



Teilbebauungsplan KG Hollabrunn, Raschala und Sutttenbrunn Änderung Bebauungsplan 01/2025

Stadtgemeinde Hollabrunn

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage



KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH

Wien, Krems, Purbach
+43 1 2166091
office@knollconsult.at

www.knollconsult.at



**Bebauungsplan,
Änderung 01/2025 des Teilbebauungsplans
KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn
der Stadtgemeinde Hollabrunn**

Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage

Auftraggeber	Stadtgemeinde Hollabrunn Hauptplatz 1 2020 Hollabrunn
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 Marko Paulus DI Rainhard Süß
Projektnummer	ZT-25-015
Stand	März 2025

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Inhalt des Änderungsverfahrens	1
1.2	Stand der örtlichen Raumplanung	1
1.3	Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)	4
2	Erläuterung des Änderungspunktes	5
2.1	Steckbrief	5
2.2	Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen	6
2.3	Änderung und Planungsziele	7
2.3.1	Kurzbeschreibung eines potenziellen Wohnprojekts	8
2.3.2	Festlegungen im Bebauungsplan	10
2.3.3	Festlegungen bezgl. naturgefahrenangepasste Bebauung	10
2.4	Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen	13
3	Abbildungsverzeichnis	14
4	Tabellenverzeichnis	15
5	Anhang	16

1 Einleitung

1.1 Inhalt des Änderungsverfahrens

Die Stadtgemeinde Hollabrunn beabsichtigt die Änderung 01/2025 des Teilbebauungsplans der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn entsprechend den Bestimmungen des § 34 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024.

Im Zuge der laufenden Änderung 01/2025 werden sowohl Bebauungsplan als auch Flächenwidmungsplan bearbeitet.

1.2 Stand der örtlichen Raumplanung

Die nachfolgende Tabelle leistet einen Überblick über den aktuellen Stand der örtlichen und überörtlichen Planungsinstrumente, in deren Geltungsbereich die Stadtgemeinde Hollabrunn liegt. Für die örtlichen Planungsinstrumente wurde die Liste mit einer Chronologie der in Rechtskraft getretenen Änderungsverfahren ergänzt.

Örtliche Raumplanungsinstrumente		
Änderungsverfahren	Änderungspunkte beschlossen [Anzahl]	Rechtskraft [dd.mm.yyyy]
Örtliches Entwicklungskonzept		
-	derzeit in Erarbeitung	
Grundlagenerhebung		
Naturräumliche Gegebenheiten, Bevölkerungsentwicklung, Baulandbilanz	-	Stand: 2023
Flächenwidmungsplan (FWPL)		
1. rechtskräftiger FWPL	-	1970
Änderung 01/2017	3	29.08.2017
Änderung 02/2017	1	26.01.2018
Änderung 01/2018 Neudarstellung	1	23.10.2018
Änderung 02/2018	14	02.05.2019
Änderung 02/2019	8	15.02.2020
Änderung 02/2020	9	02.12.2020
Änderung 01/2022	38	05.10.2022
Änderung 02/2022	1	16.09.2022

Änderung 01/2022 (Nachtragsbeschluss)	1	06.06.2023
Änderung 01/2023	7	06.02.2024
Änderung 01/2024	1	24.10.2024
Bebauungsplan (BBPL)		
TBBPL Hollabrunn, Raschala, Sutttenbrunn		
Neuerstellung		1994
Überarbeitung		2006
Änderung 02/2017	1	28.02.2018
Änderung 02/2018 Neudarstellung	6	21.05.2019
Änderung 01/2019	1	12.10.2019
Änderung 02/2019	4	04.03.2020
Änderung 01/2020	6	15.07.2020
Änderung 02/2020	6	02.12.2020
Änderung 01/2022	18	21.10.2022
Änderung 02/2022	1	04.10.2022
Änderung 03/2022	3	14.04.2023
Änderung 01/2023	2	13.10.2023
Änderung 01/2024	1	24.10.2024
TBBPL Altenmarkt im Thale		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
Änderung 01/2022	1	03.08.2022
TBBPL Enzersdorf im Thale		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
Änderung 02/2020	1	02.12.2020

TBBPL Kleinstetteldorf		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
TBBPL Sonnberg		
Neuerstellung		13.04.2023
TBBPL Weyerburg		
Neuerstellung		1996
Überarbeitung		2006
TBBPL Breitenwaida Zentrum		
Neuerstellung (Verfahren 01/2017)		2018
TBBPL Breitenwaida Hausrucken		
Neuerstellung (Verfahren 01/2017)		2018
Änderung 02/2020	1	02.12.2020
Änderung 03/2020	1	05.01.2021
Änderung 01/2022	2	03.08.2022
Überörtliche Raumplanungsinstrumente – Regionale und sektorale Raumordnungsprogramme		
Titel	Letzte Änderung	Geltungsbereich Ja / Nein
Regionales Raumordnungsprogramm Bezirk Hollabrunn	LGBl. Nr. 12/2025	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über Photovoltaikanlagen im Grünland in NÖ		Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung	-	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft	-	Nein

Schul-Raumordnungsprogramm	LGBl. 8000/29-1	Ja
Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigentlicher mineralischer Rohstoffe	-	Ja

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumplanung der Stadtgemeinde Hollabrunn und geltende überörtliche Raumplanungsprogramme, Quelle: eigene Bearbeitung

1.3 Allgemeine Hinweise zu § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 (Änderungsanlass)

Der jeweils anzuwendende Änderungsanlass gemäß § 34 Abs.1 NÖ ROG 2014 idgF. 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.

Weiters ist gemäß Pallitsch/Pallitsch/Kleewein (2013, S. 898) festzustellen, dass „unabhängig vom Vorliegen der im Gesetz normierten Änderungsvoraussetzungen“ die Verpflichtung zur Korrektur eines rechtswidrigen Bebauungsplans vorliegt. Dies ergibt sich aus Art. 18 Abs. 2 B-VG (Legalitätsprinzip).

Zudem wird in der Judikatur des VfGH 5.3.2015, V 96/2014 – Bgld. darauf hingewiesen, dass Plankorrekturen schon begrifflich nur geringfügige Änderungen sein können, also punktuelle Änderungen, etwa zur Berichtigung von Irrtümern oder Planungsfehlern.

