



**MARKTGEMEINDE HAFNERBACH**  
Kirchenplatz 4, 3386 Hafnerbach

**DUNKELSTEINERWALD**



Telefon: (02749) 2278  
Homepage: <http://hafnerbach.gv.at>  
E-Mail: [gemeinde@hafnerbach.gv.at](mailto:gemeinde@hafnerbach.gv.at)

## PROTOKOLL

### über die öffentliche Sitzung des GEMEINDERATES

am **04.07.2019** im Gemeindeamt Hafnerbach

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 19:55 Uhr

Die Einladung erfolgte am 28.06.2019 durch e-mail

**Anwesend waren:** 1.) Vorsitzender BGM Mag. Stefan Gratzl

2) VBG	Markus Edlinger	
3) GGR	Martin König	entschuldigt
4) GGR <sup>in</sup>	Herma Jakob	
5) GGR	Ing. Robert Strohmaier	entschuldigt
6) GGR	Christian Feldhofer	
7) GR <sup>in</sup>	Stefanie Oezelt	
8) GR	Christoph Gram	
9) GR <sup>in</sup>	Sabine Fischer	
10) GR <sup>in</sup>	Gabriele Fahrafellner	entschuldigt
11) GR <sup>in</sup>	Erika Lechner	
12) GR	Anton Glatz	
13) DI GR	Peter Hackl	
14) GR	Peter Klauser	
15) GR	Ing. Thomas Scholze	
16) GR <sup>in</sup>	Doris Fiala	
17) GR <sup>in</sup>	Leopoldine Hübl	
18) GR	Thomas Zoth	entschuldigt
19) GR	Eckl Leopold	

Nicht entschuldigt abwesend:

Anwesend waren außerdem:

gemäß §42 Abs. (6) NÖ GO 1973: *Herta Liebscher, AL<sup>in</sup>*

- a) die Sitzung war ordnungsgemäß eingeladen
- b) die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates ist gegeben

## TAGESORDNUNG

### Öffentlich:

- 1.) Genehmigung bzw. Abänderung Sitzungsprotokoll vom 16.05.2019
- 2.) Auftragsvergabe Erd- und Baumeisterarbeiten ABA Betriebsgebiet Sasendorf
- 3.) Bericht Prüfungsausschuss-Sitzung vom 28.05.2019
- 4.) Subvention: Kultur- und Tourismusverein Burgtheater Hohenegg
- 5.) KG Sasendorf: Abverkauf Buswartehäuschen\_GSt. Nr. 85
- 6.) Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm

### Nicht Öffentlich:

- 7.) Personalangelegenheiten

#### **Tagesordnungspunkt 1)**

Genehmigung bzw. Abänderung der Sitzungsprotokolle vom 16.05.2019

Das Protokoll der GR-Sitzung vom 16.05.2019 wurde per e-mail gemäß § 53 Abs. (3) und (4) NÖ GO 1973 den nominierten Parteienvertreter zur Verfügung gestellt. Es wurden keine Einwendungen erhoben und gilt dieses somit gem. § 53 Abs. 5 NÖ Gemeindeordnung als genehmigt.

**Beschluss:** keiner

#### **Tagesordnungspunkt 2**

Auftragsvergabe Erd- und Baumeisterarbeiten ABA Betriebsgebiet Sasendorf

Der Bürgermeister berichtet, dass die Leistungen für das Baulos ABA Hafnerbach - Erweiterung zukünftiges Betriebsgebiet Hafnerbach, Erd- und Baumeisterarbeiten samt allen Lieferungen durch das ZT Büro Zeleny namens der Gemeinde gem. BVergG 2018 als Direktvergabe ausgeschrieben. Zwischenzeitlich teilte jedoch der Grundstückseigentümer und Bauwerber mit, dass der tatsächliche Anschluss erst Ende März 2020 erforderlich ist. Somit werden die Leistungen erneuert ausgeschrieben.

**Beschluss:** keiner

#### **Tagesordnungspunkt 3)**

Bericht Prüfungsausschuss-Sitzung vom 28.05.2019

Der Obmann des Prüfungsausschusses, GR Ing. Thomas Scholze, verliest das Protokoll der am 28.05.2019 stattgefundenen angemeldeten Prüfungsausschusssitzung.

**Beschluss:** keiner

**Tagesordnungspunkt 4)**

Subvention Kultur- und Tourismusverein Burgtheater Hohenegg

Der Bürgermeister berichtet, dass der Kultur- und Tourismusverein ergänzend zu der bereits beschlossenen Förderung (15 % von EUR 20.956,32 = EUR 3.143,45) weitere Rechnungen für das Projekt „Austausch Theatersesseln“ in Höhe von EUR 2.235,92 mit dem Ersuchen um Subvention vorgelegt hat.

