



MARKTGEMEINDE HARMANNSDORF

2111 HARMANNSDORF - Kirchengasse 5

Tel: 02264/7500 oder 7501 FAX 02264/7501-16

E-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at www.harmannsdorf.gv.at

10 vor wien

donau. raum. weinviertel.



Lfd. Nr. 4/2019

VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die

SITZUNG des GEMEINDERATES

am **Montag, 25. November 2019**

Beginn: 19:30Uhr

Ende: 23:25 Uhr

im Ortszentrum in Kleinrötz

Die Einladung erfolgte am 19.11.2019

mittels Kurrende, und E-Mail

ANWESEND WAREN:

Bürgermeister HENDLER Norbert, Mag.
Vizebürgermeister KAMPLEITNER Roman, Ing.

die Mitglieder des Gemeinderates

1. GfGR		2. GfGR	HIRSCH Josef
3. GfGR	INFÜHR Anton	4. GfGR	LACKERMAYER Günther
5. GfGR	SALBRECHTER Jan, Ing.		
6. GR	BAUMHAUER Martin	7. GR	BEER Karin
8. GR	BERTHOLD Christine	9. GR	BUNKA Ulrike Herta, Dr.
10. GR	FASCHING Wilfried	11. GR	FELTL Anita
12. GR	LACKERMAYER Johann	13. GR	KRAUSE Hubert, Ing.
14. GR	LUMPE Gertrude	15. GR	NEBENFÜHR Anneliese
16. GR	NEBENFÜHR David	17. GR	NESSLER Manfred, Dr.
18. GR	PFALZ Johann	19. GR	PINK Thomas, Ing.
20. GR	SCHUBERT Wolfgang, Dr.	21. GR	WANNERER Josef

ANWESEND WAREN AUSSERDEM:

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1. HARTL Günter (Schriftführer) | 2. 17 Zuhörer |
| 3. | |

ENTSCHULDIGT ABWESEND WAREN:

- | | |
|----------------------|----|
| 1. EICHBERGER Martin | 2. |
| 3. | 4. |

Vorsitzender: Bürgermeister Mag. Norbert HENDLER

Die Sitzung war **öffentlich**

Die Sitzung war beschlussfähig

Tagesordnung:

- Top 1.) Genehmigung des letzten GR-Protokolls
- Top 2.) Bericht des Prüfungsausschusses
- Top 3.) Voranschlag 2020
- Top 4.) Nachtragsvoranschlag 2019
- Top 5.) KG Hetzmannsdorf: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut, TP GZ 682
- Top 6.) KG Mollmannsdorf: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut
- Top 7.) KG Würnitz: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut, TP GZ 540
- Top 8.) 22. Änderung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der Marktgemeinde Harmannsdorf
- Top 9.) KG Kleinrötz: Teilbebauungsplan
- Top 10.) KG Seebarn: Teilbebauungsplan
- Top 11.) KG Hetzmannsdorf: 2. Änderung des Teilbebauungsplanes
- Top 12.) KG Mollmannsdorf: 4. Änderung des Teilbebauungsplanes
- Top 13.) KG Obergänsendorf: 3. Änderung des Teilbebauungsplanes
- Top 14.) KG Würnitz: 2. Änderung des Teilbebauungsplanes
- Top 15.) KG Rückersdorf: Hochwasserschutzprojekt Retention Rückersdorf – Beschluss der Übereinkommen und der Dienstbarkeits- Übereinkommen
- Top 16.) Volksschule- Harmannsdorf: Vergabe – Darlehen
- Top 17.) KG Obergänsendorf: Ausübung des Wiederkaufsrechtes Parz. 1190/20 EZ 629
- Top 18.) Heizkostenzuschuss 2019/2020
- Top 19.) Land NÖ: Sondernutzungsvertrag KG Mollmannsdorf L 1110, km 0150 ABA/WVA
- Top 20.) Land NÖ: Sondernutzungsvertrag KG Würnitz L 1107, km 0670 ABA/WVA
- Top 21.) Subventionen
- Top 22.) Berichte des Bürgermeisters und der Ausschussobmänner

Gemäß § 47 NÖ Gemeindeordnung werden die nachstehenden Punkte in einer nicht öffentlichen Sitzung behandelt:

- Top 23.) Personalangelegenheiten

Verlauf der Sitzung

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler bringt gem. § 46 Abs. 3 folgenden Dringlichkeitsantrag vor.

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, ich, Bürgermeister Mag. Norbert Hendler, stelle gem. § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung folgenden Antrag um Aufnahme als Tagesordnungspunkt in die Gemeinderatssitzung am 25.11.2019.

“ Beratung über eine weitere Vorgehensweise betreffend eines gegenüber der Gemeinde Harmannsdorf entstandenen finanziellen Schadens, verursacht durch eine Beschwerde beim LVwG betreffend VS-Neubau “

Begründung:

Die Dringlichkeit dieses Punktes hat sich erst nach Erstellung der Tagesordnung ergeben. Die Marktgemeinde Harmannsdorf wurde nach der Vergabe an den Generalplaner für das VS-Projekt, durch die ausgeschiedene Architektin mit einer Beschwerde beim LVwG NÖ konfrontiert. Für die stattgefundene Verhandlung war die Gemeinde veranlasst, einen Anwalt und auch die ausschreibende Stelle die DI Jirek Consulting mit dem Beweisverfahren zu beauftragen. **Gesamtkosten 8.000,--.**

Ergebnis der Verhandlung:

Das LVwG hat den Antrag der Beschwerdeführerin als unzulässig zurück gewiesen.

Der Gemeinde ist daher ein Schaden, offenbar aus rein politischen Gründen, in der Höhe von 8.000,-- Euro Verfahrenskosten entstanden. Beantragt und beschlossen werden soll, dass eine Rechtsbeurteilung eingeholt werden soll, ob der Beschwerdeführerin gegenüber deswegen mit einer Schadenersatzklage vorgegangen werden kann, und, wenn die Beurteilung positiv ausfiele, auch soll.

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler stellt den Antrag auf Aufnahme in die Tagesordnung.

Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig angenommen:

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Dadurch ergibt sich folgende neue Tagesordnung:

- Top 1.) Genehmigung des letzten GR-Protokolls
- Top 2.) Bericht des Prüfungsausschusses
- Top 3.) Voranschlag 2020
- Top 4.) Nachtragsvoranschlag 2019
- Top 5.) KG Hetzmannsdorf: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut, TP GZ 682
- Top 6.) KG Mollmannsdorf: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut
- Top 7.) KG Würnitz: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut, TP GZ 540
- Top 8.) 22. Änderung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der Marktgemeinde Harmannsdorf
- Top 9.) KG Kleinrötz: Teilbebauungsplan
- Top 10.) KG Seebarn: Teilbebauungsplan
- Top 11.) KG Hetzmannsdorf: 2. Änderung des Teilbebauungsplanes
- Top 12.) KG Mollmannsdorf: 4. Änderung des Teilbebauungsplanes
- Top 13.) KG Obergänsersdorf: 3. Änderung des Teilbebauungsplanes
- Top 14.) KG Würnitz: 2. Änderung des Teilbebauungsplanes
- Top 15.) KG Rückersdorf: Hochwasserschutzprojekt Retention Rückersdorf – Beschluss der Übereinkommen und der Dienstbarkeits- Übereinkommen

- Top 16.) Volksschule- Harmannsdorf: Vergabe – Darlehen
- Top 17.) KG Obergänserndorf: Ausübung des Wiederkaufsrechtes Parz. 1190/20 EZ 629
- Top 18.) Heizkostenzuschuss 2019/2020
- Top 19.) Land NÖ: Sondernutzungsvertrag KG Mollmannsdorf L 1110, km 0150 ABA/WVA
- Top 20.) Land NÖ: Sondernutzungsvertrag KG Würnitz L 1107, km 0670 ABA/WVA
- Top 21.) Subventionen
- Top 22.) Dringlichkeitsantrag
- Top 23.) Berichte des Bürgermeisters und der Ausschussobmänner

Gemäß § 47 NÖ Gemeindeordnung werden die nachstehenden Punkte in einer nicht öffentlichen Sitzung behandelt:

Top 24.) Personalangelegenheiten

Top 1.) Genehmigung der letzten GR-Protokolle

Zum Protokoll vom 02.10.2019 sind keine schriftlichen Einwände einlangen, das Protokoll gilt als genehmigt.

Top 2.) Bericht des Prüfungsausschusses

Der Bericht des Prüfungsausschlusses entfällt, da es aus beruflichen Gründen von Obmann Martin Baumhauer nicht möglich war, zeitgerecht eine Prüfung durchzuführen.

Top 3.) Voranschlag 2020

Der Voranschlag 2020 ist in der Zeit vom 07.11.2019 bis 22.11.2019 im Gemeindeamt Harmannsdorf zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Während dieser Zeit sind dazu keine schriftlichen Erinnerungen eingegangen.

Der Voranschlag 2020 wurde erstmals nach den Richtlinien der VRV 2015 erstellt und baut auf einen Ergebnis-, Finanzierungs- und Vermögenshaushalt.

Der Voranschlag wurde vom Prüfungsausschuss der Marktgemeinde Harmannsdorf in seiner Sitzung am 19.11.2019 vollinhaltlich geprüft, einzelne Positionen durchbesprochen, erläutert und vom Ausschuss als in Ordnung befunden.

Wie im Vorbericht ersichtlich, ergibt der Voranschlag 2020 bei 4004 Einwohnern ein Haushaltspotential von € 318.800,--, ein Nettoergebnis von € 518.000,--, eine Entwicklung der Abgabenertragsanteile von € 3.482.000,-- und eine Entwicklung der Finanzkraft für die Umlagenberechnung in der Höhe von € 4.606.976,--. Die Gebührenhaushalte sind ausgeglichen.

Bedingt durch den anstehenden Neu- und Umbau der Volksschule Harmannsdorf sowie einer dazugehörigen Kleinsporthalle wird in erster Phase der Schuldenstand 2020 um € 3.500.000,-- auf € 9.274.100,-- ansteigen. Für 2021 ist im MFP eine nochmalige Zuzählung zum Darlehen in der Höhe von € 2.200.000,-- vorgesehen. Der Rücklagenstand am Ende 2020 wird durch Entnahmen sowie Neubildungen € 235.000,-- betragen. Die ausstehenden Haftungen für die Mittelschule in Harmannsdorf stehen am Ende des Haushaltsjahres bei € 10.600,--.

Zur Unterstützung und Aufklärung über die neue Form der Budgetierung nach VRV 2015 wurde vom Bürgermeister Mag. Norbert Hendler von der NÖ Steuerberatungs- GesmbH. Frau Elisa Holzapfel beigezogen.

Der SPÖ Prüfungsausschussobmann kritisierte den hohen Überschuss beim Kanal -(im Prüfungsausschuss noch für in Ordnung befunden)- welchen er mit € 632.800,-- fälschlicher Weise bezifferte –

da die Darlehensrückzahlungen nicht miteinbezogen wurden. Er rechnete dem Gemeinderat und den Zuhörern vor, dass bei 4004 Einwohnern durch Reduktion der Kanalgebühren eine Ersparnis von € 156,04 pro Person erzielt werden könnte. Der Prüfungsausschussobmann hat jedoch keine Zweitwohnbesitzer miteinberechnet, welche die Infrastruktur genauso nutzen. Von diesen vorge-rechneten Ersparnissen pro Person kann daher nicht ausgegangen werden.

Mit dem Voranschlag 2020 wird auch der MFP für die Jahre 2021 bis 2024 erstellt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den Voranschlag 2020 inklusive MFP und Darlehen in der vorgelegten Form beschließen.

Abstimmungsergebnis	12	Zustimmungen	Fraktion ÖVP, Dr. Manfred Nessler FPÖ
	6	Gegenstimmen	Fraktion SPÖ, Gertrude Lumpe FPÖ, Wilfried Fasching Grüne
	4	Stimmenhaltungen	Fraktion 7-OBL, GfGR Günther Lackermayer FPÖ und Johann Lackermayer FPÖ

Top 4.) Nachtragsvoranschlag 2019

Der vom Bürgermeister erstellte Entwurf des **Nachtragsvoranschlages 2019** ist in der Zeit vom 07. November 2019 bis 22. November 2019 während der Amtsstunden am Gemeindeamt 2111 Harmannsdorf zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Die Auflegung wurde kundgemacht. Schriftliche Erinnerungen dazu wurden keine eingebracht. Der Nachtragsvoranschlag 2019 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht und die einzelnen Änderungen durchbe-sprochen. Dieser wurde auch im vom Prüfungsausschuss geprüft. Der Nachtragsvoranschlag 2019 sieht im ordentlichen Haushalt Gesamteinnahmen und Ausgaben in der Höhe von jeweils EUR 9,159.100,- sowie im außerordentlichen Haushalt Einnahmen und Ausgaben in der Höhe von je EUR 1,546.000,- vor.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge dem Nachtragsvoranschlag 2019 in vorgelegter Form zustimmen.

Abstimmungsergebnis:	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmhaltung

Top 5.) KG Hetzmannsdorf: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut, TP GZ 682

Die Änderung der Grundstücksgrenzen gemäß dem Teilungsplan GZ.: 682 der Vermessung Molzer ZT, DI Markus Molzer, 2100 Stetten, Himmelweg 3, wurde mit Bescheid vom 27.09.2019, Zl.: TEIL-12/2019 bewilligt. Dieser Bescheid, der die diesbezügliche Grundabtretungen beinhaltet, ist am 08.10.2019 in Rechtskraft erwachsen. Demnach werden die in diesem Teilungsplan ausgewiesenen Grundflächen, nämlich das Trennstück 1, im Ausmaß von 20 m² und das Trennstück 2, im Ausmaß von 24 m² in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Harmannsdorf, Parz. 407/1, EZ 80, KG Hetzmannsdorf, übernommen.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge die Übernahme der Trennstücke 1 und 2 in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Harmannsdorf beschließen.

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 6.) KG Mollmannsdorf: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut

Die Marktgemeinde Harmannsdorf beabsichtigt die grundbücherliche Durchführung des Teilungsplanes GZ.: 7661-1 vom 08.05.2019 der Korschneck & Partner Vermessung ZT-GmbH, 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 17, gemäß § 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz. Dieser Teilungsplan sieht die Abtretung des Trennstückes 1 von dem Grundstück 1171/4, KG Mollmannsdorf, EZ 29 im Ausmaß von 43 m², in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Harmannsdorf, Gst.Nr. 918/1, KG Mollmannsdorf, EZ 292, vor.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die Übernahme des Trennstückes 1 des Grundstückes 1171/4, KG Mollmannsdorf, EZ 29 im Ausmaß von 43 m² in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Harmannsdorf, Gst.Nr. 918/1, KG Mollmannsdorf beschließen. Die Widmung zum Gemeingebrauch wird bestätigt.

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 7.) KG Würnitz: Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut, TP GZ 540

Die Änderung der Grundstücksgrenzen gemäß dem Teilungsplan GZ.: 540 der Vermessung Molzer ZT, DI Markus Molzer, 2100 Stetten, Himmelweg 3, wurde mit Bescheid vom 02.10.2019, Zl.: TEIL-13/2019 bewilligt. Dieser Bescheid, der die diesbezügliche Grundabtretung beinhaltet, ist am 23.10.2019 in Rechtskraft erwachsen.

Demnach wird die in diesem Teilungsplan ausgewiesene Grundfläche, nämlich das Trennstück 1, im Ausmaß von 12 m² in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Harmannsdorf, Parz. 27/3, EZ 28, KG Würnitz, übernommen.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler führt einleitend zum Top 8 aus, dass die Tagesordnungspunkte 8 bis 14 aufgrund der zusammenhängenden Thematik gemeinsam vom zuständigen Raumplaner Dipl. Ing. Karl-Heinz Porsch erläutert werden. Die Beschlussfassungen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten erfolgen jedoch getrennt entsprechend der Tagesordnung.

Der Bürgermeister übergibt das Wort an den mit der Ausarbeitung der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes beauftragten Raumplaner Dipl. Ing. Karl-Heinz Porsch.

TOP 8.) 22. Änderung des „Örtlichen Raumordnungsprogrammes“ der Marktgemeinde Harmannsdorf

Der Entwurf der 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes war in der Zeit vom 13.08.2019 bis 24.09.2019 im Gemeindeamt Harmannsdorf öffentlich aufgelegt.

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann), wurde mit Schreiben vom 30.07.2019 die raumordnungsfachliche Stellungnahme zur SUP-Prüfungsergebnis übermittelt.

In der Stellungnahme zum Screening im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (SUP) vom 12.07.2019 wird von Herrn DI Martin Hois, Amtssachverständiger des Amtes der NÖ Landesregierung,

Abt. RU7 (Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten), festgestellt, dass die Einschätzung der Umweltauswirkungen bezüglich der Änderungspunkte 16, 29, 33 und 36 im Hinblick auf geogene Gefahren zu ergänzen wäre. Weiters geht aus der Stellungnahme des raumordnungsfachlichen Sachverständigen hervor, dass das vorgelegte Screening-Ergebnis zu den Änderungspunkten 34, 35 und 37 nicht bestätigt wird. Die Umweltauswirkungen zu diesen Änderungspunkten wären daher in einem Umweltbericht zu erläutern, der als Bestandteil der Auflageunterlagen der Verpflichtung zur öffentlichen Auflage unterliegt. Zu den weiteren Änderungspunkten werden keine Aussagen getroffen, daher ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu erwarten sind. Aufgrund dieser Aussagen wurde der Änderungspunkt 35 (noch) nicht zur Auflage gebracht. Zu Änderungspunkten 34 und 37 wurden Stellungnahmen der Abteilung Wasserwirtschaft eingeholt, die eine Hochwassersicherheit bei Umsetzung von Auflagen bestätigt. Hinsichtlich einer geologischen Gefährdung bei den Änderungspunkten 16, 29, 33 und 36 wurde der Geologische Dienst des Amtes der NÖ Landesregierung konsultiert. Im Rahmen des daraufhin erstellten geologischen Gutachtens (Gz.: BD1-G-178/008-2017) wird festgestellt, dass hinsichtlich der Änderungspunkte 16, 29 und 33 kein Gutachten im Sinne der Gefahrenhinweiskarte erforderlich ist. Jedoch wird angemerkt, dass die Böschungsabschnitte durch geeignete bauliche Maßnahmen zu sichern sind. Zusätzlich wird bei Änderungspunkt 29 auf mögliche Hangwässer bei Niederschlägen hingewiesen.

Hinsichtlich Änderungspunkt 36 wird angeführt, dass im Hinblick auf den bestehenden Friedhof die Eignung grundsätzlich vorausgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung von Grundwässern ist nicht zu erwarten. Es wird jedoch angeregt den Friedhofsbetreiber bzw. Totengräber zu befragen, ob Probleme in der Ruhezeit im bestehenden Friedhof aufgetreten sind.

Die Vertreter der Marktgemeinde traten mit der Pfarre und dem zuständigen Totengräber in Kontakt, die bestätigten, dass in den geplanten Friedhofserweiterungsbereichen keine Probleme zu erwarten sind.

Behandlung der Stellungnahmen:

Im Zeitraum der Auflage wurden 14 schriftliche Stellungnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes eingebracht.

Die Stellungnahmen wurden am 19.11.2019 im Bauausschuss vollständig verlesen und behandelt. Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen und die zugehörigen Vorschläge des Bauausschusses sind in einer separaten Beilage zum Gemeinderatsbeschluss (Beilage 8.1.) dokumentiert.

Aufgrund des engen Zusammenhangs der Stellungnahmen zwischen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und den Änderungen bzw. Erlassungen der Teilbebauungspläne wurde jede Stellungnahme einmal (für alle gegenständlichen Verfahren) kurz erläutert und auf den Vorschlag des Bauausschusses hingewiesen.

1. Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung)
*Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.*
2. Hr. Dr. Erich Holzinger LL.M LL.M., 8940 Liezen
*Der Stellungnahme kann (da nicht Gegenstand des Verfahrens) **nicht** entsprochen werden.*
3. Frau Prof. Mag. Gabriele Fritsch und Hr. Oliver Fritsch, 2111 Mollmannsdorf
*Dieser Stellungnahme wird **nicht** entsprochen.*
4. Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung
*Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.*
5. Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung)
*Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.*

6. Hr. Thomas Pink und Fr. Hilde Pink, 2111 Kleinrötz
*Thema 1 der Stellungnahme wird **nicht** entsprochen und Thema 2 wird **zur Kenntnis** genommen.*
7. Fr. Christine Österreicher, 2402 Maria Ellend
*Der Stellungnahme wird **nicht** entsprochen.*
8. Hr. Dipl. Ing. Josef Robl, 1130 Wien
*Der Stellungnahme wird **zum Teil** entsprochen.*
9. Fr. Irene Robl, 2100 Leobendorf
*Der Stellungnahme wird **zum Teil** entsprochen.*
10. Fr. Gabriela Boyer, 2111 Rückersdorf
*Der Stellungnahme wird **nicht** entsprochen.*
11. Hr. Karl Boyer, 2111 Rückersdorf
*Der Stellungnahme wird **nicht** entsprochen.*
12. Hr. DI(FH) Christian Neumayer, 2111 Rückersdorf
*Der Stellungnahme wird **zum Teil** entsprochen.*
13. Dr. Edmund Kitzler (Rechtsanwälte Kitzler & Wabra, Stadtplatz 43, 3950 Gmünd) in Vertretung von Herrn Wilhelm Hoheiser
*Der Stellungnahme kann (da nicht Gegenstand des Verfahrens) **nicht** entsprochen werden.*
14. Hr. Engelbert und Fr. Maria Kirchmeier, 2111 Rückersdorf
*Die Stellungnahme sowie das darin enthaltene Angebot zum Grundstückstausch wird **zur Kenntnis** genommen.*

Der Gemeinderat schließt sich mehrheitlich den Vorschlägen des Bauausschusses zu der Behandlung der Stellungnahmen an.

Im Rahmen des Screenings erfolgte eine Konsultation der Bezirksforstinspektion der BH Korneuburg hinsichtlich der geplanten Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in Grünland-Kellergasse. Gemäß Schreiben der Bezirksforstinspektion (vom 23.08.2019) besteht grundsätzlich kein Einwand gegen die geplante Umwidmung, jedoch wird im Falle von Rodungen eine flächengleiche Ersatzaufforstung aufgrund der sehr geringen Waldausstattung nötig sein.

Im Rahmen der Bearbeitung des Änderungsverfahrens wurde festgestellt, dass im Zuge der 19.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes ein Teil der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 11 in der KG Rückersdorf fälschlicherweise im Planoperat als Bauland-Wohngebiet dargestellt wurde. Diese Fehldarstellung wurde im Plandruck zur 21.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes übernommen. Dies wird in den in diesem Verfahren erstellten Plandrucken korrigiert und die tatsächlich rechtskräftige Widmung Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 11 (BW-A11) in diesem Bereich dargestellt.

Dies wird in der Planbeilage zum Gemeinderatsbeschluss in grüner Farbe dargestellt.

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Fr. MMag. Andrea Kaufmann), wurde bislang noch nicht das Gutachten des zuständigen Amtssachverständigen der Abt. RU7, Fr. Dipl. Ing. Heidemarie Rammler, übermittelt. Jedoch wurde am 20.11.2019 das raumordnungsfachliche Gutachten von der Amtssachverständigen - noch ohne rechtliche Würdigung – an die Marktgemeinde Harmannsdorf übermittelt.

Außerdem fand am 14.11.2019 eine Besprechung zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes statt. In Anwesenheit der Gemeindevertreter, Vertretern des Amtes der NÖ Landesregierung und des örtlichen Raumplaners wurden alle Änderungspunkte durchbesprochen.

Die Amtssachverständigen des Landes hatten im Rahmen der Besprechung und im raumordnungsfachlichen Gutachten zu nachfolgenden Änderungspunkten relevante Anmerkungen:

- Allgemeine Anmerkungen: In der Legende sind die Abflussbereiche des 100-jährlichen Hochwassers, die Widmung Grünland-Freihaltefläche (inkl. Funktionsbezeichnungen sowie die Funktionsbezeichnungen der Widmung Grünland-Grüngürtel zu ergänzen.
Die jeweiligen Ergänzungen in der Legende werden in den Plandrucken zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ergänzt.
Weiters sollen die Abgrenzungen der Grünlandwidmungen zur besseren Lesbarkeit mit größerer Strichstärke dargestellt werden.
Die Widmungsabgrenzungen werden entsprechend der Ausführungen der Amtssachverständigen angepasst.
- Änderungspunkt 4: Es wurde angemerkt, dass für den Bereich des Grabens zur Oberflächenentwässerung eine Widmung als Grünland-Grüngürtel-Abflussgraben eine genauere Aussage über den tatsächlichen Verwendungszweck dieses Bereiches geben würde. Generell wurde auf die noch fehlende Funktionsbezeichnung bei mehreren rechtskräftig gewidmeten Grünland-Grüngürtel verwiesen.
Dieser Bereich wird im Zuge der Beschlussfassung in Grünland-Grüngürtel-Abflussgraben (statt Grünland-Freihaltefläche-Naturraum) abgeändert. Jene Grünland-Grüngürtelwidmungen die noch nicht mit einer Funktionsbezeichnung versehen sind, werden im Zuge eines der nächsten Änderungsverfahren genauer bezeichnet.
- Änderungspunkt 30: Zu diesem Änderungspunkt muss der Änderungsanlass etwas ausführlicher behandelt werden.
Eine detaillierte Behandlung des Änderungsanlasses erfolgt in einer ergänzenden Erläuterung, die dem Gemeinderatsbeschluss als Beilage 8.2. beiliegt.
- Änderungspunkt 31: Da nunmehr eine Ausweisung bzw. Korrektur eines im Grünland-erhaltenswertes Gebäude erfolgen soll (tatsächliches Presshaus wird als Grünland-erhaltenswertes Gebäude ausgewiesen) sind die Geb-Datenblätter für das Objekt nachzureichen.
Bei der Ausweisung des im Grünland-erhaltenswertes Gebäude wurde damals keine Geb-Datenblatt erstellt, daher kann dieses Geb-Datenblatt nicht vorgelegt werden. Ein Geb-Datenblatt des bereits voll infrastrukturell erschlossenen Objekts wird erstellt und liegt den Unterlagen zum Gemeinderatsbeschluss als Beilage 8.3 bei.
- Hinsichtlich Änderungspunkt 32 wird angemerkt, dass der Änderungsanlass bzw. der Bedarf der Erweiterung des bestehenden Bauhofs noch besser herausgearbeitet werden sollte. Weiters sind hinsichtlich des in der Hangwassergefahrenhinweiskarte ausgewiesenen Hangwasserfließwegs und der technischen Versorgung Aussagen zu treffen.
In einer ergänzenden Erläuterung wird der Änderungsanlass dementsprechend aufbereitet (siehe Beilage 8.2).
- Bei Änderungspunkt 34 wird angemerkt, dass der Änderungsanlass nicht raumordnungsfachlich beurteilt werden kann, da kein landwirtschaftliches Fachgutachten vorliegt. Weiters wird auf die Lage im 30-jährlichen und 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich hingewiesen und darauf, dass eine natürliche Standorteignung im Sinne einer Baugrundeignung aufgrund der Hochwassergefährdung *nicht gegeben* ist. Mit einer weniger großzügigen Abgrenzung kann das Wohnhaus in den baulich stärker genutzten Bereich des Grünlands gerückt werden, was sich auf das Ortsbild positiv auswirken würde. Weiters sollte Wohnen im Grünland die Ausnahme sein und nur dann ermöglicht werden, wenn die Notwendigkeit gegeben ist.