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 des Änderungspunktes

KG Hollabrunn, Anton Ehrenfried-Straße/Dreyhannweg, Änderungen der Bebauungsbestimmungen

2.1 Steckbrief

Grundstücke: KG Hollabrunn, Gst.-Nr. 3614/2, 3609/1, 3609/2, 3616/4, .1340, 3622/1 et al. gemäß der planlichen Darstellung

Mappenblatt: Blatt 7

Bestand: 40/o,k/I,II, Baufluchtlinien ohne Anbaupflicht im Abstand von 3 Metern zur Straßenfluchtlinie

Planung: 50/g/230 ü. A., 50/g/I,II, 40/g/I,II, 40/k/I,II, Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht im Abstand von 3 Metern zur Straßenfluchtlinie, Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht schräg zur Straßenfluchtlinie

Änderungsanlass: Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (§ 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024)

Plandarstellung (nicht maßstabsgetreu):

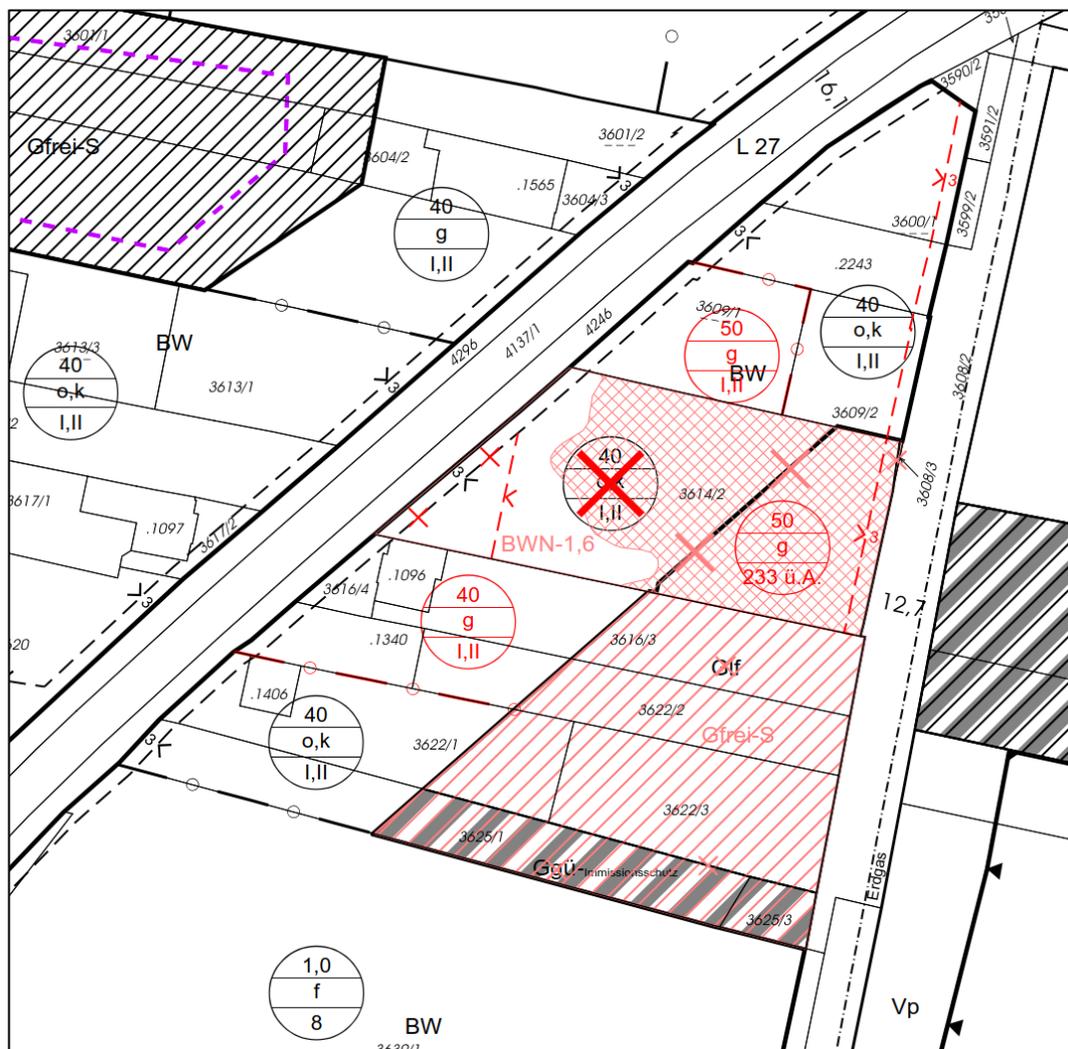


Abbildung 1: Plandarstellung des Änderungspunktes, ohne Maßstab, Änderung BBPL in Rot, Änderung FLWP in Hellrot. Quelle: eigene Darstellung, 05.03.2025 (siehe auch Anhang 2)

2.2 Lage, Umgebung und aktuelle Festlegungen

Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich liegt im Südwesten der Stadt Hollabrunn zwischen der Anton Ehrenfried-Straße und dem Dreyhannweg (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Lage und Umgebung des gegenständlichen Änderungspunktes (rote Umrahmung); ohne Maßstabsangabe; Quelle: basemap.at Luftbild; abgerufen am 19.02.2025

Die vom Änderungspunkt betroffenen Grundstücke in der KG Hollabrunn sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 24.10.2024) als Bauland Wohngebiet (BW), Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf), sowie Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Im westlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Wohnhaus, ein baufälliger Holzschuppen, sowie Hausgärten. Der östliche Bereich der Fläche befinden sich ebenso Hausgärten sowie vereinzelt Gartenhütten bzw. -schuppen. Eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorzufinden.

Der gegenständliche Bereich ist nördlich und südlich durch Flächen mit der Widmung Bauland Wohngebiet (BW) begrenzt. Am westlichen und östlichen Rand des gegenständlichen Bereichs verlaufen Verkehrsflächen (Widmung Vö), wodurch ein Anschluss an eine öffentliche Straße für den gegenständlichen Bereich vorhanden ist. Im näheren Umfeld der betroffenen Grundstücke sind weitere Wohngebiete (Widmung BW), Freihalteflächen für die Siedlungsentwicklung (Widmung Gfrei-S), sowie einige Flächen mit der Widmung Bauland Sondergebiet (Widmungsarten BS-Sport- und Freizeiteinrichtung, BS-Schule und Beherbergungsbetrieb, BS-Soziale Einrichtung) zu finden. Östlich der Fläche, nur durch die Straße von den gegenständlichen Grundstücken getrennt, befinden sich ein Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung Abstandsgrün (Widmung Ggü-Abstandsgrün) auf dem Forst kenntlich gemacht ist, sowie ein Umspannwerk auf einer Fläche, die als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet ist. Östlich davon verläuft die Trasse der Nordwestbahn.

Die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Grünland Grüngürtel-Immissionsschutz (Ggü-Immissionsschutz) gewidmeten Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Teilbebauungsplans „KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn“ (Datum Rechtskraft: 20.10.2024).

Im rechtskräftigen Teilbebauungsplan „KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn“ der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 20.10.2024) sind für die gegenständlichen Grundstücke entlang der Anton Ehrenfried-Straße eine Bebauungsdichte von 40%, die offene oder gekuppelte Bauweise sowie wahlweise Bauklasse I, II festgelegt (40/o,k/I,II). Für diese Grundstücke ist außerdem hin zur Anton Ehrenfried-Straße eine Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht im Abstand von 3 Metern zur Straßenfluchtlinie festgelegt.

Für die südlich gelegenen, als Bauland Wohngebiet gewidmeten Bereiche sind eine höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0, als Bauweise die „freie Anordnung“ (f) der Gebäude auf dem Grundstück sowie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 8 Metern festgelegt (1,0/f/8).