**Antrag des Gemeindevorstandes:**

Der Gemeinderat möge den Kultur- und Tourismusverein mit weiteren 15 % von EUR 2.235,93 (= EUR 335,39) finanziell unterstützen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**Tagesordnungspunkt 5)**

KG Sasendorf, Ankauf Buswartehäuschen GSt.Nr. 85

Der Bürgermeister berichtet, dass ein Ansuchen um Abverkauf des bestehenden Buswartehäuschens in Sasendorf, Grundstück Nr. 85, EZ 95, Eigentümer Marktgemeinde Hafnerbach, seitens Fam. Hubmann vorliegt. Im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt Sasendorf wird vis á vis eine Buswartestation errichtet und das gegenständliche Buswartehäuschen nicht mehr benötigt.

Das Grundstück hat ein Ausmaß von 29 m<sup>2</sup>, wird durch den Verkauf aus dem Grundbuchsbestand der Marktgemeinde Hafnerbach ausgeschieden und soll der EZ 11, KG Sasendorf, Eigentümer Hubmann Thomas und Maria zugeschrieben werden.

**Antrag des Gemeindevorstandes:** Der Gemeinderat möge den Abverkauf des Grundstückes Nr. 85, inneliegend in der EZ 95, KG 19569 Sasendorf, im Ausmaß von 29 m<sup>2</sup> zum Preis von EUR 10,00/m<sup>2</sup> an Fam. Hubmann Thomas und Maria, whft in 3386 Sasendorf, Ortsstr. 14 beschließen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**Tagesordnungspunkt 6)**

Änderung Örtliches Raumordnungsprogramm

Die Unterlagen zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes der Marktgemeinde Hafnerbach sind in der Zeit vom 22.05. bis 03.07.2019 im Gemeindeamt während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt gewesen.

a) Während dieser Auflagefrist sind insgesamt 3 Stellungnahmen zu den beabsichtigten Flächenwidmungsplanänderungen abgegeben worden.

Nachfolgend die Stellungnahmen im Einzelnen sowie die Empfehlungen des Raumplaners, DI Dr. Herbert Schedlmayer an den Gemeinderat, wie diese Stellungnahmen aufgrund der rechtlichen und fachlichen Vorschriften des NÖ-Raumordnungsgesetzes zu behandeln sind.

Die einzelnen Stellungnahmen werden kommentiert und die Empfehlung der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung des jeweiligen Änderungswunsches entsprechend begründet.

### **DIE STELLUNGNAHMEN IM EINZELNEN**

**lfd. Nr. 1: Fam. Merighi Andreas, Christian und Rene**

**betr. Änderungspunkt 13**

Grundstück 299/1, KG Sasendorf

Änderungsanlass: Grundsätzlich ist in diesem Gebiet weitläufig geplant, die Verkehrsflächen aus dem FWP zu entfernen und die dazwischen befindlichen Flächen, die als GL gewidmet sind, als Grünland\_Freihaltefläche für Siedlungserweiterung auszuweisen. Diese Änderung ist damit zu begründen, dass es sich hier lt. Entwicklungskonzept um ein inneres Siedlungserweiterungsgebiet „Windschnur“ mit folgender Bestimmung handelt: *Öffnung und Widmung als Bauland erst nach Auffüllen der zahlreich bestehenden Baulücken*. Da diese noch nicht erfolgt ist, wird zunächst die Verkehrserschließung aus dem FWP entfernt. Eine entsprechende Siedlungsgestaltung kann erst durchgeführt werden, wenn tatsächlich eine Nachfrage sowie Verfügbarkeit der Flächen vorliegt. Gleichzeitig wird die als befristetes BAULAND-Wohngebiet ausgewiesene Fläche (Eigentümer Merighi, Teile des Grundstückes Nr. 299/1) ebenfalls dem Grünland zugeordnet, weil diese Fläche nach Ablauf der Frist nicht bebaut wurde.

— *Beginn Auszug Stellungnahme* —:

Katastralgemeinde und Planblatt-Nr.:

Parzelle Nummer:

Änderungswunsch:

Beibehaltung der Flächenwidmung Bauland

Begründung:

Die Besitzer (s.o.) des Grundstückes  
bestätigen hiermit die Bereitschaft zum Verkauf.

Die Besitzer bestätigen die Bereitschaft einen  
Baulandwidmungsvertrag mit der Gemeinde Hafnerbad abzuschließen.