Durch eine Anhebung des für eine Bebauung vorgesehenen Bereichs (gemäß Schreiben der WA3 vom 18.04.2019) wäre die Hochwassersicherheit in diesem Bereich gegeben. Da es sich um eine Umwidmung im Grünland handelt ist die Hochwassersicherheit keine unbedingte Voraussetzung für eine mögliche Widmung.

Zwar wird ein Wohngebäude im Grünland durch die geplante Widmung ermöglicht, dies wird jedoch erst durch die Errichtung eines Hofverbandes mit landwirtschaftlichen Gebäuden möglich. Da die derzeitige Liegenschaft des Landwirtes auch flächenmäßig nicht für die Umsetzung einer Landwirtschaft ausreicht wurde dieser neue Standort gewählt. Ein landwirtschaftliches Gutachtens wird im Rahmen des Bauverfahrens eingeholt.

Im Zuge der Beschlussfassung wird die Widmung Grünland-Hofstelle aufgrund der Aussagen der Amtssachverständigen von ca. 2170 m² auf rund 890 m² reduziert.

- Zu Änderungspunkt 37 wird angemerkt, dass sich die geplante Widmung Bauland-Wohngebiet innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereichs befindet. Das geplante Bauland darf nicht gewidmet werden, solange die Fläche aufgrund der Hochwassergefährdung zur Bebauung ungeeignet ist. Weiters ist der Bedarf aufgrund der hohen Baulandreserven und der Einschränkung durch das Regionale Raumordnungsprogramm fachlich nicht begründet. Auch muss auf die möglicherweise absehbare Entwicklung des Bahnverkehrs Rücksicht genommen werden.

Aufgrund der Anmerkungen der Amtssachverständigen soll dieser Änderungspunkt (vorerst) nicht beschlossen werden. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesen Anmerkungen erfolgt im Rahmen einer späteren Beschlussfassung nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen.

- Zu Änderungspunkt 41 wird angemerkt, dass Bereiche vorgesehen werden sollen, in denen verdichtete Bauformen (vor allem im Hauptort) ermöglicht werden sollen. Auch wird nicht dargelegt inwieweit die technische Infrastruktur überlastet ist oder welche Ortschaften schlecht ausgestattet sind.

Als Planungsgrundlage wurden die Pläne „Anzahl Wohneinheiten“ und „Liegenschaftsgrößen“ vorgelegt. Was aus diesen Plänen für die Beurteilung der Widmungsmaßnahme abzuleiten wäre, wurde im Erläuterungsbericht nicht dokumentiert.

Es findet keine Differenzierung zwischen Gemeindehauptort und Ortschaften statt, welche die Ausstattungsqualität, die Nähe zu sozialen und anderen Versorgungseinrichtungen oder beispielsweise die Kapazität der Verkehrserschließung berücksichtigt.

Weiters ist angeführt, dass auch Flächen mit mehr als 2 Wohneinheiten eingeschränkt werden.

Die Dringlichkeit der Einschränkung und die Notwendigkeit des raschen Handelns wurden plausibel und nachvollziehbar dargelegt. Eine weitere Bearbeitung des Themas und eine räumliche Differenzierung wurde seitens der Marktgemeinde in Aussicht gestellt, daher kann die Maßnahme als erster dringender Schritt als fachlich vertretbar eingestuft werden.

Um die technische und soziale Infrastruktur nicht zu überfordern und ein Ausufern des verdichteten Wohnbaus ohne klarem Konzept zu verhindern wird vorerst die Zusatzfestlegung „max. 2 Wohneinheiten“ in der Widmungskategorie „Bauland-Wohngebiet“ nahezu flächendeckend verordnet. Im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens werden (auch aufgrund der Grundlagenforschung im Zuge des derzeit in Bearbeitung befindlichen Teilbebauungsplans) möglicherweise Bereiche definiert in welchen verdichtete Wohnformen ermöglicht werden sollten. Jene Grundstücke auf denen bereits mehr als 2 Wohneinheiten baurechtlich bewilligt sind werden (wie auch in der Stellungnahme von Hr. Neumayer angeführt) von der geplanten Einschränkung der Wohneinheiten ausgenommen Dies wird in einer ergänzenden Erläuterung detailliert ausgeführt, ebenso wie eine Dokumentation der Aussagen der beiden der Auflage beiliegenden Planoperate „Anzahl Wohneinheiten“ und „Liegenschaftsgrößen“(siehe Beilage 8.2).

Vor der Abstimmung ersucht GR Wilfried Fasching um Aufnahme folgender Stellungnahme in das Protokoll:

Bekanntermaßen und durch eine neue Studie vom November 2019 (OTS Presseausendung der Österreichischen Hagelversicherung vom 8. Nov. 2019) bestätigt, gefährdet der gegenwärtige Bodenverbrauch in Österreich die Zukunft der nächsten Generationen. Daher ist eine dringende Korrektur der Bodenpolitik und eine Reform der Raumordnung notwendig. Mit der geplanten Änderung der Größe und Anzahl der Wohneinheiten erreicht man genau das Gegenteil des Zieles, den Bodenverbrauch zu reduzieren. Aus diesem Grund bin ich gegen eine Mindestgröße von 500 m² und eine Maximalzahl von 2 Wohneinheiten pro Parzelle im Bauland-Wohngebiet, da dadurch eine verdichtete Bauweise nicht mehr möglich ist und für junge GemeindebürgerInnen, deren Familien über kein Bauland verfügen, eine Wohnmöglichkeit in der Gemeinde erschwert bzw. verhindert wird.

Gemeinderätin Dr. Ulrike Bunka schließt sich der Meinung von Herrn GR Wilfried Fasching an.

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler stellt nunmehr den Antrag, den, für den Änderungspunkt 30 der 22. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlichen Vertrag zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der neuen Wohnbaulandfläche zwischen der Marktgemeinde Harmannsdorf und dem betroffenen Grundeigentümer zu beschließen (Beilagen 8.4):

- KG. Hetzmannsdorf: Parz. 137/4, Ing. Eduard Brunnhuber, Bahnweg 2, 2112 Hetzmannsdorf

Der Verfügbarkeitsvertrag KG. Hetzmannsdorf wird in Verordnung B mitbeschlossen.

Abänderungen zum aufgelegten Entwurf:

(Die abgeänderten Plandarstellungen liegen dem Gemeinderatsbeschluss bei)

Änderungspunkt 41 wird (auch aufgrund einer Stellungnahme von Hr. Neumayer) dahingehend abgeändert, dass all jene Grundstücke, die derzeit bereits über mehr als zwei Wohneinheiten verfügen von der geplanten Festlegung Bauland-Wohngebiet mit Zusatzfestlegung „max. zwei Wohneinheiten“ (BW-2WE) ausgenommen werden. Bestehen bereits drei Wohneinheiten wird die Zusatzfestlegung auf „max. drei Wohneinheiten“ erweitert. Sind auf Grundstücken mehr als drei Wohneinheiten bestehend erfolgt keine Einschränkung der Wohneinheiten.

Dadurch wird sichergestellt, dass selbst bei einem Elementarereignis die jeweilige Anzahl der Wohneinheiten wieder aufgebaut werden kann. Weiters sind Veränderungen am Bestand möglich.

Die als Beilagen dem Auflageentwurf zu Änderungspunkt 41 beiliegenden Plandarstellungen „Liegenschaftsgröße“ werden nunmehr genauer betitelt „Wohnbaulandflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“. Diese digital berechneten Liegenschaftsgrößen wurden aufgrund eines Programmierfehlers in einigen wenigen Bereichen nicht korrekt ausgewiesen. Dies wird nunmehr in den jeweiligen Beilagen korrigiert und die korrigierten Planbeilagen dem Gemeinderatsbeschluss beigelegt. Es ergeben sich aufgrund dessen keine relevanten Änderungen der Grundlagen die Auswirkungen auf die Zusatzfestlegung der 2 bzw. 3 Wohneinheiten hätte.

Im Planungsbereich des Änderungspunktes 4 wird jene Fläche, die im Auflageentwurf als Grünland-Freihaltefläche-Naturraum ausgewiesen wurde nunmehr als Grünland-Grüngürtel-Abflussgraben beschlossen. Dadurch wird jener in diesem Bereich verlaufende Graben explizit mit der dementsprechenden Widmung (inkl. Widmungszusatz) versehen.

Bei Änderungspunkt 10 wird aufgrund der Stellungnahme von Fr. Irene Robl die im Auflagenentwurf ausgewiesene Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 25- mit max. 2 Wohneinheiten (BW-A25-2WE) in eine nördliche und südliche Aufschließungszone getrennt.

Zur Verhinderung einer Verwechslungsgefahr (Bauland-Agraregebiet-Aufschließungszone 25 ist bereits rechtskräftig in Würnitz ausgewiesen) erfolgen Abänderungen der Nummerierung der nunmehr zwei Aufschließungszone. Anstelle der Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 25- mit max. 2 Wohneinheiten (BW-A25-2WE) werden nunmehr die Aufschließungszone mit den fortlaufenden Nummern 27 (BW-A27-2WE) für den südlichen Bereich und 28 (BW-A28-2WE) für den nördlichen Bereich ausgewiesen.

Jener Bereich der im Auflageentwurf bei Änderungspunkt 34 als Grünland-Hofstelle dargestellt war, wird im Rahmen der Beschlussfassung verkleinert, da lediglich das geplante Wohngebäude im Bereich der Hofstellenwidmung situiert werden muss. Die landwirtschaftlichen Gebäude können auch in der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft errichtet werden.

Bei Änderungspunkt 36 soll nunmehr auch jener Teilbereich der Parzelle 29 der in einem Teilungsplan (DI Trappl – DI Waizer, Gz. 25876.1) als Teilfläche 2 ausgewiesen wird - entgegen dem Auflageentwurf - nicht als Bauland-Sondergebiet-Hort sondern als Grünland-Friedhof gewidmet. Die Friedhofsfläche wird dadurch um 430 m² erweitert.

Weiters wird die ursprünglich geplante Funktionsbezeichnung „Hort“ des Bauland-Sondergebietes auf Parzelle 29 nunmehr als „öffentliche Einrichtungen“ festgelegt. Zwar befindet sich derzeit noch der Hort in diesem Bereich, jedoch ist bereits geplant den Hort auf das Schulareal zu verlegen.

Die bestehenden - im Eigentum der Marktgemeinde befindlichen – Gebäude und die verkleinerte Parzelle 29 sowie die Parzelle .337 sollen in weiterer Folge jedoch weiterhin öffentlich bzw. für kommunale Zwecke genutzt werden.

Kenntlichmachung Umfahrung B6 Harmannsdorf-Tresdorf

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Harmannsdorf ist die geplante Trasse der Umfahrung der B6 kenntlich gemacht. Mittlerweile liegt eine aktuelle, konkrete Planung der geplanten Umfahrung vor. Die Umsetzung steht kurz bevor. Aus diesem Grund soll die derzeit im Flächenwidmungsplan kenntlich gemachte geplante Trasse entsprechend der aktuellen Plangrundlage abgeändert werden.

Legende:

Weiters wird die Legende des Flächenwidmungsplans aktualisiert. Der Legendeneintrag der Grünland-Freihaltefläche mit den jeweiligen Funktionsbezeichnungen wird ergänzt. Weiters wird die Anschlaglinie des 100-jährlichen Hochwassers hinzugefügt.

Abänderungen im Verordnungstext:

Im Verordnungstext werden die Freigabebedingungen dahingehend angepasst, dass einerseits die fortlaufende Nummerierung der Aufschließungszone geändert wird und andererseits die Anzahl der Bauplätze jeweils mit mindestens drei festgelegt wird, da die Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone nunmehr in Form von zwei Aufschließungszone beschlossen werden soll. Außerdem wird die notwendige Sicherstellung der Verkehrserschließung für die Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 27 nicht als Freigabebedingung festgelegt, da eine Zufahrt aufgrund des geringen Höhenunterschieds direkt auf die Kirchengasse möglich ist.

(Anm. Detaillierte Hintergründe hierzu sind in der Behandlung der Stellungnahme von Fr. Irene Robl zu entnehmen)

Die Freigabebedingung der BW-A27-2WE lautet daher:

BW-A27-2WE:

- Die Erstellung eines Teilungsplanentwurfs in Abstimmung mit der Marktgemeinde Harmannsdorf und den Grundeigentümern, der eine ökonomische Nutzung (mind. 3 Bauplätze) des Wohnbaulandes sicherstellt.

Die Freigabebedingung der BW-A28-2WE lautet daher:

BW-A28-2WE:

- Die Erstellung eines Teilungsplanentwurfs in Abstimmung zwischen der Marktgemeinde Harmannsdorf und den Grundeigentümern, der die ökonomische Nutzung (mind. 3 Bauplätze) des Wohnbaulandes sowie die Verkehrserschließung der Aufschließungszone sicherstellt.

Auf Grund der Dringlichkeit und der mündlichen Aussagen der Amtssachverständigen bei der Besprechung vom 14.11.2019 sowie des vorab ohne rechtlicher Würdigung übermittelten

raumordnungsfachlichen Gutachtens soll die 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes aber dennoch – wie öffentlich aufgelegt inkl. der angeführten Abänderungen – beschlossen werden.

Die Beschlussfassung soll jedoch in 3 Verordnungen erfolgen. Die Änderungspunkte 1-10, 11-29, 31 - 33, 36 und 38-41 sind hierbei Teil der Verordnung A. Die Änderungspunkte 30 (Verordnung B) und 34 (Verordnung C) sollen jeweils in einer separaten Verordnung beschlossen werden um eine zeitliche Verzögerung der Rechtskraft der Änderungspunkte zu verhindern. Änderungspunkt 37 soll (vorerst) nicht beschlossen werden.

Die Trennung der Verordnungen erfolgte einerseits aufgrund des Nahbereichs des Änderungspunktes 30 zur Bahnstrecke dessen zukünftige Entwicklung derzeit noch nicht genau abschätzbar ist. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass aufgrund der mittlerweile im Privatbesitz befindlichen Bahnhöfe eine Wiederaufnahme eines regulären Bahnbetriebs nicht erfolgen wird. Außerdem sind im regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nord für Hetzmannsdorf keine Neuwidmungen von Wohnbauland vorgesehen. Durch den erhöhten Bevölkerungszuwachs (entgegen der Prognose des regionalen Raumordnungsprogramms) und der guten strukturellen Lage (3-seitig von bereits bebauten Bereichen umgeben) soll ein Beschluss dieses Änderungspunktes 30 trotzdem erfolgen.

Andererseits soll der Änderungspunkt 34 als separate Verordnung beschlossen werden, da die Widmungsabgrenzungen der Grünland-Hofstellenwidmung zum Gemeinderatsbeschluss abgeändert wurde.

Um bei eine zeitliche Verzögerung der weiteren Änderungspunkte zu verhindern, sollen die beiden oben angeführten Änderungspunkte in separaten Verordnungen beschlossen werden.

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler stellt den Antrag, die Verordnung A der 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Änderungspunkte 1-10, 11-33, 36 und 38-41) der Marktgemeinde Harmannsdorf inklusive der oben angeführten Abänderungen zu beschließen:

Verordnung A:

§ 1

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen in den **Katastralgemeinden Hetzmannsdorf, Kleinrötz, Mollmannsdorf, Obergänsersdorf, Rückersdorf, Seebarn und Würnitz** die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2

Des Weiteren werden die für alle Aufschließungszonen geltenden Freigabebedingungen des örtlichen Raumordnungsprogramms:

- Vorliegen eines durch die Gemeinde akzeptierten Parzellierungs- und Bebauungskonzeptes
- Vorhandensein der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. Nachweis der Entsorgungsmöglichkeit durch eine gemeinschaftliche Entsorgungsanlage.

Ausschließlich für die Aufschließungszone BW-A17-2WE durch folgende Festlegung ersetzt:

- Als Bedingung für die Freigabe der von dieser Änderung betroffenen Aufschließungszonen in der KG Kleinrötz wird festgelegt:

BW-A17-2WE:

- Vorliegen eines durch die Marktgemeinde Harmannsdorf akzeptierten Parzellierungs- und Bebauungskonzeptes
- Sicherstellung der Herstellung der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Festlegung der (inneren) Verkehrserschließung
- Festlegung von Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan.

Zusätzlich werden als Bedingungen für die Freigaben der von dieser Änderung betroffenen Aufschließungszonen BW-A27-2WE und BW-A28-2WE in der KG Kleinrötz festgelegt:

BW-A27-2WE:

- Die Erstellung eines Teilungsplanentwurfs in Abstimmung mit der Marktgemeinde Harmannsdorf und den Grundeigentümern, der eine ökonomische Nutzung (mind. 3 Bauplätze) des Wohnbaulandes sicherstellt.

BW-A28-2WE:

- Die Erstellung eines Teilungsplanentwurfs in Abstimmung zwischen der Marktgemeinde Harmannsdorf und den Grundeigentümern, der die ökonomische Nutzung (mind. 3 Bauplätze) des Wohnbaulandes sowie die Verkehrserschließung der Aufschließungszone sicherstellt.

§ 3

Die Plandarstellung, die gemäß § 2 Zi. 3d der Planzeichen-verordnung, LGBl. 8000/2-0, als Schwarz-Rot-Darstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

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.

Der Antrag wird **mit zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung** vom Gemeinderat angenommen.

Abstimmungsergebnis	19	Zustimmungen	
	2	Gegenstimmen	GR Dr. Ulrike Bunka, GR Dipl. Päd. Ing. Thomas Pink
	1	Stimmenhaltungen	GR Wilfried Fasching

Bürgermeister Mag: Norbert Hendler stellt folglich den Antrag, die Verordnung B (Änderungspunkt 30) 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Harmannsdorf wie öffentlich aufgelegt zu beschließen:

Verordnung B:

§ 1

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen in der **Katastralgemeinde Hetzmannsdorf** (Änderungspunkt 30) die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2

Die Plandarstellung, die gemäß § 2 Zi. 3d der Planzeichen-verordnung, LGBl. 8000/2-0, als Schwarz-Rot-Darstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

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.

Der Antrag wird **mit zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung** vom Gemeinderat angenommen.

Abstimmungsergebnis	19	Zustimmungen	
	2	Gegenstimmen	GR Dr. Ulrike Bunka, GR Dipl. Päd. Ing. Thomas Pink
	1	Stimmenhaltungen	GR Wilfried Fasching

Bürgermeister Mag. Norbert Hendl er stellt den Antrag, die Verordnung C (Änderungspunkt 34) der 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Harmannsdorf inklusive der oben angeführten Abänderungen beschließen:

Verordnung C:

§ 1

Auf Grund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen in der **Katastralgemeinde Rückersdorf** (Änderungspunkt 34) die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

§ 2

Die Plandarstellung, die gemäß § 2 Zi. 3d der Planzeichen-verordnung, LGBl. 8000/2-0, als Schwarz-Rot-Darstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

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.

Der Antrag **wird mit einer Enthaltung sowie einer Befangenheit (GfGR Josef Hirsch verlässt vor Beschlussfassung den Raum)** vom Gemeinderat angenommen

Antrag des Bürgermeisters wird mehrheitlich angenommen:			
Abstimmungsergebnis	20	Zustimmungen	
	0	Gegenstimmen	
	1	Stimmenhaltungen	GR Wilfried Fasching

GfGR Josef Hirsch kommt wieder in den Sitzungssaal

Top 9.) KG Kleinrötz: Teilbebauungsplan

Bürgermeister Mag. Norbert Hendl er übergibt das Wort an den mit der Ausarbeitung der Erlassung des Teilbebauungsplans beauftragten Raumplaner Dipl. Ing. Karl-Heinz Porsch.

Der Entwurf der Erlassung des Teilbebauungsplanes Kleinrötz war in der Zeit vom 13.08.2019 bis 24.09.2019 im Gemeindeamt Harmannsdorf öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind acht schriftliche Stellungnahmen zur Änderung dieses Teilbebauungsplanes eingelangt. Teilweise wurden die Stellungnahmen zwar zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes verfasst, sind

jedoch aufgrund der zusammenhängenden Thematik auch in der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans zu behandeln. Im vorliegenden Gemeinderatsprotokoll werden jeweils nur jene Passagen der Stellungnahme behandelt, die den Teilbebauungsplan betreffen. Die Aussagen, die die 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms betreffen werden unter dem hierzu gehörigen Tagesordnungspunkt behandelt.

(Hinweis zur Nummerierung der Stellungnahmen: Die Stellungnahmen zu den Teilbebauungsplänen wurden analog der Bearbeitung der Stellungnahmen im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes nummeriert. Da einige dieser Stellungnahmen nicht den jeweiligen Teilbebauungsplan bzw. lediglich die Flächenwidmung betrafen, wurden diese Nummern nicht unter diesem Tagesordnungspunkt behandelt. Stellungnahmen die lediglich einen Teilbebauungsplan betreffen wurden am Schluss angereiht. Eine Reihung der Wertigkeit der Stellungnahmen ist aus der Nummerierung nicht abzuleiten.)

Aufgrund des engen Zusammenhangs der Stellungnahmen zwischen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und den Änderungen bzw. Erlassungen der Teilbebauungspläne wurde jede Stellungnahme einmal (für alle gegenständlichen Verfahren) kurz erläutert und auf den Vorschlag des Bauausschusses hingewiesen.

1. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in ihrer Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Es sei jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuungs- und Erhaltungstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

3. Frau Prof. Mag. Gabriele Fritsch und Hr. Oliver Fritsch, 2111 Mollmannsdorf brachten eine Stellungnahme zu den Teilbebauungsplänen ein. Im speziellen wird auf den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Mollmannsdorf eingegangen. Da in dieser Stellungnahme zum Teil auch auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet eingegangen wird, soll diese Stellungnahme auch im Rahmen der Beschlussfassung der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes behandelt werden.

In ihrer Stellungnahme wird die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrüßt, da diese Maßnahme als taugliches Mittel zur Erhaltung des vorherrschenden Dorfcharakters mit Ein- und Zweifamilienhäusern erachtet wird.

Die Festlegung der Mindestgröße von Bauplätzen auf 500m² erscheint Ihnen jedoch als völlig über das Ziel schießend, wie nachfolgend dargelegt wird.

Im NÖ Raumordnungsgesetz werden u.a. im §1 Abs. 2 Z 1 als generelle Leitziele und lit. b) die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen sowie lit. f) die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt.

Es würde daher als logisch und vorausschauend erscheinen, bestehende als Bauland-Wohngebiet gewidmete Flächen möglichst effizient – unter gleichzeitiger Wahrung des dörflichen Charakters – als Bauplatz zu nutzen, anstatt der stetig steigenden Zahl an Wohnraumsuchenden im Umland von Wien mit zukünftigen Umwidmungen zu begegnen und dadurch wertvolle Grünlandflächen zu vernichten und eine weitere Zersiedelung sowie ein weiteres Zusammenwachsen von Katastralgemeinden voranzutreiben.

Ein gesundes Wachstum der Marktgemeinde bei gleichzeitiger Minimierung des infrastrukturellen Aufwandes (vgl. NÖ ROG 2014 §1 Abs. 2 Z 1 lit. b – wirtschaftlicher Einsatz öffentlicher Mitteln) liegt im Interesse aller, aber insbesondere der Gemeindeverwaltung selbst. Der Infrastrukturaufwand bei neugewidmeten Flächen an der Peripherie wäre im Vergleich bei Nutzung bestehender Baulandflächen im Ortsbereich ungleich höher.

In diesem Zusammenhang möchten Hr. und Fr. Fritsch insbesondere auf §1 Abs. 2 Z3 des NÖ Raumordnungsgesetzes verweisen, der als besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung u.a. unter lit. a) die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen sowie lit. b) das Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur vorsieht. Und daher im völligen Widerspruch zur Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen im Rahmen des Teilbebauungsplans steht.

Nach Ansicht der beiden Verfasser der Stellungnahme wäre der Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (vgl. NÖ ROG 2014 § 30 Abs. 2 Z 6) in Ergänzung zur Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Bauplatz klar der Vorzug einzuräumen. Hiermit kann klar und präzise eine Bebauungsdichte, die der gewünschten Erhaltung des dörflichen Charakters widersprechen würde, unterbunden werden, ohne Baulandflächen in den Gemeinden, die nicht einer bestimmten Mindestgröße entsprechen, prinzipiell ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung zu entziehen und in Zukunft den Druck, neue Grünlandflächen für Bauland zu erschließen, kausal zu erhöhen.

Die Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl gewährleistet daher eine genau steuerbare Relation der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße zur Bauplatzgröße, ohne kleinere Baulandflächen per se auszuschließen (was der raumordnerischen Zielsetzung geschlossene Ortsbereiche zu schaffen zuwiderläuft) und außerdem eine klare Eigentumseinschränkung für deren Besitzer darstellt.

