungspunkt 52: Hauptstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (F)

Liegenschaften:	KG Kierling, Gst.-Nr. 116, 553/1, 553/6, 553/7, 553/8, 553/9 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-87
Bestand:	BA
Planung:	BK
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht mehr der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf der gegenständlichen Liegenschaft liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht mehr vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im angrenzenden Bereich erfolgen.

2.5.25 Änderungspunkt 53: Grüntal/Reißgasse, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Kierling, Gst.-Nr. 511/8, 511/9, 513/1, 513/2 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-94
Bestand:	BA
Planung:	BW-2WE
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den gegenständlichen Liegenschaften liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten, entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.26 Änderungspunkt 54: Dietschen, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften:	KG Kierling, Gst.-Nr. 1098/1, 1098/3, 1102/2, 1103/1, 1103/3 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-94
Bestand:	BA
Planung:	BW-2WE

Bilanz (§5 regROP): neutral

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den gegenständlichen Liegenschaften liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten, entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.27 Änderungspunkt 55: Grüntal, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (F/B)

Liegenschaften: KG Kierling, Gst.-Nr. 759/1, 760/2, 761/1, 761/4, 764, 765/2, 766/2, 771/2, 773/2, 779, 780/1, 781/1, 782, 787, 788/3, 790/1 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-90

Bestand: BA

Planung: BW-2WE

Bilanz (§5 regROP): neutral

Änderungsanlass: wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den gegenständlichen Liegenschaften liegen kein landwirtschaftlicher Betrieb und keine landwirtschaftliche Tätigkeit vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, soll eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten, entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.28 Änderungspunkt 56: Hauptstraße Gugging, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (F/B)

Liegenschaften: KG Kierling, Gst.-Nr. 28, 434 gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblätter: 7536-90

Bestand:	BA
Planung:	BK
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den gegenständlichen Liegenschaften befindet sich ein holzwirtschaftlicher Betrieb (Holzverarbeitung). Da es ich hiermit nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im eigentlichen Sinne, sondern es sich um einen Betrieb mit örtlicher zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung und siedlungskernverträglicher Dimensionierung handelt, ist eine entsprechende Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht erforderlich. Demnach soll eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK), entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen.

2.5.29 Änderungspunkt 57: Agnesstraße, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Wohngebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 2410, 2411 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-95
Bestand:	BA
Planung:	BK, BW
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf den angeführten Liegenschaften befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb und es liegt auch keine landwirtschaftliche Tätigkeit vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht vorliegen und Nutzungskonflikte mit umgebenden Bereichen vermieden werden sollen, ist eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes dahingehend vorgesehen, dass für die Liegenschaft Gst.-Nr. 2410 entsprechend den angrenzenden Liegenschaften in der Agnesstraße eine Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK) und für die östlich angrenzende Nr. 2411 Liegenschaft eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (BW) entsprechend der Festlegung im umgebenden Bereich erfolgen soll.

2.5.30 Änderungspunkt 58: Hauptstraße Weidling, Überarbeitung Bauland-Agrargebiete: Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Weidling, Gst.-Nr. 1121/5 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7535-83
Bestand:	BA, BB
Planung:	BB
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Tätigkeit gegeben

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 sind Bauland-Agrargebiete „für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt; 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."

Auf der angeführten Liegenschaft, die zum Teil als Bauland-Betriebsgebiet (BB) bzw. zum Teil Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet ist und auf der angrenzenden, als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Liegenschaft Nr. 1121/4 befinden sich ein Transportunternehmen sowie ein Brennstoffhandel. Demnach ist kein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig und es liegt auch keine landwirtschaftliche Tätigkeit vor. Da somit die Voraussetzungen für die Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) nicht gegeben sind soll eine Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet, entsprechend der aktuellen Nutzung und der Festlegung auf der angrenzenden Liegenschaft erfolgen.

2.5.31 Änderungspunkt 59: Berggasse, Umwidmung von Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Wohngebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Kritzendorf, Gst.-Nr. 600/2, 600/3, 600/4 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-87
Bestand:	BA
Planung:	BB
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, vorhandene betriebliche Tätigkeit auch im Bauland-Wohngebiet zulässig

Auf den angeführten Liegenschaften befindet sich ein Betrieb, der Obst und Gemüse verarbeitet. Ein eigenes Betriebsgebäude liegt nicht vor, die Verarbeitung findet im Wohngebäude statt. Der Bereich ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Betriebsgebiet (BB) ausgewiesen.

Da für die Führung eines derartigen Betriebes eine Widmung als Bauland-Betriebsgebiet (BB) als nicht erforderlich wird und darüber hinaus eine Wohnnutzung in dieser Widmungsart grundsätzlich nicht gestattet ist, soll für die betroffenen Liegenschaften eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet (BW) erfolgen. Gemäß § 16 Abs. 1 Zif. 1 NÖ ROG 2014 sind Betriebe „welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästi-

gung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf Umgebung verursachen“ im Bauland-Wohngebiet zulässig.

2.5.32 Änderungspunkt 60: Aufeldgasse/Biragogasse/Donaustraße, Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 3101/13, 3130/1, 3130/19, 3130/24, 3130/25, 3130/30 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7636-93
Bestand:	BA, BB, BW
Planung:	BA, BK, BS-Stromversorgung, BW
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Neubewertung der städtebaulichen Qualität und des Nutzungungspotentials aufgrund der Nutzungsänderung am angrenzenden ehemaligen Kasernenareal

Für die angeführten Liegenschaften wurde im Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Bausperre gemäß § 23 Abs. 1 NÖ ROG 1976 beschlossen. Hintergrund dafür ist die bevorstehende Neugestaltung des angrenzenden Areals der Magdeburgkaserne auf Grundlage eines neu erstellten städtebaulichen Leitbildes. Um eine bestmögliche Einbettung dieses Gebietes in die Umgebung zu erreichen, ist im gegenständlichen Änderungsverfahren gegebenenfalls auch eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in angrenzenden Bereichen vorgesehen.

Im gegenständlichen Baublock befinden sich im östlichen Bereich Geschoßwohnungsbauten, die im Flächenwidmungsplan überwiegend als Bauland-Wohngebiet (BW) ausgewiesen sind. Die angrenzende Liegenschaft Gst.-Nr. 3130/19 ist als Bauland-Agrargebiet (BA) festgelegt, in der Natur besteht hier aber ein Wohnhaus. Westlich anschließend befindet sich auf den ebenso als Bauland-Agrargebiet gewidmeten Liegenschaften ein Gärtnereibetrieb, wobei ein Teil der zum Betrieb zugehörigen Liegenschaften auch als Bauland-Betriebsgebiet (BB) ausgewiesen ist. Im Westen des Baublocks befindet sich ein Umspannwerk, südlich davon auch ein Wohnhaus. Dieser Bereich ist ebenso als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen.

Um eine Sicherstellung der gegenwärtigen Nutzungen, eine raumverträgliche Weiterentwicklung dieses Bereiches und eine Harmonisierung mit dem städtebaulichen Leitbild des nahe gelegenen Kasernenareal zu erreichen, sind nunmehr folgende Widmungsänderungen vorgesehen: Die Widmung als Bauland-Wohngebiet soll auf die, ebenfalls der Wohnnutzung dienenden, Liegenschaft Gst.-Nr. 3130/19 ausgedehnt werden. Des Weiteren sollen alle dem Gärtnereibetrieb zugehörigen Liegenschaften als Bauland-Agrargebiet festgelegt werden. Für die Liegenschaft Gst.-Nr. 3101/13, auf der sich ein Umspannwerk befindet, soll zur Sicherung dieses Standortes die Ausweisung als Bauland-Sondergebiet mit dem Verwendungszweck „Stromversorgung“ (BS-Stromversorgung) erfolgen.

Zusätzlich soll für die südlich angrenzende Liegenschaft Gst.-Nr. 3130/30, auf der sich ein Wohnhaus befindet, die Umwidmung in Bauland-Kerngebiet (BK) erfolgen, da eine Sicherung der aktuellen Nutzung angestrebt wird, eine Durchmischung mit anderen in dieser Widmungsart zulässigen Nutzungsformen in diesem Bereich gewünscht ist. Zur Absicherung der geplanten Maßnahmen wurde Lärmmessungen im gegenständlichen Bereich in Auftrag gegeben. Den Ergebnissen dieser Messungen zufolge werden die für eine Widmung als Bauland-Kerngebiet nach § 2 der Verordnung über die Bestimmungen des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000-11, vorgeschriebenen Lärmhöchstwerte von 65 dB bei Tag und von 55 dB bei Nacht eingehalten (siehe Beilage 4).

2.5.33 Änderungspunkt 61: Aufeldgasse/Biragogasse, Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 3051/9, 3067/2, 3084/1, 3084/2, 3087/1, 3089/1, 3089/2, 3094/1, 3094/2, 3098, 3101/5, 3130/6, 3130/7, 3130/8, 3101/16, 3130/31 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7636-93
Bestand:	BA, BB, BW
Planung:	BB-emissionsarme Betriebe, BK, BW
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Neubewertung der städtebaulichen Qualität und des Nutzungungspotentials aufgrund der Nutzungsänderung am angrenzenden ehemaligen Kasernenareal

Für die angeführten Liegenschaften wurde im Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Bausperre gemäß § 23 Abs. 1 NÖ ROG 1976 beschlossen. Hintergrund dafür ist die bevorstehende Neugestaltung des angrenzenden Areals der Magdeburgkaserne auf Grundlage eines neu erstellten städtebaulichen Leitbildes. Um eine bestmögliche Einbettung dieses Gebietes in die Umgebung zu erreichen, ist im gegenständlichen Änderungsverfahren gegebenenfalls auch eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in angrenzenden Bereichen vorgesehen.

Der angeführte Bereich grenzt unmittelbar nördlich und westlich an das Kasernenareal an. Für die nordöstlich situierten Liegenschaften wurde die Widmung als Bauland-Wohngebiet (BW) festgelegt, hier befinden sich Geschoßwohnungsbauten. Daran westlich angrenzend sind einige Liegenschaften als Bauland-Agrargebiet (BA) ausgewiesen, in der Natur befinden sich hier Einfamilienhäuser. Die wiederum westlich anschließenden Liegenschaften, Biragogasse 4 und in der Aufeldgasse, sind als Bauland-Betriebsgebiet (BB) festgelegt. Auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 3130/5, Biragogasse 4, befindet sich ein Geschoßwohnungsbau, in der Aufeldgasse (Gst.-Nr. 3130/31) ist einerseits ein Betrieb ansässig bzw. befindet sich auf der südlich angrenzenden Liegenschaft ein Wohnhaus. Auf den südlich angrenzenden Liegenschaften entlang der Aufeldgasse, die im Flächenwidmungsplan als Bauland-Betriebsgebiet (BB) ausgewiesen sind, befinden sich ein Imkereibetrieb, ein Installateurbetrieb sowie das sogenannte „Schömerhaus“. Zusätzlich befindet sich auf Liegenschaft Gst.-Nr. 3067/2 eine Schule (Montessori-Schule).

Um eine Sicherstellung der gegenwärtigen Nutzungen, eine raumverträgliche Weiterentwicklung dieses Bereiches und eine Harmonisierung mit dem städtebaulichen Leitbild des nahe gelegenen Kasernenareal zu erreichen, sind nunmehr folgende Widmungsänderungen vorgesehen: Die Widmung als Bauland-Wohngebiet soll auf alle, der Wohnnutzung dienenden Liegenschaften des gegenständlichen Bereiches ausgedehnt werden. Davon sind demnach auch die bisher als Bauland-Agrargebiet ausgewiesenen Grundstücke betroffen, der Bestandsaufnahme folgend, liegt jedoch kein landwirtschaftlicher Betrieb vor. Das gilt ebenso für die Liegenschaft Gst.-Nr. 3130/5, für die, der Sicherung der gegenwärtig Nutzung entsprechend, eine Umwidmung in Bauland-Wohngebiet erfolgen soll.

Des Weiteren sollen die beiden Liegenschaften in der Aufeldgasse, Gst.-Nr. 3101/16 und 3130/31, in Bauland-Kerngebiet (BK) umgewidmet werden, um hier, dem Bestand entsprechend, neben der Wohnnutzung auch eine Nutzung mit Betrieben, die sich dem Ortsbild anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung verursachen (gemäß § 16 Abs. 1 Zif. 2 NÖ ROG 2014), zu ermöglichen. Zur Absicherung der geplanten Maßnahmen wurde Lärmmessungen im gegenständlichen Bereich in Auftrag gegeben. Den Ergebnissen dieser Messungen zufolge werden die für eine Widmung als Bauland-Kerngebiet nach § 2 der Verordnung über die Bestimmungen des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000-11, vorgeschriebenen

Lärmhöchstwerte von 65 dB bei Tag und von 55 dB bei Nacht eingehalten (siehe Beilage 4).

Für die südlich angrenzenden, als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesenen, Liegenschaften in der Aufeldgasse soll keine Änderung der Widmung erfolgen, um bestehende Betriebe zu sichern bzw. den Bereich generell als Betriebsstandort zu erhalten. Durch die Festlegung der Zusatzbezeichnung „emissionsarme Betriebe“ (BB-emissionsarme Betriebe) soll jedoch sichergestellt werden, dass aufgrund der Lage, unmittelbar an das Kasernenareal angrenzend, hier sich nur Betriebe ansiedeln, die geringe Emissionen (Lärm, Geruch,..) verursachen.

2.5.34 Änderungspunkt 62: Aufeldgasse/Magdeburggasse/Garnisonstraße/Schüttaustraße, Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 3117/113, 3117/117, 3117/165 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7636-93
Bestand:	BK-H
Planung:	BB-emissionsarme Betriebe, BK-H
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Neubewertung der städtebaulichen Qualität und des Nutzungungspotentials aufgrund der Nutzungsänderung am angrenzenden ehemaligen Kasernenareal

Für die angeführten Liegenschaften wurde im Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Bausperre gemäß § 23 Abs. 1 NÖ ROG 1976 beschlossen. Hintergrund dafür ist die bevorstehende Neugestaltung des angrenzenden Areals der Magdeburgkaserne auf Grundlage eines neu erstellten städtebaulichen Leitbildes. Um eine bestmögliche Einbettung dieses Gebietes in die Umgebung zu erreichen, ist im gegenständlichen Änderungsverfahren gegebenenfalls auch eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in angrenzenden Bereichen vorgesehen.

Der angeführte Bereich grenzt südlich an das Kasernenareal an. Im Flächenwidmungsplan sind die genannten Liegenschaften vollständig als Bauland-Kerngebiet mit der Zusatzbezeichnung „Handelseinrichtungen“ (BK-H) festgelegt. Eine entsprechende Festlegung ist möglich, wenn sich der betroffene Bereich in einer Zentrumszone gemäß § 14 Abs. 2 Zif. 15 NÖ ROG 2014 befindet. In dieser Widmung bestehen gemäß § 18 Abs. 1 NÖ ROG 2014 bei der Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche.

Im nördlichen Teil der gegenständlichen Baublocks ist ein Betrieb ansässig (Electrovac Metall-Glaseinschmelzungs GmbH). Im südlichen Teil befindet sich ein Standort der Verbrauchermarktkette „Merkur“ (Rewe International AG).

Um eine Sicherstellung der gegenwärtigen Nutzungen, eine raumverträgliche Weiterentwicklung dieses Bereiches und eine Harmonisierung mit dem städtebaulichen Leitbild des nahe gelegenen Kasernenareals zu erreichen, sind nunmehr folgende Widmungsänderungen vorgesehen:

Für die dem genannten Betrieb zugehörigen Liegenschaften im Norden des gegenständlichen Baublocks soll zur Sicherung des Standortes und da auch kein Handelsbetrieb vorliegt, eine Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet mit der Zusatzbezeichnung „emissionsarme Betriebe“ (BB-emissionsarme Betriebe) erfolgen. Durch die Festlegung der Zusatzbezeichnung soll sichergestellt werden, dass aufgrund der Lage angrenzend an das Kasernenareal der gegenständliche Bereich nur Betrieben vorbehalten sein soll, die geringe Emissionen (Lärm, Geruch,..) verursachen. Für den südlichen Bereich des Baublocks soll,

dem Bestand (Standort „Merkur“) entsprechend, die Widmung als Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-HE) erhalten bleiben.

Der Schwerpunkt der Wohnnutzung im Bereich Kasernenareal/Schüttau ist demnach auf dem Kasernenareal selbst vorgesehen.

2.5.35 Änderungspunkt 63: Garnisonstraße/Magdeburggasse/Donaustraße/Schüttaustraße, Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 3117/1, 3117/170, 3117/171 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7636-93
Bestand:	BK
Planung:	BB-emissionsarme Betriebe
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Neubewertung der städtebaulichen Qualität und des Nutzungungspotentials aufgrund der Nutzungsänderung am angrenzenden ehemaligen Kasernenareal

Für die angeführten Liegenschaften wurde im Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg eine Bausperre gemäß § 23 Abs. 1 NÖ ROG 1976 beschlossen. Hintergrund dafür ist die bevorstehende Neugestaltung des angrenzenden Areals der Magdeburgkaserne auf Grundlage eines neu erstellten städtebaulichen Leitbildes. Um eine bestmögliche Einbettung dieses Gebietes in die Umgebung zu erreichen, ist im gegenständlichen Änderungsverfahren gegebenenfalls auch eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in angrenzenden Bereichen vorgesehen.

Der angeführte Bereich grenzt südlich an das Kasernenareal an. Im Flächenwidmungsplan sind die gesamten genannten Liegenschaften als Bauland-Kerngebiet (BK) festgelegt.

Auf der nördlichsten Liegenschaft im gegenständlichen Baublock ist die LVA GmbH (Lebensmittelsversuchsanstalt) ansässig. Dieser Bereich als ist als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Universitäre Einrichtungen, Forschungseinrichtungen“ (BS- Universitäre Einrichtungen, Forschungseinrichtungen) festgelegt. Die südlich angrenzenden Liegenschaften, die als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen sind, liegen zum einen derzeit brach (Gst-Nr. 3117/1), sind Standort einer Filiale der Lebensmittelhandelskette „Hofer“ (Hofer KG, Gst-Nr. 3117/170) sowie eines Stützpunktes des ÖAMTC (Österreichischer Automobil-, Motorrad- und Touringclub, Gst-Nr. 3117/171).

Um eine Sicherstellung der gegenwärtigen Nutzungen, eine raumverträgliche Weiterentwicklung dieses Bereiches und eine Harmonisierung mit dem städtebaulichen Leitbild des nahe gelegenen Kasernenareals zu erreichen, sind nunmehr folgende Widmungsänderungen vorgesehen:

Durch die Lage der Liegenschaften in einem überwiegend von Betriebsgebieten geprägten Gebiet (Schüttau) und da die derzeitige Ausweisung als Bauland-Kerngebiet nicht dem Erscheinungsbild dieses Stadtteils bzw. der derzeitigen Nutzung entspricht und darüber hinaus eine Wohnnutzung im gegenständlichen Bereich nicht vorgesehen ist, soll eine Umwidmung in Bauland-Betriebsgebiet mit der Zusatzbezeichnung „emissionsarme Betriebe“ (BB-emissionsarme Betriebe) erfolgen. Durch die Festlegung der Zusatzbezeichnung soll sichergestellt werden, dass aufgrund der Lage angrenzend an das Kasernenareal der gegenständliche Bereich nur Betrieben vorbehalten sein soll, die geringe Emissionen (Lärm, Geruch,..) verursachen.

Der Schwerpunkt der Wohnnutzung im Bereich Kasernenareal/Schüttau ist demnach auf dem Kasernenareal selbst vorgesehen.

2.5.36 Änderungspunkt 64: Grüntal, Streichung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (F)

Liegenschaften:	KG Kierling, Gst.-Nr. 859/2 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-90
Bestand:	Geb+
Planung:	Glf
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016) Gebäude abgebrannt, kein Ansuchen um Wiederrichtung innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens gestellt

Das auf dieser Liegenschaft im Flächenwidmungsplan als erhaltenswertes im Gebäude im Grünland mit der Nummer 3-16+ festgelegte Gebäude ist Ende April 2012 abgebrannt. Gemäß § 20 Abs. 5 Zif. 4 NÖ ROG 2014 dürfen durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude wiedererrichtet werden. Die Wiederrichtung ist jedoch nur am selben Standort (Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes muss zu 50 % gegeben sein) und im selben Umfang zulässig. Darüber hinaus ist eine Wiederrichtung in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Zerstörung durch ein Elementarereignis vorzunehmen. Gemäß den Ausführungen in Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 1402) wird innerhalb der 2-jährigen Baubeginnfrist um Bewilligung für die Wiedererrichtung anzusuchen sein (gemäß den Bestimmungen in § 24 Abs. 1 Zif. NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 106/2016).

Da bis zum jetzigen Zeitpunkt kein Ansuchen für eine Bewilligung zur Wiederrichtung des gegenständlichen Gebäudes eingegangen ist und der vorgesehene Zeitrahmen somit überschritten wurde, soll die Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) im Flächenwidmungsplan gestrichen werden.

2.5.37 Änderungspunkt 65: Hauptstraße Kierling, Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Agrargebiet (F/B)

Liegenschaften:	KG Kierling, Gst.-Nr. 980/5 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-94
Bestand:	BK
Planung:	BA
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Nutzung entspricht nicht der vorhandenen Widmung, landwirtschaftliche Tätigkeit (Heurigenbetrieb) gegeben, Betriebskonzept liegt vor

Auf den angeführten Liegenschaften befindet sich ein Heurigenbetrieb. Der Bereich ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Kerngebiet (BK) ausgewiesen.

Da aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des bereits bestehenden Betriebes die Voraussetzungen für eine Widmung als Bauland-Agrargebiet (BA) gemäß den Bestimmungen in § 16 Abs. 1 Zif. 5 NÖ ROG 2014 vorliegen soll, wie planlich dargestellt, für die gegenständliche Liegenschaft eine Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Agrargebiet erfolgen. Die angrenzenden Liegenschaften sind als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen und werden für Wohnzwecke genutzt. Aufgrund der vorgesehenen Umwidmung ist von keinen Nutzungskonflikten auszugehen, da der Betrieb bereits besteht und aufgrund der Grundstücksgröße eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist.

2.5.38 Änderungspunkt 66: Am Campus, Umwidmung von Bauland-Sondergebiet-Universitäre Einrichtungen und Campus bzw. Grünland-Grüngürtel in private Verkehrsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche zur Anpassung an Naturstand (F/B)

Liegenschaften:	KG Gugging, Gst.-Nr. 297/1, 420 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-90, 7536-94
Bestand:	BS-Universitäre Einrichtungen und Campus, Ggü
Planung:	Vp, Vö
Bilanz (§5 regROP):	Verkehrsfläche + 37 m²
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Sicherung der Zufahrt zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Anpassung einer Verkehrsfläche an den Ausbaustand

Für die östlich des Areals Campus IST Austria nach Norden führende Straße (Am Campus) auf den Liegenschaften Gst.-Nr. 288/1, 297/9 und 420, die sich derzeit im öffentlichen Gut befindet, ist die Übergabe an die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H. als zukünftigen Eigentümer vorgesehen. Die entsprechende Änderung im Flächenwidmungsplan wird im Änderungspunkt 8 des gegenständlichen Berichts behandelt.

Um eine Zufahrt zu den sich nördlich des Areals befindlichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften zu ermöglichen, ist nunmehr vorgesehen auch im Bereich des nordöstlich gelegenen Bauland-Sondergebiets (BS), betreffend die Liegenschaften Gst.-Nr. 288/1, 294/1 und 420, die Fläche des Grundstücks Nr. 420 als private Verkehrsfläche (Vp) festzulegen. Südlich des genannten Baulands befindet sich eine Ausweisung als Grünland-Grüngürtel (Ggü), den die vorgesehene Festlegung als private Verkehrsfläche auf einer Länge von etwa 25 m durchschneidet. In der Natur befindet sich jedoch hier bereits die ausgebaute Straße, sodass eine entsprechende Betroffenheit nicht besteht. Somit sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten. Die Nutzbarkeit der Verkehrsfläche soll durch Eintragung eines Servituts sichergestellt werden.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass im Bereich des Kreisverkehrs, am südlichen Ende der Liegenschaft Gst.-Nr. 420, betreffend die Liegenschaft Gst.-Nr. 297/1, die Widmungsgrenzen/Straßenfluchtlinien nicht dem Ausbaustand in der Natur übereinstimmen. Da der Ausbau der Verkehrserschließung (Kreisverkehr) in diesem Bereich bereits abgeschlossen wurde, soll, wie planlich dargestellt, eine Anpassung an den Naturstand erfolgen.

2.5.39 Änderungspunkt 68: Haupstraße Weidling/Steinrieglstraße, Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Gärtnerei bzw. Grünland-Grüngürtel-Sichtschutz (F)

Liegenschaften:	KG Weiding, Gst.-Nr. 1022/1, 1022/2, 1032/3, 1973; KG Weidlingbach, Gst.-Nr. 310 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7535-82
Bestand:	Glf
Planung:	Gg, Ggü-Sichtschutz
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Neubewertung des Nutzungspotentials in einem definierten Bereich des Weidlingbachtales und Sicherung bestimmten Kriterien entsprechenden Betriebsstrukturen

Das Weidlingbachtal ist im Bereich der Kreuzung Hauptstraße Weidling und Steinrieglstraße durch eine Nutzungsdurchmischung charakterisiert. Neben Wohnhäusern finden

sich hier auch ausgedehnte Waldflächen, dazwischenliegende Wiesen und in einigen Bereichen haben sich auch Gärtnereien bzw. Gartenbaubetriebe angesiedelt. Diese Betriebe bestehen überwiegend auf im Flächenwidmungsplan als Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) ausgewiesenen Flächen.

Von Seiten des Liegenschaftseigentümers, des Stiftes Klosterneuburg, wurde eine Entwicklungsstudie zu einer Gärtnereizone im Weidlingbachtal in Auftrag gebeben (Verfasser: Beitl ZT GmbH, siehe Beilage 3), um eine Bestandssicherung für ausgewählte Betriebe zu erreichen. In dieser wurden mehrere Liegenschaften im Hinblick auf ihre Eignung für gärtnerische Nutzungen untersucht. Hierbei wurden Kriterien wie Topographie, Grundstücksgröße und Form, Erschließung, angrenzende Nutzungen sowie Landschaftsbild bzw. Freizeit- und Erholungsnutzung berücksichtigt.

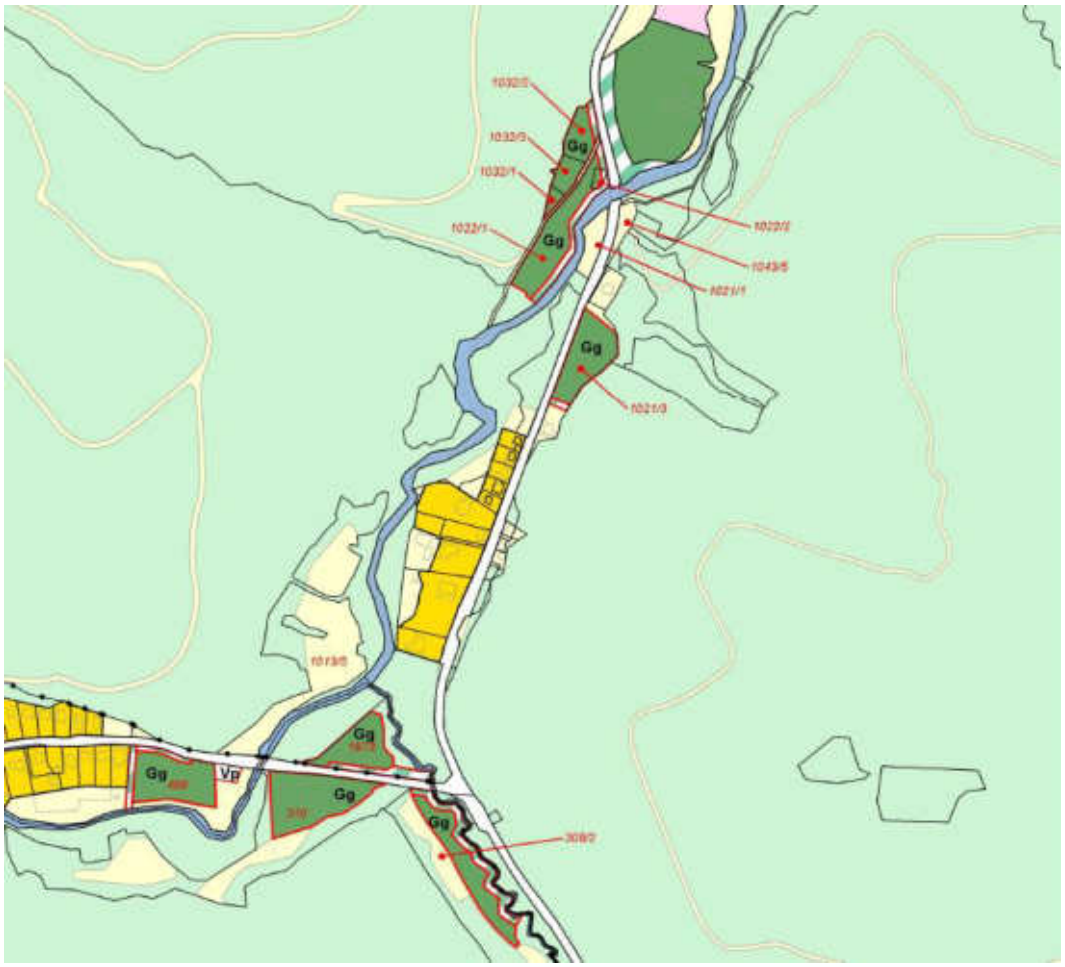


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Entwicklungsstudie "Weidlingbachtal - Gärtnerei-Zone", Die untersuchten Liegenschaften sind rot gekennzeichnet. Quelle: Beitl ZT GmbH, 2014.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen werden folgende Bereiche für eine Umwidmung in Grünland-Gärtnereien empfohlen:

Auf den Liegenschaften Gst.-Nr. 1022/1, 1022/2 und 1032/3, KG Weidling, besteht bereits ein Gartengestaltungs- und Forstbetrieb. Auch aufgrund der Erschließbarkeit, der ebenen Ausformung des Geländes und den angrenzenden Nutzungen (keine Wohngebiete) wird eine Umwidmung angestrebt. Dazu soll die Liegenschaft Gst.-Nr. 1032/3 von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Gärtnereien (Gg) umgewidmet werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes soll zusätzlich eine Abschirmung des Bereiches zur Weidlinger Hauptstraße (L116) hin durch Festlegung eines Grüngürtels mit der Funktionsbezeichnung „Sichtschutz“ (Ggü-Ss) entlang des Straßenverlaufs bzw. entlang des Weidlingbaches auf den Liegenschaften Gst.-Nr. 1022/1, 1022/2 erfolgen.

Des Weiteren besteht auf dem nördlichen Teil der Liegenschaft Gst.-Nr. 310, KG Weidlingbach, direkt an der Steinrieglstraße bereits ein Gärtnereibetrieb. Dieser Bereich ist weitgehend eben und aufgrund der Lage bereits anthropogen geprägt. Der restliche Teil der Liegenschaft in südlicher und westlicher Richtung befindet sich in Hanglage und ist bewaldet bzw. weist dazwischenliegende Offenlandbereiche auf. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen und zur Bestandssicherung des Betriebes ist für den Bereich des Betriebsgebäudes eine Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Gärtnereien (Gg) vorgesehen.

Auf der gegenüberliegenden Seite, somit nördlich der Steinrieglstraße, auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 1973, KG Weidling, befindet sich auf einem Teilbereich des angeführten Grundstücks ein Lagerplatz für Geräte und Materialien eines Gartengestaltungsbetriebs. Der Bereich ist eben und es befinden sich im direkten Umfeld keine Wohngebiete. Bis auf die, sich im westlichen Grundstücksteil befindliche Zufahrt, besteht direkt entlang der Steinrieglstraße ein etwa 10 m breiter Gehölzstreifen. Aufgrund der angeführten Voraussetzungen soll für den betrieblich genutzten der Teil der Liegenschaft eine Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-Gärtnereien (Gg) erfolgen. Zusätzlich soll zur Abschirmung des Bereiches bzw. Schutz des Landschaftsbildes der bestehende Gehölzstreifen mit der Festlegung als Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Sichtschutz“ in seinem Bestand gesichert werden.

In den betroffenen Bereichen liegen keine Festlegungen gemäß der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest LGBl. Nr. 67/2015 vor. Somit besteht diesbezüglich kein weiterer Bearbeitungsbedarf.

Des Weiteren kann für sämtliche für eine Widmungsänderung vorgesehen Liegenschaften kann angeführt werden, dass sie sich innerhalb eines Europaschutzgebietes sowohl nach der FFH-Richtlinie wie auch der Vogelschutzrichtlinie (Wienerwald-Thermenregion) befinden. Da es sich bei den vorgesehenen Maßnahmen lediglich um eine Absicherung bereits bestehender Betriebsstandorte und somit um bereits anthropogen intensiv geprägte Bereiche handelt, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die angeführten Schutzgebiete auszusehen.

Der Standort kommt auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wienerwald“ zu liegen. Hierzu wird im Hinblick auf die Kriterien nach § 8 Abs. 4 NÖ NSchG (Landschaftsbild, Erholungswert der Landschaft, ökologische Funktionsfähigkeit im betroffenen Lebensraum, Schönheit oder Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraumes) festgestellt, dass die vorgesehenen Widmungsänderungen sich auf bereits bestehende Betriebe beschränken. Die Abgrenzung der Widmungen erfolgte restriktiv um bestehende Betriebsstrukturen (Betriebsgebäude, Glashäuser bzw. Einstellplätze für Gartengeräte). Des Weiteren werden bestehende Gehölzstreifen mit der Festlegung als Grüngürtel in ihrem Bestand gesichert. Somit sind für die angeführten Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.5.40 Änderungspunkt 69: Martinstraße/Schredtgasse, Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (F/B)

Liegenschaften:	KG Klosterneuburg, Gst.-Nr. 870/2, 870/3, 870/4, 870/5, 870/6, 877/2, 879/2, 890 gemäß der planlichen Darstellung
Mappenblätter:	7536-91
Bestand:	BK, Ggü-Abstandsgrün, Glf
Planung:	BW-2WE, BK, Ggü-Abstandsgrün, Glf
Bilanz (§5 regROP):	neutral
Änderungsanlass:	wesentliche Änderung der Grundlagen (§ 25 Abs.1 Zif.2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 63/2016), Neubewertung der betrieblichen Struktur auf den angeführten Liegenschaften (Sektkellerei Inführ), teilweise Nutzung für Wohnzwecke vorgesehen

Im Bereich der angeführten Liegenschaften befindet sich der Betriebsstandort der Sektkellerei Inführ. Im Flächenwidmungplan ist der Bereich als Bauland-Kerngebiet (BK) bzw. ein rund 6 m breiter Streifen zur Abgrenzung zum westlich und südlich angrenzenden Grünland (Widmung als Grünland-Land- und Forstwirtschaft) als Grünland-Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Abstandsgrün“ (Ggü-Abstandsgrün) festgelegt.

Eine betriebliche Nutzung mit Bestandsgebäuden liegt nur auf den direkt an die Martinstraße anschließenden Liegenschaften vor. Die westlich bis zum genannten Grüngürtel anschließenden Liegenschaften Gst.-Nr. 870/2, 870/3, 870/4, 877/2 und 879/2 bzw. Teilflächen derselben, die ebenso als Bauland-Kerngebiet (BK) ausgewiesen sind, sind unbebaut. Eine zukünftige betriebliche Nutzung ist für diesen Bereich auch nicht vorgesehen.

Abbildung 3: Schwarz-Rot-Änderungsentwurf des Flächenwidmungsplanes auf Grundlage eines Luftbildes, Stand 2015. Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg/eigene Bearbeitung

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen ist nunmehr vorgesehen, den Bereich strukturell dem nordwestlich anschließenden Siedlungsbereich (locker bebautes Wohngebiet) anzugliedern. Um die entsprechenden Voraussetzungen im Flächenwidmungsplan zu schaffen, soll eine Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten (BW-2WE), wie planlich dargestellt, erfolgen. Da aufgrund dieser Überarbeitung eine Ausweisung des Grüngürtels in der derzeitigen Form als Abgrenzung der Betriebsflächen vom anschließenden Grünland nicht erforderlich erachtet wird, soll eine Umlegung dahingehend erfolgen, dass der Grüngürtel zwischen dem betrieblich genutzten Bauland-Kerngebiet und dem neu geschaffenen Bauland-Wohngebiet situiert werden soll.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung der geplanten Umwidmung in Grünland-Friedhöfe (G++) anhand des vorliegenden Projektentwurfs. Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg/eigene Bearbeitung 11
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Entwicklungsstudie "Weidlingbachtal - Gärtnerei-Zone", Die untersuchten Liegenschaften sind rot gekennzeichnet. Quelle: Beitl ZT GmbH, 2014. 34
Abbildung 3: Schwarz-Rot-Änderungsentwurf des Flächenwidmungsplanes auf Grundlage eines Luftbildes, Stand 2015. Quelle: Stadtgemeinde Klosterneuburg/eigene Bearbeitung 36

Beilagen

Beilage 1:	Übersicht Änderungspunkte
Beilage 2:	Liste der erhaltenswerten Gebäude im Grünland
	Datenblätter der erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb)
	Geologische Gutachten zur Ausweisung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland
Beilage 3:	Entwicklungsstudie „Weidlingbachtal – Gärtnerei-Zone“, Beitl ZT GmbH
Beilage 4:	Messbericht nach ÖNORM S 5004 „Bereich Aufeldgasse in 3400 Klosterneuburg - Schallpegelmessungungen für eine geänderte Widmung“, DI Kath Ziviltechniker GmbH
Beilage 5:	Flächenbilanz gemäß § 5 Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest LGBl 65/2015
Beilage 6:	Entwurf zum Verordnungstext (Flächenwidmungsplan)
Beilage 7:	Auflageentwurf der Mappenblätter als Schwarz/Rot-Darstellung (Flächenwidmungsplan) zu Änderungspunkt 75 (DKM-Abgleich)
Beilage 8:	Auflageentwurf der Mappenblätter als Schwarz/Rot-Darstellung (Flächenwidmungsplan) für alle sonstigen Änderungspunkte

Beilage 1: Übersicht Änderungspunkte

Beilage 1: Übersicht Änderungspunkte

Beilage 2: Liste der erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb-Liste)

Datenblätter der erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb)

Geologische Gutachten zur Ausweisung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb)

K.G.	Geb Nr.	Bezeichnung ab Änderung 1/2012	Gst.Nr	Einlagezahl	Mappenblatt	Festlegung (Verfahren)	Streichung (Verfahren)
01701	Geb 01	1-01+	371/3	222	7536-59/2		
01701	Geb 02	1-02+	66/2	585	7536-60/1		
01702	Geb 01	2-01	145/2	223	7536-29/2		
01702	Geb 02	2-02+	223/1	164	7536-29/1		
01702	Geb 03	2-03+	179	134	7536-29/1		
01702	Geb 04	2-04+	109/3	118	7536-29/2		
01702	Geb 05*	2-05+	223/4	510	7536-29/1		
01702	Geb 06*	2-06+	226/9	646	7536-29/1		
01702	Geb 08*	2-08+	276 (272/1)	186 (183)	7536-29/3		
01702	Geb 09*	2-09+	283/3	191	7536-28/2		
01702	Geb 10*	2-10+	306/389		7536-30/1		
01703	Geb 01	3-01+	821/1	923	7536-53/4		
01703	Geb 02	3-02+	799/7	1124	7536-53/4		
~~01703~~	~~Geb 03~~	-	~~799/4~~	~~1121~~	~~7536-53/4~~		01/2012
01703	Geb 04	3-04+	802/12	1280	7536-53/4		
01703	Geb 05	3-05+	802/5	1630	7536-53/4		
01703	Geb 06	3-06+	813/2	222	7536-53/4		
01703	Geb 07	3-07+	813/3	1472	7536-53/4		
01703	Geb 08	3-08+	833/9	962	7536-53/4		
01703	Geb 09	3-09+	846/1	972	7536-53/4		
01703	Geb 10	3-10+	873/2	509	7536-53/4		
01703	Geb 11*	3-11+	832/8	950	7536-53/4		
~~01703~~	~~Geb 12*~~	-	~~832/9~~	~~951~~	~~7536-53/4~~		01/2012
01703	Geb 13	3-13+	823/1	609	7536-53/4		
01703	Geb 14*	3-14+	821/2	924	7536-53/4	01/2013	
01703	Geb 15*	3-15+	853/1	367	7536-53/4		
~~01703~~	~~Geb 16*~~	~~3-16+~~	~~859/2~~	~~707~~	~~7536-53/4~~		01/2017
01703	Geb 17	3-17+	680/1	218	7536-54/3		
01703	Geb 18*	3-18+	979/7	136	7536-60/2		
01703	Geb 19	3-19+	155/1	51	7536-60/4		
01703	Geb 20	3-20+	539/1	1550	7536-61/2		
01703	Geb 21	3-21+	63/2	1557	7536-61/3		
01703	Geb 22	3-22+	1014/1	910	7536-61/3		
01703	Geb 23	3-23+	1034/4	199	7536-61/3		
01703	Geb 24	3-24+	1037/4	1313	7536-61/3		
01703	Geb 25*	3-25+	1019/2	872	7536-61/3		
01703	Geb 26	3-26+	1009/1	1185	7536-60/4		
01703	Geb 27	3-27	2219	159	7536-61/4		
01703	Geb 29	3-29+	317/1	1474	7536-61/4		
01703	Geb 30	3-30+	1147/2	402	7536-68/2		
01703	Geb 31*	3-31+	1145/6	1135	7536-68/2		
01703	Geb 32	3-32+	1118/2	493	7536-69/1		
01703	Geb 33	3-33+	1129/3	1415	7536-69/1		
01703	Geb 34	3-34+	1149/15	1036	7536-69/1		
01703	Geb 35	3-35+	1144/5	1991	7536-69/1		
01703	Geb 36	3-36+	1107/2	261	7536-69/1		
01703	Geb 37*	3-37+	1149/2	1028	7536-69/1		
01703	Geb 38	3-38+	1359/12	1253	7536-69/2		
01703	Geb 39	3-39+	1359/20	1292	7536-69/2		
01703	Geb 40	3-40+	1242/1	368	7536-69/2		
01703	Geb 41	3-41+	1201/5	1163	7536-69/4		
01703	Geb 42	3-42+	1207/4	1000	7536-69/4		
01703	Geb 43	3-43+	1561/6	862	7536-71/1		
01703	Geb 44	3-44+	1561/8	944	7536-71/1		
01703	Geb 45	3-45+	1525/1	591	7536-71/3		
01703	Geb 46	3-46+	1139/1	1244	7536-69/1		
01703	Geb 47	3-47+	791/22	1380	7536-53/4	01/2013	