— *Ende Auszug Stellungnahme* —:

Gemäß NÖ ROG ist nur bei einer Neuwidmung ein Baulandmobilisierungsvertrag möglich. Die Rückwidmung in Grünland ist somit aufgrund des Ablaufes der Widmungsbefristung erforderlich. Nachdem jedoch seitens der Grundeigentümer eine Widmung mit Baulandsicherungsvertrag angestrebt wird, soll über Empfehlung des Raumplaners angedacht werden, bei der nächsten Änderung des Raumordnungsprogrammes diesen Bereich gem. § 17 Abs. 2 NÖ ROG – Vertragsraumordnung – wiederum als Bauland-Wohngebiet auszuweisen.

### **Antrag des Gemeindevorstandes:**

Der Gemeinderat möge aufgrund der gesetzlichen Grundlagen die Stellungnahme nicht berücksichtigen.

**Beschluss:**

Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:**

mehrstimmig, 1 Stimmenthaltung (GGR Christian Feldhofer)

**lfd. Nr. 2: Feldhofer Lukas**

**betr. gesamter Auflageentwurf**

--- Beginn Auszug Stellungnahme ---:

**Begründung:**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zuerst möchte ich sagen, dass ich es positiv finde, dass die Gemeinde bestehende Bau- und Industriegebiete wieder zu Grünland rückwidmen möchte. In Zeiten der überbordenden Bodenversiegelung und Klimaerwärmung ein richtiger Schritt. Neuwidmungen zu Bauland sollten nur dann durchgeführt werden, wenn keine angemessenen Potenziale innerhalb der Gemeinde mehr verfügbar sind. Bitte berücksichtigen Sie in diesem Zusammenhang auch die zukünftige demografische Entwicklung und überlegen, wie viele Häuser in den nächsten 20 Jahren leer stehen könnten. Revitalisierung leerstehender Wohnimmobilien bzw. Industrie- und Gewerbeimmobilien ist immer der Vorrang zu geben.

Konkret möchte ich an dieser Stelle auch vorschlagen, den „Schandfleck“ der Firma Dirnecker beim Hafnersteg 6 und die Fläche zwischen Feuerwehrhaus und Dirnecker wieder zu Grünland umzuwidmen. Meines Erachtens sollte dieser Bereich als Erholungsgebiet und nicht als Industriegebiet dienen. Die Nähe zum Naturschutzgebiet Mühlau ist ein weiteres Argument gegen dieses Industriegebiet. Nicht auszumalen, wenn hier Öl oder sonstige Flüssigkeiten in die Pielach gelangen. Vielleicht ist die Firma Dirnecker mit einer bereits versiegelten Ausgleichsfläche (soweit vorhanden) im Betriebsgebiet Pfaffing-Süd einverstanden.

Liebe Grüße

--- Ende Auszug Stellungnahme ---:

**Antrag des Gemeindevorstandes:**

Der Gemeinderat möge die Stellungnahme nicht berücksichtigen, diese kann, da nicht konkret auf die Aufgabepunkte der Änderungen zum ROP eingegangen wird, nicht näher beurteilt werden.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** mehrstimmig, 1 Stimmenthaltung (GGR Christian Feldhofer)

**lfd. Nr. 3: Willim Patrick**

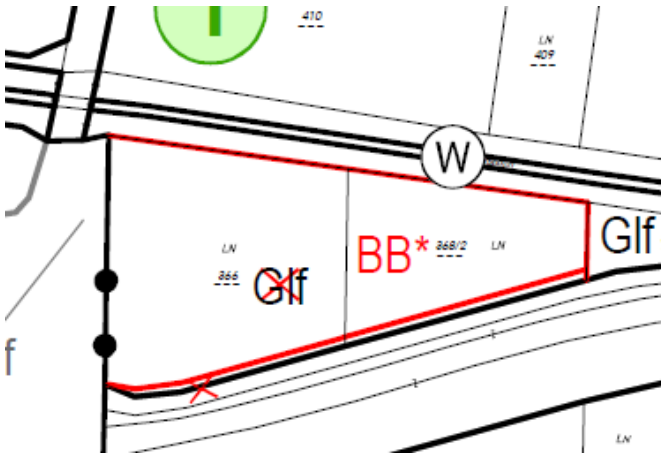
**betr. Änderungspunkt 1**

Grundstück 368/2, 366, KG Sasendorf

Änderungsanlass: Umwidmung von Grünland\_Land und Forstwirtschaft auf Bauland-Betriebsgebiet mit Vertrag gem. § 17 NÖ ROG

Die umzuwidmende Fläche liegt im Süden des Gemeindegebietes von Hafnerbach entlang der B1-Umfahrung Prinzersdorf. Im Norden schließt der Kremnitzbach an. Die Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung soll im Bereich des Begleitweges der B1 in einer Breite von 8,5 m erfolgen und ist im Flächenwidmungsentwurf über die gesamte Länge des Betriebsgebiets vorgesehen.



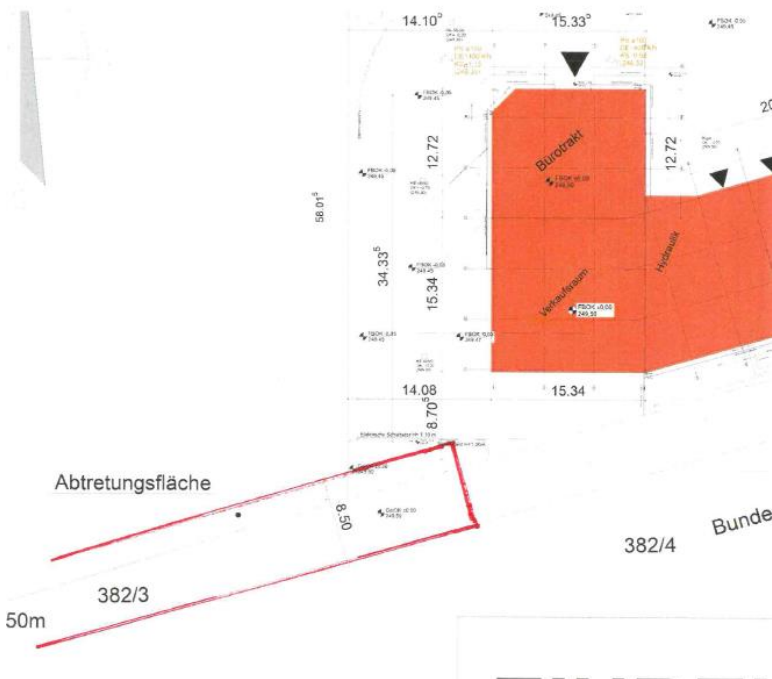
--- Beginn Auszug Stellungnahme ---:

Parzelle Nummer: 36812, K5 Srsendorf  
 Änderungswunsch:

Strassenfluchtlinie entsprechend dem

Begründung:

Bereits vorgelegtem Einreichplan  
 abzuwehren.  
 Die Erlaubnis als solches  
 wurde mir im Februar 2019  
 schriftlich von der Gemeinde  
 zugesagt!



Die Abtretung soll lediglich entlang des Grundstückes Nr. 366 bis ca. auf eine Länge von 10 – 12 m im äußersten südwestlichen Bereich des Grundstückes Nr. 368/2 erfolgen. (Zufahrtsbereich zum

— - Ende Auszug Stellungnahme —:

Empfehlung des Raumplaners: Der Gemeinderat möge die Stellungnahme beschließen, eine Abtretung an das öffentliche Gut im südlichen Bereich ist nicht erforderlich, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine weitere Erschließung nicht möglich ist.

**Antrag des Gemeindevorstandes:**

Der Gemeinderat möge in Anlehnung an die Empfehlung des Raumplaners die Stellungnahme berücksichtigen.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:** mehrstimmig, 1 Stimmenthaltung (GGR Christian Feldhofer)

**VERTRAGLICHE REGELUNG GEM. § 17 NÖ ROG:**

Mit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nr. 368/2, 366, KG Sasendorf, Grundstücke Nr. 35 und 44 der KG Stein-Eichberg sowie Grundstück Nr. 344 welche von der Widmungsänderung GRÜNLAND Land- u. Forstwirtschaft in BAULAND – Wohngebiet bzw. Betriebsgebiet betroffen sind, wurden entsprechende Baulandsicherungsverträge, jeweils adaptiert auf Eigentümer und Grundstück abgeschlossen.

----- Abschrift -----

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 Zi. 3 lit. h und § 17 Abs. (2) des Nö ROG 2014 wird nachstehender Vertrag abgeschlossen zwischen:

1. Herr \_\_\_\_\_ und Frau \_\_\_\_\_-beide wohnhaft in \_\_\_\_\_ als Eigentümer der Grundstücke Nr. \_\_\_\_\_ der KG \_\_\_\_\_ diese im Folgenden "Eigentümer" genannt – und
2. der **Gemeinde HAFNERBACH** vertreten durch den Bürgermeister.

II.  
Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind die Grundstücke Nr. \_\_\_\_\_, KG \_\_\_\_\_ für welche gemäß Entwurf eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms die Widmung BAULAND – \_\_\_\_\_ vorgesehen ist. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Eigentümer von etwaigen Änderungen der Planung sofort zu informieren und eine entsprechende Vertragsanpassung vorzunehmen.

III.  
Ziel

Ziel der im Punkt II. angeführten Widmungsänderung ist die kurzfristige Bereitstellung von Baugrundstücken im Sinne der Nutzungsart Wohngebiet vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung und zur Schaffung von Hauptwohnsitzen.