Gemäß der Recherche von Hr. und Fr. Fritsch anhand des bei der Marktgemeinde Harmannsdorf aufliegenden Planes zu den Grundstücksgrößen im Abgleich mit dem digitalen Atlas des Landes Niederösterreich hat ergeben, dass allein in der Ortschaft Mollmannsdorf 17 Grundstücke mit einer Fläche von gut 7.700 m², die als BW oder BA im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind und derzeit nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, nach dem Teilbebauungsplan unbebaubar wären. Der Gemeinderat wird daher ersucht, die Festsetzung einer Mindestgröße von Bauplätzen mit 500m² keine Zustimmung zu erteilen.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird seitens Hr. und Fr. Fritsch für positiv erachtet um die Erhaltung des Dorfcharakters sicherzustellen. Dies ist jedoch lediglich in Kombination mit der Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen garantiert. Sollte keine Mindestgröße verordnet werden, würde es zur Gewinnmaximierung möglich sein ein großes Grundstück in mehrere kleinflächige Parzellen zu teilen und dann mit zwei Wohneinheiten zu bebauen. Der geplante Effekt der beiden Festlegungen wäre damit untergraben und sinnlos.

Hinsichtlich der angeführten Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes wird auf das besondere Leitziel § 1 Abs. 2 Z 3 lit. k verwiesen:

Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Stadt. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskernen) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

Dieses Leitziel wird durch die geplante Festlegung verfolgt.

Weiters wird angeführt, dass die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes § 1 Abs. 2 Z 1 lit. f ebenso durch diese Festlegungen erfüllt wird.

Auch das generelle Ziel § 1 Abs. 2 Z 1 lit. b die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen stellt keinen Widerspruch zu der Festlegung von Mindestgrößen dar. Auch eine angesprochene Zersiedelung ist nicht als Folgeerscheinung zu erwarten, da die beiden kombinierten Festlegungen lediglich verdichteten Wohnbau (zur Zerstörung der dörflichen Struktur) verhindern sollen.

Hinsichtlich Infrastrukturkosten ist Fam. Fritsch zuzustimmen, dass diese Kosten in der Peripherie natürlich höher ausfallen als im Ortskern, jedoch sind nicht nur die zu überwindenden Distanzen entscheidend, sondern auch die Kapazitäten (Rohrdurchmesser, etc...). Daher stellt eine

überproportionale Verdichtung hohe Anforderungen an die technische Infrastruktur und kann auch mit hohen Kosten verbunden sein.

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. a NÖ ROG 2014 ist auch nach Festlegung der Mindestgröße möglich. Die überwiegende Anzahl an Bauplätzen verfügt über Flächen über 500m².

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Anstreben einer möglichst flächensparender verdichteter Siedlungsstruktur gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b NÖ ROG 2014 etwas eingeschränkt wird. Verdichtungsmöglichkeiten sind aber trotz alledem gegeben, lediglich das mögliche Ausmaß wird reduziert um eine Verstädterung zu verhindern. Aus oben angeführten Gründen ist kein Widerspruch zu den im NÖ Raumordnungsgesetz definierten Leitzielen gegeben.

Hinsichtlich der Anmerkung, dass einer Festlegung einer Geschoßflächenzahl gegenüber der Festlegung von Mindestgrößen für Bauplätze der Vorzug einzuräumen ist, ist folgendes anzumerken:

Die Geschoßflächenzahl setzt sich gemäß §4 Abs. 17 NÖ Bauordnung aus den Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäude zusammen. Dementsprechend sind auch Nebengebäude bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl miteinzubeziehen. Mit einer Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl bzw. einer Bebauungsdichte gemäß §30 Abs. 2 Z 6 würde auch eine Einschränkung von durchaus typischen Nebengebäuden bei Wohnhäusern miteinhergehen.

Die Zielsetzung der Festlegung von Mindestgrößen besteht hingegen nicht darin, Nebengebäude zu verhindern, sondern Hauptgebäude hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten einzuschränken.

Ein erhöhter Druck zur Neuwidmung von Wohnbauland ist durch die Festlegung der Mindestgrößen (und des dadurch verhinderten Teilungsverbot) nicht zu erwarten, da sich durch jenen Personenkreis, der einen verdichteten Wohnbau bevorzugt kein Baulanddruck in der Peripherie entsteht.

Jedwede Festlegung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan kann als Eigentums-einschränkung gesehen werden, daher auch die Festlegung der Mindestgröße.

Entsprechend der angeführten Recherche für die Ortschaft Mollmannsdorf wird auf die umfangreiche Grundlagenforschung verwiesen in welcher außer der Grundstücksgröße, Bebaut-Unbebaut auch die Eigentumsverhältnisse (Einlagezahl) berücksichtigt wurden.

Weiters kann die Recherche von Hr. Fritsch nicht überprüft werden ob diese Parzellen bereits Bauplatz sind bzw. einer Liegenschaft zuzuordnen sind (z.B. Gartenbereiche). Aus den oben angeführten Gründen ist die Festlegung der Mindestgröße für Bauplätze in Kombination mit der Begrenzung der Wohneinheiten ein geeignetes Instrument um den dörflichen Charakter zu bewahren und einen verdichteten Wohnbau auf kleinstflächigen Grundparzellen zu verhindern.

*Dieser Stellungnahme wird daher **nicht** entsprochen.*

4. Die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung teilt mit, dass keine aktuellen Projekte im Straßennetz vorhanden sind. Daher ist auch eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit der Dienststelle des NÖ Straßendienstes nicht erforderlich.

*Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.*

5. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in einer weiteren Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht. Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuung- und Erhaltungsstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

6. Hr. Thomas Pink und Fr. Hilde Pink, 2111 Kleinrötz, brachten am 10.09.2019 einen „Antrag“ im Zusammenhang mit der Vorstellung des Bebauungsplans auf der Marktgemeinde Harmannsdorf ein. *(Anm. gemeint ist vermutlich der Flächenwidmungsplan). Grundsätzlich ist ein „Antrag“ auf eine Umwidmung bzw. Änderung des Bebauungsplans nicht möglich.* Das vorliegende Schreiben wird trotz alledem als Stellungnahme im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes behandelt.

In dieser Stellungnahme werden zwei Themen behandelt, die jedoch in keinem relevanten Zusammenhang mit der Erlassung des Teilbebauungsplans stehen.

*Die Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

8. Hr. Dipl. Ing. Josef Robl, 1130 Wien - als Eigentümer der Grundstücke 1529 und 1531 (beide KG Kleinrötz)- gab fristgerecht eine Stellungnahme zum abgeänderten Flächenwidmungsplan und dem vorgesehenen Teilbebauungsplan ab. Seiner Ansicht nach ist er von der Abänderung der Flächenwidmung und des Bebauungsplans massiv nachteilig betroffen.

Hr. Dipl. Ing. Robl stellt die Frage ob er baurechtlich so eingeschränkt wird, dass ein Gebäude gem. NÖ Bauordnung Bauklasse 1 (Fluchtniveau 7,0m, 400 m² Fläche, Büronutzung wie ZT Büro oder Arztpraxis /Betriebliche Nutzung etc.) nicht mehr errichtet werden kann. Weiters wird von ihm auf die Problematik der ausgelaufenen „alten“ Bauklasse und der nunmehr in der Bauordnung eingeführten aktuell gültigen Gebäudeklasse verwiesen. Er fragt an, ob es baurechtlich keine Bauklassen mehr gibt? Sollte seinerseits ein Irrtum vorliegen ersucht er um eine kompetente fachliche Erklärung und in wieweit man nun mit der vorgesehenen Widmung radikal eingeschränkt wird.

Die Beschränkung der Wohneinheiten erfolgt im Flächenwidmungsplan und steht in keinem Zusammenhang mit der Bauklasse bzw. der Gebäudeklasse gemäß NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.. In dieser Widmungskategorie ist jedwede Nutzung entsprechend der Widmung Bauland-Wohngebiet zulässig. Daher sind Arztpraxen, ZT Büros und ähnliches weiterhin möglich. Eine betriebliche Nutzung, die ortunübliche Emissionen verursacht ist im Bauland-Wohngebiet nicht zulässig (auch nicht ohne Festlegung der max. 2 Wohneinheiten).

Hinsichtlich der Anmerkung zur Differenz Bauklasse – Gebäudeklasse wird festgehalten, dass die Bestimmung der Bauklasse in der NÖ Bauordnung verankert ist und auch auf das NÖ Raumordnungsgesetz verweist (siehe NÖ BO §4 Zi. 5). Die Gebäudeklasse (gemäß NÖ Bautechnikverordnung - OIB Richtlinie Anlage 7) ist gemäß NÖ Bauordnung lediglich in der Baubeschreibung anzuführen. Weitere Verweise auf die Gebäudeklasse sind in der NÖ Bauordnung i.d.g.F. nicht angeführt, daher wird im Bebauungsplan nach wie vor die zulässige Bauklasse verordnet.

Durch die Einschränkung auf zwei Wohneinheiten (in Verbindung mit der Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen) wird ein verdichteter Wohnbau mit mehr als 2 Wohneinheiten verhindert. Eine radikale Einschränkung – wie demnach angeführt – ist nicht gegeben, da eine ortsübliche Bebauung (derzeit Großteils Einfamilienhäuser) weiterhin gegeben ist. Mit der Festlegung der 2 Wohneinheiten wird es trotz alledem ermöglicht eine weitere Wohneinheit (falls wie Großteils vorhanden derzeit nur ein Einfamilienhaus am Bauplatz vorhanden ist) zu errichten (z.B.: für den familieneigenen Bedarf).

Weiters führt Hr. Dipl. Ing. Robl an, dass die Planung der Weinberggasse eine höchst nachteilige Wirkung auf seine Grundstücke hat. Im Anlassfall sind 38,4 m² (4,7% der Grundstücksfläche) von Parz. 1529 und mit exorbitanten Ausmaß (91 m² (= fast 10%) der Parz. 1531 abzutreten.

Dadurch ergibt sich ein weiterer Schaden, da das verbliebene Grundstück (gemeint ist Parz. 1531) mit 909 m² nun (aufgrund der Mindestgröße) nicht mehr in zwei bebaubare Grundstücke geteilt werden kann.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass bereits im Jahre 1996 an die Marktgemeinde Harmannsdorf Grund abgetreten wurde und sich das Grundstück im Status des Grenzkatasters befindet, eine Bauplatzerklärung vorliegt und die Aufschließungsabgabe bereits gezahlt wurde.

Entlang der südlichen Weinberggasse ist es (aufgrund der noch unbebauten Baulandreserven im nördlichen Bereich) erforderlich zumindest eine Straßenbreite von 7,5 m sicherzustellen um eine

funktionsgerechte Verkehrserschließung zu gewährleisten. Großflächige Abtretungen nach Westen sind aufgrund des Naturstandes (Einfriedungen, Gemäuer, Einbauten, etc...) nicht möglich. Somit bleibt lediglich der Osten für eine Erweiterung übrig (auch wenn die beiden unbebauten Parzellen bereits im Grenzkataster aufgenommen wurden).

Auch kann keine Abtretung im Westen der Weinbergstraße in der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft erfolgen, da davon ausgegangen werden muss, dass kein Abtretungsanlass gesetzt werden wird. Aufgrund der immensen Baulandreserve ist auch nicht zu erwarten dass dieser Bereich ins Wohnbauland übernommen werden kann und daher ist auch eine Bebauung (mit Abtretung) nicht möglich.

Zusammenfassend stellt Hr. Dipl. Ing. Josef Robl unmittelbar nach Inkrafttreten der vorliegenden Planung die Forderung an die Marktgemeinde den Kostenersatz für die 91 m² Abtretung, Kostenrückerstattung der nicht zu nützenden Anteil (valorisiert) bzw. Entschädigung des Verlustes der Teilbarkeit, etc., um nicht unter der Verjährungsfrist für Entschädigungsverfahren zu fallen.

Da jedoch bereits die befestigte Verkehrsfläche über diesen Bereich verläuft versucht die Marktgemeinde diese Flächen sowie die Teilflächen der beiden Hr. Dipl. Robl gehörenden Flächen zu einem ortsüblichen Preis anzukaufen. Natürlich wird seitens der Marktgemeinde auch jedwede getätigte Aufwendung (Aufschließungsabgabe) dementsprechend valorisiert rückerstattet werden.

Eine Entschädigung aufgrund des Verlustes der Teilbarkeit ist nicht vorgesehen, da keine Wertminderung durch die Festlegung festgestellt werden kann. Die Grundstücksgröße ist auch für Einfamilienhäuser durchaus möglich und es ist nachvollziehbar bei der Bewertung mit einem Baulandpreis/m² bei zwei Parzellen einen Mehrwert zu erzielen. Im Gegenteil durch die erhöhten Verwaltungsaufwand (Teilungsplan, Notariatskosten, etc...) ist sogar mit einem Minderwert zu rechnen.

*Der Stellungnahme wird daher **nicht** entsprochen.*

9. Fr. Irene Robl, 2100 Leobendorf brachte als Eigentümerin der Grundstücke 1539, 1540, 1541/3, 1542/2, 1543/2 und 1544 (alle KG Kleinrötz) eine Stellungnahme zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Harmannsdorf zur Aufschließungszone Kleinrötz (Anm. gemeint ist die im Auflageentwurf dargestellte Aufschließungszone BW-2WE-A25) ein.

Oftmals wird in dieser Stellungnahme auch der Begriff „Bebauungsplan“ genannt, da jedoch keine Anmerkungen zum Teilbebauungsplan getroffen werden ist davon auszugehen, dass hierbei immer der Flächenwidmungsplan gemeint ist.

Diese Stellungnahme wurde daher im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes detailliert behandelt. Aufgrund der Stellungnahme zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wird die Flächenwidmung in diesem Bereich abweichend vom aufgelegten Entwurf beschlossen. Im Gegensatz zu der im Auflageentwurf vorgesehenen Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 25 werden in diesem Bereich nunmehr zwei getrennte Aufschließungszonen verordnet. Die geänderte Plandarstellung des Teilbebauungsplans mit der dementsprechenden Änderung der Kenntlichmachung der Flächenwidmungsplanänderung liegt dem Gemeinderatsbeschluss bei. Änderungen in den Festlegungen zum Bebauungsplan ergeben sich dadurch nicht.

(Anm. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eingebrachten Stellungnahme von Fr. Irene Robl erfolgt im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.)

Die Stellungnahme wird daher im Rahmen der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungs-programmes behandelt.

12. In einer Stellungnahme zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm führt Herr Neumayer, 2111 Rückersdorf unter anderem an, dass die Zusatzfestlegung von „max. 2 Wohneinheiten“ im Bauland-Wohngebiet in jenen Bereichen kritisch zu hinterfragen ist, wo derzeit bereits mehr als zwei Wohneinheiten bestehen (z.B. aufgrund Zerstörungen nach Elementarereignissen,...).

Aus diesem Grund wurden jene Grundstücke mit mehr als drei Wohneinheiten nunmehr von der Zusatzfestlegung gänzlich ausgenommen und für jene Grundstücke mit drei Wohneinheiten wird die Zusatzfestlegung „max. drei Wohneinheiten“ festgelegt. (Hinweis: In der KG Kleinrötz befinden sich keine Grundstücke mit drei oder mehr Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet).

(Anm. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eingebrachten Stellungnahme von Herrn Neumayer erfolgt im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.)

Die Stellungnahme wird daher im Rahmen der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes behandelt.

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann) wurde in einem Schreiben vom 25.09.2019 dargelegt, dass eine Regelung der Dachformen wie im aufgelegten Entwurf des Verordnungstextes „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Gestaltung der Bauwerke im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 für die Dachformen keine gesonderten Anforderungen festgelegt“ nicht mehr in dieser Form möglich ist. Zu diesen Festlegungen unter § 3 Abs.1 der konzipierten Verordnung ist darauf hinzuweisen, dass § 56 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 2014 mit der Novelle LGBl. 50/2017 gestrichen wurde.

Demnach hat die Prüfung zum Schutz des Ortsbildes (§ 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) in allen Fällen, also auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu erfolgen. Es ist daher aufgrund dieser Gesetzesnovelle nicht mehr möglich, durch Bebauungsregelungen im Bebauungsplan die Ortsbildprüfung gemäß § 56 NÖ BO 2014 einzuschränken.

Es fehlt somit die Voraussetzung für die Festlegung der weitgehenden Zulässigkeit aller Dachformen, sodass eine derartige Bestimmung gesetzeswidrig wäre.

Um eine gesetzeskonforme Verordnung zu gewährleisten, wäre bei der Beschlussfassung diese Bestimmung zu streichen.

Aufgrund dieses Schreibens der RU1 wurde daher im Erläuterungsbericht sowie im Verordnungstext die Regelung zu den Dachformen gelöscht.

Weitere Bedenken zum aufgelegten Entwurf wurden keine übermittelt.

Abänderungen zum öffentlich aufgelegten Entwurf:

Aufgrund von Abänderungen im Rahmen der Änderungspunkte 4 und 10 in der 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes werden auch die Kenntlichmachungen der Flächenwidmung im Teilbebauungsplan gegenüber dem aufgelegten Entwurf abgeändert. Änderungen an den Bebauungsbestimmungen bzw. den Festlegungen im Teilbebauungsplan erfolgen dadurch keine.

Die dem Auflageentwurf beiliegende Plandarstellung „Liegenschaftsgröße“ wird nunmehr genauer als „Wohnbaulandflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“ betitelt. Diese digital berechneten Liegenschaftsgrößen wurden aufgrund eines Programmierfehlers in einigen wenigen Bereichen nicht korrekt ausgewiesen. Dies wird nunmehr in den Beilagen korrigiert und die Planbeilage dem Gemeinderatsbeschluss beigelegt. Weiters kommt es dadurch auch zu geringfügigen Änderungen im Kapitel „Plandarstellung „Grundstücksgrößen“ und Analyse der Grundstücksstruktur“.

Eine relevante Veränderung der Aussage der Analyseergebnisse ergibt sich dadurch jedoch nicht.

Die Hintergründe sowie die Abänderungen in der Plandarstellung und im Kapitel „Grundstücksgrößen“ und Analyse der Grundstücksstruktur“, das in „Analyse der Grundstücksstruktur und Plandarstellung der Wohnbaulandflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“ umbenannt wird, sind in einer ergänzenden Erläuterung (Anhang I des dem Gemeinderatsbeschluss beiliegenden aktualisierten Erläuterungsberichts) detailliert beschrieben.

Im Rahmen einer Ergänzenden Erläuterung wird explizit darauf eingegangen, dass bei der Analyse der Grundstücksstruktur zur Ermittlung der optimalen Grundstücksstruktur von den in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ermittelten Flächen ausgegangen wird und es daher zu Flächendifferenzen zwischen der in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ausgewiesenen Flächen und den im Grundbuch festgelegten bzw. in der Natur bestehenden Flächen kommen kann. Die ergänzende Erläuterung hierzu

befindet sich im Anhang I des dem Gemeinderatsbeschluss beiliegenden aktualisierten Erläuterungsberichtes).

Abänderung im Verordnungstext zum aufgelegten Entwurf:

Gemäß des Schreibens vom 25.09.2019 vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann) wird die Regelung der Dachformen im Verordnungstext gelöscht. Dadurch ändert sich auch die Nummerierung im §3 des Verordnungstextes (Die Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge werden unter Absatz 1 beschlossen und die Mindestmaße von Bauplätzen unter Absatz 2).

Da im Planungsgebiet des Teilbebauungsplans Grundstücke existieren, deren Baulandfläche schon derzeit (bereits rechtskräftig gewidmet) unter den erforderlichen 500 m² (Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet) bzw. 600 m² (Bauland-Agrargebiet) liegt, sollen diese dennoch zum Bauplatz erklärt werden können. Weiters sollen jene Grundstücke ausgenommen werden, die aufgrund einer Abtretungsverpflichtung unter die erforderlichen Mindestmaße je Widmungskategorie fallen. Aus diesem Grund wird der Verordnungstext gegenüber der Auflage um nachfolgende Verordnungstextpassage ergänzt:

„Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500 m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht.

Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.“

Dazu erläutert GR Wilfried Fasching (Grüne)

Bekanntermaßen und durch eine neue Studie vom November 2019 (OTS Presseaussendung der Österreichischen Hagelversicherung vom 8. Nov. 2019) bestätigt, gefährdet der gegenwärtige Bodenverbrauch in Österreich die Zukunft der nächsten Generationen. Daher ist eine dringende Korrektur der Bodenpolitik und eine Reform der Raumordnung notwendig. Mit der geplanten Änderung der Größe und Anzahl der Wohneinheiten erreicht man genau das Gegenteil des Zieles, den Bodenverbrauch zu reduzieren. Aus diesem Grund bin ich gegen eine Mindestgröße von 500 m² und eine Maximalzahl von 2 Wohneinheiten pro Parzelle im Bauland-Wohngebiet, da dadurch eine verdichtete Bauweise nicht mehr möglich ist und für junge GemeindebürgerInnen, deren Familien über kein Bauland verfügen, eine Wohnmöglichkeit in der Gemeinde erschwert bzw. verhindert wird.

Bürgermeister Mag. Norbert Hendl stellt nach Erläuterung der o.a. geplanten Änderungen den Antrag, der Gemeinderat möge mittels folgender Verordnung den Teilbebauungsplan für die Katastralgemeinde Kleinrötz beschließen:

§ 1

Gemäß § 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan Kleinrötz, der aus einer Plandarstellung und den Bebauungsvorschriften besteht, erlassen:

§ 2

Teilbebauungsplan

Die von der Dipl.Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung stellt den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Kleinrötz dar. Diese Plandarstellung besteht aus einem Blatt und bildet einen Bestandteil der Verordnung. Die darin enthaltenen Regeln für die Bebauung und die Verkehrerschließung werden hiermit festgelegt.

§ 3

Bebauungsvorschriften

1.

Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

1.1.

Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude ist nur in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie erlaubt.

1.2.

Bei erstmaliger Bebauung eines Bauplatzes sind für jede Wohneinheit zwei Kfz-Stellplätze erforderlich.

1.3.

Bei Herstellung von zwei oder mehr zusätzlichen Wohneinheiten auf einem Bauplatz im Zuge eines Aus-, Zu- oder Umbaus sind mindestens zwei Abstellplätze je neuer Wohneinheit auf dem Bauplatz neu zu schaffen.

2.

Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen darf

- im Bauland-Agrargebiet 600 m²,
- im Bauland-Wohngebiet 500 m²

nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht. Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.

§ 4

Diese Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt nach Ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag wird vom Gemeinderat einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

TOP 10.) KG Seebarn: Teilbebauungsplan

Der Entwurf der Erlassung des Teilbebauungsplanes Seebarn war in der Zeit vom 13.08.2019 bis 24.09.2019 im Gemeindeamt Harmannsdorf öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind sieben schriftliche Stellungnahmen zur Änderung dieses Teilbebauungsplanes eingelangt. Teilweise wurden die Stellungnahmen zwar zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes verfasst, sind jedoch aufgrund der zusammenhängenden Thematik auch in der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans zu behandeln. Im vorliegenden Gemeinderatsprotokoll werden jeweils nur jene Passagen der Stellungnahme behandelt, die den Teilbebauungsplan betreffen. Die Aussagen, die die 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms betreffen werden unter dem hiezu gehörigen Tagesordnungspunkt behandelt.

(Hinweis zur Nummerierung der Stellungnahmen: Die Stellungnahmen zu den Teilbebauungsplänen wurden analog der Bearbeitung der Stellungnahmen im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes nummeriert. Da einige dieser Stellungnahmen nicht den jeweiligen Teilbebauungsplan bzw. lediglich die Flächenwidmung betrafen, wurden diese Nummern nicht unter diesem Tagesordnungspunkt behandelt. Stellungnahmen die lediglich einen Teilbebauungsplan betreffen wurden am Schluss angereiht. Eine Reihung der Wertigkeit der Stellungnahmen ist aus der Nummerierung nicht abzuleiten.)

Aufgrund des engen Zusammenhangs der Stellungnahmen zwischen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und den Änderungen bzw. Erlassungen der Teilbebauungspläne wurde jede Stellungnahme einmal (für alle gegenständlichen Verfahren) kurz erläutert und auf den Vorschlag des Bauausschusses hingewiesen.

1. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in ihrer Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Es sei jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungsstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden. Die Lage und Breite der Betreuungsstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuungs- und Erhaltungsstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

3. Frau Prof. Mag. Gabriele Fritsch und Hr. Oliver Fritsch, 2111 Mollmannsdorf brachten eine Stellungnahme zu den Teilbebauungsplänen ein. Im speziellen wird auf den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Mollmannsdorf eingegangen. Da in dieser Stellungnahme zum Teil auch auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet eingegangen wird, soll diese Stellungnahme auch im Rahmen der Beschlussfassung der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes behandelt werden.

In ihrer Stellungnahme wird die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrüßt, da diese Maßnahme als taugliches Mittel zur Erhaltung des vorherrschenden Dorfcharakters mit Ein- und Zweifamilienhäusern erachtet wird.

Die Festlegung der Mindestgröße von Bauplätzen auf 500m² erscheint Ihnen jedoch als völlig über das Ziel schießend, wie nachfolgend dargelegt wird.

Im NÖ Raumordnungsgesetz werden u.a. im §1 Abs. 2 Z 1 als generelle Leitziele und lit. b) die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen sowie lit. f) die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt.

Es würde daher als logisch und vorausschauend erscheinen, bestehende als Bauland-Wohngebiet gewidmete Flächen möglichst effizient – unter gleichzeitiger Wahrung des dörflichen Charakters – als Bauplatz zu nutzen, anstatt der stetig steigenden Zahl an Wohnraumsuchenden im Umland von Wien mit zukünftigen Umwidmungen zu begegnen und dadurch wertvolle Grünlandflächen zu vernichten und eine weitere Zersiedelung sowie ein weiteres Zusammenwachsen von Katastralgemeinden voranzutreiben.

Ein gesundes Wachstum der Marktgemeinde bei gleichzeitiger Minimierung des infrastrukturellen Aufwandes (vgl. NÖ ROG 2014 §1 Abs. 2 Z 1 lit. b – wirtschaftlicher Einsatz öffentlicher Mitteln) liegt im Interesse aller, aber insbesondere der Gemeindeverwaltung selbst. Der Infrastrukturaufwand bei neugewidmeten Flächen an der Peripherie wäre im Vergleich bei Nutzung bestehender Baulandflächen im Ortsbereich ungleich höher.

In diesem Zusammenhang möchten Hr. und Fr. Fritsch insbesondere auf §1 Abs. 2 Z3 des NÖ Raumordnungsgesetzes verweisen, der als besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung u.a. unter lit. a) die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen sowie lit. b) das Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur vorsieht. Und daher im völligen Widerspruch zur Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen im Rahmen des Teilbebauungsplans steht.