Westlich der gegenständlichen Grundstücke, entlang der Anton Ehrenfried-Straße, ist für die als Bauland Wohngebiet gewidmeten Bereiche eine Bebauungsdichte von 40%, die offene oder gekuppelte Bauweise wahlweise die Bauklasse I, II festgelegt (40/o,k/I,II). Nördlich davon ist für einen als Bauland Wohngebiet gewidmeten Bereich eine Bebauungsdichte von 40%, die geschlossene Bauweise sowie wahlweise Bauklasse I, II festgelegt (40/g/I,II).

2.3 Änderung und Planungsziele

Gemäß der Grundlagenforschung verzeichnete die Stadtgemeinde Hollabrunn in den vergangenen 10 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 5,5 %, wobei die KG Hollabrunn zu jenen Katastralgemeinden gehört, die ein überdurchschnittlich starkes Wachstum erfahren haben. Mittlerweile wohnen ca. 60 % der Gesamtbevölkerung der Stadtgemeinde in der KG Hollabrunn. Der Stadtgemeinde ist es ein Anliegen, das Bevölkerungswachstum in der KG Hollabrunn auch in Zukunft zu fördern. Eine Maßnahme in diesem Sinne ist die schrittweise Zurverfügungstellung von Bauland. Neben der Ausweisung neuer Baulandflächen soll auch die langfristige Sicherung von potenziellen Siedlungserweiterungsflächen sowie die Nutzung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in gut erschlossenen Gebieten, in denen bereits eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zur Verfügung steht, erfolgen.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Hollabrunn, dem GEK Hollabrunn 2040, welches im Rahmen der Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms (Änderungsverfahren 01/2023; Auflagebeginn: 14.07.2023) zur öffentlichen Auflage gebracht wurde, ist die Intention, das Bevölkerungswachstum im städtischen und zentralen Siedlungsraum der KG Hollabrunn sowie in den unmittelbar umliegenden Katastralgemeinden in Zukunft zu fördern, in Form von unterschiedlichen Leitsätzen und Zielen verankert. Der Leitsatz zur Forcierung einer geordneten Entwicklung besagt mitunter, dass die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung gestellt wird und dass verdichtete Wohnbauprojekte nur dort entstehen sollen, wo bereits eine hohe Versorgungsqualität und eine gute Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr und den nicht-motorisierten Verkehr gegeben ist. Zudem sind jene Bereiche des gegenständlichen Änderungspunktes, die als Glf bzw. als Ggü-Immissionsschutz gewidmet sind, im GEK Hollabrunn 2040 als Potenzialfläche für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Potenzialflächen stellen Bereiche dar, die aufgrund ihrer räumlichen Lage grundsätzlich für eine zukünftige Erweiterung von Wohnbauland geeignet wären und deren allfällige, an dem lokalen Bedarf orientierte Entwicklung aufgrund ihrer räumlichen Lage mit den weiteren Zielen des GEK Hollabrunn 2040 vereinbar erscheint. Potenzialflächen sind somit als mögliche Alternativen für eine Siedlungserweiterung zu verstehen, ihre Grundverfügbarkeit ist noch nicht sichergestellt.

Der vom gegenständlichen Änderungspunkt betroffene Bereich befindet sich nur etwa 300 m Fußweg von der nächsten Nahversorgungseinrichtung (Supermarkt) entfernt. Die Entfernung zum Bahnhof Hollabrunn, wo auch der Busbahnhof und weitere Bushaltestellen zu finden sind, beträgt knapp über 500 m. Auch der Hauptplatz liegt in fußläufiger Distanz zu den betroffenen Grundstücken (ca. 800 m). Zusätzlich aufgewertet wird die Lage durch die im Umfeld vorhandenen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (bspw. HTL Hollabrunn in einer Entfernung von 100 m) und den Umstand, dass in der Nachbarschaft gerade der neue Schulcampus entsteht. Da angrenzend an die betroffenen Grundstücke bereits (Wohn)bauland zu finden ist, handelt es sich bei den mit diesem Änderungspunkt angestrebten Widmungsfestlegungen nicht um eine Entwicklung nach Außen, sondern um eine Schaffung von Wohnraum in einer gut versorgten Lage. Dadurch entspricht der gegenständliche Änderungspunkt sowohl dem Bestreben der Stadtgemeinde Hollabrunn zur Förderung des Bevölkerungswachstums in der KG Hollabrunn als auch den im GEK Hollabrunn 2040 festgelegten Zielen.

Im Rahmen dieser Änderung sollen die Grundstücke mit den Gst. Nr. 3614/2 und 3608/3, beide KG Hollabrunn, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hollabrunn (Datum Rechtskraft: 24.10.2024) als Bauland Wohngebiet (BW) bzw. als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet sind, in Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) umgewidmet werden. Diese Festlegung ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben mit einer höheren Dichte als in der Widmung BW. Gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 muss die Geschoßflächenzahl in Wohngebieten für nachhaltige Bebauung größer als 1 sein. Im gegenständlichen Fall wird eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl von 1,6 festgelegt, um eine effiziente Bebauung sicherstellen zu können. Damit soll auch gleichzeitig eine Obergrenze der baulichen Ausnutzung gewährleistet werden.

Das Grundstück mit der Gst. Nr. 3608/3, KG Hollabrunn, hat eine Fläche von lediglich ca. drei Quadratmetern. Durch die geplante Umwidmung in Bauland würde dieses Grundstück zu nicht bebaubarem Bauland werden, was insbesondere nach § 10 Abs. 2 NÖ BO LGBl. Nr. 09/2024 nicht zulässig wäre. Daher erfolgt vor Beschlussfassung eine Zusammenführung mit dem Grundstück mit der Gst. Nr. 3614/2, KG Hollabrunn. Für die nähere Erläuterung der Festlegungen im Bebauungsplan wird daher nur noch auf das Grundstück mit der Gst. Nr. 3614/2 verwiesen.

Durch die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) ergibt sich gem. § 34 Abs. 1 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 der Änderungsanlass zur Abänderung des Teilbebauungsplans „KG Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn“, da dieser entsprechend der Änderung des Flächenwidmungsplans angepasst wird. Demzufolge ändert sich auch die Kenntlichmachung des Flächenwidmungsplans im entsprechenden Mappenblatt des Teilbebauungsplans.

2.3.1 Kurzbeschreibung eines potenziellen Wohnprojekts

Für einen Teilbereich, des betreffenden Änderungspunkts, nämlich für das Grundstück mit der Gst. Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, ist derzeit ein Wohnprojekt geplant. Auf der Liegenschaft sollen drei Baukörper mit insgesamt 44 Wohneinheiten errichtet werden. Die Baukörper sind mit vier Geschoßen geplant, wobei das oberste ein zurückgesetztes Geschoß ist. Die Dachform wird als Flachdach ausgeführt (siehe Abbildung 3). Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Gebäude mit einem Geschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß, das ein Giebeldach hat. Dieses soll erhalten bleiben und mit zwei Wohneinheiten erweitert werden. Außerdem wird das Untergeschoß zu einem Fahrradabstellraum umfunktioniert.



Abbildung 3: Querschnitt Ansicht Wohnprojekt Anton Ehrenfried-Straße (Vorentwurf).
Quelle: Architekten Maurer & Partner ZT GMBH

Die Bebauung soll in geschlossener Bauweise errichtet werden (siehe Abbildung 4)



Abbildung 4: Grundrissansicht Wohnprojekt Anton Ehrenfried-Straße (Vorentwurf). Quelle:
Architekten Maurer & Partner ZT GMBH

Der Tiefgaragenanschluss erfolgt Richtung Osten an den Dreyhannweg (siehe Abbildung 5). Insgesamt sind 56 Tiefgaragenplätze und 10 Parkplätze im Freien geplant. Dies entspricht der Mindestanzahl an herzustellenden KFZ-Stellplätzen gemäß § 5 Abs. 2 der rechtskräftigen Verordnung zum Teilbebauungsplan der Katastralgemeinden Hollabrunn, Raschala und Sutzenbrunn wonach ab 21 Wohneinheiten je Wohnung 1,5 KFZ-Stellplätze herzustellen sind.



Abbildung 5: Visualisierung Tiefgarageneinfahrt Wohnprojekt Anton Ehrenfried-Straße (Vorentwurf).
Quelle: Architekten Maurer & Partner ZT GMBH

2.3.2 Festlegungen im Bebauungsplan

Die Festlegungen des Teilbebauungsplanes sollen der geänderten Widmung Rechnung tragen. Für jenen Bereich, der als Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN-1,6), festgelegt werden soll sowie für einen Teilbereich in der Umgebung des Änderungspunkts, werden die bestehenden Bebauungsbestimmungen an eine angestrebte effiziente Bauplatznutzung angepasst. Die Entwicklung von verdichteten Wohnprojekten an geeigneten Standorten, an denen qualitätsvolle Nachverdichtung stattfinden soll, entspricht der Verwirklichung der Ziele des örtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK Hollabrunn 2040) (z.B. Z05: Innenentwicklung vor Außenentwicklung stellen).

Somit wird für das Grundstück mit der Gst. Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, eine Bebauungsdichte von 50 %, eine geschlossene Bauweise, sowie eine maximale Gebäudehöhe von 233 Metern über Adria festgelegt (50/g/233 ü. A.). Eine Festlegung in Metern über Adria, scheint durch die gegebenen Geländeverhältnisse als sinnvoll. Die damit neu festgelegte maximale Gebäudehöhe entspricht in etwa dem Umgebungsbestand. Die geschlossene Bauweise soll eine effiziente Anordnung und bauliche Ausnutzung am Bauplatz gewährleisten. Hin zur Anton Ehrenfried-Straße im Westen des Grundstücks wird eine Baufluchtlinie schräg zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Diese Festlegung dient der Vorgartengestaltung sowie der Harmonisierung und der Sicherstellung von einheitlichen Vorgartentiefen, wie entlang der Anton Ehrenfried-Straße. Außerdem soll zudem so sichergestellt werden, dass - wie im Umgebungsbestand - die Abstufung der Baukörper schräg zur Straßenfluchtlinie weitergeführt wird.

Für die Grundstücke nördlich (3609/1, KG Hollabrunn) und südlich (3616/4, .1096, .1340, sowie der östliche Teil von 3616/3 und 3622/2, alle KG Hollabrunn) angrenzend wird ebenfalls die geschlossene Bauweise festgelegt. Diese konsumieren bereits zum Teil die geschlossene Bauweise bzw. machen zur Straße hin einen geschlossenen Eindruck. Für das Grundstück mit der Gst. Nr. 3609/1 wird zudem ebenfalls die Bebauungsdichte auf 50% angepasst (50/g/I,II).

Zur Beibehaltung bzw. Weiterführung der im Umgebungsbereich vorhandenen Siedlungsstruktur werden neben den genannten Bebauungsbestimmungen Baufluchtlinien für die gegenständlichen Baufelder festgelegt. Im Osten des betreffenden Bereiches, entlang des Dreyhannweges, wird von Grundstück mit den Gst. Nr. 3600/1 bis 3614/2, alle KG Hollabrunn, eine Baufluchtlinie ohne Anbaupflicht im Abstand von 3 Metern zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dies entspricht der aktuellen Festlegung einer Baufluchtlinie im Westen des Baublocks.

2.3.3 Festlegungen bezgl. naturgefahrenangepasste Bebauung

Gemäß HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment), Karte Hochwasserrisikozone, wird für das gegenständliche Grundstück überwiegend eine „Mittlere Gefährdung – Überflutung bei 100-jährlichen Hochwasser möglich“ ausgewiesen. In jüngster Vergangenheit, im August 2024, kam es auf dem gegenständlichen Grundstück außerdem zu Überflutungen.

Aufgrund der HQ100 Gefährdungssituation hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn am 25.09.2024 für das gesamte Gemeindegebiet, für Flächen, die als Bauland gewidmet sind, sich in der Abgrenzung „geschlossenes Ortsgebiet“ befinden und von einer Gefährdung gem. § 15 Abs. 3 Z 1 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 10/2024 bedroht sind, eine unbefristete Bausperre erlassen.

Seitens der Stadtgemeinde Hollabrunn wurde zum Zwecke vertiefender Untersuchungen eine gutachterliche Stellungnahme durch ein Ziviltechniker für Bauingenieurwesen, Kulturtechnik und Wasserwirtschaft in Auftrag gegeben, auf dessen Basis Maßnahmenvorschläge für eine hochwassersichere Bebauung im Bereich der betreffenden Grundstücke entworfen wurden (siehe Anhang 4, ds/sh/089-25; vom 07.02.2025). Diese vertiefenden Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass eine Bebaubarkeit durch Hauptgebäude des betroffenen

Grundstücks unter Anwendung der durch das Gutachten empfohlenen Maßnahmen gegeben ist.

Auf Basis des Ergebnisses der nunmehr vorliegenden Untersuchungen ist folgende Vorgehensweise für den betroffenen Bereich des Änderungspunktes vorgesehen:

1. Verankerung der Maßnahmenvorschläge für eine hochwassersichere Bebauung der Gst. Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, in den Bauvorschriften gem. § 30 Abs. 2 Z 25 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024
2. planliche Verortung des Geltungsbereichs der nunmehr in den Bauvorschriften zu regelnden „naturgefahrenangepassten Bebauung“ im Bereich der Gst.-Nr. 3614/2, KG Hollabrunn

In der Folge wird die Bausperre im Bereich des Gst.-Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Hollabrunn aufgehoben.

Ad 1.:

Die Bauvorschriften werden wie folgt abgeändert:

§ 10

„Für die in Anhang 3 angeführten Grundstücke ist die jeweilige Regelung gem. § 30 Abs.2 Z.25 NÖ ROG 2014 idgF, die ebenso in Anhang 3 angeführt ist, einzuhalten.“

Anhang 3: Regelungen bezgl. naturgefahrenangepasste Bebauung gem. § 30 Abs.2 Z.25 NÖ ROG 2014 idgF

Betroffene Grundstücke Nr.	KG Nr.	Regelungsinhalt
3614/2	09028	<p>(1) Für die genannten Grundstücke sind auf Grundlage des Gutachtens der Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker-GmbH (ds/sh/089-25 vom 07.02.2025) im Zuge jeder Antragstellung um Baubewilligung gem. § 14 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 10/2024 bzw. jeder schriftlichen Anzeige gem. § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 10/2024 folgende wasserbautechnische Maßnahmen sicherzustellen sowie in den Antragsbeilagen darzustellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhöhung der Höhenlage des Geländes auf mindestens 223,10 m über Adria in Bereichen, auf denen ein Gebäude errichtet werden soll. 2. Alternativ zu Ziff. 1 kann für Bereiche, in denen die dort genannte Erhöhung der Höhenlage nicht besteht oder hergestellt wird, jedoch die Errichtung von Gebäuden vorgesehen ist, eine dichte Einfriedungsmauer aus Stahlbeton hergestellt werden, die diesen Bereich umschließt oder an die hergestellte Höhenlage anschließt. <p>(2) Sind temporäre Schutzmaßnahmen (z.B. mobile Hochwasserschutz-Elemente) vorgesehen, sind diese ausschließlich dort zulässig, wo für die Herstellung der Erreichbarkeit der Grundstücke (z.B. über einen Zugang oder eine Zufahrt) keine andere technische Möglichkeit besteht.</p> <p>(3) Der Einsatz von temporären Schutzmaßnahmen nach Abs. 2 ist auf das absolut notwendige Ausmaß zu reduzieren.</p> <p>(4) Die temporären Schutzmaßnahmen nach Abs. 2 müssen einer Mindesthöhe von 223,10 m über Adria entsprechen.</p>

	<p>(5) Die temporären Schutzmaßnahmen nach Abs. 2 sind nach dem Stand der Technik zu warten</p> <p>(6) Für bewilligungspflichtige Maßnahmen nach dem WRG 1959 oder anderen Rechtsmaterien, ist die entsprechende Bewilligung als Antragsbeilage dem Antrag auf Baubewilligung oder der schriftlichen Bauanzeige anzuschließen. Erforderlichenfalls werden wasserbautechnische Maßnahmen von der Baubehörde als Auflage in den Baubewilligungsbescheid aufgenommen.</p>
--	--

Auf Grundlage des Gutachtens der Ingenieurgemeinschaft Umweltprojekte Ziviltechniker-GmbH (ds/sh/089-25 vom 07.02.2025) wurden für das Grundstück mit der Gst. Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, Maßnahmen in der Verordnung des Bebauungsplans für eine hochwasser-sichere Bebauung verankert.

Zum Schutz der Bauwerke vor Hochwasser ist entweder eine Geländeerhöhung oder die Errichtung einer Einfriedungsmauer vorgesehen nach Abs. 1 Z 1 bzw. Z 2. Die geplanten Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung von Hochwasserschäden an bestehenden oder zukünftigen Bauwerken. Durch eine Geländeerhöhung kann das Niveau der Flächen, auf denen ein Gebäude errichtet werden soll, so angehoben werden, dass Hochwasserereignisse keinen direkten Einfluss auf die Gebäude haben. Alternativ ermöglicht eine Einfriedungsmauer, das Gelände gezielt vor Überflutung zu schützen, indem sie als physische Barriere gegen eindringendes Wasser wirkt. Diese Maßnahmen sind jedoch nur an jenen Stellen sinnvoll, an denen tatsächlich Bauwerke errichtet werden. Daher sollen sie ausschließlich auf Flächen umgesetzt werden, „auf denen ein Gebäude errichtet werden soll“ bzw. „für die die Errichtung von Gebäuden vorgesehen ist“. Damit können unter anderem Retentionsraum und Versickerungsflächen erhalten bleiben.

Damit Zufahrten oder Zugänge weiterhin möglich sind, können temporäre Schutzmaßnahmen (z.B. mobile Hochwasserschutz-Elemente) in Betracht kommen (siehe Abs. 2). Für diese wurden Regelungen aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass diese nur auf ihr absolut notwendiges Ausmaß genutzt werden (Abs. 3). Damit soll verhindert werden, dass diese zu breit auf dem betroffenen Grundstück errichtet werden. Des Weiteren wird für diese temporären Schutzmaßnahmen festgelegt, welche erforderliche Mindesthöhe sie aufweisen müssen und dass sie regelmäßig gewartet werden (Abs. 4 und 5).

Ad 2.:

Weiters wurde in der Plandarstellung jener Bereich des Grundstücks mit der Gst.-Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, der sich mit dem 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich bzw. mit der „Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich“ gem. HORA Karte Hochwasserrisikozonierung überlagert, mit einer Flächenschraffur gekennzeichnet. Die Flächenschraffur im Bereich des Grundstücks Gst.-Nr. 3614/2, KG Hollabrunn, weist auf die vorliegende Gefährdung und damit verbundene allfällige Beeinträchtigungen der ständigen Benützung für Siedlungszwecke hin. Gleichsam wird damit die Ausnahmeregelung gem. § 15 Abs. 4 Z 2 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 kenntlichgemacht (siehe auch Abbildung 6).

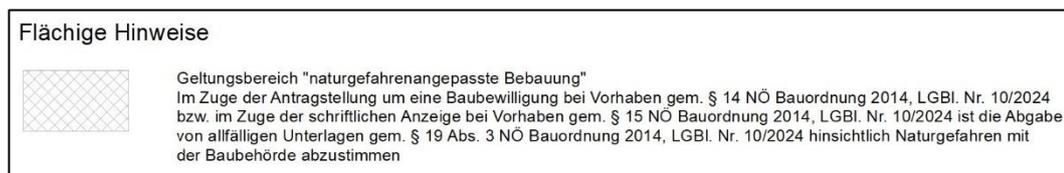


Abbildung 6: Erläuterung des Planzeichens zum Hinweis "naturgefahrenangepasste Bebauung" im Legendenblatt zur Beschlussfassung 01/2025 des Bebauungsplans

2.4 Mögliche Auswirkungen und Nutzungseinschränkungen

Durch die geplanten Festlegungen im Bebauungsplan bleibt die bisherige Bebaubarkeit der gegenständlichen Grundstücke grundsätzlich erhalten, es erfolgt lediglich eine Steuerung der Bebaubarkeit.

233 Meter über Adria entspricht aufgrund des durchschnittlichen Bezugsniveaus auf dem betroffenen Grundstück von 222 Meter über Adria in etwa einer maximal zulässige Gebäudehöhe von 11 Metern. Im rechtskräftigen Teilbebauungsplan sind für die Baulandflächen im Umfeld nördlich und südlich des gegenständlichen Bereichs höchstzulässige Gebäudeklasse von I bis II, also zwischen 5 und 8 Metern festgelegt. Durch die Erhöhung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist mit Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen. Aufgrund dieser Festlegung sowie des teils historischen Gebäudebestands mit hohen Gebäude- bzw. Geschosshöhen (z.B. Gebäude nördlich und südlich des vom Änderungspunkt betroffenen Bereiches) im Umfeld des vom Änderungspunkt betroffenen Bereiches und den unterschiedlichen im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen sind jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes nach § 56 Abs. 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 zu erwarten.

Die Bebauungsdichte im betroffenen Bereich wird nur geringfügig von 40 % auf 50 % erhöht, und weichen nicht deutlich von Umgebungsbestand ab. Daher sind durch diese Festlegung keine oder nur sehr geringfügige Beeinträchtigungen des Ortsbildes nach § 56 Abs. 1 NÖ BO 2014 LGBl. Nr. 9/2024 zu erwarten. Die Erhöhung der Dichte liegt der Zielsetzung des GEK Hollabrunn 2040 zugrunde, qualitätsvolle Nachverdichtung für geeignete Bereiche mit hoher Versorgungsqualität und guter Erschließung durch Festlegungen im Bebauungsplan zu forcieren (siehe Leitsatz 2 „Hollabrunn forciert eine geordnete Entwicklung“ im Erläuterungs- und Umweltbericht des GEK Hollabrunn 2040).

Aufgrund der weitgehend dem Umgebungsbestand entsprechenden restlichen Festlegungen im Teilbebauungsplan und der dadurch mit dem Umfeld verträglichen geplanten Änderungen werden für den gegenständlichen Fall sonst keine relevanten erheblichen Auswirkungen erwartet.

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Maßnahmen, deren Umsetzung durch Verordnung des Bebauungsplans sichergestellt wird, sind betreffend Hochwasser keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3 **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Plandarstellung des Änderungspunktes, ohne Maßstab, Änderung BBPL in Rot, Änderung FLWP in Hellrot. Quelle: eigene Darstellung, 05.03.2025 (siehe auch Anhang 2)	5
Abbildung 2: Lage und Umgebung des gegenständlichen Änderungspunktes (rote Umrahmung); ohne Maßstabsangabe; Quelle: basemap.at Luftbild; abgerufen am 19.02.2025	6
Abbildung 3: Querschnitt Ansicht Wohnprojekt Anton Ehrenfried-Straße (Vorentwurf). Quelle: Architekten Maurer & Partner ZT GMBH	9
Abbildung 4: Grundrissansicht Wohnprojekt Anton Ehrenfried-Straße (Vorentwurf). Quelle: Architekten Maurer & Partner ZT GMBH	9
Abbildung 5: Visualisierung Tiefgarageneinfahrt Wohnprojekt Anton Ehrenfried-Straße (Vorentwurf). Quelle: Architekten Maurer & Partner ZT GMBH	9
Abbildung 6: Erläuterung des Planzeichens zum Hinweis "naturgefahrengesamte Bebauung" im Legendenblatt zur Beschlussfassung 01/2025 des Bebauungsplans	12

4 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Stand der örtlichen Raumplanung der Stadtgemeinde Hollabrunn und geltende überörtliche Raumplanungsprogramme, Quelle: eigene Bearbeitung4

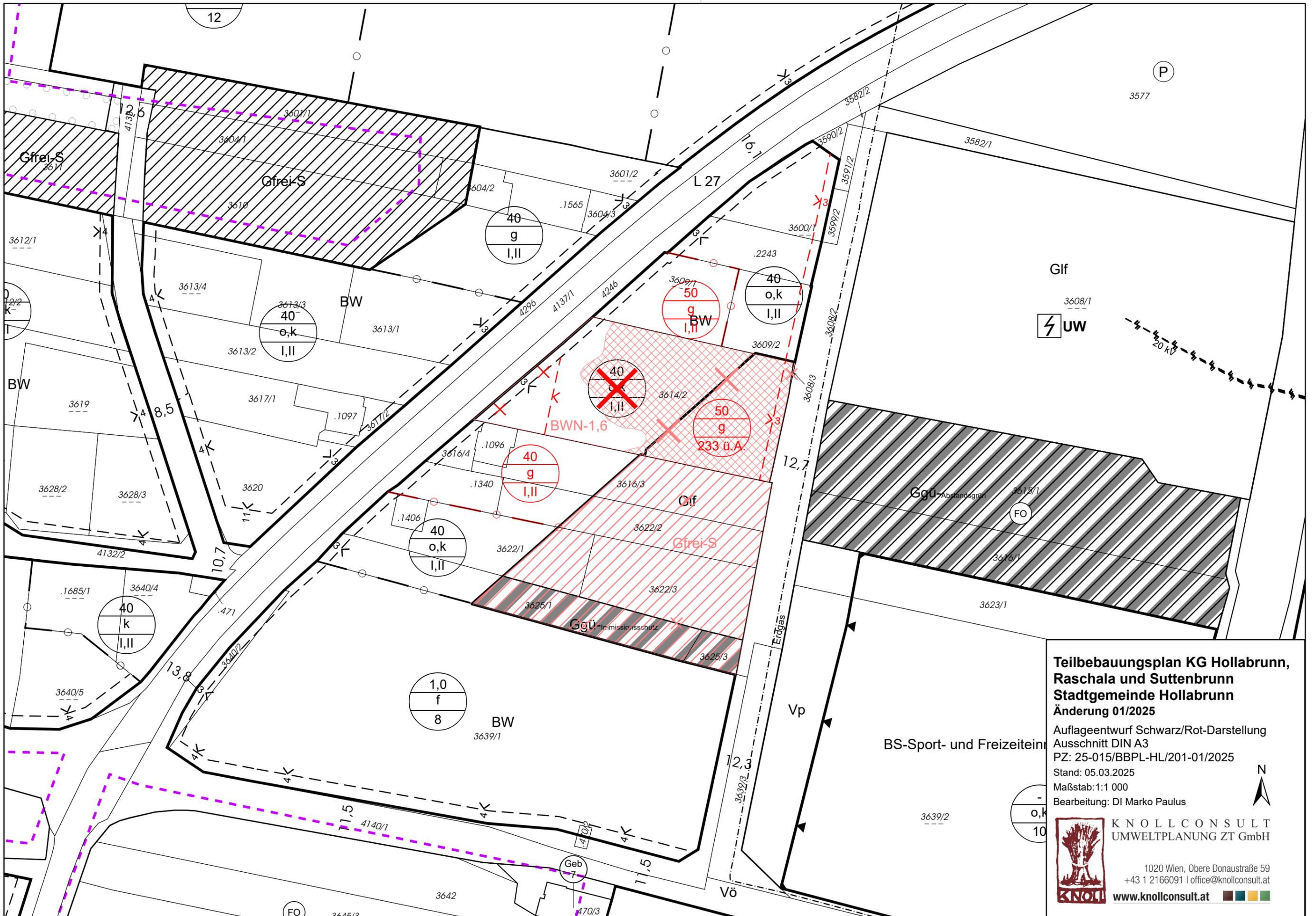
5 Anhang

Anhang 1: Entwurf zum Verordnungstext

Anhang 2: Auflageentwurf des Änderungspunkts als Schwarz/Rot-Darstellung im Maßstab 1:1.000 (Format DIN A3)

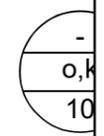
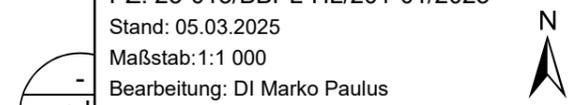
Anhang 3: Ausschnitt Legendeentwurf Bebauungsplan

Anhang 4: Gutachten der Ingenieurgesellschaft Umweltprojekte Ziviltechniker-GmbH; GZ: ds/sh/089-25; 07.02.2025