IV.  
Teilungsgebot und Bebauungsfrist

Die gegenständliche Grundstücke Nr. \_\_\_\_\_ sind im betroffenen Bereich der Umwidmung innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft der Baulandwidmung einer baulichen Nutzung im Sinne der festgelegten Widmung zuzuführen, d. h. es ist mit dem Bau eines konsensmäßigen Hauptgebäudes zu beginnen und aus dem im Bauland gelegenen Teile separate Grundstücke zu schaffen. Den Käufern des jeweiligen Bauplatzes ist diese Bauverpflichtung in verbindlicher Form durch Aufnahme in den Kaufvertrag zu übertragen.

V.

Verpflichtung Begründung Hauptwohnsitz

Die Eigentümer des konsensmäßig zu errichteten Hauptgebäudes verpflichten sich, den Hauptwohnsitz längstens mit Fertigstellung des Wohnhauses den Hauptwohnsitz an dieser Adresse zu begründen.

VI.

Verbüchertes Vorkaufsrecht der Gemeinde

1. Die Eigentümer räumen der Gemeinde Hafnerbach für das gemäß Punkt IV zu schaffende Grundstück ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 1072 ABGB ein. Die Eigentümer haften für das vereinbarte Vorkaufsrecht mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.
2. Die Eigentümer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Vorkaufsrecht für die Gemeinde gemäß Abs. 1 im Grundbuch eingetragen werden kann.
3. Das Vorkaufsrecht ist als wesentlicher Bestandteil in Kaufverträge aufzunehmen, sodass auch im Falle der Weiterveräußerung eines (neu geschaffenen) Bauplatzes die jeweiligen Käufer zur Einräumung des Vorkaufrechtes im Grundbuch verpflichtet sind. Von jeder beabsichtigten Veräußerung des unverbauten Bauplatzes ist die Gemeinde zu informieren. Eine Ausfertigung der Kaufverträge ist vor Unterzeichnung durch den/die Käufer der Gemeinde zum Zweck der Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages vorzulegen.
4. Die Gemeinde Hafnerbach verpflichtet sich ihrerseits, bei Beginn der Bautätigkeit (zur Errichtung eines konsensmäßigen Hauptgebäudes) eine Urkunde auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht im Grundbuch gelöscht werden kann.
5. Die Eigentümer oder Käufer haben unmittelbar nach Ablauf der 5jährigen Bebauungsfrist gemäß Punkt IV den noch unbebauten Bauplatz der Gemeinde Hafnerbach zum Verkehrswert anzubieten. Der Verkehrswert wird von den Vertragspartnern einvernehmlich festgelegt. Kommt keine Einigung zustande, bestimmt die Gemeinde einen gerichtlich beeideten Sachverständigen, der den Verkehrswert festlegt. In diesem Falle anerkennen die Vertragspartner den festgelegten Verkehrswert.

VII.

Verbindliche Rechtsnachfolge

Die Eigentümer sorgen dafür, dass der Inhalt dieses Vertrages verbindlich auch auf etwaige Rechtsnachfolger als Eigentümer der Grundstücke Nr. 35 und 44 der KG Stein-Eichberg übertragen wird.

VIII.

Vertragskosten

Die Grundeigentümer übernehmen die Kosten der Errichtung dieses Vertrages.

IX.

Beginn und Ende der Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist bis zur Rechtskraft der im Punkt II vorgesehenen Widmung aufgeschoben und endet mit dem Beginn der Errichtung eines konsensmäßigen Hauptgebäudes.

X.

Strafbestimmung

Wird Punkt IV des gegenständlichen Vertrages nicht fristgerecht umgesetzt, ist die Gemeinde innerhalb eines Jahres nach Fristablauf berechtigt, dieses Grundstück entschädigungslos in Grünland rückzuwidmen. In diesem Fall wird die Wertdifferenz ebenso wenig ersetzt wie ein allenfalls zur Baureifmachung getätigter Aufwand. Es handelt sich um eine Sanktion für die nicht fristgerechte Bebauung.

XI.

Dieser Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat der Marktgemeinde Hafnerbach.

**Antrag des Gemeindevorstandes:**

Der Gemeinderat möge die eingangs angeführten und bereits durch die Eigentümer unterfertigten Verträge beschließen.