K.G.	Geb Nr.	Bezeichnung ab Änderung 1/2012	Gst.Nr	Einlagezahl	Mappenblatt	Festlegung (Verfahren)	Streichung (Verfahren)
01703	Geb 48*	3-48+	1235/4	887	7536-69/2		
01703	Geb 49*	3-49+	1173/3	1387	7536-69/3		
01703	Geb 50*	3-50+	1155/2	1287	7536-69/1		
01703	Geb 51*	3-51+	1133/3	177	7536-69/1		
01703	Geb 52*	3-52+	1152/2	1133	7536-69/1		
01703	Geb 53	3-53+	1651/8	1564	7536-67/3		
01703	Geb 54	3-54+	693/1	577	7536-54/3		
01703	Geb 55	3-55+	1359/16	1720	7536-69/2		
01703	Geb 56*	3-56+	821/3 (821/10)	925	7536-53/4		
01703	Geb 57*	3-57+	862/2	505	7536-53/4		
01703	Geb.58*	3-58+	1019/5		7536-61/3		
01703	Geb.59*	3-59+	1018/1		7536-61/3		
01703		3-60+	1273/7	1329	7536-69/2	01/2014	
01703		3-61+	1561/10	1226	7536-71/1	01/2015	
01703		3-62+	1207/11	1189	7536-69/4	01/2016	
01703		3-63+	832/9	951	7536-53/4	01/2017	
01703		3-64+	1367/13	1595	7536-70/1	01/2017	
01704	Geb 01	4-01+	2895/13	3049	7635-01/1		
01704	Geb 02*	4-02+	2895/3	3048	7635-01/1		
01704	Geb 03*	4-03+	2895/9	3054	7635-01/1		
01704	Geb 04	4-04+	2895/6	3051	7635-01/1		
01704	Geb 05*	4-05+	2866/2	3225	7635-01/1		
01704	Geb 06	4-06+	2866/3	3226	7635-01/1		
01704	Geb 07	4-07+	2897/18	3867	7635-01/1		
01704	Geb 08*	4-08+	2900/5	1032	7635-01/1		
01704	Geb 09*	4-09+	2902/15	2277	7635-01/1		
01704	Geb 10	4-10+	2895/5	3050	7635-01/1		
01704	Geb 11	4-11+	3290/1	1962	7635-01/1		
01704	Geb 12	4-12+	2856/55	5490	7635-01/1		
01704	Geb 13*	4-13+	2929/5	3257	7635-01/1		
01704	Geb 14	4-14+	2684/6	5662	7535-08/1		
01704	Geb 15*	4-15+	2680/7	3407	7535-08/1		
01704	Geb 16	4-16+	2665/4	5300	7535-08/1		
01704	Geb 17	4-17+	2664/1	739	7535-08/1		
01704	Geb 18	4-18+	2686/16	5137	7535-08/1		
01704	Geb 19	4-19+	2685/7	1625	7535-08/1		
01704	Geb 20	4-20+	2659/3	3069	7535-08/1		
01704	Geb 21	4-21+	2791/1	4676	7535-08/2		
01704	Geb 22*	4-22+	2768/11	3593	7535-08/4		
01704	Geb 23	4-23+	2758/3	754	7535-08/2		
01704	Geb 24	4-24+	2721/3	6111	7535-08/2		
01704	Geb 25	4-25+	2721/4	4542	7535-08/2		
01704	Geb 26	4-26+	993/24	5488	7536-55/1		
01704	Geb 27*	4-27+	1114/3	4799	7536-55/3		
01704	Geb 28	4-28+	1293/3	1507	7536-62/1		
01704	Geb 29	4-29+	1327/10	3922	7536-62/2		
~~01704~~	~~Geb 30~~	-	~~1337/7~~	~~1547~~	~~7536-62/2~~		01/2012
01704	Geb 31	4-31+	1336/3	1433	7536-62/2		
01704	Geb 32	4-32+	1337/3	4084	7536-62/4		
01704	Geb 33	4-33+	1160/4	4180	7536-63/2		
01704	Geb 34	4-34+	1163/3	3992	7536-63/2		
01704	Geb 35*	4-35+	1162/2	2996	7536-63/2		
01704	Geb 36	4-36	757	402	7536-64/1		
01704	Geb 37	4-37	755	406	7536-64/1		
01704	Geb 38	4-38+	355	1115	7536-64/4		
01704	Geb 39	4-39+	7/1	168	7536-64/4		
01704	Geb 40	4-40+	2240/3	3327	7536-72/1		
01704	Geb 41	4-41+	2354/3	1794	7536-80/2		

K.G.	Geb Nr.	Bezeichnung ab Änderung 1/2012	Gst.Nr	Einlagezahl	Mappenblatt	Festlegung (Verfahren)	Streichung (Verfahren)
01704	Geb 42	4-42+	2344/3	1893	7536-80/2		
01704	Geb 43*	4-43+	2890/11	3888	7635-01/1		
01704	Geb 44*	4-44+	2897/10	3844	7635-01/1		
01704	Geb 45*	4-45+	1164	4913	7536-63/2	01/2013	
01704	Geb 46	4-46+	2664/2	4445	7535-08/1	01/2013	
01704	Geb 47*	4-47+	1299/2		7536-62/1		
01704		4-48+	2897/7	3857	7635-1/1	01/2013	
01704		4-49+	2897/23	3847	7635-1/1	01/2013	
01704		4-50+	2895/8	3053	7635-1/1	01/2014	
01705	Geb 01*	5-01+	1078/10	1286	7536-30/3		
01705	Geb 02*	5-02+	1078/14	1464	7536-30/3		
01705	Geb 03*	5-03+	1078/12	1312	7536-30/3		
01705	Geb 04*	5-04+	1077/4	688	7536-30/3		
01705	Geb 05*	5-05+	1033/6	713	7536-37/2		
01705	Geb 06	5-06+	752/2	166	7536-37/4		
01705	Geb 07	5-07+	756/2	594	7536-37/4		
01705	Geb 08	5-08+	1021/2	1770	7536-37/4		
01705	Geb 09	5-09+	783/3	992	7536-37/4		
01705	Geb 10	5-10+	872/4	889	7536-37/4		
01705	Geb 11*	5-11+	1023/1	662	7536-37/4		
01705	Geb 12*	5-12+	609	620	7536-38/2		
01705	Geb 13*	5-13+	627/3	289	7536-38/2		
01705	Geb 14*	5-14+	626/5	1369	7536-38/2		
01705	Geb 15*	5-15+	725/2	940	7536-38/4		
01705	Geb 16*	5-16+	722/1	186	7536-38/4		
01705	Geb 17	5-17+	529/2	1800	7536-38/4		
01705	Geb 18*	5-18+	585/3	611	7536-38/4		
01705	Geb 19*	5-19+	722/3	1031	7536-38/4		
01705	Geb 20*	5-20+	611/4	499	7536-38/4		
01705	Geb 21	5-21+	84/1	725	7536-47/1		
01705	Geb 22*	5-22+	879/6	700	7536-37/4		
01705	Geb 23	5-23+	865/2	545	7536-45/2		
01705	Geb 24	5-24+	845/1	995	7536-46/1		
01705	Geb 25*	5-25+	886/2	413	7536-45/2		
01705	Geb 26	5-26+	855/4	544	7536-45/2		
01705	Geb 27	5-27+	839/1	1246	7536-46/1		
01705	Geb 28	5-28+	812/6	1053	7536-46/1		
01705	Geb 29	5-29+	422/2	1015	7536-46/2		
01705	Geb 30	5-30+	422/3	1016	7536-46/4		
01705	Geb 31	5-31+	329/2	464	7536-46/4		
01705	Geb 32	5-32	135	120	7536-47/3		
01705	Geb 33	5-33+	147/4	1727	7536-47/3		
01705	Geb 34	5-34+	308/3	463	7536-54/2		
01705	Geb 35*	5-35+	1144/148	932	7536-30/4		
01705	Geb 36	5-36+	704/2	389	7536-38/3		
01705	Geb 37	5-37+	1021/1	111	7536-37/4		
01705	Geb 38*	5-38+	874/3	530	7536-45/2		
01705	Geb 39	5-39+	426/2	1779	7536-47/1		
01705	Geb 40*	5-40+	617/2	1332	7536-38/2,4		
01705	Geb 41**	5-41**	1144/98	932/46	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 42**	5-42**	1144/97	932/45	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 43**	5-43**	1144/91	932/43	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 44**	5-44**	1144/89	932/42	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 45**	5-45**	1144/87	932/40	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 46**	5-46**	1144/84	932/39	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 47**	5-47**	1144/83	932/38	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 48**	5-48**	1144/79	932/36	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 49**	5-49**	1144/78	932/35a	7536-30/4	02/2009	

K.G.	Geb Nr.	Bezeichnung ab Änderung 1/2012	Gst.Nr	Einlagezahl	Mappenblatt	Festlegung (Verfahren)	Streichung (Verfahren)
01705	Geb 50**	5-50**	1144/78	932/35	7536-30/4	02/2009	
01705	Geb 51**	5-51**	1144/77	932/34	7536-30/4, 38/2	02/2009	
01705	Geb 52**	5-52**	1144/77	932/34	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 53**	5-53**	1144/75	932/33	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 54**	5-54**	1144/75	932/170	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 55**	5-55**	1144/72	932/31	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 56**	5-56**	1144/74	932/32	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 57**	5-57**	1144/68	932/29	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 58**	5-58**	1144/63	932/27	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 59**	5-59**	1144/59	932/25	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 60**	5-60**	1144/57	932/24	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 61**	5-61**	1144/54	932/22	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 62**	5-62**	1144/52	932/21	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 63**	5-63**	1144/51	932/20	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 64**	5-64**	1144/48	932/19	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 65**	5-65**	1144/46	932/18	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 66**	5-66**	1144/45	932/17	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 67**	5-67**	1144/44	932/16	7536-38/2	02/2009	
01705	Geb 68**	5-68**	1144/43	932/15	7536-38/2, 39/1	02/2009	
01705	Geb 69**	5-69**	1144/37	932/13	7536-39/1	02/2009	
01705	Geb 70**	5-70**	1144/35	932/172	7536-39/1	02/2009	
01705	Geb 71**	5-71**	1144/31	932/11	7536-39/3	02/2009	
01705	Geb 72**	5-72**	854/2	533	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 73**	5-73**	862/2	514	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 74**	5-74**	869/2	561	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 75**	5-75**	870/2	566	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 76**	5-76**	886/5	1364	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 77**	5-77**	888	559	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 78**	5-78**	889/1	1682	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 79**	5-79**	926/1	552	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 80**	5-80**	924/1	521	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 81**	5-81**	923/1	660	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 82**	5-82**	921	583	7536-45/3	02/2009	
01705	Geb 83**	5-83**	899/2	550	7536-45/1	02/2009	
01705	Geb 84**	5-84**	898/1	531	7536-45/1	02/2009	
01705	Geb 85**	5-85**	896/1	1682	7536-45/1	02/2009	
01705	Geb 86**	5-86**	895	543	7536-45/1	02/2009	
01705		5-87+	1021/9	1368	7536-37/4	01/2015 (korr)	
01705		5-88+	884/1	1597	7536-45/2	01/2016	
01705		5-89+	705/3	1411	7536-38/3	01/2016	
01706	Geb 01	6-01+	1021/4	1411	7535-13/4		
01706	Geb 02	6-02+	1021/3	1411	7535-13/4		
~~01706~~	~~Geb 03*~~	~~siehe 7-06+~~	~~987/4~~	~~2041~~	~~7535-20/2~~		01/2012
01706	Geb 04	6-04+	1018/1	1887	7535-21/1		
01706	Geb 05*	6-05+	839/2	230	7535-06/3		
01706	Geb 06	6-06+	1108/3	313	7535-06/2		
01706	Geb 07*	6-07+	703/6	427	7536-78/4		
01706	Geb 08	6-08+	835/1	1734	7535-06/3		
01706	Geb 09	6-09+	602/2	364	7535-07/1		
01706	Geb 10	6-10+	1173/1	811	7535-07/1		
01706	Geb 11	6-11+	1217/3	1289	7535-07/2		
01706	Geb 12	6-12+	499/2	487	7536-79/1		
01706	Geb 13	6-13+	932/2	756	7536-78/3		
01706	Geb 14	6-14+	359/4	369	7536-78/4		
01706	Geb 15	6-15+	532/3	1217	7536-79/1		
01706	Geb 16	6-16+	173/2	781	7536-79/1		
01706	Geb 17	6-17+	67/15	181	7536-79/2		
01706	Geb 18	6-18+	169/26	1008	7536-79/4		

K.G.	Geb Nr.	Bezeichnung ab Änderung 1/2012	Gst.Nr	Einlagezahl	Mappenblatt	Festlegung (Verfahren)	Streichung (Verfahren)
01706	Geb 19	6-19+	169/44	1769	7536-79/3		
01706	Geb 20	6-20+	547/8	71	7536-79/3		
01706	Geb 21*	6-21+	687/6	914	7536-78/4		
01706		6-22+	1184/1	249	7535-7/1	01/2015	
01706		6-23+	1170/2	362	7536-7/1	01/2015	
01706		6-24+	825/2	531	7535-6/3	01/2017	
01707	Geb 01	7-01	98/11	521	7535-18/1		
01707	Geb 02	7-02+	173/5	68	7535-19/4		
01707	Geb 03	7-03+	192/4	438	7535-20/1		
01707	Geb 04	7-04+	314/6	477	7535-20/4		
01707	Geb 22	7-22+	317/1	403	7535-20/4		
01707	Geb 05	7-05+	196/2		7535-20/2		
01707		7-06+	987/4	2041	7535-20/2	01/2012	

Datenblatt Gebäude im Grünland

Grundstücksdaten

Grundstücksnummer	832/9
Katastralgemeinde	Kierling
Einlagezahl (EZ)	951

Adresse

3400 Kierling

Grüntal

Nr.: 92

Fotodokumentation ☐ Fotodokumentation im Akt vorhanden ☐ Kein Zugang bei Erstbegehung möglich

Gebäudedaten

X-Koordinaten

Y-Koordinaten

GWR

Widmung als Geb ☐ Geb-Nr.

☐ Zuordnung zu Geb Nr.: ☐ Zuordnung zu Gebäude Nr.: ☐ Zuordnung zu Gebäude im Bauland Nr.:

Gebäudeaufnahme – Neubau des Gebäudes

Legitimierung Baubewilligung

Art der Baubewilligung Baubewilligung normal

Aktenzahl

Datum der Baubewilligung 08.06.1929

Jahr der Baubewilligung 1929

Bebaute Fläche bewilligt	13,5	Anzahl der Wohneinheiten	1
Bebaute Fläche nicht bewilligt		Bewilligter Verwendungszweck	Schreberhütte
Kubatur bewilligt		Nutzung zum Zeitpunkt der Erhebung	
Kubatur nicht bewilligt		Anmerkung	
Wohnnutzfläche bewilligt			
Wohnnutzfläche nicht bewilligt			

Datenblatt Gebäude im Grünland

Gebäudeaufnahme – Erweiterung

Legitimierung	Baubewilligung	Datum der Baubewilligung	23.05.2013
Art der Baubewilligung	Baubewilligung nachträglich erteilt	Jahr der Baubewilligung	2013
Aktenzahl			

Wohnnutzfläche bewilligt	Bewilligter Verwendungszweck
Wohnnutzfläche nicht bewilligt	Gartenhäuschen
Kubatur bewilligt	Anmerkung
Kubatur nicht bewiligt	
Fläche bewilligt	42,3
Fläche nicht bewilligt	

Ver- und Entsorgung

Stromversorgung		verkehrstechnische Erschliessung	privat
Gasversorgung		Straßenbreite (Naturstand)	4 m
Fernwärme		Straßenbelag	
Heizung		Steigung Straße	
Wasserversorgung			
Abwasserentsorgung			
Anmerkung			

Datenblatt Gebäude im Grünland

Beurteilung

Bauzustand und Nutzung

Bauzustand	Gut
Abweichung Nutzung	Nein

Einbindung Orts- und Landschaftsbild

Beeinträchtigung Orts- und/oder Landschaftsbild	Nein
Abweichung Bautradition	Nein
Für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung gewährleistet	Ja

Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes gefährdet durch:

Hochwasser	Nein
Steinschlag	Nein
Rutschungen	Nein
Grundwasser	
Ungenügende Tragfähigkeit Untergrund	Nein
Lawinen	Nein
Ungünstiges Kleinklima	Nein
Andere Auswirkung natürl. Gegebenheiten	Nein

Empfehlung

GEOL.at
TECHNISCHE GEOLOGIE NIEDERBACHER

A-3400 KLOSTERNEUBURG
Weidlinger Strasse 14/3
Tel +43 - (0)2243-22844
Fax +43 - (0)2243-22843
Mail niederbacher@geol.at

Projekt

LIEGENSCHAFT GRÜNTAL 92
3400 KLOSTERNEUBURG-KIERLING

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zu allfälligen geogenen Naturgefahren (Rutschungsgefährdung) im Bereich der Grundstücke 832/7, EZ 949 und Gst.-Nr. 832/9, EZ 951, KG 01703 Klerling

STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG
Ein. 01. Aug. 2016
Zl. ..... Beil. .....

Auftraggeberin
Ingeborg Hüttl
Kirchstettnergasse 17/16
1160 Wien

Ansprechpartnerin
Sellak & Wimmer Immobilien GmbH
Claudia Sellak
Auvorstadtgasse 59/2
2301 Groß Enzersdorf Mobil 0680 31 91 427
Mail sellak@wimmer-immobilien.at

Auftragnehmer
Dr. Peter Niederbacher
Ingenieurkonsulent für Technische Geologie
Weidlinger Strasse 14/3 Tel 02243 22844
3400 Klosterneuburg Fax 02243 22843
Mail niederbacher@geol.at Mobil 0664 3719935

Bearbeiter
Dr. Markus Gmeindl, Dr. Peter Niederbacher

Projekt-Nr.
GZ 1056-2016

Datum
Klosterneuburg, im Juli 2016

Berichtsparie
1/4

DR. PETER NIEDERBACHER INGENIEURKONSULENT F. TECHN. GEOLOGIE KLOSTERNEUBURG

DR. PETER NIEDERBACHER Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Technische Geologie
Kanzleisitz A-3400 Klosterneuburg, Weidlinger Straße 14/3, Telefon 143 (0)2243 22844 Fax 22843
Niederlassung A-6020 Innsbruck, Pradler Straße 77/10 Mobil +43 664 3719935, Web www.geol.at
Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG IBAN AT961100003443146000, BIC BKAUATWW, UID: ATU38775802

INHALT

1 VORBEMERKUNG UND VERANLASSUNG 4

2 DATENGRUNDLAGE 5

3 PROJEKTBESCHREIBUNG, STANDORT UND UMFELD 5

4 BEFUNDAUFNAHME 8

4.1 Übersicht 8

4.2 Geländebegehung 8

4.3 Geologisch-Hydrogeologischer Rahmen 10

4.3.1 Geologische Übersicht 10

4.3.2 Generelle Bergwasserverhältnisse 11

4.4 Aspekte der Hangstabilität 11

4.4.1 Schichtenaufbau 11

4.4.2 Hangwasserverhältnisse, Vernässungszonen am Standort 11

4.5 Kartierung hinsichtlich geomorphologischer Strukturen 11

4.5.1 Zustand der Bestandsbebauung (Foto 1-5) 12

4.5.2 Zustand der Grundstücke 832/7 und 832/9 und der Zufahrtsstraße (Foto 6-10) 12

4.5.3 Nordwestliches, nördliches und nordöstliches Geländeumfeld (Foto 11-27) 12

5 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME 13

6 ANHANG 14

ANHANG

ANHANG 1 Übersichtslageplan 1:25.000 15
ANHANG 2 Lagepläne Projektstandort 16
ANHANG 3 Fotodokumentation 17

ABKÜRZUNGEN UND AKRONYME

BVH	Bauvorhaben
EC 7	Eurocode 7
ET	Endteufe
EZ	Einlagezahl
FOK	Fußbodenoberkante
GOK	Geländeoberkante
Gst	Grundstück
GW	Grundwasser
GWS	Grundwasserspiegel
HGW	Hoher Grundwasserstand
HHGW	Höchster Grundwasserstand
HW	Hochwert (Lagekoordinaten)
KG	Katastralgemeinde
m üA	Seehöhe m über Adria
M34	Meridianstreifen des österr. Gauß Krüger Koordinatensystems
MGW	Mittlerer Grundwasserstand
NGW	Niedriger Grundwasserstand
RW	Rechtswert (Lagekoordinaten)
WB	Wasserbuch
WR	Wasserrecht
WS	Wasserspiegel

LIEGENSCHAFT GRÜNTAL 92
3400 KLOSTERNEUBURG-KIERLING

Gutachterliche Stellungnahme zu allfälligen geogenen Naturgefahren (Rutschungsgefährdung) im Bereich der Grundstücke 832/7, EZ 949 und Gst.-Nr. 832/9, EZ 951, KG 01703 Kierling

1 VORBEMERKUNG UND VERANLASSUNG

Am Standort Grüntal 92, 3400 Klosterneuburg-Kierling, Gst.-Nr. 832/7, EZ 949 und Gst.-Nr. 832/9, EZ 951, KG 01703 Kierling, ist im Hinblick auf eine allfällige Widmungsänderung (Flächenwidmung Grünland, erhaltenswertes Gebäude im Grünland) eine orientierende Risikobewertung beider Grundstücke hinsichtlich geogener Naturgefahren vorgesehen.

Die Grundstücke befinden sich auf einem ca. 17° geneigten und gegen SW exponierten Hang. Dieser liegt geologisch im Bereich der nördlichen Flyschzone, welche in Hanglage ein geotechnisch sensibles Umfeld darstellt.

Nach der vom Land Niederösterreich erstellten Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse" ist die Liegenschaft als oranger Bereich mit der Bezeichnung "Genaue Erkundung unverzichtbar" ausgewiesen. Die Klassifizierung erfolgt generell auf Grund der, aus dem digitalen Geländemodell (Laserscan) abgeleiteten Hangneigung und der Lage in der Flyschzone. In diesem Zusammenhang ist im Falle einer geplanten Bebauung eine geologisch-geotechnische Bewertung geogener Naturgefahren insbesondere von Hangrutschungen durchzuführen.

Das ZT-Büro Niederbacher, 3400 Klosterneuburg, wurde per Mail vom 25.05.2016 durch die Sellak & Wimmer Immobilien GmbH im Namen der Auftraggeberin Frau Ingeborg Hüttl mit einer Beurteilung der betroffenen Grundstücke und des näheren Umfelds hinsichtlich der Rutschgefährdung beauftragt.

Dazu erfolgte am 12.07.2016 eine Begehung beider Grundstücke sowie des umliegenden Geländes. Ziel der Begehung war die Kartierung und Dokumentation von geomorphologischen Strukturen als Hinweis auf eine potenzielle Rutschungsaktivität des Gebietes.

Das gegenständliche Gutachten stellt die Ergebnisse der geologisch-geotechnischen Kartierung dar und geht in der gutachterlichen Stellungnahme auf die Frage der Rutschungsgefährdung des Gebietes ein.

2 DATENGRUNDLAGE

Für die Erstellung des Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

Projektspezifische Unterlagen

Sellak & Wimmer Immobilien GmbH: Projektunterlagen - Kataster- und Gebäudepläne.- digital übergeben am 06.06.2016.

Allgemeine Unterlagen, Datenrecherchen, Kartenwerke

Amt der NÖ-Landesregierung, NÖ-GIS: Orthofoto, Laserscankarte, Gefahrenhinweiskarte Rutsch- und Sturzprozesse, WDV-Recherche; © www.atlas.noe.gv.at.

BEV Bundesamt f. Eich- und Vermessungswesen: Digitale Topografische Karte ÖK 50; © FlyMap des BEV.

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen: Digitale Katastermappe DKM. - Medix-Abfrage vom 20.06.2016.

Geologische Bundesanstalt Wien (2002): Geologische Karte von Niederösterreich, M 1:200.000. – Wien.

Turner, K., Schuster, R. L. (1996): Landslides Investigation and Mitigation.- Special Report 24.- Nation Academy of Science.

3 PROJEKTBESCHREIBUNG, STANDORT UND UMFELD

Standortadresse	Grüntal 92 3400 Klosterneuburg-Kierling
Grundparzellen	Gst.-Nr. 832/7, EZ 949 Gst.-Nr. 832/9, EZ 951
Grundbuch, KG	beide Grundstücke GB 01703, KG Kierling
Schwerpunktkoordinaten	RW -4081 HW 353459 M34 Gauß-Krüger Österreich
Grundstückeigentümer	vormalig: Ingeborg Hüttl Kirchstettnergasse 17/16, 1160 Wien Laut Grundstücksauszug vom 20.06.2016 nunmehr Dr. Isabelle Manon Herbauts und Dr. Hannes Hübel Kutschkergasse 3/6, 1180 Wien

Das Projektgebiet befindet sich ca. 1,28 km N des Ortszentrums von Kierling (Kirche) im westlichen Hangbereich des Freiberges (392 m üA). Der unmittelbare Standort befindet sich an der orographisch linken Talflanke des ca. N-S erstrecken Grüntales und ist über eine von der Kierlinger Straße aus gegen Norden abzweigende Zufahrtsstraße erreichbar.

Die Höhenkoten liegen nach den Laserscandaten (© NÖGIS) zwischen ca. 287 m üA und ca. 288,7 m üA an der südwestlichen Grundstücksgrenze und 309 m üA an der nordöstlichen Grundgrenze (Höhendifferenz ca. 22 m). Die Geländeneigung des gegen SW exponierten Hangbereiches beträgt demnach bei ca. 17°.

Das Grundstück weist derzeit eine Bestandsbebauung in Form eines kleinen, nicht unterkellerten, eingeschossigen Gartenhauses auf (polygonaler Grundriss, nach den Plandaten ca. 9,85 x 6,35 m). In der nördlichen, östlichen und südlichen Umgebung findet sich eine Wohnbebauung in Gartengrundstücken. Gegen Südwesten und Osten grenzen Waldflächen an.

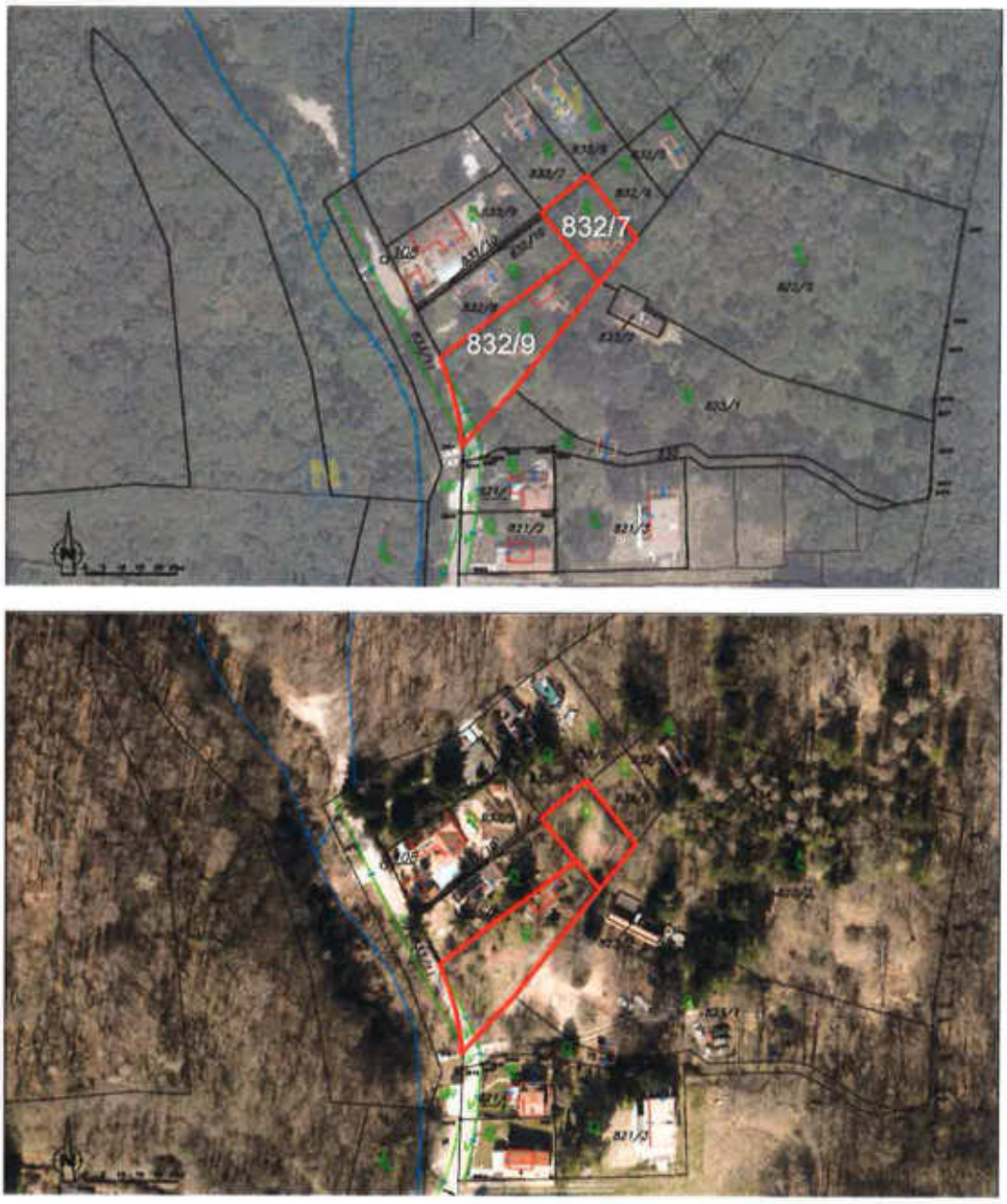


Abbildung 1 Übersicht Projektstandort nach Orthofotos, Länge des Maßbalkens 25 m. Oben Orthofoto 07/2015 © NÖGIS 07/2016; Unten Orthofoto Winter https://map.geoportal.at/Klosterneuburg, Projektgebiet rot umrahmt

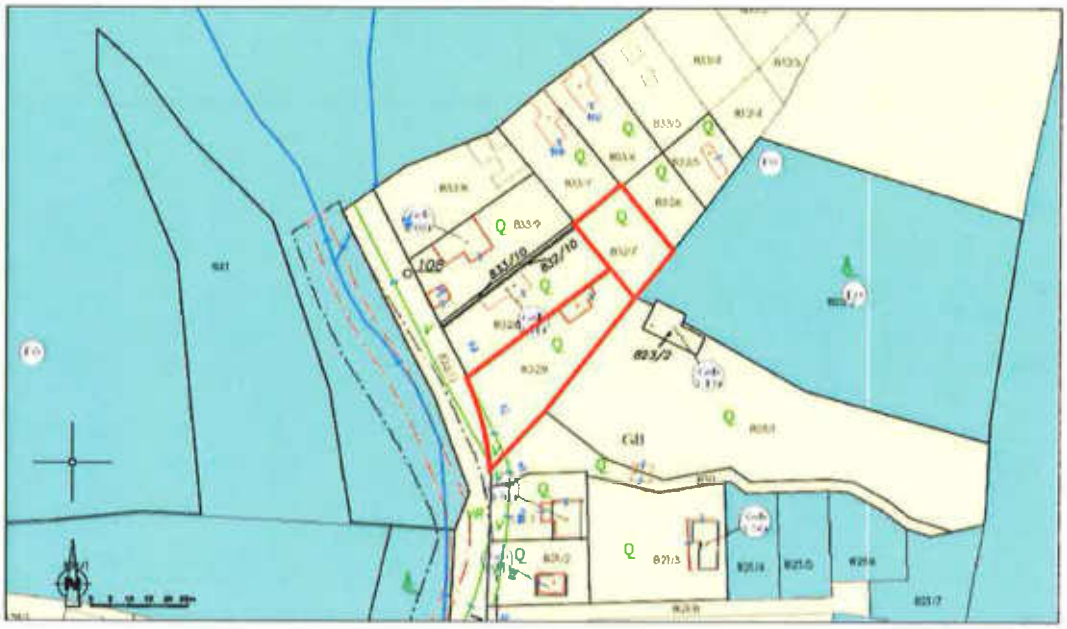


Abbildung 2 Umfeld Projektstandort, Ausschnitt Bebauungsplan, Länge des Maßbalkens 25 m, Bebauungsplan https://map.geoportal.at/Klosterneuburg, Projektgebiet rot umrahmt

4 BEFUNDAUFNAHME

4.1 Übersicht

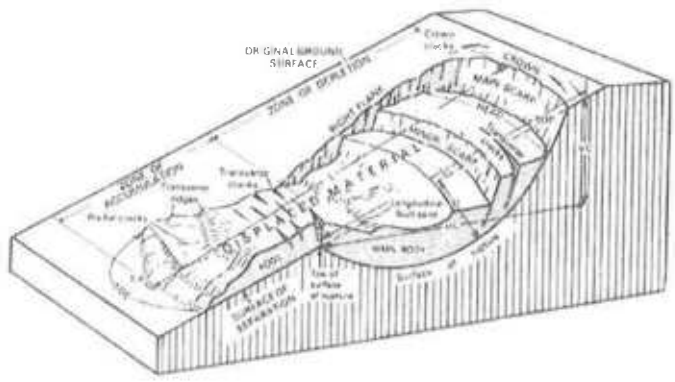
Zur Geländeübersicht wurden die Orthofotos des Projektgebietes zu unterschiedlichen Jahreszeiten (Sommer 07/2015 / Winter - Jahr nicht angegeben; s. **Abbildung 1**) und das verfügbare Geländemodell aus aktuellen Laserscandaten / Shaded Relief aus 2011 sowie die daraus abgeleiteten Geländeneigungen (s. **Abbildung 4**) aus dem NÖ-Atlas (NÖGIS[1]) der NÖ-Landesregierung erhoben und ausgewertet.

Die Daten zeigen die Erosionsstruktur des Grüntales und der davon abzweigenden Eintalungen. Der Projektstandort liegt im Bereich einer gering strukturierten, gegen SW geneigten Talflanke. Gegen E verschwenkt sich der Hang gegen SSW. Ca. 200 m östlich sind am Westabhang des Freiberges zwei ausgeprägte, durch Bewaldung stabilisierte Erosionsnischen ausgebildet. Diese tangieren den Projektstandort nicht.

Die unmittelbare Vorflut bildet das Gerinne im Grüntal, das im erosiven Einschnitt westlich unterhalb der Straße verläuft und in den Kierlingbach mündet.

4.2 Geländebegehung

Zur Befundung vor Ort erfolgte am 12.07.2016 durch Dr. Gmeindl (ZT-Büro Dr. Niederbacher), eine Begehung des Projektstandortes und seines Umfeldes. Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf das allfällige Vorhandensein von rutschungsanzeigenden Geländestrukturen, wie Wölbungen, Hanganrisse und Vernässungszonen bzw. Hakenwurf von anstehenden Felsgesteine sowie auf allfällige erkennbare Bauschäden an der Zufahrtsstraße und der Bestandsbebauung gelegt. Von der Begehung liegt eine Fotodokumentation vor.



Die **Abbildung 3** zeigt beispielhaft den Mechanismus von Hanginstabilitäten einer Hangrotationsgleitung und die damit verbundenen charakteristischen morphologischen Ausprägungen. Folgestrukturen von Hanginstabilitäten werden durch nachfolgende Erosionsprozesse überprägt.

Abbildung 3: Schema einer Hanggleitung aus: TURNER, K., SCHUSTER, R. L. (1996)

[1] LINK: http://atlas.noe.gv.at/webgisatlas, download 07/2016

Die morphologische Charakteristik im Standortumfeld zeigt die Laserscan-Geländedarstellung und davon abgeleitete Hangneigung (s. **Abbildung 4**).

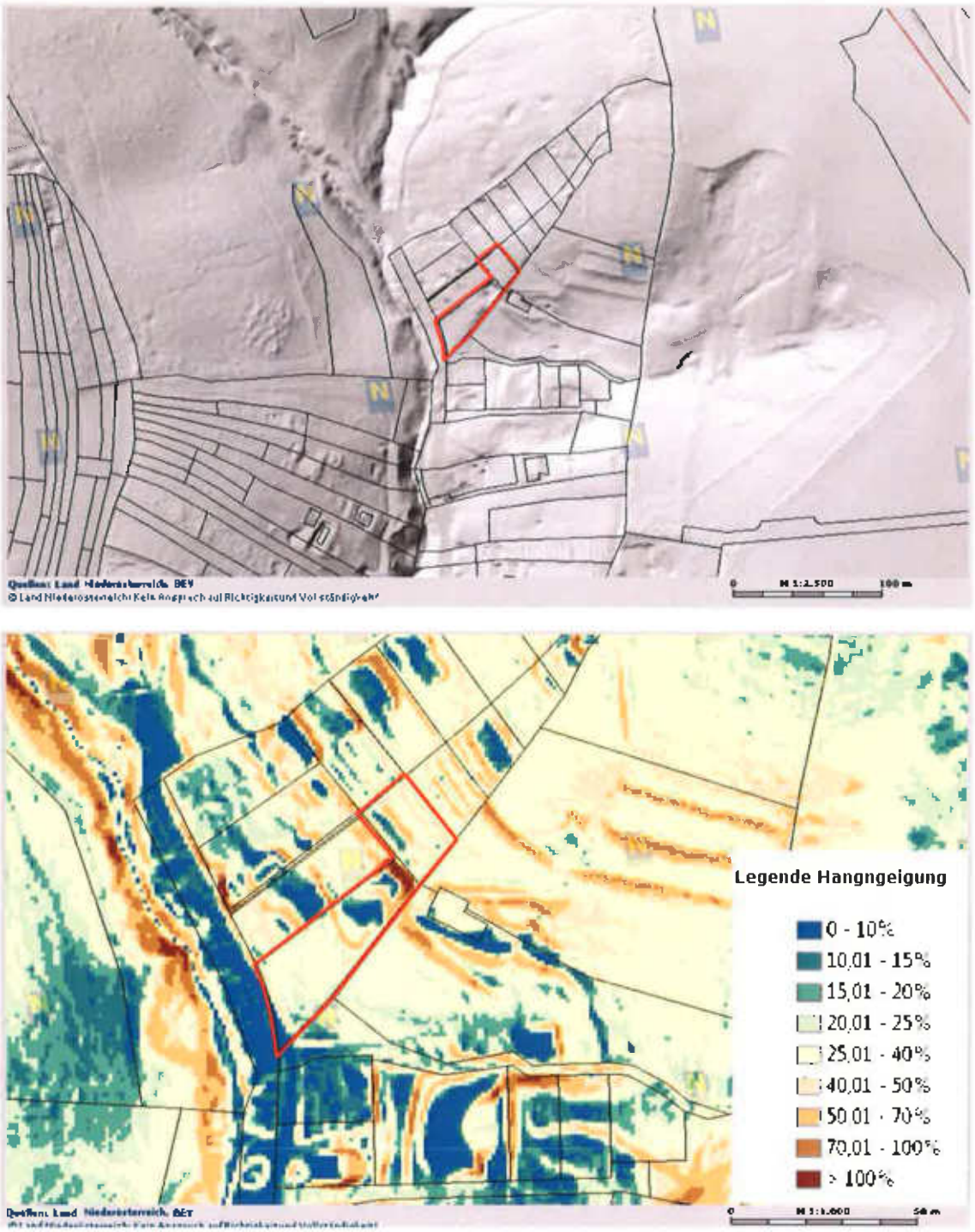


Abbildung 4 Oben Laserscan-Geländedarstellung. Länge des Maßbalkens 100m und unten Hangneigung farbcodiert, Länge des Maßbalkens 50 m; Projektstandort rot umrahmt, © http://atlas.noe.gv.at/webgisatlas

Die Ergebnisse der Standortbegutachtung sind im folgenden **Kap. 4.5** dargestellt. Die Verhältnisse vor Ort zeigt die Fotodokumentation **ANHANG 3**.

4.3 Geologisch-Hydrogeologischer Rahmen

4.3.1 Geologische Übersicht

Das Projektgebiet liegt in der großgeologischen Einheit der Nordpenninischen Flyschzone (Wienerwald-Sandsteinzone), deren Gesteine aus der Kreide und dem Alttertiär in einem ehemaligen Tiefseetrog der Tethys abgelagert wurden. Im Norden (Alpenvorland) folgt die Molassezone, im NE das Korneuburger Becken, das eine mit Tertiärsedimenten gefüllte Einsenkung innerhalb der Flyschzone darstellt. Die Flyschsedimente wurden als tektonische Decken im Zuge der alpin-karpatischen Gebirgsbildungsphase über die Sedimente der Molassezone geschoben und in ihre heutige Position gebracht. Von Süden wurde der Deckenstapel der Nördlichen Kalkalpen auf die Flyschzone aufgeschoben. Gegen Süden und Osten folgt die mit mächtigen Tertiärsedimenten aufgefüllte Einbruchstruktur des Wiener Beckens.

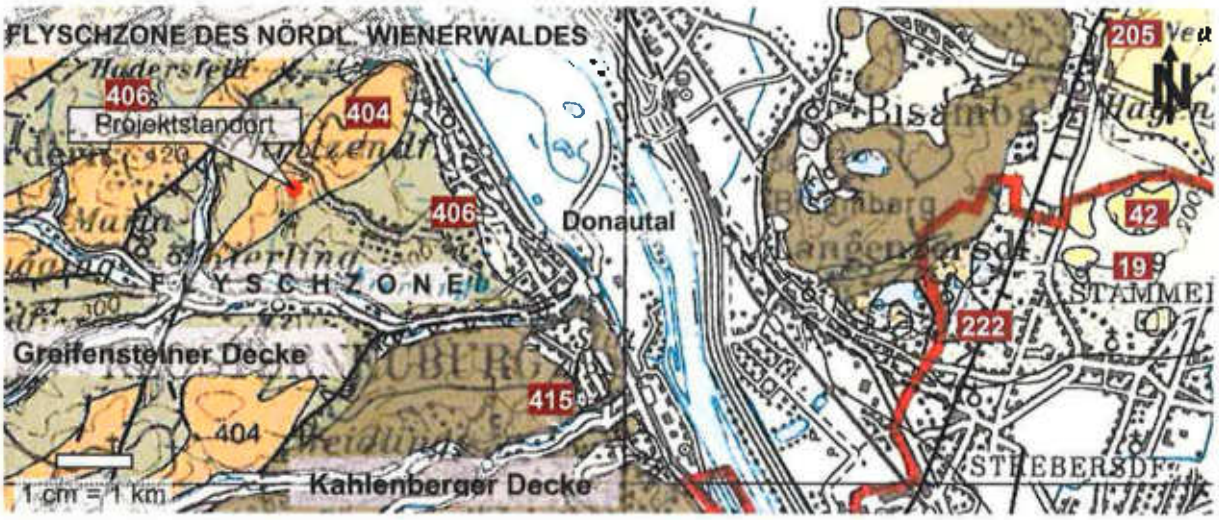


Abbildung 5 Ausschnitt aus der geologischen Karte von Niederösterreich, M 1:200.000 © GBA Wien, 2002 (vergrößert auf 1:100.000), Kreis ... Projektstandort

Legende: Quartär: 2. ... jüngste Talfüllung, 19 ... Löß, Lößlehm
Flyschzone: Greifensteiner Decke: **404 ... Greifensteiner Formation** (Quarzsandsteine), 406 ... Altlengbach Formation (Quarzsandstein, Ton- und Mergelstein), Kahlenberger Decke: 415 ...Kahlenberg Formation (Kalksandstein und Mergelstein)
Wiener Becken: 42 ... Ältere Deckenschotter (Günz), 205 ... Sedimente des Pannons (Sande, Tone) 222 ... Sedimente des Badens (Tone, Sande, Kiese)

Der Standort liegt nach der geologischen Karte im Bereich der Greifensteiner Decke, in Gesteinen der Greifenstein Formation (Oberpaläozän - Untereozän, ca. 60,5 bis 48,5 Mio a vor heute). Bei den Sedimentgesteinen handelt es sich um eine Abfolge aus gebankten und kalkreichen siliziklastischen Sandsteinen und Einlagerungen von dünnbankigen Ton- und Mergelsteinen („Wienerwald Flysch Serien").