Nach Ansicht der beiden Verfasser der Stellungnahme wäre der Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (vgl. NÖ ROG 2014 § 30 Abs. 2 Z 6) in Ergänzung zur Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Bauplatz klar der Vorzug einzuräumen. Hiermit kann klar und präzise eine Bebauungsdichte, die der gewünschten Erhaltung des dörflichen Charakters widersprechen würde, unterbunden werden, ohne Baulandflächen in den Gemeinden, die nicht einer bestimmten Mindestgröße entsprechen, prinzipiell ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung zu entziehen und in Zukunft den Druck, neue Grünlandflächen für Bauland zu erschließen, kausal zu erhöhen.

Die Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl gewährleistet daher eine genau steuerbare Relation der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße zur Bauplatzgröße, ohne kleinere Baulandflächen per se auszuschließen (was der raumordnerischen Zielsetzung geschlossene Ortsbereiche zu schaffen zuwiderläuft) und außerdem eine klare Eigentumseinschränkung für deren Besitzer darstellt. Gemäß der Recherche von Hr. und Fr. Fritsch anhand des bei der Marktgemeinde Harmannsdorf aufliegenden Planes zu den Grundstücksgrößen im Abgleich mit dem digitalen Atlas des Landes Niederösterreich hat ergeben, dass allein in der Ortschaft Mollmannsdorf 17 Grundstücke mit einer Fläche von gut 7.700 m², die als BW oder BA im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind und derzeit nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, nach dem Teilbebauungsplan unbebaubar wären. Der Gemeinderat wird daher ersucht, die Festsetzung einer Mindestgröße von Bauplätzen mit 500m² keine Zustimmung zu erteilen.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird seitens Hr. und Fr. Fritsch für positiv erachtet um die Erhaltung des Dorfcharakters sicherzustellen. Dies ist jedoch lediglich in Kombination mit der Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen garantiert. Sollte keine Mindestgröße verordnet werden, würde es zur Gewinnmaximierung möglich sein ein großes Grundstück in mehrere kleinflächige Parzellen zu teilen und dann mit zwei Wohneinheiten zu bebauen. Der geplante Effekt der beiden Festlegungen wäre damit untergraben und sinnlos.

Hinsichtlich der angeführten Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes wird auf das besondere Leitziel § 1 Abs. 2 Z 3 lit. k verwiesen:

Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Stadt. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskernen) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

Dieses Leitziel wird durch die geplante Festlegung verfolgt.

Weiters wird angeführt, dass die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes § 1 Abs. 2 Z 1 lit. f ebenso durch diese Festlegungen erfüllt wird.

Auch das generelle Ziel § 1 Abs. 2 Z 1 lit. b die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen stellt keinen Widerspruch zu der Festlegung von Mindestgrößen dar. Auch eine angesprochene Zersiedelung ist nicht als Folgeerscheinung zu erwarten,

da die beiden kombinierten Festlegungen lediglich verdichteten Wohnbau (zur Zerstörung der dörflichen Struktur) verhindern sollen.

Hinsichtlich Infrastrukturkosten ist Fam. Fritsch zuzustimmen, dass diese Kosten in der Peripherie natürlich höher ausfallen als im Ortskern, jedoch sind nicht nur die zu überwindenden Distanzen entscheidend, sondern auch die Kapazitäten (Rohrdurchmesser, etc...). Daher stellt eine überproportionale Verdichtung hohe Anforderungen an die technische Infrastruktur und kann auch mit hohen Kosten verbunden sein.

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. a NÖ ROG 2014 ist auch nach Festlegung der Mindestgröße möglich. Die überwiegende Anzahl an Bauplätzen verfügt über Flächen über 500m².

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Anstreben einer möglichst flächensparender verdichteter Siedlungsstruktur gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b NÖ ROG 2014 etwas eingeschränkt wird. Verdichtungsmöglichkeiten sind aber trotz alledem gegeben, lediglich das mögliche Ausmaß wird reduziert um eine Verstädterung zu verhindern.

Aus oben angeführten Gründen ist kein Widerspruch zu den im NÖ Raumordnungsgesetz definierten Leitzielen gegeben.

Hinsichtlich der Anmerkung, dass einer Festlegung einer Geschoßflächenzahl gegenüber der Festlegung von Mindestgrößen für Bauplätze der Vorzug einzuräumen ist, ist folgendes anzumerken:

Die Geschoßflächenzahl setzt sich gemäß §4 Abs. 17 NÖ Bauordnung aus den Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäude zusammen. Dementsprechend sind auch Nebengebäude bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl miteinzubeziehen. Mit einer Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl bzw. einer Bebauungsdichte gemäß §30 Abs. 2 Z 6 würde auch eine Einschränkung von durchaus typischen Nebengebäuden bei Wohnhäusern miteinhergehen.

Die Zielsetzung der Festlegung von Mindestgrößen besteht hingegen nicht darin, Nebengebäude zu verhindern, sondern Hauptgebäude hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten einzuschränken.

Ein erhöhter Druck zur Neuwidmung von Wohnbauland ist durch die Festlegung der Mindestgrößen (und des dadurch verhinderten Teilungsverbot) nicht zu erwarten, da sich durch jenen Personenkreis, der einen verdichteten Wohnbau bevorzugt kein Baulanddruck in der Peripherie entsteht.

Jedwede Festlegung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan kann als Eigentumseinschränkung gesehen werden, daher auch die Festlegung der Mindestgröße.

Entsprechend der angeführten Recherche für die Ortschaft Mollmannsdorf wird auf die umfangreiche Grundlagenforschung verwiesen in welcher außer der Grundstücksgröße, Bebaut-Unbebaut auch die Eigentumsverhältnisse (Einlagezahl) berücksichtigt wurden.

Weiters kann die Recherche von Hr. Fritsch nicht überprüft werden ob diese Parzellen bereits Bauplatz sind bzw. einer Liegenschaft zuzuordnen sind (z.B. Gartenbereiche)

Aus den oben angeführten Gründen ist die Festlegung der Mindestgröße für Bauplätze in Kombination mit der Begrenzung der Wohneinheiten ein geeignetes Instrument um den dörflichen Charakter zu bewahren und einen verdichteten Wohnbau auf kleinstflächigen Grundparzellen zu verhindern.

Dieser Stellungnahme wird daher **nicht** entsprochen.

4. Die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung teilt mit, dass keine aktuellen Projekte im Straßennetz vorhanden sind. Daher ist auch eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit der Dienststelle des NÖ Straßendienstes nicht erforderlich.

Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in einer weiteren Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuung- und Erhaltungstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

12. In einer Stellungnahme zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm führt Hr. Neumayer, 2111 Rückersdorf unter anderem an, dass die Zusatzfestlegung von „max. 2 Wohneinheiten“ im Bauland-Wohngebiet in jenen Bereichen kritisch zu hinterfragen ist, wo derzeit bereits mehr als zwei Wohneinheiten bestehen (z.B. aufgrund Zerstörungen nach Elementarereignissen,...).

Aus diesem Grund wurden jene Grundstücke mit mehr als drei Wohneinheiten nunmehr von der Zusatzfestlegung gänzlich ausgenommen und für jene Grundstücke mit drei Wohneinheiten wird die Zusatzfestlegung „max. drei Wohneinheiten“ festgelegt. (Hinweis: In der KG Seebarn befinden sich keine Grundstücke mit drei oder mehr Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet).

(Anm. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eingebrachten Stellungnahme von Hr. Neumayer erfolgt im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.)

*Der Stellungnahme wird im Rahmen der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes **zur Kenntnis** genommen.*

15. Fr. Maritheres Paul, 2100 Leobendorf führt in Ihrer Stellungnahme an, dass im Bereich ihres Grundstückes 47/2 in der KG Seebarn eine Baufluchtlinie eingezeichnet ist. Das Grundstück 47/2 ist ein längliches Grundstück, das an der Nordseite an die öffentliche Straße grenzt. Dies ist für Fr. Paul in Ordnung.

Weiters ist auch an der südlichen Grenzen eine Zufahrt von der Straße möglich (Waldstraße/Gartenstraße). Da das Grundstück an dieser Stelle nicht so breit ist, wird um eine Änderung der Baufluchtlinie auf nur 3 Meter gebeten (Als Beilage wurde der Stellungnahme eine Handskizze beigelegt.).

Aufgrund bereits bestehender Gebäude gibt es in Seebarn viele Straßen mit einer Baufluchtlinie von 3 Metern. Diese 3 Meter Baufluchtlinie wird dann auch bei noch nicht bebauten Grundstücken weitergeführt und diese Grundbesitzer kommen in den Vorteil eines geringeren Abstandes.

Aus Sicht der Gleichbehandlung sollte eine Änderung auf nur 3 Meter für das Grundstück möglich sein.

Das im Osten des Siedlungsgebiets befindliche Grundstück 47/2 verfügt über eine Breite von ca. 19m und einer Bauplatztiefe von ca. 111 m. Aufgrund der hohen Bauplatztiefe ist durch die Festlegung der vorderen Baufluchtlinie im Abstand von 5 Metern zur Straßenfluchtlinie mit keiner relevanten Einschränkung für die Bebaubarkeit zu rechnen. Auch bei einer Teilung des rund 2218 m² großen Grundstückes (Zufahrt vom Südwesten sowie vom Osten möglich) wären beide Bauplätze noch sehr gut bebaubar.

Die Festlegung des 5 Meter Abstandes zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie erfolgte aufgrund der zum Großteil noch unbebauten Bereiche sowie des derzeitigen Baubestandes in diesem Bereich (Dieser rückte bereits derzeit zum Großteil um 5 Meter von der Straßenfluchtlinie ab).

Die angesprochenen 3 Meter Abstand zwischen vorderer Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie erfolgten im Süden der Gartenstraße (=Norden der Parzellen). Dadurch ist es auf diesen Bauplätzen möglich das Hauptgebäude nach Norden zu versetzen.

Da sich der Bereich der geforderten Reduzierung des Abstandes der vorderen Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie im Süden befindet kann der oben angeführte Effekt nicht geltend gemacht werden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in (noch planbaren) neueren Siedlungsgebieten eine vordere Baufluchtlinie in ausreichendem Abstand zur Straßenfluchtlinie geschaffen werden, um auch die

Schaffung von Stellplätzen im Vorgartenbereich zu ermöglichen um keinen ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu generieren.

*Dieser Stellungnahme wird daher **nicht** entsprochen.*

16. Fr. Mag. Karin Burger-Ehrndorfer und Mario Ehrndorfer, 2100 Seebarn sind Eigentümer der Parz. .84 (Mannhartsbrunner Straße 4). Aufgrund der Anbauverpflichtung des südlich an ihr Grundstück angrenzenden Nachbarns (Parz. 2) würde der Lichteinfall auf Ihr Grundstück massiv beeinträchtigt werden.

Die Parz. .84 ist sehr klein und es befindet sich an der südlichen Seite des Hauses nur ein sehr schmaler Gartenstreifen. Sollte nunmehr am Nachbargrundstück verpflichtend bis an die südliche Grundgrenze der Parz. .84 gebaut werden müssen, wäre die Lebensqualität massiv beeinträchtigt und auch die Liegenschaft würde dadurch gänzlich entwertet werden.

Es wird daher mit Nachdruck ersucht, die Verpflichtung der geschlossenen Bauweise (gemeint ist hier vermutlich die einseitig offene Bauweise mit Anbauverpflichtung im Norden) an dieser Grundstücksgrenze im künftigen Bebauungsplan aufzuheben und für die oben genannte Liegenschaft (Parz. 2) keine geschlossene Bauweisen (gemeint ist hier einseitig offene Bauweise) an dieser (deren nördlicher) Grundstücksgrenze vorzusehen. Als Beilagen zu dieser Stellungnahme wurde ein Auszug aus dem Teilbebauungsplan (mit skizzierter Liegenschaft) und dessen Legende beigelegt.

Aufgrund dieser Stellungnahme wird nunmehr der Teilbebauungsplan dahingehend abgeändert, dass für den westlichen Teil der Parz. 2 die offene Bauweise festgelegt wird. Zwar ist die Parzelle mit 12 Meter Grundstücksbreite für eine offene Bauweise relativ schmal, jedoch kann ein 6 Meter breites Gebäude mit Bauklasse I durchaus errichtet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Belichtung der Gartenbereiche der beiden Parzellen .83 und .84 nicht beeinträchtigt werden. Im Osten der Parzelle bleibt weiterhin wie im öffentlich aufgelegten Entwurf die einseitig offene Bauweise mit Anbauverpflichtung an der nördlichen Grundgrenze verordnet.

Dadurch ist es auch erforderlich die Anbauverpflichtung im Westen der Parzelle 2 an der nördlichen Grundgrenze zu löschen. Die dementsprechend abgeänderte Plandarstellung liegt dem Gemeinderatsbeschluss als Beilage 10.1 bei.

Die Eigentümerin der angrenzenden Grundstücke .37, 2, 20/3 und 3/3 wurden vor Beschlussfassung von der geplanten Abänderung des aufgelegten Entwurfs des Teilbebauungsplanes in Kenntnis gesetzt und bestätigt deren Einverständnis mit der nunmehrigen Festlegung der Bauweisen (siehe Beilage 10.2).

*Der Stellungnahme wird daher **entsprochen**.*

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann) wurde in einem Schreiben vom 25.09.2019 dargelegt, dass eine Regelung der Dachformen wie im aufgelegten Entwurf des Verordnungstextes „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf die Gestaltung der Bauwerke im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 für die Dachformen keine gesonderten Anforderungen festgelegt“ nicht mehr in dieser Form möglich ist. Zu diesen Festlegungen unter § 3 Abs.1 der konzipierten Verordnung ist darauf hinzuweisen, dass § 56 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 2014 mit der Novelle LGBl. 50/2017 gestrichen wurde.

Demnach hat die Prüfung zum Schutz des Ortsbildes (§ 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) in allen Fällen, also auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu erfolgen. Es ist daher aufgrund dieser Gesetzesnovelle nicht mehr möglich, durch Bauordnungsregelungen im Bebauungsplan die Ortsbildprüfung gemäß § 56 NÖ BO 2014 einzuschränken.

Es fehlt somit die Voraussetzung für die Festlegung der weitgehenden Zulässigkeit aller Dachformen, sodass eine derartige Bestimmung gesetzeswidrig wäre.

Um eine gesetzeskonforme Verordnung zu gewährleisten, wäre bei der Beschlussfassung diese Bestimmung zu streichen.

Aufgrund dieses Schreibens der RU1 wurde daher im Erläuterungsbericht sowie im Verordnungstext die Regelung zu den Dachformen gelöscht.

Weitere Bedenken zum aufgelegten Entwurf wurden keine übermittelt.

Abänderungen zum öffentlich aufgelegten Entwurf:

Aufgrund der Stellungnahme von Fr. Burger-Ehrdorfer und Hr. Ehrdorfer wird der Bebauungsplan auf der westlichen Teilfläche der Parzelle 2 von einseitig offener Bauweise in offene Bauweise abgeändert (siehe auch Stellungnahme Fr. Burger-Ehrdorfer und Hr. Ehrdorfer).

Weiters wird nunmehr die östlich der Parz. 2 befindliche Parz. .37 mit der geschlossenen Bauweise festgelegt, da das Bestandsgebäude bereits in der geschlossenen Bauweise ausgeführt ist. Dadurch wird auch in der Plandarstellung die Anbauverpflichtung an eine seitliche Grundgrenze nach Nordwesten (Parz. 2) verschoben. Im Bereich der nördlich hiervon befindlichen Parz. .75 soll weiterhin wie im öffentlich aufgelegten Entwurf die einseitig offene Bauweise ausgewiesen werden, jedoch wird an der südlichen Grundgrenze die Anbauverpflichtung festgelegt. Diese Festlegungen bilden den derzeitigen Baubestand in diesem Bereich bestmöglich ab.

Die „Abgrenzungen von Baulandflächen innerhalb derselben Widmungs- und Nutzungsart, wenn die Bauweisen, Bauhöhen und Bauweisen nicht übereinstimmen“ werden dementsprechend angepasst.

Die dem Auflageentwurf beiliegende Plandarstellung „Liegenschaftsgröße“ wird nunmehr genauer als „Wohnbaulandflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“ betitelt. Diese digital berechneten Liegenschaftsgrößen wurden aufgrund eines Programmierfehlers in einigen wenigen Bereichen nicht korrekt ausgewiesen. Dies wird nunmehr in den Beilagen korrigiert und die Planbeilage dem Gemeinderatsbeschluss beigelegt. Weiters kommt es dadurch auch zu geringfügigen Änderungen im Kapitel „Plandarstellung „Grundstücksgrößen“ und Analyse der Grundstücksstruktur“.

Eine relevante Veränderung der Aussage der Analyseergebnisse ergibt sich dadurch jedoch nicht.

Die Hintergründe sowie die Abänderungen in der Plandarstellung und im Kapitel „Grundstücksgrößen“ und Analyse der Grundstücksstruktur“, das in „Analyse der Grundstücksstruktur und Plandarstellung der Wohnbaulandflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“ umbenannt wird, sind in einer ergänzenden Erläuterung (Anhang I des dem Gemeinderatsbeschluss beiliegenden aktualisierten Erläuterungsberichts) detailliert beschrieben.

Im Rahmen einer Ergänzenden Erläuterung wird explizit darauf eingegangen, dass bei der Analyse der Grundstücksstruktur zur Ermittlung der optimalen Grundstücksstruktur von den in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ermittelten Flächen ausgegangen wird und es daher zu Flächendifferenzen zwischen der in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ausgewiesenen Flächen und den im Grundbuch festgelegten bzw. in der Natur bestehenden Flächen kommen kann. Die ergänzende Erläuterung hierzu befindet sich im Anhang I des dem Gemeinderatsbeschluss beiliegenden aktualisierten Erläuterungsberichtes).

Im Zuge der Auflage wurde seitens der Gemeindevertretung angemerkt, dass im Erläuterungsbericht bei Abbildung 1 die Straßennamen nicht korrekt dargestellt sind. Die Landesstraße L33 ist korrekterweise als „Schloßstraße“ zu bezeichnen, während jene auf Privatgrund dargestellte „Schloßstraße“ keinen öffentlichen Verkehrsweg darstellt. Weiters gibt es in der Katastralgemeinde Seebarn keine „Untere Hauptstraße“. Dieser Verkehrsweg ist richtigerweise als „Landstraße“ zu bezeichnen. Der im Erläuterungsbericht als Abbildung 1 dargestellte Auszug des NÖ-Atlas wird daher ausgetauscht und durch einen Auszug aus Google Maps ersetzt, da in diesem die Straßennamen korrekt dargestellt sind. Weiters werden alle im Erläuterungsbericht genommenen Bezüge zur Schloßstraße bzw. zur Unteren Hauptstraße dementsprechend korrigiert. Die Marktgemeinde Harmannsdorf hat die zuständigen Stellen beim Land NÖ bereits darüber informiert, damit dieser Fehler im NÖ-Atlas korrigiert wird.

Abänderung im Verordnungstext zum aufgelegten Entwurf:

Gemäß des Schreibens vom 25.09.2019 vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann) wird die Regelung der Dachformen im Verordnungstext gelöscht. Dadurch ändert sich auch die Nummerierung im §3 des Verordnungstextes (Die Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge werden unter Absatz 1 beschlossen und die Mindestmaße von Bauplätzen unter Absatz 2).

Da im Planungsgebiet des Teilbebauungsplans Grundstücke existieren, deren Baulandfläche schon derzeit (bereits rechtskräftig gewidmet) unter den erforderlichen 500 m² (Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet) bzw. 600 m² (Bauland-Agrargebiet) liegt, sollen diese dennoch zum Bauplatz erklärt werden können. Weiters sollen jene Grundstücke ausgenommen werden, die aufgrund einer Abtretungsverpflichtung unter die erforderlichen Mindestmaße je Widmungskategorie fallen. Aus diesem Grund wird der Verordnungstext gegenüber der Auflage um nachfolgende Verordnungstextpassage ergänzt:

„Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht.

Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.“

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler stellt nach Erläuterung der o.a. geplanten Änderungen den Antrag, der Gemeinderat möge mittels folgender Verordnung den Teilbebauungsplan für die Katastralgemeinde Seebarn beschließen:

§ 1

Gemäß § 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan Seebarn, der aus einer Plandarstellung und den Bebauungsvorschriften besteht, erlassen:

§ 2

Teilbebauungsplan

Die von der Dipl. Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung stellt den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Seebarn dar.

Diese Plandarstellung besteht aus einem Blatt und bildet einen Bestandteil der Verordnung.

Die darin enthaltenen Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung werden hiermit festgelegt.

§ 3

Bebauungsvorschriften

3.

Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

3.1.

Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude ist nur in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenfluchtlinie erlaubt.

3.2.

Bei erstmaliger Bebauung eines Bauplatzes sind für jede Wohneinheit zwei Kfz-Stellplätze erforderlich.

3.3.

Bei Herstellung von zwei oder mehr zusätzlichen Wohneinheiten auf einem Bauplatz im Zuge eines Aus-, Zu- oder Umbaus sind mindestens zwei Abstellplätze je neuer Wohneinheit auf dem Bauplatz neu zu schaffen.

4.

Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen darf

- im Bauland-Agrargebiet 600 m²,
 - im Bauland-Wohngebiet 500 m²
- nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht. Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.

§ 4

Diese Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt nach Ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag wird mit einer Enthaltung vom Gemeinderat angenommen.

Abstimmungsergebnis	21	Zustimmungen
	0	Gegenstimmen
	1	Stimmenhaltungen GR Wilfried Fasching

TOP 11: KG Hetzmannsdorf: 2. Änderung des Teilbebauungsplanes

Der Entwurf der geplanten 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Hetzmannsdorf war in der Zeit vom 13.08.2019 bis 24.09.2019 im Gemeindeamt Harmannsdorf öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind fünf schriftliche Stellungnahmen zur Änderung dieses Teilbebauungsplanes eingelangt. Teilweise wurden die Stellungnahmen zwar zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes verfasst, sind jedoch aufgrund der zusammenhängenden Thematik auch in der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans zu behandeln. Im vorliegenden Gemeinderatsprotokoll werden jeweils nur jene Passagen der Stellungnahme behandelt, die den Teilbebauungsplan betreffen. Die Aussagen, die die 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms betreffen werden unter dem hierzu gehörigen Tagesordnungspunkt behandelt.

(Hinweis zur Nummerierung der Stellungnahmen: Die Stellungnahmen zu den Teilbebauungsplänen wurden analog der Bearbeitung der Stellungnahmen im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes nummeriert. Da einige dieser Stellungnahmen nicht den jeweiligen Teilbebauungsplan bzw. lediglich die Flächenwidmung betrafen, wurden diese Nummern nicht unter diesem Tagesordnungspunkt behandelt. Stellungnahmen die lediglich einen Teilbebauungsplan betreffen wurden am Schluss angereiht. Eine Reihung der Wertigkeit der Stellungnahmen ist aus der Nummerierung nicht abzuleiten.)

Aufgrund des engen Zusammenhangs der Stellungnahmen zwischen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und den Änderungen bzw. Erlassungen der Teilbebauungspläne wurde

jede Stellungnahme einmal (für alle gegenständlichen Verfahren) kurz erläutert und auf den Vorschlag des Bauausschusses hingewiesen.

1. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in ihrer Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Es sei jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuungs- und Erhaltungstreifen entlang von Gewässern haben.

Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.

3. Frau Prof. Mag. Gabriele Fritsch und Hr. Oliver Fritsch, 2111 Mollmannsdorf brachten eine Stellungnahme zu den Teilbebauungsplänen ein. Im speziellen wird auf den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Mollmannsdorf eingegangen. Da in dieser Stellungnahme zum Teil auch auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet eingegangen wird, soll diese Stellungnahme auch im Rahmen der Beschlussfassung der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes behandelt werden.

In ihrer Stellungnahme wird die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrüßt, da diese Maßnahme als taugliches Mittel zur Erhaltung des vorherrschenden Dorfcharakters mit Ein- und Zweifamilienhäusern erachtet wird.

Die Festlegung der Mindestgröße von Bauplätzen auf 500m² erscheint Ihnen jedoch als völlig über das Ziel schießend, wie nachfolgend dargelegt wird.

Im NÖ Raumordnungsgesetz werden u.a. im §1 Abs. 2 Z 1 als generelle Leitziele und lit. b) die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen sowie lit. f) die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt.

Es würde daher als logisch und vorausschauend erscheinen, bestehende als Bauland-Wohngebiet gewidmete Flächen möglichst effizient – unter gleichzeitiger Wahrung des dörflichen Charakters – als Bauplatz zu nutzen, anstatt der stetig steigenden Zahl an Wohnraumsuchenden im Umland von Wien mit zukünftigen Umwidmungen zu begegnen und dadurch wertvolle Grünlandflächen zu vernichten und eine weitere Zersiedelung sowie ein weiteres Zusammenwachsen von Katastralgemeinden voranzutreiben.

Ein gesundes Wachstum der Marktgemeinde bei gleichzeitiger Minimierung des infrastrukturellen Aufwandes (vgl. NÖ ROG 2014 §1 Abs. 2 Z 1 lit. b – wirtschaftlicher Einsatz öffentlicher Mitteln) liegt im Interesse aller, aber insbesondere der Gemeindeverwaltung selbst. Der Infrastrukturaufwand bei neugewidmeten Flächen an der Peripherie wäre im Vergleich bei Nutzung bestehender Baulandflächen im Ortsbereich ungleich höher.

In diesem Zusammenhang möchten Hr. und Fr. Fritsch insbesondere auf §1 Abs. 2 Z 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes verweisen, der als besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung u.a. unter lit. a) die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen sowie lit. b) das Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur vorsieht. Und daher im völligen Widerspruch zur Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen im Rahmen des Teilbebauungsplans steht.

Nach Ansicht der beiden Verfasser der Stellungnahme wäre der Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (vgl. NÖ ROG 2014 § 30 Abs. 2 Z 6) in Ergänzung zur Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Bauplatz klar der Vorzug einzuräumen. Hiermit kann klar und präzise eine Bebauungsdichte, die der gewünschten Erhaltung des dörflichen Charakters widersprechen würde,

unterbunden werden, ohne Baulandflächen in den Gemeinden, die nicht einer bestimmten Mindestgröße entsprechen, prinzipiell ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung zu entziehen und in Zukunft den Druck, neue Grünlandflächen für Bauland zu erschließen, kausal zu erhöhen.