**Beschluss:**

Der Antrag wird angenommen

**Abstimmungsergebnis:**

mehrstimmig, 1 Stimmenthaltung (GGR Christian Feldhofer)



## Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms: (Flächenwidmungsplan und Entwicklungskonzept)

1.) KG Pfaffing, Grdst. 274, 275, 276/1, 276/2, 277, 278, 279 280

### **Flächenwidmungsplan**

Umwidmung von Bauland Betriebsgebiet - Aufschließungszone 1 und 2 und Grünland-Gürtel auf GRÜNLAND-Land- und -Forstwirtschaft

Das Betriebsgebiet wird wegen Überflutungsgefahr verlegt. Der neue Betriebsstandort liegt – ebenso wie der derzeit gewidmete – an der B1-Umfahrung Prinzersdorf und grenzt ebenso an das Betriebsgebiet der Gemeinde Prinzersdorf. Die Zufahrt soll nicht über die B1, sondern über eine Nebenstraße erfolgen. Die Verfügbarkeit des geplanten BB\* ist gegeben.

KG Sasendorf, Grdst. 366 und 368/2

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Betriebsgebiet imt Vertrag gem. § 17 NÖ ROG und Verkehrsfläche-öffentlich

### **Entwicklungskonzept:**

bisherige Festlegung BETRIEBSGEBIET – Sicherung der Flächen für die Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung neuer Arbeitsplätze – gemeinsam mit Prinzersdorf

neue Festlegung: BETRIEBSGEBIETE als Ersatz für überflutungsgefährdete Flächen und in Verbindung mit dem Betriebsgebiet von Prinzersdorf entlang der Umfahrung B2. Erschließung über Kreisverkehr und Begleitstraßen

2.) KG Oed bei Korning, Parz. 68

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude

3.) KG Wimpassing; Parz. 261/1

Umwidmung von auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude

4) KG Wimpassing; Parz. 343, 344

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet und Bauland-Agrargebiet mit Vertrag gem. § 17 NÖ ROG

5) KG Stein-Eichberg; Parz. .9, .32, 25, u.a.

Umwidmung von Glf, Vö bzw. Geb 10 und 11 auf BA, BA\*:

Am nördlichen Rand des Baulandes von Stein-Eichberg ist laut regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte eine Siedlungsgrenze festgelegt, die bei Baulandwidmungen nicht überschritten werden darf. Die gegenständliche Baulanderweiterung liegt außerhalb dieser Siedlungsbegrenzung und steht daher im Widerspruch zu den Vorgaben der überörtlichen Raumordnung.

Die Kenntlichmachung der Siedlungsgrenze im Flächenwidmungsplan ist zu vervollständigen.

6) KG Stein-Eichberg; Parz. 92/1, 349/4

Umwidmung von Bauland Wohngebiet auf Verkehrsfläche – öffentlich und von Verkehrsfläche-öffentlich auf Bauland-Wohngebiet

7) KG Wimpassing; Parz. 1001/2, 1002, 1007/1, 1086, 1091/1

Umwidmung von Glf auf BW\*

Es liegt hierzu eine negative Stellungnahme des Landes NÖ, Abt RU7 bzw. RU1 vor

8) KG Stein-Eichberg; Parz. 35, 44

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet mit Vertrag gem. § 17 NÖ ROG und Grünland-Grüngürtel – Siedlungsabgrenzung/Böschung

9) KG Hafnerbach: Parz. 79, 80/2, 84

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Wohngebiet (Korrektur Digitaisierungsfehler)

10) KG Hafnerbach: Parz. 10, 11, 611/4

Umwidmung von Bauland-Kerngebiet auf Grünland-Park und Verkehrsfläche-öffentlich - Parkplatz von Verkehrsfläche öffentlich auf Bauland-Kerngebiet und Grünland-Park von Grünland-Park auf Verkehrsfläche-öffentlich

11) KG Wimpassing: Parz. 236/1, 237/3 u.a..

Umwidmung von BB auf Wohnbauland und Ausweisung von Gfrei-S wird zurückgestellt.

12) KG Pfaffing: Parz. 178

Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich auf Bauland Agrargebiet

13) KG Sasendorf: Parz. 55, 290, 291, 294 bis 298, 299/1, 299/2

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft Bauland-Wohngebiet mit Frist und Verkehrsfläche-öffentlich auf Grünland-Freihalteflächen für Siedlungserweiterung

14) KG Hafnerbach: Parz. 60

Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Wohngebiet und Verkehrsfläche-öffentlich

15) KG Hafnerbach: Parz. 69/3

Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-Spielplatz

16) KG Weghof Parz. 34/1, 24/8

Umwidmung von Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur auf Grünland- Land – und Fortwirtschaft von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur

Ein Entwurf über das Gutachten der NÖ LRG, Abtlg. RU7 liegt der Gemeinde bereits vor und wird diese aufgefordert, von **Änderungspunkt 5) und 7) Abstand zu nehmen**, das diese nicht im Einklang mit den Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes stehen.

**Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeindevorstand möge dem Gemeinderat vorschlagen,

- a) die Änderungen Pkt. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 und 16 entsprechend der Auflage zu beschließen sowie die Änderungspunkte 5) und 7) aufgrund der negativen Stellungnahme des Landes NÖ abzulehnen. Pkt. 11) wird zurückgestellt und erfolgt diesbezüglich auch keine Beschlussfassung entsprechend der Auflage.
- b) nachfolgende Verordnung zu beschließen:

**VERORDNUNG**

*§ 1 Gemäß S 25 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i. d. g. F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm samt Entwicklungskonzept in den Katastralgemeinden Doppel, Hafnerbach, Oed bei Korning, Pfaffing, Sasendorf, Stein-Eichberg, Weghof und Wimpassing abgeändert.*

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

§ 3 Die NÖ-Landesregierung hat diese Verordnung gem. § 24 Abs. 11 und 14 i. V. m. § 25 Abs. 4 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., mit ihrem Bescheid vom ....., Zl. ...., genehmigt.

Diese Verordnung tritt gem. § 59 Abs. 1 der NÖ-Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen  
**Abstimmungsergebnis:** mehrstimmig, 1 Stimmenthaltung (GGR Christian Feldhofer)

## b) Bebauungsplan:

Stellungnahmen dazu sind keine eingelangt.

### **Anpassung an den Flächenwidmungsplan**

Die Kenntlichmachung der Widmungsarten des Flächenwidmungsplanes erfolgt entsprechend den Bestimmungen der NÖ Planzeichenverordnung auch im Bebauungsplan. Die seit 1996 erfolgten Änderungen des Flächenwidmungsplanes wurden lückenhaft im Bebauungsplan nachgeführt, sodass ein Anpassungsbedarf zwischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entstanden ist. Aufgrund der Differenzen zwischen analoger und digitaler Katastermappe bzw. Naturstand laut Orthofoto ergeben sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt Änderungen der Widmungsgrenzen und der Straßenfluchtlinien. Diese werden nun auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Überdies wird die laufende Änderung des Flächenwidmungsplanes auch in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **Die Änderungen im Einzelnen**

Im Allgemeinen werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes generell für das gesamte Bauland vorgenommen und im Einzelnen erläutert:

### **Anpassung an den Flächenwidmungsplan**

Die Kenntlichmachung der Widmungsarten des Flächenwidmungsplanes erfolgt entsprechend den Bestimmungen der NÖ Planzeichenverordnung auch im Bebauungsplan.

Die seit 1996 erfolgten Änderungen des Flächenwidmungsplanes wurden lückenhaft im Bebauungsplan nachgeführt, sodass ein Anpassungsbedarf zwischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entstanden ist. Aufgrund der Differenzen zwischen analoger und digitaler Katastermappe bzw. Naturstand laut Orthofoto ergeben sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt Änderungen der Widmungsgrenzen und der Straßenfluchtlinien. Diese werden nun auch im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Überdies wird die laufende Änderung des Flächenwidmungsplanes auch in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **Straßenfluchtlinien**

In Bereichen, wo die Straßenfluchtlinien mit den in der Natur bestehenden Straßenfluchtlinien übereinstimmen, entfällt die Eintragung der Straßenbreite.

### **Baufluchtlinien**

Die Baufluchtlinien wurden im Wesentlichen beibehalten und im Zuge von neuen Straßen entsprechend dem Umgebungsbereich angepasst. Auch wurde der Baubestand berücksichtigt.

Neue Baufluchtlinien wurden in Bereichen, die laut Gefahrenzonenplan in der roten Zone liegen, eingezogen, um diese Bereiche als unbebaubar zu kennzeichnen.

### **Bebauungsdichte**

Die Bebauungsdichte wird im Wohnbauland generell mit mindestens 40% festgelegt. Ausnahmen von dieser generellen Festlegung erfolgen überall dort, wo die Bebauungsdichte von 40% bereits durch den Baubestand überschritten ist. Dies ist speziell in den älteren Siedlungsteilen und in den

Ortskernen der Fall, speziell in der geschlossenen Bebauungsweise. Hier werden Bebauungsdichten bis 60%, in Einzelfällen bis 70 und maximal 80% festgelegt, um einen gewissen Handlungsspielraum im Sinne der besseren Ausnutzung des Baulandes zu erreichen.

#### **Bebauungsweise**

Die Bebauungsweisen wurden weitestgehend unverändert übernommen.

Die wahlweise Festlegung von offener oder gekuppelter Bebauungsweise wurde bei noch unbebauten Baulandbereichen auf ein Minimum beschränkt und nur mehr dort festgelegt, wo im Nahbereich eine gekuppelte Bebauungsweise besteht.

