

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des

GEMEINDERATES

Tag:	22.9.2015	Ort:	Kulturheim FWA
Beginn:	19.00 Uhr	Ende:	20:48 Uhr
Einladung erfolgte am:	17.9.2015	per:	durch Kurrende per Mail

ANWESEND WAREN:

Bürgermeister: Ing. Gustav Glöckler

Die Mitglieder des Gemeinderates:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Vzbgm. Hubert Mohl | 2. gf.GR. Florian Pfaffelmaier |
| 3. gf.GR. Roland Marsch | 4. gf.GR. Dipl.-Päd. Ursula Schwarz |
| 5. gf.GR. Christian Grabenwöger | 6. GR. Christoph Steinbrecher |
| 7. GR. Ingrid Haiden | 8. GR. Philipp Palotay |
| 9. GR. Anton Baderer | 10. GR. Andreas Kaindl |
| 11. GR. Stefan Kaindl | 12. GR. Ruth Woch |
| 13. GR. Gabrielle Volk | 14. GR. Reinhold Zagler |
| 15. GR. Hermann Reingraber | 16. GR. Rene Derfler |
| 17. GR. Sabine Schreiner | 18. GR. Dkfm. Richard Czujan |
| 19. GR. Robert Fyla | 20. GR. Hannes Ebner |
| 21. GR. Leopold Scheibenreif | 22. GR. Ida Theresia Eder |
| 23. GR. Mag. (FH) Christoph Wallner | |

ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

- | | |
|--|--|
| 1. Harald Nehiba (Schriftführer) | 2. Luzia Mitterhöfer (Kassenverwalterin) |
| 3. 7 Zuhörer inkl. 1 Pressevertreterin | |

ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:

1. GR. Stefan Horvath

NICHT ENTSCULDIGT ABWESEND WAREN:

1. --

Vorsitzender: Bürgermeister Ing. Gustav Glöckler

Die Sitzung war öffentlich.
Die Sitzung war beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

Nicht öffentliche Gemeinderatssitzung:

1. Genehmigung des Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 5.8.2015
2. Wohnungsvergabe und Abschluss von Mietverträgen
3. Bekenntnis – Verzicht auf Pestizide
4. Energieliefervereinbarung - Strom
5. Darlehensaufnahme ABA BA 11 und Kirchengasse 8, Steinabrückl
6. Bildungsbeitrag Mandatare
7. Familienfreundliche Gemeinde
8. Ankauf Waldgrundstück neben Wasserwerk II
9. Ankauf Grundstück Heidemühlwiese, Steinabrückl
10. Nominierung eines Vertreters für den Prüfungsausschuss der Musikschule Markt
Piesting
11. Beschluss über generelle Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms
1-2015 im Umfang einer Aufstellung
12. Ehrungen

VERLAUF DER SITZUNG

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt die Beschlussfähigkeit fest und begrüßt die Damen und Herren Gemeinderäte sowie die anwesenden Zuhörer.

TOP 1. Genehmigung des Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 5.8.2015

Das Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 5.8.2015 ist den Mitgliedern zugegangen. Da keine Änderungen bzw. Ergänzungen beantragt wurden, gilt das Protokoll als genehmigt und wird von den Parteienvertretern gefertigt.

TOP 2. Wohnungsvergabe und Abschluss von Mietverträgen

Sachverhalt:

Für folgende Wohnung liegt ein Ansuchen um Vergabe im Gemeindeamt vor:

- Susanne Seiler, Wohnung Hammerschmiede 2/5, Wöllersdorf

Der Mietvertrag bildet einen integrierten Bestandteil dieses Protokolls.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Antrag des Gemeindevorstandes:
Der Gemeinderat möge die Vergabe der Wohnung sowie den Abschluss des Mietvertrages an die oben angeführte Person beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

TOP 3. Bekenntnis – Verzicht auf Pestizide

Sachverhalt:

Sachverhalt.
Die Gemeinde möge auf Vorschlag des Umweltgemeinderates, Christoph Steinbrecher, und der NÖ Landesregierung ein Bekenntnis zum Verzicht auf Pestizide bei der Pflege der

gemeindeeigenen Flächen beschließen. Hr. GR Steinbrecher kann als gelernter Gärtner bestätigen, dass es in der Zwischenzeit gute Mittel gibt, die gleichzeitig auch umweltfreundlich sind.

Antrag des Natur- und Umweltschutzgemeinderates:

Der Gemeinderat möge das vorliegende Bekenntnis betreffend Verzicht auf die Verwendung von Pestiziden beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 4. Energieliefervereinbarung - Strom

Sachverhalt und Antrag des Bürgermeisters:

Es wurde für die zukünftigen Energielieferungen auch 11 Alternativanbieter zur Angebotslegung eingeladen, von denen nur fünf ein Angebot abgegeben haben. Bei der Prüfung der Angebote hat sich der bisherige Energielieferant der Marktgemeinde, die EVN, als Billigst- und Bestbieter herausgestellt (Energiepreis 3,6 Cent pro kWh auf 3 Jahre), weshalb auch weiterhin ein Lieferabkommen für Strom mit der EVN beschlossen werden soll.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 5. Darlehensaufnahme ABA BA 11 und Kirchengasse 8, Steinabrückl

Sachverhalt:

Für die Finanzierung der ABA BA 11 mit € 100.000,- und der Sanierung des Hauses Kirchengasse in Steinabrückl mit € 240.000,- haben 3 der 5 angefragten Banken Angebote gelegt. Billigstbieter ist die Hypo NÖ mit einem Aufschlag auf den 6-Monats-Euribor von 0,72 %.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Darlehensaufnahme für die ABA BA 11 in der Höhe von € 100.000,- und die Sanierung des Gemeindehauses Kirchengasse 8, Steinabrückl, in der Höhe von € 240.000,- bei der Hypo NÖ mit einem Aufschlag auf den 6-Monats-Euribor in der Höhe von 0,72 % beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich
2 Gegenstimmen (FPÖ)

TOP 6. Bildungsbeitrag für Mandatäre

Sachverhalt:

Der Bildungsbeitrag für die Mandatäre ist seit dem Jahr 2001 nicht mehr erhöht worden. Die beiden Gemeindevertreterverbände der ÖVP und der SPÖ ersuchen daher gemeinsam die Gemeinden, den Bildungsbeitrag für Mandatäre auf € 1,48 pro Einwohner und Jahr anzupassen und zu beschließen. Die Bezahlung erfolgt wie bisher durch Einbehalt bei der Auszahlung der Ertragsanteile.

Antrag des Bürgermeisters

Der Gemeinderat möge betreffend die Einhebung und Verteilung von Förderungsbeiträgen für die kommunale Weiterbildung von Gemeinderatsmitgliedern durch die Bezirkshauptmannschaft beschließen:

1. Der Gemeinderat beschließt, bis auf Weiteres für Aufgaben der Weiterbildung und Schulung der Gemeindemandatare in den Angelegenheiten der Kommunalverwaltung den im Gemeinderat vertretenen Parteien einen Beitrag aus Gemeindemitteln zu gewähren, der insgesamt € 1,48 je Einwohner (von der Statistik Austria veröffentlichte Endgültige Bevölkerungszahl für das jeweilige Finanzjahr) und das Jahr festgesetzt wird.
2. Der unter Punkt 1. Angeführte Beitrag wird jährlich wertgesichert. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2015 (Basisjahr 2015 oder ein an seine Stelle tretender Index).
3. Der so errechnete Gesamtbetrag ist auf die Mandate der im Gemeinderat vertretenen Parteien in jenem Verhältnis aufzuteilen, das ihrer bei der letzten Gemeinderatswahl erzielten Stärke (Stimmanteil) entspricht.
4. Die Bezirkshauptmannschaft Wr. Neustadt wird ermächtigt, die Schulungsbeiträge von den im Wege dieser Behörde zur Auszahlung gelangenden Bundesertragsanteilen einzubehalten bzw. deren Einbehaltung beim Amt der NÖ Landesregierung zu veranlassen und auf die von den Parteien jeweils bekanntgegebenen Konten von Geldinstituten zu überweisen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

TOP 7. Familienfreundliche Gemeinde

Es berichten die beiden Vertreter der Marktgemeinde.

TOP 8. Ankauf Waldgrundstück neben Wasserwerk II

Sachverhalt:

Frau Ingrid Knauer ist Hälfteigentümerin des Grundstücks 382, KG Steinabrückl, mit einer Gesamtfläche von 6.330 m², welches unmittelbar nördlich an das Wasserwerk II angrenzt und bietet ihre Grundstückshälfte der Marktgemeinde mit einem Preis von € 4.000,- zum Kauf an.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Ankauf des Hälfteanteils des Grundstücks 382, KG Steinabrückl, von Frau Ingrid Knauer mit einem Preis von € 4.000,- zuzüglich aller Nebenkosten beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

TOP 9. Ankauf Grundstück Heidemühlwiese, Steinabrückl

Sachverhalt:

Das Grundstück Heidemühlwiese liegt westlich des bereits der Marktgemeinde im Flurbereinigungsverfahren Matzendorf zugeteilten Grundstücks für den Landschaftsteich in

Steinabrückl und wird vom derzeitigen Eigentümer, Josef Scheibenreif, der Gemeinde zum Kauf mit einem Preis von € 5,- pro m² angeboten. Das Grundstück (bisherige GrundstücksNr. 459, nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens GrundstücksNr. 493, KG Steinabrückl) hat eine Fläche von 15765 m² und eine Bodenqualität von 70 Punkten.

GR Leopold Scheibenreif verlässt für die Dauer der Abstimmung die Sitzung wegen Befangenheit.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den Ankauf des Grundstücks Heidemühlwiese von Hr. Josef Scheibenreif mit einem Preis von € 5,- pro m² beschließen.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 10. Nominierung eines Vertreters für den Überprüfungsausschuss der Musikschule Markt Piesting

Sachverhalt:

In der Vereinbarung über den Betrieb der Musikschule vom 18.2.1993 zwischen den Gemeinden Piesting, Waldegg und Wöllersdorf-Steinabrückl ist ein Überprüfungsausschuss vorgesehen, in welchen ein Vertreter jeder beteiligten Gemeinde entsendet werden soll. Dies ist leider seit 2001 nicht erfolgt und daher gab es auch keinen Überprüfungsausschuss dort.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge Fr. gf. Gemeinderätin Ursula Schwarz als Vertreterin in den Überprüfungsausschuss für die Musikschule in Markt Piesting entsenden.

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 11. Beschluss über die generelle Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms 1 – 2015 im Umfang einer Aufstellung

Sachverhalt

Hr. Bgm. Glöckler berichtet, dass der vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda verfasste Entwurf zur Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms vom 30.6.2015 (bestehend aus diversen Planungsberichten und Plandarstellungen betreffend Grundlagenforschung, Flächenwidmungsplan, Entwicklungskonzept und Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung) in der Zeit vom 5.8.2015 bis 16.9.2015 während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt ist.

Die Auflage wurde durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde öffentlich kundgemacht. Die von der Umwidmung betroffenen Grundeigentümer (inkl. deren unmittelbaren Anrainer), die angrenzenden Gemeinden, die NÖ-Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ, die NÖ Landes-Landwirtschaftskammer sowie die angeführten Interessensvertretungen für die Gemeinden im Sinn des § 119 der NÖ-Gemeindeordnung 1973 wurden von der Auflage schriftlich und nachweislich benachrichtigt.

Stellungnahmen

Während der Auflagefrist sind 15 Stellungnahmen aus der Bevölkerung (sowie 3 allgemeine Hinweise der Abt. ST3, WA1 sowie der ASFINAG) eingelangt. Die Stellungnahmen sowie die Empfehlungen des Ortsplaners wurden verlesen und in Folge mit dem Gemeinderat diskutiert.

1) Verlesung der Stellungnahme von

**Mag. Manfred und Johanna Mannsberger, Kirchengasse 29, 2752 Wöllersdorf
betreffend Änderungspunkt 5:
Baulandrückwidmung am Ende der „Langen Äcker“ auf Grund der
bestehenden Lärmsituation (Umwidmung von BW zu Ggü-Emissionsschutz)**

**Wir geben hiermit innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf der Änderung des örtlichen
Raumordnungsprogramms eine Stellungnahme betreffend unserer Grundstücke 974/1 und 975 ab.**

**Wir sprechen uns entschieden gegen die geplante Umwidmung der betreffenden Baulandflächen in
Grünland aus und treten für die Beibehaltung der klar ersichtlichen Baufluchtlinie ein. Durch die
geplante und nicht nachvollziehbare Umwidmung würden uns erhebliche vermögensrechtliche und
baurechtliche Nachteile entstehen.**

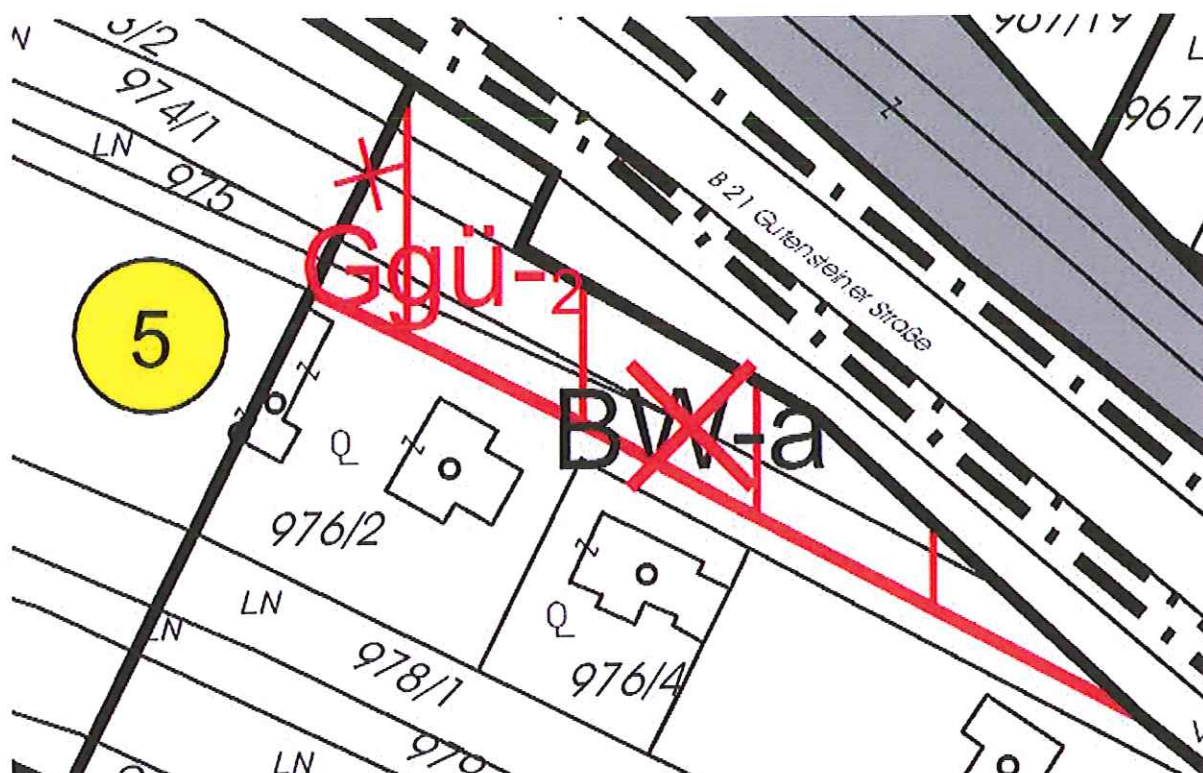
**Wir bitten Sie die geplante Umwidmung nochmals zu überdenken und die ursprüngliche
Flächenwidmung zu belassen.**

*Johanna Mannsberger
Manfred Mannsberger*

Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen
Raumordnungsprogramm abgegeben:

Wie im Erläuterungsbericht dargelegt, begründet die geplante Rückwidmung der hinteren Grundstücksteile der Parz. 974/1 und 975 insbesondere auf die unmittelbare Lage an der LB21 und den damit verbundenen Lärmemissionen (die zulässigen Emissionswerte für Wohnbauland von 55 db(A) bei Tag und 45 db(A) bei Nacht werden in diesem Bereich mit 65-70 db bei einem über Tag, Abend und Nacht gemittelten 24h Durchschnitt weit überschritten). Die Parz. 975 weist zudem einen Baum- und Gehölzbestand auf, der auch einen Emissionsschutz für die dahinter liegenden Einfamilienhäusern auf den Parz. 976/2 und 976/4 bildet und daher in jedem Fall erhalten bleiben sollte.

Hinsichtlich des Leitziels gem. §1 Abs.2 Z.1 lit.c des NÖ ROG 2014 „Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die beste Eignung haben“, kann daher aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen werden, die geplante Festlegung Grüngürtel-Emissionsschutz entsprechend dem Auflageentwurf zu beschließen.



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge der Stellungnahme betreffend Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Grüngürtel-Emissionsschutz auf Grund der gegebenen Nähe zur B21 nicht stattgeben und die Änderung der Widmung beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich
2 Gegenstimmen (FPÖ – Dkfm. Czujan, Fyla)

2) + 3) Verlesung der Stellungnahmen von

**Georg und Maria Magdalena Kaltenegger, Fischabergstr. 5, 2752 Wöllersdorf
betreffend Grundstück 1172/103, KG Wöllersdorf und**

Walpurga Brandl, Schulgasse 1, 2752 Wöllersdorf

betreffend Grundstück 1172/104, KG Wöllersdorf:

Baulandbereiche südlich der Aufschließungsstraße „An der Buchstetten“:

**Reduzierung der Baulandtiefe auf Grund der bestehenden Forstflächen und der
Hanglage (Umwidmung von BW zu Glf und Kenntlichmachung als Forst)**

Wir sind mit dem Entwurf der Änderung des örtlichen Flächenwidmungsplanes, betreffend das o.g. Grundstück, nicht einverstanden. Diese Änderung würde eine Wertminderung des Grundstückes bedeuten.
Wir ersuchen, das Grundstück auf dem derzeitigen Stand des Raumordnungsprogramms zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen

Georg Kuchnigg
Magdalena Kallenegger

Ich bin mit dem Entwurf der Änderung des örtlichen Flächenwidmungsplanes, betreffend das o.g. Grundstück, nicht einverstanden. Diese Änderung würde eine Wertminderung des Grundstückes bedeuten.
Ich ersuche, das Grundstück auf dem derzeitigen Stand des Raumordnungsprogramms zu belassen.

