



BEILAGE 

GR PROTOKOLL 13/12/2018

schedlmayer | raumplanung



An den
Gemeinderat der
Marktgemeinde Nußdorf/Traisen

800/2018
07.11.2018
3te_fwaempfst1754

**ABÄNDERUNG DES
ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES
(FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND ENTWICKLUNGSKONZEPT) DER
MARKTGEMEINDE NUSSDORF OB DER TRAISEN**

**EMPFEHLUNGEN
ZUR BEHANDLUNG DER SCHRIFTLICHEN STELLUNGNAHMEN
ÄNDERUNGEN
ZUM AUFGELEGTEN ENTWURF
DER ABÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES**

0. VORBEMERKUNGEN

Die Unterlagen zur Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Nußdorf ob der Traisen sind in der Zeit vom 11.10. - 23.11.2017 im Gemeindeamt während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt gewesen. Während dieser Auflagefrist sind 15 Stellungnahmen abgegeben worden.

Am 22.02.2018 fand bereits eine Beschlussfassung großer Teile der damaligen Auflage statt. In dieser wurden auch die während der Auflagefrist eingelangten Stellungnahmen beantwortet. Eine zweite Befassung mit den Stellungnahmen erfolgt hier nicht, da sich keine dieser Stellungnahmen auf die nun zu beschließenden Punkte bezogen hat.

Auch eine Befassung mit der strategischen Umweltprüfung erfolgte damals, weshalb es zu keiner weiteren Befassung mit der Strategischen Umweltprüfung im Rahmen des gegenständlichen Schreibens kommt. (Außerdem hat sich die strategische Umweltprüfung auf keinen der zu beschließenden Punkte bezogen.)

Die Verordnung über den Beschluss der Ä14, Ä17, Ä21 vom 9.5.2018 soll aufgehoben werden, da der Änderungspunkt 14 anzupassen ist. (Ausführungen dazu findet man weiter unten). In einer separaten Verordnung wurde damals der Änderungspunkt 18 (BW in Franzhausen) beschlossen. Die Baulandgrenze wurde damals per Beschluss an die regionale Siedlungsgrenze angepasst. Die Verordnung zum Änderungspunkt 18 soll nicht aufgehoben werden.

Unter Punkt 1 werden Empfehlungen zur Beschlussfassung abgegeben.

Die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (als Teil des örtlichen Raumordnungsprogrammes) wurde ebenfalls in der Gemeinderatssitzung vom 22.02.2018 durchgeführt. Es bedarf keiner weiteren Beschlussfassung der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

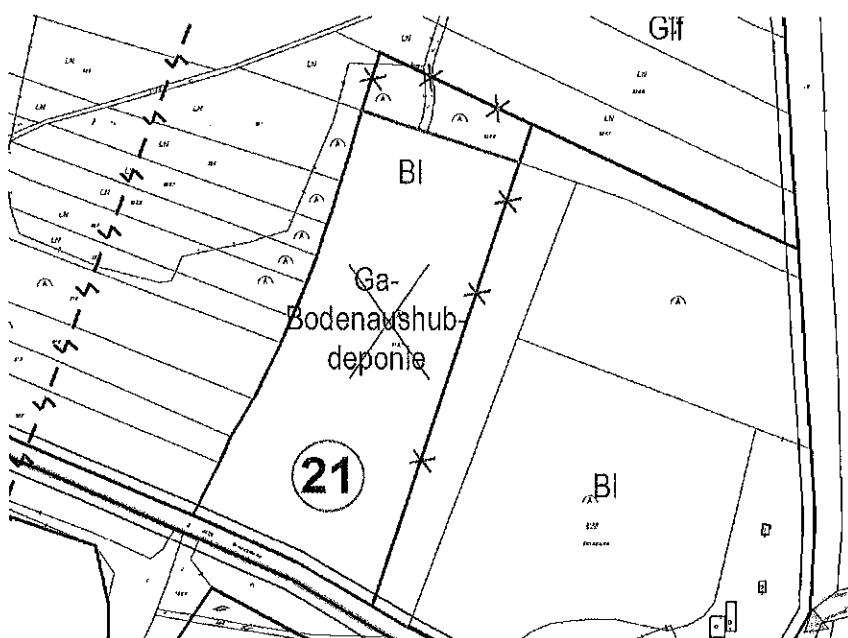
1. EMPFEHLUNGEN ZUR BESCHLUSSFASSUNG - FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Da die durch Optionsverträge sicherzustellende Verfügbarkeit für die Grundstücke 1960/1 und 1846 nicht gegeben ist, wird empfohlen, den Änderungspunkt 14 ohne die beiden erwähnten Grundstücke als Bauland-Industriegebiet-Aufschließungszone 3 zu beschließen und diese im Grünland-Land- und Forstwirtschaft zu belassen. Somit wird empfohlen, den Änderungspunkt 14 gemäß der obenstehenden Darstellung zu beschließen.

Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 17 wie in der öffentlichen Auflage zu beschließen.

Das Industriegebiet des Änderungspunktes 21 soll aufgrund der Tatsache, dass sich das geologische Gutachten nur auf das Grundstück 312/1 KG Franzhausen bezieht, auch nur auf diesem beschlossen werden.



Es wird empfohlen, den Änderungspunkt 21 gemäß der obenstehenden Darstellung zu beschließen.