Die Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl gewährleistet daher eine genau steuerbare Relation der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße zur Bauplatzgröße, ohne kleinere Baulandflächen per se auszuschließen (was der raumordnerischen Zielsetzung geschlossene Ortsbereiche zu schaffen zuwiderläuft) und außerdem eine klare Eigentumseinschränkung für deren Besitzer darstellt.

Gemäß der Recherche von Hr. und Fr. Fritsch anhand des bei der Marktgemeinde Harmannsdorf aufliegenden Planes zu den Grundstücksgrößen im Abgleich mit dem digitalen Atlas des Landes Niederösterreich hat ergeben, dass allein in der Ortschaft Mollmannsdorf 17 Grundstücke mit einer Fläche von gut 7.700 m², die als BW oder BA im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind und derzeit nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, nach dem Teilbebauungsplan unbebaubar wären. Der Gemeinderat wird daher ersucht, die Festsetzung einer Mindestgröße von Bauplätzen mit 500m² keine Zustimmung zu erteilen.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird seitens Hr. und Fr. Fritsch für positiv erachtet um die Erhaltung des Dorfcharakters sicherzustellen. Dies ist jedoch lediglich in Kombination mit der Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen garantiert. Sollte keine Mindestgröße verordnet werden, würde es zur Gewinnmaximierung möglich sein ein großes Grundstück in mehrere kleinflächige Parzellen zu teilen und dann mit zwei Wohneinheiten zu bebauen. Der geplante Effekt der beiden Festlegungen wäre damit untergraben und sinnlos.

Hinsichtlich der angeführten Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes wird auf das besondere Leitziel § 1 Abs. 2 Z 3 lit. k verwiesen:

Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Stadt. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskernen) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

Dieses Leitziel wird durch die geplante Festlegung verfolgt.

Weiters wird angeführt, dass die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes § 1 Abs. 2 Z 1 lit. f ebenso durch diese Festlegungen erfüllt wird.

Auch das generelle Ziel § 1 Abs. 2 Z 1 lit. b die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen stellt keinen Widerspruch zu der Festlegung von Mindestgrößen dar. Auch eine angesprochene Zersiedelung ist nicht als Folgeerscheinung zu erwarten, da die beiden kombinierten Festlegungen lediglich verdichteten Wohnbau (zur Zerstörung der dörflichen Struktur) verhindern sollen.

Hinsichtlich Infrastrukturkosten ist Fam. Fritsch zuzustimmen, dass diese Kosten in der Peripherie natürlich höher ausfallen als im Ortskern, jedoch sind nicht nur die zu überwindenden Distanzen entscheidend, sondern auch die Kapazitäten (Rohrdurchmesser, etc..). Daher stellt eine überproportionale Verdichtung hohe Anforderungen an die technische Infrastruktur und kann auch mit hohen Kosten verbunden sein.

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. a NÖ ROG 2014 ist auch nach Festlegung der Mindestgröße möglich. Die überwiegende Anzahl an Bauplätzen verfügt über Flächen über 500m².

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b NÖ ROG 2014 etwas eingeschränkt wird. Verdichtungsmöglichkeiten sind aber trotz alledem gegeben, lediglich das mögliche Ausmaß wird reduziert um eine Verstädterung zu verhindern.

Aus oben angeführten Gründen ist kein Widerspruch zu den im NÖ Raumordnungsgesetz definierten Leitzielen gegeben.

Hinsichtlich der Anmerkung, dass einer Festlegung einer Geschoßflächenzahl gegenüber der Festlegung von Mindestgrößen für Bauplätze der Vorzug einzuräumen ist, ist folgendes anzumerken:

Die Geschoßflächenzahl setzt sich gemäß §4 Abs. 17 NÖ Bauordnung aus den Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäude zusammen. Dementsprechend sind auch Nebengebäude bei der

Berechnung der Geschoßflächenzahl miteinzubeziehen. Mit einer Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl bzw. einer Bebauungsdichte gemäß §30 Abs. 2 Z 6 würde auch eine Einschränkung von durchaus typischen Nebengebäuden bei Wohnhäusern miteinhergehen.

Die Zielsetzung der Festlegung von Mindestgrößen besteht hingegen nicht darin, Nebengebäude zu verhindern, sondern Hauptgebäude hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten einzuschränken.

Ein erhöhter Druck zur Neuwidmung von Wohnbauland ist durch die Festlegung der Mindestgrößen (und des dadurch verhinderten Teilungsverbot) nicht zu erwarten, da sich durch jenen Personenkreis, der einen verdichteten Wohnbau bevorzugt kein Baulanddruck in der Peripherie entsteht.

Jedwede Festlegung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan kann als Eigentumseinschränkung gesehen werden, daher auch die Festlegung der Mindestgröße.

Entsprechend der angeführten Recherche für die Ortschaft Mollmannsdorf wird auf die umfangreiche Grundlagenforschung verwiesen in welcher außer der Grundstücksgröße, Bebaut-Unbebaut auch die Eigentumsverhältnisse (Einlagezahl) berücksichtigt wurden.

Weiters kann die Recherche von Hr. Fritsch nicht überprüft werden ob diese Parzellen bereits Bauplatz sind bzw. einer Liegenschaft zuzuordnen sind (z.B. Gartenbereiche)

Aus den oben angeführten Gründen ist die Festlegung der Mindestgröße für Bauplätze in Kombination mit der Begrenzung der Wohneinheiten ein geeignetes Instrument um den dörflichen Charakter zu bewahren und einen verdichteten Wohnbau auf kleinstflächigen Grundparzellen zu verhindern.

Dieser Stellungnahme wird daher **nicht entsprochen**.

4. Die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung teilt mit, dass keine aktuellen Projekte im Straßennetz vorhanden sind. Daher ist auch eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit der Dienststelle des NÖ Straßendienstes nicht erforderlich.

Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.

5. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in einer weiteren Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuung- und Erhaltungstreifen entlang von Gewässern haben.

Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.

12. In einer Stellungnahme zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm führt Hr. Neumayer, 2111 Rückersdorf unter anderem an, dass die Zusatzfestlegung von „max. 2 Wohneinheiten“ im Bauland-Wohngebiet in jenen Bereichen kritisch zu hinterfragen ist, wo derzeit bereits mehr als zwei Wohneinheiten bestehen (z.B. aufgrund Zerstörungen nach Elementarereignissen,...).

Aus diesem Grund wurden jene Grundstücke mit mehr als drei Wohneinheiten nunmehr von der Zusatzfestlegung gänzlich ausgenommen und für jene Grundstücke mit drei Wohneinheiten wird die Zusatzfestlegung „max. drei Wohneinheiten“ festgelegt. Die abgeänderte Flächenwidmung wird im Teilbebauungsplan kenntlich gemacht und liegt als Planbeilage 11.2 dem Gemeinderatsbeschluss bei.

(Anm. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eingebrachten Stellungnahme von Hr. Neumayer erfolgt im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.)

Der Stellungnahme wird im Rahmen der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes **zur Kenntnis** genommen.

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann), wurden bisher keine Bedenken gegen den aufgelegten Entwurf übermittelt. Es wurde jedoch im Zuge der Erlassung der Teilbebauungspläne Kleinrötz und Seebarn (gleichzeitige Auflage mit der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans) darauf hingewiesen, dass aufgrund einer Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes die Prüfung zum Schutz des Ortsbildes (§ 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) nunmehr auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu erfolgen hat. Dementsprechend sind die Festlegungen zu den Dachformen im Teilbebauungsplan obsolet. Da diese Abänderung des Verordnungstextes nicht in diesem Änderungsverfahren zur Auflage kam, soll die Bestimmung zu den Dachformen im Verordnungstext im nächsten Änderungsverfahren des Teilbebauungsplans erfolgen.

Abänderungen zum öffentlich aufgelegten Entwurf:

Aufgrund von Abänderungen im Rahmen des Änderungspunktes 41 in der 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes werden auch die Änderungen der Flächenwidmung im Teilbebauungsplan als Kenntlichmachung ausgewiesen. Da es dadurch zu Änderungen der Zusatzfestlegung in der Kategorie Bauland-Wohngebiet kommt, sind aufgrund der nunmehr ausgewiesenen Widmungsabgrenzung zwischen diesen Bereichen zusätzliche Beschriftungen erforderlich. Dadurch kommt es zu keiner Änderung der jeweiligen Bebauungsbestimmungen in diesem Bereich.

Die dem Auflageentwurf beiliegende Plandarstellung „Liegenschaftsgröße“ wird nunmehr genauer, als „Wohnbaulandflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“, betitelt. Diese digital berechneten Liegenschaftsgrößen wurden aufgrund eines Programmierfehlers in einigen wenigen Bereichen nicht korrekt ausgewiesen. Dies wird nunmehr in den Beilagen korrigiert und die Planbeilage dem Gemeinderatsbeschluss beigelegt. Weiters kommt es dadurch auch zu geringfügigen Änderungen im Anhang II „Analyse der Grundstücksstruktur und Plandarstellung der Grundstücksgrößen“ der Auflageunterlagen. Eine relevante Veränderung der Aussage der Analyseergebnisse ergibt sich dadurch jedoch nicht.

Die Hintergründe sowie die Abänderungen in der Plandarstellung und im Anhang II der Auflageunterlagen sind in einer ergänzenden Erläuterung detailliert beschrieben.

Im Rahmen einer Ergänzenden Erläuterung wird explizit darauf eingegangen, dass bei der Analyse der Grundstücksstruktur zur Ermittlung der optimalen Grundstücksstruktur von den in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ermittelten Flächen ausgegangen wird und es daher zu Flächendifferenzen zwischen der in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ausgewiesenen Flächen und den im Grundbuch festgelegten bzw. in der Natur bestehenden Flächen kommen kann. Die ergänzende Erläuterung liegt dem Gemeinderatsbeschluss bei.

Da mit einer Novelle der NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. 50/2017) die Prüfung zum Schutz des Ortsbildes (§ 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) in allen Fällen, also auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu erfolgen hat wird die Bestimmung zu den Dachformen aus den Bebauungsbestimmungen des Teilbebauungsplans gelöscht. Im Auflageentwurf war vorgesehen keine gesonderten Anforderungen an die Dachformen festzulegen. Daher ist auch durch die nunmehr vorgenommene Löschung der Regelung zu den Dachformen mit keinen relevanten Auswirkungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachformen zu rechnen..

Abänderung im Verordnungstext zum aufgelegten Entwurf:

Da im Planungsgebiet des Teilbebauungsplans Grundstücke existieren, deren Baulandfläche schon derzeit (bereits rechtskräftig gewidmet) unter den erforderlichen 500 m² (Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet) bzw. 600 m² (Bauland-Agrargebiet) liegt, sollen diese dennoch zum Bauplatz erklärt werden können. Weiters sollen jene Grundstücke ausgenommen werden, die aufgrund einer Abtretungsverpflichtung unter die erforderlichen Mindestmaße je Widmungskategorie fallen. Aus diesem Grund wird der Verordnungstext gegenüber der Auflage um nachfolgende Verordnungstextpassage ergänzt:

„Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht. Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.“

Da im Rahmen der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Änderungspunkt 30 als separate Verordnung B beschlossen wurde, sollen die geplanten Bebauungsbestimmungen des Änderungspunktes 1 in diesem Bereich des Teilbebauungsplans Hetzmannsdorf ebenfalls in einer separaten Verordnung (Verordnung B) beschlossen werden.

Bürgermeister Mag. Norbert Hendl er stellt nunmehr den Antrag, die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Hetzmannsdorf mittels folgenden zwei Verordnungen zu beschließen:

Verordnung A:

§ 1

Auf Grund der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan in der in der Katastralgemeinde Hetzmannsdorf (Änderungspunkte 2 und 3) dahingehend abgeändert, dass die auf der hiezu gehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Festlegungen der Einzelheiten der Bebauung und der Verkehrserschließung abgeändert werden.

§ 2

Weiters wird in §3 der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Harmannsdorf für die Katastralgemeinde Hetzmannsdorf folgende Regelung ergänzt:

3. Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen darf

- im Bauland-Agrargebiet 600 m²,
- im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Kerngebiet 500 m²

nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht. Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.

§ 3

Die Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag wird mit zwei Gegenstimmen vom Gemeinderat angenommen.

Abstimmungsergebnis	20	Zustimmungen	
	2	Gegenstimmen	GR Wilfried Fasching, GR Manfred Nessler
	...	Stimmenhaltungen	

Verordnung B:**§ 1**

Auf Grund der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan in der in der Katastralgemeinde Hetzmannsdorf (Änderungspunkt 1) dahingehend abgeändert, dass die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Festlegungen der Einzelheiten der Bebauung und der Verkehrserschließung abgeändert werden.

§ 2

Die Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag wird mit zwei Enthaltungen vom Gemeinderat angenommen.

Abstimmungsergebnis	20	Zustimmungen	
	...	Gegenstimmen	
	2	Stimmenhaltungen	7 - OBL

TOP 12.) KG Mollmannsdorf: 4. Änderung des Teilbebauungsplanes

Der Entwurf der geplanten 4. Änderung des Teilbebauungsplanes Mollmannsdorf war in der Zeit vom 13.08.2019 bis 24.09.2019 im Gemeindeamt Harmannsdorf öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind sechs schriftliche Stellungnahmen zur Änderung dieses Teilbebauungsplanes eingelangt. Teilweise wurden die Stellungnahmen zwar zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes verfasst, sind jedoch aufgrund der zusammenhängenden Thematik auch in der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans zu behandeln. Im vorliegenden Gemeinderatsprotokoll werden jeweils nur jene Passagen der Stellungnahme behandelt, die den Teilbebauungsplan betreffen. Die Aussagen, die die 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms betreffen werden unter dem hierzu gehörigen Tagesordnungspunkt behandelt.

(Hinweis zur Nummerierung der Stellungnahmen: Die Stellungnahmen zu den Teilbebauungsplänen wurden analog der Bearbeitung der Stellungnahmen im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes nummeriert. Da einige dieser Stellungnahmen nicht den jeweiligen Teilbebauungsplan bzw. lediglich die Flächenwidmung betrafen, wurden diese Nummern nicht unter diesem Tagesordnungspunkt behandelt. Stellungnahmen die lediglich einen Teilbebauungsplan betreffen wurden am Schluss angereiht. Eine Reihung der Wertigkeit der Stellungnahmen ist aus der Nummerierung nicht abzuleiten.

Aufgrund des engen Zusammenhangs der Stellungnahmen zwischen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und den Änderungen bzw. Erlassungen der Teilbebauungspläne wurde jede Stellungnahme einmal (für alle gegenständlichen Verfahren) kurz erläutert und auf den Vorschlag des Bauausschusses hingewiesen.

1. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in ihrer Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Es sei jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungsstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

Die Lage und Breite der Betreuungsstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuungs- und Erhaltungsstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

3. Frau Prof. Mag. Gabriele Fritsch und Hr. Oliver Fritsch, 2111 Mollmannsdorf brachten eine Stellungnahme zu den Teilbebauungsplänen ein. Im speziellen wird auf den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Mollmannsdorf eingegangen. Da in dieser Stellungnahme zum Teil auch auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet eingegangen wird, soll diese Stellungnahme auch im Rahmen der Beschlussfassung der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes behandelt werden.

In ihrer Stellungnahme wird die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrüßt, da diese Maßnahme als taugliches Mittel zur Erhaltung des vorherrschenden Dorfcharakters mit Ein- und Zweifamilienhäusern erachtet wird.

Die Festlegung der Mindestgröße von Bauplätzen auf 500m² erscheint Ihnen jedoch als völlig über das Ziel schießend, wie nachfolgend dargelegt wird.

Im NÖ Raumordnungsgesetz werden u.a. im §1 Abs. 2 Z 1 als generelle Leitziele und lit. b) die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen sowie lit. f) die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt.

Es würde daher als logisch und vorausschauend erscheinen, bestehende als Bauland-Wohngebiet gewidmete Flächen möglichst effizient – unter gleichzeitiger Wahrung des dörflichen Charakters – als Bauplatz zu nutzen, anstatt der stetig steigenden Zahl an Wohnraumsuchenden im Umland von Wien mit zukünftigen Umwidmungen zu begegnen und dadurch wertvolle Grünlandflächen zu vernichten und eine weitere Zersiedelung sowie ein weiteres Zusammenwachsen von Katastralgemeinden voranzutreiben.

Ein gesundes Wachstum der Marktgemeinde bei gleichzeitiger Minimierung des infrastrukturellen Aufwandes (vgl. NÖ ROG 2014 §1 Abs. 2 Z 1 lit. b – wirtschaftlicher Einsatz öffentlicher Mitteln) liegt im Interesse aller, aber insbesondere der Gemeindeverwaltung selbst. Der Infrastrukturaufwand bei neugewidmeten Flächen an der Peripherie wäre im Vergleich bei Nutzung bestehender Baulandflächen im Ortsbereich ungleich höher.

In diesem Zusammenhang möchten Hr. und Fr. Fritsch insbesondere auf §1 Abs. 2 Z3 des NÖ Raumordnungsgesetzes verweisen, der als besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung u.a. unter lit. a) die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen sowie lit. b) das Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur vorsieht. Und daher im völligen Widerspruch zur Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen im Rahmen des Teilbebauungsplans steht.

Nach Ansicht der beiden Verfasser der Stellungnahme wäre der Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (vgl. NÖ ROG 2014 § 30 Abs. 2 Z 6) in Ergänzung zur Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Bauplatz klar der Vorzug einzuräumen. Hiermit kann klar und präzise eine Bebauungsdichte, die der gewünschten Erhaltung des dörflichen Charakters widersprechen würde, unterbunden werden, ohne Baulandflächen in den Gemeinden, die nicht einer bestimmten

Mindestgröße entsprechen, prinzipiell ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung zu entziehen und in Zukunft den Druck, neue Grünlandflächen für Bauland zu erschließen, kausal zu erhöhen.

Die Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl gewährleistet daher eine genau steuerbare Relation der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße zur Bauplatzgröße, ohne kleinere Baulandflächen per se auszuschließen (was der raumordnerischen Zielsetzung geschlossene Ortsbereiche zu schaffen zuwiderläuft) und außerdem eine klare Eigentums-einschränkung für deren Besitzer darstellt.

Gemäß der Recherche von Hr. und Fr. Fritsch anhand des bei der Marktgemeinde Harmannsdorf aufliegenden Planes zu den Grundstücksgrößen im Abgleich mit dem digitalen Atlas des Landes Niederösterreich hat ergeben, dass allein in der Ortschaft Mollmannsdorf 17 Grundstücke mit einer Fläche von gut 7.700 m², die als BW oder BA im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind und derzeit nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, nach dem Teilbebauungsplan unbebaubar wären. Der Gemeinderat wird daher ersucht, die Festsetzung einer Mindestgröße von Bauplätzen mit 500m² keine Zustimmung zu erteilen.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird seitens Hr. und Fr. Fritsch für positiv erachtet um die Erhaltung des Dorfcharakters sicherzustellen. Dies ist jedoch lediglich in Kombination mit der Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen garantiert. Sollte keine Mindestgröße verordnet werden, würde es zur Gewinnmaximierung möglich sein ein großes Grundstück in mehrere kleinflächige Parzellen zu teilen und dann mit zwei Wohneinheiten zu bebauen. Der geplante Effekt der beiden Festlegungen wäre damit untergraben und sinnlos.

Hinsichtlich der angeführten Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes wird auf das besondere Leitziel § 1 Abs. 2 Z 3 lit. k verwiesen:

Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Stadt. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskeren) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

Dieses Leitziel wird durch die geplante Festlegung verfolgt.

Weiters wird angeführt, dass die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes § 1 Abs. 2 Z 1 lit. f ebenso durch diese Festlegungen erfüllt wird.

Auch das generelle Ziel § 1 Abs. 2 Z 1 lit. b die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen stellt keinen Widerspruch zu der Festlegung von Mindestgrößen dar. Auch eine angesprochene Zersiedelung ist nicht als Folgeerscheinung zu erwarten, da die beiden kombinierten Festlegungen lediglich verdichteten Wohnbau (zur Zerstörung der dörflichen Struktur) verhindern sollen.

Hinsichtlich Infrastrukturkosten ist Fam. Fritsch zuzustimmen, dass diese Kosten in der Peripherie natürlich höher ausfallen als im Ortskern, jedoch sind nicht nur die zu überwindenden Distanzen entscheidend, sondern auch die Kapazitäten (Rohrdurchmesser, etc...). Daher stellt eine überproportionale Verdichtung hohe Anforderungen an die technische Infrastruktur und kann auch mit hohen Kosten verbunden sein.

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. a NÖ ROG 2014 ist auch nach Festlegung der Mindestgröße möglich. Die überwiegende Anzahl an Bauplätzen verfügt über Flächen über 500m².

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Anstreben einer möglichst flächensparender verdichteter Siedlungsstruktur gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b NÖ ROG 2014 etwas eingeschränkt wird. Verdichtungsmöglichkeiten sind aber trotz alledem gegeben, lediglich das mögliche Ausmaß wird reduziert um eine Verstädterung zu verhindern.

Aus oben angeführten Gründen ist kein Widerspruch zu den im NÖ Raumordnungsgesetz definierten Leitzielen gegeben.

Hinsichtlich der Anmerkung, dass einer Festlegung einer Geschoßflächenzahl gegenüber der Festlegung von Mindestgrößen für Bauplätze der Vorzug einzuräumen ist, ist folgendes anzumerken: Die Geschoßflächenzahl setzt sich gemäß §4 Abs. 17 NÖ Bauordnung aus den Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäude zusammen. Dementsprechend sind auch Nebengebäude bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl miteinzubeziehen. Mit einer Festlegung einer

höchstzulässigen Geschoßflächenzahl bzw. einer Bebauungsdichte gemäß §30 Abs. 2 Z 6 würde auch eine Einschränkung von durchaus typischen Nebengebäuden bei Wohnhäusern miteinhergehen. Die Zielsetzung der Festlegung von Mindestgrößen besteht hingegen nicht darin, Nebengebäude zu verhindern, sondern Hauptgebäude hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten einzuschränken. Ein erhöhter Druck zur Neuwidmung von Wohnbauland ist durch die Festlegung der Mindestgrößen (und des dadurch verhinderten Teilungsverbot) nicht zu erwarten, da sich durch jenen Personenkreis, der einen verdichteten Wohnbau bevorzugt kein Baulanddruck in der Peripherie entsteht. Jedwede Festlegung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan kann als Eigentumseinschränkung gesehen werden, daher auch die Festlegung der Mindestgröße. Entsprechend der angeführten Recherche für die Ortschaft Mollmannsdorf wird auf die umfangreiche Grundlagenforschung verwiesen in welcher außer der Grundstücksgröße, Bebaut-Unbebaut auch die Eigentumsverhältnisse (Einlagezahl) berücksichtigt wurden. Weiters kann die Recherche von Hr. Fritsch nicht überprüft werden ob diese Parzellen bereits Bauplatz sind bzw. einer Liegenschaft zuzuordnen sind (z.B. Gartenbereiche) Aus den oben angeführten Gründen ist die Festlegung der Mindestgröße für Bauplätze in Kombination mit der Begrenzung der Wohneinheiten ein geeignetes Instrument um den dörflichen Charakter zu bewahren und einen verdichteten Wohnbau auf kleinstflächigen Grundparzellen zu verhindern.

*Dieser Stellungnahme wird daher **nicht** entsprochen.*

4. Die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung teilt mit, dass keine aktuellen Projekte im Straßennetz vorhanden sind. Daher ist auch eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit der Dienststelle des NÖ Straßendienstes nicht erforderlich.

*Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.*

5. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in einer weiteren Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht. Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuungs- und Erhaltungstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

7. Fr. Christine Österreicher, 2402 Maria Ellend gab fristgerecht eine Stellungnahme zum Teilbebauungsplan ab.

Fr. Österreicher führt in Ihrer Stellungnahme an, dass sie in Erfahrung bringen konnte, dass von mehreren Seiten der Wunsch auf Verschiebung der Bauland/Wohnen (Anm. Annahme Bauland-Wohngebiet zu Grünland-Land- und Forstwirtschaft) Grenze besteht. Diesen Wunsch schließt sie sich an.

Des Weiteren möchte Sie ihrem Wunsch für die Weiterentwicklung des gesamten Hanges anbringen, um den Sie und ihre Familie bereits seit Jahren bemüht sind. Auch hierbei ist Ihr zu Ohren gekommen, dass der Wunsch auch von mehreren Seiten besteht und Sie würde die Gemeindevertreter bitten auch diesem Anliegen der Anwohner/Anwohnerinnen Beachtung zu schenken.

Zwar führt Fr. Österreicher an eine Stellungnahme zum Entwurf des Teilbebauungsplanes abzugeben, jedoch handelt es sich zur Gänze um eine Stellungnahme zur Änderung der Flächenwidmung, daher wird diese Stellungnahme auch im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes detailliert behandelt.

*Aufgrund der Tatsache, dass in dieser Stellungnahme keine Festlegungen des Teilbebauungsplanes angeführt werden, wird diese Stellungnahme **zur Kenntnis** genommen.*

12. In einer Stellungnahme zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm führt Hr. Neumayer, 2111 Rückersdorf unter anderem an, dass die Zusatzfestlegung von „max. 2 Wohneinheiten“ im Bauland-Wohngebiet in jenen Bereichen kritisch zu hinterfragen ist, wo derzeit bereits mehr als zwei Wohneinheiten bestehen (z.B. aufgrund Zerstörungen nach Elementarereignissen,...).

Aus diesem Grund wurden jene Grundstücke mit mehr als drei Wohneinheiten nunmehr von der Zusatzfestlegung gänzlich ausgenommen und für jene Grundstücke mit drei Wohneinheiten wird die Zusatzfestlegung „max. drei Wohneinheiten“ festgelegt. (Hinweis: In der KG Mollmannsdorf befinden sich keine Grundstücke mit drei oder mehr Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet).

(Anm. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eingebrachten Stellungnahme von Hr. Neumayer erfolgt im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.)

*Der Stellungnahme wird im Rahmen der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes **zur Kenntnis** genommen.*

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann), wurden bisher keine Bedenken gegen den aufgelegten Entwurf übermittelt. Es wurde jedoch im Zuge der Erlassung der Teilbebauungspläne Kleinrötz und Seebarn (gleichzeitige Auflage mit der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans) darauf hingewiesen, dass aufgrund einer Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes die Prüfung zum Schutz des Ortsbildes (§ 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) nunmehr auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu erfolgen hat. Dementsprechend sind die Festlegungen zu den Dachformen im Teilbebauungsplan obsolet. Da diese Abänderung des Verordnungstextes nicht in diesem Änderungsverfahren zur Auflage kam, soll die Bestimmung zu den Dachformen im Verordnungstext im nächsten Änderungsverfahren des Teilbebauungsplans erfolgen.