Mit freundlichen Grüßen

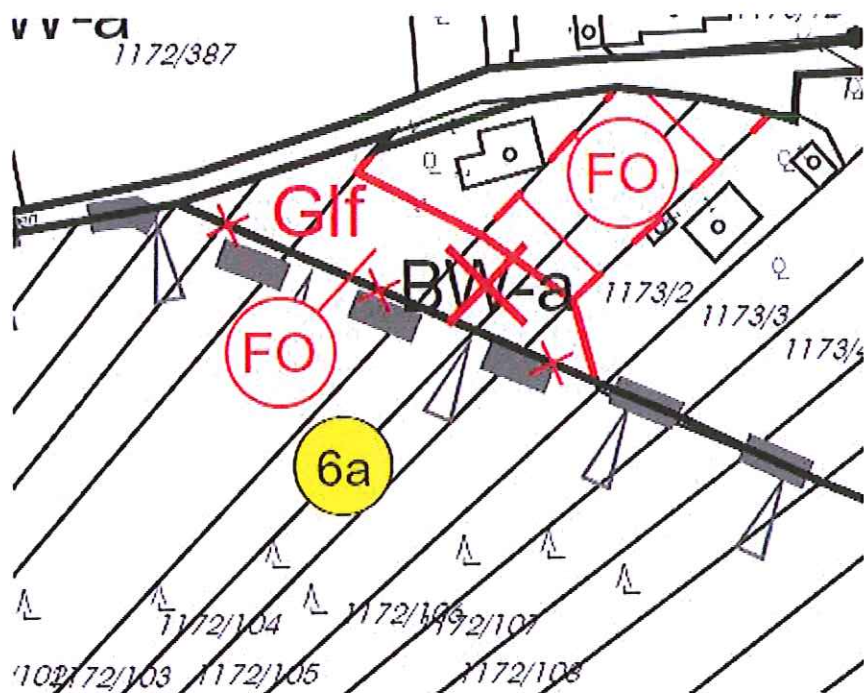
Walpurga Brandl

Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen Raumordnungsprogramm abgegeben:

Wie im Erläuterungsbericht dargelegt, begründet die geplante Rückwidmung der hinteren Grundstücksteile der Parz. 1172/103 und 1172/104 auf die bewaldete Hanglage bzw. der damit verbundenen eingeschränkten Baulandeignung sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Anstreben einer homogenen Gebäudeanordnung im vorderen Bereich des Grundstückes).

Es wird angemerkt, dass es sich dabei nur um die hinteren Grundstücksteile handelt und daher eine Bebaubarkeit im vorderen Bereich des Grundstückes weiterhin gewährleistet bzw. nicht ausgeschlossen bleibt. Für die Grundeigentümer würden sich zudem die Anschließungskosten entsprechend reduzieren.

Hinsichtlich des Leitziels gem. §1 Abs.2 Z.1 lit.c des NÖ ROG 2014 „*Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die beste Eignung haben*“, kann daher aus raumordnungsfachlicher Sicht empfohlen werden, die geplante Änderung in der aufgelegten Form zu beschließen.



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge der Stellungnahme betreffend Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Grünland-Land- und Forstwirtschaft mit Kenntlichmachung Forst auf den hinteren Grundstücksteilen auf Grund der Feststellung der Forstbehörde nicht stattgeben und die Änderung der Widmung beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

- 4) + 5) Verlesung der Stellungnahme von
 Katrin Post, Im Weichselgarten 5, 2752 Wöllersdorf, betreffend Grundstück
 1633, KG Wöllersdorf und
 Thomas Penz und Astrid Heinz, Im Weichselgarten 16, 2752 Wöllersdorf,
 betreffend Grundstücke 1631 und 1630, KG Wöllersdorf:
 Bereich „Im Weichselgarten“ und Gartengasse: Ausweisung einer öffentlichen
 Verkehrsfläche-Parkplatz eines Grüngürtels sowie Festlegung eines
 Umkehrplatzes (Änderung von BW zu Vö bzw. Vö-Parkplatz sowie zu Ggü-1)

In obiger Angelegenheit erstatte ich nach Einblicknahme in die Planungsunterlagen hinsichtlich der beabsichtigten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes/Anpassung des Flächenwidmungsplanes zum Änderungspunkt 14.) nachstehende

STELLUNGNAHME:

Ich bin Eigentümerin der GST-NR 1633 KG Wöllersdorf.

Im aktuellen Flächenwidmungsplan sind die an den Piestingdamm anrahnenden Grundstücke 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1628/6, und 1628/5 als Bau- Wohnland (BW) sowie die 1628/1 teils Bauland und teils als Verkehrsfläche gewidmet.

Tatsächlich befinden sich Bauwerke (Kleingaragen) derzeit ausschließlich auf den im Gemeindeeigentum stehenden Liegenschaften 1628/1 und 1628/6, davon abgesehen sind sämtliche der oben genannten Grundstücke nicht bebaut. Es werden aber die GST-NR 1631 (teilweise), 1632, 1633, 1634, 1635, 1636 (teilweise), 1628/6 und Teile der 1628/1 als Verkehrsfläche bzw. Parkfläche genutzt. Teile der GST-NR 1631 und die GST-NR 1630 werden als Garten genutzt.

Mit Ausnahme der GST-NR 1628/6, welche in Anpassung an die derzeitige tatsächliche Nutzung zu einer Verkehrsfläche (Vö-Parkplatz) umgewidmet werden soll (womit die darauf befindlichen Kleingarage vermutlich zu entfernen wäre), sieht der Änderungsentwurf für die übrigen genannten Grundstücke nunmehr die Umwidmung von Bauland-Wohngebiet (BW) zu Grüngürtel (Ggü) vor, dies mit dem Hintergrund, die „bestehende Bestockung mit Gehölzen im Übergangsbereich zur Ploiting zu erhalten“ bzw. „auf diesen Flächen jegliche Bebauung zu vermeiden“.

Dies scheint aus folgenden Gründen **raumordnungs- und gleichheitswidrig**, sowie insgesamt im Sinne der betroffenen Anrainer und Grundstückseigentümer **nicht zweckmäßig**:

1. Sämtliche betroffene Liegenschaften befinden sich in der HQ 100 Zone, eine **Bebauung wäre also ohnehin bereits aus anderen als widmungstechnischen Gründen nicht möglich**. Es gibt auch andere raumordnungstechnische Möglichkeiten, die Verbauung in diesem Bereich zu verhindern.

2. Zumindest die betroffenen **Grundstücke 1631 (tw.) bis 1636 erfüllen in der Natur wohl kaum die gesetzlich definierten und im Änderungsplan dargestellten Anforderungen an einen Grüngürtel**:

Gemäß § 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sind Grüngürtel Flächen, die

- zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen
- zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen dienen
- von ökologischer Bedeutung sind.

Tatsächlich

- sind die GST-NR 1632, 1634 und 1635 asphaltiert und weisen mit GST-NR 1628/6 eine durchgehend asphaltierte Fläche auf,
- ist die mir gehörige GST-NR 1633 gleichfalls mit verdichtetem Grärdmaterial befestigt,
- wird die GST-NR 1631 teilweise als Autoabstellfläche genutzt und ist in diesem Bereich ebenso mit Beton befestigt, außerdem ist sie mit einem fundementierten Zaun versehen.

Keines dieser Flächen ist also „bestockt“ oder weist auf andere Weise eine ökologische oder gestalterische Bedeutung auf. Eine optische oder räumliche

Trennung zum Piestingdamm ist dadurch gleichfalls nicht gegeben.

Im Gegenteil werden sie dzt. als **Parkfläche** genutzt, was durch die **beabsichtigte Umwidmung in Grünland** künftig das **Abstellen von Fahrzeugen ebendort rechtswidrig** werden lässt. (Ein asphaltierter, betonierter oder bewuchsloser Fahrzeugabstellplatz (= Definition einer Verkehrsfläche) widerspricht der Definition des Grüngürtels: § 20 ROG „Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland“).

(Erst Teile der GST-NR 1636 und 1631, dann die GST-NR 1637 und 1630 weisen im Bereich des angrenzenden Dammes zum Piestingfluss einen grüngürtelähnlichen Bewuchs bzw. Bestockung auf, bzw. werden als Gärten genutzt.)

3. Für nach Osten anschließende Grundstücke (z.B. 1627/7) mit ähnlicher Beschaffenheit, Nutzung und Problematik (auch dort besteht eine Verhüttelungsgefahr, der gesamte Bereich liegt in der HQ100 Zone) scheint keine Umwidmung vorgesehen.

Ausgerechnet jene Flächen aber,

- die tatsächlich keine Bestockung aufweisen,
 - deren Oberflächen versiegelt sind und seit Jahren dem ruhenden Verkehr dienen,
 - und auf denen insbesondere kein „Uferbegleitgrün“ festgestellt werden kann,
- sollen aber nunmehr zum Grüngürtel gewidmet werden. Dies erscheint **gleichheitswidrig und unsachlich**.

3. (Mit Ausnahme von GST 1630 und 1637) **legt die oben im Detail erläuterte derzeitige Nutzung und Gestaltung eine Widmung als Verkehrsflächen für ALLE betroffenen Grundstücke nahe – gleichmaßen, wie dies künftig für GST-NR 1628/6 und 1628/1 erfolgen soll - und zwar so, wie die tatsächliche Nutzung derzeit erfolgt –** für den ruhenden Verkehr - wobei richtigerweise meine GST-NR 1633 (und folglich auch die GST-NR 1631) dem privaten ruhenden Verkehr (**VÖ-Parkplatz privat**) bzw. die übrigen Grundstücknummern dem öffentlichen ruhenden Verkehr (**VÖ-Parkplatz**) zu widmen wären.

Dies scheint umso sinnvoller, als festzuhalten ist, dass die Parksituation im Weichselgarten bereits jetzt – insbesondere an besuchintensiven Wochenenden – als angespannt bezeichnet werden muss. Im Weichselgarten bestehen derzeit 15 bis 16 Haushalte, teilweise mit bis zu 4 PKWs pro Haushalt.

Die als Verkehrsfläche vorgesehenen GST-NR 1628/1 und 1628/6 sind ohne die zur Grünlandwidmung vorgesehenen und dzt. als Parkflächen genutzten Grundstücke allein nicht in der Lage, den bestehenden Bedarf an Parkplätzen zu decken, zumal insbesondere GST-NR 1628/1 gar nicht die erforderliche Breite aufweist, um als Parkfläche zweiseitig beparkt zu werden. **Die vorgesehene Umwidmung und der damit verbundene Wegfall an ohnehin**

raren Parkmöglichkeiten würde somit eine wesentliche Verschlechterung für alle Bewohner des Weichselgartens darstellen.

Eine Widmung als Verkehrsfläche hingegen würde den Interessen aller Beteiligten und auch den eigentlichen Zielsetzungen des Raumordnungsänderungsprogrammes, nämlich eine Verbauung hintanzuhalten, genügen.

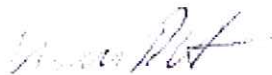
Zusammenfassend:

Die in der Raumordnungsänderung angestrebte Zielsatzung im Bereich der beabsichtigten Grüngürtelwidmung die Bebauung durch Widmung über die gesamte Länge als Grüngürtel mit der Zweckbestimmung „Uferbegleitgrün“ zu vermeiden, stellt keine ausreichende sachliche Rechtfertigung der Rückwidmung dar, zumal meine Interessen bzw. auch die Interessen der Bewohner des Weichselgartens, aber auch die reale Nutzung der Liegenschaften nicht ausreichend berücksichtigt worden sind:

Die Grüngürtelwidmung lässt keine Nutzung als Stellplatzfläche, schon gar nicht in der derzeitigen Form (asphaltierte, betonierte oder verdichtete Oberflächen) zu. Da auf sämtlichen als Stellplatzflächen genutzten Teilen der genannten Parzellen auch keine „Bestockung durch Gehölze“ vorhanden ist und darüber hinaus die übrigen Grundstücke entlang der Ploeting, die gleichfalls Baulandwidmung aufweisen und an den Damm anrainen, von einer Umwidmung zu Grüngürtel trotz grundsätzlich gleicher Problematik nicht betroffen sind, lässt dies die Umwidmung von Bauland zu Grüngürtel darüber hinaus gleichheitswidrig erscheinen.

Ich ersuche die Stellungnahme im weiteren Widmungsverfahren zu berücksichtigen und zeichne

mit freundlichen Grüßen



Katrin Post

Nach Einsicht in die Unterlagen zu den geplanten Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. der Anpassungen des Flächenwidmungsplanes, übermitteln wir Ihnen als Inhaber der GST-NR 1631, 1630, 1628/5, 1628/14 und .50 nachstehend unsere

Stellungnahmen:

1. Umwidmung der GST-NR 1631 und 1630 zum Grüngürtel:

Das GST-NR 1630 wird als Garten genutzt und weist faktisch in der Natur kein Uferbegleitgrün auf. Entlang der nördlichen Grenze der GST-NR 1630 und 1631 verläuft (seit Jahrzehnten) ein Zaunfundament, welches mit einer Grüngürtelwidmung im Widerspruch steht. Ebenso befindet sich eine Betonplatte auf der GST-NR 1631. Aufgrund der akuten Parkplatznot im Weichselgarten haben wir hier nach Rücksprache mit der Baubehörde 2014 zwei Privatparkplätze errichtet. Das Argument, dass die Umwidmung einer „ungeordneten Verhüttelung“ vorbeugen soll, ist insofern hinfällig, als das uns die Errichtung eines Carports ohnehin bereits untersagt wurde. Wir haben dem Herrn Bürgermeister auf seinen Wunsch auch schriftlich bestätigt, dass wir in dieser Angelegenheit keine weiteren Anstrengungen unternehmen werden. Und da sich die anderen, als Parkplätze genutzten Parzellen, bis auf die GST-NR 1633, im Eigentum der Gemeinde befinden, ist wohl auch hier in Zukunft keine „ungeordnete Verhüttelung“ zu erwarten.

Problematisch ist aus unserer Sicht, dass Grüngürtel grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten sind. Wir befürchten, dass in weiterer Folge die asphaltierten öffentlichen Parkplätze sowie unser betonierter Privatparkplatz weggerissen werden. Denn werden diese Flächen wie bisher genutzt, könnte es sich um eine widmungswidrige Verwendung handeln.

Zudem befindet sich auf der GST-NR 1631 ein Kanaldeckel (der Kanal verläuft in weiterer Folge über unseren Grund) – auch das verträgt sich wohl nicht mit der Widmung Grüngürtel.

In beiden Fällen (Zaunfundament und Betonplatte) handelt es sich um Bauwerke. Was den Autoabstellplatz betrifft, kann es sich um ein Bauwerk zum Zweck der Ausführung eines Autoabstellplatzes handeln, dies im Sinne der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes. Diese faktischen Nutzungen und Bebauungen stehen der Zielsetzung der beabsichtigten Rückwidmung entgegen.

Es ist auch nicht ersichtlich, warum die öffentliche Verkehrsfläche 1267/1 am Gartenweg sich bis zum Piestingufer ohne zwischengeschobenen Grüngürtel erstrecken soll. Denn der Endbereich des Gartenweges wird ebenfalls als Autoabstellfläche genutzt. Es liegt also die gleiche Situation wie bei der GST-NR 1632 vor. Diese Rückwirkungen sind aus unserer Sicht sachlich nicht gerechtfertigt.

Wir sprechen uns daher gegen die Rückwidmung unserer GST-NR 1631 und 1630 von Bauland- Wohngebiet zum Grüngürtel aus.

2 Umwidmung der GST-NR 1628/5 zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Zum Plan, die GST-NR 1628/5 teilweise in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwidmen, möchten wir als erstes ergänzen, dass nur die Parzellen 1627/8 (verfügt über zwei eigene Parkplätze und damit Wendemöglichkeit) und 1627/7 (die sogar nur als Garten genutzt wird und auf der kein Haus steht) direkt über den Gartenweg erschlossen werden. Seit mehr als 50 Jahren hat der Gartenweg ohne Wendehammer dem Erschließungszweck genügt. Dass unsere Parzelle GST-NR 1628/5 (laut alten Unterlagen) über den Gartenweg erschlossen wird, ist nicht korrekt! Es handelt sich hierbei ausschließlich um den hinteren Gartenbereich unserer Hauses Im Weichselgarten 16.

Betrachtet man nun den bestehenden Wendehammer der GST-NR 1628/1 Im Weichselgarten, so ist dieser für größere Fahrzeuge schon zu gering dimensioniert, um wenden zu können. Die Befahrung des Weichselgartens mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen erfolgt trotz Wendehammers nur so, dass diese Fahrzeuge regelmäßig zurückschieben. Werden nun die bisherigen (teils asphaltierten) Parkplätze der GST-NR 1632 bis 1636 in einen Grüngürtel gewidmet, wird der Wendehammer zudem noch kleiner und ist dann eigentlich keiner mehr.

Der nun geplante Wendehammer auf unserer GST-NR 1628/5 der gleichfalls zur Erreichung des als Umwidmungszweck festgesetzten Zieles dienen soll, nämlich Ver- und Entsorgungsfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen, ist faktisch unbrauchbar.

Es ist aus unserer Sicht auch nicht einzusehen, warum die über den Gartenweg erschlossenen Parzellen 1627/8 und 1627/7, nicht von derartigen Abtretungen betroffen sein sollen. Der Wendehammer dient doch ausschließlich der Erschließung dieser Liegenschaften und in keiner Weise der Erschließung unserer.

Auch die Schneeräumung ist in der Praxis kein Problem, da der Schnee am Ende des Gartenweges zusammen geschoben wird. Wir sehen auch einen Widerspruch darin, dass einerseits Grünland erhalten bleiben soll und andererseits unser halber Garten zugunsten einer asphaltierten Fläche gerodet werden soll.

Wir sprechen uns daher gegen die Umwidmung auch von Teilen unserer GST-NR 1628/5 von Bauland-Wohngebiet zur öffentlichen Verkehrsfläche aus.

Es mutet seltsam an, dass wir, als kürzlich Zugezogene, durch die geplanten Umwidmungen gleich doppelt massive Eingriffe auf Besitz in Kauf nehmen sollen. Immerhin sind von den Umwidmungen mindestens 315 Quadratmeter von insgesamt rund 710 Quadratmetern Gesamtfläche betroffen. Das ist fast die Hälfte unseres Grundes, den wir erst 2014 als Bauland erworben haben. Das halten wir für unzumutbar. Vor allem, weil die eigentlich Begünstigten des Wendehammers in der Gartengasse weder von Umwidmungen in Grüngürtel noch in öffentliche Verkehrsflächen betroffen sein sollen.

Wir ersuchen, dass unsere Stellungnahmen, in denen wir uns sowohl gegen die Widmungen in Grünland, als auch gegen die Widmung in eine öffentliche Verkehrsfläche aussprechen, im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden und verbleiben mit freundlichen Grüßen,

Thomas Penz und Astrid Heinz

Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen Raumordnungsprogramm abgegeben:

Mit dem Ziel eine ungeordnete Verhüttelung bzw. Bebauung mit Carports, Kleingaragen etc. zu vermeiden, ist beabsichtigt den nördlichen Randstreifen bestehend aus den GSt. 1630 bis 1637 als Grüngürtel mit der Zweckbindung „Uferbegleitgrün“ auszuweisen. Ein neuerlicher Lokalausgleich hat gezeigt, dass sich auf den o.a. Parz. kein uferbegleitender Gehölzbestand befindet.

Es wird daher empfohlen die in Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücke 1632, 1634 und 1635, entsprechend der tatsächlichen Nutzung (KFZ-Stellplätze) als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Für die in Privateigentum befindlichen GSt. 1630, 1631, 1633, 1636 und 1637 wird stattdessen die Festlegung als Grünland-Freihaltefläche empfohlen. Auf dieser Widmung ist jegliche Art der Bebauung untersagt, weshalb hier das angestrebte Ziel ebenfalls erreicht werden kann.

Bezugnehmend auf den angestrebten Umkehrplatz am Ende der Gartengasse (Parz. 1628/5) hat sich gezeigt, dass sich hier bereits ein Nebengebäude befindet. Auch wenn die nachträgliche Herstellung eines Umkehrplatzes aufgrund der beengten Verhältnisse (und insbesondere im Falle eines weiteren Wohnhauses auf der Parz. 1628/5) aus

Der Gemeinderat möge der Stellungnahme betreffend Änderung der Bauland-Wohngebietwidmung in eine Verkehrsfläche öffentlich und hins. der privaten Grundstücke in eine Grünland-Freihaltezone entlang der Piesting beschließen. Der Umkehrplatz am Gartenweg soll vorerst bis zur Schaffung einer Alternativlösung nicht ausgewiesen werden.

Der Antrag wird angenommen.

mehrheitlich
2 Gegenstimmen (FPÖ – Dkfm. Czujan, Fyla)

Änderungspunkt 20:

16

Das Grundstück .34 und 54 KG Wöllersdorf wurde von uns im Jahr 2014 von Fr. Spanning (Verlassenschaft Mittermüller) erworben.

Die Grundstücke werden seither als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Daher bitten wir die Grundstücke als Bauland Agrar beizubehalten.

Weiters war es uns leider nicht bekannt, dass die Kirchengasse 10 (.33 und 55) nicht mehr als Bauland Agrar deklariert ist. Daher bitten wir ebenfalls diese Grundstücke als Bauland Agrar zu deklarieren. Da diese bereits seit 2003 wieder als Landwirtschaft betrieben wird.

Die oben genannten Grundstücke werden gemeinsam mit den Grundstücken:

1172/141	1172/234	707/11	150	155/1	1434/2	769/5
492/2	151	1434/1	900	1080	136/1	155/4

Landwirtschaftlich genutzt.

Unter der Telefonnummer +43 664 80574 1371 stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Hochachtungsvoll


Roland Hueber


Sabine Hueber

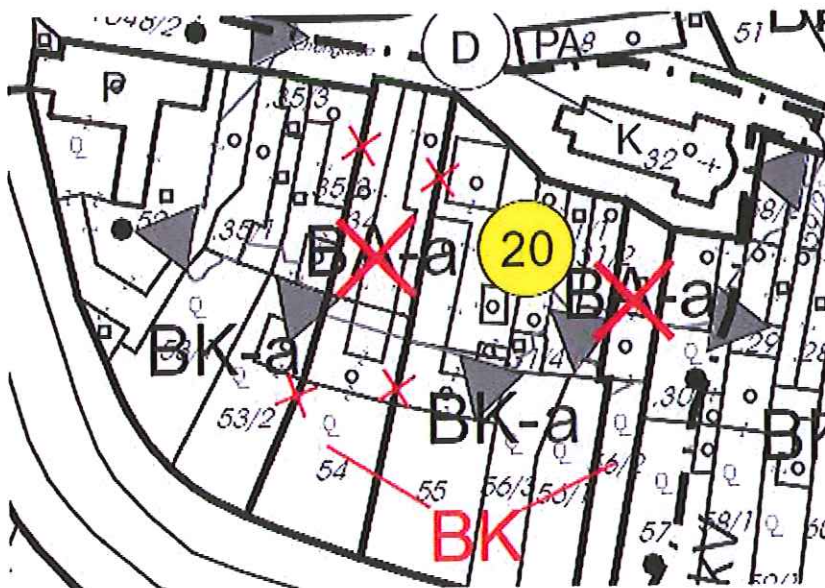
Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen Raumordnungsprogramm abgegeben:

Wie im Erläuterungsbericht dokumentiert, ist die Gemeinde bestrebt, im geschlossenen Ortsbereich jene Agrargebetsflächen, auf denen keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, entsprechend dem unmittelbaren Umgebungsbereich als Wohnbauland (BW oder BK) festzulegen. Aufgrund des landwirtschaftlichen Wandels bzw. der mittlerweile in diesen Bereichen überwiegenden Wohnnutzung, soll so eine vorausschauende Konfliktvermeidung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht vs. Wohnnutzung) erzielt werden.

Laut Aussagen der Gemeinde handelt es sich um eine Kleinlandwirtschaft mit Tierhaltung, wobei sich diese auf denen als BK gewidmeten Grundstücken .33 und 55 befindet. **Die Gst. .33 und 55 waren nie als Agrargebiet gewidmet. Für eine Ausweisung des Gst. 55 als Bauland-Agrargebiet wäre jedenfalls eine neuerliche Verfahrensaufgabe inkl. Verständigung der unmittelbaren Anrainer erforderlich, weshalb das Ansuchen abzulehnen ist.**

Auf den angekauften Parz. .34 und 54 werden laut Auskunft der Gemeinde derzeit keine Tiere gehalten. **Zur Gewährleistung der o.a. Zielsetzung, wäre auf den Gst. .34 und 55 die Änderung zu BK beizubehalten.**

Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass gem. NÖ ROG 2014 i.d.g.F. die Widmung Agrargebiet u.a. die Möglichkeit einer Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, vorsieht. Trotzdem sind gem. einem VwGH-Erkenntnis landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (z.B. auch mit Pferdehaltung) im Wohnbauland nicht grundsätzlich unzulässig. Bereits bewilligte Stallgebäude können auch weiter genutzt werden, wären jedoch zu erhalten. Bei neuen Vorhaben ist zu prüfen, ob es nach Ortsbildgestaltung bzw. mit dem Vorhaben verbundenen Emissionsbelastungen bewilligungsfähig ist.



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Änderung der Widmung von Bauland-Agrar in Bauland-Kerngebiet, mangels Vorliegen einer Landwirtschaft und wie dies bei den umliegenden Häusern vorzufinden ist, beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

7) Verlesung der Stellungnahme von

Birgit Pedersen, Brunnengasse 28, 7000 Eisenstadt

Betreffend Änderungspunkt 20, Grundstücke .48 und 33/1, KG Wöllersdorf

Bereich um das Ortszentrum: Anpassung von nicht mehr widmungsadäquat genutzter BA-Fläche an den Umgebungsbereich (Änderung von BA zu BK)

bezugnehmend auf unser heutiges Telefonat möchte ich schriftlich festhalten, dass ich der geplanten Umwidmung nicht zustimme und das Grundstück als „Bauland-Agrar“ behalten möchte.

Es ist geplant, die Landwirtschaft nach dem Ableben meiner Mutter (Waltraud Mannsberger) möglicherweise wieder aufleben zu lassen.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibe ich

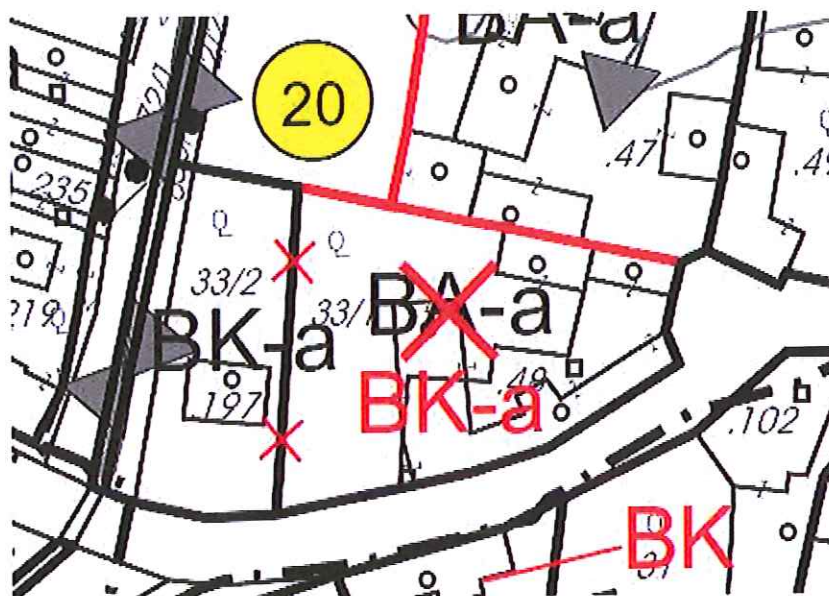
mit freundlichen Grüßen

Birgit Pedersen

Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen Raumordnungsprogramm abgegeben:

Wie im Erläuterungsbericht dokumentiert, ist die Gemeinde bestrebt, im geschlossenen Ortsbereich jene Agrargebietsflächen, auf denen keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind, entsprechend dem unmittelbaren Umgebungsbereich als Wohnbauland (BW oder BK) festzulegen. Aufgrund des landwirtschaftlichen Wandels bzw. der mittlerweile in diesen Bereichen überwiegenden Wohnnutzung, soll so eine vorausschauende Konfliktvermeidung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht vs. Wohnnutzung) erzielt werden.

Laut Aussagen der Gemeinde wurde die Landwirtschaft am gegenständlichen Grundstück vor geraumer Zeit aufgegeben. **Zur Gewährleistung der o.a. Zielsetzung, wäre die Änderung zu BK beizubehalten.**



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Umwidmung der Grundstücke .48 und 33/1 in Wöllersdorf in ein Bauland-Kerngebiet, wie dies auch bei den umliegenden Grundstücken vorliegt, beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich
1 Enthaltung (Dkfm. Czujan)

8) Verlesung der Stellungnahme von

**Ing. Werner Heidrich, Anna Steurergasse 3, 2752 Wöllersdorf
betreffend Änderungspunkt 23, Grundstücke .159 und 478/2 KG Wöllersdorf
Div. Anpassungen des Bauland-Kerngebiets um das Ortszentrum von
Wöllersdorf (Änderung von BK zu BW)**

Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes KG Wöllersdorf (Blatt A) bezüglich der Grundstücke .159 (Anna Steurgasse 3) und 478/2 (Höhlturnweg 4) des Bauland-Kerngebiets.

STELLUNGNAHME

Der von Herrn DI Philipp Weingartner überarbeitete Entwurf zum Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrüchl vom 30. Juni 2015 weist im Pkt. 23.) Änderungen auf, die mich als Grundeigentümer in meiner eventuell zukünftig geplanten Nutzung und daher in meinem Eigentumsrecht wesentlich beeinträchtigen.

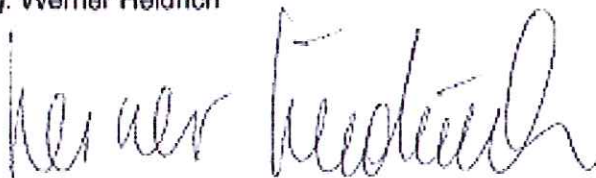
Eine „anpassungsbedingte Neustrukturierung bzw. –abgrenzung“ ist für mich nicht nachvollziehbar, ebenso ist ohne hellseherische Fähigkeiten eine von mir zukünftig „geplante Nutzung“ (siehe Gutachten Seite 32 Pkt. 23.) wohl nicht vorherzusehen.

Die Bebauung des Grundstücks Anna Steurgasse 3 besteht seit 1787 und ist somit eindeutig dem Kerngebiet zuzuordnen.

Der Bereich östlich des Immaculataklosters und des Noviziathauses gehört lt. vorliegendem Entwurf in der Zukunft nach wie vor zum Kerngebiet, ebenso die Grundstücke Anna Steurgasse 4 und 6. Diese mir gegenüberliegenden Grundstücke weisen ebenfalls Einfamilienwohnhausbebauung auf, vergleichbar mit der Bebauung Anna Steurgasse 3.

Daher meine ANREGUNG, dass für die Grundstücke .159 und 478/2 **keine Umwidmung von BK auf BW** erfolgt.

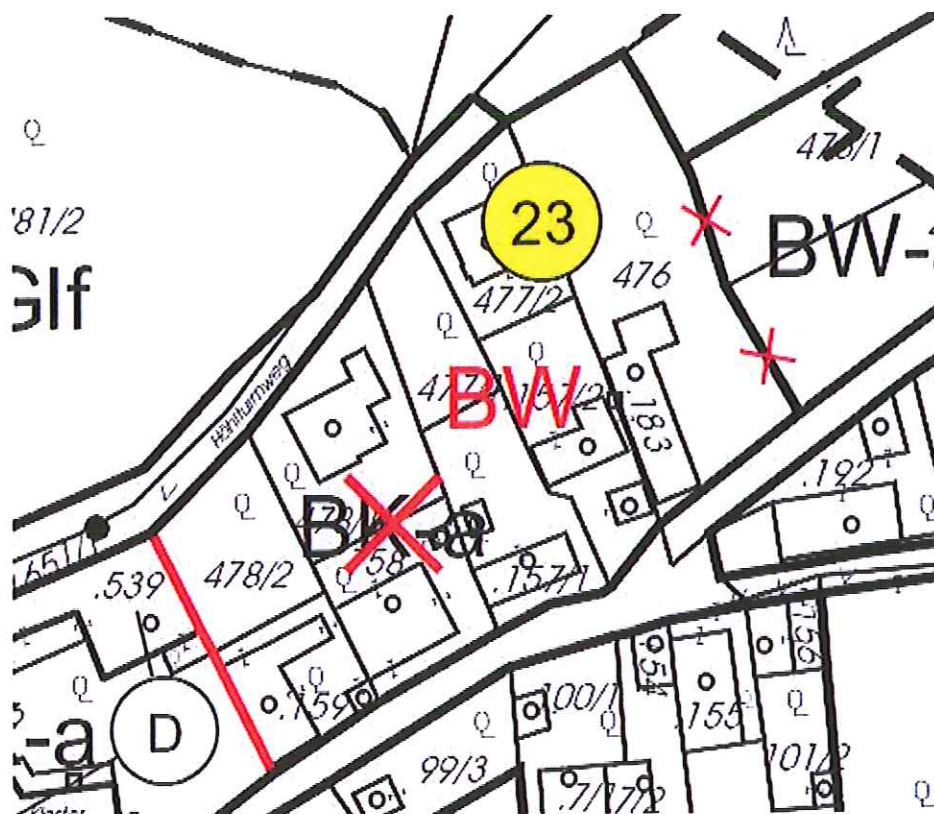
Hochachtungsvoll
Ing. Werner Heidrich



Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen Raumordnungsprogramm abgegeben:

Im Zuge diverser Anpassungen des Bauland-Kerngebiets um das Ortszentrum von Wöllersdorf ist auch für den Bereich östlich des Immaculataklosters (Parz. .157/1, .158, .159, .183, 476, 477/1, 477/2, 478/1 und 478/2) eine Änderung der Baulandnutzungskategorie von BK zu BW vorgesehen.

Auch wenn der gegenständliche Bereich durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist und nach derzeitigem Wissensstand mit keiner über die Wohnnutzung hinausgehende Nutzung zu rechnen ist (z.B. öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sowie Betriebe, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen), erscheint **eine Beibehaltung als BK aufgrund der Nähe zum Ortskern und öffentlichen Einrichtungen vertretbar. Dem Einspruch kann daher nachgekommen werden.**



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge dem Ansuchen von Hr. Heidrich auf Beibehaltung der bisherigen BK-Widmung auf Grund der Nähe zum Ortskern und öffentlichen Einrichtungen entsprechen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

9) + 10) Verlesung der Stellungnahme von

WKO NÖ Abt. Umwelt, Technik und Innovation, Landsbergerstr. 1, 3100 St. Pölten, betreffend Änderungspunkt 30:

Anpassung der Baulandnutzungskategorie von BI zu BW entsprechend der tatsächlichen Nutzung

und

Oskar Pitsch, Leopold-Lehner-Straße 26A, 2751 Steinabrückl

betreffend Änderungspunkt 31:

Widmungsmäßige Verlängerung des Mitterweges zur Gewährleistung einer Aufschließung und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven und Festlegung dieser als BW-Aufschließungszone (Umwidmung von BW zu Vö und BW-A14 sowie von Vö zu BW)

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich bedankt sich für die Übermittlung der beabsichtigten Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogramms und nimmt dazu Stellung wie folgt:

Mit den Änderungspunkten 30 und 31, KG Steinabrückl, sollen laut dem Planungs- und Erläuterungsbericht Maßnahmen gesetzt werden, die den Fortbestand und die Weiterentwicklung der Firma Alpla sichern. Im Zuge dieser Maßnahmen wird jedoch auch neues Bauland-Wohngebiet in unmittelbarer Umgebung zum Betriebsgelände gewidmet.

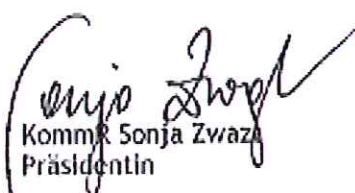
Konkret soll das nördlich angrenzende Grundstück von derzeit Bauland-Industriegebiet auf Bauland-Wohngebiet umgewidmet werden. Südlich ist vorgesehen, das bereits bestehende Bauland-Wohngebiet zur Ansiedlung von Reihenhäusern zu erweitern. Diese Widmungen verschärfen die ohnehin bestehende enge Nachbarschaftssituation weiter.

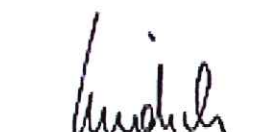
Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gemäß den Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 Wohnbauland nur außerhalb von Störungseinflüssen gewidmet werden darf (§14 Abs. 2 Ziff. 8 NÖ ROG 2014). Weiters ist bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten mindestens deren baublockweise Trennung vorzusehen (§14 Abs. 2 Ziff. 11 NÖ ROG 2014).

Wir sprechen uns daher im Sinne des Betriebes gegen diese geplanten Umwidmungen aus. Für die nördlich gelegene Umwidmung von Bauland-Industriegebiet auf Bauland-Wohngebiet wäre zumindest eine baublockweise Trennung vorzusehen. Hinsichtlich der südlich gelegenen Erweiterung des Bauland-Wohngebiets regen wir trotz vorhandenem Grüngürtel eine Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §14 Abs. 2 Ziff. 14 NÖ ROG 2014 an, da es durch die geplante Nutzung vorhersehbar zu Problemen kommen wird.

Die Wirtschaftskammer Niederösterreich ersucht daher darum, eine nochmalige Prüfung durchzuführen und von diesen geplanten Widmungsänderungen Abstand zu nehmen.

Freundliche Grüße


Kommr. Sonja Zwaga
Präsidentin


Dr. Franz Wiedersich
Direktor

Ich erhebe Einspruch gegen eine Massenparzellierung auf meinem Eigentum/Grundstück Nr. 351/33.

Da ich der Meinung bin, dass die Umgebung jetzt schon zu dicht besiedelt ist und die Leopold-Lehner-Straße für dieses Verkehrsaufkommen nicht mehr geeignet ist.

Wenn sich zwei größere Autos begegnen, müssen beide schon auf die Schotterränder ausweichen. Diese weisen aber jetzt schon sehr große Löcher auf.

Die Geschwindigkeitsbegrenzung zielt auch nur mehr den Ort und erfüllt nicht mehr seinen Zweck.

Mit freundlichen Grüßen
Oskar Pitsch

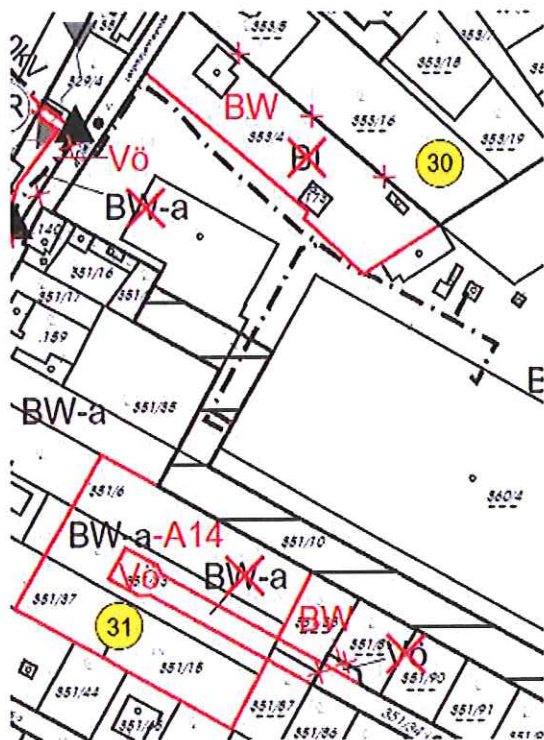
Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen Raumordnungsprogramm abgegeben:

In der Niederschrift des zuständigen ASV, Hrn. DI Skorpil vom 18.9.2015 wurde angemerkt, dass die beabsichtigte Anpassung an die tatsächliche Nutzung ohne Festlegung von

Grüngürtel nicht möglich ist. Der Änderungspunkt 30 ist daher in dieser Form nicht zu beschließen bzw. kann somit der Stellungnahme nachgekommen werden.

Ad Pkt. 31: Widmungsmäßige Verlängerung des Mitterweges zur Gewährleistung einer Aufschließung und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven und Festlegung dieser als BW-Aufschließungszone (Umwidmung von BW zu Vö und BW-A14 sowie von Vö zu BW)

Es handelt sich um bereits rechtskräftig gewidmetes Bauland, dass eine innerörtliche Baulandreserve darstellt und zur Fa. Alpa durch einen Grüngürtel (inkl. Wall) abgeschirmt ist. Die Abstände zur Fa. Alpa sind daher in diesem Bereich historisch bedingt als ortsüblich zu betrachten. Wie im Erläuterungsbericht dokumentiert, soll durch die Festlegung dieses Bereichs als Aufschließungszone – verbunden mit der Verlängerung des Mitterweges – die Option für eine etwaige spätere Nutzung dieser bis dato ungenutzten Wohnbaulandflächen gewährleistet bleiben. **Die Beibehaltung dieser Maßnahme kann somit im Sinne eines sparsamen Umgangs mit gewidmeten Wohnbaulandflächen bzw. zur Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven aus fachlicher Sicht empfohlen werden.**



GR Hannes Ebner verlässt für die Dauer der Abstimmung die Sitzung wegen Befangenheit.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge der Stellungnahme der WKO NÖ stattgeben und die Widmungsänderungen für den Änderungspunkt 30 nicht beschließen. Gleichzeitig möge der Gemeinderat die Beibehaltung der Maßnahme „Verlängerung des Mitterweges“ und Festlegung einer Aufschließungszone BW-A14 für die am Ende des Mitterweges liegenden Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit gewidmeten Wohnbaulandflächen bzw. zur Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

**11) + 12) Verlesung der Stellungnahmen von
Claudia Pichler-Pietsch, Hauptplatz 10, 2751 Steinabrückl
betreffend Grundstück .19, KG Steinabrückl, ,
und
Lotte Fendesack, Hauptplatz 1, 2751 Steinabrückl
betreffend Grundstück .6, KG Steinabrückl
(Änderungspunkt 49)
Anpassung von Verkehrsflächen im Bereich des Hauptplatzes in Steinabrückl
(Umwidmung von BK zu Vö)**

Ich erhebe gegen das geplanten Raumordnungsprogramm bei den oben erwähnten Grundstück
fristgerecht Einspruch.

Begründung: Überbaute Fläche.

Das ohnehin kleine Grundstückteil ist zum überwiegenden Teil überbaut. Es kann
nicht sein, dass ein Teil meines Wohnzimmers zur Verkehrsfläche erklärt werden soll.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibe ich

Mit freundlichen Grüßen


Claudia Pichler-Pietsch

Die von der Planung vorgesehene Umwidmung eines Teils meines Grundstücks in öffentliche Verkehrsfläche kann
ich nicht akzeptieren.

Ich erhebe dagegen Einspruch und bitte die gegenwärtigen Grundstücksgrenzen zu belassen.

Begründung: der gegenüberliegende Hausbesitzer hatte auf dieser Fläche sein Auto geparkt und den Zugang zu
meinem Grundstück behindert.

Ich habe vor Jahren einen begrünten Trog aufstellen lassen. Ich bitte um Nachricht ob dieses e-mail als Einspruch
anerkannt wird, oder ob ich über meinen Anwalt ein offiziellen Einspruch zukommen lassen muß.

Für Ihre Bemühungen besten Dank und freundliche Grüßen

Lotte Fendesack

Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen
Raumordnungsprogramm abgegeben:

Aufgrund der beengten Verhältnisse im Straßenraum bzw. zur Vermeidung einer
vorausschauenden zusätzlichen Verengung (z.B. im Falle einer Abtragung des Gebäudes
verbunden mit einem Neubau oder Errichtung einer Einfriedung) beabsichtigt die Gemeinde
die beiden Flächen in das öffentliche Gut zu übernehmen. Mit der geplanten Ausweisung als
öffentliche Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan wird diese Absicht bekräftigt. Eine
Abtretung in das öffentliche Gut wären im Anlassfall gem. §12 der NÖ-BO 2014 i.d.g.F.
durchzuführen.

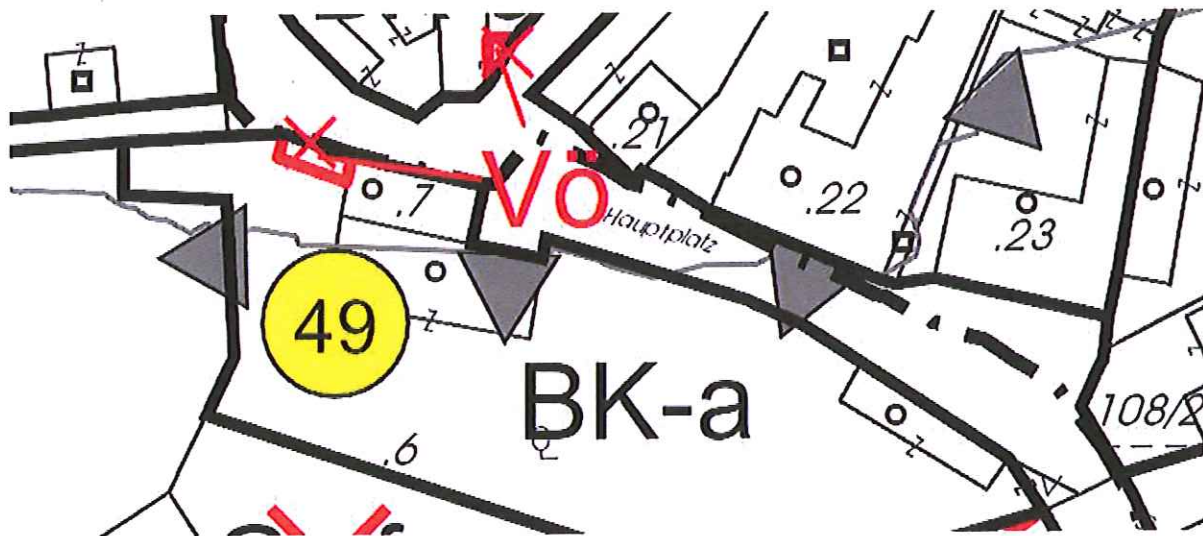
Bezugnehmend auf das Gst. .19 (Fr. Pichler Pietsch) wird laut Aussage der Gemeinde dieser
Teil der Verkehrsfläche seit jeher von der Allgemeinheit genutzt und wurde bis dato geduldet.
Ebenso werden auch Straßenerhaltungsmaßnahmen und Schneeräumung von der
Gemeinde durchgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass es sich um eine Privatstraße
mit Öffentlichkeitscharakter handelt. Gem. §7 des NÖ-Straßengesetzes (LGBl. 8500-0) gilt
eine Privatstraße *als Gemeindestraße wenn*

- mindestens 30 Jahre lang
- unabhängig von der ausdrücklichen Zustimmung des Eigentümers
- von einem nicht bestimmaren Personenkreis benützt wurde und
- für die Straße ein Verkehrsbedürfnis besteht
- und die Kosten der Erhaltung und Verwaltung für eine solche Privatstraße von der Gemeinde

getragen werden.

Eine Beibehaltung dieses Verkehrsflächenteils auf dem Gst. .19, wie im Auflageexemplar vorgesehen, kann daher weiter angestrebt werden.

Bezugnehmend auf das Gst. .7 (Fr. Fendesack), wurde der Grundstücksteil durch einen Blumentrog für den Verkehr vor geraumer Zeit unzugänglich gemacht, dass dieser nicht für die Allgemeinheit nutzbar war bzw. die o.a. Kriterien offensichtlich nicht zutreffen. Eine Belassung dieser Fläche im BK wird daher empfohlen.



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge der Stellungnahme von Fr. Claudia Pichler-Pietsch nicht stattgeben und die Widmung Verkehrsfläche öffentlich für den Teil des Grundstücks, welcher schon jetzt als solche benützt wird, beschließen. Beim Grundstück von Fr. Fendesack möge der Gemeinderat wegen der tatsächlichen Unbenützbarkeit die Änderung der Widmung nicht beschließen und soll diese Fläche als BK beibehalten werden.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

mehrheitlich
1 Enthaltung (UGI - Ida Eder)

- 13) Verlesung der Stellungnahme von
ARTE Immobilienverwaltung GmbH & Co, Grundstücksverwaltung KG,
Praterstraße 38/5-3, 1020 Wien
betreffend Änderungspunkt 63, Grundstück 1685/1, KG Wöllersdorf
Nördlicher Bereich des Steinfeldweges: Abrundung von Bauland-Wohngebiet
als nördlicher Abschluss der Siedlung Feuerwerksanstalt unter
Bedachtnahme eines Abstandsbereiches zum nördlich angrenzenden
Betriebsgebiet (Umwidmung von BB und Ggü-2 zu BW bzw. von BB zu Ggü-2
sowie Änderung von BB zu BB-A6)

wir, die ARTE Immobilienverwaltung GmbH & Co. Grundstücksverwertung KG ersuchen die Marktgemeinde Wöllersdorf um teilweise Umwidmung unseres Grundstückes GB: 23441, Grundstücksnummer 1685/1, EZ: 2298 gelegen am Steinfeldweg in ein Bauland-Wohngebiet mit ca. 30 m Tiefe entlang des Steinfeldweges und Verschiebung des als Abgrenzung zum Betriebsgebiet notwendigen Grüngürtels. Damit könnte die bestehende Infrastruktur am Steinfeldweg zur Gänze auf beiden Seiten genutzt werden. Der verbleibende Rest des Stammgrundstücks soll weiterhin als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet bleiben.

Ich hoffe auf wohlwollende Behandlung unseres Ansuchens.

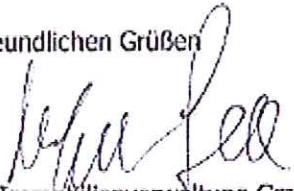
Mit freundlichen Grüßen



ARTE Immobilienverwaltung GmbH
& Co. Grundstücksverwertung KG

zu unserem Ansuchen vom 19.3.2015 ersuchen wir statt eines 20 m breiten Grünstreifens zur Trennung zum Betriebsgebiet um Errichtung eines 10 m breiten Walls.

Mit freundlichen Grüßen

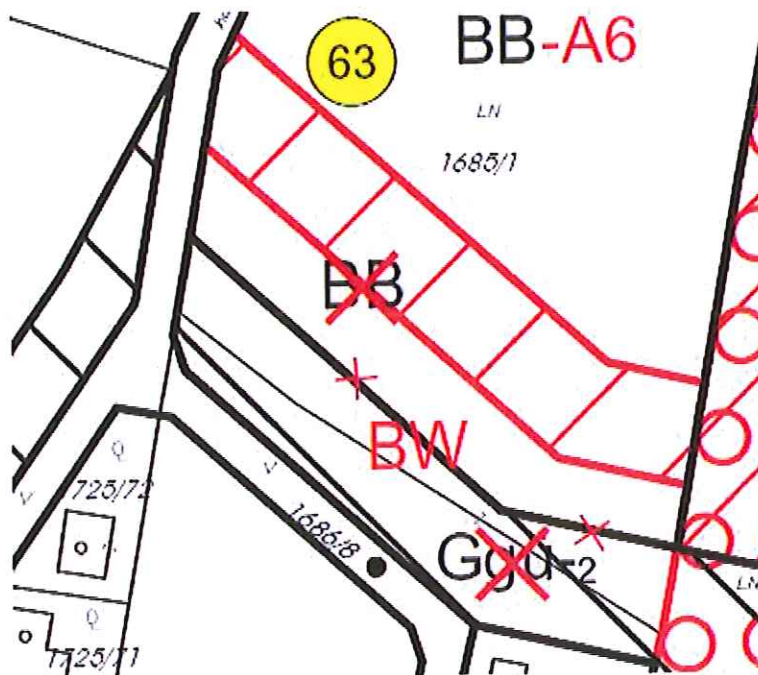


ARTE Immobilienverwaltung GmbH
& Co. Grundstücksverwertung KG

Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen Raumordnungsprogramm abgegeben:

Unter Bezugnahme auf NÖ ROG 2014 §14 Z.11, demnach *bei der Festlegung von Betriebs- und Wohngebieten mindestens deren baublockweise Trennung durch Verkehrsflächen und/oder Grüngürtel sicherzustellen ist*, wurde die derzeitige Grüngürtelbreite von 20m entsprechend beibehalten bzw. der Ggü nahezu flächengleich verlegt. Auch wenn als Freigabebedingung des angrenzenden BB zusätzlich die Herstellung eines Walles als Sicht- und Emissionsschutz gefordert wird, kann im Sinne einer vorausschauenden Konfliktvermeidung dieser Abstand jedenfalls empfohlen werden, zumal in diesem Bereich noch ausreichend Platz besteht. Schmalere Grüngürtel entsprechen keiner baublockweisen Trennung und sind nur anzuwenden, wenn historisch bedingt (z.B. aufgrund bestehender Bebauung) keine anderen Möglichkeiten bestehen. **Es wird daher empfohlen die Breite des Ggü mit 20 m entsprechend dem Auflageexemplar beizubehalten. Vielmehr wird zur Gewährleistung einer widmungsadäquaten Nutzung der neugewidmeten BW-Flächen angeregt, der Empfehlung des zuständigen ASV, Abt. RU2 (vgl. Niederschrift vom 17.9.2015) nachzukommen bzw. für das neu ausgewiesene BW eine Befristung festzulegen.**

Gem. NÖ ROG 2014, §17 Abs.1, *darf die Gemeinde bei der Neuwidmung von Bauland eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß §27 nicht entsteht.*



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die vorgeschlagene Breite des Grüngürtels mit 20 m zwischen dem neu zu schaffenden Bauland-Wohngebiet am Steinfeldweg und dem dadurch reduzierten Bauland-Betriebsgebiet – auch wenn neben einer adäquaten Bepflanzung ein Wall errichtet wird – unter Hinzufügung einer Befristung für die Widmung BW auf 5 Jahre beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

- 14) Verlesung der Stellungnahme von**
DI Erwin und DI Andrea Springer, Neunkirchner Straße 5, 2624 Breitenau
betreffend Änderungspunkt 72, Grundstück 1751/8, KG Wöllersdorf
Verbreiterung eines Grüngürtels bei einem noch ungenutzten
Betriebsgrundstück, Ergänzung des Betriebsgebiets mit dem Zusatz
„emissionsarme Betriebe“ sowie Verbreiterung der Verkehrsfläche (Änderung
von BB zu BB-1, Ggü-2 und Vö)

Als Eigentümer des Grundstücks 1751/8 nehmen wir Stellung zu Ihrem Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.
Wir widersprechen Ihrem Änderungswunsch.

Sie planen, den Grüngürtel auf unserem Grundstück von bisher 10 Meter auf 14 Meter zu verbreitern. Das stellt sowohl eine finanzielle wie auch bautechnische Benachteiligung für unser Grundstück dar.

In Zahlen:

Ihr Änderungswunsch betrifft eine Fläche von 4 Meter Breite auf etwa 130 Meter Länge = circa 620m². Wenn wir die Fahne (hinter der Tankstelle) außer Acht lassen, dann kostet uns Ihre Änderung noch immer 62 x 4m = 250m² Bauland.

Laut Schätzgutachten aus 2005 lag der Wert des Grundstückes bei €387.380,- (bei 3986m² Bauland und 1670m² Grünland). Da der Wert einzig im Bauland liegt, ergibt sich rund Euro 100,- / m²

Das heißt Ihr Änderungswunsch würde uns **250m² Bauland** und Ihnen einen Betrag von **€25.000,-** kosten. (siehe ROG §27 Entschädigung)

Unverständlich bleibt uns, weshalb Sie diese Art von Änderung einzig bei unserem Grundstück wünschen. Wir sehen mehrfach andere Grundstücke in Ihrer Gemeinde, wo ebenfalls Wohngebiete an Bauland-Betriebsgebiet grenzen, ohne dass ein Grüngürtel existiert oder von Ihnen neu geplant ist, zB: 1750/3, das gleich bei uns ums Eck liegt. Die Tatsache, dass schon „etwas“ dort steht verleiht nicht eine neue Flächenwidmung.

Wir machen Ihnen folgenden Vorschlag, der uns für alle Beteiligten wesentlich sinnvoller erscheint:

1. Auf der „Fahne“ (also hinter der Tankstelle) akzeptieren wir die Verbreiterung des Grüngürtels.
Unsere Ausfahrt über diese Fahne muss auch weiterhin bestehen bleiben, schon rein aus verkehrstechnischen Gründen.
2. Auf unserem bebaubaren „Stammgrundstück“ (also grob die Fläche zwischen Landeshauptstraße, Tankstelle, 1751/28, und Penny-Markt) belassen Sie den Grüngürtel in der derzeitigen Breite unverändert, und wir verpflichten uns im Gegenzug den Erdwall bei einer Bauführung auf diesem Stammgrundstück geradlinig fortzusetzen, bis zum Hausende 1751/28, in Größe und Struktur wie der Wall heute hinter der Tankstelle existiert.
Die Pflege des Erdwalls ist den Anrainern als Nutznießer zu übertragen.
→ Details sind zu besprechen. Der Zugang zu unserem Zwickel ist zu erhalten.

Erdwall:

Unser Vorschlag stellt eine wirkliche Verbesserung für die benachbarten Wohnhäuser dar, weil ein Erdwall den Lärm tatsächlich ablenken kann.
Der Grüngürtel alleine hilft den Anrainern wenig bis gar nicht, selbst wenn er mit Bäumen bepflanzt wäre. Wir denken damit eine Hilfe für die benachbarten Wohnhäuser anzubieten, was in Ihrem Sinn sein mag.

Wir haben Verständnis, dass Sie die benachbarten Wohnhäuser schützen wollen, gleichzeitig wollen wir festhalten, dass diese Wohnhäuser erst nach der Widmung unseres Grundstücks in „Bauland Betriebsgebiet“ beantragt und von Ihnen genehmigt wurden.

Sollten wir keine Einigung finden dann bleibt unser Grundstück flach, ohne Erdwall, und die Bearbeitung der Grünfläche bleibt für uns einfach und kostengünstig.
Eventuell ergreifen wir auch ein uns vorliegendes Angebot, die Erde vom derzeit existierenden Erdwall zu verkaufen. Die Pflege der Grünfläche wäre damit wesentlich erleichtert.

Schallschutzwand:

Die dritte Möglichkeit wäre die Errichtung einer Schallschutzwand.
Das wäre die perfekte Lösung. Die Kosten sind zu erheben. → Dies ist zu besprechen.

Grenzkataster:

Oktober 2014 hat Firma AREA unser Grundstück vermessen und in den Grenzkataster gebracht. Im Grundbuch ist die jetzige exakte Gliederung in Grünland und Bauland verzeichnet. Dies wäre von Ihnen und auf Ihre Kosten zu wiederholen.

Falls Sie Fragen haben, bitte uns rasch zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen.

DI Erwin Springer

DI Andrea Springer

Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen Raumordnungsprogramm abgegeben:

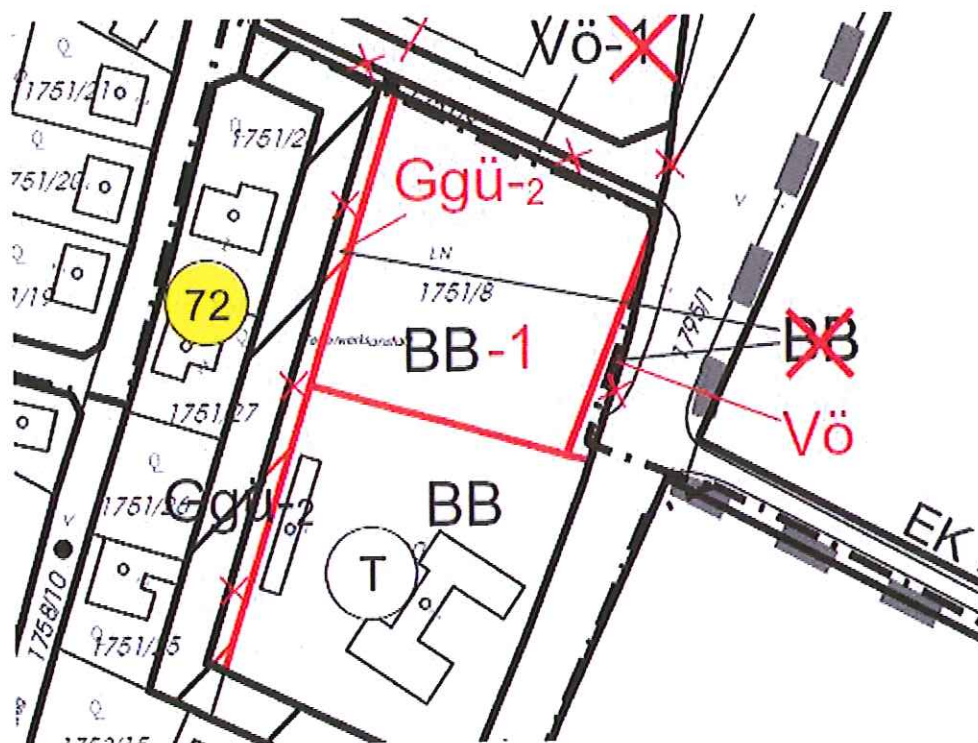
Vorab wird festgehalten, dass durch die geplante Umwidmung, die Bebaubarkeit des Grundstücks 1751/8 weder ausgeschlossen noch weitgehend verringert wird. Gem. NÖ ROG 2014 §27 sind daher etwaige Entschädigungen der Gemeinde jedenfalls auszuschließen.

Der Anregung die Breite des Grüngürtels ab dem Bereich der Tankstelle in nördliche Richtung mit einer Breite von 10 m (anstatt der beabsichtigten 14 m) beizubehalten

kann unter der Voraussetzung der Herstellung eines Walles nachgekommen werden, wodurch ein besserer Schutz für die angrenzenden Bewohner geschaffen werden kann. Zur Gewährleistung zur Herstellung dieses Walles wird daher die Festlegung als Aufschließungszone (BB-1-A8) mit folgender Freigabebedingung empfohlen:

- **Herstellung bzw. Weiterführung des bestehenden Walles als Sicht- und Emissionsschutz auf dem westlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtel zumindest bis auf Höhe der nördlichen Grundgrenze von Gst. 1751/21**

Eine Ausbildung (wie vorgeschlagen) nur bis auf Höhe der nördlichen Gebäudegrenze von Gst. 1751/21 kann nicht empfohlen werden, da auch ein Schutz der Gartenbereiche anzustreben ist.



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge beschließen, auf dem Grundstück von Fr. und Hr. DI Springer nordöstlich der Shell-Tankstelle im Bereich entlang der Tankstelle mit der Waschstraße den Grüngürtel auf die gesamte Grundstücksbreite von 14 m zu vergrößern. Gleichzeitig soll nur die bisherige Breite von 10 m des bislang bestehenden Grüngürtels für die restliche Grundstücksfläche unter der Voraussetzung der Errichtung eines Walls bis zur Nordgrenze des Grundstücks 1751/2 für eine zukünftige Trennung zum Bauland-Wohngebiet festgelegt werden, wobei die Herstellung dieses weiteren Walls bis auf Höhe der nördlichen Grundgrenze von Grundstück 1751/2 durch Festlegung einer Aufschließungszone BB-1-A8 gewährleistet werden soll.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

15) Verlesung der Stellungnahme von

Valentin Basilides, Daringergasse 30/10, 1190 Wien
betreffend Änderungspunkt 25, Grundstücke 822/5 und 822/6, KG Wöllersdorf
Festlegung einer Grünland-Freihaltefläche zur Vermeidung einer Bebauung
über einer bestehenden Druckrohrleitung (Werkskanal) und geringfügige
Verbreiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Gewährleistung von
Stellplätzen (Umwidmung von BW zu Gfrei sowie zu Vö)

gegen die von Ihnen geplanten Umwidmungen erhebe ich Einspruch!

Mit Schreiben v. 11.7.1994 beziehend auf mein Schreiben v. 17.6.1994 wurde
mit Herrn Bürgermeister Grüner vereinbart, dass es zu keinen Rückwidmungen von
bereits als Bauland gewidmeten Grundstücken kommen wird.

Insbesondere betreffend der Grundstücke 822/5 und 6 ist eine Rückwidmung von
1.180m² vorgesehen.

Einerseits wollen Sie eine Fläche zusätzlich zum im Grundbuch eingetragenen
Servitutestreifen entlang Ihres unterirdischen Werkskanals rückwidmen. Das
Servitut wurde damals im Kaufvertrag zwischen Ihnen und meinem Vater
vereinbart und ist weiterhin so einzuhalten. Eine Umwidmung von BW zu Gfrei
widerspricht der mit Herrn Bürgermeister Grüner getroffenen Vereinbarung und
auch dem mit Ihnen und meinem Vater getroffenen Vereinbarungen im
Servitutsvertrag. Es ist ja ohnehin klar, dass keine Bauwerke errichtet werden
dürfen, die Ihren unterirdischen Werkskanal beschädigen können. Allerdings ist
es denkbar, dass der Kanal irgendwann einmal aufgegeben wird, dann können
auch diese Flächen als Bauland genützt werden, bzw. können auch jetzt schon
durch geeignete Baumaßnahmen (Spundwände, oder dergleichen) Bauwerke
näher zum Kanal errichtet werden. Im übrigen kann das Gutachten von Dipl.-Ing.
Neumann nur für das damals spezifische Bauvorhaben herangezogen werden
und hat keine Gültigkeit für andere Baukörper.

Andererseits wollen Sie das Baugrundstück 822/6 erheblich verkleinern, in dem
Sie eine de facto Enteignung beschließen wollen. Auch wenn es in diesem
Bereich schmaler wird, kann es dennoch gut genützt werden.

Ich verweise noch einmal auf die mit Herrn Bürgermeister Grüner anlässlich des
Kaufvertrags der Grünland-Sport Fläche an die Gemeinde im Jahr 1994 getroffenen
Vereinbarungen und lege die diesbezüglichen Schreiben diesem Schreiben bei.

mit freundlichen Grüßen,

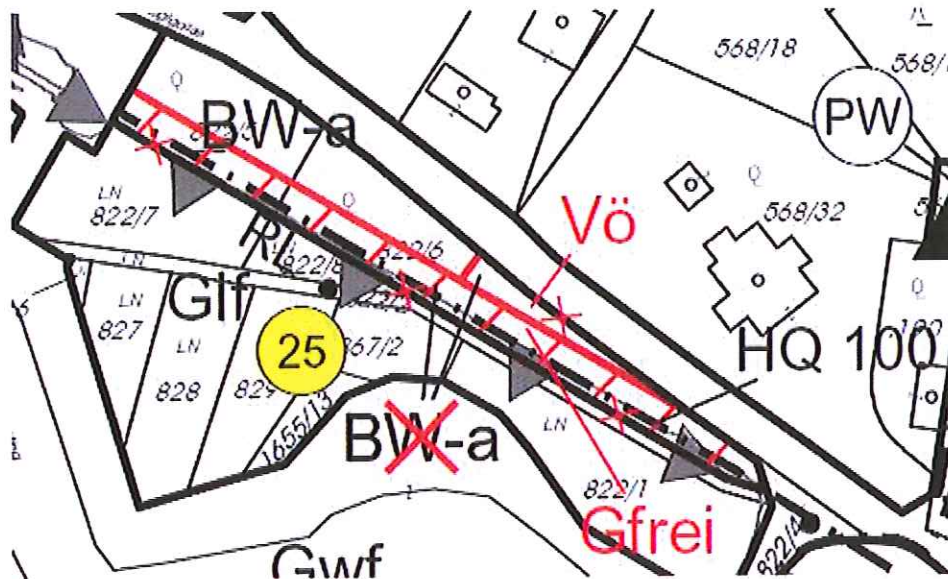


Von DI Weingartner wurde dazu folgende Empfehlung zum örtlichen
Raumordnungsprogramm abgegeben:

Wie im Erläuterungsbericht dargelegt, begründet die Festlegung der Grünland-
Freihaltefläche auf einen unterirdisch verlaufenden Werkskanal. Gem. einem
geotechnischem Gutachten ist im Falle einer Bebauung *ab einem Abstand von 4m zum
Werkskanal kein Lasteinfluss auf diesen gegeben.*

Mit der Widmung Grünland-Freihaltefläche in diesem Bereich soll daher eine
Gefährdung der technischen Infrastruktur vorausschauend hintangehalten werden,
weshalb eine Beibehaltung dieser Widmung aus fachlicher Sicht empfohlen werden
kann.

Im Falle der angesprochenen späteren – jedoch derzeit nicht aktuellen – Aufgabe des Druckkanals, wäre eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen gegeben und eine Miteinbeziehung dieser Flächen in das BW denkbar. Ergänzend wird angemerkt, dass durch die beabsichtigte Rückwidmung eine Bebaubarkeit im vorderen Bereich der Grundstücke 822/5 und 822/6 weiterhin gewährleistet bzw. bis zur neuen Widmungsgrenze nicht ausgeschlossen bleibt. Dies gilt auch unter Miteinbeziehung des östlichen Randstreifens – der aufgrund seiner schmalen Konfiguration de facto für eine Wohnbebauung nicht nutzbar ist – und von Seiten der Gemeinde eine Nutzung für öffentliche Stellplätze (insbesondere bei Veranstaltungen bei der nahe gelegenen Festwiese) angestrebt wird und auch von der Allgemeinheit zum Teil als Stellplatz genutzt und vom Eigentümer geduldet wird. Für den Grundeigentümer würden sich zudem die Aufschließungskosten entsprechend reduzieren.



Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Festlegung einer Grünland-Freihaltefläche im Bereich und entlang des Werkskanals sowie die Festlegung einer Verkehrsfläche öffentlich im östlichen Bereich des dort schmalen und spitz zulaufenden Grundstücks beschließen.

Beschluss:

Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Im Zuge einer erfolgten Besprechung und Begehung mit den zuständigen ASV der NÖ-Landesregierung Abt. RU2 (Hr. DI Skorpil) und BD2-Naturschutz (Dr. Haas) am 17.9.2015 und in der daraufhin erfolgten Niederschrift, wurde folgende Niederschrift verfasst:

Niederschrift

am 17.9.2015 in der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl
über eine Erhebung und Besprechung zum Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖROP) mit Aufstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (Plan Nr. 500/9 bzw. 500/8 für den Flächenwidmungsplan bzw. das örtliche Entwicklungskonzept)

Anwesende:

Bgm. Ing. Gustav Glöckler
Vizebürgermeister Hubert Mohl
DI Philipp Weingartner, Ortsplaner
Dr. Werner Haas, Sachverständiger für Naturschutz

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl hat das Verfahren zur Änderung des ÖROP eingeleitet durch Auflage eines diesbez. Entwurfes in der Zeit von 5.8.2015 – 16.9.2015 und zu Beginn eine Entwurfsparte inkl. SUP-Unterlagen an die Abt. Bau- und Raumordnungsrecht (RU1) übermittelt.

Das Verfahren wird unter GZ RU1-R-707/045-2015 geführt und bei der Abt. Raumordnung und Regionalpolitik (RU2) unter GZ RU2-O-707/085-2015 behandelt. Ein Auszug dieser Unterlagen ist auch an die Abt. Baudirektion-Naturschutzsachverständige (BD2-N) übermittelt worden.