Zu Änderungspunkt 14:

Zu diesem Änderungspunkt wurde von der Sachverständigen DI Brigitta Cikli urgiert, dass

- in Bezug auf die Tragfähigkeit des Untergrundes eine geotechnische Stellungnahme einzuholen ist
- die Optionsverträge für die Grundstücke 1954-1958 nachzureichen sind

Dazu wird festgehalten:

Ad 1) das generelle geotechnische Gutachten von DI Walter Müller, Zivilingenieur für Bauwesen, vom 17.10.2012 legt dar, dass die gegenständlichen Flächen zur Bebauung geeignet sind. Die gegenständlichen Grundstücke sind Teile der im geotechnischen Gutachten erwähnten Hauptflächen A bzw. B.

Die Unterlagen liegen bei.

Ad 2) Auf die Übermittlung der erwähnten Verträge wird hingewiesen. Die Änderung der Beschlussfassung im Sinne der Rücknahme der Widmung auf 1960/1 und 1846 erfolgt aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit wie oben erklärt.

Zu Änderungspunkt 17:

Auch hier wurde ein geologisches Gutachten urgiert. Das oben erwähnte Gutachten vom Jahr 2012 hat für diese Flächen noch konstatiert, dass zur Bebauung Tiefgründungen erforderlich wären und andere Einschränkungen auch zu bedenken sind.

Der Landesgeologie Dr. Joachim Schweigl hat am 22.03.2018 einen Lokalaugenschein durchgeführt. Er hat in seinem Antwortmail nach diesem Lokalaugenschein an die Gemeinde zur Widmung dieses Änderungspunktes festgehalten, dass

- grundsätzlich eine Widmung möglich ist, weil ab 9 m Tiefe ein tragfähiger, standsicherer Untergrund vorhanden ist, der mit technischen, wirtschaftlich vertretbaren Mitteln für eine Firma über indirekte Gründung (Pfähle) erreicht werden kann

Zusätzlich hat die Baubehörde neben den im erwähnten Gutachten festgelegten Vorschriftenen noch zusätzlich vorzuschreiben:

- Für jedes Gebäude ist ein geotechnisches Gutachten vorzuschreiben
- In der Anschüttung aus Ton, Schluff dürfen keine Gebäude ohne Pfähle gegründet werden.
- Für den Bau von Straßen, Leitungen (Kanal, Strommasten, usw.) in den anthropogenen Anschüttungen ist ein geotechnisches Gutachten vorzulegen.
- Von der jetzigen Böschungsoberkante auf Grundstück Nr. 1091 und 1339/2 ist ein Streifen von 10 m von jeglicher Bebauung frei zu halten, ausgenommen Straßen ohne wasserführende Einbauten. Die Böschung plus ein 5 m breiter Streifen ober der Böschungskante sollte als Grüngürtel gewidmet werden.
- Die Regenwasserversickerung der Niederschlagswässer ist in der Anschüttung aus Ton, Schluff nicht erlaubt, nur im Sand, Kies.

Die Signatur „verminderte Tragfähigkeit“ (schwarze Dreiecke und ein Kreis mit den Buchstaben „TR“) wird aus dem Flächenwidmungsplan gestrichen.

Zu Änderungspunkt 21:

Auch dieser Änderungspunkt wurde aufgrund des damals noch nicht erbrachten Nachweises der Tragfähigkeit am 22.02.2018 nicht beschlossen. Dieser liegt nun in Form eines Gutachtens von DI Walter Müller, Zivilingenieur für Bauwesen vom 23.02.2018, bei. Das Gutachten bezieht sich allerdings ausschließlich auf das Grundstück 312/1, KG Franzhausen und nicht die in der Auflage ebenfalls dargestellten kleineren Bereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke. Somit kann eine Beschlussfassung nur das Grundstück 312/1 umfassen!

Das Grundstück ist aus technischer Sicht als Bauland geeignet. Außerdem wurden keine Altlasten oder Verdachtsflächen angetroffen.

Das betreffende Grundstück wurde am 12.04.2018 von Dr. Joachim Schweigl, Landesgeologe, in Augenschein genommen.

Das betreffende Email liegt bei.

Auf folgende Sachen hat die Baubehörde im Falle einer Bebauung zu achten:

- bei Bauwerken für die Anschüttungen ist ein Bodenaustausch vorzuschreiben
- unterirdische Stockwerke (Keller) sind zu verbieten

Außerdem ersucht Dr. Schweigl um die Kontaktaufnahme mit der MinroG Behörde (BH St. Pölten) damit der Abschlussbetriebsplan abgeschlossen wird.

Ich hoffe, Ihnen mit meinen Ausführungen gedient zu haben
und verbleibe
mit freundlichen Grüßen

Herfrid Schedlmayer

DI Herfrid Schedlmayer

Marktgemeinde: **Nußdorf ob der Traisen**
Polit. Bezirk: St. Pölten Land
Land: Niederösterreich

Entwurf

Stand: 07.12.2018

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen, folgende

VERORDNUNG

beschlossen.

§ 1 Gemäß § 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i. d. g. F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden **Franzhausen, Reichersdorf** abgeändert.

§ 2 Die im Flächenwidmungsplan als Aufschließungszonen gekennzeichneten Teile des Baulandes dürfen erst dann zur Bebauung freigegeben werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind.

BI-A3, KG, REICHERSDORF

- *Vorlage eines vom Gemeinderat angenommenen Parzellierungskonzeptes*

Eine Teilfreigabe der Aufschließungszone ist zulässig.

§ 3 Die Plandarstellung, die gemäß § 2 Z. 3a der Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0, als Farbdarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 4 Diese Verordnung wird nach ihrer Genehmigung durch das Amt der NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Nußdorf ob der Traisen, am

angeschlagen am:

abgenommen am:

Der Bürgermeister: