

Verhandlungsschrift Nr. GR/05/2017

über die **Sitzung** des Gemeinderates

am 09. November 2017 im Amtshaus der Marktgemeinde Kirchstetten

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:55 Uhr

Die Einladung erfolgte am 02.11.2017 fristgerecht per E-Mail.

Anwesend waren:

Vorsitzender:

Bgm. Paul Horsak

Gemeindevorstand:

Vzbgm. Franz Ziegelwagner

GGR Gottfried Gruber (ab 19:36 Uhr)

GGR Margarete Maron

GGR Robert Winter

Gemeinderat:

GR DDr. Robert Fitzgerald

GR Michael Janus-Fikar

GR Mag. Marcel Chahrour

GR Ing. Patrick Paul

GR Alexandra Weinheber-Janota

GR Reinhard Goldgruber

GR Sabine Hutterer

GR Matthias Frühauf

GR Stephan Zack

GR Ing. Gerhard Waldschütz

Schriftführer:

Kamil Tichanek, MSc

Entschuldigt abwesend:

GGR Josef Friedl

GR Johann Mayer

GR Günter Mündl

GR Sigrid Maron

GR Robert Maleschek

Unentschuldigt abwesend:

Der Bürgermeister begrüßt die erschienenen Gemeinderäte zur heutigen Sitzung, stellt die **Beschlussfähigkeit** fest und verweist darauf, dass alle Mandatäre im Sinne des § 45 Abs. 3 der NÖ. Gemeindeordnung 1973 rechtzeitig und nachweislich geladen wurden.

Zusätzlich begrüßt der Bürgermeister Herrn Kamil Tichanek als neuen Schriftführer und zukünftigen Amtsleiter. Des Weiteren stellt der Bürgermeister Herrn Matthias Frühauf als neues Gemeinderatsmitglied vor. Beide werden vom Gemeinderat willkommen geheißen.

(Dringlichkeits-)Antrag

Der Bürgermeister bringt zu Beginn der Gemeinderatssitzung, den als **Beilage A01** diesem Protokoll angeschlossenen und mit einer Begründung versehenen Dringlichkeitsantrag ein.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge diese Angelegenheit in den öffentlichen Teil der heutigen Sitzung als **Tagesordnungspunkt 2 („Ergänzungswahl in die Gemeinderatsausschüsse“)** aufnehmen und inhaltlich behandeln.

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nachgereiht.

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

Es ergibt sich daher die folgende Tagesordnung

TAGESORDNUNG

TOP 1 Genehmigung bzw. Abänderung des Sitzungsprotokolls vom 14.09.2017	3
TOP 2 Ergänzungswahl in die Gemeinderatsausschüsse	3
TOP 3 Beschlussfassung – Heizkostenzuschuss 2017/2018	4
TOP 4 Beschlussfassung – Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes.....	4
TOP 5 Beschlussfassung – Abänderung des Bebauungsplanes	27
TOP 6 Beschlussfassung – Baulandmobilisierungsverträge	42
TOP 7 Beschlussfassung – Abänderung eines Baulandmobilisierungsvertrages durch Verlängerung der Bauverpflichtung	44
TOP 8 Beschlussfassung – Verlängerung des Mietvertrages „Alte Dorfschmiede“	44
TOP 9 Auftragsvergabe – FF Kirchstetten Markt - Außenanlagen.....	45
TOP 10 Beschlussfassung – Übertragung Seuchenvorsorgeabgabe an den GVU	45
TOP 11 Annahme einer Straßengrundabtretung laut Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Karl Reichsthaler, 8330 Feldbach, G.Z. 32204-19740 vom 05.09.2017	46
TOP 12 Ehrungen (nicht öffentlicher Teil)	47
TOP 13 Berichte des Bürgermeisters	47
TOP 14 Anfragen an den Bürgermeister.....	47
Anhang	49
Beilage A01.....	49
Beilage A02 / #2	50
Beilage A03 / #6	51
Beilage A04 / #6	54
Beilage A05 / #6	58
Beilage A06 / #7	61
Beilage A07 / #14	63

TOP 1 | Genehmigung bzw. Abänderung des Sitzungsprotokolls vom 14.09.2017

Das Sitzungsprotokoll vom 14.09.2017 wurde an alle Gemeinderäte am 28.09.2017 per E-Mail zugestellt. Der Vorsitzende stellt fest, dass keine schriftlichen Einwände erhoben wurden. Das Sitzungsprotokoll gilt daher als genehmigt.

TOP 2 | Ergänzungswahl in die Gemeinderatsausschüsse

Sachverhalt:

Der Bürgermeister informiert, dass aufgrund des Amtsverzichts von GR a.D. Mag. Eva Singer, in der heutigen Gemeinderatssitzung Ergänzungswahlen in die Gemeinderatsausschüsse notwendig werden.

Von der SPÖ Fraktion im Gemeinderat wurde folgender **Ergänzungsvorschlag (Beilage A02)** eingebracht:

Straßen-, Wege-, Energie-, und Friedhofausschuss

GR Matthias Frühauf

Familien-, Soziales, Gesundheit und Bildungsausschuss

GR Matthias Frühauf

GR Waldschütz stellt den Antrag, die Abstimmung mit **Handzeichen** vorzunehmen.

Der Antrag wird ***einstimmig angenommen.***

Die mit Handzeichen vorgenommene Abstimmung über den Ergänzungswahlvorschlag der Wahlpartei SPÖ ergibt:

Straßen-, Wege-, Energie-, und Friedhofausschuss

abgegebene Stimmen:	15	Stimmen
ungültige Stimmen:	-	Stimmen
gültige Stimmen:	15	Stimmen

Familien-, Soziales, Gesundheit und Bildungsausschuss

abgegebene Stimmen:	15	Stimmen
ungültige Stimmen:	-	Stimmen
gültige Stimmen:	15	Stimmen

Die Ergänzungswahlvorschläge der Wahlpartei SPÖ für die Ergänzungswahl in die Gemeinderatsausschüsse sind daher ***einstimmig*** vom Gemeinderat angenommen.

TOP 3 | Beschlussfassung – Heizkostenzuschuss 2017/2018

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 24.10.2016 wurde für die Periode 2016/2017 ein Heizkostenzuschuss der Gemeinde Kirchstetten von € 150,00 für sozial bedürftige Gemeindebürger/innen beschlossen.

Das Land NÖ hat mit Schreiben vom 12.09.2017 mitgeteilt, dass die NÖ Landesregierung wieder einen einmaligen Heizkostenzuschuss für die Heizperiode 2017/2018 in der Höhe von € 135,- an sozial bedürftige Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher gewähren wird.

Wie in den vorangegangenen Jahren soll die Marktgemeinde auch für die Heizperiode 2017/18 einen Heizkostenzuschuss in der gleichen Höhe an bedürftige GemeindebürgerInnen und Bürger gewähren.

Der Bürgermeister schlägt vor, den Heizkostenzuschuss der Marktgemeinde Kirchstetten für die Heizsaison 2017/2018 auf 150,- Euro (wie in den Vorjahren) zu belassen.

Die **Bedeckung** ist im Voranschlag 2017 vorgesehen (HH: 1/4290-7680).

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge sozial bedürftigen GemeindebürgerInnen mit Hauptwohnsitz in unserer Marktgemeinde einen einmaligen **Heizkostenzuschuss** für die **Heizperiode 2017/2018** in der Höhe von **€ 150,00** gewähren.

Es sind die Richtlinien des Landes NÖ zur Gewährung eines gemeindeinternen Heizkostenzuschusses für die Heizperiode 2017/2018 dabei sinngemäß anzuwenden.

Der Heizkostenzuschuss kann auf dem Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten beantragt werden.

Die Auszahlung erfolgt direkt durch die Marktgemeinde Kirchstetten.

Die Anträge müssen **bis spätestens 30. März 2018** bei der Gemeinde eingelangt sein.

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

TOP 4 | Beschlussfassung – Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

Sachverhalt:

Der Bürgermeister informiert die Gemeinderatsmitglieder über das derzeit laufende Änderungsverfahren hinsichtlich unseres Örtlichen Raumordnungsprogrammes. Die Änderungsentwürfe, erstellt vom Ingenieurkonsulent für Raumplanung u. Raumordnung, Dipl.Ing. Josef Hameter (raum und plan), 2540 Bad Vöslau, Morenogasse 6/2 sind in der Zeit vom 27.07.2017 bis 08.09.2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt und die Liegenschaftsbesitzer bzw. Anrainer wurden gem. § 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 von der öffentlichen Auflage verständigt.

Nach Erstellung einer Erstabschätzung durch das ZT-Büro DI Josef Hameter, wurde von der Abteilung RU1 bestätigt, dass durch die beabsichtigten Änderungen erhebliche

Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Ein Umweltbericht gem. § 24 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist nicht notwendig.

1) Entwicklungskonzept:

Das Entwicklungskonzept stellt die planliche und räumliche Darstellung der mittel- und langfristigen Entwicklung der Marktgemeinde Kirchstetten dar.

Es sollen folgende Änderungen durchgeführt werden:

- Parz. Nr. 349/1, 349/2, 349/3, 349/4, KG Totzenbach – Fuchsberg:
Durch die Lage der Grundstücke in einer Senke, in der sich der Abfluss von Hangwässern konzentriert und die bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Totzenbachs überflutet wird, sind die z.T. als Bauland-Wohngebiet gewidmeten, jedoch unbebauten Parzellen nicht zur Bebauung geeignet.
In Fuchsberg soll daher im Bereich der Parz. Nr. 349/1, 349/2, 349/3, 349/4, KG Totzenbach, mit der Anpassung der Siedlungsgrenzen entsprechend reagiert werden.

Es liegt folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung vor:

In Anbetracht der naturräumlichen Situation wird diese Maßnahme als sinnvoll erachtet. Sie dient zudem der Umsetzung des Leitzieles im Entwicklungskonzept 2003, wonach die Bevölkerung vor den Auswirkungen der Naturgefahren zu schützen ist.

Vzbgm. Franz Ziegelwagner verlässt den Sitzungssaal

- Parz. Nr. 295, KG Kirchstetten – Sommerhofstraße:
Westlich der Sommerhofstraße befindet sich bereits die ÖKO-Siedlung Sommerberg. Dieses Wohnbauland soll nunmehr Richtung Süden, direkt an die Sommerhofstraße angrenzend, in einer Baulandtiefe auf dem angegebenen Grundstück Nr. 295 abgerundet werden.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Das Siedlungsgebiet westlich der Sommerhofstraße ist im gegenständlichen Bereich relativ dicht und kompakt bebaut. Der Umgebungsbereich ist im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Etwa 430 m südlich des Siedlungskörpers verläuft die A1 Westautobahn. Auf Grund der an den Siedlungskörper angrenzenden Offenlandschaft und der Nähe zur Autobahn ist eine weitere Erschließung von neuem Bauland in südlicher Richtung nicht mehr vorgesehen, lediglich eine Abrundung an der Sommerhofstraße im Sinne der Ausnützung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Festlegung dieser Siedlungsgrenze zur Präzisierung der langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde dient der Sicherung einer möglichst geschlossenen örtlichen Siedlungsstruktur.

Vzbgm. Franz Ziegelwagner nimmt an der Sitzung wieder teil

- Parz. Nr. 138, KG Sichelbach:
Die bisherige Widmung des gegenständlichen Grundstückes als Bauland-Betriebsgebiet erscheint nicht länger zielführend, nachdem
1) erstens die Nachfrage nach Bauland-Betriebsgebiet in unserer Gemeinde sehr gering ist,
2) die Oberflächenentwässerung bei Nutzung als BB unwirtschaftlich hohe Kosten verursachen würde und
3) die Grundeigentümerin einer Rückwidmung zustimmt bzw. diese in den letzten Monaten immer wieder urgiert.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Aus Sicht der Raumordnung ist die Änderung nachvollziehbar, zumal sich das Betriebsbauland der Marktgemeinde Kirchstetten weiter nördlich – auf der gegenüber liegenden Seite der Bahn – konzentriert.

- Parz.Nr. 37/1, 283/1, 284/2 u.a., KG Waasen:

Aufgrund des Umstandes, dass der Verlauf der Siedlungsgrenze gem. § 5 Abs. 1 Zif. 1 des Regionalen Raumordnungsprogrammes „NÖ Mitte“ im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kirchstetten nicht exakt dem tatsächlichen Rechtsstand entspricht, soll dies im Zuge der gegenständlichen Abänderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes nunmehr entsprechend korrigiert werden.

Herr DI Stefan Kunst, wh. Untertiefenbachstraße 12, 3071 Böheimkirchen hat mit Schreiben vom 4. September 2017 eine Stellungnahme zu dieser Änderung abgegeben. Darin ersucht er um Richtigstellung der als „Wald“ ausgewiesenen Grundstücke im Entwicklungskonzept, da der eingezeichnete Wald nicht der Realität entspricht.

Zu dieser Stellungnahme liegt eine raumordnungsfachliche Beurteilung vom Raumplaner DI Josef Hameter wie folgt vor:

Vorschlag	Keine Berücksichtigung
Begründung	Eine Abänderung der Kenntlichmachung „Wald“ ist nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens und kann daher auch nicht weiter behandelt werden. Anzumerken ist dabei allerdings, dass im Falle bestehender Waldflächen und vorgesehenen alternativen Nutzungsüberlegungen jedenfalls ohnedies das Einvernehmen mit der Bezirksforstbehörde herzustellen bzw. um entsprechende Rodungsbewilligung anzusuchen ist.

Der Gemeinderat schließt sich dem Vorschlag von DI Hameter an.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Bei der Umwidmung handelt es sich um eine Korrektur der Darstellung der überörtlichen Planung.

- Parz.Nr. 103, KG Doppel:

Aufgrund des Umstandes, dass zum derzeitigen Zeitpunkt im Bereich Doppel aufgrund der nicht vorhandenen öffentlichen Wasserleitung eine einwandfreie Trinkwasserversorgung nach § 45 Z.1 der NÖ Bauordnung 2014 nicht ausreichend gewährleistet werden kann, erscheint es zweckentsprechend, künftig jegliche weiteren Neuwidmungen über das Gst. Nr. 103, KG Doppel, hinaus hintanzuhalten. Dieses Ziel soll demgemäß auch im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kirchstetten entsprechend berücksichtigt werden.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Unter Berücksichtigung der mangelnden Infrastruktur ist die geplante Einschränkung der Siedlungserweiterung aus Sicht der Raumordnung sinnvoll. Die Änderung steht mit den fachlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 im Einklang, wonach bei der

Neuwidmung von Bauland eine ordnungsgemäße Wasserversorgung sicherzustellen ist und Bereiche, die nicht mit einer zentralen Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet sind, nur kleinflächig erweitert werden dürfen.

2) Flächenwidmungsplan:

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

Plan Nr. (1) Doppel:

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 104 (T), KG Doppel: Umwidmung von „Grünland-Land und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Agrargebiet“
- Gst. Nr. 104 (T), KG Doppel: Umwidmung von „Grünland-Land und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel“
- Gst. Nr. 2/1 (T), 105 (T), 107/1 (T), KG Doppel: Umwidmung von „Grünland - Grüngürtel“ in „Bauland - Agrargebiet“
- Gst. Nr. 2/1 (T), 104 (T), 105 (T), 107/1 (T), KG Doppel: Abänderung der Funktion des Grüngürtels von „Hochwasserschutz“ in „Uferbegleitgrün“

Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft des Grundstückes 104 in Bauland-Agrargebiet (rd. 2.059 m²) und Grünland-Grüngürtel (rd. 115 m²). Der Grundeigentümer Herr Klaus Leithammer ersuchte um Umwidmung des Grundstückes Nr. 104. Er möchte dort ein Haus errichten. Nachdem es in Doppel keine öffentliche Gemeindewasserleitung gibt, konnte die Gemeinde einen Befund von einer Untersuchung des Trinkwassers auf der nordwestlich liegenden Parz.Nr. 76/2 vorlegen, aus dem hervorgeht, dass das Wasser als Trinkwasser verwendet werden kann.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Die Umwidmung resultiert aus der Tatsache, dass die Verfügbarkeit gegeben ist, die Trinkwasserqualität geprüft wurde und diese kleinflächige Erweiterung auch im neuen Entwicklungskonzept vorgesehen ist. Der Baulandmobilisierungsvertrag ist nachzureichen.

Umwidmung von Grünland-Grüngürtel in Bauland-Agrargebiet auf Teilbereichen der Parzellen-Nr. 105, 107/1 und 2/1, KG Doppel sowie Abänderung der Funktion des Grünland-Grüngürtels von „Hochwasserschutz“ in „Uferbegleitgrün“.

Es erscheint die Funktion des nahe verlaufenden „Grünland-Grüngürtels“ als „Hochwasserschutz“ angesichts des tatsächlichen Verlaufes der HQ100-Anschlaglinien südlich des Baches obsolet, wodurch dieser künftig in der Breite geringfügig reduziert werden kann – im Gegenzug wird er allerdings im Bereich des neugewidmeten Grundstückes 104, KG Doppel entsprechend fortgeführt – und als Funktion „Uferbegleitgrün“ aufweisen.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Die Abgrenzung und die Funktion des Grüngürtels wird an den tatsächlichen Verlauf der HQ100 Anschlaglinien laut ABU NÖ – Totzenbach, Wolfsbach, Sichelbach angepasst.

Plan Nr. (2) Fuchsberg:

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 349/2, 349/3, 349/4, KG Totzenbach: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland- Land- und Forstwirtschaft“
- Gst. Nr. 340 (T), 341/1 (T) und 341/3, KG Totzenbach: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland – Wohngebiet“
- Gst. Nr. 340 (T), 341/1 (T) und 354 (T), KG Totzenbach: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland - Grüngürtel“ mit der Funktion „Retention“
- Gst. Nr. 498 (T), KG Totzenbach: Umwidmung von „Grünland- Land und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche Öffentlich“

Die tatsächliche Nutzung der Parzellen Nr. 349/2, 349/3 und 349/4, KG Totzenbach entspricht aufgrund der gegebenen topographischen Bedingungen (Senke) nicht der Widmung Bauland-Wohngebiet, sondern werden diese seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Die gegenüberliegenden Parzellen Nr. 340, 341/1, 341/3, 354 und 498, KG Totzenbach welche im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland – Land- und Forstwirtschaft gewidmet sind, fallen auf Grund der räumlichen Distanz zum Totzenbach und der topographischen Situation weder in den HQ100 – Überflutungsbereich noch in den Einzugsbereich der Fließwege des Totzenbachs. Die Parzellen grenzen nördlich unmittelbar an bereits bestehendes Bauland-Wohngebiet an und sind ansonsten von überwiegender landwirtschaftlicher Nutzung umgeben.

Die Umwidmung der unbebauten Parz. 349/2, 349/3 und 349/4, KG Totzenbach von BW auf Gf wird auf Grund der mangelnden Baulandeignung vorgenommen, die aus der Bodennässe resultiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 2297 ist im Entwicklungskonzept eine Erweiterungsfläche des gewidmeten Wohnbaulandes in südliche Richtung (Parz.Nr. 340, 341/1, KG Totzenbach) vorgesehen. Auf Grund der Topografie ist dieser Bereich nicht von der zuvor genannten Bodennässe betroffen: um eventuelle Hangwässer abzuleiten, wird im südlichen, östlichen und nördlichen Bereich die Widmung Ggü-Retention festgelegt.

Der Rückwidmung auf Grünland im Ausmaß von 2.163 m² steht eine Erweiterung des Wohnbaulandes um 3.468 m² gegenüber. Die Verfügbarkeit des neuen Wohnbaulandes wird vertraglich sichergestellt.

Frau Maria Rollnitz, wh. Fuchsberg 7, 3062 Kirchstetten hat mit Schreiben vom 2. September 2017 eine Stellungnahme zu dieser Änderung abgegeben. Darin ersucht sie, die vorgesehene Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel“ mit der Funktion „Retention“ im Bereich der Parzelle Nr. 354 nochmals zu überdenken, da ansonsten befürchtet wird, dass das angrenzende Bauland zum erweiterten Retentionsbecken wird.

Zu dieser Stellungnahme liegt eine raumordnungsfachliche Beurteilung vom Raumplaner DI Josef Hameter wie folgt vor:

Vorschlag	Keine Berücksichtigung
Begründung	Hinsichtlich der eingelangten Stellungnahme ist festzuhalten, dass die vorgesehene Ausweisung eines „Grünland-Grüngürtels“ mit der Funktion „Retention“ der langfristigen Sicherung der bestehenden Fließwege von Oberflächenwässern dient. Die Bezeichnung „Retention“ zielt dabei keineswegs auf die (statische) Zurückhaltung von Oberflächenwässern innerhalb von Retentionsbecken, sondern dokumentiert die Planungsabsicht, künftig auftretende Ereignisse – z.B. durch Starkregen – innerhalb der derzeit schon bestehenden – als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ gewidmeten, künftig allerdings als „Grünland-Grüngürtel“ abgesicherten – Fließbahnen abzuleiten.

Der Gemeinderat schließt sich hinsichtlich dieser Stellungnahme dem Vorschlag von DI Hameter an und beschließt die beabsichtigte Widmung Grünland-Grüngürtel laut dem aufgelegten Entwurf.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Aus Sicht der Raumordnung wird der gegenständliche „Abtausch“ der Baulandflächen als sinnvoll erachtet, wenn die Regelungen im Bebauungsplan eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausschließen. Der Baulandmobilisierungsvertrag ist nachzureichen (Parz.Nr. 340, 341/1, KG Totzenbach)

Plan Nr. (3) Totzenbach:

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 6 (T) und 12 (T), KG Totzenbach: Umwidmung von „Grünland-Friedhof“ in „Grünland-Grüngürtel“ mit der Funktion „Obstbaumwiese“

Im historischen Zentrum von Totzenbach sind die Grundstücke Nr. 6 und 12 in unmittelbarer Nähe des bestehenden Friedhofes gelegen und als potenzielle Reservefläche als „Grünland-Friedhof“ gewidmet.

Das Grundstück Nr. 12 wird als Obstbaumwiese genutzt. Die Eigentümerin ersucht um Abänderung der Widmung Grünland-Friedhof.

Da am bestehenden Friedhofsareal noch genügend ungenutzte Freiflächen vorhanden sind und die potentiellen Erweiterungsflächen auf dem Gst. Nr. 12 weder kurz-, mittel- noch langfristig benötigt werden, soll dem Ansuchen der Grundeigentümerin nachgekommen werden.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Da noch Reserveflächen vorhanden sind und zudem auch allgemein ein Trend in Richtung platzsparende Urnenbestattung erkennbar ist, sind die Angaben betreffend den Bedarf an Friedhofsflächen schlüssig. Die Widmung Ggü-Obstbaumwiese entsprechend dem Bestand in der Natur steht somit im Einklang mit den fachlichen Vorgaben des NÖ ROG 2014.

Plan Nr. (4) Am Bruckfeld – KG Paltram:

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 57/1 (T), KG Paltram: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Lagerplatz“
- Gst. Nr. 57/2 (T), KG Paltram: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Betriebsgebiet“

Die Grundstücke Nr. 57/1 und 57/2, KG Paltram, in der Nähe der Adressen Am Bruckfeld 37 und 38 befinden sich südlich des Totzenbaches und nördlich der Westbahntrasse bzw. der Wienerstraße und sind derzeit überwiegend von Betriebsgebiets-Flächen umgeben.

Aufgrund der Tatsache, dass die tatsächliche Nutzung des Gst. Nr. 57/1 als Lagerplatz nicht der bisherigen Widmung als „Verkehrsfläche öffentlich“ entspricht und eine Nutzung als solche auch nicht vorgesehen ist, soll eine Umwidmung des o.a. Grundstückes von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Lagerplatz“ erfolgen.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Das ca. 297 m² große Grundstück liegt innerhalb des Betriebsbaulandes, grenzt westlich unmittelbar an das BB und wird als Lagerfläche genutzt. Es handelt sich um eine Aufweitung der Widmung Vö, die nicht als Verkehrsfläche genutzt wird. Da sie auch nicht als solche benötigt wird, soll sie dem Bestand in der Natur als Grünland-Lagerplatz Glp ausgewiesen werden.

Die funktionsgerechte Verkehrserschließung des Betriebsgebietes ist weiterhin gegeben.

Plan Nr. (5) KG Kirchstetten:

- Parz. Nr. 295 (T) – Sommerhofstraße – KG Kirchstetten

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 295 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Wohngebiet“
- Gst. Nr. 295 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- Gst. Nr. 295 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel“ mit der Funktion „Siedlungsabschluss“

Die Eigentümer Johann u. Maria Hell ersuchten um Umwidmung eines Teilbereiches des Gst.Nr. 295 in der Größe eines Bauplatzes südlich der ÖKO-Siedlung Sommerberg und direkt angrenzend an die Sommerhofstraße.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1.2. des Entwicklungskonzeptes soll das BW um ca. 976 m² abgerundet werden. Mit der Festlegung Ggü-Siedlungsabschluss wird dokumentiert, dass eine weitere Entwicklung in südlicher Richtung nicht mehr vorgesehen ist. Der Bereich ist infrastrukturell erschlossen und für die vorgesehene Nutzung verfügbar.

Mit der Umwidmung wird das im Entwicklungskonzept vorgesehene Ziel der Siedlungsabrundung erfüllt. Der Baulandmobilisierungsvertrag ist nachzureichen (Parz. 295, KG Kirchstetten)

- Parz. Nr. 86/2 (T), KG Kirchstetten – Hinterholzstraße 6

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 86/2 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Verkehrsfläche privat“

Das Gst. Nr. 86/2, Adresse Hinterholzstraße 6 stellt eine zu Wohnzwecken genutzte und als „Bauland-Wohngebiet“ gewidmete Parzelle mit direktem Anschluss an die Hinterholzstraße dar. Ein schmaler Streifen dieses Grundstückes entlang des Baches ist im aktuell gültigem Flächenwidmungsplan als Vö gewidmet, womit das im nordwestlichen Anschluss befindliche Grundstück Nr. 86/1, ebenso als BW gewidmet, einen Anschluss an die Hinterholzstraße erhalten könnte. Das als BW gewidmete Grundstück Nr. 86/1 hat jedoch einen unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Gut in Norden (Josef Weinheber-Straße).

Aufgrund der Tatsache, dass sich die Verkehrsfläche der Parz.Nr. 86/2, KG Kirchstetten in privatem Besitz befindet und eine widmungsmäßige, öffentliche Nutzung des als „Verkehrsfläche öffentlich“ gewidmeten Grundstücksteiles als nicht zielführend erachtet wird, soll der Flächenwidmungsplan in diesem Bereich der Marktgemeinde Kirchstetten adaptiert werden.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Die öffentliche Verkehrsfläche soll verkürzt werden, da die Grundstücke 86/2, 86/3 und 86/1 ohnehin über die Hinterholzstraße bzw. die Josef Weinheber-Straße an das öffentliche Gut angebunden sind und eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche daher nicht erforderlich ist.

Die funktionsgerechte Verkehrserschließung des Baulandes ist weiterhin gegeben

- Parz. Nr. 16 (T), 19/2 und 20/1 (T), KG Kirchstetten - Ringstraße

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 16 (T), 19/2 und 20/1 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland - Wohngebiet“

In der nördlichen Ringstraße sind geringfügige Korrekturen in der Widmung – entsprechend dem bestehenden Nutzen bzw. der gegebenen Grundstücks- und Katastergrenze – durchzuführen.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Die Verschmälerung der öffentlichen Verkehrsfläche um insgesamt ca. 23m² stellt eine Anpassung an die gegebenen Grundstücksgrenzen dar.

KG Waasen:

- Parz. Nr. 195 (T) – Gstockert 2 – KG Waasen

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 195 (T), KG Waasen: Aufhebung der Einschränkung der Nutzung „Gastronomie“ des gewidmeten „Erhaltenswerten Gebäudes im Grünland“

Das Heurigenlokal auf der Liegenschaft Gstockert 2 wird nicht mehr betrieben. Aus diesem Grund soll von der Einschränkung der Nutzung „Gastronomie“ Abstand genommen werden.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Da die gastronomische Nutzung aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr aufrecht zu erhalten ist, wird die Einschränkung der Geb auf „Gastronomie“ gelöscht.

Plan Nr. (4) KG Sichelbach:

- Parz. Nr. 138 und 188 (T) – Wienerstraße – KG Sichelbach

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 138 und 188 (T), KG Sichelbach: Umwidmung von „Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone“ in „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“

Aufgrund der bisherigen und auch zukünftig nicht vorgesehenen Nutzung des Grundstückes gem. der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ und der Tatsache, dass es folglich nicht länger zielführend erscheint, die Planung einer betrieblichen Nutzung weiterhin aufrecht zu erhalten wird der Flächenwidmungsplan entsprechend abgeändert.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Seitens der Gemeinde Kirchstetten ist die Weiterentwicklung des Betriebsgebietes zwischen Bahn und Wienerstraße in westliche Richtung nicht mehr geplant (siehe Änderung des Entwicklungskonzepts Pkt. 1.3.). Auch die angrenzende, im BB verbleibende Parz. 139/1 ist noch nicht bebaut.

Der Bereich und die ursprünglich geplante Erweiterungsfläche im Entwicklungskonzept sind in Bezug auf eine betriebliche Nutzung und Erschließung relativ schmal. Darüber hinaus ist auf der gegenständlichen Fläche eine Verdachtsfläche kenntlich gemacht. Mit einer zukünftigen Bebauung wäre daher nicht zu rechnen.

Laut Erläuterungsbericht erfolgt die Rückwidmung im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin. Es handelt sich um einen Randbereich des Betriebsbaulandes zwischen Bahn und der Wienerstraße, der unbebaut ist, also nicht um eine geschlossene Siedlungsentwicklung. Die zuvor genannten Lagekriterien lassen nicht auf günstige Lagevorteile schließen. Vielmehr strebt die Gemeinde eine Konzentration des Betriebsbaulandes auf geeigneteren Flächen nördlich der Bahn an.

Es ist daher kein Widerspruch zu den fachlichen Vorgaben des NÖ ROG gegeben.

Plan Nr. (5) KG Kirchstetten:

- Parz. Nr. 62 (T), 71 (T), 77 (T)– Hinterholzstraße 1 - KG Kirchstetten

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 62 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“
- Gst. Nr. 71 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kindergarten“ in „Bauland-Kerngebiet“
- Gst. Nr. 77 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Sondergebiet-Kindergarten“
- Gst. Nr. 77 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Sondergebiet-Kindergarten“

Der aktuell rechtsgültige Flächenwidmungsplan weist für das Grundstück des Kindergartens mit der Nr. 77, KG Kirchstetten derzeit überwiegend „Bauland-Sondergebiet-Kindergarten“ aus, Teile der als Kindergarten genutzten Liegenschaft sind jedoch auch als „Bauland-Agrargebiet“ bzw. „Bauland-Kerngebiet“ gewidmet.

Es soll die Widmung gemäß der tatsächlichen Nutzung auf die gesamte Liegenschaft des Kindergartenbetriebes angepasst werden.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Geringfügige Änderung der Abgrenzung der Nutzungsarten im Ortskern:

Im Wesentlichen soll dem Bestand entsprechend die gesamte Fläche des Kindergartens, die sich im Besitz der Gemeinde befindet und überwiegend als BS gewidmet ist, zur Gänze als BS ausgewiesen werden. Daher werden insgesamt ca. 534m² anstelle von BA bzw. BK nun in die Widmung BS-Kindergarten einbezogen.

Die kleinflächigen Änderungen der Widmungsgrenzen stellen eine Anpassung an den Bestand in der Natur dar und sollen im Wesentlichen die zukünftige Nutzung als Kindergarten sicherstellen.

Plan Nr. (6) KG Doppel:

- Parz. Nr. 120 (T) – KG Doppel,

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 120 (T), KG Doppel: Umwidmung von „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit dem Zusatz „Standort“

Südöstlich von Doppel und südlich des Wolfsbachs ist die Parzelle Nr. 120, KG Doppel, gelegen, auf welcher ein Wohngebäude situiert ist, welches im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten als „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit der Nr. 15 gewidmet ist.

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Kirchstetten soll daher insofern abgeändert werden, als dass ein Teil des Grundstückes Nr. 120, KG Doppel, von „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit dem Zusatz „Standort“ (rd. 145 m²) umgewidmet wird.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Es handelt sich um ein erhaltenswertes Gebäude, dessen Bewohnbarkeit in den letzten 10 Jahren gegeben war. Die örtlichen Gegebenheiten und die Gebäudedaten sind in der Geb-Liste dokumentiert; die Bewohnbarkeit des Gebäudes wurde durch eine Fotodokumentation des Bestandes nachgewiesen.

Aus Sicht der Raumordnung sind die Kriterien für die Ausweisung Geb-Sto somit erfüllt.

Plan Nr. (7) KG Totzenbach:

- KG Totzenbach: Gst. Nr. 128 (T) und 131/2 (T)

Auflistung d. vorgesehenen Änderungen nach Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

- Gst. Nr. 128 (T) und 131/2 (T), KG Totzenbach: Streichen der kenntlichgemachten Brunnen

An der Adresse Schlossstraße 3 in Totzenbach, östlich des Schlosses gelegen, befinden sich die Gebäude der ehemaligen Firma "Josef Ströbel & Söhne KG", welche mittlerweile den Betrieb eingestellt hat.

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten sieht im Bereich der o.a. Grundstücke drei kenntlichgemachte Brunnen vor.

Mit Datum 21.10.2014 wurde seitens der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten bescheidmäßig festgestellt, dass das erteilte Wasserbenutzungsrecht vom 4.5.2009 erloschen ist und die Brunnen zukünftig als bewilligungsfreie Hausbrunnen verwendet werden.

Das rechtskräftige Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Kirchstetten soll daher insofern abgeändert werden, als dass im Bereich der Grundstücke Nr. 128 und 131/2, KG Totzenbach, die kenntlichgemachten "Brunnen" gestrichen werden.

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Die Löschung der Kenntlichmachung von drei Brunnen basiert auf dem Bescheid der BH ST. Pölten vom 21.10.2014, wonach die Wasserbenutzungsrechte erloschen sind und die Brunnen zukünftig als bewilligungsfreie Hausbrunnen verwendet werden.

Diverse Bereich innerhalb des Gemeindegebietes - Adaptierung von betroffenen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

Aufgrund erfolgter Grundteilungen bzw. Aktualisierungen der Digitalen Katastermappe, erfolgter Grundabtretungen (Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut), erfolgter Grundabtretungen bei gleichzeitigem Erfordernis der Abänderung der Widmungsgrenzen bzw. im Hinblick auf bereits durchgeführte Änderungsverfahren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sollen Teilbereiche von Grundstücken innerhalb o.a. Katastralgemeinden widmungsmäßig adaptiert werden und somit eine detaillierte, nutzungsspezifische Abstimmung von Widmungs- und Grundstücksgrenzen erfolgen.

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten soll daher insofern abgeändert werden, als dass folgende Bereiche widmungsmäßig adaptiert werden:

Nr.	KG	Gst. Nr.	Plan	Umwidmung / Korrektur	Fläche [m ²]
1	Totzenbach	283 (T)	3	von "GlF" in "Vö"	159
2	Totzenbach	286 (T)	3	von "GlF" in "Vö"	21
3	Totzenbach	25/2 (T), 25/4 (T), 25/5 (T), 25/6(T), 25/7 (T)	3	von "GlF" in "BA"	64
4	Paltram	42/1 (T)	4	von "GlF" in "Vö"	12
5	Paltram	47 (T)	4	von "Vö" in BS"	53
6	Kirchstetten	303/8 (T)	5	von "GlF" in "Vö"	11
7	Kirchstetten	303/2 (T), 303/3 (T)	5	von "GlF" in "BW"	115
8	Kirchstetten	215/3 (T), 215/1 (T), 215/2 (T),	5	von "Vö" in "BW"	33

		216 (T), 217(T), 574 (T)			
9	Kirchstetten	574 (T)	5	von "BW" in "Vö"	1
10	Kirchstetten	21 (T), 13/1 (T)	5	von "Vö" in "GlF"	9
11	Kirchstetten	23 (T), 13/4 (T)	5	von "Vö" in "BW"	3
12	Kirchstetten	20/2 (T)	5	von "GlF" in "Vö"	7
13	Kirchstetten	13/1 (T)	5	von "BW" in "GlF"	32
14	Kirchstetten	213/1 (T)	5	von "GlF" in "Vö"	9
15	Kirchstetten	213/1 (T)	5	von "Ggü" in "Vö"	2
16	Kirchstetten	151/4 (T), 567 (T)	5	von "Vö" in "BW"	2
17	Oberwolfsbach	58/5 (T), 58/6 (T)	7	von "GlF" in "BA"	15
18	Oberwolfsbach	58/5 (T)	7	von "Vö" in "BA"	12
19	Totzenbach	521 (T)	8	von "BW" in "Vö"	78
20	Totzenbach	122 (T), 128 (T)	8	von "Vö" in "BW"	50
21	Totzenbach	128 (T)	8	von "Vö" in "GlF"	15
22	Paltram	3/1 (T)	8	von "Vö" in "BA"	11
23	Paltram	172 (T)	8	von "GlF" in "Vö"	11
24	Sichelbach	69/3 (T), 69/2 (T), 69/4 (T), 68 (T)	9	von "GlF" in "BA"	119
25	Sichelbach	69/3 (T), 69/2 (T), 68 (T)	9	von "Vö" in "BA"	32
26	Sichelbach	197 (T), 68 (T)	9	von "BA" in "Vö"	22
27	Sichelbach	51/3 (T)	9	von „Vö“ in „BA“	41
28	Sichelbach	46/2 (T), 50/4 (T)	9	von „GlF“ in „Vö“	10

Dazu folgende Stellungnahme der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung:

Die geringfügigen Änderungen sind als Anpassung an die aktuelle DKM zu sehen.

Weiters wurden während der Auflagefrist folgende Stellungnahmen abgegeben:

- Von der Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt, NÖ Landesregierung vom 24.07.2017: Darin wird mitgeteilt, dass gegen die vorgesehene Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes grundsätzlich kein Einwand besteht, es ist jedoch unbedingt darauf zu achten, dass entlang der Gewässer ausreichend breite Betreuungs- und Erhaltungstreifen frei von jeglicher Verbauung gehalten werden.

Zu dieser Stellungnahme liegt eine raumordnungsfachliche Beurteilung vom Raumplaner DI Hameter wie folgt vor:

Vorschlag	Berücksichtigung
-----------	------------------

Begründung Der Stellungnahme kann insofern nachgekommen werden, als dass im Zuge gegenständlichen Verfahrens keine Änderungen der Flächenwidmung vorgesehen sind, welche die o.a. Bereiche hinsichtlich der Betreuung oder Erhaltung negativ beeinflussen.

- Von der Abteilung Landesstraßenplanung, NÖ Landesregierung vom 29.08.2017: Darin wird berichtet, dass es derzeit keine aktuellen Projekte im Straßennetz gibt. Eine direkte Kontaktaufnahme des von der Gemeinde beauftragten Ortsplaners mit der Dienststelle Landesstraßenplanung ist daher nicht erforderlich.

Zu dieser Stellungnahme liegt eine raumordnungsfachliche Beurteilung vom Raumplaner DI Hameter wie folgt vor:

Vorschlag	Kenntnisnahme
-----------	---------------

Begründung O.a. Schreiben wird zu Kenntnis genommen.

- Vom Militärkommando NÖ vom 21.08.2017: Das Militärkommando NÖ gibt bekannt, dass sich im Gebiet von Kirchstetten keine eigene Liegenschaft befindet, allerdings eine Radarzone von militärischem Interesse vorhanden ist.

Zu dieser Stellungnahme liegt eine raumordnungsfachliche Beurteilung vom Raumplaner DI Hameter wie folgt vor:

Vorschlag	Kenntnisnahme
-----------	---------------

Begründung Da für den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes eine „TUL-Zone 2“ ausgewiesen ist, innerhalb derer alle Widmungen für Bauten von mehr als 50 Meter Höhe ein Einvernehmen erfordern, diese Widmungen jedoch nicht vorgesehen sind, wird die eingelangte Stellungnahme lediglich zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen der NÖ Landesregierung, Abt. Wasserrecht und Schifffahrt, der Abt. Landesstraßenplanung und des Militärkommandos Niederösterreich zur Kenntnis.

Anschließend die Stellungnahme von DI Cikl der Abteilung RU2, NÖ Landesregierung in der Langfassung:

RU2-O-302/068-2017
Zu: RU1-R-302/026-2017

Betrifft: Marktgemeinde Kirchstetten, Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht hat mit Schreiben vom 17.07.2017 die Unterlagen zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms zur Begutachtung übermittelt. Die Änderungen wurden vom Ing. Kons. für Raumplanung und Raumordnung Dipl. Ing. Josef Hameter (raum und plan) ausgearbeitet. Auf Grund der vorgelegten Unterlagen, der Besprechung mit Vertretern der Gemeinde und des Lokalausgleichs wird folgendes

G U T A C H T E N

zum Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms abgegeben.

1) Allgemeines:

Die Gemeinde verfügt über ein örtliches Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2003, das auch ein Entwicklungskonzept enthält.

Die Themen naturräumliche Gefahren, Bevölkerungsentwicklung und Baulandbilanz wurden im Erläuterungsbericht behandelt. Demnach weist Kirchstetten seit 1990 einen deutlichen Bevölkerungsanstieg auf, der auf einer stark positiven Wanderungsbilanz beruht.

Derzeit sind in der Gemeinde insgesamt 115,11ha Wohnbauland gewidmet; davon sind 33,79ha (ca. 29%) unbebaut. Von insgesamt 13,29ha Betriebsbauland sind noch 6,03ha (ca. 45%) unbebaut. Im Erläuterungsbericht ist dokumentiert, dass der Anteil der Wohnbaulandreserven und auch der gesamten Baulandreserven in den letzten 9 Jahren stark zurückgegangen ist. Dies wird auf die bodensparende Politik (sparsame Ausweisung von Bauland, Rückwidmungen auf Grünland, Vertragsraumordnung) und die positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zurückgeführt. Auch die Verfügbarkeit der gegenständlichen Baulanderweiterungen wird vor der Umwidmung vertraglich sichergestellt.

In Bezug auf die naturräumlichen Gefahren sind die Hochwasserabflussgefährdungen entlang des Totzenbachs, des Wolfsbachs und des Sichelbachs angeführt. Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sind im südlichen Gemeindegebiet, im südöstlichen Teil der KG Kirchstetten, in Aschberg und Waasen ausgewiesen. Auch potentiell gefährdete Gebiete durch Rutschprozesse befinden sich im südlichen Teil des Gemeindegebietes.

Die örtliche Situation, die geplanten Maßnahmen und die Begründung der nun geplanten Änderungen sind im Umwelt- und Erläuterungsbericht detailliert beschrieben und mit Fotos und Plänen eingehend belegt, sodass von einer Wiederholung der Erläuterungen in diesem Gutachten Abstand genommen wird.

2) Änderung des Entwicklungskonzepts:

1.1. Parz. 349/1, 349/2, 349/3, 349/4, KG Totzenbach, Bereich Fuchsberg:

Festlegung von Siedlungsgrenzen:

Der Bereich liegt in einer Senke, in der sich der Abfluss von Hangwässern konzentriert und die bei einem 100-jährlichen Hochwasser des Totzenbachs überflutet wird.

Auf Grund dieser Standortgegebenheiten sind die Grundstücke nicht zur Bebauung geeignet. Die Parz. 349/2, 349/3 und 349/4 sind derzeit als BW gewidmet, aber noch nicht bebaut, die Parz. 349/1 ist als Gf ausgewiesen.

Mit der Festlegung der Siedlungsgrenze wird dokumentiert, dass hier die Rücknahme des Wohnbaulandes geplant ist.

In Anbetracht der naturräumlichen Situation wird diese Maßnahme als sinnvoll erachtet. Sie dient zudem der Umsetzung des Leitzieles im Entwicklungskonzept 2003, wonach die Bevölkerung vor den Auswirkungen der Naturgefahren zu schützen ist.

1.2. Parz. 295, KG Kirchstetten:

Festlegung einer Siedlungsgrenze:

Das Siedlungsgebiet westlich der Sommerhofstraße ist im gegenständlichen Bereich relativ dicht und kompakt bebaut. Der Umgebungsbereich ist im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Etwa 430m südlich des Siedlungskörpers verläuft die A1 Westautobahn. Auf Grund der an den Siedlungskörper angrenzenden Offenlandschaft und der Nähe zur Autobahn ist eine weitere Erschließung von neuem Bauland in südlicher Richtung nicht mehr vorgesehen, lediglich eine Abrundung an der Sommerhofstraße im Sinne der Ausnützung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Festlegung dieser Siedlungsgrenze zur Präzisierung der langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde dient der Sicherung einer möglichst geschlossenen örtlichen Siedlungsstruktur.

1.3. Parz. 138, KG Sicherlbach:

Begrenzung der Erweiterung der Gewerbezone südlich der Bahn:

Die langfristige Erweiterung des Betriebsbaulandes zwischen Bahn und Wienerstraße und die Zielsetzung: „*Bestandssicherung betrieblicher Nutzung im Rahmen von Bauland-Betriebsgebiet anstelle Bf*“ wird aus dem Entwicklungskonzept gelöscht, da das Grundstück seit jeher landwirtschaftlich genutzt wird und laut Angaben im Erläuterungsbericht auch zukünftig nicht mit einer betrieblichen Nutzung gerechnet werden kann.

Aus Sicht der Raumordnung ist die Änderung nachvollziehbar, zumal sich das Betriebsbauland der Gemeinde Kirchstetten weiter nördlich - auf der gegenüber liegenden Seite der Bahn - konzentriert.

1.4. Parz. 37/1, 283/1, 284/2, u.a., KG Waasen:

Änderung der Kenntlichmachung der Siedlungsgrenze laut regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte:

Bei der Umwidmung handelt es sich um eine Korrektur der Darstellung der überörtlichen Planung.

1.5. Parz. 103, KG Doppel:

Verlegung der Siedlungsgrenze:

Auf Grund der Tatsache, dass die agrarisch strukturierte Ortschaft Doppel nicht über einen Anschluss an eine öffentliche Wasserleitung verfügt, wird eine zukünftige Erweiterung im Bereich des östlichen Ortsausgangs grundsätzlich nicht mehr angestrebt und die geplante Siedlungserweiterung auf eine Abrundung an der südlichen Straßenseite an der L2018 reduziert.

Unter Berücksichtigung der mangelnden Infrastruktur ist die geplante Einschränkung der Siedlungserweiterung aus Sicht der Raumordnung sinnvoll. Die Änderung steht mit den fachlichen Vorgaben des NÖ ROG im Einklang, wonach bei der Neuwidmung von Bauland eine ordnungsgemäße Wasserversorgung sicherzustellen ist und Bereiche, die nicht mit einer zentralen Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet sind, nur kleinflächig erweitert werden dürfen.

3) Änderung der Flächenwidmung:

2.1. Parz. 104 u.a., KG Doppel:

Erweiterung des BA und Festlegung Ggü-Uferbegleitgrün:

Es ist geplant, das agrarisch strukturierte Siedlungsgebiet um ca. 0,2ha – bis zur neuen Siedlungsgrenze im Entwicklungskonzept zu erweitern und damit in diesem Bereich abzuschließen. Die Ortschaft Doppel ist nicht an die Ortswasserleitung angebunden. Diesbezüglich hat die Gemeinde eine Untersuchung des Trinkwassers auf der nordwestlich liegenden Parz. 76/2 vorgelegt (DI Walter Liegl, Gutachter für Trinkwasser gemäß §73 LMSVG, Krems, 18.06.2015). Demnach entspricht das Wasser den geltenden lebensmitteltechnischen Vorschriften und ist somit zur Verwendung als Trinkwasser geeignet.

Darüber hinaus wird der Abgrenzung und die Funktion des Grüngürtels an den tatsächlichen Verlauf der HQ-100-Anschlaglinien laut ABU NÖ – Totzenbach, Wolfsbach, Sichelbach angepasst.

Die Umwidmung resultiert aus der Tatsache, dass die Verfügbarkeit gegeben ist, die Trinkwasserqualität geprüft wurde und diese kleinflächige Erweiterung auch im neuen Entwicklungskonzept vorgesehen ist. Der Baulandmobilisierungsvertrag ist nachzureichen (Parz. 104, KG Doppel).

2.2. Parz. 349/2, 349/3, 349/4, 340, u.a., KG Totzenbach, Bereich Fuchsberg:

Umstrukturierung des Bauland.Wohngebietes:

Die Umwidmung der unbebauten Parz. 349/2, 349/3 und 349/3 von BW auf Glf wird auf Grund der mangelnden Baulandeignung vorgenommen, die aus der Bodennässe resultiert (siehe Pkt. 1.1. Änderung des Entwicklungskonzepts).

Auf der gegenüber liegenden Straßenseite der L 2297 ist im Entwicklungskonzept eine Erweiterungsfläche des gewidmeten Wohnbaulandes in südliche Richtung vorgesehen. Auf Grund der Topografie ist dieser Bereich nicht von der zuvor genannten Bodennässe betroffen; um eventuelle Hangwässer abzuleiten, wird im südlichen und östlichen Bereich die Widmung Ggü-Retention festgelegt.

Der Rückwidmung auf Grünland im Ausmaß von 2.163m² steht eine Erweiterung des Wohnbaulandes um 3.468m² gegenüber. Die Verfügbarkeit des neuen Wohnbaulandes wird vertraglich sichergestellt.

Das Gelände steigt von der Straße nach Osten hin an. Insgesamt liegt das geplante Wohngebiet um bis zu 5m höher als das vorhandene Straßenniveau. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes möglichst zu vermeiden, wird die Erstellung eines Bebauungsplans empfohlen. Wie aus der Erstabschätzung der Auswirkungen der geplanten Änderung hervorgeht, findet parallel zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms eine Änderung des Bebauungsplans statt, die das vorhandene Ortsbild berücksichtigt.

Aus Sicht der Raumordnung wird der gegenständliche „Abtausch“ der Baulandflächen als sinnvoll erachtet, wenn die Regelungen im Bebauungsplan eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausschließen. Der Baulandmobilisierungsvertrag ist nachzureichen (Parz. 340, 341/1, KG Totzenbach).

2.3. Parz. 6, 12, KG Totzenbach:

Umwidmung von G-Friedhof auf Ggü-Obstbaumwiese:

Der ca. 774m² große Bereich ist als Obstgarten genutzt. Ursprünglich wurde er als potentielle Erweiterungsfläche des Friedhofs vorgesehen und dementsprechend gewidmet. Inzwischen hat sich herausgestellt, dass diese Erweiterungsfläche auch

langfristig nicht für den Friedhof gebraucht wird. Dass noch ungenutzte Freiflächen innerhalb des Friedhofs bestehen, ist aus dem Orthofoto und der Fotodokumentation im Erläuterungsbericht ersichtlich.

Da noch Reserveflächen vorhanden sind und zudem auch allgemein ein Trend in Richtung platzsparende Urnenbestattung erkennbar ist, sind die Angaben betreffend den Bedarf an Friedhofsflächen schlüssig. Die Widmung Ggü-Obstbaumwiese entsprechend dem Bestand in der Natur steht somit im Einklang mit den fachlichen Vorgaben des NÖ ROG.

2.4. Parz. 57/1, KG Paltram, Bereich Am Bruckfeld:

Umwidmung von Vö auf Glp:

Das ca. 297m² große Grundstück liegt innerhalb des Betriebsbaulandes, grenzt westlich unmittelbar an das BB und wird als Lagerfläche genutzt. Es handelt sich um eine Aufweitung der Widmung Vö, die nicht als Verkehrsfläche genutzt wird. Da sie auch nicht als solche benötigt wird, soll sie dem Bestand in der Natur als Glp ausgewiesen werden.

Die funktionsgerechte Verkehrserschließung des Betriebsgebietes ist weiterhin gegeben.

2.5. Parz. 295, KG Kirchstetten:

Umwidmung von Glf auf BW und Ggü-Siedlungsabschluss:

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1.2. des Entwicklungskonzepts soll das BW um ca. 976m² abgerundet werden. Mit der Festlegung Ggü-Siedlungsabschluss wird dokumentiert, dass eine weitere Entwicklung in südlicher Richtung nicht mehr vorgesehen ist. Der Bereich ist infrastrukturell erschlossen und für die vorgesehene Nutzung verfügbar.

Mit der Umwidmung wird das im Entwicklungskonzept vorgesehene Ziel der Siedlungsabrundung erfüllt. Der Baulandmobilisierungsvertrag ist nachzureichen (Parz. 295, KG Kirchstetten).

2.6. Parz. 86/2, KG Kirchstetten:

Umwidmung von VÖ auf Vp:

Die öffentliche Verkehrsfläche soll verkürzt werden, da die Grundstücke 86/2, 86/3 und 86/1 ohnehin über die Hinterholzstraße bzw. die Josef Weinheber-Straße an das öffentliche Gut angebunden sind und eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche daher nicht erforderlich ist.

Die funktionsgerechte Verkehrserschließung des Baulandes ist weiterhin gegeben.

2.7. Parz. 16, 19/2, 20/1, KG Kirchstetten:

Geringfügige Verschmälerung der Vö:

Die Verschmälerung der öffentlichen Verkehrsfläche um insgesamt ca. 23m² stellt eine Anpassung an die gegebenen Grundstücksgrenzen dar.

2.8. Parz. 195, KG Waasen:

Umwidmung von Geb-Gastronomie auf Geb:

Da die gastronomische Nutzung aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr aufrecht zu erhalten ist, wird die Einschränkung der Geb auf „Gastronomie“ gelöscht.

2.9. Parz. 138, 188, KG Sichelbach:

Umwidmung von BB-A1 auf Glf:

Seitens der Gemeinde Kirchstetten ist die Weiterentwicklung des Betriebsgebietes zwischen Bahn und Wienerstraße in westliche Richtung nicht mehr geplant (siehe

Änderung des Entwicklungskonzepts Pkt. 1.3.). Auch die angrenzende, im BB verbleibende Parz. 139/1 ist noch nicht bebaut.

Der Bereich und die ursprünglich geplante Erweiterungsfläche im Entwicklungskonzept sind in Bezug auf eine betriebliche Nutzung und Erschließung relativ schmal. Darüber hinaus ist auf der gegenständlichen Fläche eine Verdachtsfläche kenntlich gemacht. Mit einer zukünftigen Bebauung wäre daher nicht zu rechnen.

Laut Erläuterungsbericht erfolgt die Rückwidmung im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer. Es handelt sich um einen Randbereich des Betriebsbaulandes zwischen Bahn und der Wienerstraße, der unbebaut ist, also nicht um eine geschlossene Siedlungsentwicklung. Die zuvor genannten Lagekriterien lassen nicht auf günstige Lagevorteile schließen. Vielmehr strebt die Gemeinde eine Konzentration des Betriebsbaulandes auf geeigneteren Flächen nördlich der Bahn an.

Es ist daher kein Widerspruch zu den fachlichen Vorgaben des NÖ ROG gegeben.

2.10. Parz. 62, 71, 77, KG Kirchstetten:

Geringfügige Änderung der Abgrenzung der Nutzungsarten im Ortskern:

Im Wesentlichen soll dem Bestand entsprechend die gesamte Fläche des Kindergartens, die sich im Besitz der Gemeinde befindet und überwiegend als BS gewidmet ist, zur Gänze als BS ausgewiesen werden. Daher werden insgesamt ca. 534m² anstelle von BA bzw. BK nun in die Widmung BS-Kindergarten einbezogen.

Die kleinflächigen Änderungen der Widmungsgrenzen stellen eine Anpassung an den Bestand in der Natur dar und sollen im Wesentlichen die zukünftige Nutzung als Kindergarten sicherstellen.

2.11. Parz. 120, KG Doppel:

Umwidmung von Geb 15 auf Geb-Sto 15:

Es handelt sich um ein erhaltenswertes Gebäude, dessen Bewohnbarkeit in den letzten 10 Jahren gegeben war. Die örtlichen Gegebenheiten und die Gebäudedaten sind in der Geb-Liste dokumentiert; die Bewohnbarkeit des Gebäudes wurde durch eine Fotodokumentation des Bestandes nachgewiesen.

Aus Sicht der Raumordnung sind die Kriterien für die Ausweisung Geb-Sto somit erfüllt.

2.12. Parz. 128, 131/2, KG Totzenbach

Streichung der kenntlich gemachten Brunnen:

Die Löschung der Kenntlichmachung von drei Brunnen basiert auf dem Bescheid der BH ST. Pölten vom 21.10.2014, wonach die Wasserbenutzungsrechte erloschen sind und die Brunnen zukünftig als bewilligungsfreie Hausbrunnen verwendet werden.

2.13. Gesamtes Gemeindegebiet:

geringfügige Anpassungen der Widmungsgrenzen an die Grundstücksgrenzen:

Die geringfügigen Änderungen sind als Anpassung an die aktuelle DKM zu sehen.

Dipl.-Ing. C i k l

Sachverständige für Raumordnung und Raumplanung
elektronisch unterfertigt

31.10.2017

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge die Änderungspunkte des Entwicklungskonzeptes laut Auflagenentwurf in den Katastralgemeinden Totzenbach (Bereich Fuchsberg), Kirchstetten (Sommerhofstraße), Sichelbach (Wienerstraße), Waasen und Doppel beschließen.

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

Antrag des Bürgermeisters:

Weiters möge der Gemeinderat folgende Umwidmungen laut Auflagenentwurf beschließen:

Plan Nr. (1) - Doppel:

- Gst. Nr. 104 (T), KG Doppel: Umwidmung von „Grünland-Land und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Agrargebiet“
- Gst. Nr. 104 (T), KG Doppel: Umwidmung von „Grünland-Land und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel“
- Gst. Nr. 2/1 (T), 105 (T), 107/1 (T), KG Doppel: Umwidmung von „Grünland - Grüngürtel“ in „Bauland - Agrargebiet“
- Gst. Nr. 2/1 (T), 104 (T), 105 (T), 107/1 (T), KG Doppel: Abänderung der Funktion des Grüngürtels von „Hochwasserschutz“ in „Uferbegleitgrün“

Plan Nr. (2) - Fuchsberg:

- Gst. Nr. 349/2, 349/3, 349/4, KG Totzenbach: Umwidmung von „Bauland-Wohngebiet“ in „Grünland- Land- und Forstwirtschaft“
- Gst. Nr. 340 (T), 341/1 (T) und 341/3, KG Totzenbach: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland – Wohngebiet“
- Gst. Nr. 340 (T), 341/1 (T) und 354 (T), KG Totzenbach: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland - Grüngürtel“ mit der Funktion „Retention“
- Gst. Nr. 498 (T), KG Totzenbach: Umwidmung von „Grünland- Land und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche Öffentlich“

Plan Nr. (3) - Totzenbach:

- Gst. Nr. 6 (T) und 12 (T), KG Totzenbach: Umwidmung von „Grünland-Friedhof“ in „Grünland-Grüngürtel“ mit der Funktion „Obstbaumwiese“

Plan Nr. (4) – Am Bruckfeld – KG Paltram:

- Gst. Nr. 57/1 (T), KG Paltram: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Grünland-Lagerplatz“

- Gst. Nr. 57/2 (T), KG Paltram: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland-Betriebsgebiet“

Plan Nr. (5) – Kirchstetten:

- Parz. Nr. 295 (T), KG Kirchstetten – Sommerhofstraße
- Gst. Nr. 295 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland-Wohngebiet“
- Gst. Nr. 295 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Verkehrsfläche öffentlich“
- Gst. Nr. 295 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“ in „Grünland-Grüngürtel“ mit der Funktion „Siedlungsabschluss“
- Parz. Nr. 86/2 (T), KG Kirchstetten – Hinterholzstraße 6
- Gst. Nr. 86/2 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Verkehrsfläche privat“
- Parz. Nr. 16 (T), 19/2 und 20/1 (T), KG Kirchstetten - Ringstraße
- Gst. Nr. 16 (T), 19/2 und 20/1 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Verkehrsfläche öffentlich“ in „Bauland - Wohngebiet“

Plan Nr. (6) – KG Waasen - Gstockert:

- Gst. Nr. 195 (T), KG Waasen: Aufhebung der Einschränkung der Nutzung „Gastronomie“ des gewidmeten „Erhaltenswerten Gebäudes im Grünland“

Plan Nr. (4) – KG Sichelbach - Wienerstraße:

- Gst. Nr. 138 und 188 (T), KG Sichelbach: Umwidmung von „Bauland – Betriebsgebiet – Aufschließungszone“ in „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“

Plan Nr. (5) – KG Kirchstetten – Hinterholzstraße 1:

- Gst. Nr. 62 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Grünland- Land- und Forstwirtschaft“
- Gst. Nr. 71 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Bauland-Sondergebiet-Kindergarten“ in „Bauland-Kerngebiet“
- Gst. Nr. 77 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Bauland-Agrargebiet“ in „Bauland-Sondergebiet-Kindergarten“
- Gst. Nr. 77 (T), KG Kirchstetten: Umwidmung von „Bauland-Kerngebiet“ in „Bauland-Sondergebiet-Kindergarten“

Plan Nr. (10) – KG Doppel, Doppel 25:

- Gst. Nr. 120 (T), KG Doppel: Umwidmung von „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ in „Grünland-Erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ mit dem Zusatz „Standort“

Plan Nr. (8) – KG Totzenbach:

- Gst. Nr. 128 (T) und 131/2 (T), KG Totzenbach: Streichen der kenntlichgemachten Brunnen

Diverse Adaptierungen von betroffenen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (T)

Folgende Bereiche sollen widmungsmäßig adaptiert werden:

Nr.	KG	Gst. Nr.	Plan	Umwidmung / Korrektur	Fläche [m ²]
1	Totzenbach	283 (T)	3	von "GlF" in "Vö"	159
2	Totzenbach	286 (T)	3	von "GlF" in "Vö"	21
3	Totzenbach	25/2 (T), 25/4 (T), 25/5 (T), 25/6(T), 25/7 (T)	3	von "GlF" in "BA"	64
4	Paltram	42/1 (T)	4	von "GlF" in "Vö"	12
5	Paltram	47 (T)	4	von "Vö" in BS"	53
6	Kirchstetten	303/8 (T)	5	von "GlF" in "Vö"	11
7	Kirchstetten	303/2 (T), 303/3 (T)	5	von "GlF" in "BW"	115
8	Kirchstetten	215/3 (T), 215/1 (T), 215/2 (T), 216 (T), 217(T), 574 (T)	5	von "Vö" in "BW"	33
9	Kirchstetten	574 (T)	5	von "BW" in "Vö"	1
10	Kirchstetten	21 (T), 13/1 (T)	5	von "Vö" in "GlF"	9
11	Kirchstetten	23 (T), 13/4 (T)	5	von "Vö" in "BW"	3
12	Kirchstetten	20/2 (T)	5	von "GlF" in "Vö"	7
13	Kirchstetten	13/1 (T)	5	von "BW" in "GlF"	32
14	Kirchstetten	213/1 (T)	5	von "GlF" in "Vö"	9
15	Kirchstetten	213/1 (T)	5	von "Ggü" in "Vö"	2
16	Kirchstetten	151/4 (T), 567 (T)	5	von "Vö" in "BW"	2
17	Oberwolfsbach	58/5 (T), 58/6 (T)	7	von "GlF" in "BA"	15
18	Oberwolfsbach	58/5 (T)	7	von "Vö" in "BA"	12
19	Totzenbach	521 (T)	8	von "BW" in "Vö"	78
20	Totzenbach	122 (T), 128 (T)	8	von "Vö" in "BW"	50
21	Totzenbach	128 (T)	8	von "Vö" in "GlF"	15
22	Paltram	3/1 (T)	8	von "Vö" in "BA"	11
23	Paltram	172 (T)	8	von "GlF" in "Vö"	11

24	Sichelbach	69/3 (T), 69/2 (T), 69/4 (T), 68 (T)	9	von "GlF" in "BA"	119
25	Sichelbach	69/3 (T), 69/2 (T), 68 (T)	9	von "Vö" in "BA"	32
26	Sichelbach	197 (T), 68 (T)	9	von "BA" in "Vö"	22
27	Sichelbach	51/3 (T)	9	von „Vö“ in „BA“	41
28	Sichelbach	46/2 (T), 50/4 (T)	9	von „GlF“ in „Vö“	10

Über die eingelangten Stellungnahmen wird entsprechend dem Vorschlag von Raumplaner DI Hameter wie folgt empfunden:

- Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser - berücksichtigt
- Militärkommando NÖ – zur Kenntnis genommen
- Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe Straße – zur Kenntnis genommen
- Maria Rollenitz - nicht berücksichtigt
- DI Stefan Kunst – nicht berücksichtigt

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge das Gutachten der Sachverständigen für Raumordnung und Raumplanung, Frau Dipl.Ing. Brigitta Cinkl, Amt der NÖ. Landesregierung, Abteilung RU2 vom 17.10.2017, Aktenzahl: RU2-O-302/068-2017, mit welchem die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Kirchstetten beurteilt wurde, zur Kenntnis nehmen.

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

Gemäß § 24 Abs. 9 Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. obliegt die Erlassung der Verordnung über die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes dem Gemeinderat.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende Verordnung genehmigen:

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 25 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird das Örtliche Raumordnungsprogramm der Marktgemeinde Kirchstetten in den Katastralgemeinden Doppel, Kirchstetten, Oberwolfsbach, Paltram, Sichelbach, Totzenbach und Waasen dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch entsprechende Signatur dargestellten Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.

§ 2

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

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

Kirchstetten, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes, erstellt vom Ingenieurkonsulent für Raumplanung u. Raumordnung, Dipl.Ing. Josef Hameter, 2540 Bad Vöslau, Morenogasse 6/2 vom Juli 2017 in der Zeit vom 27. Juli 2017 bis 8. September 2017 am Gemeindeamt zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt ist. Die Kundmachung dieser Einsichtnahme erfolgte an der Amtstafel unserer Marktgemeinde Kirchstetten. Die Kundmachung samt Anschlag- u. Abnahmevermerk liegt vor.

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat, dass die Stellungnahmen seitens des Gemeinderates gem. § 33 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBI Nr. 3/2015 i.d.g.F. Erwägung zu ziehen sind, es besteht aber kein Rechtsanspruch auf die in der Stellungnahme gewünschten Änderungen.

GGR Winter verlässt den Sitzungssaal

Im Zuge gegenständlicher Änderung sind folgende - punktuelle - Abänderungen des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten geplant:

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.1	Doppel	Doppel 2/1 (T), 104 (T), 105 (T), 107/1 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Festlegung von Bebauungsbestimmungen; Festlegung von vorderen und hinteren Baufluchtlinien

Herr Klaus Leithammer, Eigentümer der Parz.Nr. 104, KG Doppel hat zu diesem Änderungspunkt mit Schreiben vom 22.08.2017 eine Stellungnahme in folgender Kurzfassung zu dieser Änderung abgegeben, wozu Raumplaner DI Hameter bereits eine raumordnungsfachliche Beurteilung abgegeben hat.

Kurzfassung

O.a. Partei ersucht um eine eingehende Prüfung der Ausweisung der Bauklasse „I*“ (anstatt Bauklasse „I“ wie derzeit vorgesehen), um damit eine funktional sinnvolle sowie dem homogenen Ortsbild entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Vorschlag**Berücksichtigung****Begründung**

Gemäß dem Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten bedeutet die Bauklasse „I*“, dass entsprechend der Bauklasse I die höchstzulässige Gebäudehöhe 5 Meter beträgt. Diese darf jedoch in Hanglage an der talseitigen Gebäudefront sowie an den seitlichen Gebäudefronten überschritten werden, wobei sich die zulässige Überschreitung aus der bestehenden Hangneigung - Höhendifferenz zwischen berg- und talseitiger Gebäudefront - ergibt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt an der talseitigen Gebäudefront 7,5 Meter und an den seitlichen Gebäudefronten 6 Meter. Talseitige Giebelfronten dürfen eine Gebäudehöhe von 9 Meter nicht überschreiten.

Aufgrund der weitgehend beschränkten baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes im Falle der Bebauung an der vorderen Baufluchtlinie erscheint eine Abänderung von der derzeit vorgesehenen Bauklasse „I“ auf „I*“ nachvollziehbar und kann in den Beschlussunterlagen entsprechend berücksichtigt werden.

Der Gemeinderat schließt sich der Meinung unseres Raumplaners DI Hameter an. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.2	Fuchsberg	KG Totzenbach 340 (T), 341/1 (T), 341/3, 349/2, 349/3, 349/4, 354(T), 498 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Festlegung bzw. Streichen von Bebauungsbestimmungen; Streichung von vorderen Baufluchtlinien

GGR Winter nimmt an der Sitzung wieder teil

1.3	Friedhof (Totzenbach)	Totzenbach 6 (T), 12 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
-----	-----------------------	--------------------------	---

1.4	Am Bruckfeld	Paltram 57/1 (T) und 57/2 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
-----	--------------	-------------------------------	---

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.5	Sommerhofstraße	Kirchstetten 295 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Festlegung von

			Bebauungsbestimmungen; Festlegung von vorderen Baufluchtlinien
--	--	--	--

1.6	Hinterholzstraße 6	Kirchstetten 86/2 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
-----	--------------------	-----------------------	---

1.7	Ringstraße 43-47	Kirchstetten 16 (T), 19/2 und 20/1 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Abänderung von Baufluchtlinien mit Anbauverpflichtung
-----	------------------	--	--

1.8	Wienerstraße Gst. 138	Sichelbach 138 und 188 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Streichen festgelegter Bebauungsbestimmungen; Streichen von vorderen Baufluchtlinien
-----	-----------------------	----------------------------	---

1.9	Hinterholzstraße 1	Kirchstetten 62 (T), 71 (T), 77 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
-----	--------------------	-------------------------------------	---

1.10	Kortan-Gasse 8	Totzenbach 260/2 (T)	Abänderung der vorderen Baufluchtlinie
------	----------------	----------------------	--

1.11	Kortan-Gasse 1	Totzenbach 23/4	Abänderung der festgelegten Bebauungsweise von eo auf g
------	----------------	-----------------	---

1.12	Schlossstraße 16-24	Totzenbach 85/3 (T), 85/8 (T), 85/9 (T), 85/10 (T), 90/1 (T) und 91	Abänderung der Bebauungsbestimmungen (Bauklasse, Gebäudehöhenbereich: 5-8)
------	---------------------	---	--

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.13	Dir. Sehnal-Gasse 3-5	Totzenbach 63 (T) und 65 (T)	Abänderung der Baufluchtlinien

1.14	Herrenstraße/ Bachgasse/ Dir. Sehnal-Gasse	KG Totzenbach, Gst. 49	Streichen einer „Begrenzung von Baulandflächen mit derselben Bauweise, -höhe und -dichte“
------	--	------------------------	---

1.15	Betriebsgebiet Sichelbach/ Paltram/ Totzenbach (BB Wolfsbachstraße u. BB Betriebsgebiet Bruckfeld, FMW)	Paltram 54/4, 54/5, 54/6 und 54/7 Sichelbach 139/1, 139/2, 141/1, 141/2, 142/1, 143 und 188 Totzenbach 226/2, 231, 232/2 und 233	Abänderung der Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 75 %, offene Bebauungsweise)
------	--	--	--

Das Ehepaar Hermann u. Eva Zahourek, Eigentümer der Parz.Nr. 54/7, KG Paltram hat zu diesem Änderungspunkt mit Schreiben vom 21.08.2017 eine Stellungnahme in folgender Kurzfassung zu dieser Änderung abgegeben, wozu Raumplaner DI Hameter bereits eine raumordnungsfachliche Beurteilung abgegeben hat.

Kurzfassung

O.a Partei ersucht, dass auf der Parzelle 54/7, KG Paltram,

- eine Reduktion des Bauwichts von 5 auf 3 Meter
- eine Erhöhung der Bebauungsdichte von 75% auf eine vollflächige Bebaubarkeit, sowie
- eine Änderung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 8 auf 13 Meter

durchgeführt werden sollte.

Vorschlag

Keine Berücksichtigung

Begründung

Wie bereits im Erläuterungsbericht zu gegenständlicher Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten angeführt, soll im Hinblick auf eine praxistaugliche Handhabung der Bebauungsdichte künftig anstatt dem Fehlen einer festgelegten Dichte generell eine Dichte von „75%“ eingeführt werden, um damit einerseits betriebliche Nutzungen und damit verbundene bauliche Maßnahmen in einer zweckentsprechenden Dichte realisieren zu können, andererseits aber ein Mindestmaß an unbebauter und damit weitgehend unversiegelter Fläche – insbesondere im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund - zu garantieren.

Darüber hinaus gehende Abänderungen der Festlegungen des Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens und können daher auch nicht weiter behandelt werden.

GR Janus-Fikar verlässt den Sitzungssaal

Der Gemeinderat schließt sich der Meinung unseres Raumplaners DI Hameter an. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

GR Janus-Fikar nimmt an der Sitzung wieder teil

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.16	Ringstraße 23/ Kirchensteig	Kirchstetten 60 (T), 564/3 (T)	Ausweisung von „durch Baufluchtlinien abgegrenzten Planungsbereichen, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf“; Festlegung eines „Gehweges“

Das Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1, Dr. Bernhard Bräuer hat zu diesem Änderungspunkt mit Schreiben vom 28.08.2017 eine Stellungnahme in folgender Kurzfassung zu dieser Änderung abgegeben, wozu Raumplaner DI Hameter bereits eine raumordnungsfachliche Beurteilung abgegeben hat.

Kurzfassung Seitens der Abteilung RU1 des Amtes der NÖ Landesregierung wird angemerkt, dass die geplante Änderung betreffend die Thematik einer absoluten hinteren Baufluchtlinie einer Überarbeitung zu unterziehen ist.

Vorschlag Berücksichtigung

Begründung Wiewohl für den o.a. Bereich keine Festlegung einer absoluten Baufluchtlinie vorgesehen ist, kann dem Einwand der Aufsichtsbehörde insofern stattgegeben werden, als dass auch die Festlegung einer hinteren Baufluchtlinien (anstatt des vorgesehenen „Planungsbereiches, über welchen grundsätzlich nicht hinaus gebaut werden darf“) weitestgehend des Planungsintentionen der Gemeinde entspricht – durch die Ausweisung eines Fußweges südlich der Kirche erscheint eine öffentliche Zufahrt und Aufschließung des südlichen, hinteren Grundstücksteiles ohnehin nicht möglich – und der Bebauungsplan daher dahingehend adaptiert wird.

GR Paul verlässt den Sitzungssaal

Der Gemeinderat schließt sich der Meinung unseres Raumplaners DI Hameter an. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.17	Ringstraße 7-13	Kirchstetten 179 (T), 183, 184/2, 185 und 186	Abänderung der Bebauungsbestimmungen Bauklasse I auf Bauklasse I, 7m)

1.18	Doppel 17	Doppel 18/1 (T), 19	Abänderung der Bebauungsbestimmungen (Bebauungsweise von s* auf o, Bauklasse I auf Bauklasse I,II)
------	-----------	---------------------	--

1.19	Diverse Bereiche innerhalb des Gemeindegebietes	Totzenbach, Paltram, Kirchstetten, Oberwolfsbach und Sichelbach	Abänderung der festgelegten Bebauungsweisen
------	---	---	---

Änderungsanlass

Im Jahr 2014 wurde das niederösterreichische Baurecht insofern novelliert, als dass die NÖ Bauordnung (LGBl. Nr. 1/2015), das NÖ Raumordnungsgesetz (LGBl. Nr. 3/2015) und die NÖ Bautechnikverordnung (LGBl. Nr. 4/2015) neu gefasst wurden.

Wesentlicher Inhalt dieser Neufassungen war dabei nicht zuletzt die Überführung der Bestimmungen über den Bebauungsplan von der NÖ Bauordnung in das NÖ Raumordnungsgesetz. Darüber hinaus wurden auch die Bestimmungen über die Regelungsmöglichkeiten der Bebauungsweisen abgeändert, sodass nunmehr lediglich die „geschlossene“, die „gekuppelte“, die „einseitig offene“ und die „offene“ Bebauungsweise festgelegt werden können. Dies wirft für die Marktgemeinde Kirchstetten einen Handlungsbedarf auf, um auf die neue Rechtslage reagieren zu können.

Aufgrund dieser Änderung der Regelung von Bebauungsweisen in einem Bebauungsplan entfällt künftighin die Möglichkeit der Festlegung der „freien Anordnung von Gebäuden“ sowie etwaiger Sonderbebauungsweisen. Als Übergangsbestimmung sieht §53 Abs. 12 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 vor, dass für die in den derzeit geltenden Bebauungsplänen festgelegte Bebauungsweise der „freien Anordnung von Gebäuden“ bis zu einer allfälligen Änderung die „offene“ Bebauungsweise als verordnet gilt. Für Bereiche mit Sonderbebauungsweisen ist bis zu einer allfälligen Neufestlegung einer gesetzlich definierten Bebauungsweise §54 der NÖ Bauordnung 2014 LGBL. Nr. 1/2015 („Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan“) anzuwenden.

Da die Marktgemeinde Kirchstetten über einen Bebauungsplan mit derzeit festgelegten Bebauungsweisen „freie Anordnung der Gebäude“ („f“) und Sonderbebauungsweisen („s*“) verfügt, ist es daher zielführend, die bestehenden Plandokumente nunmehr entsprechend anzupassen. Aufgrund dieser Problemstellung der gesetzlich nicht länger definierten Bebauungsweise „freie Anordnung der Gebäude“ bzw. der Sonderbebauungsweisen, wird im Hinblick auf die Neufestlegung gesetzlich definierter Bebauungsweise folgende Vorgangsweise gewählt:

In Bereichen der bislang festgelegten „freien Anordnung der Gebäude“ soll künftig gemäß §53 Abs. 12 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die „offene“ Bebauungsweise verordnet werden.

Innerhalb der festgelegten Sonderbebauungsweisen „s*“ wurde - basierend auf einer detaillierten Überprüfung des derzeitigen Gebäudebestandes eine differenzierte Vorgangsweise der künftigen Regelung mittels gesetzlich definierter Bebauungsweisen gewählt, welche sich grundsätzlich aus einer Orientierung am jeweiligen Bestand ergibt. Die daraus resultierenden Abänderungen der Bebauungsweisen sind dabei in den beiliegenden Änderungsplänen Nr. 01, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26 und 27 dargestellt.

Ergänzend werden die gesetzlich definierten Bebauungsweisen wie folgt erläutert:

„geschlossene Bebauungsweise“ (g)

Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie oder einer Abgrenzung gemäß §4 Z.3 der NÖ Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes (in Kirchstetten als „Begrenzung von Baulandflächen mit derselben Bauweise, -höhe und -dichte“ bezeichnet) erfolgen.

Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer *Reiche* (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

„gekuppelte Bebauungsweise“ (k)

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten.

"einseitig offene Bebauungsweise" (eo)

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwich einzuhalten.

"offene Bebauungsweise" (o)

An beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf auch wahlweise als "offene oder gekuppelte" (o,k) festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

Erläuterung der geplanten Änderungen

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten soll daher insofern abgeändert werden, als dass anstatt der „freien Anordnung der Gebäude“ künftig die „offene“ Bebauungsweise und anstatt der Sonderbebauungsweise „s*“ künftig die „geschlossene“, die „gekuppelte“, die „einseitig offene“ oder die „offene“ Bebauungsweise festgelegt werden.

Herr Richard Kuderer, Eigentümer der Grundstücke 15, 16 u. 17, KG Oberwolfsbach hat zu diesem Änderungspunkt mit Schreiben vom 06.09.2017 eine Stellungnahme in folgender Kurzfassung zu dieser Änderung abgegeben, wozu Raumplaner DI Hameter bereits eine raumordnungsfachliche Beurteilung abgegeben hat.

Kurzfassung	O.a. Einschreiter ersucht um Berücksichtigung der Anregung, die vorgesehene Ausweisung der „offenen oder gekuppelten“ Bebauungsweise insofern abzuändern, als dass eine Orientierung der Hauptgebäude – auch im Fall eines Neubaus - an der westlichen Grundstücksgrenze nach wie vor möglich ist.
--------------------	--

Vorschlag	Berücksichtigung
------------------	-------------------------

Begründung	Der eingelangten Stellungnahme kann insofern entsprochen werden, als dass für den Fall der geplanten Beibehaltung der Situierung der Hauptgebäude für die o.a. Grundstücke Nr. 15, 16, 17, 18 und 19 auch die „einseitig offene“ Bebauungsweise, welche einen verpflichtenden Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze vorsieht, zweckdienlich erscheint. Hingewiesen wird allerdings auf die Tatsache, dass bestehende, rechtmäßig errichtete Hauptfenster – unabhängig von der festgelegten Bebauungsweise – nicht in ihrer ausreichenden Belichtung beeinträchtigt werden dürfen.
-------------------	---

Der Gemeinderat schließt sich der Meinung unseres Raumplaners DI Hameter an. Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Bebauungsweise für die Grundstücke 15, 16, 17, 18 und 19 KG Oberwolfsbach von s* auf eo Bebauungsweise abgeändert.

GR Paul nimmt an der Sitzung wieder teil

Herr Dr. Gerhard Kopetzky, Eigentümer der Grundstücke 20 und 21, KG Senning hat zu diesem Änderungspunkt eine Stellungnahme in folgender Kurzfassung zu dieser Änderung abgegeben, wozu Raumplaner DI Hameter bereits eine raumordnungsfachliche Beurteilung abgegeben hat.

Kurzfassung	O.a. Partei ersucht um Erweiterung der Widmung des Grundstückes Nr. 20 auf die offene und gekuppelte Bebauungsweise.
--------------------	--

Vorschlag	Berücksichtigung
------------------	-------------------------

Begründung	Der eingelangten Stellungnahme kann insofern entsprochen werden, als dass aufgrund der bestehenden Bebauungssituation für die Grundstücke Nr. 18, 19, 20 und 21, KG Senning, auch die „offene oder gekuppelte“ Bebauungsweise zweckdienlich erscheint, wodurch sich die grundsätzliche Möglichkeit des Anbaus an bestehende Hauptgebäude an der seitlichen Grundgrenze eröffnet.
-------------------	---

Der Gemeinderat schließt sich der Meinung unseres Raumplaners DI Hameter an. Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Bebauungsweise für die Grundstücke 18, 19, 20 und 21 KG. Senning von s* auf o, k Bebauungsweise abgeändert.

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.20	Diverse Bereiche innerhalb des Gemeindegebietes	Diverse Bereiche	Übernahme von diversen Umwidnungsmaßnahmen als Kenntlichmachung (geringfügige Korrekturen bzw. Anpassungen an die Grundgrenzen des Katasterplanes)

Änderungsanlass

Aufgrund erfolgter Grundteilungen bzw. Aktualisierungen der Digitalen Katastermappe, erfolgter Grundabtretungen (Übernahme von Grundflächen in das öffentliche Gut), erfolgter Grundabtretungen bei gleichzeitigem Erfordernis der Abänderung der Widmungsgrenzen bzw. im Hinblick auf bereits durchgeführte Änderungsverfahren des Örtlichen Raumordnungsprogrammes sollen Teilbereiche von Grundstücken innerhalb o.a. Katastralgemeinden widmungsmäßig adaptiert werden und somit eine nutzungsspezifische Abstimmung von Widmungs- und Grundstücksgrenzen erfolgen.

Erläuterung der geplanten Änderungen

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten soll daher insofern abgeändert werden, als dass folgende Umwidnungsmaßnahmen kenntlich gemacht werden:

Nr.	KG	Gst. Nr.	Plan	Kenntlichgemachte Umwidmung	Fläche [m ²]
1	Totzenbach	25/2 (T), 25/4 (T), 25/5 (T), 25/6(T), 25/7 (T)	16	von "GlF" in "BA"	64
2	Paltram	42/1 (T)	6	von "GlF" in "Vö"	12
3	Paltram	47 (T)	6	von "Vö" in BS"	53
4	Kirchstetten	303/8 (T)	7	von "GlF" in "Vö"	11
5	Kirchstetten	303/2 (T), 303/3 (T)	7	von "GlF" in "BW"	115
6	Kirchstetten	215/3 (T), 215/1 (T), 215/2 (T), 216 (T), 217(T), 574 (T)	18	von "Vö" in "BW"	33
7	Kirchstetten	574 (T)	18	von "BW" in "Vö"	1
8	Kirchstetten	567 (T)	23	von "Vö" in "BW"	2
9	Oberwolfsbach	58/5 (T), 58/6 (T)	25	von "GlF" in "BA"	15
10	Oberwolfsbach	58/5 (T)	25	von "Vö" in "BA"	12
11	Totzenbach	521 (T)	24	von "BW" in "Vö"	78
12	Totzenbach	122 (T), 128 (T)	24	von "Vö" in "BW"	50

13	Totzenbach	128 (T)	24	von "Vö" in "GlF"	15
14	Paltram	3/1 (T)	15	von "Vö" in "BA"	11
15	Paltram	172 (T)	15	von "GlF" in "Vö"	11
16	Sichelbach	69/3 (T), 69/2 (T), 69/4 (T), 68 (T)	17, 26	von "GlF" in "BA"	119
17	Sichelbach	69/3 (T), 69/2 (T), 68 (T)	17, 26	von "Vö" in "BA"	32
18	Sichelbach	197 (T), 68 (T)	17, 26	von "BA" in "Vö"	22
19	Sichelbach	51/3 (T)	17	von „Vö“ in „BA“	41
20	Sichelbach	50/4 (T)	17	von „BA“ in „Vö“	10

1.21	Gesamtes Gemeindegebiet	Sämtliche Katastralgemeinden	Abänderung der Bebauungsvorschriften (Regelung der Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen)
------	-------------------------	------------------------------	---

Änderungsanlass

Im Zuge der Neufassung des NÖ Raumordnungsgesetzes, der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung im Februar 2015 haben sich teilweise wesentliche landesgesetzliche baurechtliche Vorgaben geändert. Des Weiteren haben sich in den letzten Jahren die Plangrundlagen des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Kirchstetten in Folge struktureller Entwicklungen teilweise ebenso wesentlich geändert. Nicht zuletzt aufgrund dieser Rahmenbedingungen sollen die Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Kirchstetten nunmehr abgeändert werden, wobei sich folgender Änderungspunkt ergibt:

Regelung der Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen

Angesichts der Tatsache, dass die PKW-Nutzung in Österreich und im Speziellen auch in Niederösterreich in den letzten Jahren und Jahrzehnten stetig angestiegen ist, erscheint die gemäß §63 NÖ Bauordnung 2014 definierte Mindestanzahl an herzustellenden Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge überholt und soll aufgrund der Verordnungsermächtigung gemäß §30 Abs. 2 Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für die Marktgemeinde Kirchstetten im Rahmen der Bebauungsvorschriften künftig abweichend geregelt werden.

Entsprechend des bereits jetzt zu beobachtenden Bedarfs und aufgrund künftiger Prognosewerte der PKW-Nutzung erscheint daher für die Marktgemeinde Kirchstetten die Herstellung von zwei PKW-Stellplätzen pro neu errichteter Wohneinheit zielführend.

Erläuterung der geplanten Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten soll daher insofern abgeändert werden, als dass die Bebauungsvorschriften unter §2 Z. 2 wie folgt ergänzt werden:

"4. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2,0 PKW-Stellplätze auf der Liegenschaft zu errichten."

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge folgende Änderungen im Bebauungsplan laut Auflagenentwurf beschließen:

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.1	Doppel	Doppel 2/1 (T), 104 (T), 105 (T), 107/1 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Festlegung von vorderen und hinteren Baufluchtlinien; Festlegung von Bebauungsbestimmungen auf dem Gst. 104: 30 % Bebauungsdichte, offene Bebauungsweise und Bauklasse I*;
1.2	Fuchsberg	KG Totzenbach 340 (T), 341/1 (T), 341/3, 349/2, 349/3, 349/4, 354(T), 498 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Festlegung bzw. Streichen von Bebauungsbestimmungen; Streichung von vorderen Baufluchtlinien
1.3	Friedhof (Totzenbach)	Totzenbach 6 (T), 12 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
1.4	Am Bruckfeld	Paltram 57/1 (T) und 57/2 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
1.5	Sommerhofstraße	Kirchstetten 295 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Festlegung von Bebauungsbestimmungen; Festlegung von vorderen Baufluchtlinien
Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.6	Hinterholzstraße 6	Kirchstetten 86/2 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
1.7	Ringstraße 43-47	Kirchstetten 16 (T), 19/2 und 20/1 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Abänderung von Baufluchtlinien mit Anbauverpflichtung

1.8	Wienerstraße Gst. 138	Sichelbach 138 und 188 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung; Streichen festgelegter Bebauungsbestimmungen; Streichen von vorderen Baufluchtlinien
1.9	Hinterholzstraße 1 (J. Weinheber-KG)	Kirchstetten 62 (T), 71 (T), 77 (T)	Übernahme von Widmungsänderungen als Kenntlichmachung
1.10	Kortan-Gasse 8	Totzenbach 260/2 (T)	Abänderung der vorderen Baufluchtlinie
1.11	Kortan-Gasse 1 (FF Totzenbach)	Totzenbach 23/4	Abänderung der festgelegten Bebauungsweise von eo auf g
1.12	Schlossstraße 16-24	Totzenbach 85/3 (T), 85/8 (T), 85/9 (T), 85/10 (T), 90/1 (T) und 91	Abänderung der Bebauungsbestimmungen (Bauklasse, Gebäudehöhenbereich: 5-8)
1.13	Dir. Sehnal-Gasse 3-5	Totzenbach 63 (T) und 65 (T)	Abänderung der Baufluchtlinien
Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.14	Herrenstraße/ Bachgasse/ Dir. Sehnal-Gasse	KG Totzenbach, Gst. 49	Streichen einer „Begrenzung von Baulandflächen mit derselben Bauweise, -höhe und -dichte“
1.15	Betriebsgebiet Sichelbach/ Paltram/ Totzenbach	Paltram 54/4, 54/5, 54/6 und 54/7 Sichelbach 139/1, 139/2, 141/1, 141/2, 142/1, 143 und 188 Totzenbach 226/2, 231, 232/2 und 233	Abänderung der Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 75 %, offene Bebauungsweise)
1.16	Ringstraße 23/ Kirchensteig	Kirchstetten 60 (T), 564/3 (T)	Festlegung einer hinteren Baufluchtlinie, über welche grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf. Festlegung eines „Gehweges“
1.17	Ringstraße 7-13	Kirchstetten 179 (T), 183, 184/2, 185 und 186	Abänderung der Bebauungsbestimmungen Bauklasse I auf Bauklasse I, 7m)

1.18	Doppel 17	Doppel 18/1 (T), 19	Abänderung der Bebauungsbestimmungen (Bebauungsweise von s* auf o, Bauklasse I auf Bauklasse I,II)
------	-----------	---------------------	--

1.19	Diverse Bereiche innerhalb des Gemeindegebietes	Totzenbach, Paltram, Kirchstetten, Oberwolfsbach und Sichelbach	Abänderung der festgelegten Bebauungsweisen lt. aufgelegten Änderungsentwürfen
------	---	---	--

Die Stellungnahme von Herrn Richard Kuderer berücksichtigend, wird die Bebauungsweise für die Grundstücke 15, 16, 17, 18 und 19 KG. Oberwolfsbach entgegen dem aufgelegten Änderungsentwurf von s* auf eo Bebauungsweise abgeändert.

Die Stellungnahme von Herrn Dr. Gerhard Kopetzky berücksichtigend, wird die Bebauungsweise für die Grundstücke 18, 19, 20 und 21 KG. Senning entgegen dem aufgelegten Änderungsentwurf von s* auf o, k Bebauungsweise abgeändert.

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.20	Diverse Bereiche innerhalb des Gemeindegebietes, siehe folgende Tabelle	Diverse Bereiche	Übernahme von diversen Umwidnungsmaßnahmen als Kenntlichmachung (geringfügige Korrekturen bzw. Anpassungen an die Grundgrenzen des Katasterplanes)

Nr.	KG	Gst. Nr.	Plan	Kenntlichgemachte Umwidmung	Fläche [m ²]
1	Totzenbach	25/2 (T), 25/4 (T), 25/5 (T), 25/6(T), 25/7 (T)	16	von "Glf" in "BA"	64
2	Paltram	42/1 (T)	6	von "Glf" in "Vö"	12
3	Paltram	47 (T)	6	von "Vö" in "BS"	53
4	Kirchstetten	303/8 (T)	7	von "Glf" in "Vö"	11
5	Kirchstetten	303/2 (T), 303/3 (T)	7	von "Glf" in "BW"	115
6	Kirchstetten	215/3 (T), 215/1 (T), 215/2 (T), 216 (T), 217(T), 574 (T)	18	von "Vö" in "BW"	33
7	Kirchstetten	574 (T)	18	von "BW" in "Vö"	1
8	Kirchstetten	567 (T)	23	von "Vö" in "BW"	2
9	Oberwolfsbach	58/5 (T), 58/6 (T)	25	von "Glf" in "BA"	15
10	Oberwolfsbach	58/5 (T)	25	von "Vö" in "BA"	12
11	Totzenbach	521 (T)	24	von "BW" in "Vö"	78

12	Totzenbach	122 (T), 128 (T)	24	von "Vö" in "BW"	50
13	Totzenbach	128 (T)	24	von "Vö" in "GlF"	15
14	Paltram	3/1 (T)	15	von "Vö" in "BA"	11
15	Paltram	172 (T)	15	von "GlF" in "Vö"	11
16	Sichelbach	69/3 (T), 69/2 (T), 69/4 (T), 68 (T)	17, 26	von "GlF" in "BA"	119
17	Sichelbach	69/3 (T), 69/2 (T), 68 (T)	17, 26	von "Vö" in "BA"	32
18	Sichelbach	197 (T), 68 (T)	17, 26	von "BA" in "Vö"	22
19	Sichelbach	51/3 (T)	17	von „Vö“ in „BA“	41
20	Sichelbach	50/4 (T)	17	von „BA“ in „Vö“	10

Änd.-Nr.	Bereich	KG / Gst. Nr.	Geplante Änderung
1.21	Gesamtes Gemeindegebiet	Sämtliche Katastralgemeinden	Abänderung der Bebauungsvorschriften (Regelung der Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen)

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2,0 PKW-Stellplätze auf der Liegenschaft zu errichten."

Über die eingelangten Stellungnahmen wird entsprechend dem Vorschlag von Raumplaner DI Hameter wie folgt empfunden:

- Hermann u. Eva Zahourek – nicht berücksichtigt
- Klaus Leithammer - berücksichtigt
- Amt der NÖ Landesregierung, Abt. RU1 - berücksichtigt
- Richard Kuderer - berücksichtigt
- Dr. Gerhard Kopetzky - berücksichtigt

Beschluss Der Antrag wird **angenommen**

Abstimmungsergebnis **einstimmig**

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass für die Abänderung des Bebauungsplanes folgende Verordnung erforderlich ist:

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende Verordnung genehmigen:

VERORDNUNG

§ 1

Aufgrund des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten in den Katastralgemeinden Doppel, Kirchstetten, Oberwolfsbach, Paltram, Senning, Sichelbach, Totzenbach und Waasen dahingehend geändert, dass die auf den zugehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Änderungen festgelegt werden.

Gleichzeitig werden die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt bzw. abgeändert:

„II PFLEGE DES ORTSBILDES

~~1. Für Bereiche mit der Bauweise "s*" gilt, dass die Hauptgebäude an eine oder beide seitlichen Nachbargrundstücksgrenzen angebaut werden dürfen, sofern der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster bestehender Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.~~

~~2.1.~~ Fernsehantennen sind, sofern keine zwingenden technischen Notwendigkeiten dagegensprechen, unter Dach zu errichten. Der Standort von Parabolantennen ("Satelliten-Antennen") soll nach Möglichkeit so gewählt werden, dass diese Anlagen vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Die Farbgestaltung des Parabolspiegels hat sich den dahinterliegenden Fassaden oder Dachflächen anzupassen.

~~3.2.~~ Plakatwände jeder Art auf Brandmauern sind verboten. Werbeaufschriften auf Einfriedungen sind max. 8 Wochen nach Beendigung der jeweiligen Bautätigkeit zu entfernen.

3. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neuer Wohneinheit mind. 2,0 PKW-Stellplätze auf der Liegenschaft zu errichten."

§ 2

Die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Kirchstetten während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

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

Kirchstetten, am

Der Bürgermeister

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Beschluss

Der Antrag wird **angenommen**

Abstimmungsergebnis **einstimmig**

TOP 6 | Beschlussfassung – Baulandmobilisierungsverträge

Sachverhalt:

Damit das Umwidmungsverfahren durchgeführt werden kann, ist zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, die eine Neuwidmung von Bauland erhalten haben, ein Baulandmobilisierungsvertrag unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 Zi. 3 lit. h und § 17 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, abzuschließen.

GR Goldgruber verlässt den Sitzungssaal

a) Baulandmobilisierungsvertrag Leithammer: Sachverhalt:

Frau Gertraud Hammerschmid, wohnhaft in 3062 Kirchstetten, Doppel 24 ersuchte um Umwidmung eines Teilbereiches des Grundstückes Nr. 104, KG Doppel von Grünland-Landwirtschaft in Bauland. In der Zwischenzeit übergab Frau Hammerschmid das gegenständliche Grundstück an ihren Sohn Klaus Leithammer, welcher als grundbücherlicher Eigentümer unser neuer Ansprechpartner ist.

Der Bürgermeister bringt den Mitgliedern des Gemeinderates den Inhalt des Vertrages vollinhaltlich zur Kenntnis.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den **Baulandmobilisierungsvertrag Leithammer** gemäß **Beilage A03** genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird **angenommen**

Abstimmungsergebnis

einstimmig

b) Baulandmobilisierungsvertrag Josef Friedl: Sachverhalt:

Herr Josef Friedl, wohnhaft in 3062 Kirchstetten, Totzenbach, Waldsiedlung 12 ersuchte um Umwidmung eines Teilbereiches der Grundstücke Nr. 340 und 341/1, KG Totzenbach von Grünland-Landwirtschaft in Bauland. Da die bereits gewidmeten Baugrundstücke Nr. 349/2, 349/3 und 349/4, Kat. Gem. Totzenbach aufgrund Nichteignung in Grünland umgewidmet wurden, wurde dem Ansuchen von Herrn Friedl stattgegeben und Teilbereiche der Grundstücke Nr. 340 und 341/1, Kat. Gemeinde Totzenbach in Bauland-Wohngebiet umgewidmet – siehe dazu TOP 4 der heutigen Sitzung.

Der Bürgermeister bringt den Mitgliedern des Gemeinderates den Inhalt des Vertrages vollinhaltlich zur Kenntnis.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den **Baulandmobilisierungsvertrag Friedl** gemäß **Beilage A04** genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

c) Baulandmobilisierungsvertrag Johann u. Maria Hell: Sachverhalt:

Das Ehepaar Johann u. Maria Hell, wohnhaft in 3062 Kirchstetten, Sommerhofstraße 2 ersuchte um Umwidmung eines Teilbereiches des Grundstückes Nr. 295, KG Kirchstetten von Grünland-Landwirtschaft in Bauland.

Unter TOP 4 der heutigen Sitzung wurde dem Ansuchen entsprochen und die Umwidmung beschlossen.

Der Bürgermeister bringt den Mitgliedern des Gemeinderates den Inhalt des Vertrages vollinhaltlich zur Kenntnis.

Antrag des Bürgermeisters:

Der Gemeinderat möge den **Baulandmobilisierungsvertrag Hell** gemäß **Beilage A05** genehmigen.

GR Goldgruber nimmt an der Sitzung wieder teil

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

GR Waldschütz verlässt den Sitzungssaal

TOP 7 | Beschlussfassung – Abänderung eines Baulandmobilisierungsvertrages durch Verlängerung der Bauverpflichtung

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.06.2008 mit dem damaligen Grundbesitzer Wagner Hermann im Zuge der Siedlungserweiterung in Totzenbach einen Baulandmobilisierungsvertrag abgeschlossen hat.

In der Gemeinderatsitzung am 12.09.2013 wurde bereits eine Verlängerung der Bauverpflichtung bis spätestens 31.08.2018 gewährt, da die Gemeinde selbst für die Errichtung der gesamten Infrastruktur unerwarteter Weise eine lange Vorlaufzeit brauchte, in welcher die Bauplätze noch nicht aufgeschlossen und befahrbar waren.

Der in der Zwischenzeit verstorbene Herr Wagner bzw. seine Tochter haben das Grundstück Nr. 23/1, Kat. Gemeinde Totzenbach an Frau Katharina Fohringer-Hackl verkauft, natürlich mit Übernahme der Verpflichtungen des damaligen Baulandmobilisierungsvertrages.

GR Waldschütz nimmt an der Sitzung wieder teil

Frau Katharina Fohringer-Hackl ersucht nun mit Schreiben vom 02.10.2017 um Aufschub des Bauzwanges um ein Jahr bis August 2019.

Sie begründet ihr Ansuchen damit, dass es ihr und ihrem Gatten aufgrund des bevorstehenden Familienzuwachses und der damit verbundenen Verdiensteinbußen aus heutiger Sicht nicht möglich ist, den bestehenden Bauzwang mit August 2018 einzuhalten. Sie erwähnt jedoch, dass sie schon in Planung des Eigenheimes sind und mit Baufirmen in Kontakt stehen.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge der Grundbesitzerin Frau Mag. Katharina Fohringer-Hackl für das Grundstück Nr. 23/1, KG Totzenbach, eine **Verlängerung der Bauverpflichtung i.S.d. Baulandmobilisierungsvertrags bis längstens 31.08.2019** gewähren.

Es soll das Übereinkommen gemäß **Beilage A06** mit der Grundbesitzerin abgeschlossen und dem Baulandmobilisierungsvertrag hinzugefügt werden.

Beschluss

Der Antrag wird **angenommen**

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

TOP 8 | Beschlussfassung – Verlängerung des Mietvertrages „Alte Dorfschmiede“

Da es sich bei diesem Tagespunkt um einen nicht öffentlichen Tagesordnungspunkt handelt, wird das Protokoll gesondert abgelegt.

TOP 9 | Auftragsvergabe – FF Kirchstetten Markt - Außenanlagen

Sachverhalt:

Der mit der Planung beauftragte Architekt Baumeister Höfer hat die Ausschreibung für die Arbeiten des Gewerkes Außenanlagen vorgenommen, die Angebotseröffnung durchgeführt und alle abgegebenen Angebote überprüft.

GR Weinheber-Janota verlässt den Sitzungssaal

Folgende Angebote wurden gelegt:

Fa. Pittel & Brauseweter	€ 76.980,55 netto
Fa. Porr	€ 75.656,90 netto
Fa. Strabag	€ 73.942,10 netto
Fa. Traunfellner	€ 69.879,35 netto
Fa. Held & Francke	€ 68.459,05 netto

Nach Überprüfung aller Angebote und Nachlassverhandlungen hat Arch. Bmst. Höfer den Billigstbieter für die Herstellung der Außenanlagen bekanntgegeben und empfiehlt die Beauftragung an die Fa. Held & Francke.

Die Ausführung der Arbeiten ist erst für den **Frühsommer 2018** geplant, wobei die Tätigkeiten **nur nach gegebener Bedeckung im Gemeindehaushalt** erfolgen.

GR Weinheber-Janota nimmt an der Sitzung wieder teil

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die Arbeiten für die Außenanlagen des FF Hauses in Kirchstetten nach Angebotsüberprüfung durch Architekt Baumeister Höfer an die **Firma Held & Francke zum angebotenen Preis von € 68.459,05 netto bzw. € 78.043,32 brutto nur nach gegebener Bedeckung im bereits beschlossenen Budgetrahmen der Gemeinderatssitzung vom 16. September 2015** vergeben.

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis

einstimmig

TOP 10 | Beschlussfassung – Übertragung Seuchenvorsorgeabgabe an den GVU

Sachverhalt:

Der Bürgermeister berichtet, dass lt. Schreiben der NÖ Landesregierung vom 22.8.2017 die Gemeindeverbände zur Einhebung der Seuchenvorsorgeabgabe mit Ende des Jahres 2018 aufgehoben werden und somit auch der Gemeindeverband im Bezirks St. Pölten zur Einhebung der Seuchenvorsorgeabgabe (GVS). Somit steht es den Gemeinden frei, mit Wirksamkeit 1. Jänner 2019, die Vollziehung an einen Gemeindeverband zu übertragen.

Um diese Seuchenvorsorgeabgabe weiter durch den Verband einzuheben, ist ein Beschluss erforderlich, welcher die Einhebung mit 1. Jänner 2019 überträgt. Dieser ist noch im Jahr 2017 notwendig, damit auch eine entsprechende Satzungsänderung durch die Verbandsversammlung, durchgeführt werden kann und in weiterer Folge eine Genehmigung durch die NÖ Landesregierung eingeholt werden muss.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge mit Wirksamkeit ab dem 1. Jänner 2019 die Berechnung, Vorschreibung, Einhebung, zwangsweise Einbringung, Abrechnung und Abführung der Seuchenvorsorgeabgabe an den Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten genehmigen.

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

TOP 11 | Annahme einer Straßengrundabtretung laut Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI Karl Reichsthaler, 8330 Feldbach, G.Z. 32204-19740 vom 05.09.2017

Sachverhalt:

Der Bürgermeister legt dem Gemeinderat eine Vermessungsurkunde des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.Ing. Karl Reichsthaler, 8330 Feldbach, Gnaserstraße 2a, G.Z. 32204-19740 vom 05.09.2017 betreffend eine Grundabtretung von Herrn Andreas Weber, geb. am 14.11.1966 und Frau Maria Weber, geb. am 15.06.1968, beide wohnhaft in 3062 Kirchstetten, Oberwolsbach 11, an das öffentliche Gut der Marktgemeinde Kirchstetten, vor. Es soll das Trennstück 1 des Grundstückes Nr. 69, EZ. 11, KG. 19740 Oberwolsbach im Ausmaß von 27 m² kostenlos in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Kirchstetten (Parz.Nr.: 136, EZ. 39, KG. 19740 Oberwolsbach) übernommen werden.

Antrag des Gemeindevorstandes:

Der Gemeinderat möge die im Teilungsplan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.Ing. Karl Reichsthaler, 8330 Feldbach, Gnaser Straße 2a, G.Z. 32204-19740 vom 18.09.2017 dargestellte **Grundabtretung genehmigen** und das Trennstück 1 der Parz.Nr.: 69, EZ. 11, KG. 19740 Oberwolsbach im Ausmaß von 27 m² **kostenlos** in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Kirchstetten (Parz. Nr.: 136, EZ. 39, KG. 19740 Oberwolsbach) **übernehmen**.

Beschluss

Der Antrag wird *angenommen*

Abstimmungsergebnis *einstimmig*

TOP 12 | Ehrungen (nicht öffentlicher Teil)

Da es sich bei diesem Tagespunkt um einen nicht öffentlichen Tagesordnungspunkt handelt, wird das Protokoll gesondert abgelegt.

TOP 13 | Berichte des Bürgermeisters

Sachverhalt:

- a) Der Bauhofmitarbeiter Christian Dienstl absolvierte eine zweitägige Schulung mit anschließender Prüfung und ist nun Brandschutzbeauftragter für die öffentlichen Gebäude der Marktgemeinde Kirchstetten.
- b) Seit dem 16. Oktober wird von der vom Gemeinderat beauftragten Spezialfirma an der Sanierung des Hochbehälters gearbeitet.
- c) In den nächsten Wochen beginnt die Fa. Held & Francke mit den Asphaltierungsarbeiten einiger Gemeindestraßen und der Neuasphaltierung der Kortan-Gasse.
- d) Gratulation:
 - GR Zack 30.ter Geburtstag
 - GR Frühauf 30.ter Geburtstag
 - GR Chahrour 40.ter Geburtstag
- e) Veranstaltungen und Termine
 - 11. November 2017: Wiener Liederabend mit Manfred Hartl im Schloss Totzenbach
 - 25. November 2017: Jugendkonzert TMK MZH
 - 03. Dezember 2017: Adventkonzert kbw 16.-17.00 Schloss Totzenbach
 - 10. Dezember 2017: Weihnachtsmarkt im Clementinum 9.00-17.00 Uhr

TOP 14 | Anfragen an den Bürgermeister

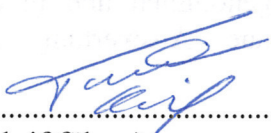
Sachverhalt:

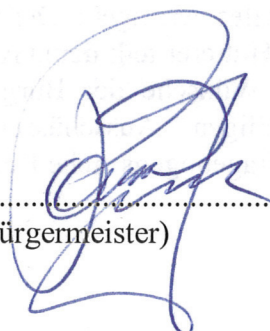
- a) GR Waldschütz fragt, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Ausmaß die Brücke im Betriebsgebiet Kirchstetten saniert wird. Der Bürgermeister erläutert den Zustand und das zukünftige Vorhaben.
- b) In Bezug auf die „Holztafel“ der FF Kirchstetten wird der Bürgermeister dem Kommandanten der Feuerwehr folgenden Wunsch der BürgerInnen mitteilen: die FF Kirchstetten möge die „Holztafel“ um einige Meter verschieben, um die Sicht für PKW und Fußgänger zu erleichtern und damit einhergehend das Sicherheitsrisiko eines Unfalles verringern. Der Gemeinderat unterstützt diese Vorgangsweise.
- c) GR Hutterer teilt dem Gemeinderat die Ergebnisse eines Umfragebogens der SPÖ mit. Die Wünsche der BürgerInnen u.Ä. sollen zur Kenntnis genommen und in den jeweiligen Ausschüssen behandelt werden. Eine genaue Auswertung des Umfragebogens siehe Beilage A07.

Der Bürgermeister bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme und beendet um 21:55 Uhr die Sitzung.

- Beilage A01 Dringlichkeitsantrag
- Beilage A02 Ergänzungswahlvorschlag
- Beilage A03 Baulandmobilisierungsvertrag Leithammer
- Beilage A04 Baulandmobilisierungsvertrag Friedl
- Beilage A05 Baulandmobilisierungsvertrag Hell
- Beilage A06 Übereinkommen Frau Mag. Fohringer-Hackl
- Beilage A07 Ergebnisse Umfragebogen SPÖ

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Sitzung am genehmigt.


.....
(Schriftführer)


.....
(Bürgermeister)

Beilage A01

Beilage A01

Bgm. Paul Horskak

DRINGLICHKEITSANTRAG
Gem. § 46 Abs.3 der NÖ. Gemeindeordnung 1973)

Ich stelle an den Gemeinderat den Antrag, den Tagesordnungspunkt „Ergänzungswahl in die Gemeinderatsausschüsse“ in den öffentlichen Teil der Tagesordnung für die heutige Gemeinderatsitzung aufzunehmen und inhaltlich zu behandeln.

Begründung:

Aufgrund des Ausscheidens von Frau Mag. Eva Singer aus dem Gemeinderat, die dadurch auch als Mitglied des Straßen-, Wege-, Energie- und Friedhofsausschusses und des Familien-, Sozial-, Gesundheits- und Bildungsausschusses ausgeschieden ist, wird die Ergänzungswahl in die Ausschüsse erforderlich.

Aus diesem Grunde wird um die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes in den öffentlichen Teil der Tagesordnung für die heutige Gemeinderatsitzung ersucht.

09.11.2017


Bgm. Paul Horskak

Betrifft: Ergänzungswahl in die Gemeinderatsausschüsse

Ergänzungswahlvorschlag

der SPÖ Fraktion

im Gemeinderat der Marktgemeinde Kirchstetten

Gem. § 102 der NÖ Gemeindeordnung 1973 wird aufgrund des Ausscheidens von Frau Mag. Eva Singer aus dem Gemeinderat, die dadurch auch als Mitglied des Straßen-, Wege-, Energie- und Friedhofsausschusses und des Familien-, Sozial-, Gesundheits- und Bildungsausschusses ausgeschieden ist, als neues Mitglied vorgeschlagen:

Straßen-, Wege- Energie- und Friedhofsausschuss

GR Matthias Frühauf

Familien-, Sozial-, Gesundheits- und Bildungsausschuss

GR Matthias Frühauf

Kirchstetten, am 09.11.2017

VERTRAG

I.

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 Zi. 3 lit. h und § 17 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird nachstehender Vertrag abgeschlossen zwischen:

1. Herrn Klaus Leithammer (im Grundbuch Hammerschmid), geb. 21.11.1988, wohnhaft in 3100 St. Pölten, Ließfeldstraße 31, als Eigentümer des Grundstückes Nr. 104 der Katastralgemeinde Doppel - dieser im folgenden „Eigentümer“ genannt und
2. der Marktgemeinde Kirchstetten, vertreten durch den Bürgermeister Paul Horsak, im folgenden „Gemeinde“ genannt.

II.

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist jener Teil des Grundstückes Nr. 104, Katastralgemeinde Doppel, für den gemäß Entwurf einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) die Widmung Bauland-Agrargebiet (BA) vorgesehen ist. Eine Plan-darstellung dieses Entwurfes im Maßstab 1:1000 ist dem Vertrag angeschlossen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, den 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 Widmungsart Bauland-Agrargebiet, vorrangig zur Schaffung von Hauptwohnsitzen.

Der Eigentümer nimmt zur Kenntnis, dass durch die Änderung der Widmungsart möglicherweise die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung, jedoch bei Bauplatzerklärung die Verpflichtung zur Entrichtung der Aufschließungsabgabe nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung besteht.

IV.

Teilungsgebot und Bebauungsfrist

Der in Bauland-Agrargebiet umgewidmete Teilbereich des Grundstückes Nr. 104, KG Doppel ist 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 innerhalb von weiteren 3 Jahren

fertigzustellen. Einem Käufer des Bauplatzes ist diese Bauverpflichtung in verbindlicher Form durch Aufnahme in den Kaufvertrag zu übertragen.

V.

Verbüchertes Vorkaufsrecht der Gemeinde

1. Der Eigentümer räumt der Marktgemeinde Kirchstetten für das gemäß Punkt IV umgewidmete Grundstück Nr. 104, KG Doppel ein Vorkaufsrecht für alle Fälle der Veräußerung ein. Der Eigentümer haftet für das vereinbarte Vorkaufsrecht mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.
2. Der Eigentümer erteilt seine 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 des (neugeschaffenen) Bauplatzes die (der) jeweilige(n) Käufer zur Einräumung des Vorkaufsrechtes im Grundbuch verpflichtet sind. Von jeder beabsichtigten Veräußerung des unverbauten Bauplatzes ist die Gemeinde zu informieren. Eine Ausfertigung des Kaufvertrages ist vor Unterzeichnung durch den (die) Käufer der Gemeinde zum Zweck der Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages vorzulegen. Weiters ist die Verpflichtung in den Kaufvertrag aufzunehmen, dass sich der Käufer verpflichtet, nach Fertigstellung des konsensmäßigen Hauptgebäudes in der Marktgemeinde Kirchstetten mit Hauptwohnsitz anzumelden.
4. Die Gemeinde verpflichtet sich ihrerseits, bei Fertigstellung eines konsensmäßigen Hauptgebäudes eine Urkunde auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht im Grundbuch gelöscht werden kann.
5. Der Eigentümer oder die Käufer haben unmittelbar nach Ablauf der 5jährigen Bebauungsfrist gemäß Punkt IV das noch unbebaute Grundstück Nr. 104, KG Doppel der Gemeinde zu einem um 25 % reduzierten Verkehrswert anzubieten. Der Verkehrswert wird von den Vertragsparteien 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.

VI.

Ausübung des Vorkaufsrechtes

Die Gemeinde hat nach schriftlicher Vorlage des Kaufangebotes gemäß Punkt V Absatz 5 das Vorkaufsrecht innerhalb einer Frist von 6 Monaten entweder selbst auszuüben, eine dritte Person als Käufer namhaft zu machen oder eine Löschungsurkunde auszustellen.

VII.

Vertragskosten

Der Eigentümer übernimmt die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und die mit der grundbücherlichen Einverleibung des Vorkaufsrechtes verbundenen Kosten und Gebühren.

VIII.

Beginn der Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist bis zur Rechtskraft der im Punkt II vorgesehenen Widmung aufgeschoben.

IX.

Strafbestimmung

Bei Nichterfüllung dieses Vertrages ist der Eigentümer, dessen Rechtsnachfolger bzw. die Käufer des Bauplatzes verpflichtet, der Gemeinde eine Konventionalstrafe in Höhe von 30 % des Verkehrswertes, dessen Höhe gemäß Punkt V.5. dieses Vertrages festzusetzen ist, des jeweiligen Grundstückes bzw. Bauplatzes zu bezahlen. Diese Konventionalstrafe dient zur Abdeckung des entstandenen Schadens, insbesondere all jener Kosten, die von der Gemeinde für die Neuerschließung von Bauland zu tätigen sind, inklusive aller erforderlichen Projektierungs- und Planungsarbeiten sowie der Kosten zum Erwerb von Grundstücken zur Neuausweisung von Bauland.