Befund und Gutachten des ASV für Raumplanung:

Eine Stellungnahme zu den SUP-Unterlagen ist bereits erstellt und an RU1 übermittelt worden. Der Auflageentwurf liegt in einem DIN A4-Ordner sowie einer beiliegenden verschnürbaren DIN A4-Kartonmappe vor. Darin ist das Vorhaben umfangreich beschrieben. Im Flächenwidmungsplan ergeben sich damit über marginale Änderungspunkte hinaus tatsächlich 73 inhaltlich funktionale Änderungspunkte. Die aktualisierten Grundlagenerhebungen sind zusätzlich zum Bericht in thematischen Karten (Pläne) anschaulich zusammengefasst.

Die angewandten Prüfungsmodalitäten führen zu einer speziellen Betrachtung der Änderungspunkte 4, 30, 51, 52, 60, 61 und 63 sowie die Untersuchungsgebiete UG18 und UG19 im örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK).

- Zu 4: Im Wesentlichen wird hier die Widmung Gspo (Grünland Sportstätte) mit dem Fußballplatz einschließlich einem Übungsplatz nach Westen hin erweitert, um eine überdachte Tribüne mit Mannschaftsräumen, Sanitäranlagen und Gastronomie zu errichten. Die Lage des Sportplatzes ist seit rund 100 Jahren definiert, die einem zeitgemäßen Standard entsprechenden Einrichtungen sind daher an diese Ausgangssituation gebunden. Technisch und für den Betrieb möglich sind auch Lösungen mit vom Tribünengebäude getrennt angelegter Infrastruktur bekannt. Funktional angenehmer und praktikabler ist zweifellos die im Entwurf vorgeschlagene Variante. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ließe sich die Widmungsänderung nach erwähnt forstfachlicher Vorklärung im Sinne der Antragstellung begründen.
- Zu 30: Hier wird eine mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Liegenschaft von derzeit Bauland-Industriegebiet (BI) auf Bauland-Wohngebiet (BW) umgewidmet. Diese Liegenschaft liegt am Rande des BI der Fa. ALPLA, welches hier unmittelbar an das Nachbargrundstück mit der Widmung BW historisch bedingt anschließt. Bei der nunmehrigen BW-Widmung wird neu Wohngebiet an BI angrenzend geschaffen. Dieser Umstand widerspricht den verbindlichen Planungsrichtlinien § 14 Abs. 2 NÖ ROG 2014.
- Zu 51: Ausgehend von einer ursprünglich hier bestehend gewesenen Landwirtschaft wurde das Geb 7 herausgelöst. Im Umfeld werden weiterhin Tiere gehalten. Diese Einrichtung getrennt durch die A2 vom Wohnsiedlungsbereich ist einerseits für diese Wohnnutzungen durch Geruch, Insekten, Lärm etc. kaum belastend und andererseits von der Wohnbevölkerung gerne angenommen. Als Lösungsansatz ist vom ASV für Landwirtschaft eine Baulandwidmung angeregt worden. Eine sehr restriktive Widmung als Bauland-Sondergebiet-Tierhaltung mit minimaler Umgriffsfläche um die Gebäude am Widmungsrand kann eine Lösung zur Sanierung des Baubestandes bilden. Die Widmung BS-Tierhaltung ist wesentlich im Ansatz der ursprünglichen Landwirtschaft begründet.
- Zu 52: Das Gspo Hundeschule erfolgt in räumlicher Nähe zu dem Schaubauernhof im Änderungspunkt 51 auf einem gemeindeeigenen Grundstück. Das Areal ist bis auf den Bereich an der Straße durch in der Natur bestehende Grüngürtel eingegrünt.

Raumordnungstechnisch kann diesem Vorhaben aus der Gesamtsituation heraus zugestimmt werden.

- Zu 60 und 61: Die Gemeinde weist starke Zersiedlungstendenzen mit einigen durchaus auch größeren Wohnsiedlungssplittern und ausgedehnten teils punktuell durchsetzten Gewerbegebieten auf. Diese Bereiche sind auch miteinander verwoben, weshalb in diesen Fällen eine Entflechtung der Baulandwidmungsarten herbeigeführt wird. Soweit möglich erfolgt auch eine Redimensionierung dieser Bereiche zu Gunsten einer Grünlandwidmung. Das neue BW entspricht zwar keiner Idealplanung, letztendlich handelt es sich jedoch um eine Optimierung des widmungsmäßigen, baulichen und betrieblichen Bestandes durch einen gefundenen Kompromiss.
- Zu 63: Die BW-Widmung am nördlichen Rande des Siedlungsgebietes Feuerwerksanstalt ermöglicht die ökonomischere Nutzung bereits vorhandener gemeindlicher Versorgungseinrichtungen mit gleichzeitig erstellbar wirksamerer Abschirmung zu gewidmetem BB. Auf Grund des massiv vorhandenen Baulandüberhanges in der Gemeinde wie auch vorhandener Baulandreserve in der Feuerwerksanstalt selbst wird empfohlen, eine Befristung des neuen BW vorzunehmen.
- Zu UG 18: Dabei handelt es sich um das Areal der Babenberger Kaserne. In diesem Fall wird mit der Festlegung Untersuchungsgebiet im ÖEK die Entscheidung für eine Nachnutzung ergebnisoffen zeitlich hinausgeschoben, wenngleich Widmungskonzepte bereits erarbeitet sind. Auf diese Konzepte aufbauend erfolgen weitere Planungsschritte. Eine fundierte Begutachtung kann erst auf Grundlage abschließend konkret vorliegender Unterlagen erfolgen.
- Zu UG 19: Dabei handelt es sich um das Areal der Westernstadt. Hier wird mit der Festlegung Untersuchungsgebiet im ÖEK ebenfalls die Entscheidung für eine Nachnutzung ergebnisoffen zeitlich hinausgeschoben. Die Gemeinde wie auch der Sachverständige haben sich damit noch nicht festgelegt. Eine fundierte Begutachtung kann erst auf Grundlage abschließend konkret vorliegender Unterlagen erfolgen.

Schlussfolgerung:

Das Änderungsvorhaben mit Aufstellung eines ÖEK ist zu Zielen der Raumordnung, verbindlichen Planungsrichtlinien sowie sonstigen überörtlichen Festlegungen und Planungen geprüft und in den Änderungspunkten 30 und 63 für nicht gut befunden. Das heißt, dass die beiden Änderungspunkte bei Abgleich mit verbindlichen Planungsvorgaben eine Auffälligkeit zeigen. In 63 kann die Vorgabe zur möglichst geringfügigen Inanspruchnahme von Boden für bauliche Zwecke relativiert und damit erfüllt werden durch z. B. die angeführte Befristung des Bauland-Wohngebietes.

Gutachten des Amtsachverständigen für Naturschutz:

Zur generellen Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes mit erstmaliger Etablierung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes wird seitens des Fachbereichs Naturschutz wie folgt festgestellt:

Die vorliegende Planung berücksichtigt weitgehend die aus den naturschutzrechtlichen Festlegungen des Gemeindegebietes (Vogeleuropaschutzgebiet „Nordöstliche Randalpen“, FFH Europaschutzgebiet „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand-Schneeberg-Rax“ sowie mehrere Naturdenkmäler) resultierenden Vorgaben. Weitgehend wurden im Falle von Überlagerungen bzw. Nahelagen vorgesehener Umwidmungs- bzw. Entwicklungspunkte die Verträglichkeit mit Erhaltungs- und Entwicklungszielen ausreichend dargestellt. Manchmal wird die Begründung an Hand der örtlichen Situation nachvollziehbar.

Lediglich Änderungspunkt 4 (Flwp) stellte sich im Zuge eines Lokalausgleichs als problematisch dar. Man sieht die Erweiterung des bestehenden Fußballgeländes (Sportanlagenwidmung) nach Westen vor und beansprucht dabei ein Areal, das dem prioritären Lebensraumtyp „Mediterrane Schwarzkiefernwälder“ zuzuordnen ist. Ob durch die vorgesehene Umwidmung die Erheblichkeitsschwelle für Beeinträchtigungen des Europaschutzgebietes erreicht wird, kann zum gegebenen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

Dafür sind seitens des Naturschutzsachverständigen noch Recherchen verfügbarer Datengrundlagen erforderlich. Weiters wird auf die Erforderlichkeit einer Bewilligung durch die Naturschutzbehörde hingewiesen.

Auch die Änderungspunkte 52 und 68 stellen Tatbestände nach dem NÖ Naturschutzgesetz dar (§ 7 und ggf. § 10) und sind, da die unter diesen Punkten angesprochenen Hundeabrichteplätze bereits im Bestand vorhanden sind, umgehend einem naturschutzbehördlichen Bewilligungsverfahren zuzuführen, sollte nicht bereits eine entsprechende Bewilligung vorliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die konsenslose Errichtung einer derartigen Anlage einen Straftatbestand nach den NÖ Naturschutzgesetz darstellt. Beide Standorte liegen in Europaschutzgebietsfestlegungen. Die lokale Situation und die Größe der beanspruchten Flächen lassen allerdings keinen zwingenden Versagungsgrund auf Ebene des Raumordnungsverfahrens (Berücksichtigung des best-case-Prinzips) erkennen.

Alle anderen Änderungen am Flächenwidmungsplan berühren entweder die Europaschutzgebiete nicht oder sind hins. der zu berücksichtigenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele als geringfügig zu bezeichnen. Relevante Ausstrahlungswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

In Zusammenhang mit dem örtlichen Entwicklungskonzept sind 3 Punkte relevant. Es handelt sich dabei um die Punkte EK 3, EK 4 und EK 18. EK 3 und 4 überlagern Europaschutzgebietsfestlegungen und sind als langfristige Entwicklungsabsichten definiert. Die entsprechenden Naturverträglichkeitsprüfungen sollen zeitnah zur tatsächlichen Umsetzung in die Flächenwidmung erfolgen. Daher wurden diese beiden Entwicklungspunkte als Untersuchungsgebiete festgelegt. Gegen diese Vorgangsweise besteht seitens des Fachbereichs Naturschutz kein Einwand.

EK 18 befasst sich mit der Folgenutzung des Kasernenareals, dessen Norden direkt an das Vogeleuropaschutzgebiet angrenzt. Zur Prüfung allfälliger Ausstrahlungswirkungen liegt eine nachvollziehbare ornitologische Begutachtung zu einem konkreten Siedlungsprojekt durch Mag. Linhart vor, die die Naturverträglichkeit feststellt.

Zusammenfassend kann somit seitens des Fachbereichs Naturschutz festgestellt werden, dass mit Ausnahme zu Änderungspunkt 4 gegen das Änderungsvorhaben der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl keine Bedenken im Sinne des von der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht gestellten Beweisthemas bestehen. Es wird empfohlen, Änderungspunkt 4 bis zur Klärung der Naturverträglichkeit vorerst nicht zu beschließen.

Stellungnahme des Raumplaners in Abstimmung mit der Marktgemeinde:

Auf Grund der oben angeführten Sachverhalte beabsichtigt die Gemeinde im Zuge der anstehenden Beschlussfassung durch den Gemeinderat den Änderungspunkt 4 vorerst zurückzustellen bzw. nicht zu beschließen bis die thematisierte Problematik hins. der „Mediterranen Kiefernwälder“ naturschutzfachlich geklärt ist.

Hins. Änderungspunkt 30 (Änderung von BI zu BW) wird sich der Gemeinderat vor Beschlussfassung entsprechend beraten. Nach derzeitigem Wissensstand wird empfohlen, den Änderungspunkt zurückzuziehen.

Betreffend Änderungspunkt 63 wird dem Gemeinderat nahegelegt, der o.a. Empfehlung einer Befristung nachzukommen.

Antrag des Bürgermeisters:

Auf Grund der Begutachtung durch die beiden Amtsachverständigen der Abt. RU2 und BD2-N sollen folgende Änderungen im Beschlussexemplar des Flächenwidmungsplans beschlossen werden:

- Änderungspunkt 4 wird vorerst zurückgestellt und soll erst nach Klärung der Naturverträglichkeit beschlossen werden
- Änderungspunkt 30 wird zurückgezogen.

- Entsprechend der Empfehlung zu Änderungspunkt 63 wird das neu ausgewiesene BW mit dem Zusatz „Frist“ festgelegt
- Änderungen im Beschlussexemplar auf Grund eingelangter Stellungnahmen:
- Änderungspunkt 14 – Der beeinspruchten Festlegung des geplanten Umkehrplatzes wurde stattgegeben. Dieser Teil der Änderung wird daher zurückgestellt bzw. nicht beschlossen.
Hinsichtlich der beeinspruchten Festlegung des Grüngürtels mit der Zweckbindung Uferbegleitgrün, werden im Beschlussexemplar die Gst. 1630, 1631, 1633, 1636 und 1637 (anstatt Ggü-Uferbegleitgrün) mit der Widmung Grünland-Freihaltefläche festgelegt bzw. in dieser Form beschlossen. Die in Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücke 1632, 1634 und 1635 werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung (KFZ-Stellplätze) als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen bzw. in dieser Form beschlossen.
 - Änderungspunkt 23 – Der beeinspruchten Änderung von BK zu BW im Bereich östlich des Klosters wurde stattgegeben. Die Änderung wird daher zurückgestellt bzw. nicht beschlossen.
 - Änderungspunkt 49 – Der beeinspruchten Festlegung der geplanten Verkehrsfläche auf dem Gst. 7 wurde stattgegeben. Dieser Teil der Änderung wird daher zurückgestellt bzw. nicht beschlossen.
 - Änderungspunkt 72 – Der beeinspruchten Verbreiterung des Grüngürtels im nördlichen Bereich der 1751/8 wurde stattgegeben. Stattdessen wird das Betriebsgebiet zur Gewährleistung der Herstellung eines Walls als BB-Aufschließungszone 8 festgelegt bzw. in dieser Form beschlossen.
- Sonstige Änderungen im Beschlussexemplar des Flächenwidmungsplans:
- Änderungspunkt 73 (Festlegung eines unbebauten Wohnbaulandbereichs zwischen L137 und Römerweg als Aufschließungszone -13 sowie Anpassung der Verkehrsflächen) wird vorerst zurückgestellt und soll zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden. Die Nummerierung der vorgesehenen Aufschließungszone BW-A14 (vgl. Pkt. 31) erhält in Folge die Nummer BW-A13.
 - Das Brunnenschutzgebiet beim Wasserwerk III war bisher über die gesamte Parz. 456 kenntlich gemacht, wobei sich das eigentliche Wasserwerk bzw. der tatsächliche Brunnen im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet (jedoch im NÖ-Atlas, Karte Wasserbuch falsch verortet war). Nach neuerlichen Recherchen der Abt. NÖ-LReg, Abt. WA2 wurde nun festgehalten, dass sich das Brunnenschutzgebiet mit einem Ausmaß von 20 x 20m um den Brunnen befindet. Die Lage wurde im NÖ Atlas korrigiert und wird nun dementsprechend im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.
 - Weitere Änderungen ergeben sich nicht (weder im FWP noch im ÖEK).

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge folgende Verordnung zur Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms beschließen.

V E R O R D N U N G

§ 1

Gemäß den §§ 24 und 25 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird das

ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSPROGRAMM DER MARKTGEMEINDE WÖLLERSDORF-STEINABRÜCKL

für das gesamte Gemeindegebiet bestehend aus den Katastralgemeinden Wöllersdorf und Steinabrückl, in Form einer generellen Überarbeitung im Umfang einer Aufstellung abgeändert, und erlassen.

§ 2

Ziele der örtlichen Raumordnung

1.) Allgemeine Ziele:

1. Oberstes Ziel dieses Raumordnungsprogramms ist die Erhaltung und Gestaltung des gesamten Gemeindegebiets als geeigneter Lebensraum für die ansässige Bevölkerung, unter Bedachtnahme auf die Erhaltung der Landschaft, die Sicherung der Land- und Forstwirtschaft, sowie die Sicherung der Bedeutung des Siedlungsbereiches und als betrieblicher Standort.
2. Zur Hebung der Wohnqualität sowie zur wirtschaftlichen Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur sollen die Baulandflächen der Gemeinde auf klar abgegrenzte Siedlungskörper konzentriert werden.
3. Die Gestaltung des Baulandes hat nach den Grundsätzen der Erhaltung der Lebensqualität und einer aktiven Ortsbildpflege – insbesondere nach einer geordneten Siedlungsentwicklung – zu erfolgen.
4. Dieses örtliche Raumordnungsprogramm wird auf einen Zeitraum von ca. 10 bis max. 15 Jahren abgestimmt.

2.) Besondere Ziele:

2.1.) Funktionen der Gemeinde:

1. Die Hauptfunktionen der Gemeinde sind die Wohnfunktion (v.a. die Ortsbereiche von Wöllersdorf und Steinabrückl sowie diverse Siedlungssplitter wie u.a. Feuerwerksanstalt, Stadtwegsiedlung, Römerwegsiedlung) sowie die Erwerbsfunktion (industriell und gewerblicher Schwerpunkt v.a. im Bereich östlich der A2-Südbahn). Abseits der Ortsbereiche ist auch die Agrarfunktion gegeben. Die Tourismusfunktion spielt derzeit eine untergeordnete Rolle.
2. Die Gemeinde soll ihre Funktion als Wohn- und Erwerbsstandort mit hoher Lebensqualität erhalten und im Sinne einer vorausschauenden Konfliktvermeidung weiter ausbauen.
3. Die bestehende Agrarfunktion soll an Standorten mit hoher landwirtschaftlicher Qualität (landwirtschaftlich wertvolle Flächen z.B. mit hoher Bodenbonität) erhalten bleiben.
4. Die bisher untergeordnete Tourismusfunktion soll gesteigert werden.

2.2.) Naturraum und Umwelt:

1. Der Schutz des charakteristischen Landschaftsbildes, der vorhandenen Naturraumpotenziale und der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage der Wohnbevölkerung, sowie als Grundlage der Land- und Forstwirtschaft und für den Fremdenverkehr soll gewährleistet werden.

2. Die landwirtschaftlich wertvollen Flächen sind nach Möglichkeit von einer Bebauung freizuhalten.

3. Bei der Erhaltung der Waldbestände ist insbesondere auf jene forstwirtschaftlich wertvollen Flächen Rücksicht zu nehmen, die laut Waldentwicklungsplan die Schutz- und Wohlfahrtsfunktion als Leitfunktion aufweisen.