Abänderungen zum öffentlich aufgelegten Entwurf:

Die als Beilage dem Auflageentwurf beiliegende Plandarstellung „Liegenschaftsgröße“ wird nunmehr genauer als „Wohnbaulandflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“ betitelt. Diese digital berechneten Liegenschaftsgrößen wurden aufgrund eines Programmierfehlers in einigen wenigen Bereichen nicht korrekt ausgewiesen. Dies wird nunmehr in den Beilagen korrigiert und die Planbeilage dem Gemeinderatsbeschluss beigelegt. Weiters kommt es dadurch auch zu geringfügigen Änderungen im Anhang II „Analyse der Grundstücksstruktur und Plandarstellung der Grundstücksgrößen“ der Auflageunterlagen. Eine relevante Veränderung der Aussage der Analyseergebnisse ergibt sich dadurch jedoch nicht.

Die Hintergründe sowie die Abänderungen in der Plandarstellung und im Anhang II der Auflageunterlagen sind in einer ergänzenden Erläuterung detailliert beschrieben.

Im Rahmen einer Ergänzenden Erläuterung wird explizit darauf eingegangen, dass bei der Analyse der Grundstücksstruktur zur Ermittlung der optimalen Grundstücksstruktur von den in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ermittelten Flächen ausgegangen wird und es daher zu Flächendifferenzen zwischen der in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ausgewiesenen Flächen und den im Grundbuch festgelegten bzw. in der Natur bestehenden Flächen kommen kann. Die ergänzende Erläuterung liegt dem Gemeinderatsbeschluss bei.

Abänderung im Verordnungstext zum aufgelegten Entwurf:

Da im Planungsgebiet des Teilbebauungsplans Grundstücke existieren, deren Baulandfläche schon derzeit (bereits rechtskräftig gewidmet) unter den erforderlichen 500 m² (Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet) bzw. 600 m² (Bauland-Agrargebiet) liegt, sollen diese dennoch zum Bauplatz erklärt werden können. Weiters sollen jene Grundstücke ausgenommen werden, die aufgrund einer Abtretungsverpflichtung unter die erforderlichen Mindestmaße je Widmungskategorie fallen. Aus diesem Grund wird der Verordnungstext gegenüber der Auflage um nachfolgende Verordnungstextpassage ergänzt:

„Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht.

Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.“

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler stellt nunmehr den Antrag, die 4. Änderung des Teilbebauungsplanes Mollmannsdorf mittels folgender Verordnung zu beschließen:

§ 1

Auf Grund der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan in der in der **Katastralgemeinde Mollmannsdorf** dahingehend abgeändert, dass die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Festlegungen der Einzelheiten der Bebauung und der Verkehrserschließung erlassen werden.

§ 2

Weiters wird in §3 der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Harmannsdorf für die Katastralgemeinde Mollmannsdorf folgende Regelung ergänzt:

3. Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen darf

- im Bauland-Agrargebiet 600 m²,
- im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Kerngebiet 500 m²

nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht.

Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.

§ 3

Die Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag wird mit zwei Gegenstimmen vom Gemeinderat angenommen.

Abstimmungsergebnis	20	Zustimmungen	
	2	Gegenstimmen	GR Wilfried Fasching, GR Manfred Nessler
	0	Stimmenhaltungen	

TOP 13.) KG Obergänsersdorf: 3. Änderung des Teilbebauungsplanes

Der Entwurf der geplanten 3. Änderung des Teilbebauungsplanes Obergänsersdorf war in der Zeit vom 13.08.2019 bis 24.09.2019 im Gemeindeamt Harmannsdorf öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind fünf schriftliche Stellungnahmen zur Änderung dieses Teilbebauungsplanes eingelangt. Teilweise wurden die Stellungnahmen zwar zur 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes verfasst, sind jedoch aufgrund der zusammenhängenden Thematik auch in der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans zu behandeln. Im vorliegenden Gemeinderatsprotokoll werden jeweils nur jene Passagen der Stellungnahme behandelt, die den Teilbebauungsplan betreffen. Die Aussagen, die die 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms betreffen werden unter dem hierzu gehörigen Tagesordnungspunkt behandelt.

(Hinweis zur Nummerierung der Stellungnahmen: Die Stellungnahmen zu den Teilbebauungsplänen wurden analog der Bearbeitung der Stellungnahmen im Gemeinderatsbeschluss zur 22. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes nummeriert. Da einige dieser Stellungnahmen nicht den jeweiligen Teilbebauungsplan bzw. lediglich die Flächenwidmung betrafen, wurden diese Nummern nicht unter diesem Tagesordnungspunkt behandelt. Stellungnahmen die lediglich einen Teilbebauungsplan betreffen wurden am Schluss angereiht. Eine Reihung der Wertigkeit der Stellungnahmen ist aus der Nummerierung nicht abzuleiten.)

Aufgrund des engen Zusammenhangs der Stellungnahmen zwischen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und den Änderungen bzw. Erlassungen der Teilbebauungspläne wurde jede Stellungnahme einmal (für alle gegenständlichen Verfahren) kurz erläutert und auf den Vorschlag des Bauausschusses hingewiesen.

1. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in ihrer Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Es sei jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuung- und Erhaltungstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

3. Frau Prof. Mag. Gabriele Fritsch und Hr. Oliver Fritsch, 2111 Mollmannsdorf brachten eine Stellungnahme zu den Teilbebauungsplänen ein. Im speziellen wird auf den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Mollmannsdorf eingegangen. Da in dieser Stellungnahme zum Teil auch auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet eingegangen wird, soll diese Stellungnahme auch im Rahmen der Beschlussfassung der 22. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes behandelt werden.

In ihrer Stellungnahme wird die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrüßt, da diese Maßnahme als taugliches Mittel zur Erhaltung des vorherrschenden Dorfcharakters mit Ein- und Zweifamilienhäusern erachtet wird.

Die Festlegung der Mindestgröße von Bauplätzen auf 500m² erscheint Ihnen jedoch als völlig über das Ziel schießend, wie nachfolgend dargelegt wird.

Im NÖ Raumordnungsgesetz werden u.a. im §1 Abs. 2 Z 1 als generelle Leitziele und lit. b) die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen sowie lit. f) die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt.

Es würde daher als logisch und vorausschauend erscheinen, bestehende als Bauland-Wohngebiet gewidmete Flächen möglichst effizient – unter gleichzeitiger Wahrung des dörflichen Charakters – als Bauplatz zu nutzen, anstatt der stetig steigenden Zahl an Wohnraumsuchenden im Umland von Wien mit zukünftigen Umwidmungen zu begegnen und dadurch wertvolle Grünlandflächen zu vernichten und eine weitere Zersiedelung sowie ein weiteres Zusammenwachsen von Katastralgemeinden voranzutreiben.

Ein gesundes Wachstum der Marktgemeinde bei gleichzeitiger Minimierung des infrastrukturellen Aufwandes (vgl. NÖ ROG 2014 §1 Abs. 2 Z 1 lit. b – wirtschaftlicher Einsatz öffentlicher Mitteln) liegt im Interesse aller, aber insbesondere der Gemeindeverwaltung selbst. Der Infrastrukturaufwand bei neugewidmeten Flächen an der Peripherie wäre im Vergleich bei Nutzung bestehender Baulandflächen im Ortsbereich ungleich höher.

In diesem Zusammenhang möchten Hr. und Fr. Fritsch insbesondere auf §1 Abs. 2 Z3 des NÖ Raumordnungsgesetzes verweisen, der als besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung u.a. unter lit. a) die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen sowie lit. b) das Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur vorsieht. Und daher im völligen Widerspruch zur Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen im Rahmen des Teilbebauungsplans steht.

Nach Ansicht der beiden Verfasser der Stellungnahme wäre der Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (vgl. NÖ ROG 2014 § 30 Abs. 2 Z 6) in Ergänzung zur Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Bauplatz klar der Vorzug einzuräumen. Hiermit kann klar und präzise eine Bebauungsdichte, die der gewünschten Erhaltung des dörflichen Charakters widersprechen würde, unterbunden werden, ohne Baulandflächen in den Gemeinden, die nicht einer bestimmten Mindestgröße entsprechen, prinzipiell ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung zu entziehen und in Zukunft den Druck, neue Grünlandflächen für Bauland zu erschließen, kausal zu erhöhen.

Die Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl gewährleistet daher eine genau steuerbare Relation der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße zur Bauplatzgröße, ohne kleinere Baulandflächen per se auszuschließen (was der raumordnerischen Zielsetzung geschlossene Ortsbereiche zu schaffen zuwiderläuft) und außerdem eine klare Eigentumseinschränkung für deren Besitzer darstellt.

Gemäß der Recherche von Hr. und Fr. Fritsch anhand des bei der Marktgemeinde Harmannsdorf aufliegenden Planes zu den Grundstücksgrößen im Abgleich mit dem digitalen Atlas des Landes Niederösterreich hat ergeben, dass allein in der Ortschaft Mollmannsdorf 17 Grundstücke mit einer Fläche von gut 7.700 m², die als BW oder BA im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind und derzeit nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, nach dem Teilbebauungsplan unbebaubar wären. Der Gemeinderat wird daher ersucht, die Festsetzung einer Mindestgröße von Bauplätzen mit 500m² keine Zustimmung zu erteilen.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird seitens Hr. und Fr. Fritsch für positiv erachtet um die Erhaltung des Dorfcharakters sicherzustellen. Dies ist jedoch lediglich in Kombination mit der Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen garantiert. Sollte keine Mindestgröße verordnet werden, würde es zur Gewinnmaximierung möglich sein ein großes Grundstück in mehrere kleinflächige Parzellen zu teilen und dann mit zwei Wohneinheiten zu bebauen. Der geplante Effekt der beiden Festlegungen wäre damit untergraben und sinnlos.

Hinsichtlich der angeführten Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes wird auf das besondere Leitziel § 1 Abs. 2 Z 3 lit. k verwiesen:

Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Stadt. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskern) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

Dieses Leitziel wird durch die geplante Festlegung verfolgt.

Weiters wird angeführt, dass die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes § 1 Abs. 2 Z 1 lit. f ebenso durch diese Festlegungen erfüllt wird.

Auch das generelle Ziel § 1 Abs. 2 Z 1 lit. b die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen stellt keinen Widerspruch zu der Festlegung von Mindestgrößen dar. Auch eine angesprochene Zersiedelung ist nicht als Folgeerscheinung zu erwarten, da die beiden kombinierten Festlegungen lediglich verdichteten Wohnbau (zur Zerstörung der dörflichen Struktur) verhindern sollen.

Hinsichtlich Infrastrukturkosten ist Fam. Fritsch zuzustimmen, dass diese Kosten in der Peripherie natürlich höher ausfallen als im Ortskern, jedoch sind nicht nur die zu überwindenden Distanzen entscheidend, sondern auch die Kapazitäten (Rohrdurchmesser, etc...). Daher stellt eine überproportionale Verdichtung hohe Anforderungen an die technische Infrastruktur und kann auch mit hohen Kosten verbunden sein.

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. a NÖ ROG 2014 ist auch nach Festlegung der Mindestgröße möglich. Die überwiegende Anzahl an Bauplätzen verfügt über Flächen über 500m².

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Anstreben einer möglichst flächensparender verdichteter Siedlungsstruktur gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b NÖ ROG 2014 etwas eingeschränkt wird.

Verdichtungsmöglichkeiten sind aber trotz alledem gegeben, lediglich das mögliche Ausmaß wird reduziert um eine Verstädterung zu verhindern.

Aus oben angeführten Gründen ist kein Widerspruch zu den im NÖ Raumordnungsgesetz definierten Leitzielen gegeben.

Hinsichtlich der Anmerkung, dass einer Festlegung einer Geschoßflächenzahl gegenüber der Festlegung von Mindestgrößen für Bauplätze der Vorzug einzuräumen ist, ist folgendes anzumerken:

Die Geschoßflächenzahl setzt sich gemäß §4 Abs. 17 NÖ Bauordnung aus den Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäude zusammen. Dementsprechend sind auch Nebengebäude bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl miteinzubeziehen. Mit einer Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl bzw. einer Bebauungsdichte gemäß §30 Abs. 2 Z 6 würde auch eine Einschränkung von durchaus typischen Nebengebäuden bei Wohnhäusern miteinhergehen.

Die Zielsetzung der Festlegung von Mindestgrößen besteht hingegen nicht darin, Nebengebäude zu verhindern, sondern Hauptgebäude hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten einzuschränken.

Ein erhöhter Druck zur Neuwidmung von Wohnbauland ist durch die Festlegung der Mindestgrößen (und des dadurch verhinderten Teilungsverbot) nicht zu erwarten, da sich durch jenen Personenkreis, der einen verdichteten Wohnbau bevorzugt kein Baulanddruck in der Peripherie entsteht.

Jedwede Festlegung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan kann als Eigentumseinschränkung gesehen werden, daher auch die Festlegung der Mindestgröße.

Entsprechend der angeführten Recherche für die Ortschaft Mollmannsdorf wird auf die umfangreiche Grundlagenforschung verwiesen in welcher außer der Grundstücksgröße, Bebaut-Unbebaut auch die Eigentumsverhältnisse (Einlagezahl) berücksichtigt wurden.

Weiters kann die Recherche von Hr. Fritsch nicht überprüft werden ob diese Parzellen bereits Bauplatz sind bzw. einer Liegenschaft zuzuordnen sind (z.B. Gartenbereiche)

Aus den oben angeführten Gründen ist die Festlegung der Mindestgröße für Bauplätze in Kombination mit der Begrenzung der Wohneinheiten ein geeignetes Instrument um den dörflichen Charakter zu bewahren und einen verdichteten Wohnbau auf kleinstflächigen Grundparzellen zu verhindern.

*Dieser Stellungnahme wird daher **nicht** entsprochen.*

4. Die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung teilt mit, dass keine aktuellen Projekte im Straßennetz vorhanden sind. Daher ist auch eine direkte Kontaktaufnahme des

von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit der Dienststelle des NÖ Straßendienstes nicht erforderlich.

*Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.*

5. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in einer weiteren Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuungs- und Erhaltungsstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

12. In einer Stellungnahme zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm führt Hr. Neumayer, 2111 Rückersdorf unter anderem an, dass die Zusatzfestlegung von „max. 2 Wohneinheiten“ im Bauland-Wohngebiet in jenen Bereichen kritisch zu hinterfragen ist, wo derzeit bereits mehr als zwei Wohneinheiten bestehen (z.B. aufgrund Zerstörungen nach Elementarereignissen,...).

Aus diesem Grund wurden jene Grundstücke mit mehr als drei Wohneinheiten nunmehr von der Zusatzfestlegung gänzlich ausgenommen und für jene Grundstücke mit drei Wohneinheiten wird die Zusatzfestlegung „max. drei Wohneinheiten“ festgelegt. Die abgeänderte Flächenwidmung wird im Teilbebauungsplan kenntlich gemacht und liegt als Planbeilage 13.1 dem Gemeinderatsbeschluss bei.

(Anm. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eingebrachten Stellungnahme von Hr. Neumayer erfolgt im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.)

*Der Stellungnahme wird im Rahmen der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes **zur Kenntnis** genommen.*

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann), wurden bisher keine Bedenken gegen den aufgelegten Entwurf übermittelt. Es wurde jedoch im Zuge der Erlassung der Teilbebauungspläne Kleinrötz und Seebarn (gleichzeitige Auflage mit der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans) darauf hingewiesen, dass aufgrund einer Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes die Prüfung zum Schutz des Ortsbildes (§ 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) nunmehr auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu erfolgen hat. Dementsprechend sind die Festlegungen zu den Dachformen im Teilbebauungsplan obsolet. Da diese Abänderung des Verordnungstextes nicht in diesem Änderungsverfahren zur Auflage kam, soll die Bestimmung zu den Dachformen im Verordnungstext im nächsten Änderungsverfahren des Teilbebauungsplans erfolgen.

Abänderungen zum öffentlich aufgelegten Entwurf:

Aufgrund von Abänderungen im Rahmen des Änderungspunktes 41 in der 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes werden auch die Änderungen der Flächenwidmung im Teilbebauungsplan als Kenntlichmachung ausgewiesen. Da es dadurch zu Änderungen der Zusatzfestlegung in der Kategorie Bauland-Wohngebiet kommt, sind aufgrund der nunmehr ausgewiesenen Widmungsabgrenzung zwischen diesen Bereichen zusätzliche Beschriftungen erforderlich. Dadurch kommt es zu keiner Änderung der jeweiligen Bebauungsbestimmungen in diesem Bereich.

Die dem Auflageentwurf beiliegende Plandarstellung „Liegenschaftsgröße“ wird nunmehr genauer, als „Wohnbaulandflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“, betitelt. Diese digital berechneten Liegenschaftsgrößen wurden aufgrund eines Programmierfehlers in einigen wenigen Bereichen nicht korrekt ausgewiesen. Dies wird nunmehr in den Beilagen korrigiert und die Planbeilage dem Gemeinderatsbeschluss beigelegt. Weiters kommt es dadurch auch zu geringfügigen Änderungen im Anhang II „Analyse der Grundstücksstruktur und Plandarstellung der Grundstücksgrößen“ der Auflageunterlagen. Eine relevante Veränderung der Aussage der Analyseergebnisse ergibt sich dadurch jedoch nicht. Die Hintergründe sowie die Abänderungen in der Plandarstellung und im Anhang II der Auflageunterlagen sind in einer ergänzenden Erläuterung detailliert beschrieben.

Im Rahmen einer Ergänzenden Erläuterung wird explizit darauf eingegangen, dass bei der Analyse der Grundstücksstruktur zur Ermittlung der optimalen Grundstücksstruktur von den in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ermittelten Flächen ausgegangen wird und es daher zu Flächendifferenzen zwischen der in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ausgewiesenen Flächen und den im Grundbuch festgelegten bzw. in der Natur bestehenden Flächen kommen kann. Die ergänzende Erläuterung liegt dem Gemeinderatsbeschluss bei.

Abänderung im Verordnungstext zum aufgelegten Entwurf:

Da im Planungsgebiet des Teilbebauungsplans Grundstücke existieren, deren Baulandfläche schon derzeit (bereits rechtskräftig gewidmet) unter den erforderlichen 500 m² (Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet) bzw. 600 m² (Bauland-Agrargebiet) liegt, sollen diese dennoch zum Bauplatz erklärt werden können. Weiters sollen jene Grundstücke ausgenommen werden, die aufgrund einer Abtretungsverpflichtung unter die erforderlichen Mindestmaße je Widmungskategorie fallen. Aus diesem Grund wird der Verordnungstext gegenüber der Auflage um nachfolgende Verordnungstextpassage ergänzt:

„Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht.

Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.“

Bürgermeister Mag. Norbert Hendl er stellt nunmehr den Antrag, die 3. Änderung des Teilbebauungsplanes Obergänserndorf mittels folgender Verordnung zu beschließen:

§ 1

Auf Grund der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan in der in der **Katastralgemeinde Obergänserndorf** dahingehend abgeändert, dass die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Festlegungen der Einzelheiten der Bebauung und der Verkehrserschließung erlassen werden.

§ 2

Weiters wird in §3 der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Harmannsdorf für die Katastralgemeinde Obergänserndorf folgende Regelung ergänzt:

3. Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen darf

- im Bauland-Agrargebiet 600 m²,
- im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Kerngebiet 500 m²

nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht. Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.

§ 3

Die Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag wird mit zwei Gegenstimmen vom Gemeinderat angenommen.

Abstimmungsergebnis	20	Zustimmungen	
	2	Gegenstimmen	GR Wilfried Fasching, GR Manfred Nessler
	0	Stimmenhaltungen	

TOP 14.) KG Würnitz: 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Würnitz

Der Entwurf der geplanten 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Würnitz war in der Zeit vom 13.08.2019 bis 24.09.2019 im Gemeindeamt Harmannsdorf öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind sechs schriftliche Stellungnahmen zur Änderung dieses Teilbebauungsplanes eingelangt. Teilweise wurden die Stellungnahmen zwar zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes verfasst, sind jedoch aufgrund der zusammenhängenden Thematik auch in der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans zu behandeln. Im vorliegenden Gemeinderatsprotokoll werden jeweils nur jene Passagen der Stellungnahme behandelt, die den Teilbebauungsplan betreffen. Die Aussagen, die die 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms betreffen werden unter dem hiezu gehörigen Tagesordnungspunkt behandelt.

(Hinweis zur Nummerierung der Stellungnahmen: Die Stellungnahmen zu den Teilbebauungsplänen wurden analog der Bearbeitung der Stellungnahmen im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes nummeriert. Da einige dieser Stellungnahmen nicht den jeweiligen Teilbebauungsplan bzw. lediglich die Flächenwidmung betrafen, wurden diese Nummern nicht unter diesem Tagesordnungspunkt behandelt. Stellungnahmen die lediglich einen Teilbebauungsplan betreffen wurden am Schluss angereiht. Eine Reihung der Wertigkeit der Stellungnahmen ist aus der Nummerierung nicht abzuleiten.)

Aufgrund des engen Zusammenhangs der Stellungnahmen zwischen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes und den Änderungen bzw. Erlassungen der Teilbebauungspläne wurde jede Stellungnahme einmal (für alle gegenständlichen Verfahren) kurz erläutert und auf den Vorschlag des Bauausschusses hingewiesen.

1. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in ihrer Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Es sei jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuungs- und Erhaltungstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

2. Hr. Dr. Erich Holzinger LL.M LL.M. , 8940 Liezen verweist in seiner Stellungnahme zu Flächenwidmungsplan bzw. Teilbebauungsplan Würnitz (Anm. 2.Änderung) auf einen beigeschlossenen Antrag (Umwidmung in Bauland-Wohngebiet) vom 27.05.2014, dessen Inhalt er ausdrücklich erneut zum vollwertigen Vorbringen erhebt.

Aussagen zur vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans wurden nicht vorgebracht.

Die angeführte Teilfläche der Parzelle 331/2 ist nicht Gegenstand des Verfahrens und eine Umwidmung in der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist daher nicht möglich. Da es sich daher nicht um Bauland handelt werden auch keine Festlegungen im Teilbebauungsplan Würnitz getroffen.

*Der Stellungnahme wird daher **nicht** entsprochen.*

3. Frau Prof. Mag. Gabriele Fritsch und Hr. Oliver Fritsch, 2111 Mollmannsdorf brachten eine Stellungnahme zu den Teilbebauungsplänen ein. Im speziellen wird auf den Teilbebauungsplan der Katastralgemeinde Mollmannsdorf eingegangen. Da in dieser Stellungnahme zum Teil auch auf die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet eingegangen wird, soll diese Stellungnahme auch im Rahmen der Beschlussfassung der 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes behandelt werden.

In ihrer Stellungnahme wird die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrüßt, da diese Maßnahme als taugliches Mittel zur Erhaltung des vorherrschenden Dorfcharakters mit Ein- und Zweifamilienhäusern erachtet wird.

Die Festlegung der Mindestgröße von Bauplätzen auf 500m² erscheint Ihnen jedoch als völlig über das Ziel schießend, wie nachfolgend dargelegt wird.

Im NÖ Raumordnungsgesetz werden u.a. im §1 Abs. 2 Z 1 als generelle Leitziele und lit. b) die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen sowie lit. f) die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes festgelegt.

Es würde daher als logisch und vorausschauend erscheinen, bestehende als Bauland-Wohngebiet gewidmete Flächen möglichst effizient – unter gleichzeitiger Wahrung des dörflichen Charakters – als Bauplatz zu nutzen, anstatt der stetig steigenden Zahl an Wohnraumsuchenden im Umland von Wien mit zukünftigen Umwidmungen zu begegnen und dadurch wertvolle Grünlandflächen zu vernichten und eine weitere Zersiedelung sowie ein weiteres Zusammenwachsen von Katastralgemeinden voranzutreiben.

Ein gesundes Wachstum der Marktgemeinde bei gleichzeitiger Minimierung des infrastrukturellen Aufwandes (vgl. NÖ ROG 2014 §1 Abs. 2 Z 1 lit. b – wirtschaftlicher Einsatz öffentlicher Mitteln) liegt im Interesse aller, aber insbesondere der Gemeindeverwaltung selbst. Der Infrastrukturaufwand bei neugewidmeten Flächen an der Peripherie wäre im Vergleich bei Nutzung bestehender Baulandflächen im Ortsbereich ungleich höher.

In diesem Zusammenhang möchten Hr. und Fr. Fritsch insbesondere auf §1 Abs. 2 Z3 des NÖ Raumordnungsgesetzes verweisen, der als besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung u.a. unter lit. a) die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen sowie lit. b) das Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur vorsieht. Und daher im völligen Widerspruch zur Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen im Rahmen des Teilbebauungsplans steht.

Nach Ansicht der beiden Verfasser der Stellungnahme wäre der Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (vgl. NÖ ROG 2014 § 30 Abs. 2 Z 6) in Ergänzung zur Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Bauplatz klar der Vorzug einzuräumen. Hiermit kann klar und präzise eine Bebauungsdichte, die der gewünschten Erhaltung des dörflichen Charakters widersprechen würde, unterbunden werden, ohne Baulandflächen in den Gemeinden, die nicht einer bestimmten Mindestgröße entsprechen, prinzipiell ihrer bestimmungsgemäßen Verwendung zu entziehen und in Zukunft den Druck, neue Grünlandflächen für Bauland zu erschließen, kausal zu erhöhen.

Die Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl gewährleistet daher eine genau steuerbare Relation der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße zur Bauplatzgröße, ohne kleinere Baulandflächen per se auszuschließen (was der raumordnerischen Zielsetzung geschlossene Ortsbereiche zu schaffen zuwiderläuft) und außerdem eine klare Eigentumseinschränkung für deren Besitzer darstellt.

