



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

RaumRegionMensch ZT GmbH
z.H. Frau Petra Adler
Hofgartenstraße 11/12A
2120 Wolkersdorf im Weinviertel

Beilagen

BD1-G-367/021-2021
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: post.bd1geo@noel.gv.at	
Fax: 02742/9005-15150	Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at	- www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug
o.Zl.

Bearbeitung
Mag. Harald Steininger

(0 27 42) 9005

Durchwahl
14280

Datum
04. November 2025

Betrifft

Pottenstein, Gemeindeberatung für Widmungsverfahren auf Grund der Hinweiskarten für geogene Naturgefahren

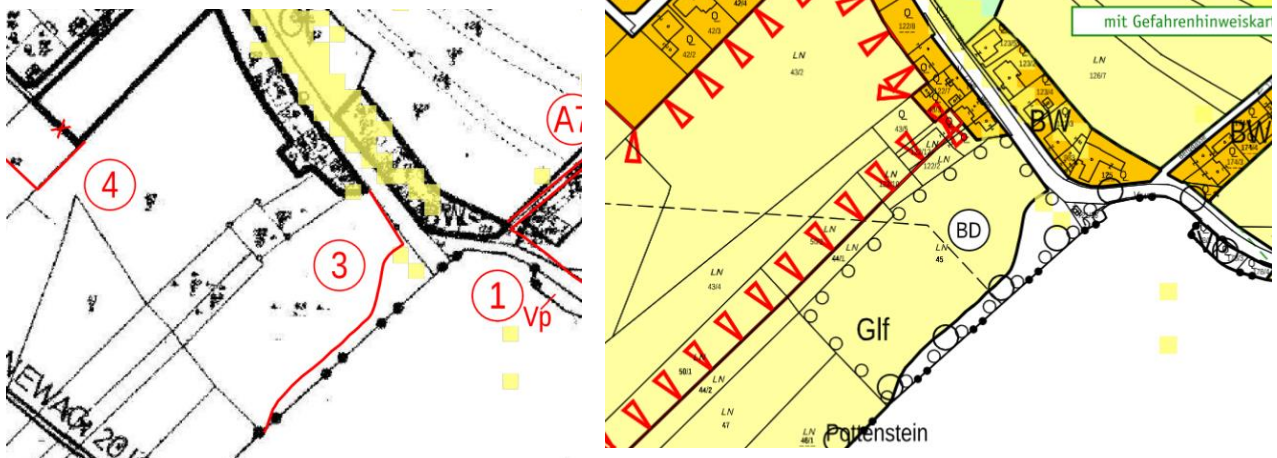
Die Marktgemeinde Pottenstein plant Änderungen im örtlichen Raumordnungsprogramm. Einige davon liegen in Bereichen, die in den Hinweiskarten für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse bzw. Sturzprozesse farblich ausgewiesen sind.

Farbliche Ausweisungen in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren weisen darauf hin, dass in diesen Bereichen die Faktoren, die Rutschungen oder Steinschlag/Felssturz begünstigen können, sich so überlagern, dass eine erhöhte Gefährdungsdiskposition möglich ist. In solchen Fällen ist es angezeigt, dieses Thema bei geplanten Widmungsvorhaben explizit zu prüfen.

Aus diesem Grund ersuchte die Marktgemeinde Pottenstein im Wege ihres beauftragten Raumplanungsbüros den geologischen Dienst der Landesbaudirektion um Vorbegutachtung der Widmungsvorhaben hinsichtlich möglicher Gefährdungen, die durch Bodenrutschprozesse oder Steinschlag/Felssturz verursacht sein könnten.

Änderungspunkt 3

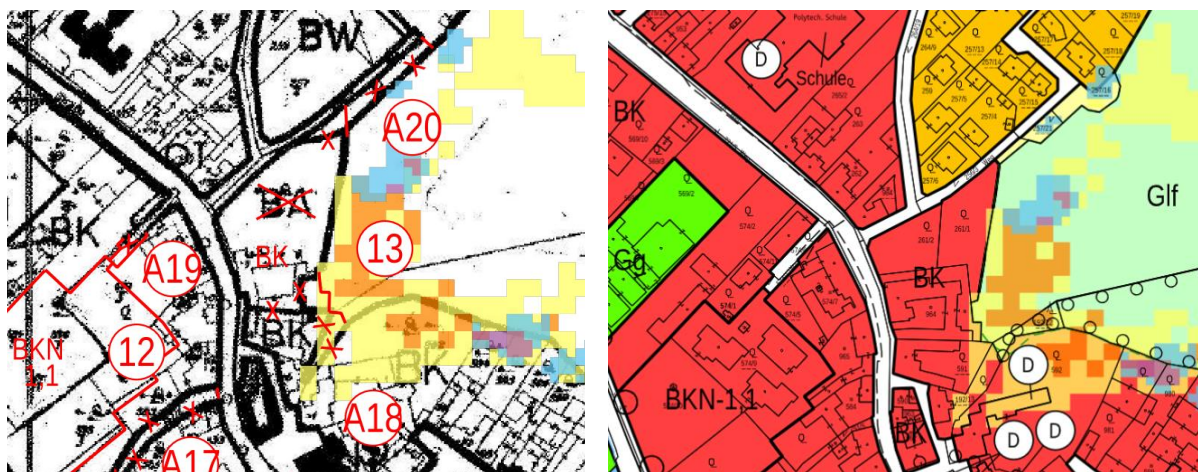
Im Bereich des Grundstücks 45 KG Pottenstein soll Verkehrsfläche/öffentlich gewidmet werden.



Der Untergrund wird von fluviatilen Sedimenten gebildet, die auf den Triestingsschottern lagern. Das Gelände ist mit flachem Gefälle nach Südwesten ausgebildet. Hinweise auf Bodenbewegungen liegen nicht vor. Aus fachlicher Sicht kann die geplante Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche wie oben dargestellt erfolgen.

Änderungspunkt 13

Im Bereich der Grundstücke 192/13, 591, 255 und 261/1 KG Pottenstein soll gewidmetes Bauland/Agrargebiet auf Bauland/Kerngebiet geändert werden (hinter den Gebäuden Hainfelder Straße 12).

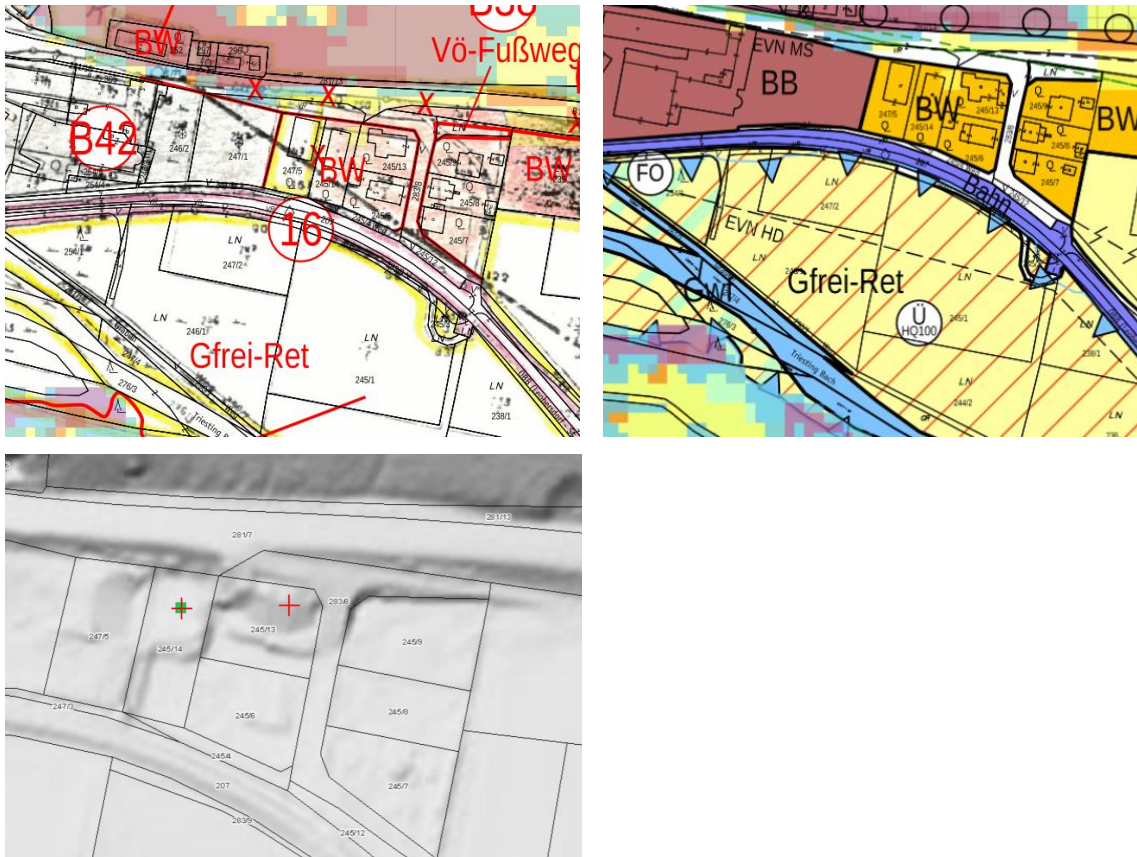


Hinter den Gebäuden der Liegenschaft Hainfelder Straße 12 sind steile, mehrere Meter hohe Felsaufschlüsse im Hauptdolomit erkennbar, die weitgehend in die „Garten-“Gestaltung einbezogen sind. Absturzgefährliche Bereiche wurden bei der Ortsbegehung nicht erkannt, eine Steinschlaggefahr ist derzeit nicht ersichtlich. Diese Felsbereiche sind von den Liegenschaftsinhabern laufend zu beobachten und gegebenenfalls sind

Maßnahmen zu ergreifen. Eine Rutschgefahr nicht gegeben. Aus fachlicher Sicht kann daher die geplante Widmungsänderung durchgeführt werden.

Änderungspunkt 16

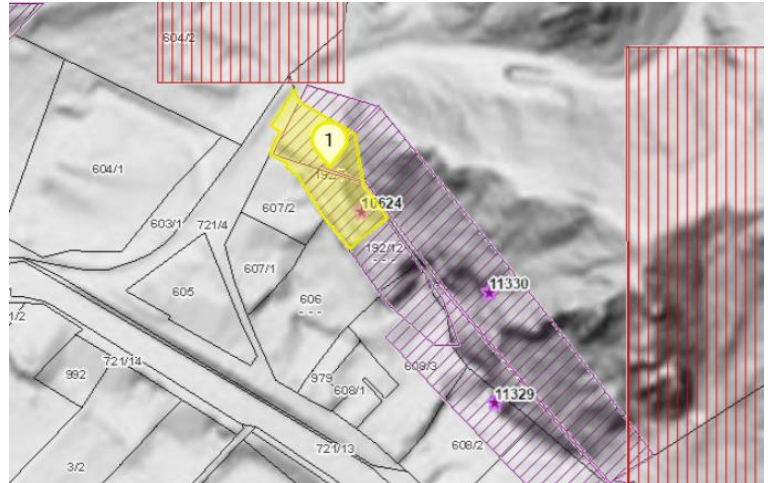
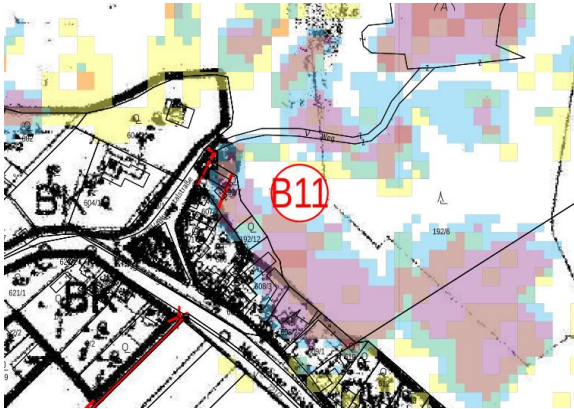
Im Bereich der Grundstücke 245/13 und 245/14 KG Fahrafeld soll gewidmetes Grünland auf Bauland/Wohngebiet geändert werden.



Der Untergrund wird von (Haupt-)Dolomit gebildet, der von den Ablagerungen des rezenten Talbodens überlagert wird. Das Gelände ist bebaut, die Böschungen, die für die farblichen Ausweisungen in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/Rutschprozesse verantwortlich sind, sind überwiegend durch Bauführungen und Geländegestaltungen geformt worden. Geologische Komplikationen, die baulich nicht einfach zu beherrschen wären, sind nicht zu erwarten. Aus fachlicher Sicht kann die geplante Umwidmung im dargestellten Ausmaß erfolgen.

Änderungspunkt B11

Im Bereich des Grundstücks 192/7 KG Pottenstein soll die Grenze des Bauland/Wohngebietes zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden.

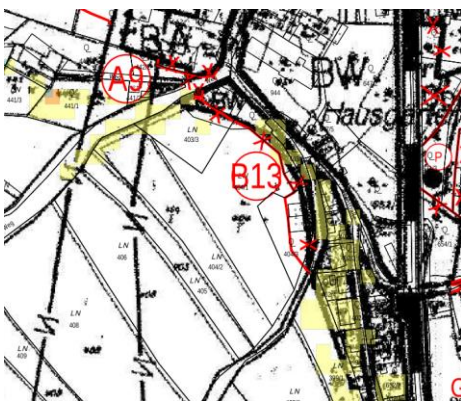


Hinter dem Haus auf Gst. 192/7 bildet der hier anstehende Hauptdolomit einen markanten Felsaufbau. Dazu wurde im Jahr 2021 festgehalten: *Nördlich des innerhalb des BW befindlichen Gebäudes auf Grundstücks Nr. 192/7 zeigt sich im Ortsaugenschein, dass eine Steinschlaggefahr gegeben ist. Zur besseren Einschätzung der Gefährdungswahrscheinlichkeit und zur Einholung von empfehlenden Maßnahmen wird das Einholen eines externen Gutachtens angeraten. (zB. durch WLVB)*

Diese Einschätzung wird – unabhängig davon, dass die Übertragung der genauen Lage der neuen Widmungsgrenzen ins Gelände aus dem vorgelegten Plan nur schwer möglich ist – bei der Begehung vom 03. Oktober 2025 geteilt.

Änderungspunkt B13

Im Bereich der Grundstücke 403/3, 404/1 und 404/3 KG Pottenstein soll die Grenze des Bauland/Wohngebietes zum Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden.

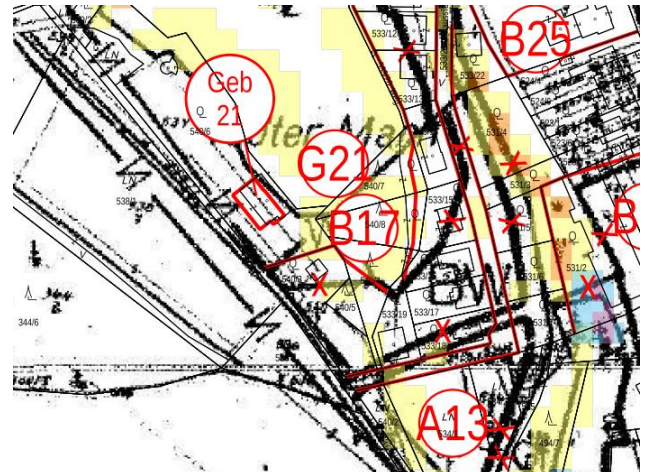
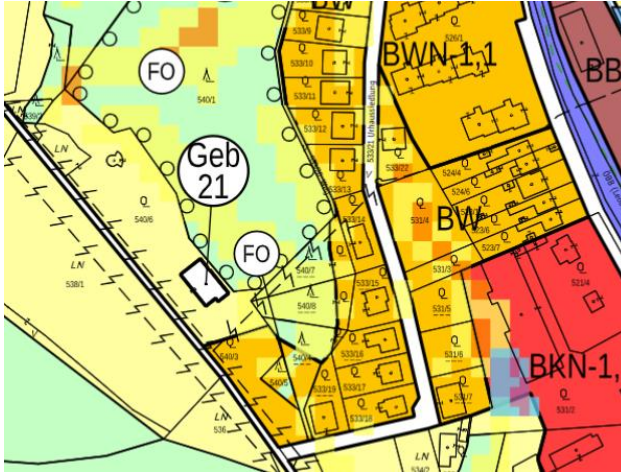


Der Untergrund wird von Triestingsschottern aufgebaut, die von Hauptdolomit unterlagert werden. Im Gelände sind an den Gebäuden und Straßen keine Probleme mit dem Untergrund erkennbar. Die vorliegende Geologie lässt keine Probleme erwarten, die nicht bautechnisch leicht beherrschbar wären.

Aus fachlicher Sicht können die gewünschten Anpassungen der Baulandgrenzen im dargestellten Ausmaß daher erfolgen.

Änderungspunkt B17

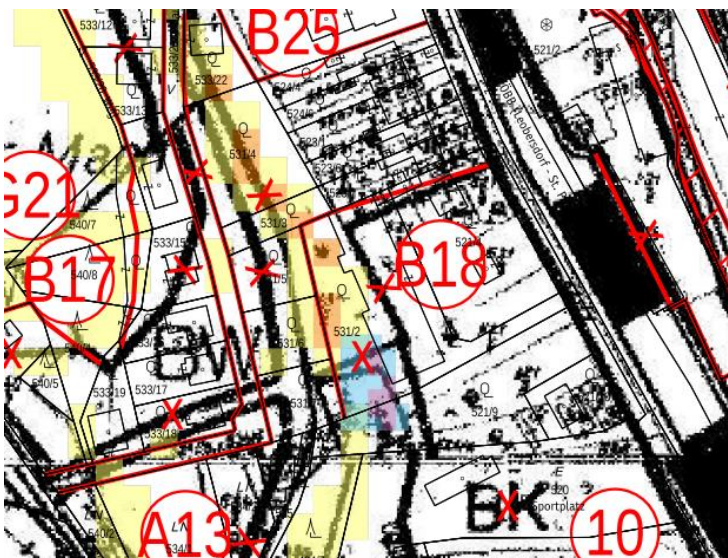
Im Bereich der Grundstücke 540/1, 540/4, 540/1, 540/7 und 540/8 KG Pottenstein soll die Grenze des Bauland/Wohngebietes zum Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden.



Das Gelände bildet einen hinter den bebauten Baulandflächen in relativ flachem Gelände einen nach Westen mittelsteil ansteigenden, bewaldeten Berghang. Dieser ist dicht bewaldet und weitgehend aufschlusslos. An der Oberfläche liegen einzelne größere Steine, die jedoch nicht absturz- oder -rutschgefährdet sind. Aus fachlicher Sicht können die geringfügigen Anpassungen der Bauland/Grünlandgrenze wie oben dargestellt daher durchgeführt werden.

Änderungspunkt B18

Im Bereich der Grundstücke 521/4 und 531/2 KG Pottenstein sollen die Grenzen zwischen Bauland/Kerngebiet, Bauland/Wohngebiet und Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden.

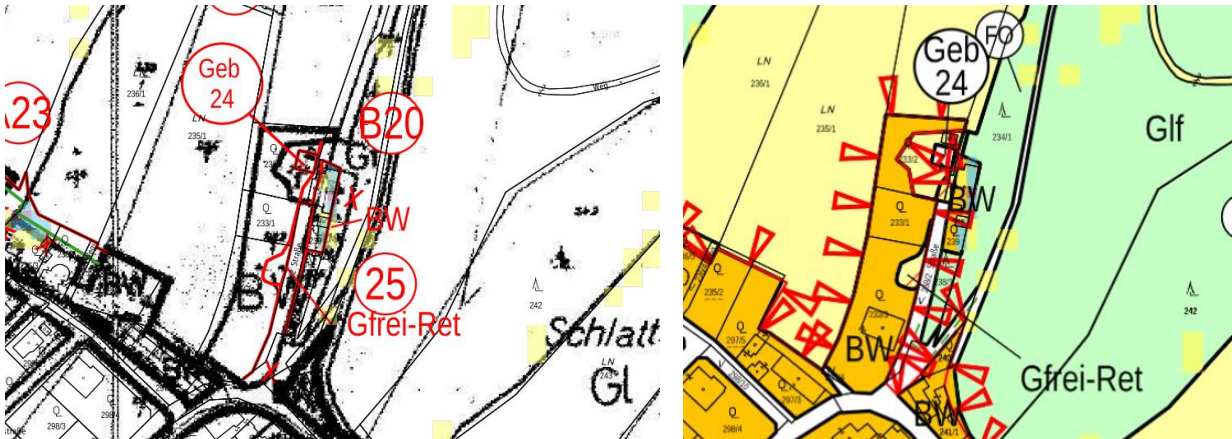


Geologisch liegt das Änderungsvorhaben im Randbereich der rezenten Flussniederung (Flussalluvionen) im Osten und dem nach Westen ansteigenden Hanggelände (Triestingschotter/Hangschutt) im Westen.. Bei der Begehung 2022 ist *keine ersichtliche Rutschgefährdung* attestiert worden. Dieser Meinung

wird beigetreten, aus fachlicher Sicht kann daher die Widmung erfolgen.

Änderungspunkt B20

Im Bereich der Grundstücke 234/1, 238/2 und 239 KG Pottenstein sollen die Grenzen zwischen Bauland/Wohngebiet und Grünland/Land- und Forstwirtschaft sowie die Grenzen der Verkehrsfläche/öffentlich angepasst werden.



Der Untergrund wird von Hauptdolomit gebildet, der die steile, bewaldete Böschung zwischen Talboden und Gemeindestraße aufbaut, teilweise ist er von Hangschutt bedeckt (im Süden). Bei der Begehung 2021 („Bereich 2“) wurden keine Hinweise auf geologisch schwierige oder problematische Verhältnisse festgestellt. Diese Einschätzung wird beim Ortsaugenschein vom 3. Okt. 2025 bestätigt.

Änderungspunkt B24

Im Bereich der Grundstücke 339/5, 339/6 und 923 KG Pottenstein sollen die Grenzen zwischen Bauland/Wohngebiet und Grünland/Land- und Forstwirtschaft angepasst werden sowie Bauland/Wohngebiet neu ausgewiesen werden.



Der nach Nordosten ansteigende Hang wird von gebanktem Dachsteinkalk aufgebaut.

Für alle drei Grundstücke kann festgestellt werden, dass eine Rutschgefährdung nicht gegeben ist, da der felsige Hanganschnitt von baulich hergestellten Beton- bzw. Steinmauern abgesichert wird. Diese Mauern sind laufend bau-

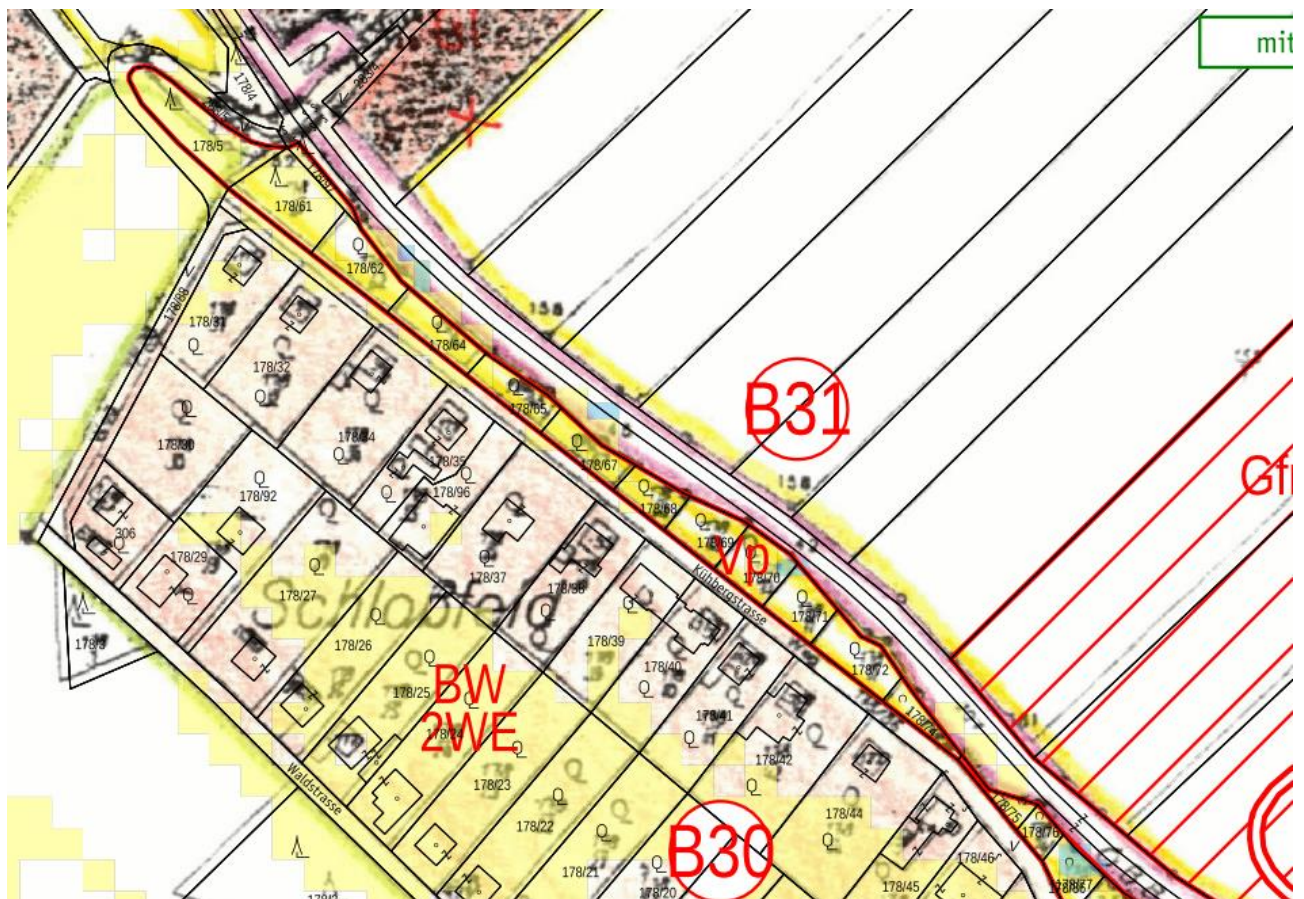
lich in Stand zu halten. Aus fachlicher Sicht kann daher die Anpassung der Bauland/Grünlandgrenze unter Einbeziehung der Sicherungsmauern und die Widmung als Bauland/Wohngebiet erfolgen.

Änderungspunkt B31

Im Bereich der Grundstücke 178/5, 178/61, 178/62, 178/64, 178/65, 178/67 ... KG Fahrafeld soll Verkehrsfläche/privat festgelegt werden (Kühbergstraße 4 bis 22)

Der Untergrund wird von Hauptdolomit gebildet, der teilweise von Hangschutt überlagert ist. Das Umwidmungsvorhaben bildet eine schmale ebene Fläche, die talseitig von einer mehrere Meter hohen, bewaldeten Steilböschung begrenzt wird. De facto wird sie bereits mit Carports, Schuppen und Abstellflächen genützt.

Aus fachlicher Sicht sind keine geologischen Komplikationen zu erwarten, die nicht augenscheinlich erkennbar wären (Steilböschung) und kann die Widmung daher erfolgen; die baulichen Maßnahmen sind auf die vorliegenden Verhältnisse abzustimmen.



Änderungspunkt B35

Im Bereich der Grundstücke 39, 41/2, 51, 56/1, 56/3, 293, 301 und 302 KG Fahrafeld soll beiderseits der Hainfelder Straße Bauland/Wohngebiet ausgewiesen werden.

Dazu Bereich 27 aus 2022

Die problematischen Felsbereiche werden von Hauptdolomit aufgebaut. In diesem gesamten Bereich besteht oberhalb der Baulandflächen ein Waldhang. Allenfalls vom Wild losgetretene, kleinere Steine können im gesamten Bereich voraussichtlich von einfachen Garzengzäunen aufgefangen bzw. abgehalten werden.

Der gesamte unter der Änderungszahl B35 zusammengefasste Bereich ist entlang der Hainfelder Straße sehr ausgedehnt. In diesem Bereich weist die Hinweiskarte für geogene Naturgefahren/Sturzprozesse mehrere Teilbereiche aus, die von Sturzprozessen betroffen sein könnten. Im Folgenden wird der Umwidmungsbereich B35 daher in Unterabschnitte gegliedert.

B 35-a



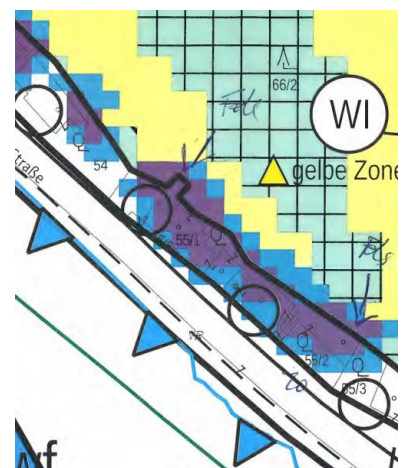
Auf der Liegenschaft Haselbach 3 (Gst.56/1 KG Fahrafeld) bestehen ein Wohngebäude und ein nicht bewohntes Wirtschaftsgebäude. Dahinter steigt der Hang sehr steil nach Westen an. Die Böschung wird insbesondere hinter dem Wirtschaftsgebäude von einem felsigen Bereich eingenommen. Das Wohngebäude steht – bezogen auf die Felsbereiche – seitlich versetzt. Zwischen den Gebäuden und dem Steilhang besteht ein Abstand, sodass eine Gefährdung durch Steinschlag voraussichtlich nicht gegeben ist, allfälliger Steinschlag betrifft die Gebäude und die umzuwidmende Fläche nicht. Wohl aber könnte der hinter dem Wirtschaftsgebäude bestehende Lagerschutzdach außerhalb der Umwidmungsfläche betroffen sein; letzteres bildet einen gewissen zusätzlichen Schutz für das Wirtschaftsgebäude.

Aus fachlicher Sicht kann hier die geplante Widmung daher durchgeführt werden.

B 35-b

Felsanschnitt hinter den Gebäuden Hainfelder Straße 10 (Gst. 55/2) und Hainfelder Straße 12 (Gst. 55/5, 55/1), sowie Bereich Gst. 54/Hainfelder Straße 14

Dieser Felsanschnitt befindet sich unmittelbar hinter den Gebäuden Hainfelder Straße 10 und 12 teilweise auf Nachbargrund.



Für diesen Bereich wurde schon bei er Begehung 2022 die Notwendigkeit eines externen Gutachtens vor der Widmung attestiert. Dieser Meinung wird bei der Begehung 2025 beigetreten.

Die Liegenschaft Gst. 54 (Hainfelder Straße 14) war vor kurzem von einem Steinschlag betroffen: aus dem Waldhang seitlich oberhalb des Gebäudes hat sich eine Steinplatte aus dem Wurzelteller eines umgestürzten Baumes gelöst und ist in den Bereich der westlichen Gebäudeecke abgestürzt, wo sie neben dem Gebäude liegen geblieben ist. Dabei wurde unter Anderem die Hausfassade beschädigt. Auch wenn die Wahrscheinlichkeit eines weiteren derartigen Steinfalls voraussichtlich gering ist wird empfohlen, diesen Bereich extern befunden zu lassen.

B 35-c

Bereich der GSt. 53, 52 und 303 KG Fahrafeld (Häuser Hainfelder Straße 16 und 18)
Hinter den Häusern bestehen Mauern, die den felsigen Hanganschnitt (Hauptdolomit) absichern. Diese Mauern sind in die Widmung Bauland zu integrieren und von den Eigentümern laufend baulich in Stand zu halten.



Aus fachlicher Sicht kann hier die Bau-
land/Wohngebiet-Widmung erfolgen.



B 35-d

Bereich der Gst. 51 (dzt. privater Abstellplatz, kein Gebäude) und 48/1 (unbebaute Gartenfläche) KG Fahrfeld

Die Widmung Bau land soll bis zur Böschungsunterkante des steil nach Norden ansteigenden Waldhanges erfolgen. Im Bereich des Abstellplatzes besteht eine Anschnittsböschung, die besonders steil und felsig ist. Hier sind vor der Bebauung oder vor der Widmung Maßnahmen zu treffen (externe Begutachtung und Umsetzung der daraus resultierenden Maßnahmen).

Im Bereich des GSt. 48/1 besteht der Waldhang weitgehend in seiner ursprünglichen Form. Hier kann die Widmung aus fachlicher Sicht erfolgen, bei der Bebauung ist das Thema Steinschlagschutz zu berücksichtigen.

B 35-d

Bereich GSt. 48/3 und 48/2 KG Fahrafeld

Hier scheint keine maßgebliche Steinschlaggefährdung zu bestehen, daher kann die geplante Übernahme ins Bauland/Wohngebiet erfolgen.

B 35-e

Bereich GSt. 47/2 (ehemaliges Gasthaus) und 47/3

Auch hier ist mit keiner maßgeblichen Steinschlaggefährdung zu rechnen. Wie im gesamten Bereich des Waldhanges können kleine, vom Wild losgetretene Steine von einfachen Gartenzäunen aufgefangen werden.

Änderungspunkt B36

Im Bereich der Grundstücke 20/1, 23/2 KG Fahrafeld soll Bauland/Wohngebiet und Bauland/Kerngebiet ausgewiesen werden. Hier besteht auf dem Nachbargrundstück eine bis zu 15 Meter hohe Felswand aus Hauptdolomit. Diese präsentiert sich derzeit gut abgewittert.



Das Grundstück 20/1 reicht teilweise bis an diese Felswand heran, wobei die bestehende Bebauung einen ausreichenden Abstand zur Felswand hat. Es wird empfohlen, die Baulandwidmung im Bereich der Felswand etwas zurückzunehmen, sodass auch die Widmungsfläche einen gewissen Schutzabstand zur Felswand aufweist (rote Linie an der Nordostseite des GSt. 20/1).

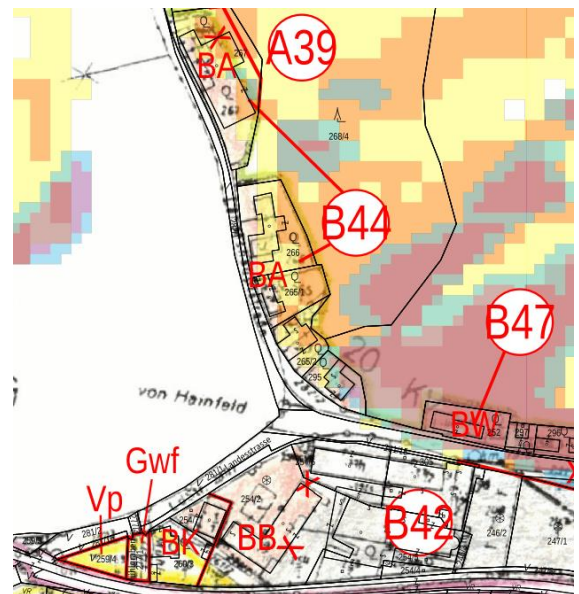
Änderungspunkt B44

Im Bereich der Grundstücke 265/1, 265/2, 266, 267 und 295, KG Fahrafeld sollen Bauland/Wohngebiet und Bauland/Agrar ausgewiesen werden.

Hier werden Grundstücksnummern angeführt, der beigelegte Planausschnitt korreliert damit nicht.

Eine Rutschgefährdung ist nicht gegeben. Für die Liegenschaften Neuhauser Straße 2 (Gst. 265/2) und Hainfelder Straße 104 (Gst. 295), hinter denen die Felsaufbauten aus Opponitzer Kalk aufragen, ist ein externes Gutachten über Steinschlaggefährdung bzw. zu treffende Maßnahmen erforderlich.

Die Widmung im Bereich Neuhauser Straße 4, 6 und 8 kann aus fachlicher Sicht erfolgen.



Änderungspunkt B47

Im Bereich der Grundstücke 252, 296 und 297 KG Fahrafeld sollen Bauland/Wohngebiet und Bauland/Agrar ausgewiesen werden.

Unmittelbar hinter den zu Umwidmung geplanten Flächen steigt der felsige Hang aus Opponitzer Kalk und Hauptdolomit nach Norden an. Dieser Bereich wurde 2022 bereits befundet; der seinerzeitigen Einschätzung der Notwendigkeit eines externen Gutachtens über Steinschlaggefährdung bzw. zu setzende Maßnahmen wird beigetreten.

Ergeht an:

1. Marktgemeinde Pottenstein, z.H. des Bürgermeisters, Hauptplatz 13, 2563 Pottenstein
2. Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik, z.H. Herrn Dipl.-Ing. Julian Judex

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. Steininger