4. Für die Erhaltung und Pflege sowie Neubepflanzung der siedlungs- und landschaftsgliederenden Flurgehölze, der Uferbegleitvegetation und des Straßenbegleitgrüns ist nach Möglichkeit zu sorgen. Deren laufende Erweiterung bzw. Neubepflanzung ist anzustreben.

5. Die Verminderung bzw. Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe, Abwässer, Müll und Lärm etc.) im Sinne der Erhaltung eines ruhigen und gesunden Lebensraumes ist anzustreben.

6. Bei Neuwidmungen sind deren Auswirkungen auf die Natura 2000 bzw. Europaschutzgebiete „Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand - Schneeberg – Rax“ sowie „Steinfeld“ zu berücksichtigen.

7. Die unbewaldeten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nach Möglichkeit von einer Bewaldung freizuhalten, um so ein abwechslungsreicheres Landschaftsbild zu gewährleisten. Zudem stellen unbewaldete Bereiche und Waldrandgebiete einen zusätzlichen Lebensraum für Fauna und Flora dar, die von entsprechend spezialisierten Arten besiedelt werden.

8. Hinsichtlich der Landeszielsetzung, den Anteil an erneuerbarer Energieversorgungen von zuletzt knapp 30 % bis zum Jahr 2020 auf 50 % anzuheben (bzw. bis zum Jahr 2050 auf den gesamten heimischen Energiebedarf), sind nach Möglichkeit bzw. unter Bedachtnahme der naturräumlichen Gegebenheiten entsprechende Beiträge dazu anzustreben und zu unterstützen.

2.3.) Spiel, Sport, Erholung, Kultur und Tourismus:

1. Die für die Erholungsfunktion bestehenden Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sollen erhalten bleiben, qualitativ verbessert und ausgebaut werden. Im Besonderen soll dabei der Ausbau von Kinderspielflächen weiter forciert werden.

2. Die Schaffung zusätzlicher Erholungs-, Freizeit-, Kultur- und Tourismuseinrichtungen ist zu fördern.

3. Das Angebot an kulturellen Veranstaltungen soll gefördert und erhöht werden.

4. Konzepte zur Förderung des Tourismus sollen entwickelt werden. Privatinitiativen sollen dementsprechend angeregt und gefördert werden. Privatwirtschaftliche Maßnahmen zum Ausbau derartiger Einrichtungen sollen unterstützt werden.

5. Der Ausbau derartiger Einrichtungen ist auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde und im Besonderen mit dem Schutz der Landschaft und Natur abzustimmen.

2.4.) Bevölkerung:

1. Als Maß für die wirtschaftliche Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur, der Grundausstattung, sowie sonstiger sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Maßnahmen wird für die Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl für das Jahr 2021 eine Bevölkerungszahl von rund 4.770 Einwohnern prognostiziert. Dieser Wert ist als Richtwert für das örtliche

Raumordnungsprogramm zu verstehen und kann mittelfristig ca. bis zum Jahr 2021 erreicht werden.

Zur Vermeidung von sprunghaften Kosten bzw. Aufwendungen für diverse Infrastruktur- und sonstige Grundausstattungsanlagen strebt die Gemeinde ein moderates Wachstum an, das den Prognosewert im Jahr 2021 nach Möglichkeit nicht wesentlich überschreitet.

Ungeachtet des zu erwartenden Bevölkerungswachstums durch ein positives Wanderungs- und Geburtensaldo ist ferner anzustreben:

2. Halten der jüngeren Bevölkerungsgruppen in der Gemeinde.
3. Halten der älteren und auch der pflegebedürftigen Bevölkerung in der Gemeinde.
4. Halten der Auspendler in der Gemeinde und Verbesserung der Bedingungen für die Pendler

2.5.) Wirtschaft:

1. Die bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe sind zu erhalten und deren Standortvoraussetzungen für erforderliche Erweiterungen zu fördern, so dass die Funktion als Erwerbsstandort für die Gemeinde auch zukünftig gegeben ist.
2. Neuansiedlung gewerblicher Betriebe nach Maßgabe wirtschaftlicher Möglichkeiten und Anstreben einer möglichst weitgefächerten Branchenvielfalt.
3. Halten und Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze.
4. Vermeiden und Reduktion von Konflikten zwischen Gewerbe bzw. Industrie und Wohnnutzung (bzw. zwischen den einzelnen Nutzungsfunktionen wie Erwerbs- und Wohnfunktion aber auch Agrar- und Wohnfunktion)
5. Die Aufrechterhaltung der Nahversorgungsbetriebe ist zu gewährleisten. Eine weitere Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist anzustreben.
6. Die Situation sowohl von bestehenden Betrieben als auch von ungenutzten Betriebsbereichen im Nahbereich von Wohnbebauung soll durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung von Abstandsbereichen oder Änderung der Nutzungskategorie) derart verbessert werden, dass eine wirtschaftliche Betriebsführung künftig gesichert erscheint.
7. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben ist anzustreben um die Tourismusfunktion zu stärken.
8. Erhaltung der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Voll- und Nebenerwerbsbetriebe.

Die weitere Verlesung erfolgt durch Vizebürgermeister Mohl, Bgm. Glöckler verlässt von 20:15 bis 20:17 die Sitzung.

2.6.) Besiedlung und Bebauung:

1. Die Ausweisung von Bauland soll entsprechend dem zu erwartenden Bedarf und unter Berücksichtigung der Folgewirkungen (Kosten der Erschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Schaffung neuer Verkehrsstrukturen, Grundausstattung wie zusätzliche Kindergärten etc.) erfolgen.

2. Vordringlich ist nach Möglichkeit die Nutzung der vorhandenen Baulandreserven anzustreben. Die empfohlene Begrenzung der Siedlungsentwicklung soll nicht überschritten werden. Die Gestaltung des Baulandes hat nach den Grundsätzen einer geordneten Siedlungsentwicklung zu erfolgen.

3. Als Alternative zur gängigen Einfamilienhausbebauung sind nach Möglichkeit auch kompakte, siedlungs- und familiengerechte Wohnformen anzustreben.

4. Es sollen Maßnahmen getroffen werden, die zu einer Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven führen (z.B. Abschluss von Baulandsicherungsverträgen, aktive Gespräche mit Grundeigentümern, Vermittlung am Bodenmarkt).

5. Nach Möglichkeit sollen keine neuen Wohnbaulandflächen in Bereichen mit erhöhten Lärmimmissionen ausgewiesen werden, wobei auf das tatsächliche ortsübliche Ausmaß Bedacht genommen werden kann.

2.7.) Verkehr und technische Infrastrukturen:

1. Die Gliederung und Ausgestaltung des Verkehrsnetzes nach funktionellen Anforderungen des Fahrzeugs- und Fußgängerverkehrs unter Bedachtnahme auf das Orts- und Straßenbild ist anzustreben.

2. Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sind zu forcieren.

3. Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes, vor allem in Bereichen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

4. Förderung des öffentlichen und nichtmotorisierten Verkehrs.

2.8.) Soziale Infrastruktur:

1. Eine Verbesserung der Sozialeinrichtungen, besonders für die älteren Bevölkerungsgruppen, sowie für die Jugend ist anzustreben.

2. Die vorhandenen Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind zu sichern und bedarfsbezogen auszubauen.

3. Die Versorgung der Bevölkerung mit ärztlichen und sozialen Diensten ist zu sichern und nach Möglichkeit auszubauen.

§ 3

Maßnahmen der örtlichen Raumordnung

1.) Funktionen der Gemeinde:

1. Die Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft, die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Erhaltung eines gesunden und ruhigen Lebensraumes bilden die Grundlage zur Beibehaltung der bestehenden Wohnqualität. Durch eine klare Zonierung der Siedlungsbereiche und die Verfügbarmachung von Bauland wird die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort gesichert.

Durch die Änderung der Nutzungskategorie von ungenutzten Bauland-Industriegebieten zu Bauland-Betriebsgebiet im Nahbereich bestehender Wohnbereiche und der Schaffung

zusätzlicher Abstandsbereiche wird die Verträglichkeit mit der Wohnfunktion weiterhin gewährleistet bzw. vorausschauend verbessert.

Zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion erfolgt im Sinne einer maßvollen Entwicklung die vorausschauende Festlegung von potenziellen Entwicklungsflächen in Bereichen mit hoher Standortgunst (siehe Entwicklungskonzept).

Neben der Definition neuer Siedlungsentwicklungsbereiche kommt aufgrund der hohen Baulandreserven insbesondere der Mobilisierung von ungenutztem Wohnbauland (z.B. Formulierung von entsprechenden Freigabebedingungen für Aufschließungszonen) aber auch neu gewidmeten Bauland (z.B. durch Abschluss von Baulandsicherungsverträgen bei Neuwidmung) besondere Bedeutung zu.

Bgm. Glöckler setzt mit dem Verlesen fort.

2. Durch das Bereitstellen von geeigneten Flächen für Betriebsansiedlungen (sowohl für den sekundären als auch des tertiären Bereich) unter Bedachtnahme der räumlichen Konzentration für betriebliche Nutzungen, sollen Arbeitsplätze erhalten und geschaffen und die Funktion der Gemeinde als Erwerbsstandort gesichert und gestärkt werden.

Stärkung der Erwerbsfunktion durch Sicherung der bestehenden Betriebsstandorte im Wege einer entsprechenden Flächenwidmung bzw. Bereitstellung von neuen Betriebsflächen im Anschluss an bestehendes Betriebsgebiet (siehe Entwicklungskonzept) sowie Ermöglichung multifunktionaler Nutzungen durch Ausweisung von Kerngebietszonen in den zentralen Bereichen.

Neben der Definition möglicher Erweiterungsbereiche für neue Betriebsgebiete kommt aufgrund der hohen Betriebsbaulandreserven insbesondere der Mobilisierung von ungenutztem Betriebsbauland (z.B. Formulierung von entsprechenden Freigabebedingungen für Aufschließungszonen) aber auch neu gewidmeten Betriebsbauland (z.B. Befristung der Widmung oder durch Abschluss von Baulandsicherungsverträgen) besondere Bedeutung zu.

3. Durch das Freihalten zusammenhängender Agrarflächen und die Festlegung von Siedlungsgrenzen im Entwicklungskonzept wird die Funktion der Gemeinde als Agrarstandort gesichert.

4. Durch die Festlegung von Siedlungsgrenzen im Entwicklungskonzept, das Freihalten von Zugängen zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege) wird zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und somit zur angestrebten Steigerung der Tourismusfunktion beigetragen.

GR Andreas Kaindl verlässt von 20:20 bis 20:22 die Sitzung.

2.) Naturraum und Umwelt:

1. Klare Abgrenzung des Siedlungsgebiets durch Berücksichtigung der Siedlungsgrenzen gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm sowie durch Ausweisung zusätzlicher Siedlungsgrenzen unter Bedachtnahme auf naturräumliche Beschränkungen sowie auf das Orts- und Landschaftsbildes und die Siedlungsstruktur (siehe Entwicklungskonzept).

2. Schutz des Landschaftsraumes und Vermeidung von Zersiedelungen durch Hintanhalten von weiterer Siedlungstätigkeit in exponierten und naturräumlich sensiblen Lagen oder isolierten Siedlungssplittern (z.B. Stadtwegsiedlung, Feuerwerksanstalt) und Konzentration der künftigen Baulandwidmungen auf Bereiche im direkten Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet (siehe Entwicklungskonzept).

3. Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren durch Ausweisung der hochwasserabflussgefährdeten Bereiche der Piesting bzw. regelmäßige Aktualisierung dieser nach Durchführung von Hochwasserschutzprojekten.

4. Berücksichtigung der Abfluss- und Gefahrenbereiche bei zukünftigen Baulandausweisungen sowie bei der Nutzung von Bauland im geschlossenen Ortsgebiet, die in solchen Gefahrenbereichen liegen (Beiziehung von Sachverständigen und Vorschreibung etwaiger Bauauflagen).

Ebenso ist die durch übermäßige Bodenversiegelung mögliche Verschärfung von Hochwasserabflusssituationen bei zukünftigen Baulandausweisungen zu beachten und etwaige Auswirkungen im Vorfeld mit Sachverständigen abzuklären.

5. Schutz der für die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung herangezogenen Quellen- und Brunnenschutzgebieten und deren Einzugsbereiche vor Verunreinigungen und qualitätsgefährdeten Bodennutzungen (Kenntlichmachung und regelmäßige Aktualisierung der bestehenden wasserrechtlichen Schutzgebiete).

6. Kenntlichmachung von zusammenhängenden Forstflächen im Flächenwidmungsplan und regelmäßige Aktualisierung sowohl im Grünland als auch auf ungenutzten und mittlerweile verwaldeten Baulandflächen. Für forstwirtschaftlich wertvollen Flächen mit der Schutz- oder Wohlfahrtsfunktion als Leitfunktion ist eine Erhaltung in dieser Form anzustreben. Für schützenswerte Forstflächen in gewidmetem Bauland ist nach Möglichkeit die Festlegung als Grünland anzustreben (z.B. Bereich westlich der „Schafschere“, Bereich südlich Dr. Fiedlerweg sowie östlich der LB21a). Im Falle von beabsichtigten Rodungen wären unter Beiziehung der zuständigen Bezirksforstbehörde entsprechende Ersatzaufforstungsflächen zumindest im Verhältnis 1:2 (bei Flächen in vergleichbarer Standortqualität), wenn nicht im Verhältnis 1:3 zu eruieren.

7. Landwirtschaftlich wertvolle Flächen, die hochwertige Produktionsbedingungen aufweisen sind nach Möglichkeit zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten, um die Agrarfunktion der Gemeinde nicht zu gefährden.

8. Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, sowie zur Absicherung einer funktionsfähigen Landwirtschaft bei zukünftigen Baulandausweisungen nach Möglichkeit zu erhalten.

9. Der bestehende Baum- und Buschbestand soll als ökologisch wertvoller Lebensraum bestehen bleiben. Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Grünelemente, insbesondere die Ufervegetation, Baumgruppen, Alleen und innerörtlichen Grünelemente (z.B. Kinderspielplätze), sowie das bestehende Begleitgrün im Zuge von Verkehrsflächen, Parkplätzen und Gewässern soll erhalten und durch Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen ergänzt werden.

10. Zur vorausschauenden Verminderung von Emissionen auf Wohngebiete (insbesondere Luftschadstoffe und Lärm) werden zusätzliche Grüngürtel als Abstandsbereiche festgelegt (wie z.B. im Bereich der Fa. Anafta, südlich der Heideansiedlung oder nördlich der Fa. Sorelle Ramonda), die erforderlichenfalls mit zusätzlich abschirmenden Maßnahmen ausgestattet werden sollen, wobei optisch bessere Maßnahmen als Lärmschutzwände zu bevorzugen sind (z.B. bestockte Lärm- und Sichtschutzwälle).

11. Bewahrung des Landschaftsbildes durch Vermeidung einer etwaigen Verwaldung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Flächen. Förderung und Maßnahmen zur Erhaltung von Voll- und Nebenerwerbsbetrieben.

12. Maßnahmen zur Verringerung des Müllaufkommens, insbesondere der Müllvermeidung und die Mülltrennung, sind zu fördern und zu unterstützen.

13. Maßnahmen im Flächenwidmungsplan zur Erhöhung des Anteils an erneuerbarer Energie sowie im Sinne des Klimaschutzes (z.B. Projekte wie Photovoltaikanlagen, Solarkraftwerken, Solarparks etc.) sind unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten (insb. Natura 2000, Orts- und Landschaftsbild) zu unterstützen.

3.) Spiel, Sport, Erholung, Kultur und Tourismus:

1. Erhaltung, Ausbau und Qualitätsverbesserung des Rad-, Wander-, Spazier- und Reitwegenetzes.

2. Erhaltung und qualitative Verbesserung bestehender Kinderspielplätze, sowie Bedachtnahme auf die Errichtung von neuen Kinderspielplätzen bei neuen Siedlungsgebieten insbesondere bei verdichteten Wohnbauformen.

3. Förderung und Unterstützung von Initiativen zur Organisation und Durchführung von kulturellen und sportlichen Veranstaltungen.

4. Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Neuschaffung oder zum Ausbau von Sportstätten, Erholungs-, Kultur oder Tourismuseinrichtungen sollen unterstützt werden.

GRin. Sabine Schreiner verlässt von 20:26 bis 20:29 die Sitzung.

4.) Bevölkerung:

1. Die prognostizierte Bevölkerungszahl von rund 4.770 Einwohnern bis zu Jahr 2021 soll zur Vermeidung von sprunghaften Kosten primär durch die Nutzung bestehender Baulandreserven, die keinen größeren finanziellen Erschließungsaufwand (für die erforderliche technische Infrastruktur) mit sich ziehen, erzielt werden. Bezugnehmend auf die Eigentumsverhältnisse bzw. der zum überwiegenden Teil fehlenden Verfügbarkeit wird die Gemeinde aktiv eine Mobilisierung dieser Flächen anstreben (z.B. Gespräche, Verhandlungen mit Grundeigentümern, Vermittlung am Bodenmarkt Kauf, Tausch, etc.)

Die Ausweisung von neuem Wohnbauland soll entsprechend dem zu erwartenden Bedarf und unter Berücksichtigung der Folgewirkungen (Kosten der Erschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Schaffung neuer Verkehrsstrukturen, Grundausstattungseinrichtungen wie zusätzliche Kindergärten etc.) im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung sukzessive (z.B. in Form von Aufschließungszonen) erfolgen.

2. Förderung des Verbleibs der ortsansässigen jungen Bevölkerungsgruppen in der Gemeinde durch entsprechende Lenkungsmaßnahmen in Richtung Baulandmobilisierung zur Bereitstellung von Wohnbauland (z.B. Baulandsicherungsverträge bei Neuwidmungen).

3. Förderung des Verbleibs der ortsansässigen älteren Bevölkerungsgruppen durch Erhaltung und Ausbau öffentlich-sozialer Dienste, speziell auch im Bereich der Altenpflege (z.B. Betreute Wohneinrichtungen oder „Essen auf Rädern“)

4. Weiterer Ausbau bzw. Förderung des öffentlichen Verkehrs, vor allem für Berufspendler

5.) Wirtschaft:

1. Durch die Schaffung der widmungsmäßigen Voraussetzungen werden die vorhandenen betrieblichen Strukturen gesichert.

2. Künftige Betriebsansiedlungen und -entwicklungen sollen primär in Bereichen bestehender Baulandreserven erfolgen.

3. Künftige Betriebsgebiets- bzw. Industriegebietserweiterungen sollen auf den im Entwicklungskonzept vorgesehenen Standorten erfolgen, wobei vor der Baulandausweisung die Verfügbarkeit (bzw. die widmungsadäquate Nutzung) gesichert sein muss.