In den im Folgenden dargestellten Bereichen wurden die Bebauungsweisen an den Naturstand angepasst, u.zw. von offen, offen oder gekuppelt auf geschlossen und/oder einseitig offen.

#### **Bauklasse und Gebäudehöhe**

Die Bauklassen werden weitgehend beibehalten.

Die Bauklasse wird auch deshalb teilweise von I auf I oder II erweitert, damit in zahlreichen Bereichen dem Baubestand Rechnung getragen werden kann.

In Hafnerbach wird in einem einzigen Fall die Bauklasse von derzeit I, II auf II, III erhöht (Grdst. 48).

Es handelt sich dabei um einen genossenschaftlichen Wohnbau, der die Bauklasse II geringfügig überschreitet. Aufgrund der Lage mitten im Ortskern von Hafnerbach ist diese Erhöhung städtebaulich vertretbar und mit dem Ortsbild in Einklang zu bringen.

#### **Sonstige Festlegungen**

Sonstige Festlegungen, wie Anbauverpflichtungen, Freiflächenfestlegungen sowie Aus- und Einfahrtsverbote wurden in einigen Teilbereichen gestrichen, weil sich diese Bestimmungen in der Praxis nicht überall bewährt haben. Auch wurde das Altortgebiet gestrichen, weil dafür keine speziellen Bebauungsbestimmungen erlassen werden.

#### **Änderungspunkt a**

KG. Wimpasing

Grdst. 236/1, 237/3, 238, 239, 240/1

Blatt 1974/BPL.A.1.a.

wird zurückgestellt!

#### **Änderungspunkt b**

KG. Hafnerbach

Grdst. 10, 11, 611/4

Umwidmung von Bauland-Kerngebiet auf Grünland-Park und Verkehrsfläche-öffentlich - Parkplatz von Verkehrsfläche-öffentlich auf Bauland-Kerngebiet und Grünland-Park von Grünland-Park auf Verkehrsfläche-öffentlich

#### **Örtliche Situation**

Die umzuwidmende Fläche befindet sich im Ortszentrum von Hafnerbach gegenüber dem Gemeindeamt, dem Kindergarten und der Volksschule. Die Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt.

#### **Planung und Änderungsanlass**

Es ist geplant auf dieser Fläche einen Park zu errichten, der den Bedürfnissen der Bevölkerung wesentlich näher kommt, als die jetzige Nutzung als reine Verkehrsfläche. Daher wird das Bauland-Kerngebiet, welches bisher gewidmet ist, als Grünland-Park ausgewiesen und hier eine Parkanlage errichtet. Die nähere Darstellung ist aus der Anlage ersichtlich. Mit dieser Änderung kommt es zu einer wesentlichen Qualitätsverbesserung des öffentlichen Raumes im zentralen Bereich der Gemeinde. Die Festlegungen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinie und Straßenfluchtlinie) werden der neuen Flächenwidmung angepasst.

#### **Antrag des Bürgermeisters:**

Der Gemeindevorstand möge dem Gemeinderat vorschlagen,

- die Änderungen entsprechend der Auflage, ausgenommen davon ist der Änderungspunkt a) (Widmung Huber), diese wird bis auf weiteres zurückgestellt

und

- nachfolgende Verordnung nach Rechtskraft des FWP zu beschließen:

VERORDNUNG

- § 1 Gemäß § 34 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015, wird der Bebauungsplan planlich für die Katastralgemeinden **Doppel, Hafnerbach, Sasendorf, Stein-Eichberg und Wimpassing** abgeändert.
- § 2 Die Plandarstellung, die gemäß § 5 Abs. (1) der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, als Neudarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.
- § 3 Schlussbestimmungen
- (1) Diese Verordnung liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.
- (2) Die Verordnung wird nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen  
**Abstimmungsergebnis:** mehrstimmig, 1 Stimmenthaltung (GGR Christian Feldhofer)

**Tagesordnungspunkt 7)**

Personalangelegenheiten

(siehe nicht öffentliches Protokoll)

- **Vorsitzender:** BGM Mag. Stefan Gratzl .....
- **Schriftführer:** AL<sup>in</sup> Herta Liebscher .....
- **ÖVP:** Vizebgm. Edlinger Markus .....
- **SPÖ:** GFGR Feldhofer Christian .....

Gegenständliches Protokoll wurde am 18.09.2019 ausgefertigt und am 18.09.2019 an die nach § 53 NÖ GO 1973 Abs. (4) namhaft gemachten Vertreter – VBGM Markus Edlinger (ÖVP), GFGR Christian Feldhofer (SPÖ) sowie, aufgrund des Antrages gem. § 56 Abs. 2 NÖ GO 1973, GR Zoth Thomas (FPÖ) zur Verfügung gestellt.