Die Sedimente entstanden durch Ablagerungen von Trübeströmen (Turbidite), die vom Kontinentalschelf in den Tiefseetrog glitten. Durch den Transport- und Sedimentationsvorgang kam es zur Separation nach der Korngröße von grobkörnigen zu feinkörnigen Schichtfolgen innerhalb eines Sedimentationszyklus. Die zyklischen Schichten wurden durch die

alpine Gebirgsbildung gefaltet, zerschert und tw. kleinräumig deformiert. Auf den Flyschserien bildet sich, je nach Zusammensetzung der anstehenden Schichten, eine feinkörnige Verwitterungsschichte aus. Diese Verwitterungsschichte besteht aus aufgearbeiteten und zerlegten Sand-, Mergel- und Tonsteinen und bildet eine meist mit Sandsteinkomponenten durchsetzte und schluffig-sandige, tw. tonig-sandige Deckschichte.

4.3.2 Generelle Bergwasserverhältnisse

In der Verwitterungszone bzw. in klüftigen Sandsteinlagen ist eine Stauwasser-, Hangwasser- und Schichtwasserführung möglich, die entsprechend der Geländeform gegen SW in das Grüntal entwässert.

Zwei Quellaustritte mit geringer Wasserführung befinden sich ca. 220 m NNW im obersten Abschnitt des sich V-förmig verzweigenden Grüntalbaches, im Bereich der Taltiefenlinie auf Kote ca. 320 m üA.

4.4 Aspekte der Hangstabilität

4.4.1 Schichtenaufbau

Nach der geologischen Kartierung ist der unmittelbare Untergrund im Projektumfeld aus einer locker gelagerten und geringmächtigen feinkörnigen Deckschichte mit unterschiedlichem Kies- und Steingehalt aufgebaut. Die eingelagerten Kiese und Steine (Flyschkomponenten, DM 5-20 cm) sind kantig bis kantengerundet und bestehen hauptsächliche aus Sand- und Mergelsteinen. Anstehende Felsgesteine wurden am unmittelbaren Projektstandort und im nahem Projektumfeld nicht angetroffen.

Nach den Beobachtungen in einem Bauaushub ca. 380 m südlich des Projektstandortes (Grüntal 62) fallen die Schichten des Felsuntergrundes mit einer Neigung von ca. 50° gegen SSE (hangwärts) ein.

4.4.2 Hangwasserverhältnisse, Vernässungszonen am Standort

Am Standort wurden zum Zeitpunkt der Kartierung keine Anzeichen von natürlichen periodischen oder ständigen oberflächlichen Wasseraustritten festgestellt. Auch feuchtigkeitsanzeigende Vegetationen wurden im Bereich der Grundstücke nicht angetroffen. Im Standortumfeld sind keine Hochwasserabflussgebiete ausgewiesen.

4.5 Kartierung hinsichtlich geomorphologischer Strukturen

Im Zuge der Begehung wurden die Projektgrundstücke und deren Umfeld hinsichtlich geomorphologischer Strukturen, die auf eine rezente Rutschungsaktivität des Gebietes hinweisen könnten, erkundet. Des Weiteren wurde der Bauzustand des Bestandgebäudes und der Zufahrtsstraße dokumentiert (Fotodokumentation s. **ANHANG 3**).

Die im Folgenden genannten Aufschlussnummerierungen beziehen auf die Lokationen im Lageplan **ANHANG 2 /1** und in der Fotodokumentation **ANHANG 3**.

4.5.1 Zustand der Bestandsbebauung (Foto 1-5)

Die Dokumentation des Bestandsgebäudes zeigt augenscheinlich keine Mauerwerksrisse oder ähnliche Gebäudeschäden. Die nördlich an das Bestandsgebäude anschließende Steinmauer weist keine Verstellung oder Verdrehung auf und zeigt keine offenen Fugen im Mauerwerk. Die Sandsteine des Mauerwerks zeigen keine offenen Risse.

Die unterhalb des Hauses liegende Gartenstützmauer zeigt einen vertikalen Riss, der offensichtlich aufgrund des resultierende Erddruckes der dahinterliegenden Auffüllung entstanden ist.

4.5.2 Zustand der Grundstücke 832/7 und 832/9 und der Zufahrtsstraße (Foto 6-10)

Im mittleren Abschnitt des Grundstückes Nr. 832/7 befindet sich auf eine terrassenartige Verebnung, die vermutlich im Zuge der Geländetrassierung zur Bepflanzung mit Obstbäumen entstanden ist. Es sind keine Anzeichen oder Hinweise feststellbar, die auf Bewegungen Rückschlüsse ziehen lassen. Es wurden keine Risse im Hangbereich, Wülste oder Vernässungen festgestellt.

Die unterhalb der Bestandsbebauung anschließende Grünfläche auf Gst.-Nr. 832/9 weist eine ruhige Morphologie auf, es sind keine Anzeichen von oberflächennahen Geländebewegungen erkennbar. Die SE des Bestandgebäudes anschließende Betontreppe weist keine Verstellungen oder Verkippungen (z.B. offene Fugen) auf.

Im Fahrbahnbelag der Zufahrtstraße sind im Bereich des Projektstandortes keine Abtreppungen oder gröbere Ausbesserungsarbeiten erkennbar.

4.5.3 Nordwestliches, nördliches und nordöstliches Geländeumfeld (Foto 11-27)

Das sich am Ende der Zufahrtsstraße bergwärts fortsetzende Grüntal verzweigt sich hier V-förmig in zwei tief eingeschnittenen Gräben, die eine geringe Wasserführung aufweisen. Flyschgesteine sind in den Böschungsanschnitt nicht aufgeschlossen.

Die im NW, N und NE liegenden Waldgrundstücke sind mittelsteil geneigt. Das vermehrte Vorkommen von größeren Sand- und Mergelsteinen im Hangschutt lässt auf eine geringmächtige Hangschuttbedeckung der Felsoberkante schließen. Im Wald konnten keine Anzeichen rezenter Hangbewegungen wie Abtreppungen im Gelände, Mulden oder Wülste festgestellt werden. Anzeichen einer älteren und tiefergreifenden Hangbewegung (wie offene Schichtfugen, Klüfte) wurden ebenfalls nicht festgestellt.

5 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Nach den lokalen geologischen Standortverhältnissen befindet sich unter einer geringmächtigen Hangschuttbedeckung der Festgesteinsuntergrund in Form einer Wechsellagerung von im dm-Bereich gebankten Sandsteinen mit Einschaltungen von Mergelsteinen. Nach den Beobachtungen im Umfeld und der Geländecharakteristik (Hangneigungen) werden diese Verhältnisse auch für den Projektstandort angenommen.

Nach der geomorphologischen Kartierung der gegenständlichen Grundstücke und des engeren Umfeldes wurden keine Hinweise einer rezenten Rutschungsaktivität festgestellt. Aus dem Zustand der Bestandbebauung (Gebäude und Mauern) sind lokal keine Hinweise auf eine aktuelle Hangtektonik abzuleiten.

Auch im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Umfeld konnten keine Hinweise auf rezente Hangbewegungen festgestellt werden.

Die untersuchten Grundstücksflächen Gst.-Nr. 832/7 und Gst.-Nr. 832/9, KG 01703 Kierling, werden nach dem Ergebnis der Untersuchungen als nicht rutschgefährdet eingestuft.

Dr. Peter Niederbacher

DR. PETER NIEDERBACHER INGENIEURKONSULENT F. TECHN. GEOLOGIE KLOSTERNEUBURG

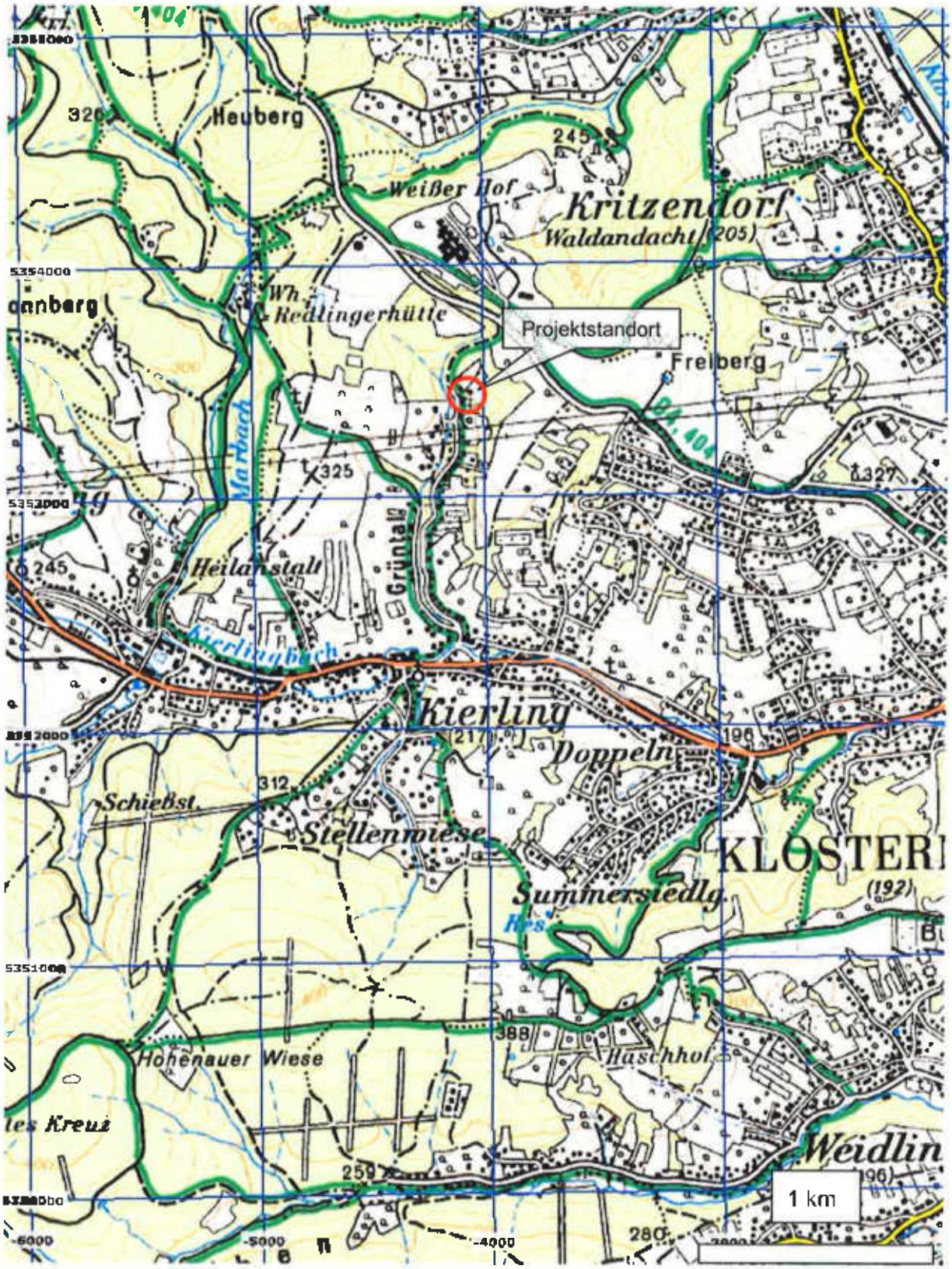
Dr. Markus Gmeindl

Klosterneuburg, den 19.07.2016

6 ANHANG

ANHANG 1 Übersichtslageplan 1:25.000 15
ANHANG 2 Lagepläne Projektstandort 16
ANHANG 3 Fotodokumentation Standort 17

ANHANG 1 Übersichtslageplan 1:25.000

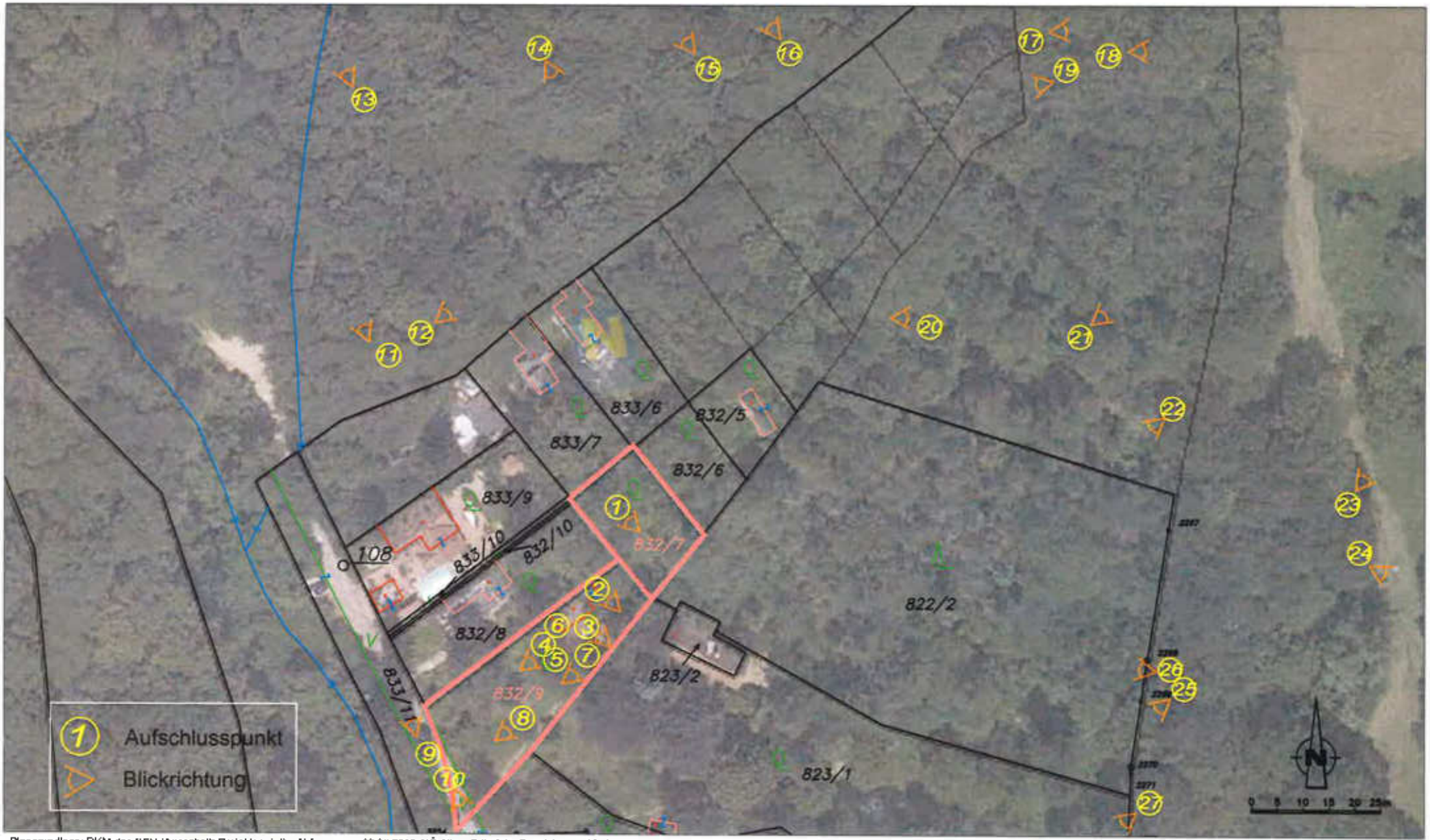


Übersichtslageplan 1:25.000, Raster 1x1 km, © BEV Bundesamt f. Eich und Vermessungswesen (BEV)

ANHANG 2 Lagepläne Projektstandort

/1 Lageplan Projektumfeld (DKM) mit Aufschlusspunkten M1:1000

/2 Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse Original 1:25.000 (vergrößert)

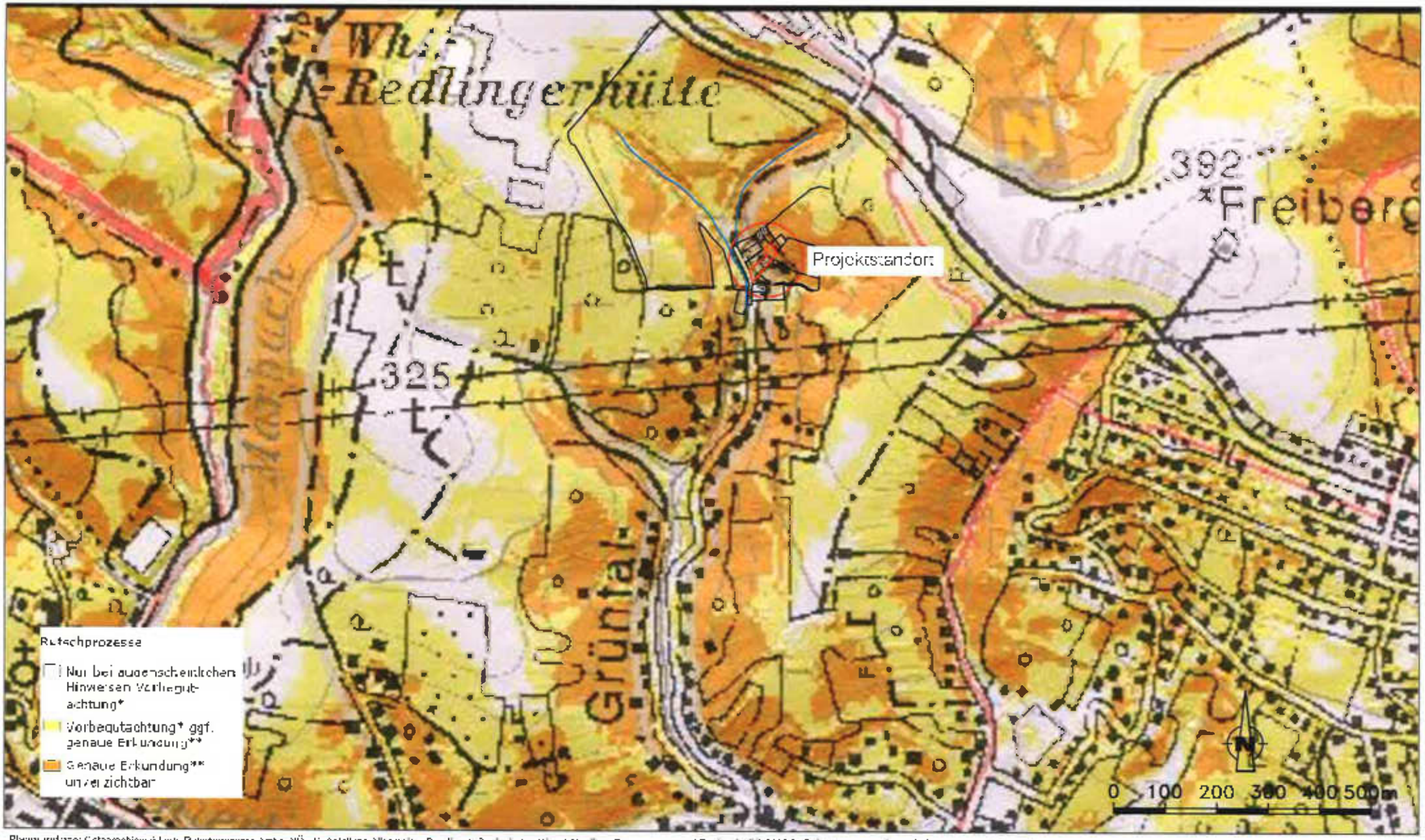


Plangrundlage: DKM des BEV (Ausschnitt Projektgebiet).- Abfrage vom 20.06.2016, NÖ Atlas: Orthofoto, Stand August 2011

Druckdatum: 21.07.2016

Maßstab: 1:1000	Bearb. mgm	Datum: 20.06.2016	Plantitel: Übersichtslageplan Projektumfeld und Projektstandort mit Aufschlusspunkten
Anhang: 21	Gez. cc	Datum: 13.07.2016	Projekt: Projekt Grüntal 92, 3400 Klosterneuburg-Kierling
File: 1056 ANHANG 2_1 Lageplan DKM 1_1000.dwg	Gepr. ml	Datum: 19.07.2016	Auftraggeber: Ingeborg Hüttl, Kirchstettnergasse 17/16, 1160 Wien

GEOL.at
TECHNISCHE GEOLOGIE NIEDERBACHER
A-3400 Klosterneuburg
Weidlinger Straße 14/3
Tel +43-(0)2243-22844
Fax +43-(0)2243-22845
office@geol.at www.geol.at



Plangrundlage: Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse Amt d. NÖ LR. Abteilung Allgemeine Baudirekt. Geologischer Dienst Abteilung Raumordnung mit Regionalpolitik 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1 Anfrage vom 22.10.2014.

Druckdatum: 31.01.2016

Maßstab: 1 : 10.000	Bearb. mgm	Dat. v.: 11.07.2016	Planinhalt: Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	Projekt: Projekt Grüntal 92 3400 Klosterneuburg	Auftraggeber: Ingeborg Hüttl Kirchstettnergasse 17/16 1160 Wien	GEOL.at TECHNISCHE GEOLOGIE NIEDERBACHER	A-3400 Klosterneuburg Weidlinger Straße 14/5 Tel. +43 (0)2243 - 22844 Fax +43 (0)2243 - 22843 office@geol.at www.geol.at
Anhang: 2/2	Gez. mgm	Datum: 11.07.2016					
File: 1056 ANHANG 2_2 Gefahrenhinweiskarte 1_10000.dwg	Gepr. ni	Dat. v.: 19.07.2016					

ANHANG 3 Fotodokumentation

Bestandsbebauung

Foto 1 Bestandsgebäude Blick NE

Foto 2 Bestandsgebäude Blick NW

Foto 3 Steinmauer N Bestandsgebäude

Foto 4 Gartenmauer Blick NE

Foto 5 Gartenmauer Detail

Projektgrundstücke 832/7 und 832/9

Foto 6 Gst.-Nr. 832/7 Verebnung Blick N

Foto 7 Gst.-Nr. 832/9 Blick NE

Foto 8 Gst.-Nr. 832/9, Betontreppe SE des Bestandgebäudes, Blick NE

Zufahrt Grüntal 92 unterhalb des Grundstücks Foto 9-10

Foto 9 Zufahrt Blick NW

Foto 10 Zufahrt Blick SE

Nördlicher Hangbereich

Foto 11 NW anschließender Wald, Blick NW

Foto 12 NW anschließender Wald, Blick NE

Foto 13 Trockental Blick NW

Foto 14 NW anschließender Wald, Blick SE

Foto 15 NW anschließender Wald, Blick NW

Nordöstlicher Hangbereich

Foto 16 NE anschließender Wald, Blick NW

Foto 17 NE anschließender Wald, Blick E

Foto 18 NE anschließender Wald, Blick E

Foto 19 NE anschließender Wald, Blick SSW

Foto 20 NE anschließender Wald, Blick E

Foto 21 NE anschließender Wald, Blick NE

Foto 22 NE anschließender Wald, Blick SW

Foto 23 Freifläche, Blick NE

Foto 24 Freifläche, Blick SE

Östlicher Hangbereich

Foto 25 östlicher Waldbereich, Blick SW

Foto 26 östlicher Waldbereich, Blick W

Foto 27 östlicher Waldbereich, Blick SW

Datenblatt Gebäude im Grünland

Grundstücksdaten

Grundstücksnummer	825/2
Katastralgemeinde	Weidling
Einlagezahl (EZ)	531

Adresse

3400 Weidling

Hauptstraße

Nr.: 150-154

Fotodokumentation ☐ Fotodokumentation im Akt vorhanden ☐ Kein Zugang bei Erstbegehung möglich

Gebäudedaten

X-Koordinaten

Y-Koordinaten

GWR

Widmung als Geb ☐ Geb-Nr.

☐ Zuordnung zu Geb Nr.: ☐ Zuordnung zu Gebäude Nr.: ☐ Zuordnung zu Gebäude im Bauland Nr.:

Gebäudeaufnahme – Neubau des Gebäudes

Legitimierung Baubewilligung

Art der Baubewilligung Baubewilligung normal

Aktenzahl

Datum der Baubewilligung 22.03.1897

Jahr der Baubewilligung 1897

Bebaute Fläche bewilligt	25	Anzahl der Wohneinheiten	1
Bebaute Fläche nicht bewilligt		Bewilligter Verwendungszweck	Blockhaus / Almhütte
Kubatur bewilligt		Nutzung zum Zeitpunkt der Erhebung	
Kubatur nicht bewilligt		Anmerkung	
Wohnnutzfläche bewilligt			
Wohnnutzfläche nicht bewilligt			

Datenblatt Gebäude im Grünland

Gebäudeaufnahme – Erweiterung

Legitimierung	Baubewilligung	Datum der Baubewilligung	06.04.1906
Art der Baubewilligung	Baubewilligung normal	Jahr der Baubewilligung	1906
Aktenzahl			

Wohnnutzfläche bewilligt	Bewilligter Verwendungszweck
Wohnnutzfläche nicht bewilligt	Zubau
Kubatur bewilligt	Anmerkung
Kubatur nicht bewiligt	
Fläche bewilligt	47,5
Fläche nicht bewilligt	

Ver- und Entsorgung

Stromversorgung	keine	verkehrstechnische Erschliessung	privat
Gasversorgung		Straßenbreite (Naturstand)	
Fernwärme		Straßenbelag	
Heizung		Steigung Straße	
Wasserversorgung	keine		
Abwasserentsorgung			

Anmerkung

Datenblatt Gebäude im Grünland

Beurteilung

Bauzustand und Nutzung

Bauzustand	Fraglich
Abweichung Nutzung	Nein

Einbindung Orts- und Landschaftsbild

Beeinträchtigung Orts- und/oder Landschaftsbild	Nein
Abweichung Bautradition	Nein
Für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung gewährleistet	Ja

Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes gefährdet durch:

Hochwasser	Nein
Steinschlag	Nein
Rutschungen	Nein
Grundwasser	
Ungenügende Tragfähigkeit Untergrund	Nein
Lawinen	Nein
Ungünstiges Kleinklima	Nein
Andere Auswirkung natürl. Gegebenheiten	Nein

Empfehlung

GEOL.at
TECHNISCHE GEOLOGIE NIEDERBACHER

A-3400 KLOSTERNEUBURG
Weidlinger Strasse 14/3
Tel +43 - (0)2243-22844
Fax +43 - (0)2243-22843
Mail niederbacher@geol.at

Projekt	**LIEGENSCHAFT HAUPTSTRASSE 150-154** **3400 KLOSTERNEUBURG-WEIDLING**
	GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME
	zu allfälligen geogenen Naturgefahren (Rutschungsgefährdung) im Bereich des Grundstückes 825/2, EZ 531, KG 01706 Weidling
Auftraggeber	Erik Hollerweger Weidlinger Hauptstraße 154 3400 Klosterneuburg
Ansprechpartner	Mag. Peter Taucha Weidlinger Hauptstraße 154 3400 Klosterneuburg
Auftragnehmer	Dr. Peter Niederbacher Ingenieurkonsulent für Technische Geologie Weidlinger Strasse 14/3 Tel 02243 22844 3400 Klosterneuburg Fax 02243 22843 Mail niederbacher@geol.at Mobil 0664 3719935
Bearbeiter	Dr. Markus Gmeindl, Dr. Peter Niederbacher
Projekt-Nr.	**GZ 1073-2016**
Datum	Klosterneuburg, im November 2016
Berichtsparie	3/4

STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG
Ein. 30. Nov. 2016
Zl. ... Beil. 73/65

DR. PETER NIEDERBACHER STAATL. BEFUGTER U. BEEIDETER INGENIEURKONSULENT F. TECHN. GEOLOGIE KLOSTERNEUBURG

DR. PETER NIEDERBACHER Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Technische Geologie
Kanzleisitz A-3400 Klosterneuburg, Weidlinger Straße 14/3, Telefon +43 (0)2243 22844 Fax 22843
Niederlassung A-6020 Innsbruck, Pradler Straße 77/10 Mobil +43 664 3719935, Web www.geol.at
Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG IBAN AT961100003443146000, BIC BKAUATWW, UID: ATU38775802

INHALT

1 VORBEMERKUNG UND VERANLASSUNG 4

2 DATENGRUNDLAGE 5

3 STANDORTDATEN UND UMFELD, PROJEKTBESCHREIBUNG 5

4 BEFUNDAUFNAHME 7

4.1 Übersicht 7

4.2 Geländebegehung 8

4.3 Geologisch-Hydrogeologischer Rahmen 10

4.3.1 Geologische Übersicht 10

4.3.2 Generelle Bergwasserverhältnisse 11

4.4 Aspekte der Hangstabilität 11

4.4.1 Schichtenaufbau 11

4.4.2 Hangwasserverhältnisse. Vernässungszonen am Standort 11

4.5 Kartierung hinsichtlich geomorphologischer Strukturen 12

4.5.1 Zustand der Bestandsbebauung (Foto 1-6) 12

4.5.2 Zustand des mittleren und oberen Projektgrundstück (Foto 7-10) 12

4.5.3 Nördliches, nordöstliches und nordwestliches Geländeumfeld (Foto 11-18) 12

5 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME 14

6 ANHANG 15

ANHANG

ANHANG 1 Übersichtslageplan 1:25.000 16

ANHANG 2 Lagepläne Projektstandort 17

ANHANG 3 Fotodokumentation 18

ABKÜRZUNGEN UND AKRONYME

BVH	Bauvorhaben
EC 7	Eurocode 7
ET	Endteufe
EZ	Einlagezahl
FOK	Fußbodenoberkante
GOK	Geländeoberkante
Gst	Grundstück
GW	Grundwasser
GWS	Grundwasserspiegel
HGW	Hoher Grundwasserstand
HHGW	Höchster Grundwasserstand
HW	Hochwert (Lagekoordinaten)
KG	Katastralgemeinde
m üA	Seehöhe m über Adria
M34	Meridianstreifen des österr. Gauß Krüger Koordinatensystems
MGW	Mittlerer Grundwasserstand
NGW	Niedriger Grundwasserstand
RW	Rechtswert (Lagekoordinaten)
WB	Wasserbuch
WR	Wasserrecht
WS	Wasserspiegel

LIEGENSCHAFT HAUPTSTRASSE 150-154
3400 KLOSTERNEUBURG-WEIDLING

Gutachterliche Stellungnahme zu allfälligen geogenen Naturgefahren (Rutschungsgefährdung) im Bereich des Grundstückes 825/2, EZ 351, KG 01706 Weidling

1 VORBEMERKUNG UND VERANLASSUNG

Für ein Gebäude am Standort Hauptstraße 150-154, Gst.-Nr. 825/2, EZ 531, KG 01706 Weidling, wurde durch den Grundeigentümer ein Ansuchen um Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) gestellt. Seitens der Baubehörde der Stadtgemeinde Klosterneuburg wurde mit Hinweis auf die Klassifizierung des Grundstückes in der Gefahrenhinweiskarte der NÖ-Landesregierung die gutachterliche Beurteilung des Standortes im Hinblick auf geogener Naturgefahren angeregt.

Die Grundstücke befinden sich auf einem ca. 19° geneigten und gegen SE exponierten Hang. Dieser liegt geologisch im Bereich der nördlichen Flyschzone, welche in Hanglage ein geotechnisch sensibles Umfeld darstellt.

Nach der vom Land Niederösterreich erstellten Gefahrenhinweiskarte „Rutschprozesse" ist die Liegenschaft als oranger Bereich mit der Bezeichnung "Genaue Erkundung unverzichtbar" ausgewiesen. Die Klassifizierung erfolgt generell auf Grund der, aus dem digitalen Geländemodell (Laserscan) abgeleiteten Hangneigung und der Lage in der Flyschzone. In diesem Zusammenhang ist im Falle einer geplanten Bebauung eine geologisch-geotechnische Bewertung geogener Naturgefahren insbesondere von Hangrutschungen durchzuführen.

Das ZT-Büro Niederbacher, 3400 Klosterneuburg, wurde per Mail vom 20.09.2016 mit einer Beurteilung des betroffenen Grundstückes und des näheren Umfelds hinsichtlich der Rutschgefährdung beauftragt.

Dazu erfolgte nach generellen Recherchen zum Standorte am 14.11.2016 eine Begehung des Grundstückes sowie des umliegenden Geländes. Ziel der Begehung war die Kartierung und Dokumentation von geomorphologischen Strukturen als Hinweise auf eine potenzielle Rutschungsaktivität und weitere geogene Gefährdungen des Gebietes.

Das gegenständliche Gutachten stellt die Ergebnisse der geologisch-geotechnischen Kartierung dar und geht in der gutachterlichen Stellungnahme auf die Frage einer allfälligen geogenen Gefährdung des Gebietes ein.

2 DATENGRUNDLAGE

Für die Erstellung des Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

Projektspezifische Unterlagen

Vermessung DI Karl Pauler: GZ 4481 Lageplan 1:200 - Kataster- und Gebäudeplan.- digital übergeben am 06.07.2016.

Stadtgemeinde Klosterneuburg: GZ IV/2-4615-03/2016, Schreiben vom 23.06.2016 zum Ansuchen um Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb).

Allgemeine Unterlagen, Datenrecherchen, Kartenwerke

Amt der NÖ-Landesregierung, NÖ-GIS: Laserscankarte, Gefahrenhinweiskarte Rutsch- und Sturzprozesse, WDV-Recherche; © www.atlas.noe.gv.at.

BEV Bundesamt f. Eich- und Vermessungswesen: Digitale Topografische Karte ÖK 50; © FlyMap des BEV.

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen: Digitale Katastermappe DKM. - Medix-Abfrage vom 20.06.2016.

Geologische Bundesanstalt Wien (2002): Geologische Karte von Niederösterreich, M 1:200.000. – Wien.

Stadtgemeinde Klosterneuburg Gisplattform Web City:
https://map.geoportal.at/Klosterneuburg

Turner, K., Schuster, R. L. (1996): Landslides Investigation and Mitigation.- Special Report 24.- Nation Academy of Science.

3 STANDORTDATEN UND UMFELD, PROJEKTBESCHREIBUNG

Standortadresse	Hauptstraße 150-154 3400 Klosterneuburg-Weidling
Grundparzelle	Gst.-Nr. 825/2, EZ 531
Grundbuch, KG	GB 01706, KG Weidling
Schwerpunktkoordinaten	RW -3.332 HW 349.401 M34 Gauß-Krüger Österreich
Grundstückeigentümer	Daniel Taucha, Leystraße 35A, 1200 Wien Erik Hollerweger, Hauptstraße 150-154, 3400 Weidling (Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis vom 16.11.2016)

Das Projektgebiet befindet sich ca. 1,83 km SW des Ortszentrums von Weidling (Kirche) im östlichen Hangfußbereich des Kammersberges (400 m üA). Der unmittelbare Standort befindet sich an der orographisch linken Talflanke des ca. NE-SW erstrecken Weidlingbachtales und ist über die Hauptstraße erreichbar.

Die Höhenkoten liegen nach den Laserscandaten (© NÖGIS) zwischen ca. 228 m üA und ca. 229 m üA an der südöstlichen Grundstücksgrenze (Talsohle) und 287 m üA an der nordwestlichen Grundgrenze (Höhendifferenz ca. 59 m). Die Geländeneigung des gegen SW exponierten Hangbereiches beträgt demnach bei ca. 34%.

Das Grundstück weist derzeit im unteren und straßennahen Bereich eine Bestandsbebauung in Form eines Einfamilienhauses mit anschließenden Gartenhauses auf. Des Weiteren befindet sich im unteren Drittel des Hanges ein kleines, nicht unterkellertes und eingeschossiges Gebäude (als sg. Almhütte bezeichnet) mit polygonalem Grundriss. Dieses Objekt ist der Projektgegenstand. Der mittlere und obere Abschnitt des Grundstückes ist mit Obstbäumen bestanden. Die Vornutzung des Grundstückes erfolgte als Weingarten.

Im nordöstlichen südwestlichen und südöstlichen Umgebung findet sich Wohnbebauungen in Gartengrundstücken. Gegen NW und N grenzen Wiesenflächen und Weingärten an. Im NE befinden sich Brachflächen mit Baum- und Buschbestand.

4 BEFUNDAUFNAHME

4.1 Übersicht

Zur Geländeübersicht wurden die Orthofotos des Projektgebietes zu unterschiedlichen Jahreszeiten (Sommer 07/2015 s. **Abbildung 1**, **ANHANG 2/1**) und das verfügbare Geländemodell aus aktuellen Laserscandaten / Shaded Relief aus 2011 sowie die daraus abgeleiteten Geländeneigungen aus dem NÖ-Atlas (NÖGIS[1]) der NÖ-Landesregierung erhoben und ausgewertet.

Die Daten zeigen den gegen NE abfallenden Talgrund, des auf Höhe des Projektareales ca. 100 m breiten Tales des Weidlingbaches mit dem im Talboden eingeschnittenen Bachbett. Der Projektstandort liegt im Bereich der nordwestlichen und morphologisch gering strukturierten Talflanke. Gegen NE weitet sich der Talgrund und zeigt sich eine geringfügig steilere nordwestliche Talflanke.

Im Laserscanrelief sind keine großräumigen Abriss- oder Abbruchstrukuren erkennbar, welche auf das Vorhandensein einer aktiven Hangtektonik im Projektumfeld und unmittelbaren Projektgebiet schließen lassen.

Die unmittelbare Vorflut bildet der Weidlingbach, welcher ca. 4 km NE in den Klosterneuburger Durchstich, einem Nebengerinne der Donau mündet.

Abbildung 1 Ausschnitt Orthofoto Sommer 07/2015; Projektgrundstück gelbes Polygon.
Länge Maßstabbalken: 100 m;
Quelle: ©NÖGIS (http://atlas.noe.gv.at/webgisatlas) Abfrage 11/2016.

[1] LINK: http://atlas.noe.gv.at/webgisatlas, download 07/2016

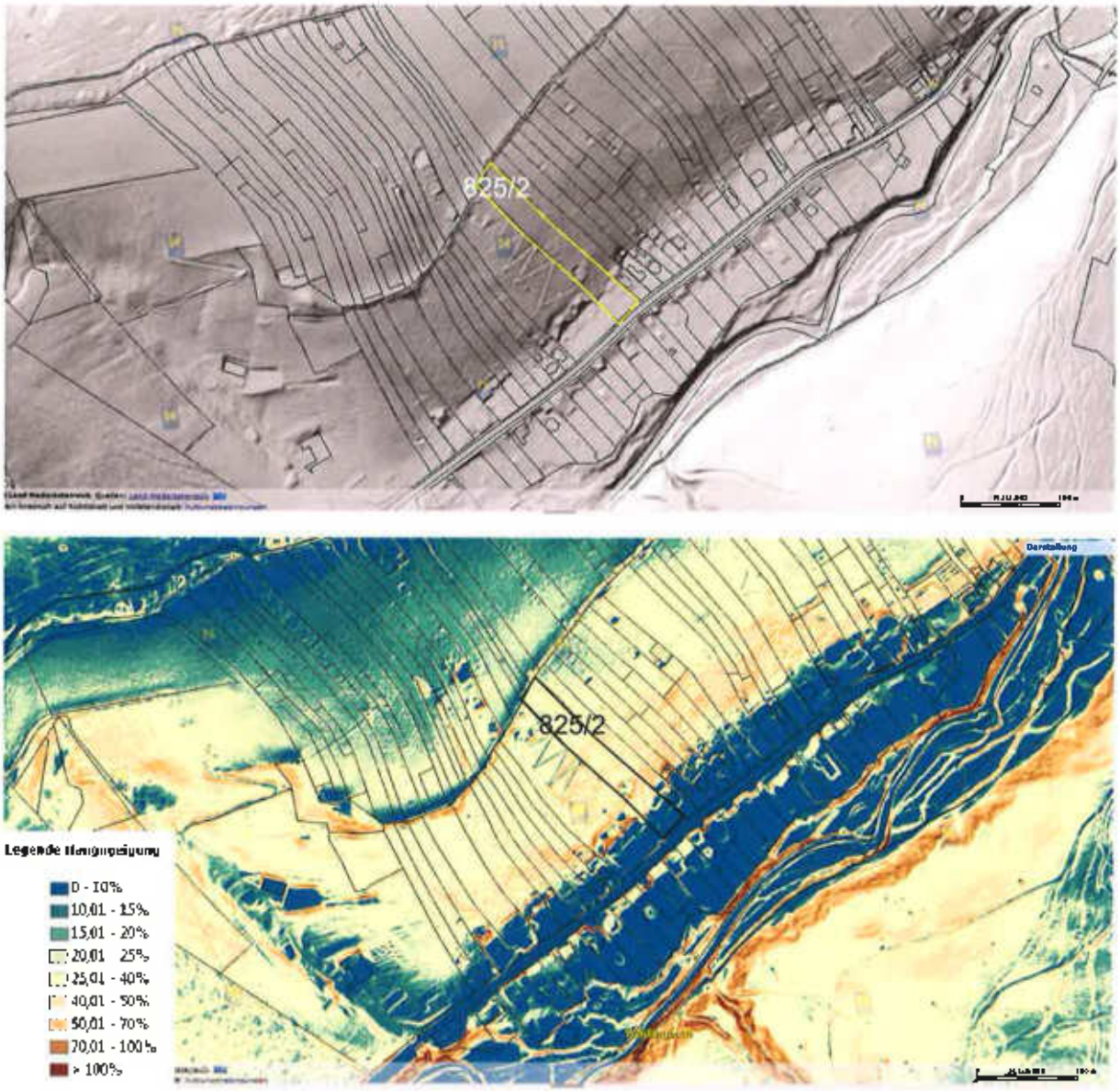
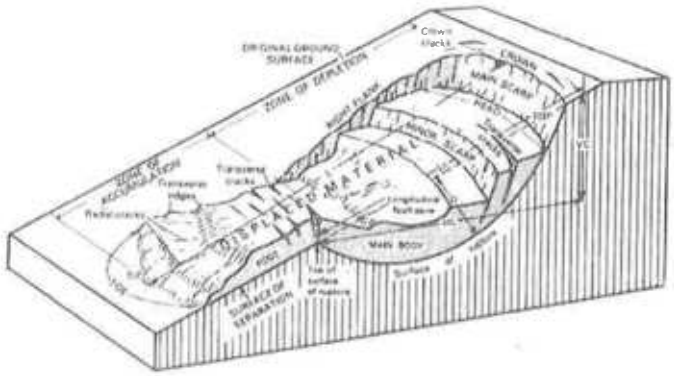


Abbildung 2 Ausschnitt Laserscan Shaded Relief 2011 und Geländeneigung; Projektgrundstück schwarzes Polygon. Länge Maßstabbalken: 100 m;
Quelle: ©NÖGIS (http://atlas.noe.gv.at/webgisatlas) Abfrage 11/2016.