4. Mögliche Konfliktpotenziale zwischen Gewerbe bzw. Industrie und Wohnnutzung durch Lärmimmissionen sollen – auch im Sinne eines ordnungsgemäßen Betriebsablaufes – durch entsprechend festgelegte Abstandsflächen (z.B. durch Grüngürtelausweisungen, begrünte Schutzwälle) vermieden werden. Bei der Festlegung von neuen Betriebs- und Industriegebieten ist auf eine Verkehrserschließung zu achten, die eine möglichst geringe Belastung für die Wohnbevölkerung gewährleistet – Ausweisung von neuen Betriebs- und Industriegebieten im Nahbereich höherrangiger Verkehrsflächen.

5. Konzepte zur Förderung bzw. Attraktivierung des Tourismus sollen entwickelt werden. Privatinitiativen (z.B. Erlebnis Bauernhof, Reitbetriebe etc.) sollen dementsprechend angeregt und unterstützt werden.

6.) Besiedlung und Bebauung:

1. Mit der Festlegung von Siedlungsgrenzen im Entwicklungskonzept wird zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine klare Abgrenzung zwischen dem Bauland und dem Freiland beigetragen.

2. Die natürlichen Bebauungsgrenzen (Topographie, Bachläufe, etc.), sowie die im Entwicklungskonzept eingetragenen Siedlungsgrenzen sind zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und im Hinblick auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zu beachten.

3. Die Siedlungsentwicklung soll sich von den Ortszentren nach außen hin vollziehen. Das frei verfügbare Bauland innerhalb der Siedlungskerne ist vorrangig für bauliche Nutzungen heranzuziehen.

4. Die Gemeinde strebt die Verwirklichung kompakter, siedlungs- und familiengerechter Wohnformen an.

5. Die Gemeinde strebt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel eine aktive Bodenpolitik im Hinblick auf günstige Bauplatzangebote für Gemeindebürger an.

6. Die Gemeinde legt weiterhin großen Wert auf eine Verbesserung des Erscheinungsbildes des Ortskernes. Vor allem bei der Revitalisierung historischer Bausubstanz sind die Auswirkungen auf das Ortsbild zu beachten. Gegebenenfalls können für solche Bereiche Teilbebauungspläne erlassen werden.

7. Zur Gewährleistung einer widmungskonformen Nutzung neu zu widmender Baulandflächen wird sich die Gemeinde für den Abschluss von Verträgen zur Baulandmobilisierung gem. §17 NÖ ROG 2014 einsetzen.

8. Im Sinne einer geordneten Siedlungs- und Betriebsgebietsentwicklung werden für größere unbebaute Baulandflächen diverse **Aufschließungszonen** vorgesehen und dafür folgende **Freigabebedingungen** definiert:

Bauland-Wohngebiet-A1 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich am westlichen Ende der Feldgasse) – gem. Gemeinderatsbeschluss vom 12.6.2014, TOP 21:

➤ Vorlage eines Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der insbesondere eine Erschließung der Parz. 1255/1 gewährleistet.

Bauland-Wohngebiet-A2 (KG Wöllersdorf, Fischaberg):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes in Form eines Gesamtkonzeptes

Bauland-Wohngebiet-A3 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich am nordwestlichen Ende der Staudiglasse):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der eine verkehrliche Anbindung an die östlich angrenzende BW-A4 gewährleistet und zumindest 5 Einfamilienhausbauplätze vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A4 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich nördlich der Staudiglasse):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der eine verkehrliche Anbindung an die westlich angrenzende BW-A3 sowie den Bernhardsweg gewährleistet und zumindest 6 Einfamilienhausbauplätze vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A5 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich Parz. 615/2, 615/3 und 615/4 an der Staudiglasse):

- Vorlage eines Teilungsentwurfes, der eine Zusammenlegung der bisherigen privaten Verkehrsfläche (Parz. 615/2) mit den Parz. 615/3 und 615/4 vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A6 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich östlich des Wandernweges):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes.
- Nachweis über die Nichtgefährdung durch mögliche Rutschungen (Vorbegutachtung durch einen zuständigen ASV der NÖ Landesregierung, Abt. BD1-G; erforderlichenfalls Einholung eines externen Gutachtens)

Bauland-Wohngebiet-A7 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich am nördlichen Ende der Rebengasse):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der die Option einer Erweiterung des Wohnbaulandes in nördliche Richtung vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A8 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich westlich der Zufahrt zum Kasernenareal):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes, der zumindest 4 Einfamilienhausbauplätze mit einer gemeinsamen Sammelzufahrt auf die östlich angrenzende Verkehrsfläche (jedoch nicht auf die L4070) vorsieht.

Bauland-Wohngebiet-A9 (KG Steinabrückl, Baulandbereich westlich der Höllesstraße):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes in Form eines Gesamtkonzeptes.

Bauland-Wohngebiet-A10 (KG Wöllersdorf, südlicher Baulandbereich an der Raxstraße):

- Vorlage eines Teilungsentwurfes der zumindest 7 Einfamilienhausbauplätze vorsieht
- Sicherstellung der vorherigen Abtragung der verfallenen Bauwerke der ehemaligen Pulverfabrik am Gst. 1739/1

Bauland-Wohngebiet-A11 (KG Wöllersdorf, nördlicher Baulandbereich an der Raxstraße):

- Vorlage eines Teilungsentwurfes der zumindest 3 Einfamilienhausbauplätze vorsieht
- Vorherige Bebauung bzw. erteilte Baubewilligungen der südlich angrenzenden BW-A10 zu ca. 70 % (d.h. zumindest 5 Bauplätze)

Bauland-Wohngebiet-A12 (KG Wöllersdorf, Baulandbereich westlich des Jägerwegs):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes in Form eines Gesamtkonzeptes, das eine Erschließung in Form einer Stichstraße vom Jägerweg aus vorsieht.
- Vorherige Herstellung des Grüngürtels in Form eines Lärm- und Sichtschutzwalls

Bauland-Wohngebiet-A13 (KG Steinabrückl, Baulandbereich Mitterweg):

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Teilungsentwurfes, der zumindest 6 Einfamilienhausbauplätze vorsieht
- Vorherige Bebauung (bzw. Baubewilligungen) der Gst. 381/82 bis 381/94 zu ca. 60 % (d.h. 7-8 Bauplätze)

Bauland-Agrargebiet-A1 (KG Wöllersdorf, Parz. 34, Listgasse):

- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Projektes bzw. Bauungskonzeptes, das – insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Gebäude – eine weitgehende Minimierung von etwaigen Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete gewährleistet.

Bauland-Betriebsgebiet-A1 (KG Wöllersdorf, Bereich nördlich des Triftwegs) – gem. Gemeinderatsbeschluss vom 12.6.2014, TOP 21:

- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs- und Teilungsplans, der eine Verbindungsstraße in westliche Richtung zu den Grundstücken 1800 und 1801/2 vorsieht
- Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (insb. Aufschließungsstraße, Kanal und Wasser)
- Herstellung des nördlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtels in Form eines Walles als Sicht- und Emissionsschutz

Bauland-Betriebsgebiet-A2 (KG Wöllersdorf, Bereich nördlich des Triftwegs) – gem. Gemeinderatsbeschluss vom 12.6.2014, TOP 21:

- Vorlage eines mit der Gemeinde und allen betroffenen Grundeigentümern abgestimmten Erschließungs- und Teilungsplans der eine Anbindung an die im Bereich der BB-A1 festgelegten Verbindungsstraße vorsieht. Abstimmung etwaiger Zufahrten von der LB21a sind mit den zuständigen Verkehrssachverständigen der NÖ-Landesregierung abzuklären.
- Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur (insb. Aufschließungsstraße, Kanal und Wasser)
- Herstellung des nördlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtels in Form eines Walles als Sicht- und Emissionsschutz

Bauland-Betriebsgebiet-A3 (KG Wöllersdorf, Bereich südlich des Triftwegs):

- Vorherige Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- Erforderlichenfalls Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes (Zusammenlegung oder Neuparzellierung entsprechend dem

Bedarf), dass eine ordnungsgemäße Erschließung bzw. Nutzung der verbleibenden Restflächen unter Berücksichtigung von Eisenbahnanschlüssen sowie etwaige langfristige Quermöglichkeiten der Bahntrasse (in Kooperation mit den ÖBB) gewährleistet.

- Jene Grundstücke südlich der Wegparzelle 1843 sind von Norden her zu erschließen (d.h. keine Betriebszufahrten über die Puchbergerstraße bzw. über das Wohngebiet der Stadtwegsiedlung)

Bauland-Betriebsgebiet-A4 (KG Wöllersdorf, Bereich Tankstelle an der LB21):

- Vorlage eines Projektes, das eine verkehrstechnische Sicherstellung der Anbindung über den Bereich des Tankstellenareals nachweist

Bauland-Betriebsgebiet-A5 (KG Wöllersdorf, Bereich ehem. Munitionsfabrik westseitig der LB21a):

- Die Unbedenklichkeit des Standortes betreffend etwaiger Altlasten, die mit Umweltkontaminationen bzw. Umweltgefährdungen verbunden sind, muss nachgewiesen werden. Erforderlichenfalls ist eine Sanierung der Altlasten nachzuweisen.

Bauland-Betriebsgebiet-A6 (KG Wöllersdorf, Bereich nördlich des Steinfeldweges):

- Herstellung eines Walles als Sicht- und Emissionsschutz auf dem südlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtel

Bauland-Betriebsgebiet-A7 (KG Wöllersdorf, Bereich Fa. Stainer):

- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Teilungs- und Erschließungsentwurfes.
- Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur

Bauland-Betriebsgebiet-emissionsarme Betriebe-A8 (KG Wöllersdorf, Bereich an der L137 zwischen Penny Markt und Tankstelle):

- Herstellung bzw. Weiterführung des bestehenden Walles als Sicht- und Emissionsschutz auf dem westlich des Betriebsgebiets ausgewiesenen Grüngürtel zumindest bis auf Höhe der nördlichen Grundgrenze von Gst. 1751/21

Bauland-Industriegebiet-A1 und A2 (KG Wöllersdorf, BI Bereiche südlich des Triftwegs):

- Vorherige Sicherstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur
- Erforderlichenfalls Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes (Zusammenlegung oder Neuparzellierung entsprechend dem Bedarf), dass eine ordnungsgemäße Erschließung bzw. Nutzung der verbleibenden Restflächen unter Berücksichtigung von Eisenbahnanschlüssen sowie etwaige langfristige Quermöglichkeiten der Bahntrasse (in Kooperation mit den ÖBB) gewährleistet

7.) Verkehr und technische Infrastruktur:

1. Vor allem auf den Bundes- und Landesstraßen ist die Trennung von motorisierten und Nichtmotorisierten (Fußgänger- und Radfahrerverkehr) bzw. ein weiterer Ausbau anzustreben (insbesondere entlang der L4070 Steinabrücklerstraße als Verbindung zwischen den Ortschaften Wöllersdorf und Steinabrückl).

2. Bei der Neuparzellierung und Erschließung von Grundstücken ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit sämtliche Einfahrten von Privatgrundstücken auf die LB21, LB21a, L151, L137 und L4070 auf ein erforderliches Mindestausmaß reduziert werden bzw.

Sammelausfahrten angestrebt werden (z.B. A8). Bei Neuwidmung von Bauland in Form von Aufschließungszonen soll diese Forderung entsprechend als Freigabebedingung formuliert werden.

3. Das verbleibende Straßennetz sind Sammel- bzw. Aufschließungsstraßen, die (unter Bedachtnahme der finanziellen Mittel) durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen derart gestaltet werden, dass eine Temporeduzierung erreicht werden kann.

4. Verkehrsflächen zur inneren Erschließung reiner Wohngebiete sollen als multifunktional nutzbare Wohnsiedlungsstraßen ausgestaltet werden.

5. Zusätzlich geplante Ergänzungen oder Verlegungen des Verkehrswegenetzes (sowohl für den motorisierten als auch für den nichtmotorisierten Verkehr) sollen im Verkehrskonzept und Entwicklungskonzept definiert und nach Möglichkeit kurzfristig im Flächenwidmungsplan festgelegt werden, um etwaige erforderlichen Abtretungen in das öffentliche Gut erwirken zu können.

6. Weiterer Ausbau bzw. Förderung des öffentlichen Verkehrs, vor allem für Berufspendler

8.) Soziale Infrastruktur:

1. Zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität soll der Ausbau der sozialen Infrastruktur (z.B. Einrichtungen zur Gesundheitserhaltung der Bevölkerung, Sozialhilfe, Jugendzentren, Angebote für Erwachsenenbildung, etc.) bedarfsorientiert forciert werden.

2. Die für den Erhalt und den Ausbau erforderlichen Flächen und Anlagen derartiger sozialer Infrastruktureinrichtungen sind zu sichern (z.B. durch Festlegung von Vorbehaltsflächen).

9.) Kompetenzen:

1. Soweit die Verwirklichung dieser Maßnahmen nicht in die Kompetenz der Gemeinde fällt, werden Verhandlungen mit den zuständigen Bundes- und Landesdienststellen, sowie sonstigen Planungsträgern (wie z.B. ÖBB) aufgenommen.

2. Um die notwendige Akzeptanz bei der Bevölkerung für diverse Maßnahmen zu finden, sollten gezielte Marketingmaßnahmen durchgeführt werden.

§ 4

Die Widmungen der einzelnen Grundflächen des Gemeindegebietes, welche vom Ingenieurbüro für Raumplanung - DI Weingartner & Arch. DI Wilda, 1120 Wien, Schönbrunner Straße 254/3, am 30.6.2015, Beschlussexemplar vom 22.9.2015, verfassten Plandarstellung, Plannummer 500/9 (Blätter A und B) vorgesehen sind, werden hiermit im Sinne der in § 1 genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt bzw. – wo es sich um überörtliche Planungen handelt – kenntlich gemacht.

§ 5

Das Entwicklungskonzept vom 30.6.2015, Beschlussexemplar vom 22.9.2015 mit der Plannummer 500/8, gilt als Bestandteil dieser Verordnung und ist bei künftigen Abänderungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes zu berücksichtigen.

§ 6

Die im §4 angeführten Plandarstellungen des Flächenwidmungsplanes, die aus 2 Blättern bestehen sowie die in §5 angeführte Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes sind

gemäß § 12 Abs.3 der Planzeichenverordnung, LGBl. 8000/2-0 als digitale Neudarstellung ausgeführt, mit einem Hinweis auf die erlassene Verordnung versehen und liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 7

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

Beschluss: Der Antrag wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP 12. Ehrungen

Sachverhalt und gemeinsamer Antrag des Gemeindevorstandes:

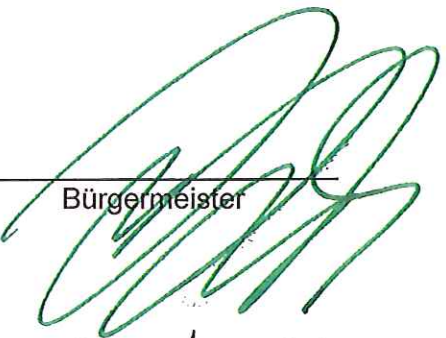
Aufgrund der Richtlinien, welche vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.10.1995 festgelegt wurden, kommen folgende Personen für die Verleihung der Ehrenzeichen in Betracht:

Auf Antrag von GR Dkfm. Czujan möge über die Verleihung der Ehrenzeichen einzeln abgestimmt werden.

- Silber:
- Michael Heim (5 Jahre geschäftsf. Gemeinderat / 2010 – 2015, ausgeschieden 2015)
Antrag einstimmig angenommen.
 - Thomas Opavsky (15 Jahre Gemeinderat / 2000 - 2015)
Antrag einstimmig angenommen.
 - Erhard Preinsperger (10 Jahre Gemeinderat / 1985 – 1990, 2010 – 2015, ausgeschieden 2015)
Antrag einstimmig angenommen.
 - Claudia Pusterhofer (5 Jahre geschäftsf. Gemeinderat / 2010 – 2015, ausgeschieden 2015)
Antrag mehrheitlich angenommen (2 Gegenstimmen (FPÖ – Dkfm.Czujan, Fyla) und 1 Enthaltung (Ingrid Haiden)).
- Gold:
- Christian Grabenwöger (15 Jahre Gemeinderat / 2000 – lfd., davon 14 Jahre geschäftsf. Gemeinderat / 2001 – lfd.)
Vor Abstimmung verlässt gf. GR Grabenwöger die Sitzung.
Antrag einstimmig angenommen.
 - Herbert Waxhofer (20 Jahre Gemeinderat / 1995 – 2015)
Antrag einstimmig angenommen.

Bgm. Ing. Gustav Glöckler schließt die öffentliche Gemeinderatssitzung um 20:48 Uhr.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Gemeinderatssitzung am 3.12.2015 genehmigt.

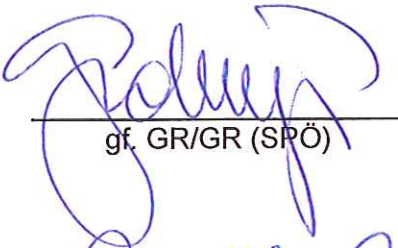

Bürgermeister

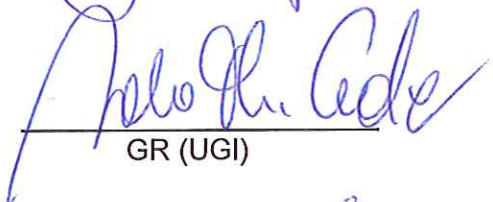

Vizebgm./gf. GR (VP)


GR (FPÖ)

GR (BL)


Schriftführer


gf. GR/GR (SPÖ)


GR (UGI)


Bürgerliste