**Teilbebauungsplan KG Hollabrunn,
 Raschala und Suttelbrunn
 Stadtgemeinde Hollabrunn
 Änderung 01/2025**

Auflageentwurf Schwarz/Rot-Darstellung
 Ausschnitt DIN A3
 PZ: 25-015/BBPL-HL/201-01/2025
 Stand: 05.03.2025
 Maßstab: 1:1 000
 Bearbeitung: DI Marko Paulus



KNOLL CONSULT
 UMWELTPLANUNG ZT GmbH

1020 Wien, Obere Donaustraße 59
 +43 1 2166091 | office@knollconsult.at
 www.knollconsult.at

Legende Bebauungsplan

Bebauungsbestimmungen



Bebauungsdichte in Prozent bzw. Geschosflächenzahl
Bebauungsweise (offen, gekuppelt, geschlossen,
einseitig offen, freie Anordnung)¹⁾
höchst zulässige Gebäudehöhe (Bauklasse/in Meter)

¹⁾ gemäß § 53 Abs.12 NÖ ROG 2014 LGBl. 71/2018 gilt für die festgelegte Bebauungsweise der freien Anordnung von Gebäuden bis zu einer allfälligen Änderung die offene Bebauungsweise verordnet.



In jenen Bereichen, für welche im Bebauungsplan die Bebauungshöhe mit "I,II*" festgelegt ist, darf die Bauklasse II nur bis zu einer Bebauungshöhe von 6.00 m ausgenützt werden.

In jenen Bereichen, für welche im Bebauungsplan als höchstzulässige Gebäudehöhe zwei arabische Zahlen ausgewiesen sind, gilt die niedrigere arabische Zahl grundsätzlich als höchstzulässige Gebäudehöhe. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese höchstzulässige Gebäudehöhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied bis zur höheren arabischen Zahl überschritten werden.

Gebäudehöhe mit "o": Es darf über die angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe nicht hinausgebaut werden, kein

-) Dach
-) Zurückgesetztes Geschoß
-) Dachaufbau
-) Turm
-) Giebelfront.

Über die angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe darf ein Geschoß mit einer maximalen Höhe von 2 Metern zur Unterbringung haustechnischer und gebäudeinfrastruktureller Anlagen sowie Beschattungselemente errichtet werden.

Begrenzung von Baulandflächen unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise, -höhe

Fluchtlinien

Baufluchtlinie (mit Angabe des Bauwichts)

Baufluchtlinie mit Anbaupflicht

Linien Wege

Straßenfluchtlinie (mit Angabe der Straßenbreite)

Öffentlicher Weg, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind (Mittellinie)

Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Anfang und Ende des Ausfahrtverbots an der Straßenfluchtlinie

Zonen, und Gebiete

Altortgebiet

Punktförmige Hinweise

Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze

Flächige Hinweise

Geltungsbereich Teilbebauungsplan

Geltungsbereich "Naturgefahrenangepasste Bebauung" Im Zuge der Antragstellung um eine Baubewilligung bei Vorhaben gem. § 14 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 10/2024 bzw. im Zuge der schriftlichen Anzeige bei Vorhaben gem. § 15 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 10/2024 ist die Abgabe von allfälligen Unterlagen gem. § 19 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 10/2024 hinsichtlich Naturgefahren mit der Baubehörde abzustimmen

Legende Flächenwidmungsplan und Kenntlichmachungen

Bauland

BW Wohngebiete
A ... Aufschließungszone

BK Kerngebiete
H ... Kerngebiet mit Zusatz "Handelseinrichtung" ggf. mit Angabe der höchstzulässigen Verkaufsfläche in m²

BKN-X,X Kerngebiete für nachhaltige Bebauung
1,4 ... mit Angabe der höchstzulässigen Geschosflächenzahl

BB Betriebsgebiete

BI Industriegebiete

BA Agrargebiete
A ... Aufschließungszone
XXX ... spezielle Verwendung

BS Sondergebiete
XXX ... mit Angabe der besonderen Nutzung

Verkehrsflächen

Vö Öffentliche Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung

Vp Private Verkehrsflächen, allfällig mit spezieller Verwendung

Verordnungs- und Erlassungshinweise

ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Kundmachung vom: __.__.2025 Auflage von __.__.2025 bis __.__.2025		Zahl: Datum:	
Rundsiegel	Bürgermeister	Rundsiegel	Bürgermeister
GENEHMIGUNG DURCH DIE NÖ LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG Datum:	
		Rundsiegel	Bürgermeister
Die Plandarstellung ist Bestandteil der Verordnung des Gemeinderates vom _____.			
BEURKUNDUNG DURCH DEN PLANVERFASSER			
25-015/ BBPL-HL/301- 01/2025			
Rundsiegel	Unterschrift	Datum	Zahl

Grenzen

Katastralgemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Katastralgemeinden)

Gemeindegrenze (mit Angabe der angrenzenden Gemeinden)

Bezirksgrenze

Baulandumgrenzung

Grundstücksgrenzen mit Angabe der Grundstücksnummer

Grünland

Glf Land- und Forstwirtschaft

Geb_{1/1} erhaltenswertes Gebäude im Grünland, Nummerierung analog zur Geb-Liste

o.Wn ... Wohnnutzung ist unzulässig

k.E. ... Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des baubehördlich bewilligten Hauptgebäudes auf die zum Zeitpunkt der Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb) bestehende, baubehördlich bewilligte Bruttogeschosfläche

* ... Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten des baubehördlich bewilligten Hauptgebäudes auf ein Ausmaß von 10% der zum Zeitpunkt der Festlegung des "Geb" bestehenden, baubehördlich bewilligten Bruttogeschosfläche

Ggu Grüngürtel; mit Zusatz zur Funktion und ev. Angabe der Breite in m

Gho land- und forstwirtschaftliche Hofstellen

Gwf Wasserflächen

Gfrei Freihalteflächen

B ... Entwicklung vor Betriebsgebieten
L ... Landschaftsbild
S ... Siedlungsentwicklung
XXX ... Angabe sonstiger öffentlicher Interessen

Gmg (Gö) Materialgewinnungsstätten mit Festlegung der Folgewidmungsart und allfälligem Abbau- und Deponieabschnitt
Gmg-Sg ... Zusatz für Schottergrube

GKe Kellergassen

Gg Gärtnereien

Gspo Sportstätten

XXX ... Angabe der Sportart

Gspi Spielplätze

G++ Friedhöfe

Ga Abfallbehandlungsanlagen mit Zusatz hinsichtlich Deponiegut oder Art der Verwertung sowie allfälligem Abbau- und Deponieabschnitt