Gemäß der Recherche von Hr. und Fr. Fritsch anhand des bei der Marktgemeinde Harmannsdorf aufliegenden Planes zu den Grundstücksgrößen im Abgleich mit dem digitalen Atlas des Landes Niederösterreich hat ergeben, dass allein in der Ortschaft Mollmannsdorf 17 Grundstücke mit einer Fläche von gut 7.700 m², die als BW oder BA im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind und derzeit nicht mit einem Wohnhaus bebaut sind, nach dem Teilbebauungsplan unbebaubar wären. Der Gemeinderat wird daher ersucht, die Festsetzung einer Mindestgröße von Bauplätzen mit 500m² keine Zustimmung zu erteilen.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird seitens Hr. und Fr. Fritsch für positiv erachtet um die Erhaltung des Dorfcharakters sicherzustellen. Dies ist jedoch lediglich in Kombination mit der Festlegung einer Mindestgröße von Bauplätzen garantiert. Sollte keine Mindestgröße verordnet werden, würde es zur Gewinnmaximierung möglich sein ein großes Grundstück in mehrere kleinflächige Parzellen zu teilen und dann mit zwei Wohneinheiten zu bebauen. Der geplante Effekt der beiden Festlegungen wäre damit untergraben und sinnlos.

Hinsichtlich der angeführten Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes wird auf das besondere Leitziel § 1 Abs. 2 Z 3 lit. k verwiesen:

Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Stadt. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskernen) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

Dieses Leitziel wird durch die geplante Festlegung verfolgt.

Weiters wird angeführt, dass die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes § 1 Abs. 2 Z 1 lit. f ebenso durch diese Festlegungen erfüllt wird.

Auch das generelle Ziel § 1 Abs. 2 Z 1 lit. b die Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf schonende Verwendung natürlicher Ressourcen stellt keinen Widerspruch zu der Festlegung von Mindestgrößen dar. Auch eine angesprochene Zersiedelung ist nicht als Folgeerscheinung zu erwarten, da die beiden kombinierten Festlegungen lediglich verdichteten Wohnbau (zur Zerstörung der dörflichen Struktur) verhindern sollen.

Hinsichtlich Infrastrukturkosten ist Fam. Fritsch zuzustimmen, dass diese Kosten in der Peripherie natürlich höher ausfallen als im Ortskern, jedoch sind nicht nur die zu überwindenden Distanzen entscheidend, sondern auch die Kapazitäten (Rohrdurchmesser, etc...). Daher stellt eine überproportionale Verdichtung hohe Anforderungen an die technische Infrastruktur und kann auch mit hohen Kosten verbunden sein.

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb von Ortsbereichen gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. a NÖ ROG 2014 ist auch nach Festlegung der Mindestgröße möglich. Die überwiegende Anzahl an Bauplätzen verfügt über Flächen über 500m².

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Anstreben einer möglichst flächensparender verdichteter Siedlungsstruktur gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 lit. b NÖ ROG 2014 etwas eingeschränkt wird. Verdichtungsmöglichkeiten sind aber trotz alledem gegeben, lediglich das mögliche Ausmaß wird reduziert um eine Verstädterung zu verhindern.

Aus oben angeführten Gründen ist kein Widerspruch zu den im NÖ Raumordnungsgesetz definierten Leitzielen gegeben.

Hinsichtlich der Anmerkung, dass einer Festlegung einer Geschoßflächenzahl gegenüber der Festlegung von Mindestgrößen für Bauplätze der Vorzug einzuräumen wäre, ist folgendes anzumerken:

Die Geschoßflächenzahl setzt sich gemäß §4 Abs. 17 NÖ Bauordnung aus den Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäude zusammen. Dementsprechend sind auch Nebengebäude bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl miteinzubeziehen. Mit einer Festlegung einer höchstzulässigen Geschoßflächenzahl bzw. einer Bebauungsdichte gemäß §30 Abs. 2 Z 6 würde auch eine Einschränkung von durchaus typischen Nebengebäuden bei Wohnhäusern miteinhergehen.

Die Zielsetzung der Festlegung von Mindestgrößen besteht hingegen nicht darin, Nebengebäude zu verhindern, sondern Hauptgebäude hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten einzuschränken.

Ein erhöhter Druck zur Neuwidmung von Wohnbauland ist durch die Festlegung der Mindestgrößen (und des dadurch verhinderten Teilungsverbot) nicht zu erwarten, da sich durch jenen Personenkreis, der einen verdichteten Wohnbau bevorzugt kein Baulanddruck in der Peripherie entsteht.

Jedwede Festlegung im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan kann als Eigentumseinschränkung gesehen werden, daher auch die Festlegung der Mindestgröße.

Entsprechend der angeführten Recherche für die Ortschaft Mollmannsdorf wird auf die umfangreiche Grundlagenforschung verwiesen in welcher außer der Grundstücksgröße, Bebaut-Unbebaut auch die Eigentumsverhältnisse (Einlagezahl) berücksichtigt wurden.

Weiters kann die Recherche von Hr. Fritsch nicht überprüft werden ob diese Parzellen bereits Bauplatz sind bzw. einer Liegenschaft zuzuordnen sind (z.B. Gartenbereiche)

Aus den oben angeführten Gründen ist die Festlegung der Mindestgröße für Bauplätze in Kombination mit der Begrenzung der Wohneinheiten ein geeignetes Instrument um den dörflichen Charakter zu bewahren und einen verdichteten Wohnbau auf kleinstflächigen Grundparzellen zu verhindern.

*Dieser Stellungnahme wird daher **nicht** entsprochen.*

4. Die Abteilung Landesstraßenplanung des Amtes der NÖ Landesregierung teilt mit, dass keine aktuellen Projekte im Straßennetz vorhanden sind. Daher ist auch eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit der Dienststelle des NÖ Straßendienstes nicht erforderlich.

*Diese Stellungnahme wird **zur Kenntnis** genommen.*

5. Die Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt (WA1, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in einer weiteren Stellungnahme in Vertretung der Republik Österreich (Land- und Forstwirtschaftsverwaltung - Wasserbau) als Eigentümerin von Gewässergrundstücken im Gemeindegebiet von Harmannsdorf mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) grundsätzlich kein Einwand besteht.

Die Lage und Breite der Betreuungstreifen möge mit der zuständigen Wasserbauverwaltung (Abteilung Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung bzw. Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung) festgelegt werden.

Im Rahmen der Änderung des Teilbebauungsplans werden keine Festlegungen getroffen, die Auswirkungen auf Betreuungs- und Erhaltungstreifen entlang von Gewässern haben.

*Diese Stellungnahme wird daher **zur Kenntnis** genommen.*

12. In einer Stellungnahme zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramm führt Hr. Neumayer, 2111 Rückersdorf unter anderem an, dass die Zusatzfestlegung von „max. 2 Wohneinheiten“ im Bauland-Wohngebiet in jenen Bereichen kritisch zu hinterfragen ist, wo derzeit bereits mehr als zwei Wohneinheiten bestehen (z.B. aufgrund Zerstörungen nach Elementarereignissen,...).

Aus diesem Grund wurden jene Grundstücke mit mehr als drei Wohneinheiten nunmehr von der Zusatzfestlegung gänzlich ausgenommen und für jene Grundstücke mit drei Wohneinheiten wird die Zusatzfestlegung „max. drei Wohneinheiten“ festgelegt. Die abgeänderte Flächenwidmung wird im

Teilbebauungsplan kenntlich gemacht und liegt als Planbeilage 14.1 und 14.2 dem Gemeinderatsbeschluss bei.

(Anm. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der zur 22.Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes eingebrachten Stellungnahme von Hr. Neumayer erfolgt im Gemeinderatsbeschluss zur 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes.)

*Der Stellungnahme wird im Rahmen der Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes **zur Kenntnis** genommen.*

Vom Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 (Frau MMag. Kaufmann), wurden bisher keine Bedenken gegen den aufgelegten Entwurf übermittelt. Es wurde jedoch im Zuge der Erlassung der Teilbebauungspläne Kleinrötz und Seebarn (gleichzeitige Auflage mit der vorliegenden Änderung des Teilbebauungsplans) darauf hingewiesen, dass aufgrund einer Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes die Prüfung zum Schutz des Ortsbildes (§ 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) nunmehr auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu erfolgen hat. Dementsprechend sind die Festlegungen zu den Dachformen im Teilbebauungsplan obsolet. Da diese Abänderung des Verordnungstextes nicht in diesem Änderungsverfahren zur Auflage kam, soll die Bestimmung zu den Dachformen im Verordnungstext im nächsten Änderungsverfahren des Teilbebauungsplans erfolgen.

Abänderungen zum öffentlich aufgelegten Entwurf:

Aufgrund von Abänderungen im Rahmen des Änderungspunktes 41 in der 22.Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes werden auch die Änderungen der Flächenwidmung im Teilbebauungsplan als Kenntlichmachung ausgewiesen. Da es dadurch zu Änderungen der Zusatzfestlegung in der Kategorie Bauland-Wohngebiet kommt sind aufgrund der nunmehr ausgewiesenen Widmungsabgrenzung zwischen diesen Bereichen zusätzliche Beschriftungen erforderlich. Dadurch kommt es zu keiner Änderung der jeweiligen Bebauungsbestimmungen in diesem Bereich.

Die dem Auflageentwurf beiliegende Plandarstellung „Liegenschaftsgröße“ wird nunmehr genauer, als „Wohnbauflächen der Liegenschaften nach Einlagezahl“, betitelt. Diese digital berechneten Liegenschaftsgrößen wurden aufgrund eines Programmierfehlers in einigen wenigen Bereichen nicht korrekt ausgewiesen. Dies wird nunmehr in den Beilagen korrigiert und die Planbeilage dem Gemeinderatsbeschluss beigelegt. Weiters kommt es dadurch auch zu geringfügigen Änderungen im Anhang II „Analyse der Grundstücksstruktur und Plandarstellung der Grundstücksgrößen“ der Auflageunterlagen. Eine relevante Veränderung der Aussage der Analyseergebnisse ergibt sich dadurch jedoch nicht.

Die Hintergründe sowie die Abänderungen in der Plandarstellung und im Anhang II der Auflageunterlagen sind in einer ergänzenden Erläuterung detailliert beschrieben.

Im Rahmen einer Ergänzenden Erläuterung wird explizit darauf eingegangen, dass bei der Analyse der Grundstücksstruktur zur Ermittlung der optimalen Grundstücksstruktur von den in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ermittelten Flächen ausgegangen wird und es daher zu Flächendifferenzen zwischen der in der Digitalen Katastralmappe (DKM) ausgewiesenen Flächen und den im Grundbuch festgelegten bzw. in der Natur bestehenden Flächen kommen kann. Die ergänzende Erläuterung liegt dem Gemeinderatsbeschluss bei.

Da mit einer Novelle der NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. 50/2017) die Prüfung zum Schutz des Ortsbildes (§ 56 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.) in allen Fällen, also auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu erfolgen hat wird die Bestimmung zu den Dachformen aus den Bebauungsbestimmungen des Teilbebauungsplans gelöscht. Im Auflageentwurf war vorgesehen keine gesonderten Anforderungen an die Dachformen festzulegen. Daher ist auch durch die nunmehr vorgenommene Löschung der Regelung zu den Dachformen mit keinen relevanten Auswirkungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Dachformen zu rechnen..

Abänderung im Verordnungstext zum aufgelegten Entwurf:

Da im Planungsgebiet des Teilbebauungsplans Grundstücke existieren, deren Baulandfläche schon derzeit (bereits rechtskräftig gewidmet) unter den erforderlichen 500 m² (Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet) bzw. 600 m² (Bauland-Agrargebiet) liegt, sollen diese dennoch zum Bauplatz erklärt werden können. Weiters sollen jene Grundstücke ausgenommen werden, die aufgrund einer Abtretungsverpflichtung unter die erforderlichen Mindestmaße je Widmungskategorie fallen. Aus diesem Grund wird der Verordnungstext gegenüber der Auflage um nachfolgende Verordnungstextpassage ergänzt:

„Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren. Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht. Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.“

Bürgermeister Mag. Norbert Hendl er stellt nunmehr den Antrag, die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes Würnitz mittels folgender Verordnung zu beschließen:

§ 1

Auf Grund der §§ 33 und 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., werden die Bebauungsvorschriften in der **Katastralgemeinde Würnitz** abgeändert.

§ 2

Weiters wird in §3 der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Harmannsdorf für die Katastralgemeinde Würnitz folgende Regelung ergänzt:

3. Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen darf

- im Bauland-Agrargebiet 600 m²,
- im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Kerngebiet 500 m²

nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren. Weiters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht. Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.

§ 3

Die Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag wird mit zwei Gegenstimmen vom Gemeinderat angenommen.

Abstimmungsergebnis	20	Zustimmungen	
	2	Gegenstimmen	GR Wilfried Fasching, GR Manfred Nessler
	0	Stimmenhaltungen	

Top 15.) KG Rückersdorf: Hochwasserschutzprojekt Retention Rückersdorf – Beschluss der Übereinkommen und der Dienstbarkeits- Übereinkommen

Mit betroffenen Liegenschaftseigentümern soll nachstehendes Dienstbarkeitsübereinkommen geschlossen werden.

I. Präambel

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Einräumung von nachstehend angeführtem Recht in Form einer Dienstbarkeit zur Errichtung eines Dammes und Ermöglichung des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit dem Projekt *"Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf"*.

II. Vertragsgegenstand

Nachstehend angeführte Grundstücke stehen jeweils im Alleineigentum des Verpflichteten und zwar: Grundstück Nr. xxx, EZ xx, KG Rückersdorf.

An den gemäß einem integrierenden Vertragsbestandteil darstellenden Planbeilage 3 des Projektes *„Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf“* näher dargestellten Flächen wird der Berechtigten eine Dienstbarkeit eingeräumt.

III. Dienstbarkeitseinräumung

Dienstbarkeit der Überflutung im Hochwasserfall

Der Verpflichtete als grundbücherlicher Eigentümer der Grundstück Nr. xxx (inliegend EZ xx, KG Rückersdorf) räumt hiermit - für sich und seine Rechtsnachfolger - der Berechtigten die unverzüglich nach Unterfertigung dieses Vertrages zu verbüchende immerwährende Dienstbarkeit der Überflutung im Hochwasserfall an den gemäß Planbeilage 3 des Projektes *„Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf“* markierten Teilflächen ein:

Auf der in der Planbeilage 3 des Projektes *„Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf“* markierten Teilflächen die planlich markierten Grundstücksteile im Hochwasserfall zu ÜBERFLUTEN und alle dazugehörigen Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang notwendig sind zu setzen, sowie alle erforderlichen Anlagen zu errichten und im Rahmen der jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu betreiben, zu warten, umzubauen und zu erneuern.

Die Berechtigte erteilt ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung zu der Dienstbarkeitseinräumung gemäß Punkt III und nimmt ihrerseits diese Dienstbarkeit für sich an. Aufsandungserklärung:

Der Verpflichtete erteilt seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf seine Kosten, auf der in der Planbeilage 3 des Projektes *„Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf“* markierten Grundstücksflächen ob der Grundstücke Nr. Grundstück Nr. 6080 (inliegend EZ 32, KG Rückersdorf) die Dienstbarkeit der ÜBERFLUTUNG gemäß obigen Vertragspunkt III zu Gunsten der Marktgemeinde Harmannsdorf im Lastenblatt der EZ 802, Grundbuch BG Korneuburg, KG Rückersdorf einverleibt werde.

IV. Benützung und Genehmigung

Die Berechtigte sowie die von ihr beauftragten bauausführenden Unternehmen und deren Organe sind berechtigt, die Flächen für die Geländekorrektur gemäß Planbeilage 3 des Projektes *„Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf“* von den in Punkt II benötigten Teilflächen der Grundstücke sofort mit Errichtung des Dammes oder bei vorausgehenden notwendigen Vorarbeiten in Besitz zu nehmen. Es wird zugesichert, dass eine zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung stehende Frucht, sofern diese nicht bereits durch die Berechtigte entschädigt wird, abgeerntet werden kann. Sollte die Fläche zuvor durch den Verpflichteten beansprucht werden, werden entstehende Schäden gemäß den Richtlinien der NÖ Landwirtschaftskammer festgestellt und an den Nutzungsberechtigten ausbezahlt. Die Berechtigte hat sodann den festgestellten Schadenbetrag innerhalb von 4 Wochen nach Rechnungslegung zur Überweisung zu bringen.

Der Verpflichtete stimmt hinsichtlich der eingelösten bzw. beanspruchten Grundflächen sämtlichen notwendigen verwaltungsrechtlichen Bewilligungen (wie z.B. Wasserrecht, Forstrecht, etc.) ausdrücklich zu, soweit sie für die Errichtung des Projektes samt Nebenanlagen und

Begleiteinrichtungen notwendig sind und sich im Rahmen des Projekts halten. Ebenso erklärt die Berechtigte ihr Einverständnis zur Errichtung von einhergehenden Begleiteinrichtungen nach der örtlichen Bauordnung.

Die Berechtigte ist verpflichtet,

- die Hochwasserschutzanlage zu jeder Zeit in einem dem Stand der Technik entsprechenden, einwandfreien und insbesondere stets durchgängigen Zustand zu erhalten;
- nach einer dauerhaften Außerbetriebnahme der Anlage die vertragsgegenständliche Dienstbarkeit innerhalb angemessener Frist im Grundbuch löschen zu lassen, soweit diese Lösung keine gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.
- durch Hochwasser entstandene Schäden an den Drainagebauwerken, die im ursächlichen Zusammenhang mit dem Betrieb der Hochwasserschutzanlage stehen, zu übernehmen.
- nach einem Hochwasserereignis entstandene Verschmutzungen, wie Bäume, Äste, angeschwemmtes Plastik etc. zu beseitigen und etwaige Kontaminationen, die mit der Überflutung durch den Betrieb der Anlage nachweislich herrühren, zu entfernen.

Der Verpflichtete ist verpflichtet

- alles zu unterlassen was eine Beschädigung oder Störung der vertragsgegenständlichen Anlage zur Folge haben könnte;
- die Berechtigte rechtzeitig von beabsichtigten Arbeiten, durch welche die Anlage Schaden nehmen könnte, zu verständigen, damit ihrerseits eine Schutzaufsicht bestellt werden kann;
- zum Zweck der Ausübung der Dienstbarkeit der Berechtigten den Zutritt und die Zufahrt zur dienenden Liegenschaft nach vorheriger Anmeldung – in dringenden Fällen und bei Gefahr in Verzug auch ohne vorherige Anmeldung – jederzeit zu gestatten und allenfalls erforderliche Schlüssel zur Verfügung zu stellen;
- eventuell weitere notwendige Urkunden zur ordnungsgemäßen Verbücherung des Vertrages zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.

V. Dauer

Die Dienstbarkeitsvereinbarung gilt auf immerwährende Dauer.

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf beide Vertragsseiten jeweils auf die Erben und Rechtsnachfolger über.

VI. Entschädigung

1) Als Entschädigung für die Einräumung der im Punkt III beschriebenen Dienstbarkeit wird ein Betrag von **EUR xx.xxx,xx** als Bodenverkehrswertminderung, vereinbart. Dieser Entschädigungsbetrag wird zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung gestellt.

Die Entschädigung ist binnen 4 Wochen ab dem tatsächlichen Baubeginn zur Zahlung fällig.

2) Für den Fall, dass es im Rahmen der Verwirklichung dieses Hochwasserschutzprojektes zu einem unvorhergesehenen Verzug kommt, sodass der Verpflichtete seine Grundstücke nicht entsprechend bewirtschaften kann, hat die Berechtigte für diesen Schaden aufzukommen.

3) Die Höhe der Wertminderung wurde im Zusammenhang mit der prognostizierten Überflutungshäufigkeit angesetzt und im Gutachten von Dr. Andreas Fichtinger (GZ: 241-16 vom 27.9.2019) berechnet. Im Hochwasserfall wird der Ertragsentgang, der im direkten Zusammenhang mit der Überflutung durch den Betrieb der Hochwasserschutzanlage steht, gemäß den jeweils aktuellen Richtlinien der NÖ Landwirtschaftskammer, durch die Berechtigte entschädigt.

VII. Verpflichtungen des Verpflichteten - Weiterveräußerung

Sollte der Verpflichtete, bevor die grundbücherliche Durchführung, der mit diesem Übereinkommen begründeten Übereignungsverpflichtungen abgeschlossen ist, übereinkommensgegenständliche Grundstücke oder Grundstücksteile an Dritte veräußern, verpflichtet dieser sich, die Erwerberseite nachweislich von diesem Übereinkommen und den damit verbundenen Verpflichtungen in Kenntnis zu setzen.

Der Verpflichtete sichert in diesem Fall zu, sämtliche Pflichten aus diesem Übereinkommen an die Erwerberseite zu überbinden. Insbesondere ist der Verpflichtete angehalten, auf die Verpflichtung hinzuweisen und sämtliche Urkunden, die für die Verbücherung des Dienstbarkeitsrechts der

gegenständlichen Grundflächen notwendig sind, den Erfordernissen des Grundbuchsgesetzes entsprechend gegen Kostenersatz durch die Berechtigte zu unterfertigen und eine sich allenfalls nach Endabrechnung ergebende Überzahlung zurückzuzahlen.

Der Verpflichtete verpflichtet sich, eine allfällige Veräußerung sowie das Ableben eines Miteigentümers der Berechtigten sofort schriftlich bekannt zu geben und die Berechtigte hinsichtlich aller Folgen des Eigentumswechsels vollkommen schad- und klaglos zu halten.

VIII. Grundbuchsangelegenheiten

Nach Baufertigstellung werden auf Verlangen des Verpflichteten, im Zuge der Herstellung der Grundbuchsordnung, die Grundstücke in ein betroffenes und ein nicht betroffenes Grundstück geteilt und nur die betroffenen Grundstücke mit dem Servitut belastet.

Der Verpflichtete und die Berechtigte verpflichten sich ausdrücklich, sämtliche für die Verbücherung notwendigen Urkunden den Erfordernissen des Grundbuchsgesetzes entsprechend gegen Kostenersatz zu unterfertigen. Die Eintragung der gegenständlichen Dienstbarkeiten ins Lastenblatt der gegenständlichen Grundbucheinlage der Verpflichteten beziehungsweise der Berechtigten erfolgt auf Basis der Endvermessung nach Baufertigstellung und Verkehrsfreigabe.

IX. Kostentragung

Die Kosten der Errichtung dieses Übereinkommens, die mit der Einräumung des gegenständlichen Dienstbarkeitsrechts entstehenden Gebühren, die Kosten der Vermarktung und Vermessung sowie die Kosten für die Herstellung der Grundbuchsordnung trägt die Berechtigte. Für die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil selbst aufzukommen.

X. Zahlungsweg

Die Überweisung des Entschädigungsbetrages erfolgt über folgende Bankverbindung:

IBAN: _____

BIC: _____

Lautend auf: _____

XI. Bedingung

Dieser Vertrag wird aufschiebend bedingt abgeschlossen und erwächst erst mit Zustimmung der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Harmannsdorf in Rechtskraft. Sollte diese Wirksamkeitsbedingung nicht bis zum 31.12.2020 erfüllt sein, so sind die Regelungen gemäß dieser Urkunde hinfällig und insbesondere der Verpflichtete gegenüber der Berechtigten in keiner Weise mehr gebunden.

XII. Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Übereinkommens bedürfen der Schriftform. Der Originalvertrag befindet sich bei der Berechtigten. Der Verpflichtete erhält eine Kopie.

Nach Baubeginn des Hochwasserschutzprojektes wird der Berechtigte einen Notar mit der Errichtung und unverzüglichen grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages, zur Abgabe von Erklärungen aller Art eingeschlossen Aufsandungserklärungen, zur Anbringung von Benachrichtigungen, Abänderungen und Anträgen aller Art bei und gegenüber Gerichten und Behörden aller Art, eingeschlossen Finanzbehörden sowie zur Empfangnahme von Beschlüssen und Bescheiden aller Art beauftragen.

Mit betroffenen Liegenschaftseigentümern soll nachstehendes Übereinkommen geschlossen werden.

ÜBEREINKOMMEN

abgeschlossen zwischen

Herrn und **Frau**

.....

im Folgenden kurz „verkaufende Partei“ einerseits und

der Marktgemeinde Harmannsdorf

im Folgenden kurz „Gemeinde“ andererseits,

I. Gegenstand

Gegenstand dieses Übereinkommens ist die Grundeinlösung für den Bau des Hochwasserschutzprojektes „Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf“ gemäß dem Projektplan von DI Ernst Grand, mit der Geschäftszahl 2001.

Die verkaufende Partei ist Eigentümerin der nachstehend angeführten Liegenschaft(en), von der die in der Tabelle Pkt II. näher bezeichneten Teile voraussichtlich auf Dauer im angeführten Ausmaß beansprucht werden.

II. Beanspruchung und Ablöse:

Die verkaufende Partei überträgt die vorbezeichneten Grundflächen in dem für die Durchführung des Projektes notwendigen Ausmaß um die sich nach der tatsächlichen Inanspruchnahme rechnerisch ergebende Ablösesumme lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde; durch die Ablösesumme sind sämtliche wie immer gearteten Ansprüche abgegolten.

III. Mehrbeanspruchung

Sollte die Gemeinde zur Durchführung des Bauvorhabens noch weitere geringfügige Grundflächen, deren Ausmaß nicht mehr als 15% der im Pkt II. angeführten Fläche beträgt, benötigen, so kann sie dies zum vereinbarten m²-Preis und unter denselben Bedingungen ohne weitere Verhandlung beanspruchen. Dasselbe gilt für eine Mehrbeanspruchung bis zu 25 m² wenn die im Pkt. II. angegebene Grundbeanspruchung 200 m² nicht übersteigt.

IV. Lastenfreiheit

Die verkaufende Partei verpflichtet sich, die Grundstücke lastenfrei, daher frei von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten und frei von jeder Haftung für rückständige Steuern, Abgaben und öffentlich-rechtliche Beiträge an die Gemeinde zu übergeben. Die Verfassung der allenfalls erforderlichen Freilassungserklärungen erfolgt durch die Gemeinde, welche auch für allfällige Beglaubigungskosten der Unterschriften der Berechtigten aufzukommen hat.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich, so die beanspruchten Flächen gemäß Pkt. II verpachtet sind, den Nutzungsberechtigten von der voraussichtlichen Beanspruchung unverzüglich, längstens jedoch innerhalb der nächsten vier Wochen ab dem Datum des Abschlusses dieses Übereinkommens in Kenntnis zu setzen. Die Auflösung eines allfälligen Pachtverhältnisses obliegt der verkaufenden Partei.