4.2 Geländebegehung

Zur Befundung vor Ort erfolgte am 14.11.2016 durch Dr. Gmeindl (ZT-Büro Dr. Niederbacher) eine Begehung des Projektstandortes und dessen Umfeldes. Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf das allfällige Vorhandensein von rutschungsanzeigenden Geländestrukturen, wie Wölbungen, Hanganrisse und Vernässungszonen bzw. Hakenwurf von anstehenden Felsgesteine sowie auf allfällige erkennbare Bauschäden an der Zufahrtsstraße und der Bestandsbebauung gelegt. Von der Begehung liegt eine Fotodokumentation vor.



Die **Abbildung 3** zeigt beispielhaft den Mechanismus von Hanginstabilitäten einer Hangrotationsgleitung und die damit verbundenen charakteristischen morphologischen Ausprägungen. Folgestrukturen von Hanginstabilitäten werden durch nachfolgende Erosionsprozesse überprägt.

Abbildung 3 Schema einer Hanggleitung aus: TURNER, K., SCHUSTER, R. L. (1996)

Die morphologische Charakteristik im Standortumfeld zeigt die Laserscan-Geländedarstellung und davon abgeleitete Hangneigung (**s. Abbildung 2**).

Die Ergebnisse der Standortbegutachtung sind im folgenden **Kap. 4.5** dargestellt. Die Verhältnisse vor Ort zeigt die Fotodokumentation **ANHANG 3**.

4.3 Geologisch-Hydrogeologischer Rahmen

4.3.1 Geologische Übersicht

Das Projektgebiet liegt in der großgeologischen Einheit der Nordpenninischen Flyschzone (Wienerwald-Sandsteinzone), deren Gesteine aus der Kreide und dem Tertiär in einem ehemaligen Tiefseetrog der Tethys abgelagert wurden. Im Norden und Nordwesten folgt die Molassezone in Form des Korneuburger Beckens und der Vorlandmolasse, gegen Süden und Osten grenzt die tektonische Großeinheit des Nördlichen Wiener Beckens an.

Die Flyschsedimente wurden als tektonische Decken im Zuge der alpin-karpatischen Gebirgsbildungsphase über die Sedimente der Molassezone geschoben und in ihre heutige Position gebracht.

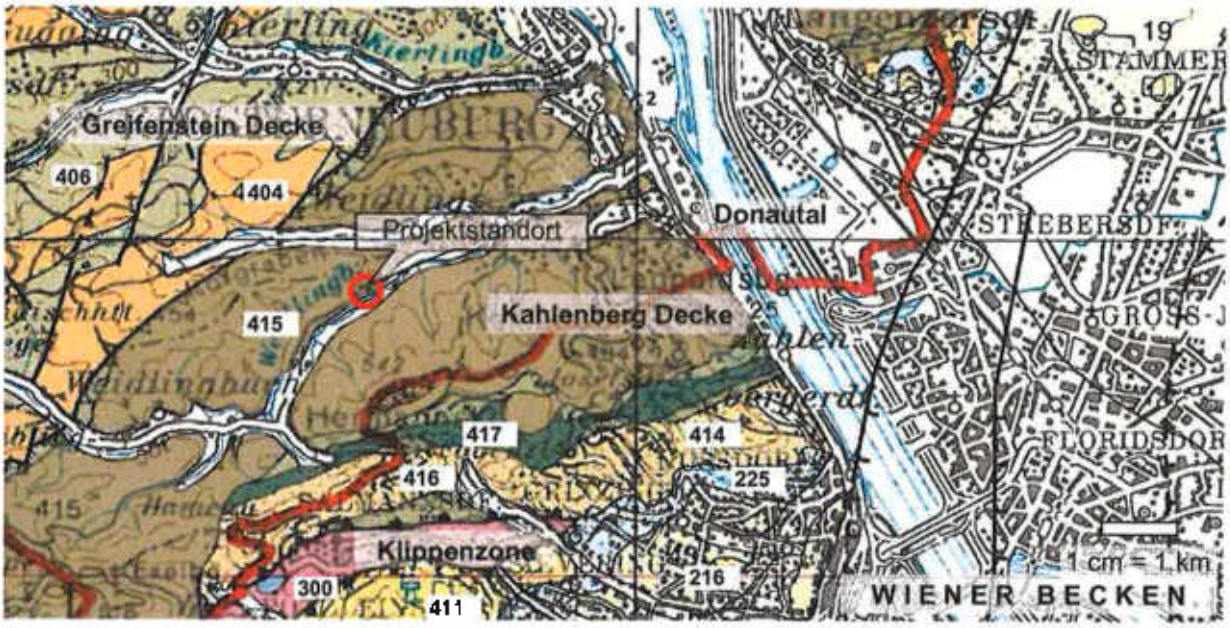


Abbildung 4 Ausschnitt aus der geologischen Karte von Niederösterreich 1:200.000 (vergrößert auf 1:100.000) -© GBA 2002 (Pfeil Projektstandort)

Legende: Quartär: 2 ... Alluvionen, rezente Talfüllung, 19 ... Löß, Lößlehm

Tertiär des Wiener Beckes: 216 ... Grobsand, Schotter, Konglomerat (Sarmat); 225 ... Schotter, Konglomerat; Brekzie (Baden).

Hauptklippenzone: 300 ... Tonmergel der Bundmergelserie

Flyschzone, Nordpenninikum: Greifenstein Decke: 404 ... Flyschsandsteine der Greifenstein Fm, 406 ... Flyschsandsteine der Attlengbach Fm; Laaber Decke: 411 ... Flysch der Laab Fm, Kahlenberger Decke: 414 ... Flysch der Sievering Fm; **415 ...Kalkmergel und Kalksandsteine der Kahlenberg Fm**; 416 ... Sandsteine der Hütteldorf Fm; 417 ... Quarzsandsteine des Gault Flysch

Der Projektstandort liegt tektonisch im Bereich der Kahlenberger Decke, in den Sedimentgesteinen der sg. „Kahlenberg Formation" (Campan – Maastricht, ca. 83,5 bis 65,3 Mio a vor heute) die unter der Quartärbedeckung (Löß/Lößlehm und Hangschutt) in größerer Tiefe anstehen.

Bei den Sedimentgesteinen handelt es sich um eine Abfolge aus gebankten und kalkreichen sowie siliziklastischen Sandsteinen und dünnbankigen Kalkmergelsteinen. Die Sedimente entstanden durch Ablagerungen von Trübeströmen (Turbidite), die vom Kontinentalschelf in den Tiefseetrog glitten. Durch den Transport und Sedimentationsvorgang kam es zur Separation nach der Korngröße von grobkörnigen zu feinkörnigen Schichtfolgen innerhalb eines Sedimentationszyklus. Die zyklischen Schichten wurden durch die alpine Gebirgsbildung gefaltet, zerschert und tw. kleinräumig deformiert.

Auf den Flyschserien bildet sich, je nach Zusammensetzung der anstehenden Schichten, eine bis zu mehreren Metern mächtige Verwitterungsschichte aus. Diese Verwitterungsschichte besteht aus aufgearbeiteten und zerlegten Sand-, Mergel- und Tonsteinen und bildet eine meist mit Sandsteinkomponenten durchsetzte, schluffig-sandige, tw. tonig-sandige Deckschichte. Die feinkörnigen Anteile der zersetzten Verwitterungsschichte sind im trockenen Zustand halbfest bis fest, im bergfeuchten Zustand steif bis halbfest und bei Wasserzutritt weich bis breiig.

4.3.2 Generelle Bergwasserverhältnisse

In den Flyschgesteinen ist in klüftig-porösen Schichten (vorwiegend in klüftigen Sand- und Mergelsteinen) in größerer Tiefe eine Bergwasserführung möglich. Am Übergang der quartären Deckschichten zum Festgesteinsuntergrund kann eine saisonal wechselnde Schichtwasserführung und Staunässe auftreten.

Am Standort ist kein oberflächennaher Grundwasserkörper mit durchgehendem Grundwasserspiegel ausgebildet.

4.4 Aspekte der Hangstabilität

4.4.1 Schichtenaufbau

Nach der geologischen Kartierung ist der unmittelbare Untergrund im Projektumfeld aus einer locker gelagerten und geringmächtigen feinkörnigen Deckschichte mit unterschiedlichem Kies- und Steingehalt aufgebaut. Die eingelagerten Kiese und Steine (Flyschkomponenten, DM 5-20 cm) sind kantig bis kantengerundet und bestehen hauptsächliche aus Sand- und Mergelsteinen. Anstehende Felsgesteine wurden am unmittelbaren Projektstandort und im nahem Projektumfeld nicht angetroffen.

Nach Erfahrungen aus umliegenden Bauvorhaben fallen die Schichten des Felsuntergrundes mit einer Neigung von ca. 50° gegen SSE (hangwärts) ein.

4.4.2 Hangwasserverhältnisse, Vernässungszonen am Standort

Am Standort wurden zum Zeitpunkt der Kartierung keine Anzeichen von natürlichen periodischen oder ständigen oberflächlichen Wasseraustritten festgestellt. Auch feuchtigkeitsanzei-

gende Vegetationen wurden im Bereich der Grundstücke nicht angetroffen. Im Standortumfeld sind keine Hochwasserabflussgebiete ausgewiesen.

4.5 Kartierung hinsichtlich geomorphologischer Strukturen

Im Zuge der Begehung wurden die Projektgrundstücke und deren Umfeld hinsichtlich geomorphologischer Strukturen, die auf eine rezente Rutschungsaktivität des Gebietes hinweisen könnten, erkundet. Des Weiteren wurde der Bauzustand der Bestandgebäude am Grundstück dokumentiert (Fotodokumentation s. **ANHANG 3**).

Die im Folgenden genannten Aufschlussnummerierungen beziehen auf die Lokationen im Lageplan **ANHANG 2 /1** und in der Fotodokumentation **ANHANG 3.**

4.5.1 Zustand der Bestandsbebauung (Foto 1-6)

Wohnhaus: Die Dokumentation des Wohnhauses zeigt augenscheinlich keine durch Hangbewegungen hervorgerufenen Mauerwerksrisse oder ähnliche Gebäudeschäden. Risse an der nordöstlichen Hausmauer und an dem südöstlich hervorspringenden Erker sind nach Auskunft des Auftraggebers durch den nachträglichen Einbau des Hausstromanschlusses bzw. altersbedingt entstanden.

Almhütte: Die sich im unteren Drittel des Hanges befindende sg. Almhütte weist keine Verstellung oder Verdrehung der Tür- und Fensterstöcke auf und zeigt keine offenen Fugen im Mauerwerk. Die Sandsteine des Mauerwerks zeigen keine offenen Risse. Eine entlang der südwestlichen Gebäudefront erkennbare und geringfügig geöffnete Fuge ist offensichtlich das Resultat einer Setzung im Bereich der vorderen Fundamentaufstandsfläche in Verbindung mit der Last des aufliegenden und gegen Südwesten auskragenden Holzbalkon.

Ehemaliger Hochbehälter: Im Fundament des ehemaligen Wasserbehälters sind keine offenen Risse oder Verkippungen erkennbar.

4.5.2 Zustand des mittleren und oberen Projektgrundstückes (Foto 7-10)

Im mittleren und oberen Abschnitt des Projektgrundstückes Nr. 825/2 befindet sich schmale und terrassenartige Verebnung, die vermutlich im Zuge der Geländetrassierung zur Bepflanzung des ehemaligen Weingartens entstanden ist. Es sind keine Anzeichen oder Hinweise feststellbar, die auf Bewegungen Rückschlüsse ziehen lassen. Es wurden keine Risse, Wülste bzw. Abtreppungen oder Vernässungen festgestellt.

4.5.3 Nördliches, nordöstliches und nordwestliches Geländeumfeld (Foto 11-18)

Die nördlich anschließenden Grünflächen und Weingärten (Gst.-Nr. 821, 826/2, 826/4, 826/5 und 826/9) weisen eine ruhige Morphologie auf, es sind keine Anzeichen von oberflächennahen Geländebewegungen erkennbar. Die entlang des gegen NE verlaufenden Weges errichtete Steinmauer weist keine Verstellungen oder Verkippungen (z.B. offene Fugen) auf.

Am Weg sind keine Abtreppungen oder gröbere Ausbesserungsarbeiten erkennbar. Auf den nordöstlich anschließenden Grundstücken (Gst.-Nr. 816/1, 819/1) sind keine Anzeichen von oberflächennahen Geländebewegungen erkennbar. Flyschgesteine sind in den Böschungsanschnitten nicht aufgeschlossen.

Die entlang des Grundstückes Nr. 839/2 verlaufenden Einfriedungsmauer weist ebenfalls keine Risse oder eine Schrägstellung auf.

An den südwestlich angrenzenden Grundstücken 830/1, 835/1, 838/1 und 844/7 sind keine Anzeichen von oberflächennahen Geländebewegungen erkennbar. Das auf Gst.-Nr. 844/7 errichtet Gebäude weist keine durch aktive Hangbewegungen induzierte Gebäudeschäden auf.

5 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Nach den lokalen geologischen Standortverhältnissen befindet sich unter einer geringmächtigen Hangschuttbedeckung der Festgesteinsuntergrund in Form einer Wechsellagerung von im dm-Bereich gebankten Sandsteinen mit Einschaltungen von Mergelsteinen. Nach den Beobachtungen im Umfeld und der Geländecharakteristik (Hangneigungen) werden diese Verhältnisse auch für den Projektstandort angenommen.

Nach der geomorphologischen Kartierung des gegenständlichen Grundstückes und des engeren Umfeldes wurden keine Hinweise einer rezenten Rutschungsaktivität festgestellt. Aus dem Zustand der Bestandbebauung (Gebäude und Mauern) sind lokal keine Hinweise auf eine aktuelle Hangtektonik abzuleiten.

Auch im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Umfeld konnten keine Hinweise auf rezente Hangbewegungen festgestellt werden. Anderweitige geogene Beeinträchtigungen wie durch Hochwasser, Steinschlag, Grundwasser ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima etc. sind für den Standort nicht relevant.

Das untersuchte Grundstück Gst.-Nr. 825/2, KG 01706 Weidling, wird nach dem Ergebnis der Untersuchungen als nicht rutschgefährdet eingestuft.,

DR. PETER NIEDERBACHER INGENIEURKONSULENT F. TECHN. GEOLOGIE KLOSTERNEUBURG

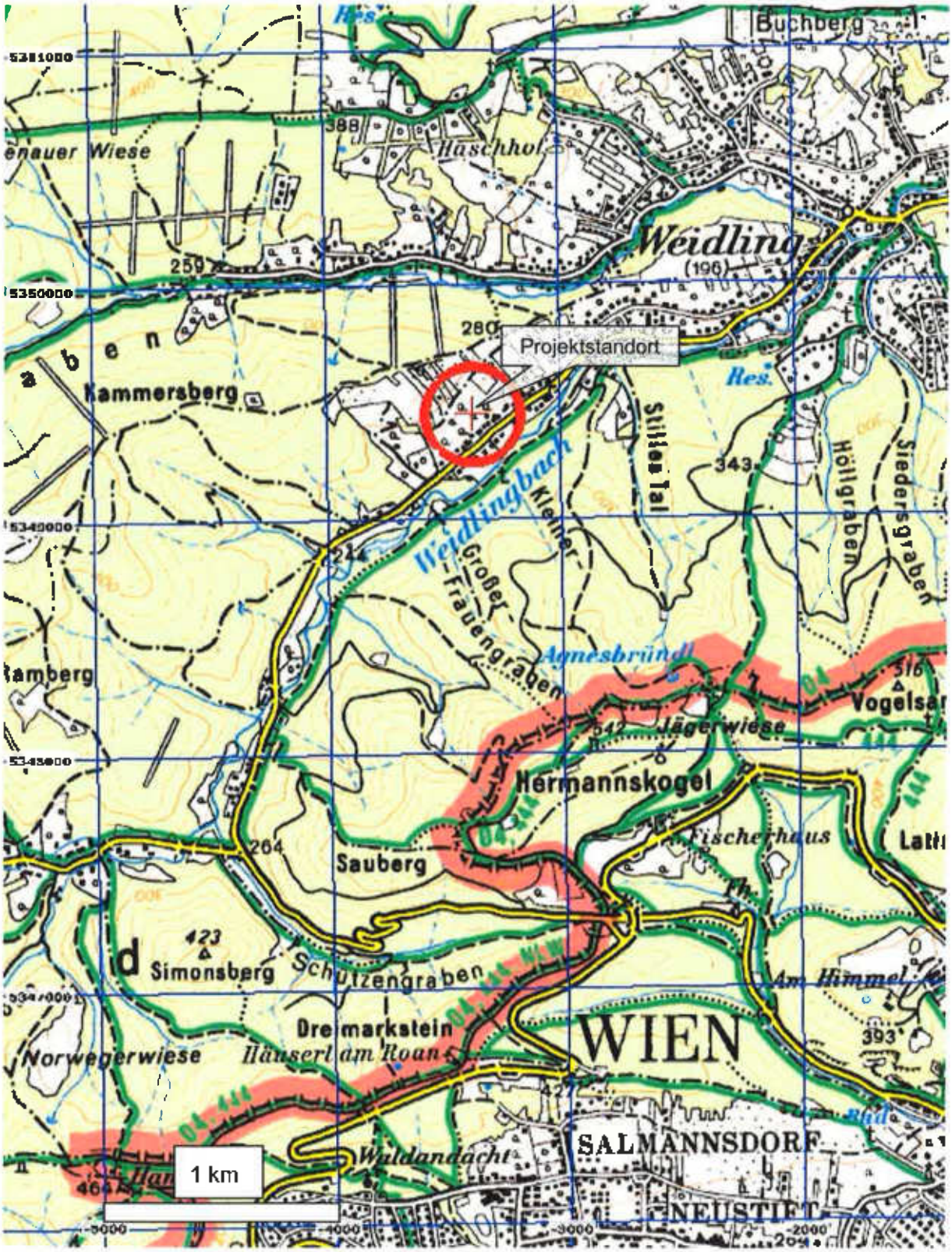
Dr. Peter Niederbacher **Dr. Markus Gmeindl**

Klosterneuburg, den 16.11.2016

6 ANHANG

ANHANG 1 Übersichtslageplan 1:25.000 16
ANHANG 2 Lagepläne Projektstandort 17
ANHANG 3 Fotodokumentation Standort 18

ANHANG 1 Übersichtslageplan 1:25.000



Übersichtslageplan 1:25.000, Raster 1x1 km, © BEV Bundesamt f. Eich und Vermessungswesen (BEV)

ANHANG 2 Lagepläne Projektstandort

/1 Lageplan Projektumfeld (DKM) mit Aufschlusspunkten M1:1000

/2 Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse Original 1:25.000 (vergrößert)

Übersichtslageplan

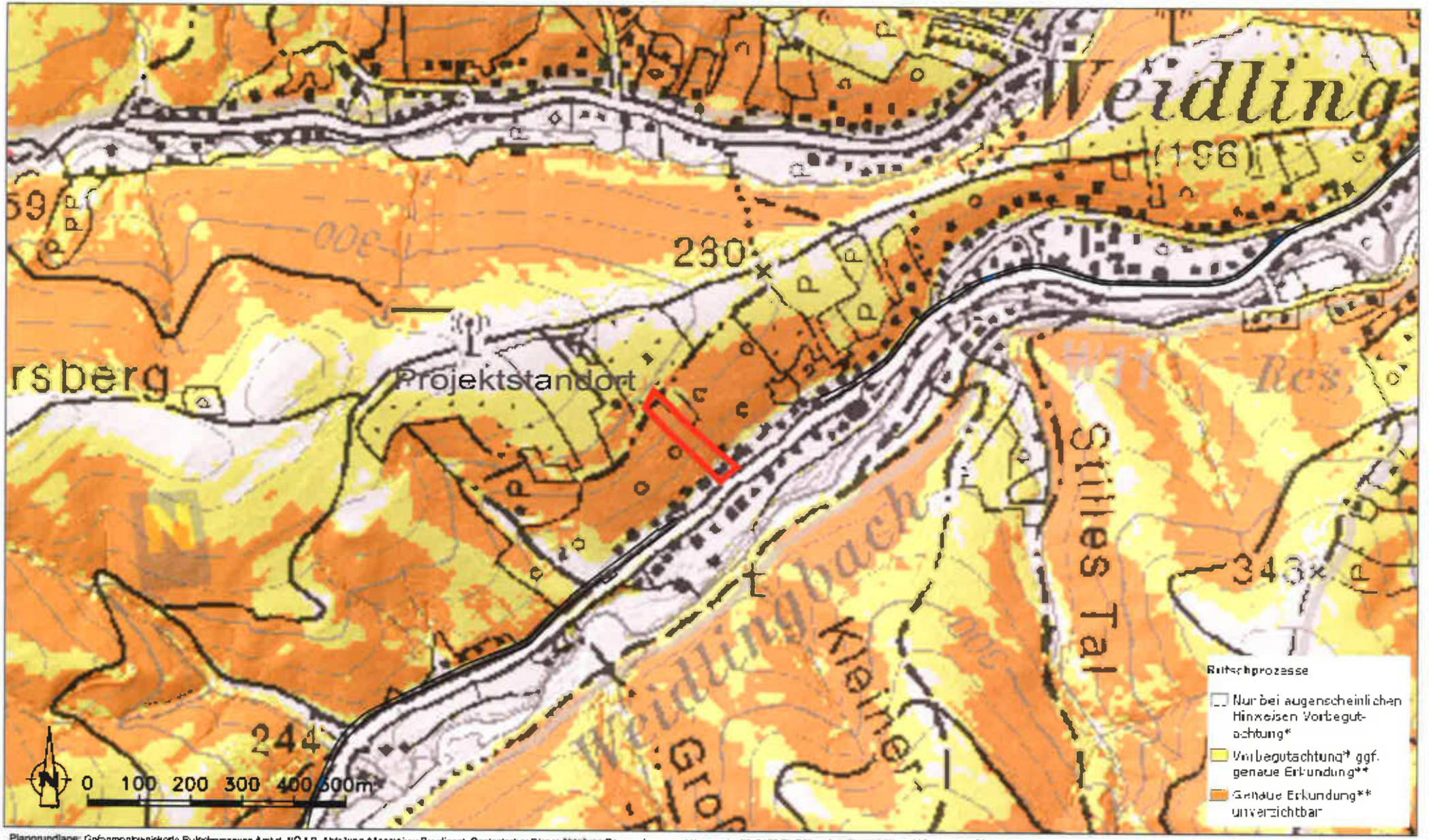
Projektumfeld und Projektstandort mit Aufschlusspunkten

Druckdatum: 16.11.2016

Plangrundlage: DKM des BEV (Ausschnitt Projektgebiet).- Abfrage vom 04.11.2016; Stadtgemeinde Klosterneuburg WebCity: Orthofoto, Stand Nov. 2016

Maßstab: 1:1.000	Bearb. mgm	Datum: 15.11.2016	Planinhalt: Übersichtslageplan Projektumfeld und Projektstandort mit Aufschlusspunkten
Anlage: 2/1	Gez. mgm	Datum: 15.11.2016	Projekt: Hauptstraße 150-154, Klosterneuburg - Weidling
	Gepr. ni	Datum: 15.11.2016	Auftraggeber: Mag. Peter Taucha, Weidlinger Hauptstraße 154, 3400 Klosterneuburg
File: 1073 ANHANG 2_1 Übersichtslageplan M1_1000.dwg			

GEOL.at
TECHNISCHE GEOLOGIE NIEDERBACHER
A-3400 Klosterneuburg
Weidlinger Straße 141a
Tel. +43 - (0)2243 - 22844
Fax. +43 - (0)2243 - 22843
office@geol.at www.geol.at



Plangrundlage: Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse Amt d. NÖ-LR Abteilung Allgemeiner Baudienst, Geologischer Dienst Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1 Abfrage vom 22.10.2014. Druckdatum: 16.11.2016

Maßstab: 1:10.000	Bearb. mgm	Datum: 11.11.2016	Plan nrsh.: Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	Projekt: Hauptstraße 150-154 Klosterneuburg -Weidling	Auftraggeber: Mag. Peter Taucha Weidlinger Hauptstraße 154 3400 Klosterneuburg
Anhang: 2/2	Gez. mgm	Datum: 11.11.2016			
	Gepr. N	Datum: 11.11.2016			
File: 1073 ANHANG 2_2 Gefahrenhinweiskarte 1_10000.dwg					

GEOL.at
TECHNISCHE GEOLOGIE NIEDERBACHER
A-3400 Klosterneuburg
Weidlinger Straße 154/3
Tel. +43 - (0)2243 - 22844
Fax +43 - (0)2243 - 22813
office@geol.at www.geol.at

ANHANG 3 Fotodokumentation

Bestandsbebauung

Foto 1 Wohnhaus Blick W

Foto 2 „Almhütte" Blick SW

Foto 3 Steinmauer „Almhütte" Blick SW

Foto 4 „Almhütte" Blick W

Foto 5 „Almhütte" Blick NE (Balkonauflast)

Foto 6 Fundament ehem. Wasserbehälter NE

Mittleres und oberes Projektgrundstück

Foto 7 Projektgrundstück Blick NW hangaufwärts

Foto 8 Projektgrundstück Blick NE

Foto 9 Projektgrundstück Blick NW

Foto 10 Projektgrundstück Blick NE hangabwärts

Nördliches, nordöstliches und nordwestliches Geländeumfeld

Foto 11 N anschließende Gst. 821, 826/2, 826/4 Blick NW

Foto 12 NW anschließendes Gst. 826/5, Blick N

Foto 13 NW anschließende Gst.826/5, 826/9, Blick NW

Foto 14 Gst.-Nr. 819/1, 816/1 Blick SE

Foto 15 Steinmauermauer, Blick NE

Foto 16 Mauer Gst. Nr. 839/2, Blick SW

Foto 17 Bebauung Gst.-Nr. 844/7 Blick W

Foto 18 Hangbereich Gst.-Nr. 838/1, 835/1, Blick E

Datenblatt Gebäude im Grünland

Grundstücksdaten

Grundstücksnummer	1367/13, (
Katastralgemeinde	Kierling
Einlagezahl (EZ)	1595

Adresse

3400 Kierling
Roseggergasse
Nr.: 74

Fotodokumentation ☐ Fotodokumentation im Akt vorhanden ☐ Kein Zugang bei Erstbegehung möglich

Gebäudedaten

Hauptgebäude X-Koordinaten GWR
Y-Koordinaten Widmung als Geb ☐ Geb-Nr.

☐ Zuordnung zu Geb Nr.: ☐ Zuordnung zu Gebäude Nr.: ☐ Zuordnung zu Gebäude im Bauland Nr.:

Gebäudeaufnahme – Neubau des Gebäudes

Legitimierung Baubewilligung
Art der Baubewilligung Baubewilligung nachträglich erteilt
Aktenzahl

Datum der Baubewilligung 29.10.1971
Jahr der Baubewilligung 1971

Bebaute Fläche bewilligt	165,5	Anzahl der Wohneinheiten	1
Bebaute Fläche nicht bewilligt		Bewilligter Verwendungszweck	Einfamilienhaus mit Brunnen, Sickergr.
Kubatur bewilligt		Nutzung zum Zeitpunkt der Erhebung	
Kubatur nicht bewilligt		Anmerkung	
Wohnnutzfläche bewilligt			
Wohnnutzfläche nicht bewilligt			

Datenblatt Gebäude im Grünland

Gebäudeaufnahme – Erweiterung

Legitimierung	Baubewilligung	Datum der Baubewilligung	16.07.1981
Art der Baubewilligung	Baubewilligung nachträglich erteilt	Jahr der Baubewilligung	1981
Aktenzahl			

Wohnnutzfläche bewilligt	Bewilligter Verwendungszweck
Wohnnutzfläche nicht bewilligt	Überdachung Schwimmbecken, Zubau, Sauna
Kubatur bewilligt	Anmerkung
Kubatur nicht bewiligt	
Fläche bewilligt	
Fläche nicht bewilligt	

Ver- und Entsorgung

Stromversorgung		verkehrstechnische Erschliessung	öffentlich
Gasversorgung		Straßenbreite (Naturstand)	5 m
Fernwärme		Straßenbelag	
Heizung		Steigung Straße	
Wasserversorgung			
Abwasserentsorgung			
Anmerkung			

Datenblatt Gebäude im Grünland

Beurteilung

Bauzustand und Nutzung

Bauzustand	Gut
Abweichung Nutzung	Nein

Einbindung Orts- und Landschaftsbild

Beeinträchtigung Orts- und/oder Landschaftsbild	Nein
Abweichung Bautradition	Nein
Für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung gewährleistet	Ja

Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes gefährdet durch:

Hochwasser	Nein
Steinschlag	Nein
Rutschungen	Nein
Grundwasser	
Ungenügende Tragfähigkeit Untergrund	Nein
Lawinen	Nein
Ungünstiges Kleinklima	Nein
Andere Auswirkung natürl. Gegebenheiten	Nein

Empfehlung

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, LANDESBAUDIREKTION
Postanschrift 1014 Wien, Postfach 6
Parteienverkehr Dienstag von 8 – 12 Uhr
Wien 4, Operngasse 21

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014

An die
Stadtgemeinde Klosterneuburg
GA III - Rechtsabteilung
Referat 1 Bau- und Feuerpolizei

Rathausplatz 26
3400 Klosterneuburg

STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG
III - 2073
Ein. 11. JULI 1991
Zl. 020/91 Beil. 1 + 1 E

BD-G-9081
Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Beilagen
1 + Zahlschein

Bezug	Bearbeiter (0 22 2) 531 10	Durchwahl	Datum
III/1-2326-020/89 u. III/1-1016-020/90	Dr. Gottschling	4280	9. Juli 1991

Betrifft
Stadtgemeinde Klosterneuburg, KG Kierling, Roseggergasse 74, Parz. 1367/10, 1367/12, Bures-Binder, Rutschgefahr

In der Beilage wird das zu o.a. Betreff erstellte Gutachten des geologischen Dienstes der Baudirektion zur gefälligen Gebrauchnahme übermittelt.
Für die örtlichen Erhebungen und die Gutachtenerstellung sind Kommissionsgebühren von S 1.890,-- (4 halbe Stunden Außendiensttätigkeit à S 270,--, 6 halbe Stunden Innendiensttätigkeit à S 135,--) aufgelaufen. Es wird ersucht, diesen Betrag mit dem beiliegenden Zahlschein zu überweisen.

NÖ Landesregierung
Im Auftrage

Wirkl.Hofrat

Amt der niederösterreichischen Landesregierung

Landesbaudirektion

BD-G - 9081

Wien, am 9. Juli 1991

Betrifft:

Stadtgemeinde Klosterneuburg, KG Kierling, Roseggergasse 74, Parz. 1367/10, 1367/12, Bures-Binder, Rutschgefahr

Bezug:

1. Sachverhalt und Amtsanlaß zur Stellungnahme oder gutachtlichen Äußerung:

Ersuchen der Stadtgemeinde Klosterneuburg

2. Gutachten auf Grund des Tatbestandes bzw. der Ergebnisse der örtl. Besichtigung vom 7.12.1990 und 27.6.1991

Die Grundparzelle Nr. 1367/10 der KG Kierling liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes, das sich von der B 14 auf den nach Süden, Richtung Haschhof ansteigenden Hangbereich erstreckt. Die Zufahrt erfolgt über die Roseggergasse bzw. eine davon abzweigende Sackgasse, die bei der genannten Parzelle endet.
Die im Eigentum des Berufungswerbers F. Heinzl stehenden Grundparzellen Nr. 1367/7 (Garten) sowie 1428/12 und 1428/13 KG Kierling liegen talseits anschließend an diese Sackgasse.
Nach dem gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg sind die Parzellen 1428/12 und 1428/13 als Bauland-Wohngebiet, die Parzellen 1367/7 und 1367/10 als Grünland gewidmet. Die Parzellen 1367/11 und 1367/12 entfallen auf die Verkehrsfläche. In westlicher Fortsetzung schließen große Grünland-Flächen mit einigen kleinen Forstflächen an.

Auf dem Grundstück Nr. 1367/10 befindet sich ein teilweise unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit Garage, an das ostseitig eine Terrasse mit Schwimmbecken und darunter liegenden Abstellräumen anschließt. Etwa die östliche Hälfte des Grundstückes wird als Garten genutzt, ebenso der nördliche, zur Roseggergasse abfallende Teil. In diesem Abschnitt wurde vor längerer Zeit durch Anschüttung von Erdmaterial eine ebene Fläche geschaffen, die zur Straße hin durch eine niedrige, dicht mit Bäumen bepflanzte Stufe abgeböscht ist.

Talseits entlang der Straße verläuft eine Betonmauer als Abgrenzung und Sicherung zu dem tiefer gelegenen Gartengrundstück 1367/7 (F. Heinzl).

Im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück 1367/10 vorgenommenen Aufschüttung, der Errichtung des Hauses bzw. diverser Zubauten und mit Problemen bei der Ableitung von Oberflächenwässern befürchtet der Anrainer Heinzl, daß es auf seinem Grund zu Rutschungen und Schäden an Objekten kommen könnte.

Die Oberflächengestalt des besiedelten Hanges wird durch mehrere Gräben gekennzeichnet, die in etwa nordöstlicher Richtung zum Kierlingbach hin entwässern und als Abflußwege für das großflächige Hanggelände unterhalb des Haschhofes fungieren. Durch die dichte Besiedelung des Gebietes wurden die natürlichen Abflußverhältnisse weitgehend verändert sodaß es bei Starkregenereignissen schon wiederholt zu Gefährdungen und Beeinträchtigungen von Liegenschaften gekommen ist.

Auch die Parzellen 1367/10 und 1367/7 liegen im Bereich eines weiter hangaufwärts beginnenden Grabens, der entlang des nordwestlichen Randes des Bauland-Wohngebietes im Bogen hangabwärts verläuft. Zum Zeitpunkt der örtlichen Erhebungen führte dieser Graben kein Wasser. Die offensichtlich fallweise hier abfließenden Oberflächenwässer werden über das Grundstück 1367/10 in einem, östlich des Hauses verlaufenden, offenen und befestigten Graben bis zur Grundgrenze an der Roseggergasse geleitet. Von hier bestand früher ein Betonrohrdurchlaß unter der Straße und eine weitere Ableitung über das Grundstück 1367/7 (Heinzl). Der Rohrdurchlaß ist seit einiger Zeit verschlossen. Entlang der westlichen Grenze der Grundstücke 1367/10 und 1367/7 verläuft ebenfalls ein schmaler, offener und unbefestigter Graben.

KOPIE DER NÖ LANDESVERWALTUNG

Wie die geologischen Erhebungen ergaben, wird der Untergrund im Bereich der gegenständlichen Parzellen von einer Abfolge aus Kalksandsteinen und Tonmergeln des Wienerwaldflysch (sogenannte Kahlenberger Schichten, Oberkreide) aufgebaut. Über diesen anstehenden Gesteinen liegt eine mehrere Meter starke Verwitterungsbodendecke. Eine Ende Juni '91 unmittelbar westlich des Hauses Bures-Binder offene Baugrube zeigte, daß diese Witterschwarte aus braunem-grauem, sandigem Lehm von steifplastischer Konsistenz besteht, in den reichlich Sandsteinschutt mit einzelnen Blöcken bis 0,5 m^3 Größe eingelagert ist. Sickerwässer waren bis zur erschlossenen Tiefe von rund 2,0 m nicht vorhanden.

Die Oberfläche des westlich und südlich an das Grundstück Bures-Binder anschließenden Hanges weist einen weitgehend gleichmäßigen, etwas großwelligen Verlauf auf. Anzeichen für alte oder neuere Massenbewegungen, Staunässezonen und andere Merkmale für Hanginstabilitäten konnten nicht festgestellt werden. Ein ausgesprochener Rutschhang liegt somit nicht vor.

Auf Grund dieser geologischen Verhältnisse und der Oberflächensituation in der näheren Umgebung stellt das auf der Parzelle 1367/10 errichtete Gebäude samt Zubauten mit Sicherheit keine negativen Beeinträchtigung der Hangstabilität der talseits liegenden Grundstücke dar. Ein wesentlicher Grund dafür ist das geringe Volumen des Baukörpers. Gleiches gilt für die zur Roseggergasse hin vorgenommene Anschüttung im Ausmaß von 1 - 1,50 m Höhe. Über die Unbedenklichkeit dieser Anschüttung liegt im Übrigen ein Gutachten eines Zivilingenieurs für Bauwesen aus dem Jahre 1984 vor, das hinsichtlich der verwendeten Bodenkennwerte zutrifft.

An der Schüttung und insbesondere an ihrer dichtbepflanzten, straßenseitigen Abböschung sind außerdem keinerlei Anzeichen zu erkennen, die auf eine Überbelastung des Untergrundes, Schub- oder Setzungsbewegungen etc. schließen lassen.

Bei den vom Berufungswerber angeführten Schäden an der Mauer talseits entlang der Roseggergasse handelt es sich eindeutig um Bauschäden, deren Ursachen in der Fundierung und Dimensionierung dieser Mauer sowie vor allem ihrem Alter, liegen. Ähnliche Schäden sind an sehr vielen Bauwerken zu finden, die in Hanglage im Wienerwald errichtet und bei denen die Bodenverhältnisse und insbesondere die schadlose Ableitung von Sickerwässern zu wenig berücksichtigt wurden.

KOPIE DER NÖ LANDESVERWALTUNG

Im übrigen sind auch am Haus Bures-Binder Mauerrisse vorhanden, die nicht auf Rutschungen sondern auf mangelhafte Fundierung zurückzuführen sind.
Eine nachteilige Beeinflussung des Hauses der Familie Heinzl durch Bauführungen auf dem Grundstück Bures-Binder ist aus geologischer Sicht vollkommen auszuschließen, da das bebaute Grundstück Heinzl ca. 35 m seitlich unterhalb des Grundstückes Bures-Binder liegt und Auswirkungen wenn überhaupt, nur auf die direkt unterhalb liegende Gartenparzelle 1367/7 denkbar wären.
Mit dem befestigten Graben auf der Parzelle 1367/10 werden im Starkregenfall Oberflächenwässer über das Grundstück bis zur Roseggergasse abgeleitet. Da in weiterer Folge eine geregelte und schadlose Abflußmöglichkeit fehlt, kann es zu Beeinträchtigungen des Unterliegers in Form von Abschwemmungen, Überflutungen etc. kommen. Um solche Vorkommnisse zu vermeiden, müßte für eine schadlose Ableitung der Wässer ab der Grundgrenze gesorgt werden. Durch den Graben an der Westseite des Grundstückes Bures-Binder und seine talseitige Fortsetzung ist ein ungehinderter Abfluß gewährleistet. Aus diesem Grunde sollte auch dieser Graben unbedingt offen gehalten werden.

Wirkl.Hofrat

KOPIE DER NÖ LANDESVERWALTUNG

Beilage 3: Entwicklungsstudie „Weidlingbachtal – Gärtnerei-Zone“, Beitl ZT GmbH

Beilage 3: Entwicklungsstudie „Weidlingbachtal – Gärtnerei-Zone“, Beitl ZT GmbH

ZIVILTECHNIKER GESELLSCHAFT MBH FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG

BEITL

Landschaftsplanung
Landschaftsarchitektur
Umweltmanagement

A – 1040 Wien,
Möllwaldplatz 4 / 21
Tel +43 (1) 406 66 90
Fax + 43 (1) 406 66 907
e-mail office@beitl.at

ENTWICKLUNGSSTUDIE WEIDLINGBACHTAL GÄRTNEREI - ZONE

KG Weidlingbach und KG Weidling
3400 Klosterneuburg

JÄNNER 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1 Auftraggeber 3
2 Aufgabenstellung 4
3 Bestand 4
3.1 Topographie und landschaftliches Umfeld 4
3.2 Überörtliche Festlegungen 7
3.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland 7
3.2.2 Schutzgebiete 8
3.3 Örtliche Festlegungen 10
3.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept 10
3.3.2 Flächenwidmung 11
3.4 Infrastruktur 14
3.5 Freizeit- und Erholungsnutzung 14
3.6 Bestehende Nutzung 16
4 Konzeption Gärtnerei - Zone 25
4.1 Kriterien 25
4.2 Auswertung der möglichen Eignungsflächen 25
4.2.1 Gärtnerei-Zone Weidlingbach 30
5 Verwendete Unterlagen 33
6 Abbildungsverzeichnis 34

1 AUFTRAGGEBER

Stift Klosterneuburg

Abteilung Forst

Stiftsplatz 1

3400 Klosterneuburg

2 AUFGABENSTELLUNG

Auf Grund der historischen Entwicklung im Raum Weidlingbachtal / Hinterweidling (Umfeld der Kreuzung Hauptstraße (L116) / Steinrieglstraße) besteht eine fragmentierte Nutzungsmischung aus ausgedehnten Forstflächen, dazwischenliegenden Wiesen, dazugehörigen land- und forstwirtschaftlichen Lagerflächen und Wohngebieten, sowie einzelne Gebäude im Grünland. Im Laufe der Zeit haben sich im Umfeld mehrere Gärtnerei bzw. Gartenbaubetriebe etabliert.

Ziel der vorliegenden Entwicklungsstudie ist eine Neuordnung von Nutzungen im Raum Weidlingbachtal / Kreuzung Hauptstraße (L116) / Steinrieglstraße unter besonderer Berücksichtigung einer möglichen Eignung für Gärtnereien.

3 BESTAND

3.1 Topographie und landschaftliches Umfeld

Der im Anschluss analysierte Raum kann landschaftlich dem Wienerwald zugeordnet werden und befindet sich östlich des Siedlungsbandes von Weidlingbach und südlich des Ortskerns von Weidling.

Topographisch ist der Raum vor allem durch die drei unmittelbar umgebenden Berge und das Tal des Weidlingbaches geprägt. Bei den Bergen handelt es sich im Westen um den Ramberg (rund 420m), im Süden um den Simonsberg und im Osten um den Sauberg. Die Talflächen befinden sich auf Seehöhen von rund 270 bis 260m. Der Simonsberg weist eine Seehöhe von 423m auf.

Der Weidlingbach fließt zunächst zwischen Ramberg und Simonsberg in West-Ost Richtung bis zum Fuße des Saubergs. Im Anschluss schwenkt der Weidlingbach in nordöstliche Richtung wo auch der so genannten Schützengraben in den Weidlingbach mündet.