Gp Parkanlagen

XXX ... Funktionsbezeichnung

Gd Aushubdeponien mit allfälligem Abbau- und Deponieabschnitt

Glp Lagerplätze

Gö Ödland/Ökofläche

XXX ... Nutzungsbezeichnung

Gwka Windkraftanlagen

Kenntlichmachungen

FO Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft

FO Wald, auf anderen Widmungsflächen

Funk-, Sendestation

WB Wasserbehälter

HB Hochbehälter

PW Pumpwerk

P Parkplatz

T Tankstelle

Elektrische Freileitung, mit Angabe der Spannung

Oberirdische Leitung, mit Signatur der Art der Leitung

Unterirdische Leitung, mit Signatur der Art der Leitung

EW UW FHW Elektrizitätswerk, Umspannwerk, Fernheizwerk

KA Kläranlage

Bahn Öffentliche Eisenbahn

Landesstraße B Landesstraße B mit Nummerbezeichnung

Landesstraße L Landesstraße L mit Nummerbezeichnung

S Bundesschnellstraße mit Nummernbezeichnung

BW ^D Baulichkeit unter Denkmalschutz

ME Meliorationsgebiet

S Schießplatz

Stb Steinbruch

Sg Sand-, Kies- oder Schottergrube

Lg Lehm- oder Tongrube

ND Naturdenkmal, mit allfälliger Umrandung des mitgeschützten Bereiches

BD Bodendenkmal

BR Brunnenschutzgebiet

QU Quellschutzgebiet

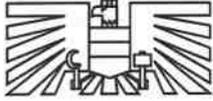
R Retentionsgebiet

VDFL Verdachtsflächen

BE Bergbauggebiet

ZS Zentrumszone

HQ 100 Überflutungsgebiet HQ 100 inkl. Darstellung rote Gefahrenzone (Flussbau) - rot schraffierte Fläche



Stadtgemeinde Hollabrunn
Hauptplatz 1
2020 Hollabrunn

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER

DIPL.-ING. PETER KLEIN (KT/WW)
DIPL.-ING. (FH) GÜNTHER HAHN (BW)
DIPL.-ING. ANTON VANEK (KT/WW)

A-1200 WIEN, WEHLSTRASSE 29/ STIEGE 1
TELEFON: +43 (1) 523 24 10
TELEFAX: +43 (1) 523 24 10 - 29

E-MAIL: OFFICE@IUP.AT
HOMEPAGE: WWW.IUP.AT

BANKVERBINDUNG: SPARKASSE LANGENLOIS
BIC: SPLSAT21
IBAN: ATO2 2023 0000 0014 1929
UID-NR.: ATU50723506

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSER ZEICHEN

DATUM

ds/sh/089-25

07. Februar 2025

BETREFF

WHA auf Grundstück Nr. 3614/2, KG Hollabrunn

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden übermitteln wir unsere Stellungnahme zum o.a. Projekt:

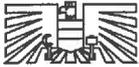
Fragestellung

Auf dem Grundstück 3614/2, KG Hollabrunn, wird derzeit ein Wohnbauprojekt geplant. Ein Bereich im Osten des Grundstückes ist noch als Grünland gewidmet. Die Stadtgemeinde Hollabrunn strebt diesbezüglich eine Umwidmung als Bauland an. Der größere Teil des Grundstückes westlich entlang der Anton Ehrenfried-Straße ist bereits Bauland gemäß vorliegendem Flächenwidmungsplan. Zum Schutz vor Hochwasser ist vom Projektanten eine Einfriedungsmauer geplant. Im Bereich der Garagenzufahrt bzw. des Gehweg-Einganges sollen mobile Hochwasserschutz-Elemente installiert werden. Gesucht ist die erforderliche Mindesthöhe der Einfriedung bzw. der Hochwasserschutz-Elemente.

Grundlagen

Der nächstgelegene Vorfluter ist der Runzenbach, welcher von westlicher Richtung, südlich des Untersuchungsgebietes, Richtung Osten fließt und in Hollabrunn in den Göllersbach mündet. Sowohl laut den vorliegenden Berechnungen (HORA) als auch laut Beobachtungen (Stadtgemeinde Hollabrunn) ist der Runzenbach der Ursprung im Falle von Überflutungen des Projektgrundstückes.

Für den Untersuchungsbereich liegt eine Hochwasserrisiko zonierung aus dem Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA) vor. Demzufolge ist das gegenständliche Grundstück vom 100-jährlichen Hochwasser betroffen. Der Wasserspiegel

EMPFÄNGER
Stadtgemeinde HollabrunnUNSER ZEICHEN
ds/sh/089-25DATUM
07. Februar 2025BLATT
2BETREFF
WHA auf Grundstück Nr. 3614/2, KG Hollabrunn

in diesem Bereich beim 100-jährlichen Ereignis lässt sich aufgrund der vorliegenden Höhendaten (Lage- und Höhenplan, übermittelt durch den Projektanten Maurer & Partner sowie Laserscan, Abfrage über NÖ-Atlas) in Zusammenschau mit dem HORA-Lageplan auf ca. 222,70 – 222,80 m ü.A. verorten.

Im August 2024 gab es Überflutungen im Westen von Hollabrunn, auch aufgrund Ausuferungen des Runzenbaches und des Motzkegrabens. Aufgrund von beobachteten Überlastfällen zweier Retentionsbecken in diesen Bereichen lässt sich das Ereignis vom August 2024 laut Angabe der Abteilung Wasserbau der NÖ Landesregierung in die Größenordnung eines HQ₁₀₀ einordnen. Die durch die Abteilung Wasserbau sowie durch die Stadtgemeinde Hollabrunn beobachteten Überflutungsflächen waren im gegenständlichen Bereich gut vergleichbar mit den HORA-Überflutungsflächen.

Durch die Abteilung Wasserbau der NÖ Landesregierung wurde kürzlich die Erstellung eines Gefahrenzonenplanes für den Runzenbach in Auftrag gegeben. Diese wird laut Angabe der Fachabteilung ca. 2-3 Jahre dauern. Erst mit Vorliegen dieser Gefahrenzonenplanung sind die oben angeführten Grundlagen genauer überprüfbar.

Gutachten und Empfehlungen

Die Hochwassersicherheit des Grundstückes kann durch eine Anhebung des Geländes oder durch eine dichte Einfriedungsmauer aus Stahlbeton hergestellt werden. In beiden Fällen sollte zur oben ermittelten Wasserspiegelhöhe von 222,70 – 222,80 m ü.A. noch ein Freibord von 30 cm addiert werden. Dadurch wird den Unsicherheiten der Datenlage und der Höhengenaugigkeit Rechnung getragen. Die erforderliche Höhe des Geländes bzw. der Einfriedung kann daher mit zumindest **223,10 m ü.A.** angegeben werden.

Im Falle der Wahl einer dichten Einfriedung muss diese geschlossen um das Grundstück verlaufen, soweit die Geländehöhe von 223,10 m ü.A. unterschritten wird. Für die mobilen Hochwasserschutz-Elemente ist eine Betriebsordnung und regelmäßige Wartung erforderlich.

Es wird empfohlen, die hier ermittelte maßgebliche Höhe nach Vorliegen des erwähnten Gefahrenzonenplanes zu überprüfen. Erforderlichenfalls kann dann im Zuge der Ausführung die Höhe der Einfriedung noch angepasst werden bzw. ist ein nachträgliches Erhöhen der Mauerkrone denkbar.

Mit freundlichen Grüßen



**INGENIEURGEMEINSCHAFT
UMWELTPROJEKTE**
ZIVILTECHNIKER-GMBH FÜR BAUINGENIEURWESEN
KULTURTECHNIK U. WASSERWIRTSCHAFT
1200 Wien, Werrlißstraße 29/1
Telefon (01) 523 24 10, Fax -29 DW