V. Benützung

Die Gemeinde ist berechtigt, die benötigten Grundflächen mit Beginn der Bauarbeiten für das Hochwasserschutzprojekt „Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf“ in Besitz zu nehmen. Diese Benützungsbewilligung gilt sowohl für die Organe der Gemeinde als auch für die mit dem Bau beauftragten Firmen und Fachleute.

VI. Zahlung

Ein Teilbetrag des Ablösebetrages in Höhe von 80% der Ablösesumme ist binnen 4 Wochen ab dem tatsächlichen Baubeginn zur Zahlung fällig.

Der Restbetrag ist nach Feststellung der tatsächlichen Inanspruchnahme binnen 4 Wochen nach Vorliegen des durch das zuständige Vermessungsamt bestätigten Vermessungsergebnisses zur Zahlung fällig.

Sollte die verkaufende Partei eine Überzahlung aufgrund der voraussichtlichen Beanspruchung erhalten haben, verpflichtet sich dieser zur Rückzahlung des zuviel erhaltenen Betrages innerhalb von 4 Wochen ab Aufforderung durch die Gemeinde.

VII. Verbücherung

Die Herstellung der Grundbuchsordnung wird von der Gemeinde auf deren Kosten veranlasst. Die verkaufende Partei verpflichtet sich hiermit ausdrücklich, alle für die Verbücherung notwendigen Urkunden, jedoch nicht auf ihre Kosten, zu unterfertigen.

Die verkaufende Partei erklärt sich einverstanden, dass die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages nach den Sonderbestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes erfolgt.

VIII. Immobilienertragsteuer

Die verkaufende Partei beantragt die Befreiung von der Grunderwerbsteuer gemäß § 30 (2) Z3 EstG, da die im Punkt II. bezeichneten Grundstücke bzw. Teilflächen nur infolge eines behördlichen Eingriffs bzw. zur Vermeidung eines solchen nachweisbar unmittelbar drohenden Eingriffs veräußert wurden.

IX. Pflichten der verkaufenden Partei

Die verkaufende Partei verpflichtet sich hiermit, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auch an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Eine Änderung der Pachtverhältnisse sowie jede Änderung der Eigentumsverhältnisse ist der Gemeinde unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

X. Kosten

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, die Kosten für allfällige zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Urkunden, sowie die mit der Vermarkung und Vermessung verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde.

XI. Zahlung

Die Überweisung der Entschädigungsbeträge erfolgt auf das Konto der verkaufenden Partei bei der IBAN AT....., BIC.....

XII. Bedingungen

Dieses Übereinkommen ist aufschiebend bedingt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Harmannsdorf.

XIII. Zustimmungserklärung

Die verkaufende Partei erklärt durch ihre Unterschrift, dass sie der Inanspruchnahme und den baulichen Maßnahmen auf dem im Punkt II. näher bezeichneten Vertragsgegenstand gemäß dem gegenständlichen Hochwasserschutzprojekt „Hochwasserschutzmaßnahme KG Rückersdorf, Retention Rückersdorf“ zustimmt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge den Dienstbarkeits- und Übereinkommen zustimmen.

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 16.) Volksschule- Harmannsdorf: Vergabe – Darlehen

Für den Neu- Zu und Umbau des Volksschule Harmannsdorf sowie die Errichtung einer Kleinsporthalle ist die Aufnahme eines Darlehens in der Höhe von € 5.700.000,-- vorgesehen. Für die Ausschreibung und Auswertung wurde die RPW-Krems (Steuerberater der Marktgemeinde Harmannsdorf) beauftragt.

Gemäß unseres Auftrages wurden im Rahmen der Ausschreibung folgende sechs Bankinstitute zur Anbotsabgabe eingeladen.

1. Sparkasse Korneuburg AG
2. Raiffeisenbank Kreuzenstein
3. UniCredit Bank Austria AG
4. HYPO NOE Landesbank für Nö und Wien AG
5. BAWAG P.S.K

Von der Kommission wurde festgestellt, dass drei eingereichte Angebote im verschlossenen Umschlag vorliegen. Die eingereichten Angebote sind der Reihenfolge ihres Einlangens nach, mit fortlaufenden Nummern versehen und wurden auch in dieser Reihenfolge geöffnet.

Die Angebote samt allen Beilagen sind firmenmäßig gefertigt. Es wurden die geforderten Ausschreibungsunterlagen verwendet.

Folgende Bankinstitute haben ein Angebot abgegeben (Reihung nach einlangen).

1. UniCredit Bank Austria AG
2. BAWAG PSK
3. HYPO NOE Landesbank für Nö und Wien AG

1.: BAWAG PSK

Kondition: Verzinsung von 0,870o/o p. a

Tranchen- und laufzeitgewichteter Swapsatz für die Laufzeit von 25 Jahren (12.11.2019) plus Aufschlag von 0,450o/o ergibt einer Verzinsung von 0,870o/o p.a.

Annuität p.a. : € 254.579,84

Annuität halbjährlich : € 127.289,92

Auf Basis der oben dargelegten Auswertung ergibt sich auf Grund der aktuell günstigen Kapitalmarktsituation der langfristigen Zinssätze und auf Grund der Angebote für das Darlehen die Empfehlung in der Variante B Fixzinssatz für die gesamte Vertragslaufzeit von 25 Jahre dem Bestbieter BAWAG PSK Darlehensbetrag : € 5.700.000,00 Vertragslaufzeit: 25 Jahre Tilgungsphase

Kondition: Verzinsung von 0,870o/o p.a.

Tranchen- und laufzeitgewichteter Swapsatz für die Laufzeit von 25 Jahren plus Aufschlag von 0,450o/o ergibt einer Verzinsung von 0,870o/o p.a. Gesamtbelastungj € 6.364.496118

Annuität p.a. : € 254.579,84

Annuität halbjährlich : € 127.289,92

den Zuschlag zu erteilen.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge dem Vergabevorschlag der RPW Krems an die BAWAG PSK zustimmen.

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 17.) KG Obergänserndorf: Ausübung des Wiederkaufsrechtes Parz. 1190/20 EZ 629

Nachstehende Vereinbarung zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes Parz. 1190/20 EZ 629 KG Obergänserndorf soll getroffen werden:

VEREINBARUNG über die Ausübung des Wiederkaufsrechtes

abgeschlossen zwischen

Johann Drahozal , geb. am 30.06.1945
1020 Wien, Vorgartenstraße 158-170/10/3

im Folgenden kurz "**verkaufende Partei**" genannt, einerseits,
und

Marktgemeinde Harmannsdorf als Privatrechtsträger,
2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5

im Folgenden kurz "**kaufende Partei**" genannt, andererseits,

wie folgt:

Vorbemerkungen:

Die verkaufende Partei ist alleiniger Eigentümer der tiefer stehend genannten Liegenschaft (Vertragsgegenstand):

KATASTRALGEMEINDE 11002 Obergänsersdorf EINLAGEZAHL 629

BEZIRKSGERICHT Korneuburg

Letzte TZ 3707/1996

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1190/20	Gärten(10)	* 2324	Sonnwendweg 12

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Johann Drahozal

GEB: 1945-06-30 ADR: Vorgartenstr. 164/10/3 1020

a 2268/1978 Kaufvertrag 1977-12-02 Eigentumsrecht

b 3707/1996 gerichtl Vergleich 1995-05-17 Eigentumsrecht

c 3707/1996 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

1 a 2268/1978

WIEDERKAUFSRECHT für Marktgemeinde Harmannsdorf

2 a 2269/1978 Schuldschein und Pfandurkunde 1978-04-20

PFANDRECHT

94.000,--

6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 14.100,-- für Girozentrale und Bank
der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

b 2598/1980 Löschungsverpflichtung zugunsten Girozentrale und
Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

3 a 2598/1980 Schuldschein und Pfandurkunde 1980-06-19

PFANDRECHT

151.970,--

6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 22.700,-- für Girozentrale und Bank
der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

***** HINWEIS *****

Mit Kaufvertrag vom 02.12.1977 hat Herr Johann Drahozal das nunmehrige kaufgegenständliche Grundstück **GST-NR 1190/20, derzeit inneliegend der Liegenschaft EZ 629, KG 11002 Obergänsersdorf, BG Korneuburg**, im unverbürgten Gesamtausmaß von 2.324 m² von der Marktgemeinde Harmannsdorf um den Kaufpreis ATS 232.400,00 (EUR 16.890,00) gekauft.

Die ursprünglichen drei kaufgegenständlichen Grundstücke GST-NR 1190/18, GST-NR 1190/19 und GST-NR 1190/20 wurden nachträglich zum Grundstück GST-NR 1190/20 vereinigt.

Im Kaufvertrag vom 02.12.1977 wurde für die Marktgemeinde Harmannsdorf das Wiederverkaufsrecht vereinbart. Im Punkt 13. des oben genannten Kaufvertrages vom 02.12.1977 hat sich Herr Johann Drahozal gegenüber der Marktgemeinde Harmannsdorf verpflichtet, das vertragsgegenständliche Grundstück 1190/20 (vormals GST-NR 1190/18, GST-NR 1190/19 und GST-NR 1190/20) um den damaligen Kaufpreis von ATS 232.400,00 (EUR 16.890,00), sowie gegen Ersatz der beglichenen Aufschließungskosten von ATS 77.120,00 (EUR 5.604,53) rückzuübertragen.

Da Herr Johann Drahozal als nunmehriger Verkäufer die notwendigen baulichen Maßnahmen nicht durchführte, *übte die Marktgemeinde Harmannsdorf bereits am 04.09.1995 das Wiederkaufsrecht rechtswirksam aus.*

Mit der beidseitigen Unterfertigung dieser Vereinbarung wird hiermit eine verbücherungsfähige Vertragsurkunde entsprechend dem bereits von der Marktgemeinde Harmannsdorf am 04.09.1995 ausgeübten Wiederkaufsrecht erstellt.

1.

Kaufgegenstand

Gegenstand des Kaufvertrages ist **die gesamte Liegenschaft EZ 629, GB 11002 Obergänserndorf, BG Korneuburg**, bestehend aus dem Grundstück GST-NR 1190/20 im unverbürgten Ausmaß von insgesamt 2.324 m², mit der Anschrift 2111 Obergänserndorf, Sonnwendweg 12.

Das kaufgegenständliche Grundstück GST-NR 1190/20 ist unbebaut und im Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland ausgewiesen. Die kaufgegenständliche Liegenschaft ist unbebaut.

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt von der verkaufenden Partei die gesamte Liegenschaft EZ 629, KG 11002 Obergänserndorf, BG Korneuburg, mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör zur Gänze.

2.

Wiederkaufpreis

2.1

Der Wiederkaufpreis von EUR 16.890,00 (in Worten: EURO sechszehntausendachthundertneunzig) für den unter Pkt. 1. erwähnten Kaufgegenstand entspricht dem damals im Kaufvertrag vom 02.12.1977 vereinbarten und von Herrn Johann Drahozal geleisteten Kaufpreis.

Auf eine Inanspruchnahme der Option gemäß § 6 Abs 2 UStG wird einvernehmlich verzichtet.

2.2

Die Entrichtung des Kaufpreises hat binnen 14 Tagen ab beidseitiger Kaufvertragsunterzeichnung dieses Vertrages zu treuen Händen des Vertragsverfassers und bestellten Treuhänders, Rechtsanwalt Mag. Franz Paul, 1040 Wien, Margaretenstraße 22, auf das von diesem bekannt gegebene Treuhandkonto bei der Sparkasse Korneuburg AG, IBAN: AT53 2022 7000 0022 7744, BIC: SSKOAT21 zu erfolgen.

Die Kaufvertragsabwicklung erfolgt über das elektronische Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien.

2.3

Der Treuhänder wird von den Vertragsteilen unwiderruflich beauftragt, nach beidseitiger Unterfertigung dieses Vertrages durch die Vertragsparteien, nach Einholung eines Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung, bei Nachweis der bücherlichen Geldlastenfreiheit durch Übergabe einer verbücherungsfähigen Löschungserklärung der Girozentrale und Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft hinsichtlich der Pfandrechte C-LNR 2a und C-LNR 3a an den Treuhänder sowie nach lastenfrier Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei den Kaufpreis samt den zwischenzeitig auf dem Treuhandkonto angefallenen Zinsen abzüglich der KEST und der Bankspesen, abzüglich einer allenfalls von der verkaufenden Partei zu leistenden Immobilienertragsteuer und abzüglich der Kosten des Vertragsverfassers für die Durchführung der Bezug habenden Selbstberechnung und die Lastenfreistellung an die verkaufende Partei zur Auszahlung zu bringen.

2.4

Die kaufende Partei erlegt spätestens binnen 14 Tagen ab beidseitiger Kaufvertragsunterfertigung die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr in dem voraussichtlich zur Vorschreibung gelangenden Betrag von EUR 777,00 auf das bei der Sparkasse Korneuburg AG, IBAN: AT64 2022 7000 0000 9878, BIC: SSKOAT21XXX; dies mit dem unwiderruflichen Auftrag zur Entrichtung durch den Treuhänder im Wege der Selbstberechnung.

3.

Beschreibung des Kaufgegenstandes; Haftung; Versicherungsverträge, Vermietung

3.1

Die kaufende Partei erklärt, den Kaufgegenstand vor Unterfertigung dieses Vertrages eingehend besichtigt zu haben und in dem ihr bekannten Zustand zu übernehmen.

3.2

Die verkaufende Partei übernimmt die Haftung für die lastenfreie und bestandfreie Übergabe des Kaufgegenstandes sowie die Haftung dafür, dass der Kaufgegenstand frei von Rechten Dritter ist.

Die verkaufende Partei haftet dafür, dass im Zeitpunkt der Übergabe des Kaufgegenstandes keinerlei Rückstände an Gemeindeabgaben und sonstigen Gebühren, Steuern und Abgaben – welcher Art auch immer – bestehen, die den Kaufgegenstand betreffen.

Im Übrigen übernimmt die verkaufende Partei keine Haftung für einen bestimmten Bau- oder Ausstattungszustand, für eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß bzw. für sonstige, nicht ausdrücklich bedungene Eigenschaften des Kaufgegenstandes.

3.3

Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass bei Vorliegen objektsbezogener Versicherungsverträge dem Versicherer die erfolgte Veräußerung unverzüglich anzuzeigen ist. Die kaufende Partei wird auf die zeitlich eingeschränkte Möglichkeit zur Aufkündigung derartiger Verträge hingewiesen, die verkaufende Partei auf die aus einer Aufkündigung allenfalls resultierende Prämiennachzahlungspflicht. Festgehalten wird, dass dem Vertragsverfasser kein Auftrag zur Abgabe von Erklärungen gegenüber Versicherungen erteilt wurde.

Festgehalten wird, dass für das kaufgegenständliche Grundstück keine objektsbezogene Versicherung besteht.

3.4

Der verkaufenden Partei sind keine die Umwelt beeinträchtigenden Altlasten des Kaufgegenstandes bekannt (wie etwa eine Kontamination des Erdreichs oder sonstige Immissionen). Sollten dennoch derartige Beeinträchtigungen im Nachhinein hervorkommen, so haftet die verkaufende Partei der kaufenden Partei nur für jene die Umwelt beeinträchtigenden Altlasten, welche im Zeitraum vom 02.12.1977 bis zur vereinbarten Übergabe gemäß Punkt 4. dieses Vertrages entstanden sind.

3.5

Die verkaufende Partei ist für den Fall, dass sie für die gegenständliche Grundstückslieferung eine Berichtigung des Vorsteuerabzuges vornehmen muss, (§ 12 Abs 10 bis 12 UstG) nicht berechtigt, die durch den Kaufvertrag bewirkte Grundstücksübertragung als eine im Sinne des geltenden Umsatzsteuergesetzes steuerpflichtige Grundstückslieferung zu behandeln und zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren.

3.6

Da die kaufgegenständliche Liegenschaft unbebaut ist, entfällt die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz.

4.

Übergabe und Übernahme; Stichtag Übergang Nutzungen und Lasten

4.1

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den Besitz und Genuss der kaufenden Partei erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages.

4.2

Von diesem Tag an hat die kaufende Partei die den Kaufgegenstand treffende Grundsteuer, die öffentlichen Abgaben und überhaupt alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Lasten zu tragen. Es stehen ihr jedoch von diesem Tag angefangen auch alle Besitzvorteile zu.

5.

Verzichtserklärung betreffend Wiederkaufsrecht C-LNR 1a

Indem die Marktgemeinde Harmannsdorf bereits am 04.09.1995 das Wiederkaufsrecht rechtswirksam ausgeübt hat, ist das unter C-LNR 1a einverlebte Wiederkaufsrecht gegenstandslos und erteilt die Marktgemeinde Harmannsdorf ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 629, KG 11002 Obergänserndorf, BG Korneuburg, die Löschung dieses Wiederkaufsrechtes C-LNR 1a einverleibt werde.

6.

Aufsandungserklärung

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ob der Liegenschaft EZ 629 des Grundbuches 11002 Obergänserndorf, Bezirksgericht Korneuburg, nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

1. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes zur Gänze für
Marktgemeinde Harmannsdorf als Privatrechtsträger
2. Die Einverleibung der Löschung des Wiederkaufsrechtes C-LNR 1a

7.

Erklärung an Eides Statt, Staatsbürgerschaft

Festgehalten wird, dass die Marktgemeinde Harmannsdorf eine österreichische Gebietskörperschaft darstellt und ihr Deviseninländereigenschaft zukommt.

8.

Kosten und Gebühren

Die mit der Errichtung dieses Vertrages und dessen grundbücherlichen Durchführung zusammenhängenden Kosten, Abgaben, Steuern und Gebühren trägt die kaufende Partei. Die Kosten für die Durchführung der Selbstberechnung betreffend die Immobilienertragsteuer werden von der verkaufenden Partei getragen.

Aufgrund der anzuwendenden Bestimmungen des Erlasses der NÖ Landesregierung zu GZ II/1-2454/10-1967 ist Herr Johann Drahozal gegenüber der Marktgemeinde Harmannsdorf verpflichtet, die mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes verbundenen Kosten zu tragen. Diesbezüglich beteiligt sich Herr Johann Drahozal an den Kosten des Vertragsrichters Rechtsanwalt Mag. Franz Paul mit dem Pauschalbetrag von EUR 1.000,00.

Die Marktgemeinde Harmannsdorf verpflichtet sich, die von Herrn Johann Drahozal geleisteten Aufschließungskosten von EUR 5.604,53 binnen 14 Tagen ab Einverleibung des geldlastenfreien Eigentumsrechtes für die Marktgemeinde Harmannsdorf an Herrn Johann Drahozal zur Rücküberweisung zu bringen.

9.

Vollmacht; Vertragsausfertigungen

9.1

Die Vertragsteile beauftragen hiermit den Vertragsverfasser Mag. Franz Paul, geb. am 21.04.1968, unwiderruflich, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden zu zeichnen. Sie bevollmächtigen den Vertragsverfasser weiters, alle Grundbuchserledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch

allfällige in diesem Zusammenhang erforderliche Verbesserungen oder Ergänzungen des Vertrages - soweit damit keine wirtschaftlichen Veränderungen verbunden sind - vorzunehmen.

9.2

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche der kaufenden Partei ausgefolgt wird; die verkaufende Partei erhält kostenlos eine Kopie des Kaufvertrages.

10.

Gebührenrelevante Angaben

10.1

Der Vertragsanwalt wurde von der kaufenden Partei bestellt.

10.2

Die verkaufende Partei hat den Kaufgegenstand mit Kaufvertrag vom 02.12.1977 und gerichtlichen Vergleich vom 17.05.1995 erworben. Die verkaufende Partei wurde vom Vertragsverfasser über die spekulationsrechtlichen Bestimmungen in der derzeitigen Fassung, insbesondere über die neue Gesetzeslage ab 01.04.2012 eingehend aufgeklärt. Die verkaufende Partei hat den Vertragsverfasser zur Berechnung sowie zur Durchführung der Selbstberechnung einer etwaigen Immobilienertragsteuer beauftragt.

10.3

Die Marktgemeinde Harmannsdorf hat bereits mit rekommandiertem Schreiben vom 04.09.1995 das Wiederkaufsrecht ausgeübt.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Ausübung des Wiederkaufrechtes. Zustimmung.

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 18.) Heizkostenzuschuss 2019/2020

Die Marktgemeinde Harmannsdorf wird auch für die Heizsaison 2019/2020 einen Heizkostenzuschuss in der Höhe von € 135.--, konform den Richtlinien des Landes NÖ, an Bedürftige ausbezahlen.

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge dem Heizkostenzuschuss zustimmen.

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 19.) Land NÖ: Sondernutzungsvertrag KG Mollmannsdorf L 1110, km 0150 ABA/WVA (siehe Beilage)

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge dem Sondernutzungsvertrag zustimmen.

Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 20.) Land NÖ: Sondernutzungsvertrag KG Würnitz L 1107, km 0670 ABA/WVA
(siehe Beilage)

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge dem Sondernutzungsvertrag zustimmen.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

21.) Subventionen

a.) ÖKB - Obergänserndorf
Subvention 2019 € 400,--

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Subvention zustimmen.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

b.) Pfarre - Obergänserndorf
Sanierungsbeitrag Stiegenaufgang € 5.000,--

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Subvention zustimmen.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

c.) Friedenslicht € 450,--

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Subvention zustimmen.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

d.) TSU Obergänserndorf

Spielbetrieb	€	1.850,--
Investitionen	€	5.000,--
Nachwuchsförderung	€	2.000,--

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Subvention zustimmen.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

e.) FC - Würnitz
Nachwuchsförderung € 1.000,--

Spielbetrieb € **1.500,--**

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Subvention zustimmen.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

f.) KOBV - Behindertenverband € **160,--**

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Subvention zustimmen.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

g.) Kirche Kleinrötz (Beitrag für Heizung) € **1.700,--**

Antrag des Gemeindevorstandes: Der Gemeinderat möge der Subvention zustimmen.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 22.) Dringlichkeitsantrag

Antrag des Bürgermeisters: Der Gemeinderat möge zustimmen, dass sich der Finanzausschuss über eine weitere Vorgangsweise betreffend Regressforderungen durch den entstandenen Schaden beschäftigt.		
Abstimmungsergebnis	22	Zustimmungen
	...	Gegenstimmen
	...	Stimmenhaltungen

Top 23.) Berichte des Bürgermeisters und der Ausschussobmänner

Bürgermeister Mag. Norbert Hendl berichtet über die zahlreichen Sitzungen beim Roten Kreuz in Korneuburg. Generell sind die Bürgermeister des Bezirkes bereit die anfallenden Kosten für den Neubau der RK- Zentrale mitzutragen. Was jedoch nicht eingesehen wird, dass zwar alle Kosten die Gemeinden mittragen, jedoch eingehende Spenden dem Roten Kreuz alleine zur Verfügung stehen. Ebenso berichtet er über die willkürliche Gestaltung des Rettungsdienstbeitrages von € 5,80 auf über € 10,--. Die Gemeinden wollen sich da, so einhellig und wörtlich die Meinung, nicht über den Tisch ziehen lassen. Seitens der Gemeinden gibt es ein Angebot, den Rettungsdienstbeitrag für den laufenden Betrieb in der Höhe von € 6,80 bis € 7,20 zu genehmigen.

Am 4. Dezember 2019 gibt es in Hetzmannsdorf eine Sitzung des Abfallwirtschaftsverbandes.

Bürgermeister Hendl berichtet auch über die Sitzung des Donaugraben-Wasserverbandes.

1000 Bäume für die Wälder in den Ortschaften Obergänsersdorf und Seebarn wurden, bzw. werden gerade gepflanzt.

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler dankt Herrn Baumeister GfGR Ing. Jan Salbrechter für den gelungenen Umbau mit Aufzug im Gemeindeamt Harmannsdorf sowie Amtsleiter Günter Hartl für die Organisation des gelungenen Tag der offenen Tür am 26. Oktober, wo sich die Bevölkerung von den Adaptierungen im Gemeindeamt begeistert zeigten.

Vizebürgermeister Ing. Roman Kamplleitner berichtet über seine Tätigkeiten im Bereich Zivilschutz, als Energiebeauftragter, als Umweltgemeinderat und als Obmann des Bauausschusses. Er übermittelt allen Anwesenden Weihnachts- und Neujahrswünsche.

GfGR Anton Inführ wünscht im Namen seiner Fraktion eine besinnliche und ruhige Adventzeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr. Für den Jänner wünscht er sich einen fairen und ehrlichen Wahlkampf.

GfGR Günther Lackermayer berichtet über seinen Ausschuss und die abgehaltene Sitzung. 2020 wird das komplette Wasserleitungssystem auf kleine Wasserschäden geprüft, um Wasserverluste so gering als möglich zu halten. Ab 2021 werden die ersten elektronischen Wasserzähler eingebaut.

Bei den Regenwasserkanälen, die nach den Hochwasserereignissen gespült wurden, wurde auch festgestellt, dass Sanierungen und Fräsarbeiten notwendig sind. Ach namens der FPÖ – Fraktion Harmannsdorf wünscht er frohe Weihnachten und ein erfolgreiches Jahr 2020.

GfGR Josef Hirsch berichtet, dass das Budget 2020 wie schon jahrelang üblich, vorsichtig erstellt wurde und immer wieder Reserven bereithält.

GfGR Ing. Jan Salbrechter berichtet über das Vorhaben, die Straßenbeleuchtung auf LED umzustellen. Beginn wird 2020 in Würnitz sein.

Wilfried Fasching bedankt sich über die spannenden Tage im Gemeinderat, wünscht allen eine besinnliche Weihnachtszeit und alles Gute für das neue Jahr und hofft auf ein Wiedersehen bei der ersten Sitzung im Jahr 2020.

Frau Dr. Ulrike Bunka wünscht ebenfalls besinnliche Weihnachten und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Bürgermeister Mag. Norbert Hendler bedankt sich für die Berichte und ersucht die Zuhörer den Sitzungssaal für die "Nicht öffentlichen Punkte" zu verlassen.

Nach dem "Nicht öffentlichen Teil" Dankt Bürgermeister Mag. Norbert Hendler allen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten, wünscht einen ruhigen Advent, ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Rutsch. Alle werden mit Spannung erwarten, was das neue Jahr bringt.

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am xx.xx.2020
genehmigt --- abgeändert --- nicht genehmigt.

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

.....
Vizebürgermeister

.....
Gf. Gemeinderat ÖVP

.....
Gf. Gemeinderat SPÖ

.....
Gf. Gemeinderat FPÖ

.....
Gemeinderat 7-OBL

.....
Gemeinderat GRÜNE