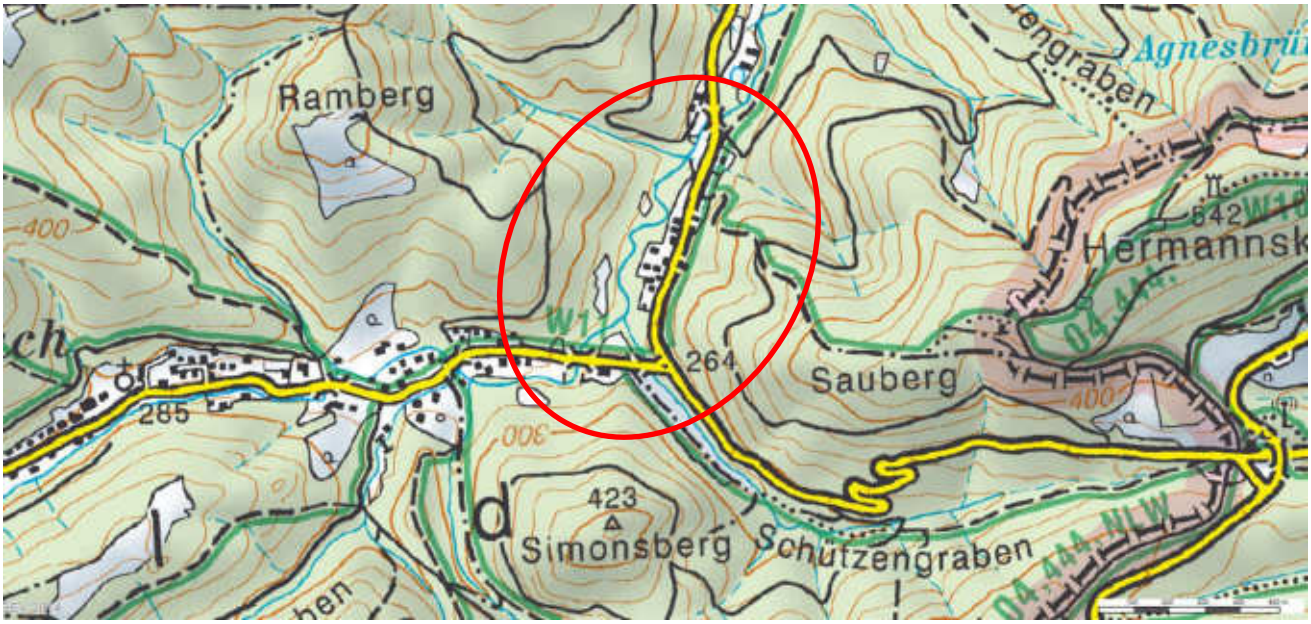


Abbildung 1 Übersicht über den untersuchten Raum (Quelle: amap.at)

Abbildung 2 Reliefierung im Raum (Quelle: http://atlas.noe.gv.at)

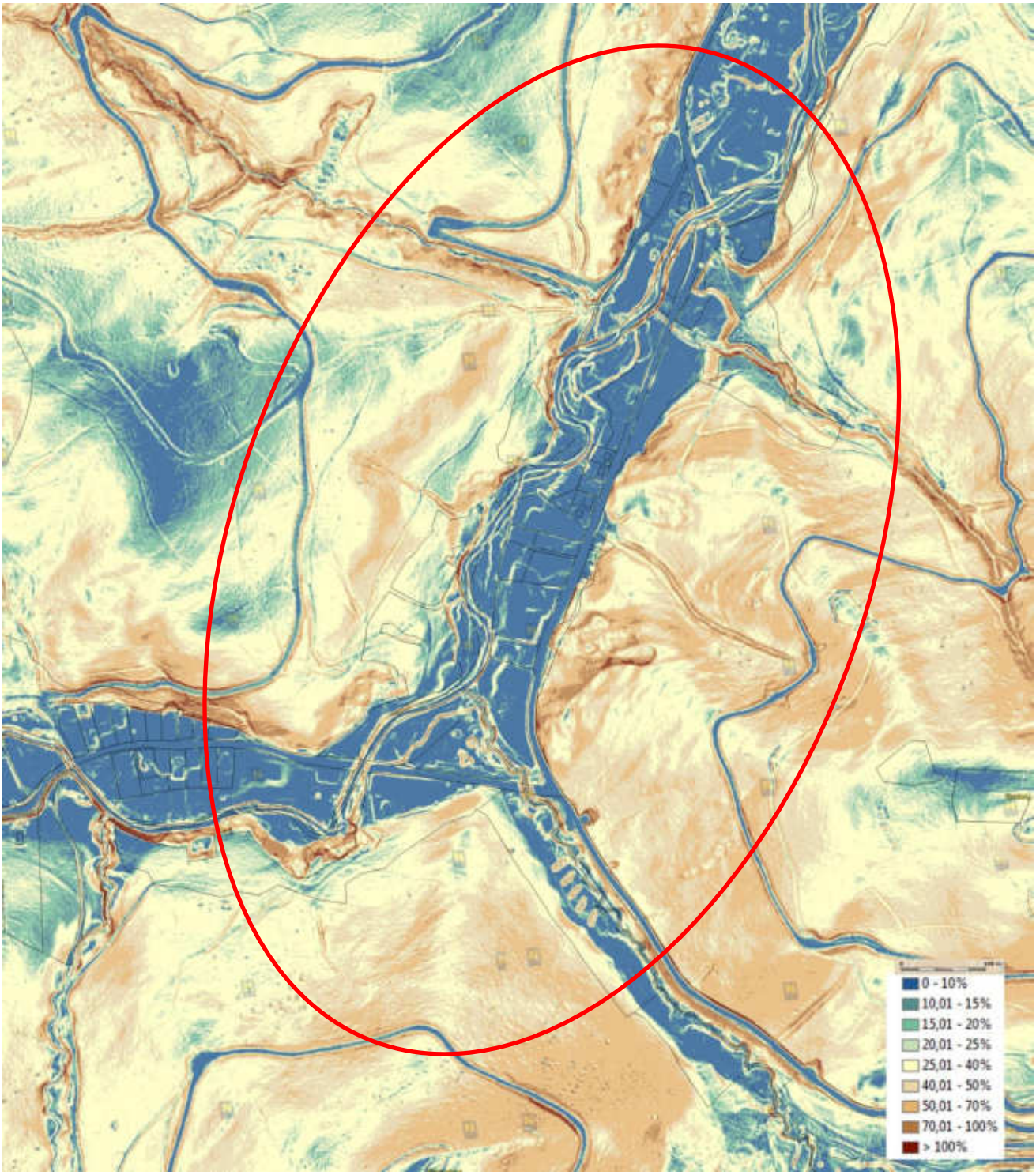


Abbildung 3 Hangneigungen im Raum (Quelle: http://atlas.noe.gv.at)

3.2 Überörtliche Festlegungen

3.2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM NÖRDLICHES WIENER UMLAND

Im regionalen Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland (LGBl. Nr. 8000/86-2 vom 2009-05-29) sind die Baulandbereiche im Bereich des untersuchten Raumes mit einer Siedlungsgrenze gemäß § 5 Abs. 1 Z.2 verzeichnet. D.h. die darin eingefasste Baulandmenge darf nicht vergrößert werden. Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur ist es jedoch zulässig, Baulandlücken zu schließen und unter klar definierten Bestimmungen das Siedlungsgebiet abzurunden.

Der Weidlingbach ist als „Erhaltenswerter Landschaftsteil“ ersichtlich gemacht. Der Bach bildet im Wesentlichen auch die Grenze eines ausgewiesenen Naturparks.

Es sind im Untersuchungsraum keine Flächen als „landwirtschaftliche Vorrangzone“ ausgewiesen.

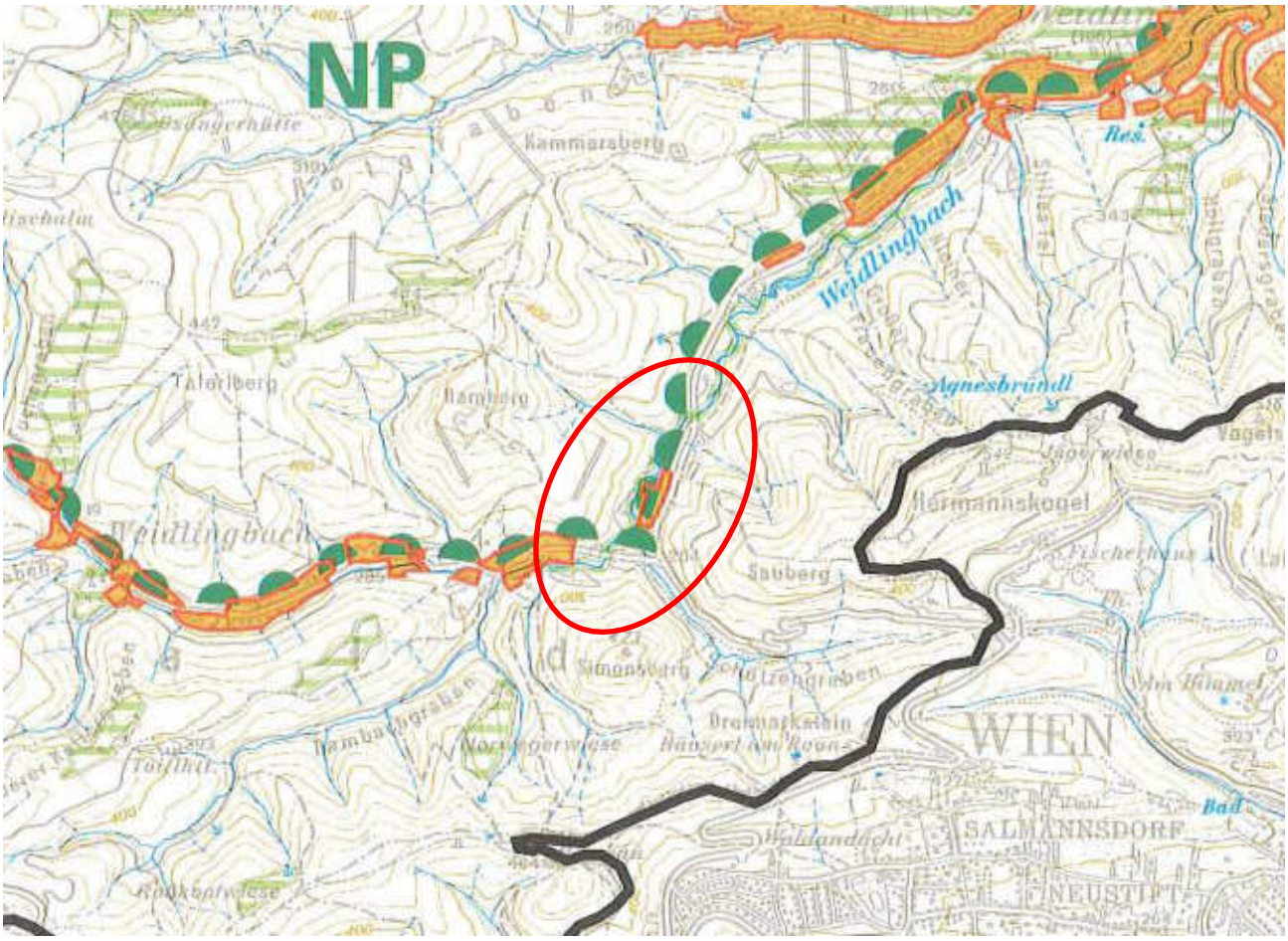


Abbildung 4 Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland

3.2.2 SCHUTZGEBIETE

Im Raum bestehen folgende Schutzgebiete:

Natura 2000 Gebiet Wienerwald - Thermenregion

Der Untersuchungsraum befindet sich zur Gänze im Natura 2000 Gebiet Wienerwald - Thermenregion. Die Flächen sind sowohl nach der Vogelschutzrichtlinie als auch nach der FFH – Richtlinie ausgewiesen.

Abbildung 5 Natura 2000 Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Vogelschutz + FFH) (Quelle: http://atlas.noe.gv.at)

Naturschutzgebiet

Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Naturschutzgebiet.

Landschaftsschutzgebiet Wienerwald

Der Raum befindet sich zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald (LGBL. Nr. 5500/35-0 i.d.F. 5500/35-10 vom 2006-03-31).

Abbildung 6 Landschaftsschutzgebiet Wienerwald (Quelle: http://atlas.noe.gv.at)

Naturpark Wienerwald

Teile des untersuchten Raums befinden sich im südöstlichen Grenzbereich des Naturparks Eichenhain. Die Grenze des Naturparks bildet der Straßenverlauf Steinriegelstraße bzw. Hauptstraße.

Abbildung 7 Naturpark Wienerwald (Quelle: http://atlas.noe.gv.at)

Biosphärenpark Wienerwald

Der untersuchte Raum befindet sich zur Gänze im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald.

Abbildung 8 Biosphärenpark Wienerwald (Quelle: http://atlas.noe.gv.at)

3.3 Örtliche Festlegungen

3.3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept „ÖEK Upgrade 2009“ befindet sich zwischen den Ortskernen von Weidling und Weidlingbach / Hinerweidling der Vermerk „Siedlungsbereiche trennen“.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (Themenkarte Land- und Forstwirtschaft) sind keine untersuchten Flächen als landwirtschaftliches Vorranggebiet ausgewiesen.

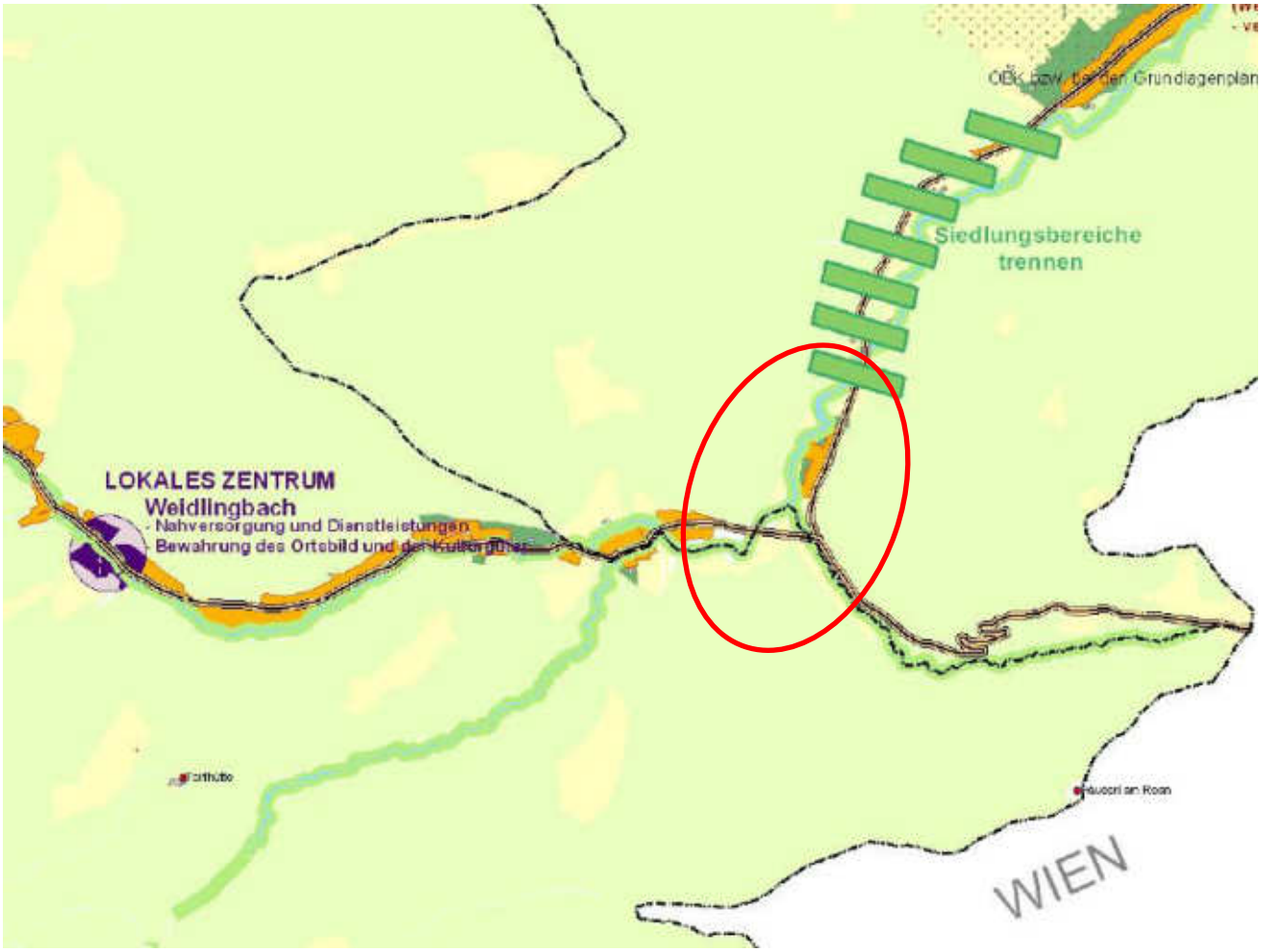


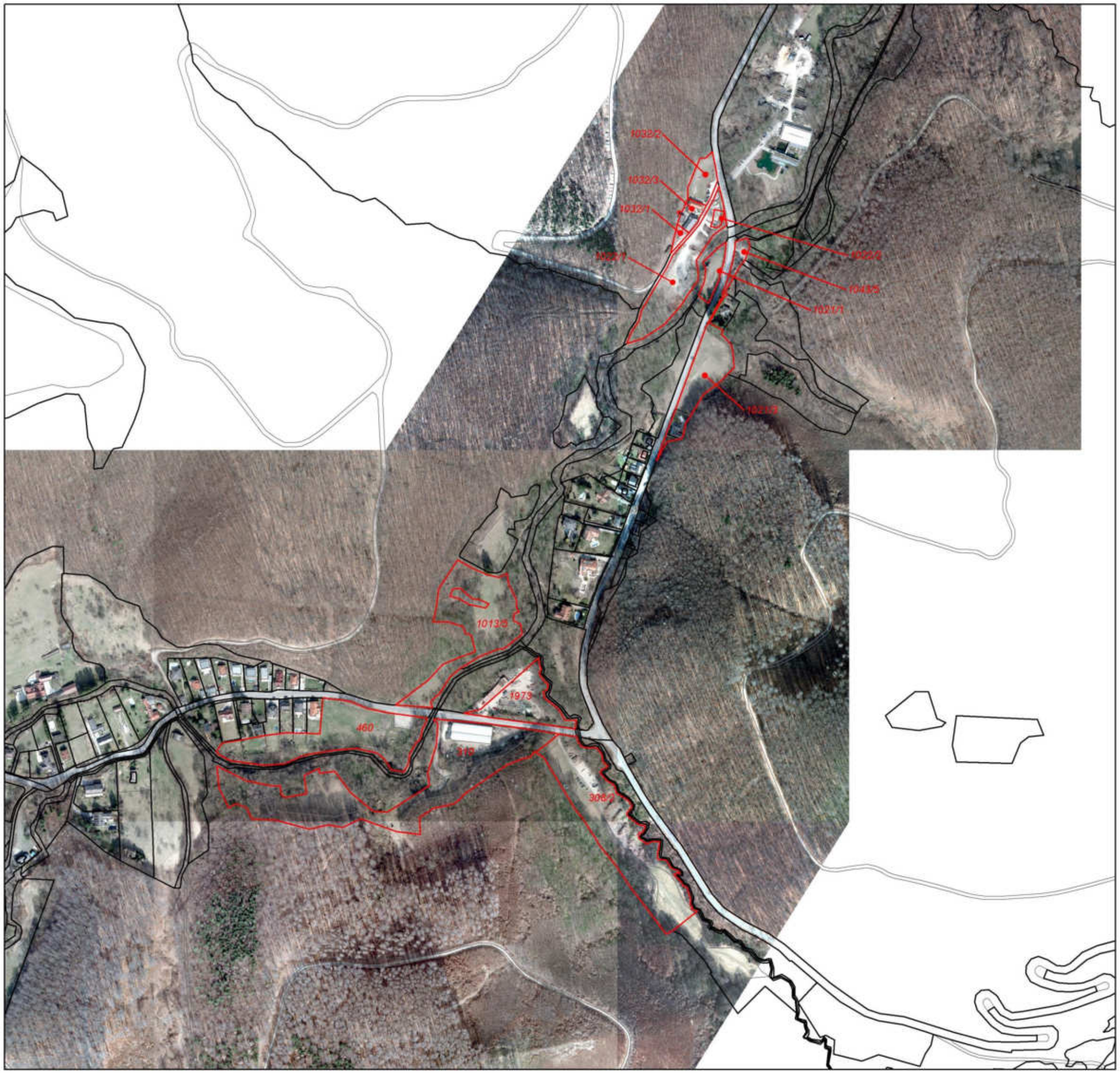
Abbildung 9 Auszug aus dem ÖEK Upgrade 2009 (Verfasser: Beitl, Harry, Knoll)

3.3.2 FLÄCHENWIDMUNG

Ein Großteil der Flächen im untersuchten Raum hat die Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf), wobei ausgedehnte Flächen als Wald (FO) ausgewiesen sind. Im Norden besteht eine Fläche die als Grünland Gärtnerei (Gg) gewidmet ist. Unmittelbar südlich daran anschließend erstreckt sich ein Grüngürtel. Nördlich der Grünland Gärtnerei Fläche befindet sich eine Fläche mit der Widmung Grünland Abfallbehandlungsanlage mit dem Zusatz Kompostieranlage (Ga-Kompostieranlage).

Baulandwidmungen bestehen in Weidlingbach in Form von Bauland Wohngebieten (BW), sowie in einem Bereich entlang der Hauptstraße (L 116). Entlang der Hauptstraße bzw. im Nahbereich bestehen insgesamt 3 Objekte, welche als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) ausgewiesen sind.

Die nachfolgenden Plandarstellungen zeigen die im Anschluss näher untersuchten Grundstücke.



Legende

Untersuchte Grundstücke

Katastralgemeindegrenze

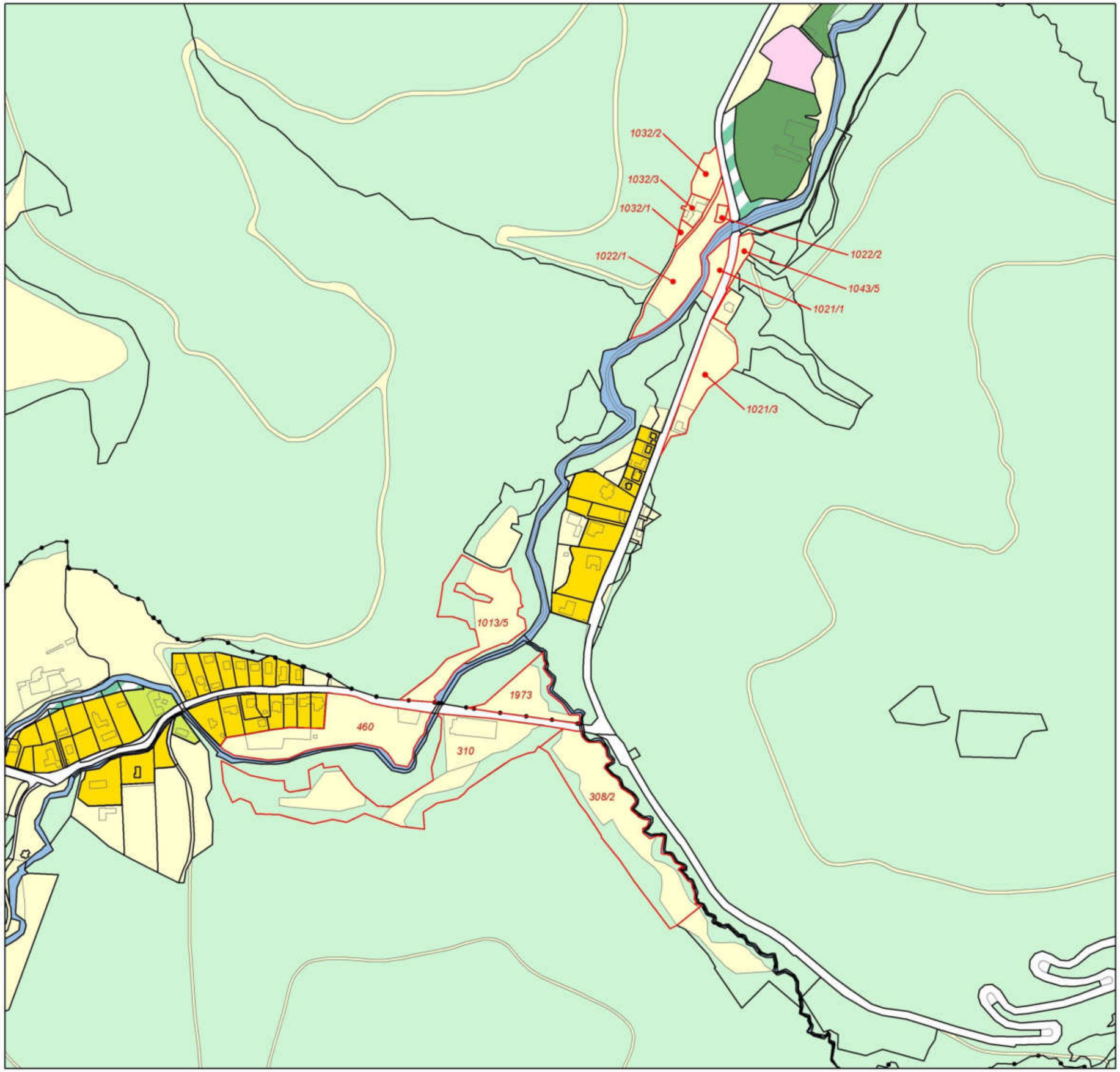
Grundstücksgrenzen

N

1:5.000

0 50 100 200 300 Meter

Kartengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg



Widmungen

- Wohngebiet
- Kerngebiet
- Agrargebiet
- Land- und Forstwirtschaft
- Abfallbehandlungsanlage
- Grüngürtel
- Wasserfläche

Weitere Inhalte

- Wald
- Katastralgemeindegrenze
- Grundstücksgrenzen
- Untersuchte Grundstücke

N

1:5.000

0 50 100 200 300 Meter

Kartengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

3.4 Infrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung des Raumes in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr erfolgt durch die in Nord-Süd Richtung verlaufende Hauptstraße (L116), sowie im südlichen Bereich durch die in Ost-West Richtung verlaufende Steinrieglstraße.

Laut Unterlagen der Stadtgemeinde Klosterneuburg bestehen in Weidlingbach sowie entlang der Steinrieglstraße und der Wohngebietszone an der Hauptstraße Wasserleitungen.

Kanal ist in diesem Bereich keiner vorhanden.

3.5 Freizeit- und Erholungsnutzung

Im Raum befinden sich mehrere Wanderrouten die vom ÖTK (Österreichsicher Touristenklub Sektion Klosterneuburg) beschildert wurden. Ein wesentlicher Knotenpunkt im Raum ist die „Kreuzung Hinterweidling“ (Steinrieglstraße / Hauptstraße). Ein weiterer Knotenpunkt befindet sich an der Hauptstraße unmittelbar nördlich des Siedlungsbandes von Hinterweidling, von wo aus ein rot markierter Weg auf den Sauberg bzw. Hermannskogel führt und ein grün markierter in Richtung Weidling bzw. Klosterneuburg.

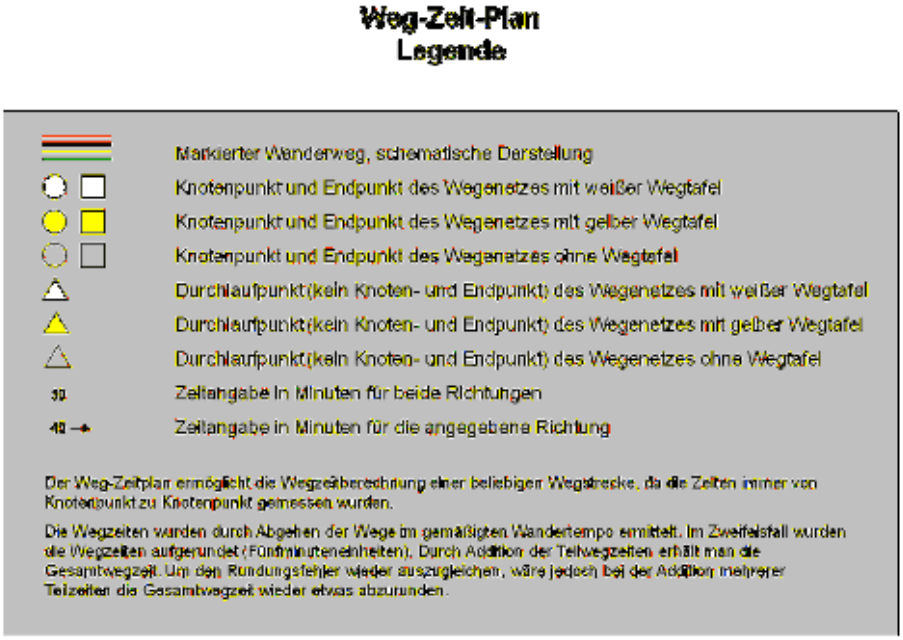


Abbildung 10 Wanderwege (Quelle: http://www.oetk-klosterneuburg.at)

Weiters verlaufen im Raum zwei Mountainbike-Strecken. Dabei handelt es sich um die Hameau-Strecke und die Kahlenbergdorf-Strecke. Erstere verläuft entlang des Forstweges parallel zum Schützengraben. In weiterer Folge führt die Strecke über die Steinrieglstraße in westlicher Richtung weiter nach Weidlingbach. Die Kahlenbergdorf-Strecke verläuft am Sauberg und damit nicht in Talnähe, deswegen wird nicht weiter auf diese Strecke eingegangen.

Abbildung 11 Verlauf der „Hameau-Strecke“ (Quelle: www. niederösterreich.at)

3.6 Bestehende Nutzung

Die umgebenden Hangflächen sind zum überwiegenden Teil bewaldet, dazwischen befinden sich einzelne Offenbereiche in Form von Wiesen. Der Siedlungsraum beschränkt sich im Wesentlichen auf die Talflächen. Die Flächen im Tal sind teilweise ebenfalls bewaldet bzw. durch freistehende Einfamilienhaus-Bebauung anthropogen genutzt.

Nachfolgend werden potentielle Eignungsflächen für die Widmung Grünland Gärtnerei hinsichtlich der bestehenden Nutzung vertiefend beschrieben.

Parz.Nr. 460

Der überwiegende Teil des Grundstückes wird als Wiese genutzt. Zum Teil wird der Wiesenbereich auch als Lagerplatz für Holz und diverse Materialien sowie landwirtschaftliche Geräte benutzt. Im Nordöstlichen Teil befindet sich eine asphaltiere Fläche welche als Busumkehre dient. Die Wiesenfläche ist gegenüber den Verkehrsflächen eingezäunt.

Abbildung 12 Parz. 460 - Blick Richtung Südwesten

Abbildung 13 Parz. 460 - Blick Richtung Westen

Abbildung 14 Parz. 460 - Busumkehrplatz, Blick Richtung Süden

Abbildung 15 Parz. 460 - Busumkehrplatz, Blick Richtung Osten

Parz.Nr. 310

Der nördliche Grundstücksbereich an der L 116 Steinrieglstraße wird als Gärtnerei (Firma Winkelbauer) genutzt. Es befinden sich zwei Glashäuser in diesem Bereich. Das Areal der Gärtnerei ist eingezäunt.

Weitere Flächen des Grundstückes sind überwiegend bewaldet bzw. als Wiese genutzt.

Abbildung 16 Parz. 310 - Blick Richtung Südwesten

Abbildung 17 Parz. 310 - Blick Richtung Südwesten

Abbildung 18 Parz. 310 – Wiesenfläche am Hang des Simonsbergs, Blick Richtung Osten

Abbildung 19 Parz. 310 – Wiesenfläche am Hang des Simonsbergs, Blick Richtung Westen

Parz.Nr. 308/2

Grundstück dient in Teilbereichen als Lagerplatz für Grünschnitt und Geräte und wird zentral von einer Forststraße durchzogen. In den Randbereichen bestehen z.T. Forstflächen.

Abbildung 20 Parz. 308/2 - Blick Richtung Südosten

Abbildung 21 Parz. 308/2 - Blick Richtung Nordwesten

Parz.Nr. 1973

Das Grundstück befindet sich unmittelbar nördlich der Steinriegelstraße und ist gezäunt. Im Osten besteht ein Gehölzsaum entlang des Schützengrabens. Auf dem Grundstück befinden sich ein Lagerplatz für diverse Materialien und Geräte eines Gartengestaltungsunternehmens (Firma Fricke).

Abbildung 22 Parz. 1973 - Blick Richtung Norden

Abbildung 23 Parz. 1973 - Firmenschild

Parz.Nr. 1013/5

Das Grundstück wird land- und forstwirtschaftlich genutzt. Auf dem Grundstück verläuft ein nicht befestigter Weg.

Abbildung 24 Parz. 1013/5 - Blick Richtung Südwesten

Abbildung 25 Parz. 1013/5 - Blick Richtung Nordosten

Abbildung 26 Parz. 1013/5 - Blick Richtung Norden

Parz.Nr. 1021/3

Inmitten des Grundstückes befindet sich ein Schnittblumenfeld. Die restlichen Flächen sind überwiegend Wiese. Im Norden besteht eine kleine Gehölzfläche. Im Süden verläuft ein beschilderter Wanderweg über das Grundstück.

Abbildung 27 Parz. 1021/3 - Blick Richtung Nordosten

Abbildung 28 Parz. 1021/3 - Blick Richtung Südosten

Parz.Nr. 1021/1

Unmittelbar östlich des Weidenbaches gelegen, unbebautes Wiesengrundstück.

Abbildung 29 Parz. 1021/1 - Blick Richtung Norden

Abbildung 30 Parz. 1021/1 - Blick Richtung Norden

Parz.Nr. 1043/5

Zum Teil eingezäunte Parzelle. Der südliche Bereich liegt brach und dient als Lagerplatz bzw. Abstellplatz für ein Fahrzeug. Der nördliche Bereich wird als Ausgangsbereich bzw. Parkplatz, speziell für Freizeit- und Erholungsaktivitäten genutzt. Ein Forststraße bzw. ein Weg haben ihren Ausgangspunkt von der unbefestigten Parkplatzfläche.

Abbildung 31 Parz. 1043/5 - Blick Richtung Süden

Abbildung 32 Parz. 1043/5 - Blick Richtung Nordosten

Parz.Nr. 1032/1 + 1032/2 + 1032/3 + 1022/1 + 1022/2

Die nachfolgenden Grundstücke bilden weitestgehend eine räumliche Einheit. Aus diesem Grund werden diese hier gebündelt abgehandelt.

Parz.Nr. 1032/2

Die Grundfläche wird als gestalte Gartenfläche bzw. als Parkplatz eines Gartengestaltungsunternehmens (Stalzer Lutz Gärten / Verdarium) genutzt.

Parz.Nr. 1021/2

Auf dem Grundstück befinden sich ein l-förmiges Haus, ein Garten, sowie eine Halle.

Parz.Nr. 1021/1

Kleine Zwickelfläche, im Wesentlichen als Zufahrt zum Lagerplatz auf Gr. Nr. 1021/2 genutzt.

Parz.Nr. 1022/1

„Schaugärten“ für Gartengestaltungsunternehmen, im Süden ausgedehnte Lagerflächen eines Forstbetriebes.

Parz.Nr. 1022/2

„Schaugärten“ für Gartengestaltungsunternehmen.

Abbildung 33 Parz. 1022/1 - Blick Richtung Osten

Abbildung 34 Parz. 1022/1 - Blick Richtung Nordosten

Abbildung 35 Parz. 1022/1 - Blick Richtung Süden

Zusammenfassung

Katastralgemeinde	Parzellen Nr.	Fläche	Widmung	bestehende überwiegende Nutzung
Weidlingbach	460	13.051 m²	Grünland Land- und Forstwirtschaft	Wiese, Lagerplatz, Busumkehr
	310	23.814 m²		Gärtnerei, Wiese, Wald
	308/2	17.427 m²		Forststraße, Lagerplatz, Wiese
Weidling	1973	5.398 m²		Lagerplatz (Gartenbauunternehmen), Wald
	1013/5	11.216 m²		Wiese, Wald
	1021/3	5.638 m²		Wiese, Schnittblumen
	1021/1	1.453 m²		Wiese, Wald
	1043/5	872 m²		Lagerplatz, Brache, Parkplatz
	1032/1	372 m²		Verkehrsfläche, Brache
	1032/2	1.856 m²		Garten (Gartengestaltungsunternehmen)
	1032/3	1.012 m²		Gebäude, Garten (Gartengestaltungsunternehmen)
	1022/1	6.880 m²		Garten, Lagerplatz (Gartenbauunternehmen, Forstunternehmen)
	1022/2	293 m²		Garten (Gartengestaltungsunternehmen)

Abbildung 36 Tabelle Zusammenfassung

4 KONZEPTION GÄRTNEREI - ZONE

4.1 Kriterien

Zur Beurteilung der Eignung der untersuchten Grundstücke als Gärtnereiflächen werden folgende Kriterien herangezogen:

- Topographie
- Grundstücksgröße und Form
- Erschließung
- angrenzende Nutzungen
- Hochwasserschutz (auf Grundlage des übermittelten Gefahrenzonenplans + der Abflussuntersuchung Weidlingbach 2014)
- Landschaftsbild / Freizeit- und Erholungsnutzung

4.2 Auswertung der möglichen Eignungsflächen

Im Anschluss folgt eine parzellenweise Auswertung hinsichtlich der o.a. Kriterien

Parz.Nr. 460

Die Fläche kann weitestgehend als eben angesehen werden, im nordwestlichen Bereich der Parzelle besteht eine leichte Kuppierung in Richtung der bestehenden Wohnbebauung. Hinsichtlich der Verkehrserschließung ist festzustellen, dass das Grundstück an eine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen ist. Die Parzellenform steht grundsätzlich in keinem Widerspruch zu einer möglichen künftigen Gärtnerei Nutzung.

Bei den angrenzenden Nutzungen handelt es sich im Westen um Einfamilienhausbebauung. Im Norden grenzt das Grundstück an eine Verkehrsfläche. Südlich und östlich wird das Grundstück durch den Weidlingbach begrenzt. Auf Grund der bestehenden Einzäunung ist das Grundstück grundsätzlich bereits im Bestand nicht zugänglich. Durch die teilweise Nutzung als Lagerfläche für diverse Geräte sowie durch die asphaltierte Busumkehrfläche ist das Grundstück hinsichtlich seines Erscheinungsbildes bereits teilweise anthropogen vorbelastet.

Hinsichtlich Hochwassergefährdung lässt sich in der Abflussuntersuchung Weidlingbach erkennen, dass Flächen innerhalb der HQ30 Zone liegen. Im Gefahrenzonenplan liegt rund die Hälfte des Grundstückes innerhalb der gelben Zone (WG).

Das Grundstück bietet auf Grund seiner Topographie grundsätzlich Voraussetzungen für eine partielle Grünland-Gärtnerei Widmung. Auf Grund der Hochwassergefährdung wird der südöstliche Teil des Grundstückes jedoch als nicht geeignet eingestuft. Durch das unmittelbar benachbarte Wohngebiet würde für die restliche Fläche aus fachlicher Sicht eine Abschirmung durch eine Grünland-Grüngürtel Widmung (Ggü) notwendig werden. Dies würde wiederum die mögliche Gärtnereifläche weiter verkleinern. Aus diesem Grund wird die Eignung nur als nur teilweise gegeben eingestuft und nicht weiter verfolgt.

Parz.Nr. 310

Das Grundstück befindet sich unmittelbar südlich der Steinrieglstraße am Fuße des Simonsbergs und erstreckt sich in weiterer Folge in westlicher Richtung südlich des Weidlingbaches. Der nördlichste Teilbereich des Grundstückes ist weitgehend eben, in südlicher und westlicher Richtung erstreckt sich das Grundstück teilweise auf Hanglagen des Simonsbergs. Zusätzlich verjüngt sich die Parzellenform nach Süden. Teile der Parzelle sind bewaldet, dazwischen liegen ruhige, naturnahe Offenlandbereiche.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes entlang der Steinrieglstraße befindet sich bereits im Bestand eine Gärtnerei. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits anthropogen vorbelastet. Im direkten Umfeld befinden sich keine Wohnnutzungen.

Hinsichtlich Hochwassergefährdung ist lediglich ein äußerst kleiner Bereich in der Größenordnung weniger Quadratmeter im Nordwesten auszumachen. Dieser Bereich befindet sich innerhalb der gelben (WG) bzw. roten Zone (WR) des Gefahrenzonenplans.

Auf Grund der Hangneigung, der ruhigen, Lage, der teilweise vorhandenen Bewaldung und der fragmentierten Lage von weiteren naturnahen Offenlandbereichen, sowie kleinflächiger Hochwassergefährdung sind weite Teilflächen des Grundstücks nicht als potentielle Gärtnereiflächen geeignet.

Der nördliche Teil des Grundstückes entlang der Steinrieglstraße weist auf Grund des weitgehend ebenen Geländes und der angrenzenden funktionsgerechten öffentlichen Erschließung grundsätzlich eine sehr gute Eignung für eine Gärtnereinutzung auf. Weiters befinden sich in diesem Bereich keine Wohnnutzungen. Eine entsprechende gärtnerische Nutzung ist an dieser Stelle bereits im Bestand gegeben.

Parz.Nr.308/2

Das Grundstück befindet sich südlich der Steinrieglstraße und westlich des Schützengrabes. Zentral durch das Grundstück verläuft eine Forststraße. Diese Forststraße befindet sich am Fuße der östlichen Flanke des Simonsbergs. Ebene Flächen befinden sich östlich des Forstweges bis zum Schützengraben. Die Parzellenform ist langgestreckt. Im direkten Umfeld befinden sich keine Wohnnutzungen. Im Bereich der Forststraße verlaufen eine ausgewiesene Mountainbikestrecke sowie der markierte Wanderweg von „Hinterweidling“ zum „Grüß di a Gott Wirt“. Auf Grund der Nutzung als Lagerplatz ist in diesem Bereich bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes festzustellen. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche besteht ein Gehölzsaum, welcher die Parzelle entsprechend abschirmt.

Das Grundstück verfügt im Norden um eine funktionsgerechte Verkehrsanbindung an die Steinrieglstraße. Auf Grund der topographischen Verhältnisse wäre eine gärtnerische Nutzung räumlich stark beschränkt, sodass sich im Wesentlichen als potentielle Gärtnereifläche ein langgestreckter Grundstücksteilbereich parallel zur Forststraße ergeben würde. Aus diesem Grund wird die Eignung als eingeschränkt eingestuft und die Fläche nicht mehr weiter verfolgt.

Parz.Nr. 1973

Das Grundstück befindet sich unmittelbar nördlich der Steinrieglstraße und wird bereits im Bestand zum Teil von einem Gartenbaubetrieb genutzt und ist weitgehend anthropogen überprägt. Im direkten Umfeld des Grundstücks befinden sich keine Wohnnutzungen.

Das Grundstück ist weitestgehend eben. Entlang der Steinrieglstraße besteht derzeit ein gut abschirmender Gehölzsaum, sodass die bestehende Nutzung lediglich im Bereich der Grundstückszufahrt vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen wird.

Hinsichtlich Hochwassergefährdung ist anzumerken, dass ein überwiegender Teil der nicht bestockten Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundlangen außerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches liegt. Randliche Teilbereiche im Osten der Grundfläche befinden sich innerhalb der gelben Zone (WG) des Gefahrenzonenplans.

Auf Grund der der vorhandenen öffentlichen, funktionsgerechten Verkehrsanbindung und des weitgehend ebenen Geländes verfügt das Grundstück über eine grundsätzliche Eignung für eine künftige partielle Grünland Gärtnerei Widmung (Gg). Ein Großteil des Grundstückes ist als nicht hochwassergefährdet einzustufen. Zusätzlich ist das Areal durch einen bestehenden Gehölzsaum umgrenzt, welcher über eine gut abschirmende Wirkung verfügt.

Parz.Nr. 1013/5

Das Grundstück befindet sich unmittelbar nördlich der Steinrieglstraße und westlich des Weidlingbaches. Die Grundstücksform ist im Süden langgestreckt und verjüngt sich zunächst deutlich in nördlicher Richtung in Form eines „Flaschenhalses“. Diese Flächen sind als weitestgehend eben anzusehen. Die weiter nördlich gelegenen Bereiche des Grundstückes erstrecken sich zum Teil auf der östlichen Flanke des Rambergs mit zum Teil deutlichen Hangneigungen. Zusätzlich weisen diese Flächen, auf Grund der Abschirmung durch Forstflächen und der heterogenen Reliefierung eine gewisse Landschaftsbild- und Erholungsqualität auf.

Unter Berücksichtigung des Gefahrenzonenplans zeigt sich, dass sich die Hälfte des südlichen Teilbereiches in der gelben Zone (WG) befindet.

Auf Grund der unmittelbaren Lage am Weidlingbach mit einer ausgewiesenen Hochwassergefährdung, der eher ungünstigen, sich nach Norden verjüngenden Grundstücksform, sowie der abschnittsweisen Hangneigung, wird keine Eignung für eine mögliche Gärtnerei-Widmung für das Grundstück festgestellt.

Parz.Nr.1021/3

Die Parzelle befindet sich an der Hauptstraße unmittelbar nördlich des Siedlungsbandes von Hinterweidling. Die Fläche ist weitgehend eben und durch die Lage an der Hauptstraße durch eine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

Im Süden bzw. nördlich der Parzelle befinden sich jeweils zwei Gebäude im Grünland, die jedoch im Bestand durch entsprechende Vegetation abgeschirmt sind. An der nördlichen Grenze befindet sich ein Wassergraben mit einer begleitenden Vegetationsstruktur.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Abflussuntersuchung Weidlingbach zeigt sich, dass die Fläche deutlich außerhalb der HQ30 Zone liegt.

Im Süden befindet sich ein Kreuzungspunkt im Wanderwegnetz des ÖTK Klosterneuburg.

Auf Grund der Lage an der Hauptstraße, der zusammenhängenden, kompakten Grundstücksgröße und –form kann für das Grundstück generell eine sehr gute Eignung als Gärtnereifläche festgestellt werden.

Zur weiteren Abschirmung gegenüber der südlich gelegenen Wohnbebauung, sowie den in diesem Bereich verlaufenden Wanderwegen sollte aus fachlicher Sicht bei einer möglichen künftigen Grünland Gärtnerei-Widmung jedoch ein abschirmender Grüngürtel (Ggü) vorgesehen werden.

Parz.Nr.1021/1

Das Grundstück befindet sich direkt an der Hauptstraße, südöstlich des Weidlingbaches. Das Relief ist weitestgehend eben, lediglich im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Hangfläche des Weidlingbaches. Die Parzelle befindet sich gegenüber einem Gebäude im Grünland.

Unter Berücksichtigung der Abflussuntersuchung sind kleine Flächen innerhalb hochwassergefährdeter Zonen.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Weidlingbach und einer damit verbundenen notwendigen Abschirmung einer möglichen Gärtnereinutzung aus Gründen des Landschaftsbildes, sowie einer notwendigen Schirmung auf Seite der Hauptstraße wäre eine potentielle Gärtnereinutzung bereits flächenmäßig stark eingeschränkt und wird daher nicht weiter verfolgt.

Parz.Nr.1043/5

Das Grundstück befindet sich direkt an der Hauptstraße, südlich des Weidlingbaches. Die Form ist durch eine sich in südlicher Richtung stark ausgeprägte Verjüngung gekennzeichnet und das Relief als weitgehend eben anzusehen. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein Gebäude im Grünland. Ein Teil der Parzelle wird derzeit im nördlichen Bereich als Parkplatz und Ausgangspunkt für Spaziergänger genutzt. Über das Grundstück verläuft ein ausgewiesener Wanderweg des ÖTK Klosterneuburgs. Östlich mündet eine Forststraße in die Parzelle.

Unter Berücksichtigung der Abflussuntersuchung Weidlingbach befinden sich keine Flächen innerhalb von ausgewiesenen hochwassergefährdeten Zonen.

Auf Grund der ungünstigen Grundstücksform und –größe, sowie die Verbindungsfunktion für die Freizeit- und Erholungsnutzung ist das Grundstück nicht als Gärtnereifläche geeignet.

Parz.Nr.1032/1 + 1032/2 + 1032/3 + 1022/1 + 1022/2

Wie bereits angeführt werden die Parzellen auf Grund des räumlichen und funktionalen Zusammenhanges gemeinsam als Areal abgehandelt. Das Gebiet wird zentral von einer Forststraße erschlossen.

Das Areal befindet sich westlich des Weidlingbaches und grenzt im Norden an die Hauptstraße an und verfügt damit auch über eine funktionsgerechte Verkehrserschließung durch eine angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Die einzelnen Parzellen können hinsichtlich des Reliefs als eben eingestuft werden. Im Bestand sind die Flächen hinsichtlich der Qualität eines natürlichen Landschaftsbildes bereits durch einen Gartengestaltungs- und einen Forstbetrieb entsprechend geprägt. Im Umfeld befinden sich darüber hinaus keine gewidmeten Wohngebiete.

Bei einer Begehung wurden keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege ausgemacht.

Die vorliegende Abflussuntersuchung Weidlingbach zeigt nur in kleinen Randbereichen ausgewiesene hochwassergefährdende Zonen im Randbereich der Parzelle 1022/1. Ein Gefahrenzonenplan liegt für diesen Bereich nicht vor.

Auf Grund der beschriebenen topographischen Verhältnisse, der Erschließung, der Größe des Areals sowie der Bestandssituation kann grundsätzlich eine sehr hohe Eignung als Gärtnereifläche festgestellt werden. Eine mögliche Gärtnerei sollte jedoch partiell durch einen Grüngürtel im Bereich von bereits bestehenden Grünstrukturen gegenüber dem aus landschaftlicher Sicht sensibleren Bereich des Weidlingbaches abgeschirmt werden.

4.2.1 GÄRTNEREI-ZONE WEIDLINGBACHTAL / HINTERWEIDLING

Die im Raum bestehenden Gärtnerei- bzw. Gartenbaubetriebe verfügen auf Grund ihrer Lage und ihrer jeweiligen spezifischen Ausrichtung über ein absehbares Entwicklungspotential. Die räumliche Konzentration von potentiellen Flächen verstärkt diese Entwicklungschance.

Durch die Lage im Stadtumland von Wien verfügen die bestehenden Betriebe über ein großes Kundenpotential für ihre jeweiligen Geschäftsfelder. So bestehen speziell in Stadt- bzw. Stadtumland ein großer Bedarf und eine hohe Nachfrage an Gärtnereien und ihren Produkten, sowie an Gartengestaltungsunternehmen mit z.T. unterschiedlichen Schwerpunkten.

Die bestehenden Gärtnerei bzw. Gartenbaubetriebe zeigen im Detail auch eine differenzierende Angebotspalette.

Das Angebot der Betriebe im Raum umfasst:

- Klassische Produktion von Pflanzwaren,
- fachgerechte Betreuung und Überwinterung nicht winterharten Pflanzen,
- hochwertige Gartenplanung und -gestaltung
- Planung und Anlage von ökologisch wertvollen Trocksteinmauern und Wegen,
- Gartenkunst,
- Dachbegrünungen,
- Planung und Errichtung von naturnahen Schwimmteichen

Daraus ergibt sich ein hohes Synergie- und Kooperationspotential hinsichtlich Planung und Realisierung von Gestaltungsprojekten.

Unternehmen mit Schwerpunkt auf Gartengestaltung können beispielsweise Teile des Pflanzensortimentes bei Betrieben mit Schwerpunkt auf Produktion im Raum beziehen. Umgekehrt können vornehmlich produzierende Unternehmen auf die fachspezifische Kompetenz von planenden bzw. ausführenden Unternehmen zurückgreifen.

Weitere Synergien zwischen einzelnen Unternehmen bestehen beispielsweise auch in der Überwinterung von nicht winterharten Pflanzen in gemeinsam genutzten beheizbaren Hallen. In der Vergangenheit gab es darüber hinaus bereits Übereinkommen zur temporären Nutzung von benachbarten PKW Abstellflächen bei Veranstaltungen oder Kooperationen bei Maschinennutzungen.

Die im Konzept vorgesehenen Gärtnerei-Widmungen bilden einen zentralen Schritt für einen gärtnerischen Kompetenzstandort im Raum Weidlingbachtal. Darüber hinaus sind einige landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung grundsätzlich auch als Produktionsstandorte von Interesse.

Diese räumliche Verdichtung von sich ergänzenden Betrieben mit fachlicher Kompetenz bietet die Chance bestehende Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern und das qualitativ hochwertige gärtnerische Angebot im Raum Weidlingbachtal weiter auszubauen.

Folgende Flächen mit geänderten Widmungen sind im Konzept vorgesehen:

Parz.Nr.310

Der unmittelbar an der Steinriegelstraße gelegene Teil des Grundstücks wird im Konzept als Grünland Gärtnerei (Gg) vorgesehen.

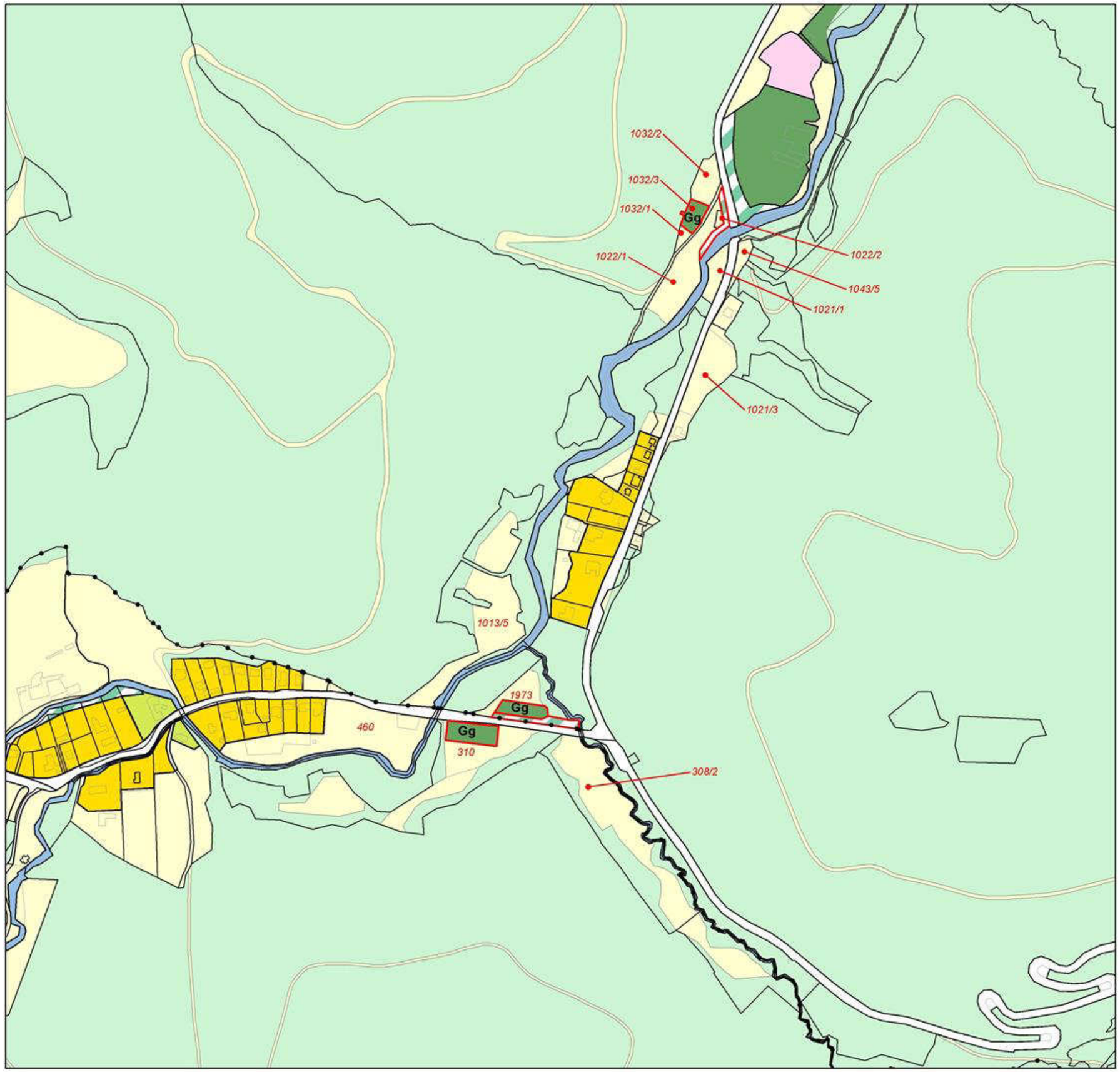
Parz.Nr.1973

Auf Grund des erhobenen Bedarfs für eine versperrbare und beheizbare Halle für Lagerung, Produktion und betriebliche Verwaltung wird im Konzept eine Teilfläche des Grundstücks als Grünland Gärtnerei vorgesehen. Zur Abschirmung gegenüber der Steinriegelstraße wird ein bestehender Gehölzstreifen als Grünland Grüngürtel (Ggü) in das Konzept mit aufgenommen und gesichert.

Parz.Nr.1032/3

Auf Grund des erhoben Bedarfs für betriebliche Verwaltung und Lagerung wird das Grundstück 1032/3 zur Gänze als Grünland Gärtnerei in das Konzept mit aufgenommen. Die umgebenden Grundstücke 1032/2, 1032/1, 1022/1 sowie 1022/2 sind auf Grund der räumlichen Nähe künftig zur Ausstellung von Pflanzen und insbesondere als Schaugärten möglich.

Zur Abschirmung gegenüber dem aus landschaftlicher Sicht sensibleren Bereich des Weidlingbaches und zur Sicherung eines bestehenden Gehölzsaumes wird auf den Parzellen 1022/1 sowie 1022/2 ein Grüngürtel vorgesehen.



ENTWICKLUNGSSTUDIE

Widmungen Bestand

- Wohngebiet
- Kerngebiet
- Agrargebiet
- Land- und Forstwirtschaft
- Abfallbehandlungsanlage
- Gärtnerei
- Grüngürtel
- Wasserfläche
- Verkehrsflächen
- Wald

Widmungen Entwicklungsstudie

- Gärtnerei
- Grüngürtel

Weitere Inhalte

- Katastralgemeindegrenze
- Grundstücksgrenzen
- 308/2 untersuchte Grundstücke

N

1:5.000

0 50 100 200 300 Meter

Kartengrundlage: Stadtgemeinde Klosterneuburg

5 VERWENDETE UNTERLAGEN

- Stadtgemeinde Klosterneuburg: Flächenwidmungsplan
- Stadtgemeine Klosterneuburg: Bebauungsplan
- Stadtgemeinde Klosterneuburg: Örtliches Entwicklungskonzept
- Gefahrenzonenplan
- Abflussuntersuchung Weidlingbach 2014

6 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Übersicht über den untersuchten Raum (Quelle: amap.at) 4
Abbildung 2 Reliefierung im Raum (Quelle: http://atlas.noe.gv.at) 5
Abbildung 3 Hangneigungen im Raum (Quelle: http://atlas.noe.gv.at) 6
Abbildung 4 Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland 7
Abbildung 5 Natura 2000 Gebiet Wienerwald – Thermenregion (Vogelschutz + FFH) (Quelle: http://atlas.noe.gv.at) 8
Abbildung 6 Landschaftsschutzgebiet Wienerwald (Quelle: http://atlas.noe.gv.at) 9
Abbildung 7 Naturpark Wienerwald (Quelle: http://atlas.noe.gv.at) 9
Abbildung 8 Biosphärenpark Wienerwald (Quelle: http://atlas.noe.gv.at) 10
Abbildung 9 Auszug aus dem ÖEK Upgrade 2009 (Verfasser: Beitl, Harry, Knoll) 11
Abbildung 10 Wanderwege (Quelle: http://www.oetk-klosterneuburg.at) 15
Abbildung 11 Verlauf der „Hameau-Strecke“ (Quelle: www. niederösterreich.at) 16
Abbildung 12 Parz. 460 - Blick Richtung Südwesten 17
Abbildung 13 Parz. 460 - Blick Richtung Westen 17
Abbildung 14 Parz. 460 - Busumkehrplatz, Blick Richtung Süden 17
Abbildung 15 Parz. 460 - Busumkehrplatz, Blick Richtung Osten 17
Abbildung 16 Parz. 310 - Blick Richtung Südwesten 18
Abbildung 17 Parz. 310 - Blick Richtung Südwesten 18
Abbildung 18 Parz. 310 – Wiesenfläche am Hang des Simonsbergs, Blick Richtung Osten 18
Abbildung 19 Parz. 310 – Wiesenfläche am Hang des Simonsbergs, Blick Richtung Westen 18
Abbildung 20 Parz. 308/2 - Blick Richtung Südosten 19
Abbildung 21 Parz. 308/2 - Blick Richtung Nordwesten 19
Abbildung 22 Parz. 1973 - Blick Richtung Norden 19
Abbildung 23 Parz. 1973 - Firmenschild 19
Abbildung 24 Parz. 1013/5 - Blick Richtung Südwesten 20
Abbildung 25 Parz. 1013/5 - Blick Richtung Nordosten 20
Abbildung 26 Parz. 1013/5 - Blick Richtung Norden 20
Abbildung 27 Parz. 1021/3 - Blick Richtung Nordosten 21
Abbildung 28 Parz. 1021/3 - Blick Richtung Südosten 21
Abbildung 29 Parz. 1021/1 - Blick Richtung Norden 21
Abbildung 30 Parz. 1021/1 - Blick Richtung Norden 21
Abbildung 31 Parz. 1043/5 - Blick Richtung Süden 22
Abbildung 32 Parz. 1043/5 - Blick Richtung Nordosten 22
Abbildung 33 Parz. 1022/1 - Blick Richtung Osten 23
Abbildung 34 Parz. 1022/1 - Blick Richtung Nordosten 23
Abbildung 35 Parz. 1022/1 - Blick Richtung Süden 23
Abbildung 36 Tabelle Zusammenfassung 24

Beilage 4: Messbericht nach ÖNORM S 5004 „Bereich Aufeldgasse in 3400 Klosterneuburg – Schallpegelmessungen für eine geänderte Widmung“, DI Kath Ziviltechnniker GmbH

DIPL. ING. KATH
ZIVILTECHNIKER GMBH
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
3002 PURKERSDORF, WIENERSTRASSE 7
TEL 02231/64224 FAX DW 18
E-MAIL: OFFICE@ZT-KATH.AT

Bereich Aufeldgasse
3400 Klosterneuburg

Schallpegelmessungen
für eine geänderte Widmung

Messbericht
nach ÖNORM S 5004

Seite 1 bis 20
GZ. 6008/16-Aufeldgasse-a

Purkersdorf, 2017-04-12

Bereich Aufeldgasse in 3400 Klosterneuburg
Schallpegelmessungen
für eine geänderte Widmung
Messbericht
nach ÖNORM S 5004

Inhalt

1 Allgemeines - Messstellen 1
2 Schallpegelmessungen 2
2.1 Messzeit - Messorte 2
2.2 Messgeräte 4
2.3 Umgebungsbedingungen 4
2.4 Beschreibung des Umgebungsgeräusches 4
2.5 Messergebnisse Schallpegel 4
2.6 Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000-11 7
2.7 Beurteilungspegel nach ÖNORM S 5021 7
3 Anhang Schallpegelverläufe am MP Aufeldgasse 9
4 Anhang Schallpegelverläufe am MP SW-2 15

1 Allgemeines - Messstellen

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg hat die DI.Kath ZT-GmbH beauftragt, im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Umwidmung im Bereich der Aufeldgasse **Schallpegelmessungen** durchzuführen.

Die Messungen erfolgten im März 2017 an zwei Messpunkten, die für die Ränder des künftigen Wohngebiets repräsentativ sein sollten und die in den folgenden Abbildungen angegeben sind.

Wegen der geometrischen Verhältnisse und der Nichtzugänglichkeit bestimmter Grundstücke wurden zwei Vergleichsmesspunkte angeordnet, auf denen eine abgesicherte Messung durchgeführt werden konnte.

Die genaue Festlegung der Messstellen erfolgte bei der Messung vor Ort.

Es werden in der Folge die gemessenen Immissionen angegeben, zusätzlich (wegen der wesentlichen Beeinflussung durch Bahnlärm) werden auch die für die Beurteilung der Umwidmung maßgeblichen Beurteilungspegel angegeben.

Im Anhang sind die Schallpegelverläufe wiedergegeben.

2 Schallpegelmessungen

2.1 Messzeit - Messorte

Zur Feststellung des Umgebungsgeräusches wurden Schallpegelmessungen vom 2017-03-15, 14:00 bis 2017-03-16, 14:00, jeweils über 24 Stunden, durchgeführt.
Die Messungen dokumentieren damit die Verhältnisse in den Zeiträumen Abend und Nacht.

Die Messpunkte wurden jeweils etwa 5,0 m über Gelände situiert.

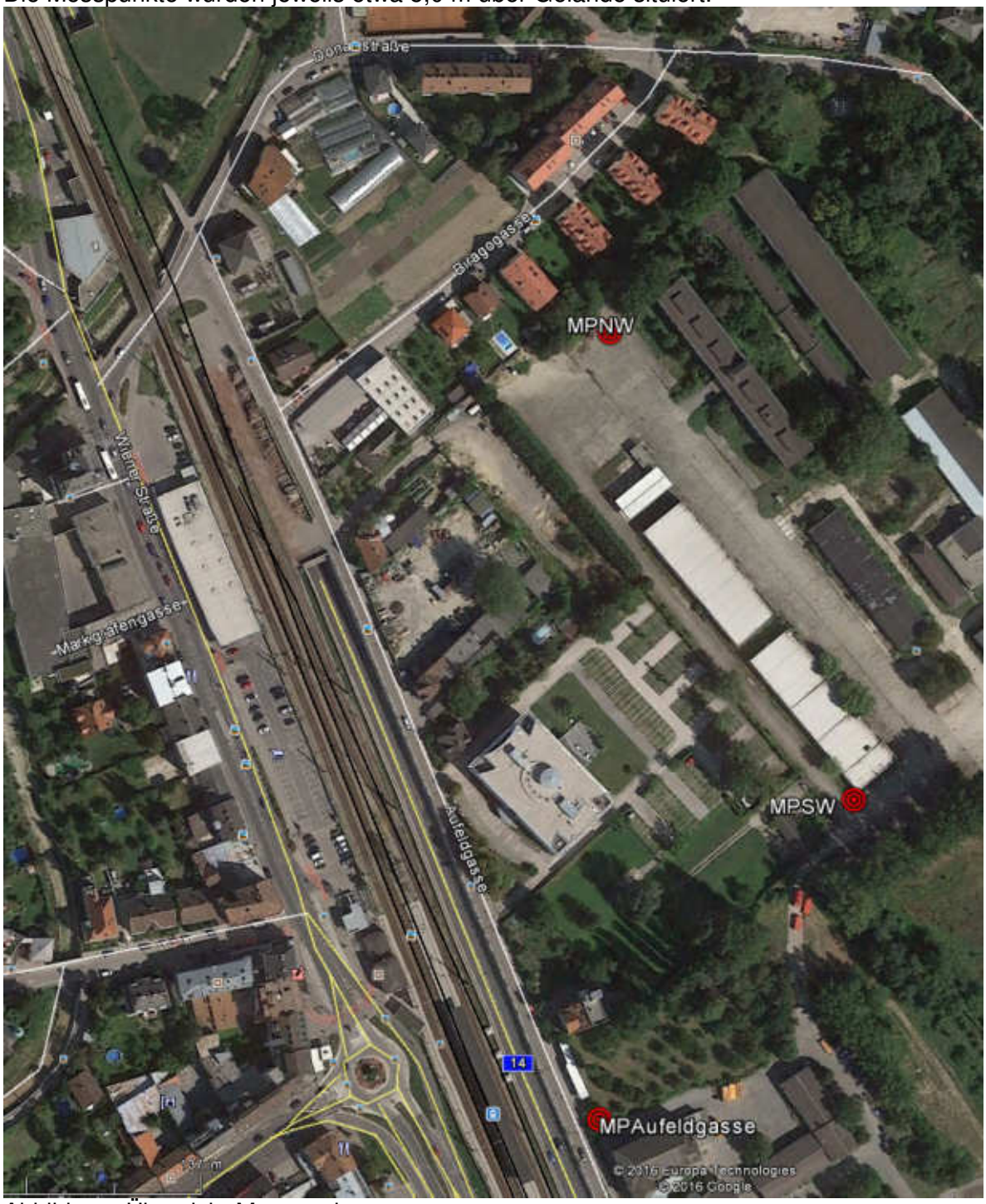
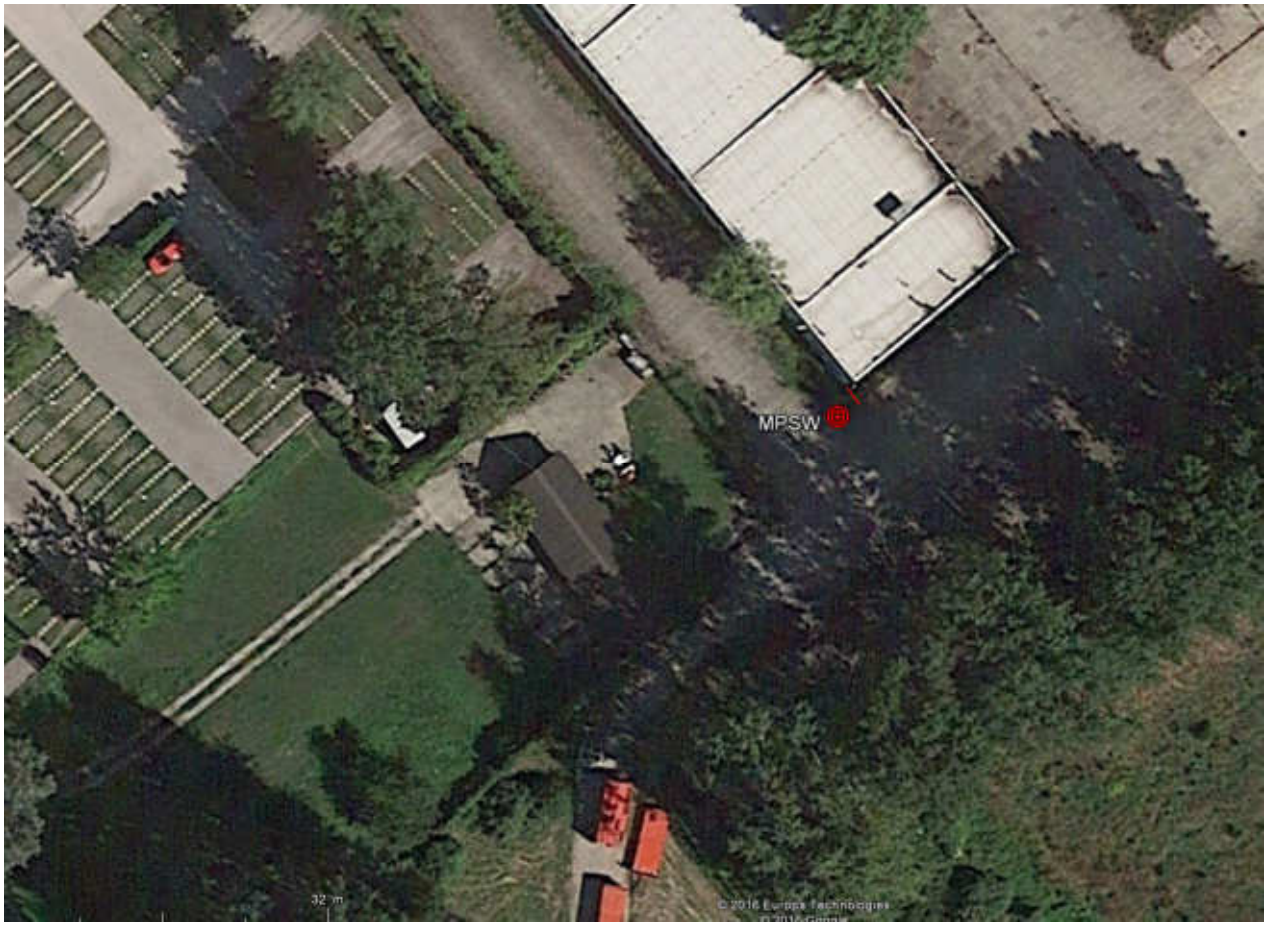
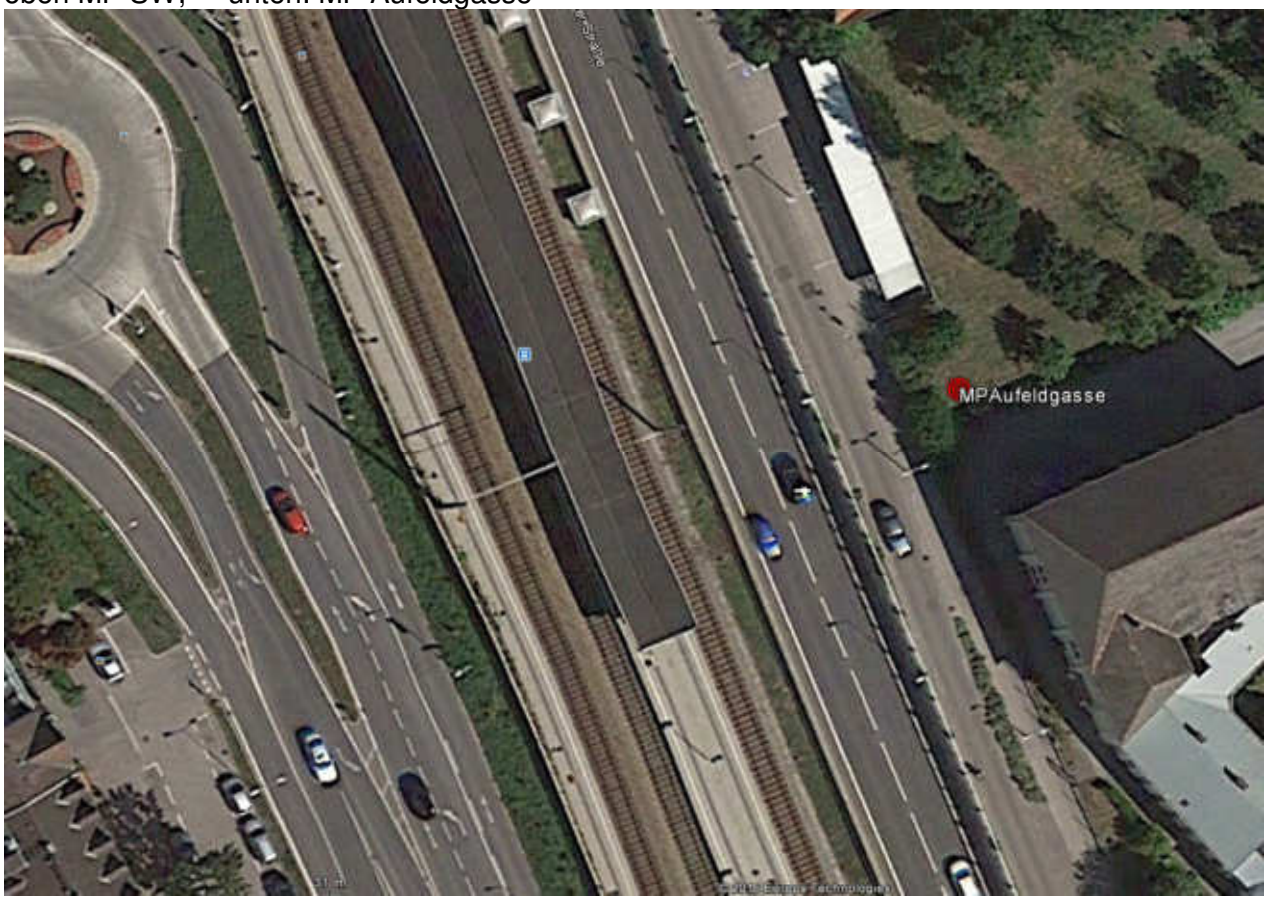


Abbildung: Übersicht Messpunkte



oben MP SW, unten: MP Aufeldgasse



2.2 Messgeräte

- **Messeinrichtung 24 (MP Aufeldgasse)**

NORSONIC 118 Nr. 30647, Vorverstärker NORSONIC 1206 Nr. 30341, Mikrofon 1/2" NORSONIC Type 1225, Nr. 47995, Präzisionsklasse 0.7

- **Messeinrichtung 38 (MP SW)**

NORSONIC 118 Nr. 30646, Vorverstärker NORSONIC 1206 Nr. 30340, Mikrofon 1/2" NORSONIC Type 1225, Nr. 48015, Präzisionsklasse 0.7

Alle Messgeräte waren bei der Messung amtlich geeicht.

2.3 Umgebungsbedingungen

Witterung zu Messbeginn: ca. 7 bis 10°. fast windstill, heiter. Bewuchs entsprechend Jahreszeit.

2.4 Beschreibung des Umgebungsgeräusches

Das Umgebungsgeräusch wird maßgeblich durch Verkehr in der Aufeldgasse (Einbahn nach Südosten) durch den Straßenverkehr auf der B14 (vor allem Schwerverkehr hinter der Schallschutzwand ist deutlich wahrnehmbar) sowie die Züge der Franz Josefs- Bahn (hohe Anstiege durch Güterzüge, Personenzüge insbesondere Schnellbahn eher untergeordnet bis kaum wahrnehmbar) bestimmt.
Naturgeräusche (Wind in Blättern, Hundegebell, Vogelgezwitscher) sind nur untergeordnet, lokal bzw. kurzfristig von Bedeutung, vereinzelter Fluglärm.

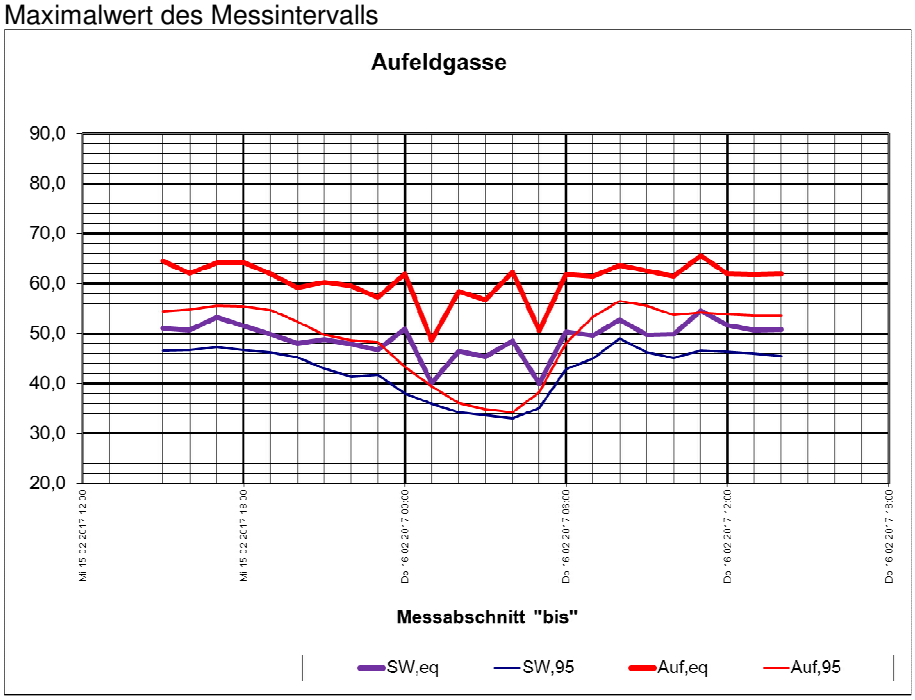
2.5 Messergebnisse Schallpegel

LA,eq, A-bewerteter energieäquivalenter Dauerschallpegel in dB:
Einzahlangabe, die zur Beschreibung eines Schallereignisses mit sich änderndem Schallpegel dient. Er wird als jener Schallpegel errechnet, der bei dauernder Einwirkung dem unterbrochenen Lärm oder Lärm mit sich änderndem Schallpegel energieäquivalent ist.

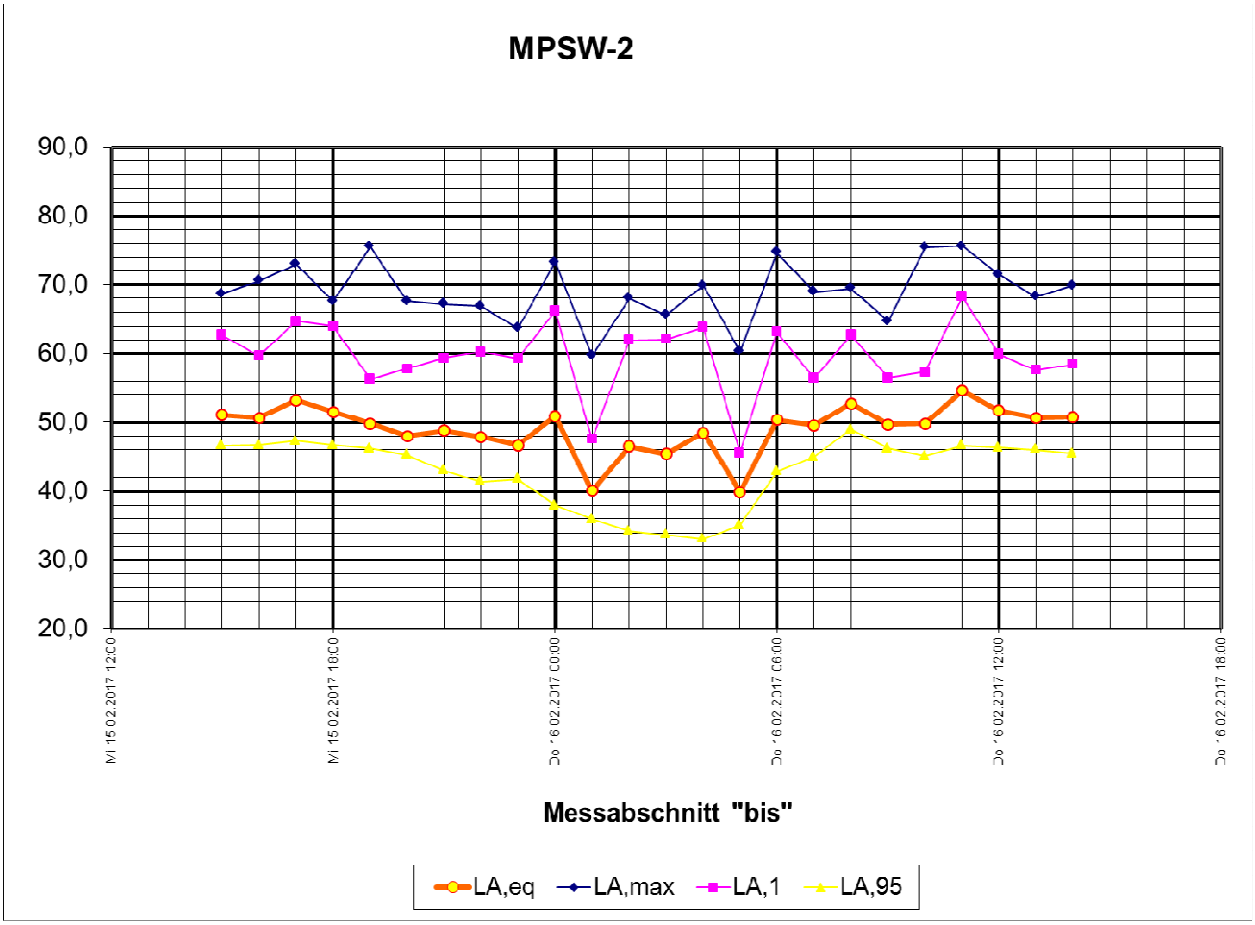
LA, 95, A-bewerteter Basispegel in dB:
Pegel, der in 95% der Zeit überschritten wird.

LA,01, A-bewerteter Schallpegel in dB
Pegel der in 1% der Zeit überschritten wird.

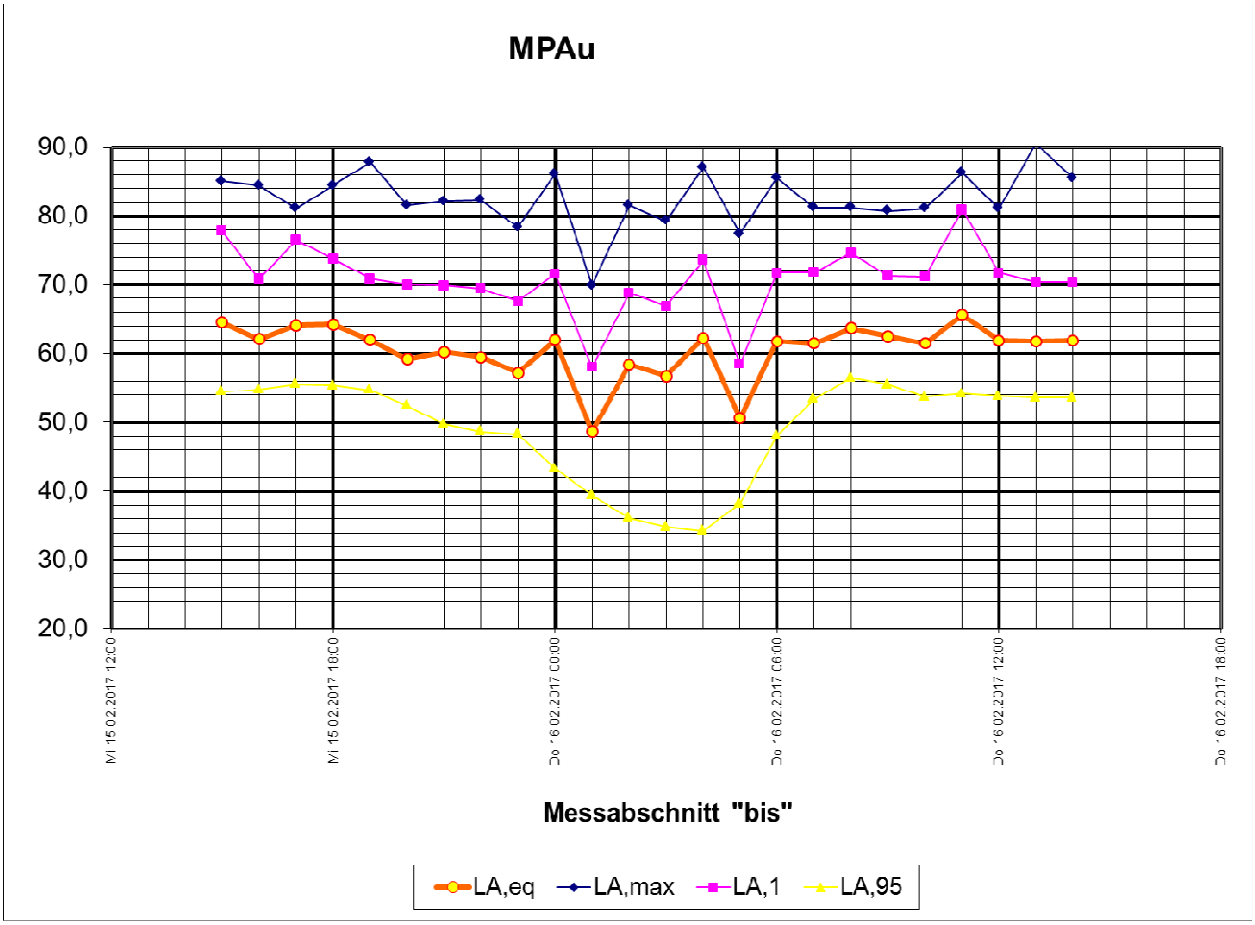
LA,max, maximaler Schallpegel in dB
Maximalwert des Messintervalls



MP SW-2		38	**LA,eq**	LA,max	LA,1	LA,95
Datum+Uhrzeit	bis		**dB**	dB	dB	dB
Mi.15.02.2017 14:00	Mi.15.02.2017 15:00		**51,1**	68,7	62,7	46,6
Mi.15.02.2017 15:00	Mi.15.02.2017 16:00		**50,7**	70,6	59,7	46,7
Mi.15.02.2017 16:00	Mi.15.02.2017 17:00		**53,2**	73,0	64,7	47,3
Mi.15.02.2017 17:00	Mi.15.02.2017 18:00		**51,5**	67,6	64,0	46,7
Mi.15.02.2017 18:00	Mi.15.02.2017 19:00		**49,8**	75,5	56,3	46,2
Mi.15.02.2017 19:00	Mi.15.02.2017 20:00		**48,0**	67,6	57,8	45,3
Mi.15.02.2017 20:00	Mi.15.02.2017 21:00		**48,8**	67,2	59,4	43,0
Mi.15.02.2017 21:00	Mi.15.02.2017 22:00		**47,9**	66,9	60,2	41,4
Mi.15.02.2017 22:00	Mi.15.02.2017 23:00		**46,7**	63,7	59,3	41,8
Mi.15.02.2017 23:00	Do.16.02.2017 00:00		**50,9**	73,3	66,2	38,0
Do.16.02.2017 00:00	Do.16.02.2017 01:00		**40,1**	59,7	47,6	35,9
Do.16.02.2017 01:00	Do.16.02.2017 02:00		**46,5**	68,0	62,0	34,2
Do.16.02.2017 02:00	Do.16.02.2017 03:00		**45,4**	65,6	62,1	33,7
Do.16.02.2017 03:00	Do.16.02.2017 04:00		**48,5**	69,9	63,8	33,1
Do.16.02.2017 04:00	Do.16.02.2017 05:00		**39,9**	60,3	45,6	35,1
Do.16.02.2017 05:00	Do.16.02.2017 06:00		**50,4**	74,7	63,2	42,9
Do.16.02.2017 06:00	Do.16.02.2017 07:00		**49,6**	69,0	56,4	45,0
Do.16.02.2017 07:00	Do.16.02.2017 08:00		**52,7**	69,5	62,7	49,0
Do.16.02.2017 08:00	Do.16.02.2017 09:00		**49,7**	64,7	56,5	46,2
Do.16.02.2017 09:00	Do.16.02.2017 10:00		**49,8**	75,4	57,3	45,1
Do.16.02.2017 10:00	Do.16.02.2017 11:00		**54,6**	75,6	68,3	46,6
Do.16.02.2017 11:00	Do.16.02.2017 12:00		**51,7**	71,5	59,9	46,3
Do.16.02.2017 12:00	Do.16.02.2017 13:00		**50,7**	68,3	57,6	46,0
Do.16.02.2017 13:00	Do.16.02.2017 14:00		**50,8**	69,9	58,5	45,5
			LA,eq			
Mittelwert Tag			51,49			
Mittelwert Abend			48,25			
Mittelwert Nacht			47,50			



MPAufeldgasse		24	**LA,eq**	LA,max	LA,1	LA,95
Datum+Uhrzeit	bis		**dB**	dB	dB	dB
Mi.15.02.2017 14:00	Mi.15.02.2017 15:00		**64,5**	85,0	77,8	54,5
Mi.15.02.2017 15:00	Mi.15.02.2017 16:00		**62,1**	84,4	70,8	54,8
Mi.15.02.2017 16:00	Mi.15.02.2017 17:00		**64,1**	81,1	76,5	55,6
Mi.15.02.2017 17:00	Mi.15.02.2017 18:00		**64,2**	84,4	73,8	55,4
Mi.15.02.2017 18:00	Mi.15.02.2017 19:00		**62,0**	87,8	70,9	54,7
Mi.15.02.2017 19:00	Mi.15.02.2017 20:00		**59,2**	81,5	70,0	52,4
Mi.15.02.2017 20:00	Mi.15.02.2017 21:00		**60,2**	82,1	69,9	49,7
Mi.15.02.2017 21:00	Mi.15.02.2017 22:00		**59,5**	82,3	69,5	48,7
Mi.15.02.2017 22:00	Mi.15.02.2017 23:00		**57,2**	78,4	67,6	48,3
Mi.15.02.2017 23:00	Do.16.02.2017 00:00		**62,0**	86,1	71,6	43,3
Do.16.02.2017 00:00	Do.16.02.2017 01:00		**48,7**	69,9	58,0	39,4
Do.16.02.2017 01:00	Do.16.02.2017 02:00		**58,4**	81,5	68,8	36,1
Do.16.02.2017 02:00	Do.16.02.2017 03:00		**56,7**	79,3	66,9	34,8
Do.16.02.2017 03:00	Do.16.02.2017 04:00		**62,3**	87,1	73,6	34,3
Do.16.02.2017 04:00	Do.16.02.2017 05:00		**50,6**	77,4	58,5	38,2
Do.16.02.2017 05:00	Do.16.02.2017 06:00		**61,8**	85,5	71,7	48,1
Do.16.02.2017 06:00	Do.16.02.2017 07:00		**61,5**	81,2	71,8	53,4
Do.16.02.2017 07:00	Do.16.02.2017 08:00		**63,7**	81,2	74,6	56,5
Do.16.02.2017 08:00	Do.16.02.2017 09:00		**62,5**	80,7	71,3	55,5
Do.16.02.2017 09:00	Do.16.02.2017 10:00		**61,5**	81,1	71,2	53,7
Do.16.02.2017 10:00	Do.16.02.2017 11:00		**65,6**	86,3	80,9	54,2
Do.16.02.2017 11:00	Do.16.02.2017 12:00		**61,9**	81,1	71,7	53,8
Do.16.02.2017 12:00	Do.16.02.2017 13:00		**61,8**	90,5	70,4	53,6
Do.16.02.2017 13:00	Do.16.02.2017 14:00		**61,9**	85,5	70,4	53,6
			LA,eq			
Mittelwert Tag			63,08			
Mittelwert Abend			59,65			
Mittelwert Nacht			59,21			



2.6 Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000-11

Für die **Umwidmung zu Kerngebiet** gelten nach § 2, Z.1.b folgende Lärmhöchstwerte:
60 dB bei Tag, 50 dB in der Nacht

Im vorliegenden Fall werden im zu beurteilenden Bereich die Immissionen hauptsächlich bzw. überwiegend durch den Schienenverkehr auf der Franz Josefs- Bahn verursacht.

Nach § 3, (3) ist damit der Höchstwert nach § 2, Z. 1 um 5 dB zu erhöhen und beträgt damit:
65 dB bei Tag, 55 dB in der Nacht

2.7 Beurteilungspegel nach ÖNORM S 5021

Der Beurteilungspegel wird aus dem gemessenen Dauerschallpegel abgeleitet.
Dabei wird entsprechend dem Vorgehen der ONR 305011 für gleichmäßigen Bahnlärm ein Schienenbonus in Form eines Abzuges von 5 dB (für die Dauer des Auftretens als maßgebliches Geräusch) angewendet.

		MP SW-2		MP Auf	
		LA,eq	Lr	LA,eq	Lr
Datum+Uhrzeit	bis	dB	dB	dB	dB
Mi.15.02.2017 14:00	Mi.15.02.2017 15:00	51,1	49,7	64,5	63,5
Mi.15.02.2017 15:00	Mi.15.02.2017 16:00	50,7	49,4	62,1	61,9
Mi.15.02.2017 16:00	Mi.15.02.2017 17:00	53,2	51,3	64,1	63,0
Mi.15.02.2017 17:00	Mi.15.02.2017 18:00	51,5	49,7	64,2	62,6
Mi.15.02.2017 18:00	Mi.15.02.2017 19:00	49,8	49,8	62,0	62,0
Mi.15.02.2017 19:00	Mi.15.02.2017 20:00	48,0	47,4	59,2	58,2
Mi.15.02.2017 20:00	Mi.15.02.2017 21:00	48,8	46,8	60,2	57,6
Mi.15.02.2017 21:00	Mi.15.02.2017 22:00	47,9	45,5	59,5	56,4
Mi.15.02.2017 22:00	Mi.15.02.2017 23:00	46,7	45,3	57,2	55,3
Mi.15.02.2017 23:00	Do.16.02.2017 00:00	50,9	46,8	62,0	57,7
Do.16.02.2017 00:00	Do.16.02.2017 01:00	40,1	39,0	48,7	47,4
Do.16.02.2017 01:00	Do.16.02.2017 02:00	46,5	42,4	58,4	53,7
Do.16.02.2017 02:00	Do.16.02.2017 03:00	45,4	41,5	56,7	52,8
Do.16.02.2017 03:00	Do.16.02.2017 04:00	48,5	44,1	62,3	57,5
Do.16.02.2017 04:00	Do.16.02.2017 05:00	39,9	39,9	50,6	47,2
Do.16.02.2017 05:00	Do.16.02.2017 06:00	50,4	47,9	61,8	58,6
Do.16.02.2017 06:00	Do.16.02.2017 07:00	49,6	49,6	61,5	61,5
Do.16.02.2017 07:00	Do.16.02.2017 08:00	52,7	52,7	63,7	63,7
Do.16.02.2017 08:00	Do.16.02.2017 09:00	49,7	49,7	62,5	62,5
Do.16.02.2017 09:00	Do.16.02.2017 10:00	49,8	49,6	61,5	61,5
Do.16.02.2017 10:00	Do.16.02.2017 11:00	54,6	52,8	65,6	63,2
Do.16.02.2017 11:00	Do.16.02.2017 12:00	51,7	50,6	61,9	61,0
Do.16.02.2017 12:00	Do.16.02.2017 13:00	50,7	50,7	61,8	61,8
Do.16.02.2017 13:00	Do.16.02.2017 14:00	50,8	50,8	61,9	60,7
Mittelwert Tag		51,5	51 dB	63,1	62 dB
Mittelwert Abend		48,3	47 dB	59,7	58 dB
Mittelwert Nacht		47,5	44 dB	59,2	55 dB

Messpunkt SW-2: Verhältnisse in einer Entfernung von 153 m von der Aufeldgasse

Die Lärmhöchstwerte der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen für **Kerngebiet**
von 65 dB Tag werden **eingehalten**,
von 55 dB Nacht werden **eingehalten**.
Es werden in dieser Entfernung sogar die Richtwerte für städt. Baugebiet eingehalten

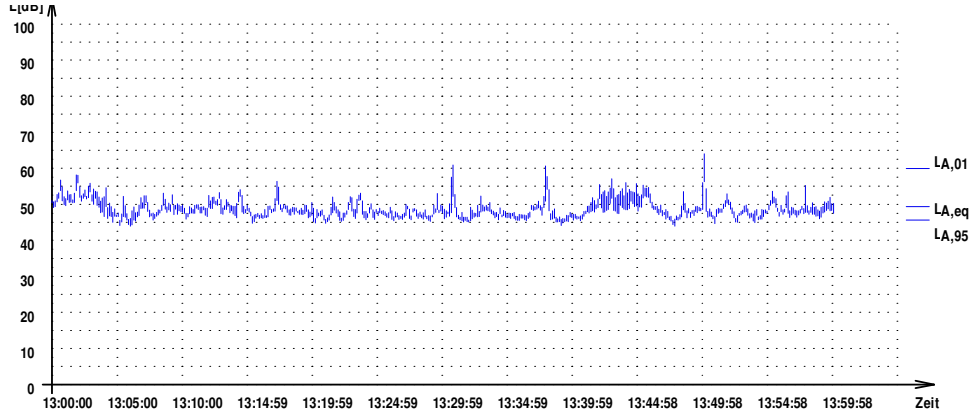
Messpunkt Aufeldgasse: Verhältnisse in einer Entfernung von 11 m von der Aufeldgasse

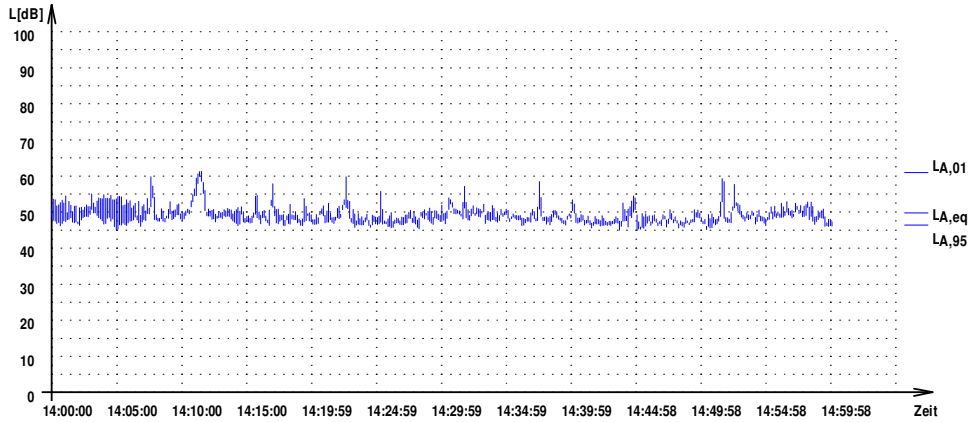
Die Lärmhöchstwerte der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen für **Kerngebiet**
von 65 dB Tag werden **eingehalten**,
von 55 dB Nacht werden **eingehalte**n.

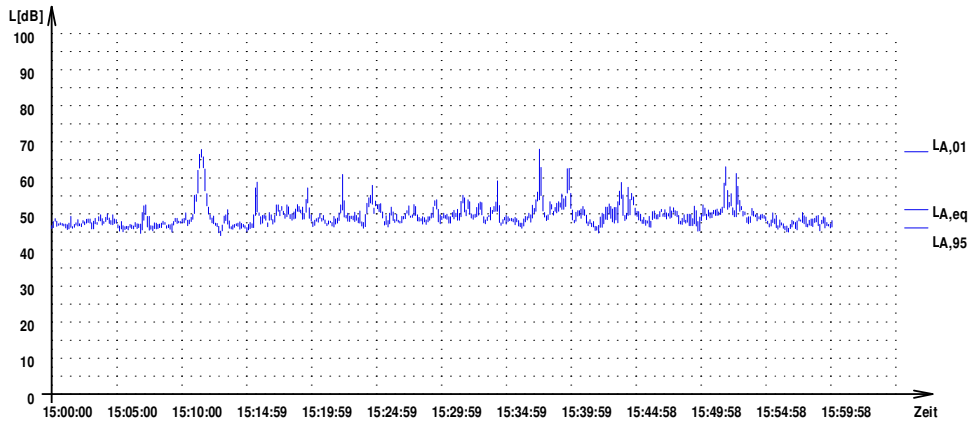
Geeignete Situierungen der Baukörper über die Bebauungsbestimmungen herbeizuführen ist im vorliegenden Fall sehr zweckmäßig

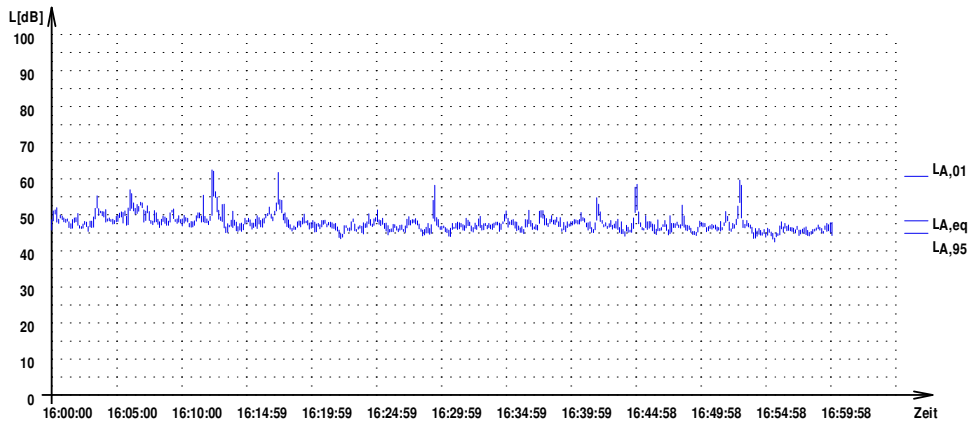
DI.Kath ZT-GmbH
Purkersdorf im April 2017

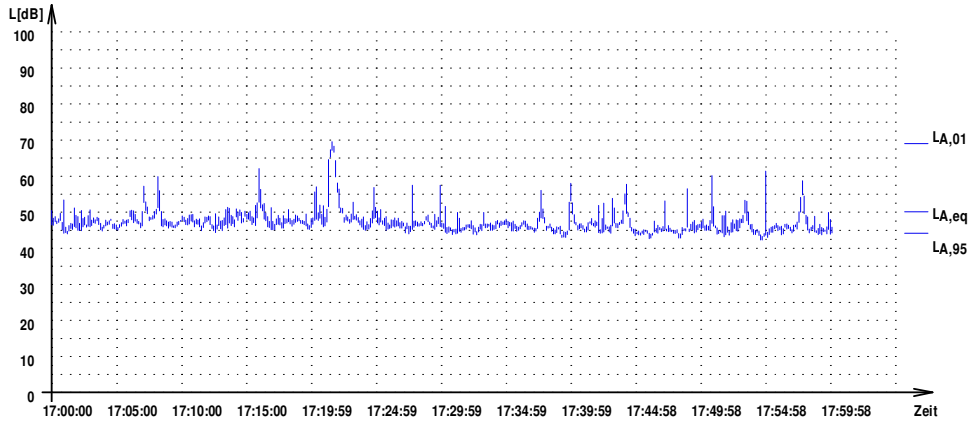
3 Anhang Schallpegelverläufe am MP Aufeldgasse

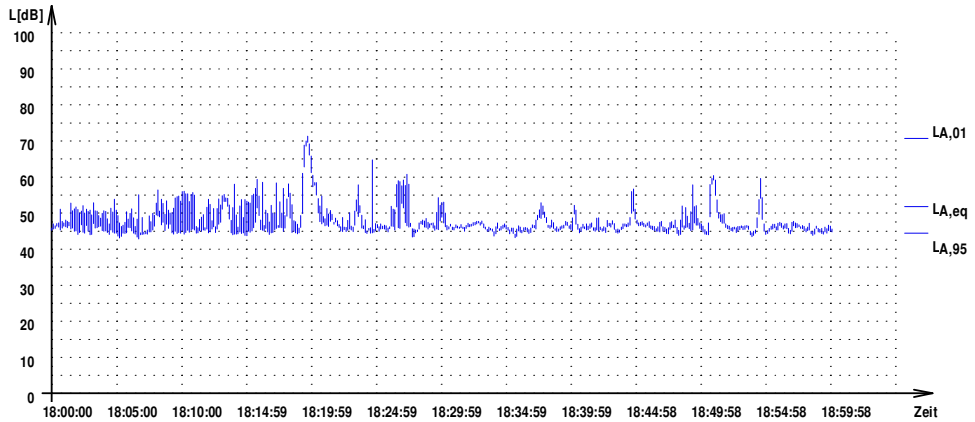


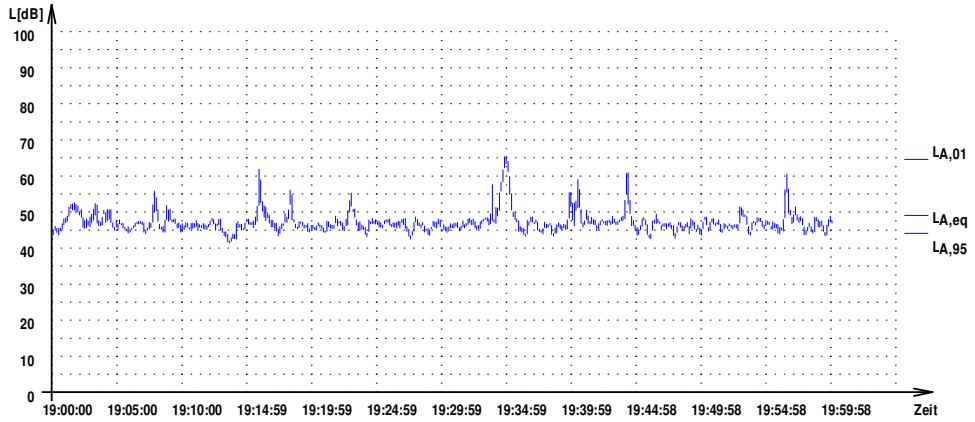


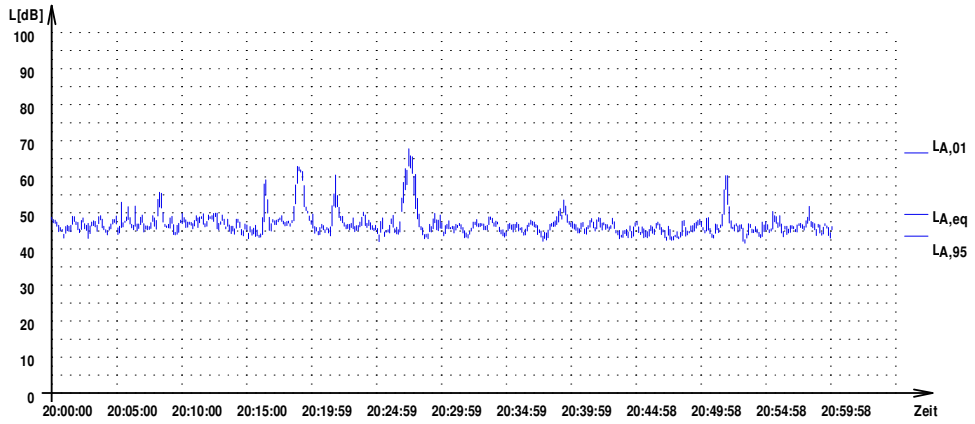


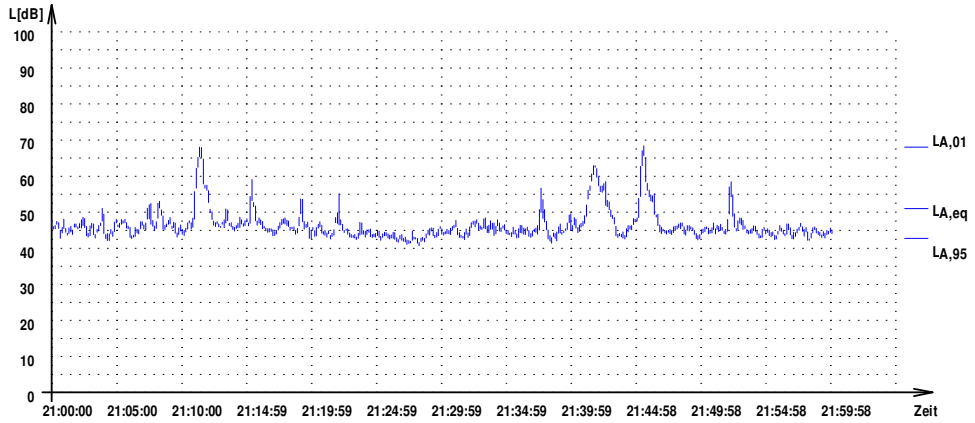


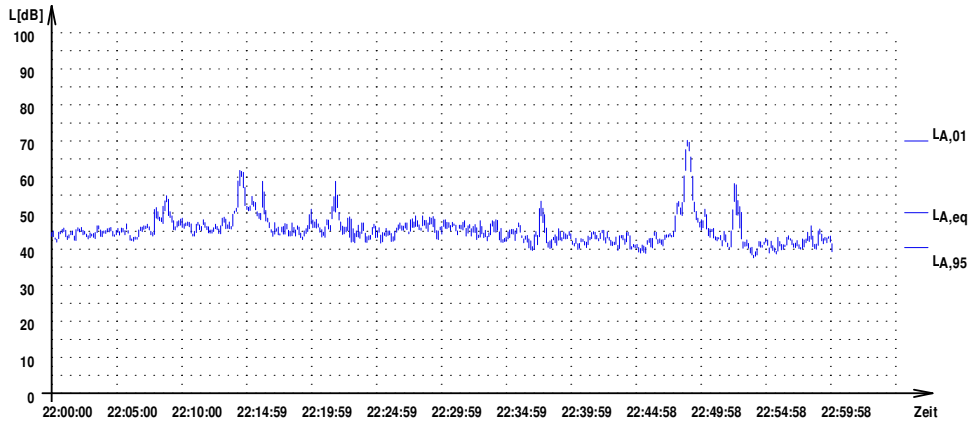

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
17:00:00 17:05:00 17:10:00 17:15:00 17:19:59 17:24:59 17:29:59 17:34:59 17:39:59 17:44:58 17:49:58 17:54:58 17:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

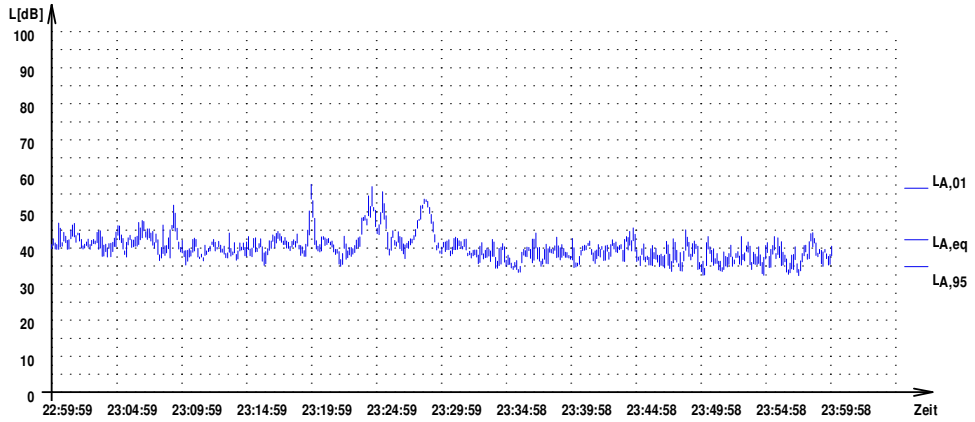

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
18:00:00 18:05:00 18:10:00 18:14:59 18:19:59 18:24:59 18:29:59 18:34:59 18:39:59 18:44:58 18:49:58 18:54:58 18:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

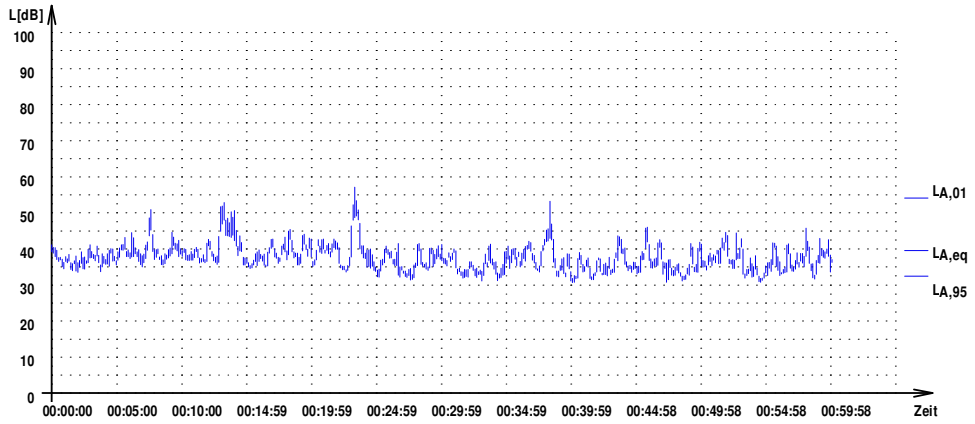

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
19:00:00 19:05:00 19:10:00 19:14:59 19:19:59 19:24:59 19:29:59 19:34:59 19:39:59 19:44:58 19:49:58 19:54:58 19:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

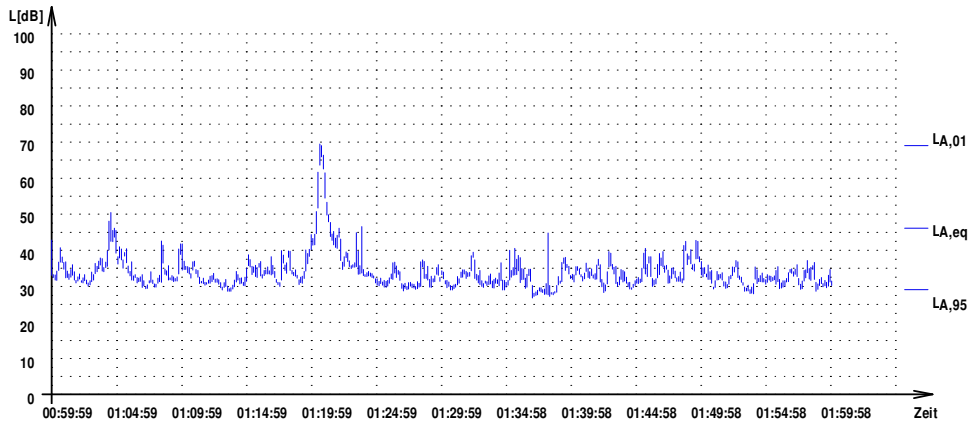

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
20:00:00 20:05:00 20:10:00 20:15:00 20:19:59 20:24:59 20:29:59 20:34:59 20:39:59 20:44:58 20:49:58 20:54:58 20:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

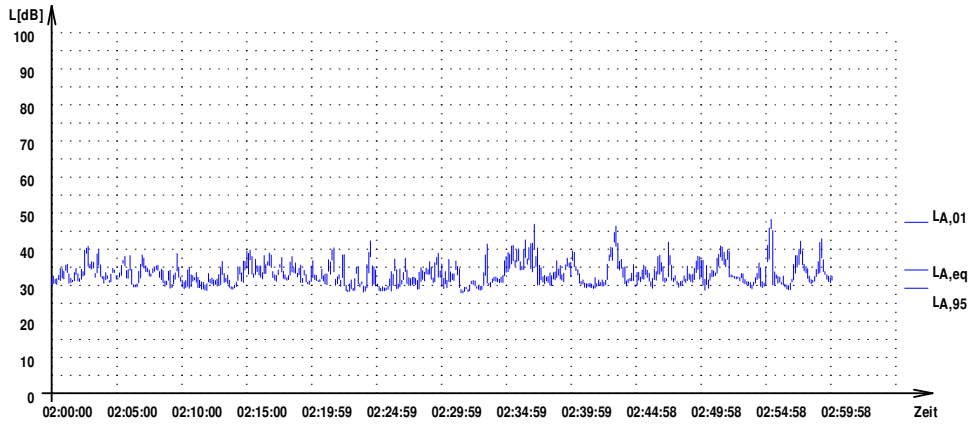

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
21:00:00 21:05:00 21:10:00 21:14:59 21:19:59 21:24:59 21:29:59 21:34:59 21:39:59 21:44:58 21:49:58 21:54:58 21:59:58
Zeit

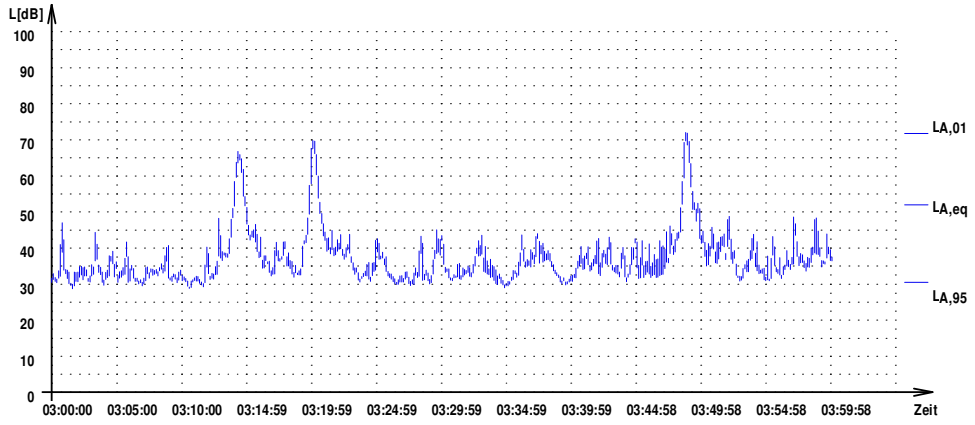

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
22:00:00 22:05:00 22:10:00 22:14:59 22:19:59 22:24:59 22:29:59 22:34:59 22:39:59 22:44:58 22:49:58 22:54:58 22:59:58
Zeit

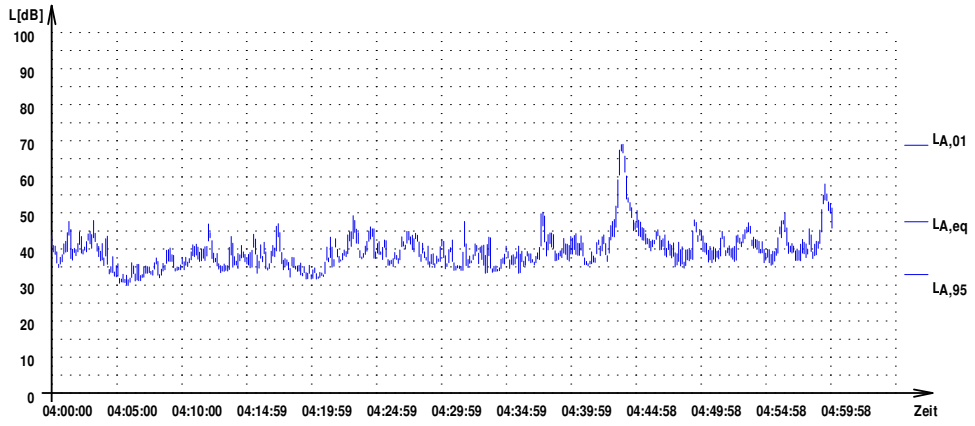

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
22:59:59 23:04:59 23:09:59 23:14:59 23:19:59 23:24:59 23:29:59 23:34:58 23:39:58 23:44:58 23:49:58 23:54:58 23:59:58
Zeit

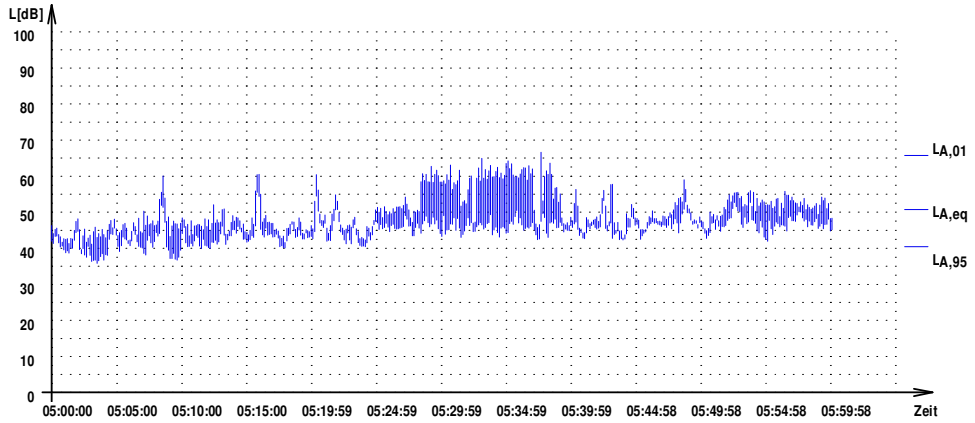

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
00:00:00 00:05:00 00:10:00 00:14:59 00:19:59 00:24:59 00:29:59 00:34:59 00:39:59 00:44:58 00:49:58 00:54:58 00:59:58
Zeit

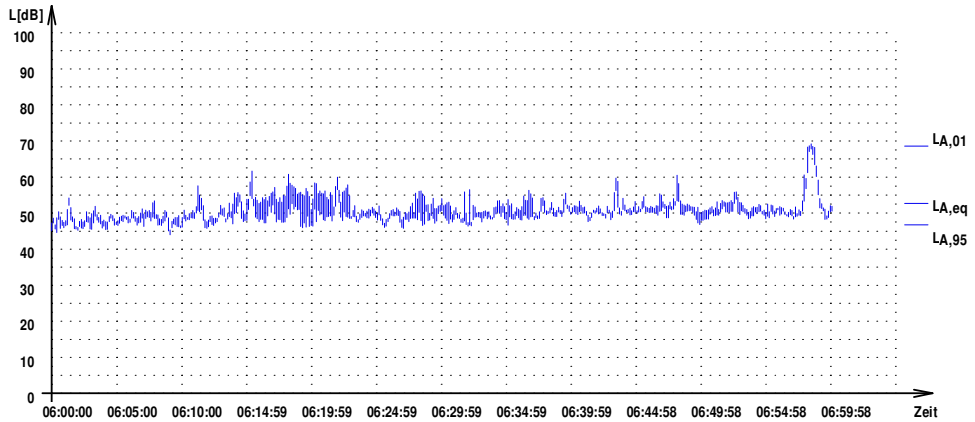

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
00:59:59
01:04:59
01:09:59
01:14:59
01:19:59
01:24:59
01:29:59
01:34:58
01:39:58
01:44:58
01:49:58
01:54:58
01:59:58
Zeit

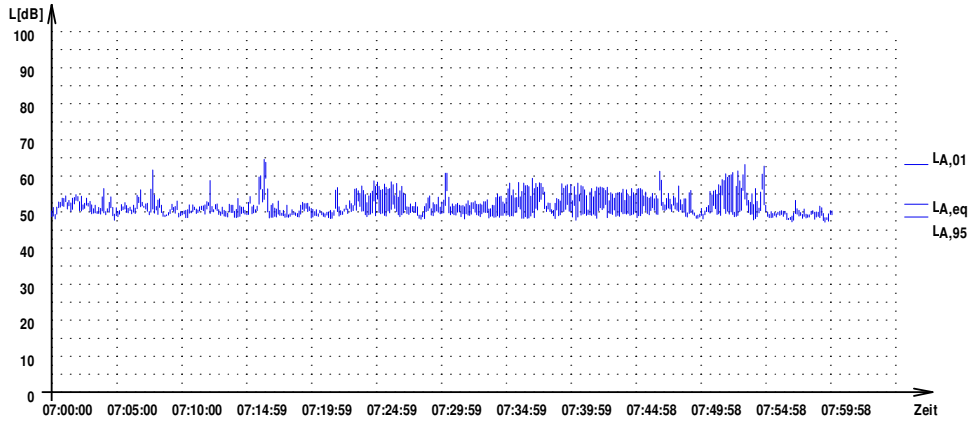

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
02:00:00
02:05:00
02:10:00
02:15:00
02:19:59
02:24:59
02:29:59
02:34:59
02:39:59
02:44:58
02:49:58
02:54:58
02:59:58
Zeit

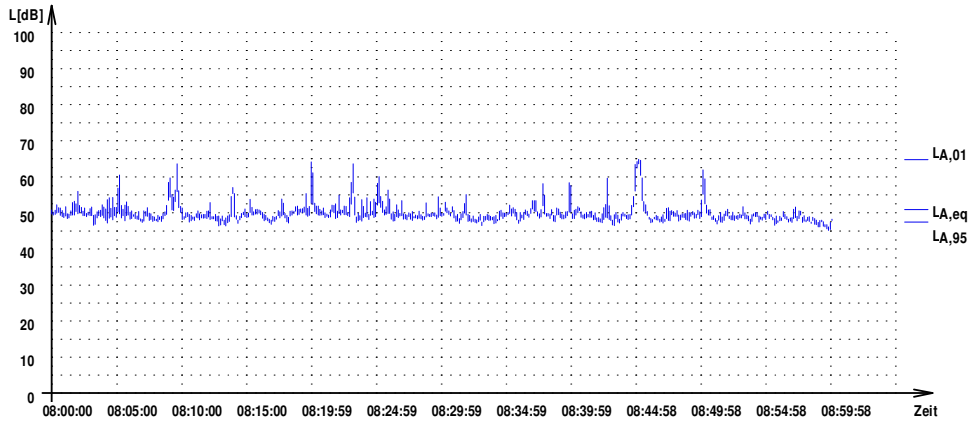

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
03:00:00
03:05:00
03:10:00
03:14:59
03:19:59
03:24:59
03:29:59
03:34:59
03:39:59
03:44:58
03:49:58
03:54:58
03:59:58
Zeit

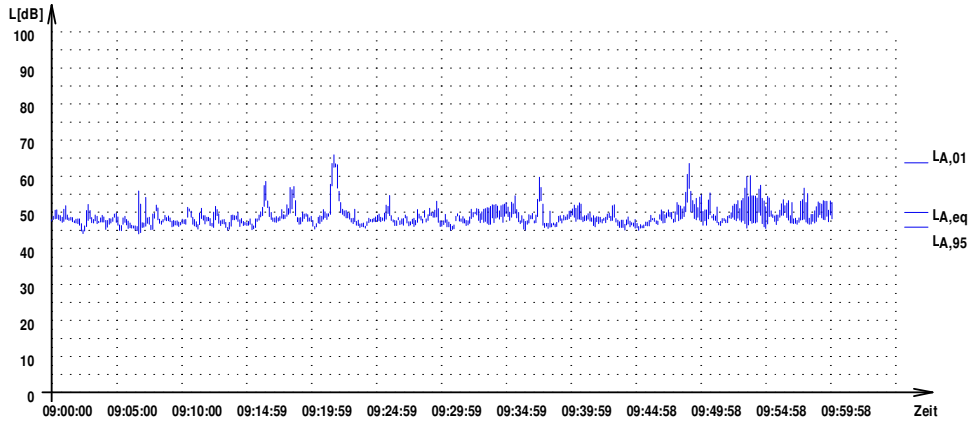

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
04:00:00
04:05:00
04:10:00
04:14:59
04:19:59
04:24:59
04:29:59
04:34:59
04:39:59
04:44:58
04:49:58
04:54:58
04:59:58
Zeit

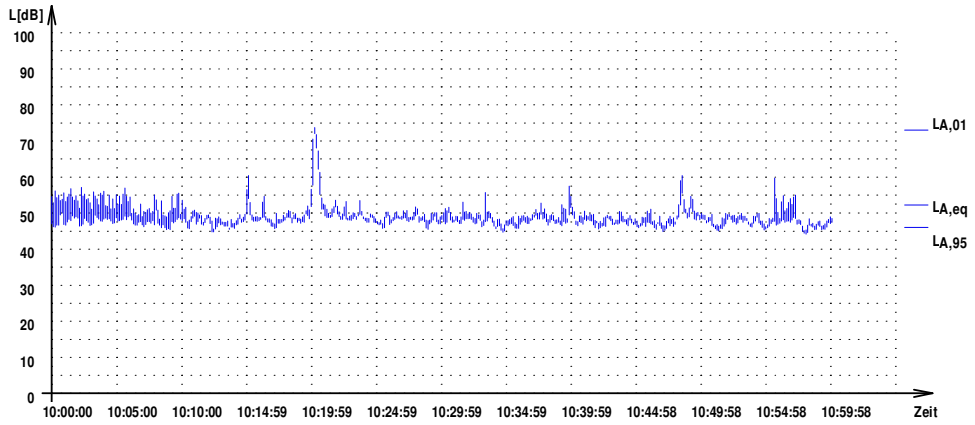

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
05:00:00
05:05:00
05:10:00
05:15:00
05:19:59
05:24:59
05:29:59
05:34:59
05:39:59
05:44:58
05:49:58
05:54:58
05:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

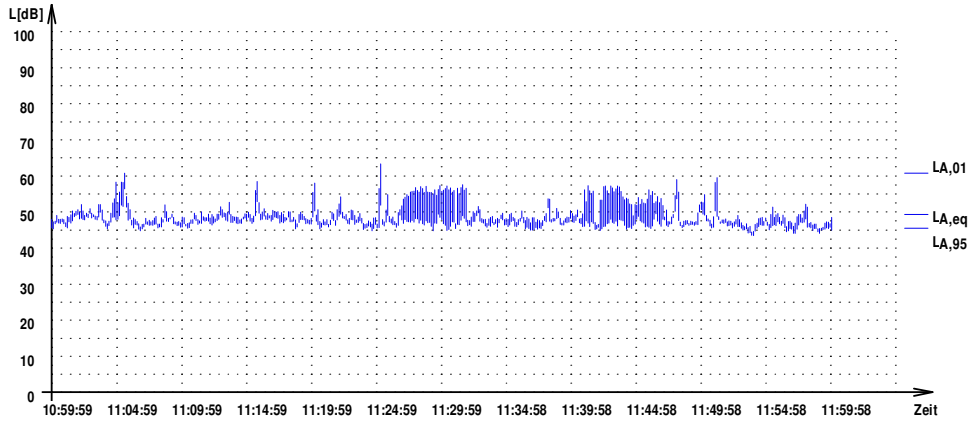

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
06:00:00
06:05:00
06:10:00
06:14:59
06:19:59
06:24:59
06:29:59
06:34:59
06:39:59
06:44:58
06:49:58
06:54:58
06:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

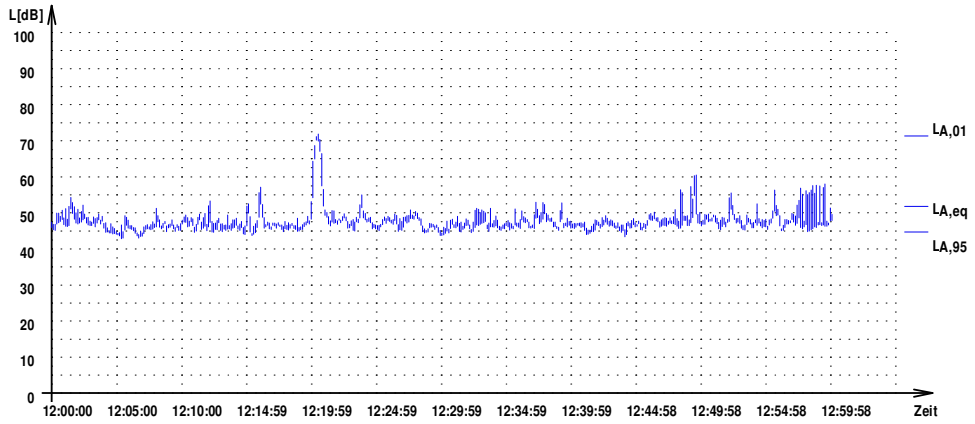

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
07:00:00
07:05:00
07:10:00
07:14:59
07:19:59
07:24:59
07:29:59
07:34:59
07:39:59
07:44:58
07:49:58
07:54:58
07:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95


L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
08:00:00
08:05:00
08:10:00
08:15:00
08:19:59
08:24:59
08:29:59
08:34:59
08:39:59
08:44:58
08:49:58
08:54:58
08:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

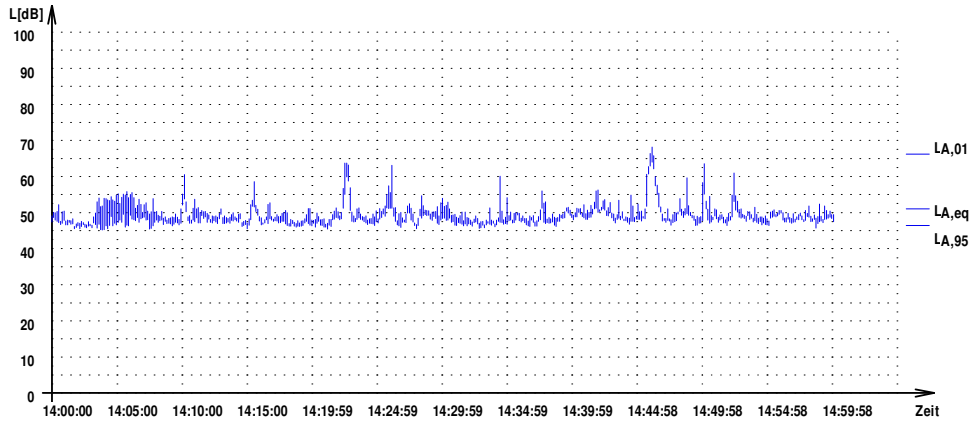

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
09:00:00 09:05:00 09:10:00 09:14:59 09:19:59 09:24:59 09:29:59 09:34:59 09:39:59 09:44:58 09:49:58 09:54:58 09:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

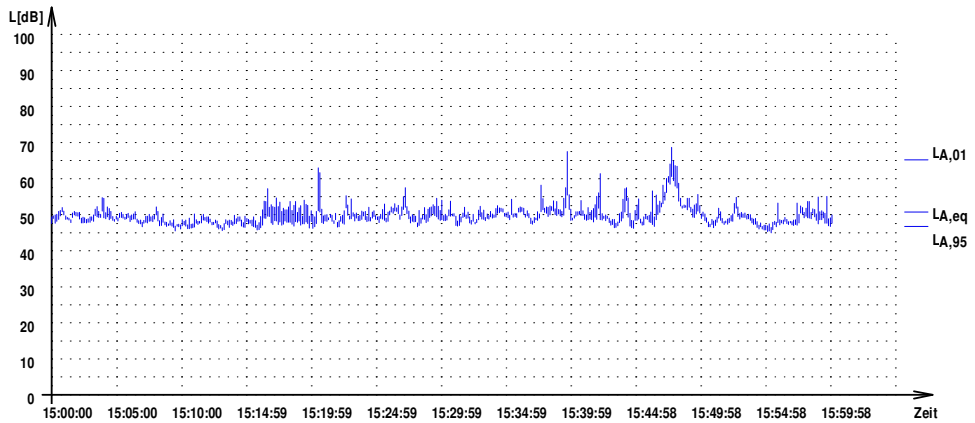

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
10:00:00 10:05:00 10:10:00 10:14:59 10:19:59 10:24:59 10:29:59 10:34:59 10:39:59 10:44:58 10:49:58 10:54:58 10:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

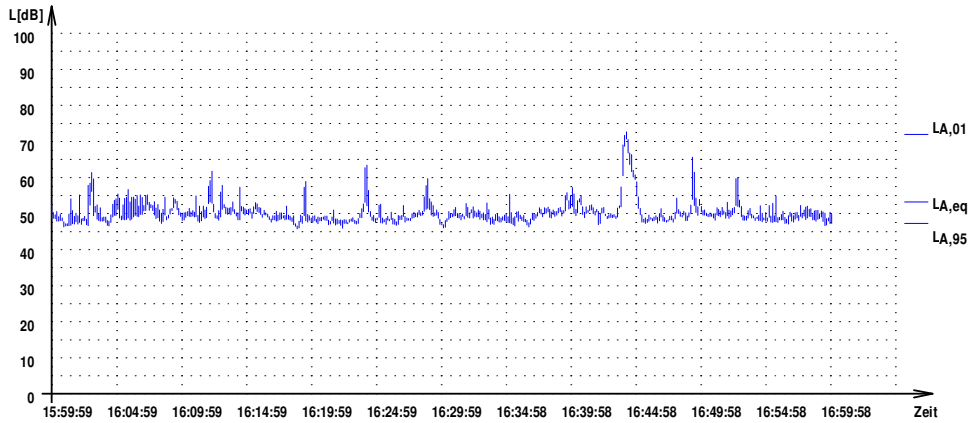

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
10:59:59 11:04:59 11:09:59 11:14:59 11:19:59 11:24:59 11:29:59 11:34:58 11:39:58 11:44:58 11:49:58 11:54:58 11:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

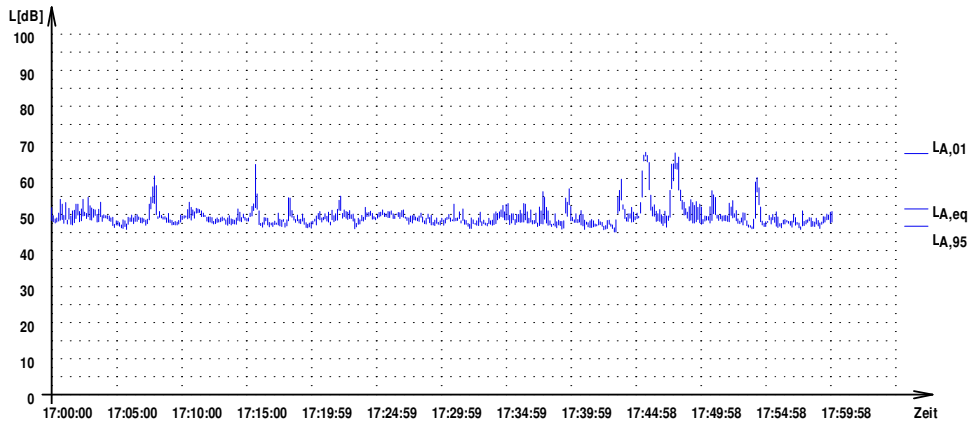

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
12:00:00 12:05:00 12:10:00 12:14:59 12:19:59 12:24:59 12:29:59 12:34:59 12:39:59 12:44:58 12:49:58 12:54:58 12:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

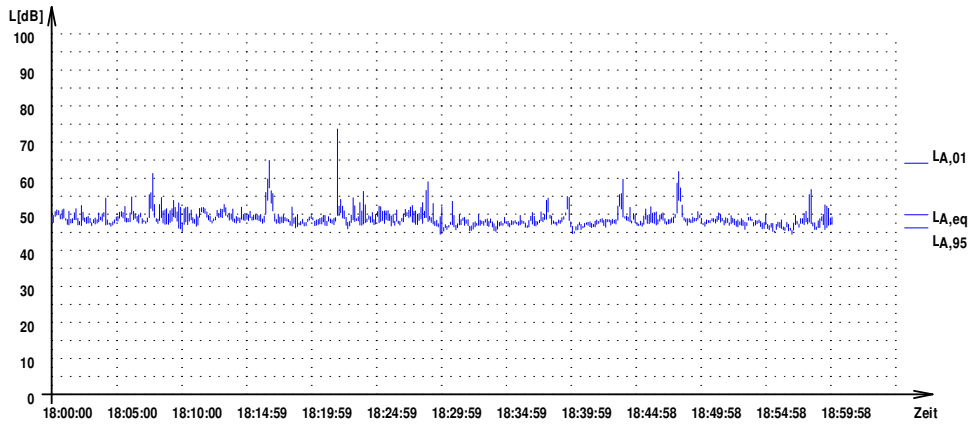
4 Anhang Schallpegelverläufe am MP SW-2

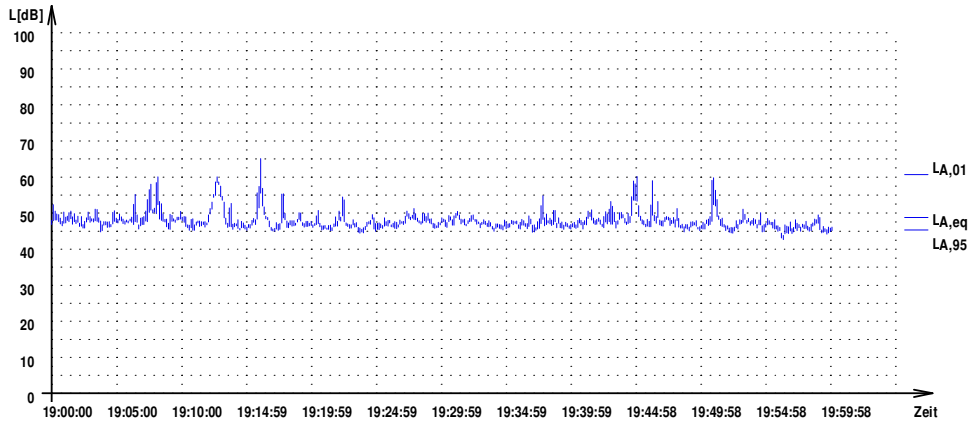


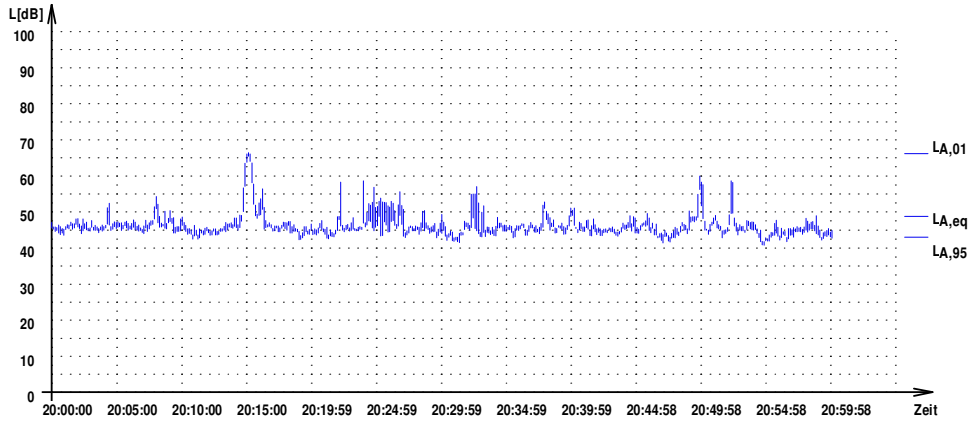


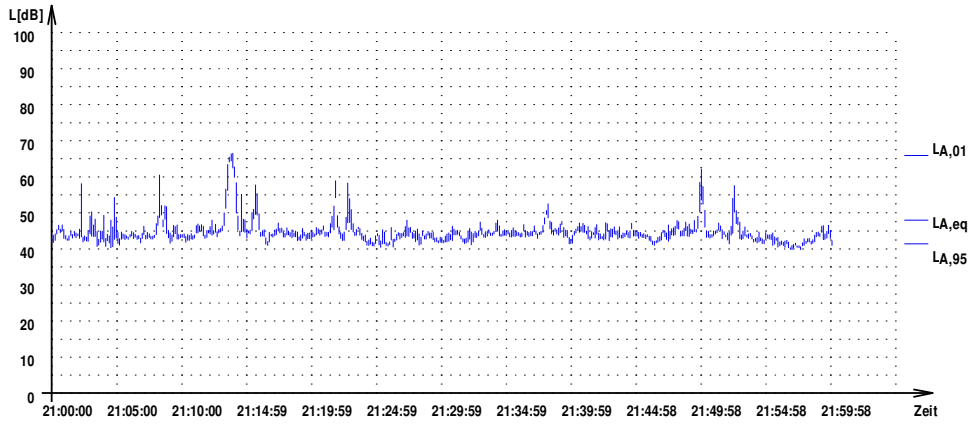


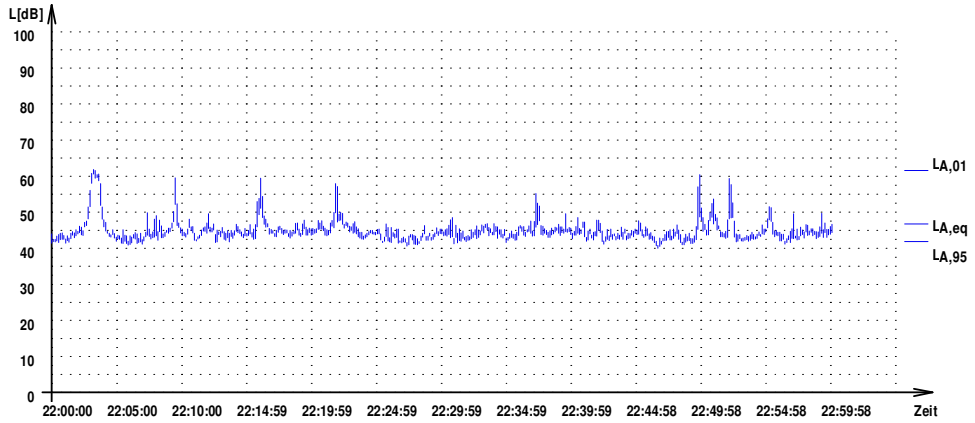


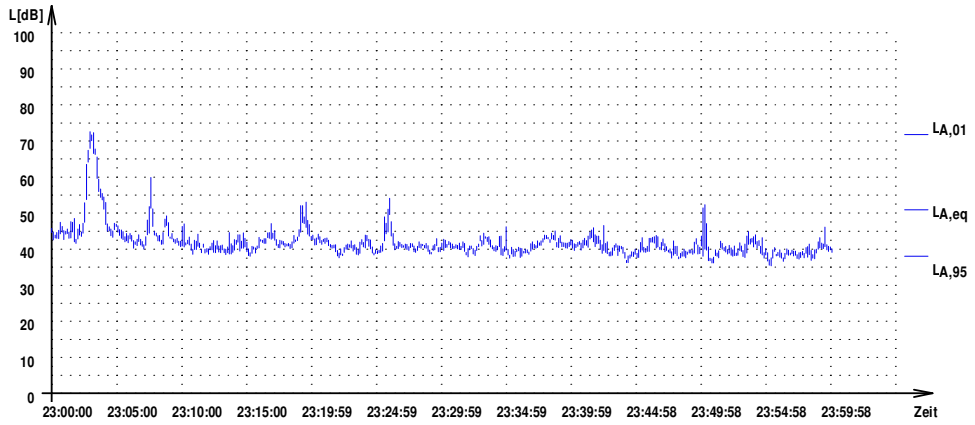

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
18:00:00 18:05:00 18:10:00 18:14:59 18:19:59 18:24:59 18:29:59 18:34:59 18:39:59 18:44:58 18:49:58 18:54:58 18:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

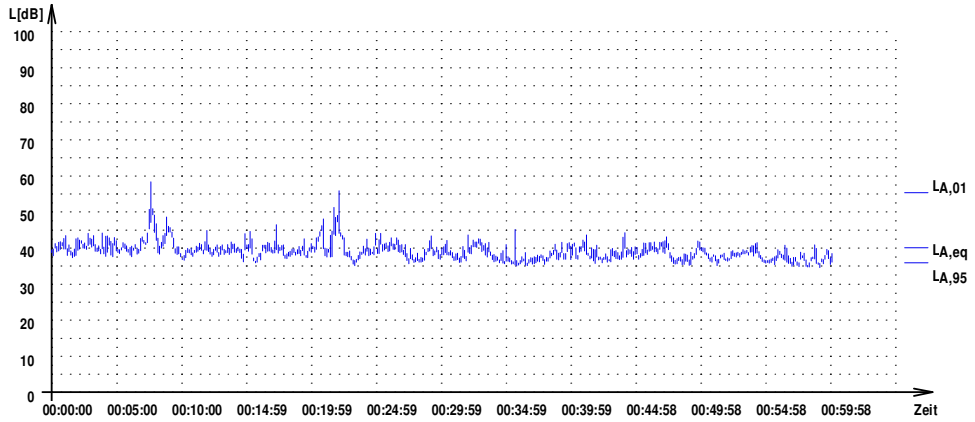

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
19:00:00 19:05:00 19:10:00 19:14:59 19:19:59 19:24:59 19:29:59 19:34:59 19:39:59 19:44:58 19:49:58 19:54:58 19:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

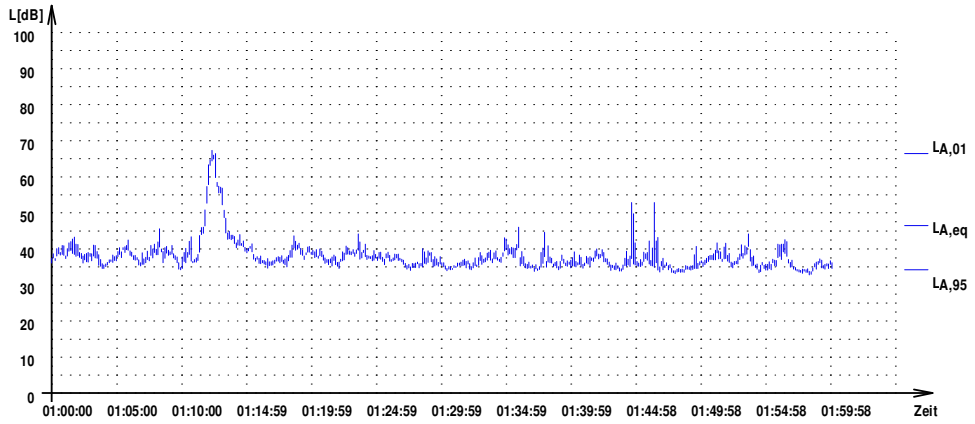

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
20:00:00 20:05:00 20:10:00 20:15:00 20:19:59 20:24:59 20:29:59 20:34:59 20:39:59 20:44:58 20:49:58 20:54:58 20:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

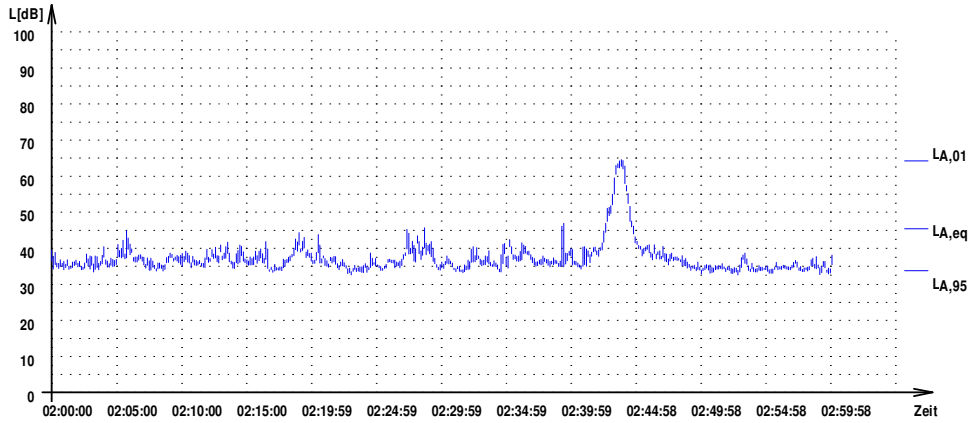

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
21:00:00 21:05:00 21:10:00 21:14:59 21:19:59 21:24:59 21:29:59 21:34:59 21:39:59 21:44:58 21:49:58 21:54:58 21:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

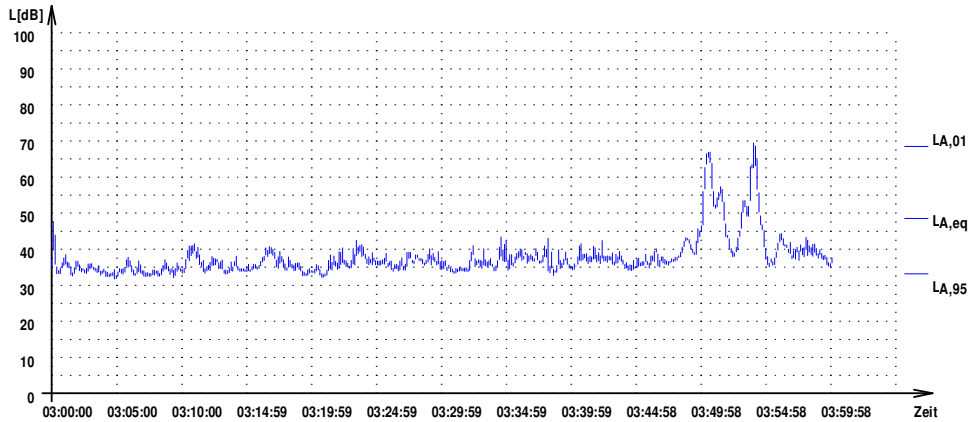

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
22:00:00 22:05:00 22:10:00 22:14:59 22:19:59 22:24:59 22:29:59 22:34:59 22:39:59 22:44:58 22:49:58 22:54:58 22:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

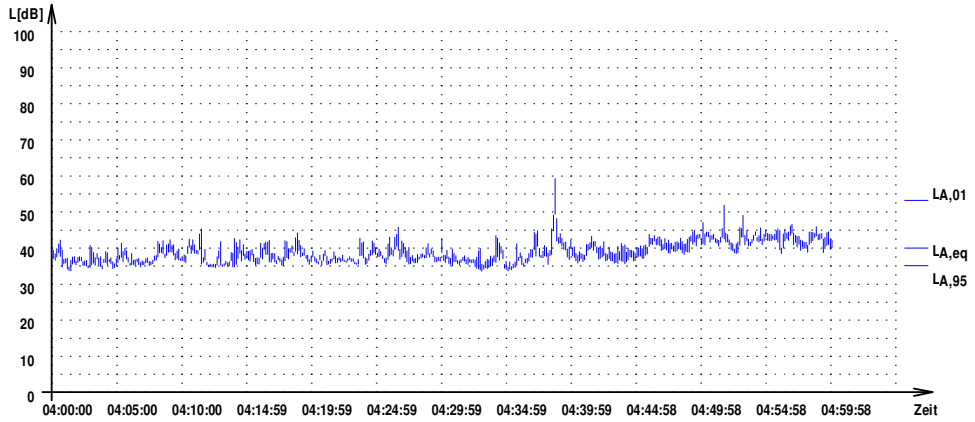

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
23:00:00 23:05:00 23:10:00 23:15:00 23:19:59 23:24:59 23:29:59 23:34:59 23:39:59 23:44:58 23:49:58 23:54:58 23:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

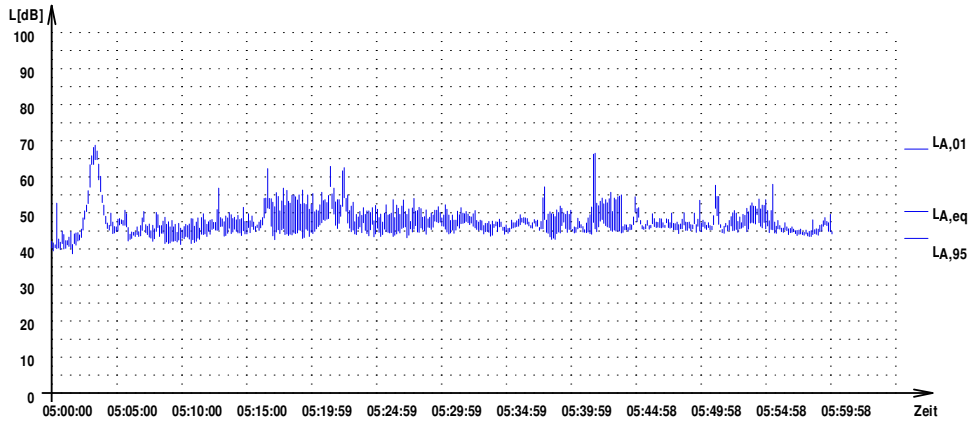

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
00:00:00 00:05:00 00:10:00 00:14:59 00:19:59 00:24:59 00:29:59 00:34:59 00:39:59 00:44:58 00:49:58 00:54:58 00:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

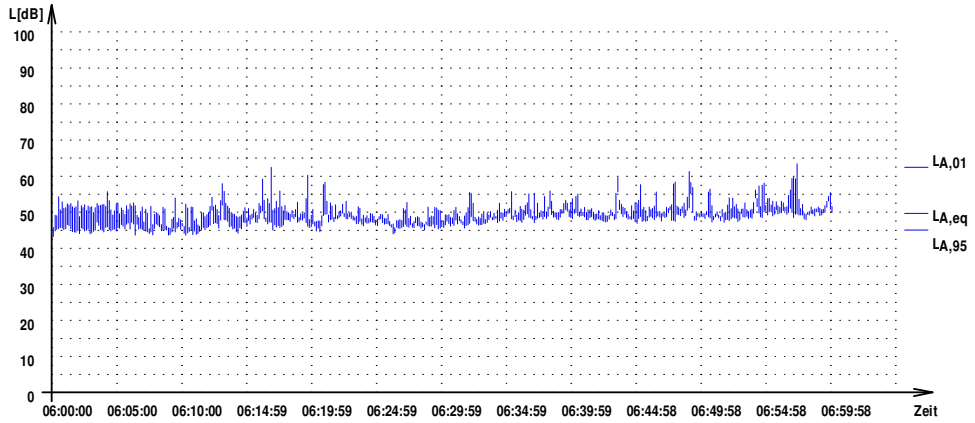

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
01:00:00 01:05:00 01:10:00 01:14:59 01:19:59 01:24:59 01:29:59 01:34:59 01:39:59 01:44:58 01:49:58 01:54:58 01:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

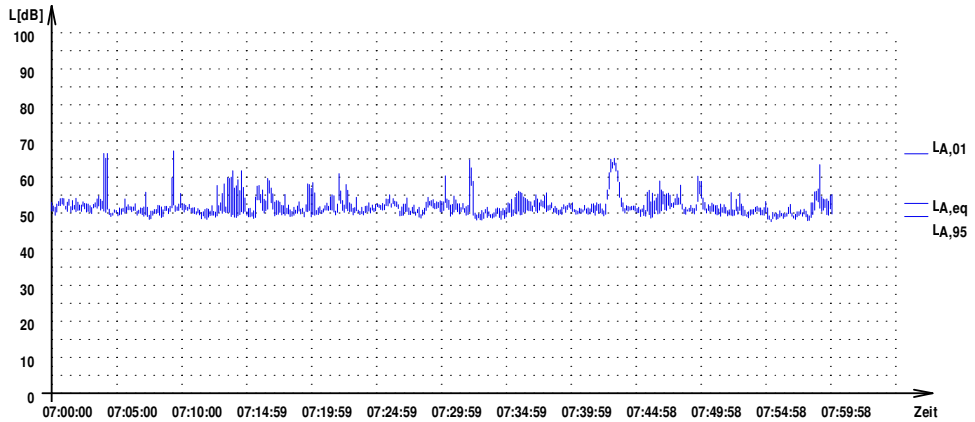

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
02:00:00 02:05:00 02:10:00 02:15:00 02:19:59 02:24:59 02:29:59 02:34:59 02:39:59 02:44:58 02:49:58 02:54:58 02:59:58
Zeit

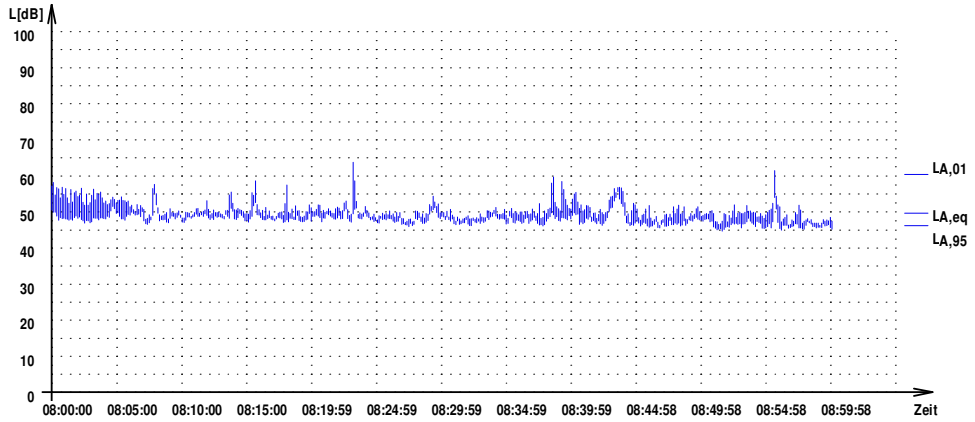

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
03:00:00 03:05:00 03:10:00 03:14:59 03:19:59 03:24:59 03:29:59 03:34:59 03:39:59 03:44:58 03:49:58 03:54:58 03:59:58
Zeit

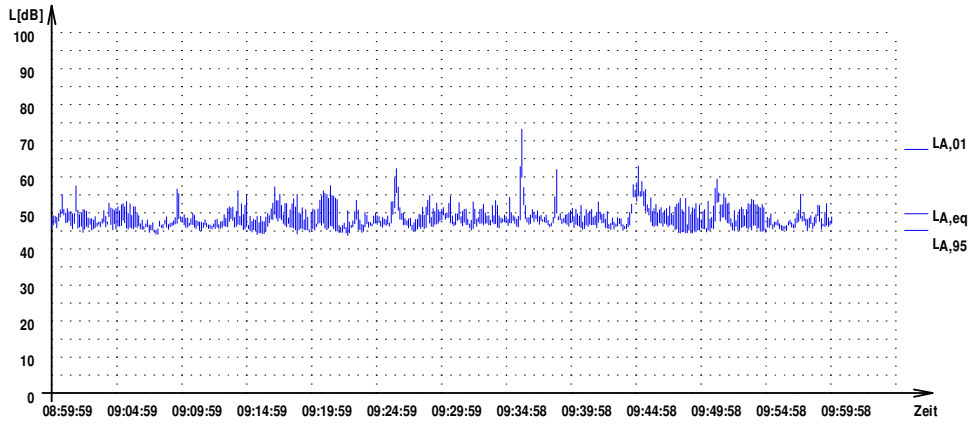

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
04:00:00 04:05:00 04:10:00 04:14:59 04:19:59 04:24:59 04:29:59 04:34:59 04:39:59 04:44:58 04:49:58 04:54:58 04:59:58
Zeit

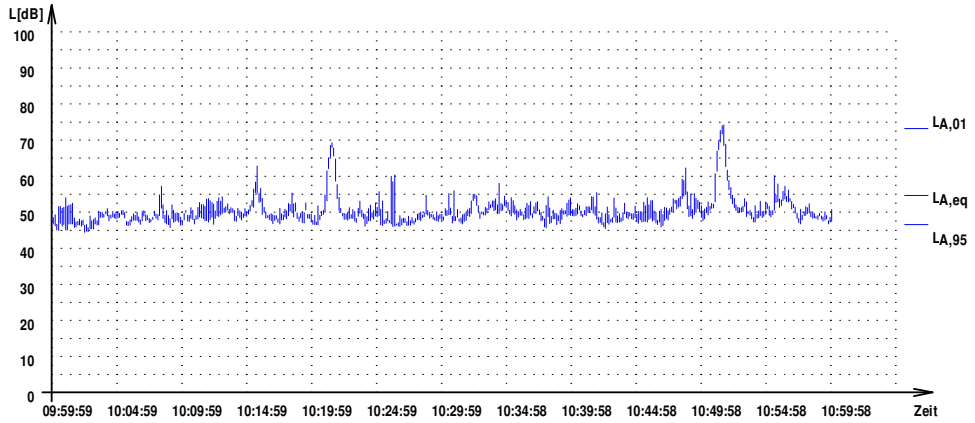

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
LA,01
LA,eq
LA,95
05:00:00 05:05:00 05:10:00 05:15:00 05:19:59 05:24:59 05:29:59 05:34:59 05:39:59 05:44:58 05:49:58 05:54:58 05:59:58
Zeit

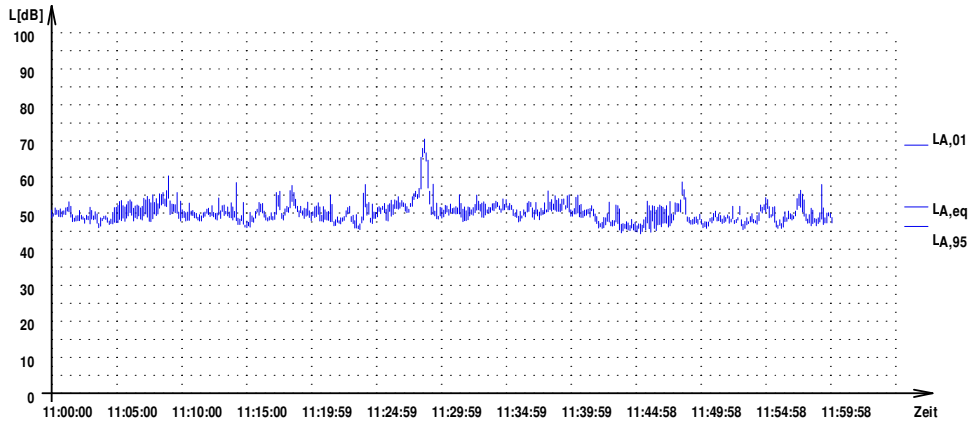

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
06:00:00 06:05:00 06:10:00 06:14:59 06:19:59 06:24:59 06:29:59 06:34:59 06:39:59 06:44:58 06:49:58 06:54:58 06:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

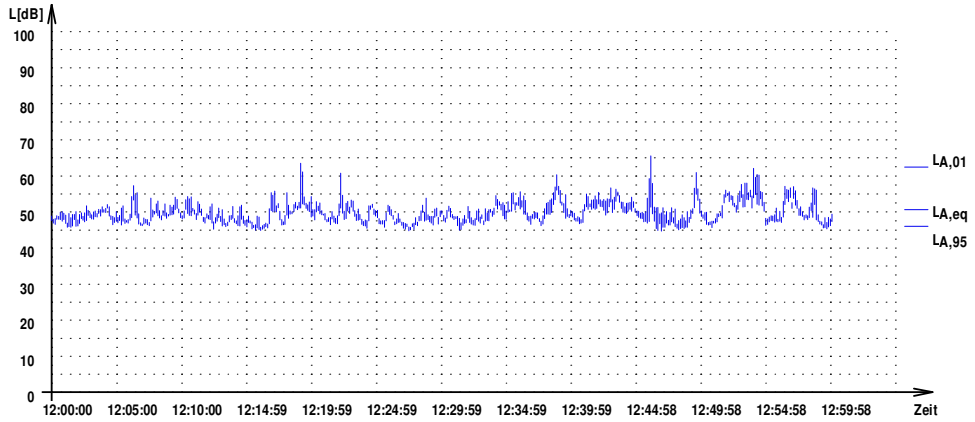

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
07:00:00 07:05:00 07:10:00 07:14:59 07:19:59 07:24:59 07:29:59 07:34:59 07:39:59 07:44:58 07:49:58 07:54:58 07:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

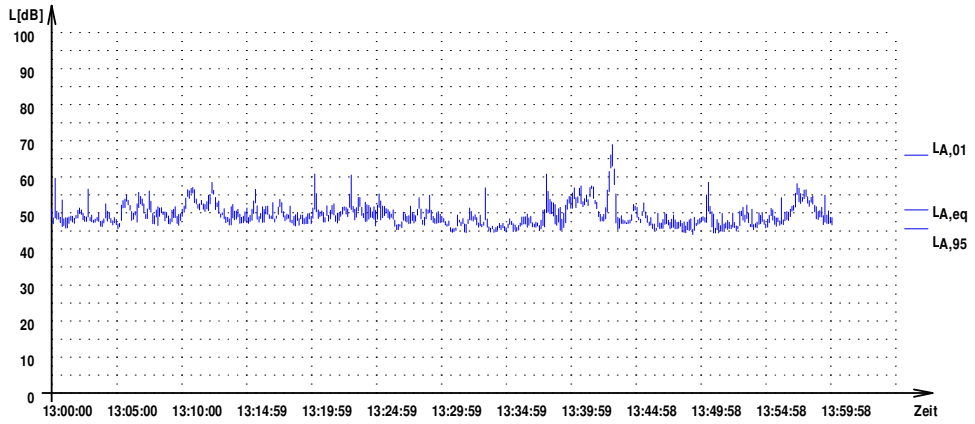

L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
08:00:00 08:05:00 08:10:00 08:15:00 08:19:59 08:24:59 08:29:59 08:34:59 08:39:59 08:44:58 08:49:58 08:54:58 08:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95


L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
08:59:59 09:04:59 09:09:59 09:14:59 09:19:59 09:24:59 09:29:59 09:34:58 09:39:58 09:44:58 09:49:58 09:54:58 09:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95


L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
09:59:59 10:04:59 10:09:59 10:14:59 10:19:59 10:24:59 10:29:59 10:34:58 10:39:58 10:44:58 10:49:58 10:54:58 10:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95


L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
11:00:00 11:05:00 11:10:00 11:15:00 11:19:59 11:24:59 11:29:59 11:34:59 11:39:59 11:44:58 11:49:58 11:54:58 11:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95


L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
12:00:00 12:05:00 12:10:00 12:14:59 12:19:59 12:24:59 12:29:59 12:34:59 12:39:59 12:44:58 12:49:58 12:54:58 12:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95


L[dB]
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
13:00:00 13:05:00 13:10:00 13:14:59 13:19:59 13:24:59 13:29:59 13:34:59 13:39:59 13:44:58 13:49:58 13:54:58 13:59:58
Zeit
LA,01
LA,eq
LA,95

Beilage 5: Flächenbilanz gemäß § 5 Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest LGBl 65/2015

Flächenbilanz gem. §5 reg ROP Wien Umland Nordwest LGBl 67/2015
01-2017 Auflage

Änderungspunkt Nummer	Ausgangswert in m² April 2016	Veränderung in m² bei		Zunahme in m² Baulückenschluss
		Bauland	Verkehrsfläche	
	21.778			
17		67		
28				218
29			- 3.186	
33		- 27		
66			37	
73			25	
Saldo	- 3.119	67	- 3.186	218

Endwert in m² Juli 2016 (Auflage 01/2016)
24.897

Beilage 6: Entwurf zum Verordnungstext (Flächenwidmungsplan)

Für die beschlussfassende GR-Sitzung am ……

Änderung des Flächenwidmungsplans bzw. des örtlichen Raumordnungsprogramms

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg beschließt (nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen) in seiner Sitzung am …… folgende

Verordnung

§ 1

Aufgrund des § 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. werden die Festlegungen des Flächenwidmungsplans abgeändert (Fwpl-Ä Nr. 01/2017). Der Flächenwidmungsplan wird digital neu dargestellt.

§ 2

Die Plandarstellung des Flächenwidmungsplans, verfasst von Dipl.-Ing. Thomas Knoll, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker unter Zahl:……, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt am Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3

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

Beilage 7: Auflageentwurf der Mappenblätter als Schwarz/Rot-Darstellung (Flächenwidmungsplan) zu Änderungspunkt 75 (DKM-Abgleich)

Beilage 8: Auflageentwurf der Mappenblätter als Schwarz/Rot-Darstellung (Flächenwidmungsplan) für alle sonstigen Änderungspunkte