X.

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

Kirchstetten, am 09.11.2017

Grundstückseigentümer:

Für die Marktgemeinde Kirchstetten:

Bürgermeister:

.....

Paul Horsak

Vizebürgermeister:

.....

Franz Ziegelwagner

Geschäftsführender Gemeinderat

.....

Robert Winter

Geschäftsf. Gemeinderätin:

.....

Margarete Maron

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates am

VERTRAG

I.

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 Zi. 3 lit. h und § 17 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird nachstehender Vertrag abgeschlossen zwischen:

1. Herrn Josef Friedl, geb. 27.11.1960, wohnhaft in 3062 Kirchstetten, Totzenbach, Waldsiedlung 12, als Eigentümer der Grundstücke Nr. 340 und 341/1 der Katastralgemeinde Totzenbach - dieser im folgenden „Eigentümer“ genannt und
2. der Marktgemeinde Kirchstetten, vertreten durch den Bürgermeister Paul Horsak, im folgenden „Gemeinde“ genannt.

II.

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages sind jene Teile der Grundstücke Nr. 340 und 341/1, Katastralgemeinde Totzenbach, für die gemäß Entwurf einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) die Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen sind. Eine Plandarstellung dieses Entwurfes im Maßstab 1:1000 ist dem Vertrag angeschlossen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, den 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 Widmungsart Bauland-Agrargebiet, vorrangig zur Schaffung von Hauptwohnsitzen.

Der Eigentümer nimmt zur Kenntnis, dass durch die Änderung der Widmungsart möglicherweise die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung, jedoch bei Bauplatzerklärung die Verpflichtung zur Entrichtung der Aufschließungsabgabe nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung besteht.

IV.

Teilungsgebot und Bebauungsfrist

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, unmittelbar – spätestens jedoch 8 Wochen - nach Rechtskraft der Baulandwidmung aus dem im Bauland gelegenen Teil des Grundstückes entweder ein separates Grundstück zu schaffen oder diese Fläche in einzelne (rund 800 m² große) Bauplätze zu teilen.

Der Eigentümer verpflichtet sich nach Vorliegen eines Teilungsplanes die diesbezügliche Aufsandungserklärung zur grundbücherlichen Eintragung des Vorkaufsrechtes abzugeben.

2. Die neugeschaffenen Bauplätze sind 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 innerhalb von weiteren 3 Jahren fertigzustellen. Den (dem) Käufer(n) der Bauplätze ist diese Bauverpflichtung in verbindlicher Form durch Aufnahme in den Kaufvertrag zu übertragen.

3. Der Eigentümer verpflichtet sich, entlang des neu gewidmeten Bauland-Wohngebietes im Süden, Osten und Norden im Bereich des anschließenden Grünlandes eine 3 m breite, zweckentsprechende Versickerungsmulde für anfallende Hangwässer zu schaffen. Dies dient den zukünftigen Bauplätzen zum Schutz vor Hangwässern. Diese Versickerungsmulde wird auch im Flächenwidmungsplan als Grünland-Grüngürtel Retention (Ggü-Retention) ersichtlich gemacht und ist vom Eigentümer nach erfolgter Parzellierung und jedenfalls vor Beginn einer Bautätigkeit in seiner gesamten Länge herzustellen.

Für den nördlichen Bereich der vorgesehenen Widmung Ggü-Retention ist eine funktionsgerechte Einmündung in den bestehenden Entwässerungsgraben herzustellen.

V.

Verbüchertes Vorkaufsrecht der Gemeinde

1. Der Eigentümer räumt der Marktgemeinde Kirchstetten für die gemäß Punkt IV zu schaffenden Grundstücke ein Vorkaufsrecht für alle Fälle der Veräußerung ein. Der Eigentümer haftet für das vereinbarte Vorkaufsrecht mit den vertragsgegenständlichen Liegenschaften.

2. Der Eigentümer erteilt seine 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 (neugeschaffenen) Bauplatzes die (der) jeweilige(n) Käufer zur Einräumung des Vorkaufsrechtes im Grundbuch verpflichtet sind. Von jeder beabsichtigten Veräußerung unverbauter Bauplätze 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. Weiter ist die Verpflichtung in den Kaufvertrag aufzunehmen, dass sich der Käufer verpflichtet, nach Fertigstellung des konsensmäßigen Hauptgebäudes in der Marktgemeinde Kirchstetten mit Hauptwohnsitz anzumelden.

4. Die Gemeinde verpflichtet sich ihrerseits, bei Fertigstellung eines konsensmäßigen Hauptgebäudes eine Urkunde auszustellen, mit der das Vorkaufsrecht im Grundbuch gelöscht werden kann.

5. Der Eigentümer oder die Käufer haben unmittelbar nach Ablauf der 5jährigen Bebauungs-frist gemäß Punkt IV die noch unbebauten Bauplätze bzw. Grundstücke der Gemeinde zu einem um 25 % reduzierten Verkehrswert anzubieten. Der Verkehrswert wird von den Vertragsparteien 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.

VI.

Ausübung des Vorkaufsrechtes

Die Gemeinde hat nach schriftlicher Vorlage des Kaufangebotes gemäß Punkt V Absatz 5 das Vorkaufsrecht innerhalb einer Frist von 6 Monaten entweder selbst auszuüben, eine dritte Person als Käufer namhaft zu machen oder eine Löschungsurkunde auszustellen.

VII.

Vertragskosten

Der Eigentümer übernimmt die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und die mit der grundbücherlichen Einverleibung des Vorkaufsrechtes verbundenen Kosten und Gebühren.

VIII.

Beginn der Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist bis zur Rechtskraft der im Punkt II vorgesehenen Widmung aufgeschoben.

IX.

Strafbestimmung

Bei Nichterfüllung dieses Vertrages ist der Eigentümer, dessen Rechtsnachfolger bzw. die Käufer der Bauplätze verpflichtet, der Gemeinde eine Konventionalstrafe in Höhe von 30 % des Verkehrswertes, dessen Höhe gemäß Punkt V.5. dieses Vertrages festzusetzen ist, des jeweiligen Grundstückes bzw. Bauplatzes zu bezahlen. Diese Konventionalstrafe dient zur Abdeckung des entstandenen Schadens, insbesondere all jener Kosten, die von der Gemeinde für die Neuerschließung von Bauland zu tätigen sind, inklusive aller erforderlichen Projektierungs- und Planungsarbeiten sowie der Kosten zum Erwerb von Grundstücken zur Neuausweisung von Bauland.

X.

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

Kirchstetten, am 9.11.2017

Grundstückseigentümer:

.....

Für die Marktgemeinde Kirchstetten:

Bürgermeister:

Vizebürgermeister:

.....
Paul Horsak

.....
Franz Ziegelwagner

Geschäftsführender Gemeinderat Geschäftsf. Gemeinderätin:

.....
Robert Winter

.....
Margarete Maron

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates am

VERTRAG

I.

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 2 Zi. 3 lit. h und § 17 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird nachstehender Vertrag abgeschlossen zwischen:

1. Herrn Johann Hell, geb. 08.03.1956 und Frau Maria Hell, geb. 11.04.1955, beide wohnhaft in 3062 Kirchstetten, Sommerhofstraße 2/1, als Eigentümer des Grundstückes Nr. 295 der Katastralgemeinde Kirchstetten - diese im folgenden „Eigentümer“ genannt und
2. der Marktgemeinde Kirchstetten, vertreten durch den Bürgermeister Paul Horsak, im folgenden „Gemeinde“ genannt.

II.

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist jener Teil des Grundstückes Nr. 295, Katastralgemeinde Kirchstetten, für den gemäß Entwurf einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan) die Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) vorgesehen ist. Eine Plan-darstellung dieses Entwurfes im Maßstab 1:1000 ist dem Vertrag angeschlossen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, den Eigentümern 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 Widmungsart Bauland-Wohngebiet, vorrangig zur Schaffung von Hauptwohnsitzen.

Die Eigentümer nehmen zur Kenntnis, dass durch die Änderung der Widmungsart möglicherweise die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung, jedoch bei Bauplatzerklärung die Verpflichtung zur Entrichtung der Aufschließungsabgabe nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung besteht.

IV.

Teilungsgebot und Bebauungsfrist

1. Die Eigentümer verpflichten sich, unmittelbar – spätestens jedoch 8 Wochen - nach Rechtskraft der Baulandwidmung aus dem im Bauland gelegenen Teil des Grundstückes ein separates Grundstück zu schaffen.

Die Eigentümer verpflichten sich nach Vorliegen eines Teilungsplanes die diesbezügliche Aufsandungserklärung zur grundbücherlichen Eintragung des Vorkaufsrechtes abzugeben.

2. Der neugeschaffene Bauplatz ist innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft der Bauland-widmung einer baulichen Nutzung im Sinne der festgelegten Widmung zuzuführen,

d. h. es ist mit dem Bau eines konsensmäßigen Hauptgebäudes zu beginnen und innerhalb von weiteren 3 Jahren fertigzustellen. Dem Käufer des Bauplatzes ist diese Bauverpflichtung in verbindlicher Form durch Aufnahme in den Kaufvertrag zu übertragen.

3. Die Eigentümer verpflichten sich, entlang des neu gewidmeten Bauland-Wohngebietes im Süden im Bereich des anschließenden Grünlandes einen 8 m breiten Grünland Grüngürtel-Siedlungsabschluss (Ggü-Siedlungsabschluss) herzustellen.

V.

Verbüchertes Vorkaufsrecht der Gemeinde

1. Die Eigentümer räumen der Marktgemeinde Kirchstetten für das gemäß Punkt IV zu schaffende Grundstück ein Vorkaufsrecht für alle Fälle der Veräußerung 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 des (neugeschaffenen) Bauplatzes die (der) jeweilige(n) Käufer zur Einräumung des Vorkaufsrechtes im Grundbuch verpflichtet sind. Von jeder beabsichtigten Veräußerung des unverbauten Bauplatzes ist die Gemeinde zu informieren. Eine Ausfertigung des Kaufvertrages ist vor Unterzeichnung durch den (die) Käufer der Gemeinde zum Zweck der Überprüfung der Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages vorzulegen. Weiter ist die Verpflichtung in den Kaufvertrag aufzunehmen, dass sich der Käufer verpflichtet, nach Fertigstellung des konsensmäßigen Hauptgebäudes in der Marktgemeinde Kirchstetten mit Hauptwohnsitz anzumelden.

4. Die Gemeinde verpflichtet sich ihrerseits, bei Fertigstellung 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 bzw. Grundstück der Gemeinde zu einem um 25 % reduzierten Verkehrswert anzubieten. Der Verkehrswert wird von den Vertragsparteien 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.

VI.

Ausübung des Vorkaufsrechtes

Die Gemeinde hat nach schriftlicher Vorlage des Kaufangebotes gemäß Punkt V Absatz 5 das Vorkaufsrecht innerhalb einer Frist von 6 Monaten entweder selbst auszuüben, eine dritte Person als Käufer namhaft zu machen oder eine Löschungsurkunde auszustellen.

VII.

Vertragskosten

Die Eigentümer übernehmen die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und die mit der grundbücherlichen Einverleibung des Vorkaufsrechtes verbundenen Kosten und Gebühren.

VIII.

Beginn der Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist bis zur Rechtskraft der im Punkt II vorgesehenen Widmung aufgeschoben.

IX.

Strafbestimmung

Bei Nichterfüllung dieses Vertrages sind die Eigentümer, deren Rechtsnachfolger bzw. die Käufer des Bauplatzes verpflichtet, der Gemeinde eine Konventionalstrafe in Höhe von 30 % des Verkehrswertes, dessen Höhe gemäß Punkt V.5. dieses Vertrages festzusetzen ist, des Grundstückes bzw. Bauplatzes zu bezahlen. Diese Konventionalstrafe dient zur Abdeckung des entstandenen Schadens, insbesondere all jener Kosten, die von der Gemeinde für die Neuaufschließung von Bauland zu tätigen sind, inklusive aller erforderlichen Projektierungs- und Planungsarbeiten sowie der Kosten zum Erwerb von Grundstücken zur Neuausweisung von Bauland.

X.

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

Kirchstetten, am

Grundstückseigentümer:

.....

Für die Marktgemeinde Kirchstetten:

Bürgermeister:

Vizebürgermeister:

.....
Paul Horsak

.....
Franz Ziegelwagner

Geschäftsführender Gemeinderat

Geschäftsf. Gemeinderätin:

.....
Robert Winter

.....
Margarete Maron

Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates am

ÜBEREINKOMMEN

abgeschlossen zwischen:

1. der Marktgemeinde Kirchstetten, durch deren Vertretung, Bgm. Paul Horsak,
Wienerstraße 32, 3062 Kirchstetten,
und
2. Frau Mag. Katharina Fohringer-Hackl, geb. am 05.08.1987 wohnhaft in 3034 Maria
Anzbach, Großraßberg 68

wie folgt:

I.

Frau Mag. Katharina Fohringer-Hackl ist zur Gänze Eigentümerin des Bauplatzes Parz. Nr. 23/1 der EZ 375 in der Katastralgemeinde Totzenbach.

Mit Baulandmobilisierungsvertrag vom 26.06.2008 hat sich der damalige Grundeigentümer Herr Hermann Wagner verpflichtet, den in Bauland-Agrargebiet umgewidmeten Teilbereich des ursprünglichen Grundstückes Nr. 23/1 bzw. die in der Zwischenzeit neu geschaffenen Baugrundstücke (eine Bauparzelle im Ausmaß von max. 1.000 m² ist von dem Vertrag ausgenommen) innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Rechtskraft der Baulandwidmung, das ist bis spätestens 18.11.2014, der Verbauung zuzuführen.

Mit schriftlichem Übereinkommen und Gemeinderatsbeschluss vom 12.09.2013 gewährte die Marktgemeinde Kirchstetten u.a. für das Grundstück Nr. 23/1, KG Totzenbach eine Fristverlängerung zur Bauverpflichtung gem. Punkt IV Abs. 2 des Vertrages vom 26.06.2008 bis spätestens 31.08.2018.

II.

Aufgrund des bevorstehenden Familienzuwachses der Liegenschaftseigentümerin und ihres Ehegatten und der damit verbundenen Verdiensteinbußen, sieht sich Frau Mag. Fohringer-Hackl derzeit nicht in der Lage, den bestehenden Bauzwang mit August 2018 einzuhalten und ersucht um Verlängerung des Zeitfensters.

III.

Die Marktgemeinde Kirchstetten gewährt eine Fristverlängerung zur Bauverpflichtung gem. Punkt IV Abs. 2 des Vertrages vom 26.06.2008 bis spätestens 31.08.2019.

Alle übrigen Bestimmungen des seinerzeitigen Baulandmobilisierungsvertrages, insbesondere hinsichtlich des verbücherten Vorkaufsrechtes, bleiben weiterhin aufrecht.

Frau Mag. Fohringer-Hackl verpflichtet sich mit diesem Übereinkommen bis längstens 31.08.2019, den Bauplatz Parz. Nr. 23/1 der Katastralgemeinde Totzenbach gemäß den Bestimmungen des Baulandmobilisierungsvertrages vom 26.06.2008 einer baulichen Nutzung zuzuführen bzw. mit dem Bau eines konsensmäßigen Hauptgebäudes zu beginnen.

IV.

Dieses Übereinkommen wird in einem Original errichtet, welches die Marktgemeinde Kirchstetten erhält, dem Grundstückseigentümer wird eine Kopie ausgefolgt.

Kirchstetten, am 09.11.2017

.....
(Mag. Katharina Fohringer-Hackl)

Für die Marktgemeinde Kirchstetten:

.....
Bürgermeister
Paul Horsak



.....
Vizebürgermeister
Franz Ziegelwagner

.....
GGR Robert Winter

.....
GR Johann Mayer

Bürgeranliegen aus der Bewohnerbefragung der SPÖ Kirchstetten

November 2017

Vorschläge für Verbesserungen:

Gehsteig vom Sommerberg zum Ortskern mit Straßenbeleuchtung

Gehsteig von der Ökosiedlung zur Wienerstraße mit Anschluss zum Kindergarten

Zurückschneiden von Bäumen und Hecken in der Sommerhofstraße

Erneuerung der Drainage auf den Sumpfwiesen beim Feuerwehrhaus Richtung Ollersbach

Oberflächenwasserkanal in Doppel am Ortsende Richtung Neulengbach (bei den Häusern Stumpf, Steinböck, Leithammer)

Anschluss von Doppel an die Wasserleitung

Versetzung der Holztafel beim Feuerwehrhaus, da die Sicht behindert ist

Bessere Kontrolle des Halteverbots bei der Trafik

Bessere Kontrolle der Gülleaufbringung

Tempo 30 auf der Ringstraße, insbesondere zwischen Eichbergstraße und Feuerwehrhaus

Tempo 30 in der Sommerbergsiedlung sowie insbesondere auf der Sommerhofstraße Richtung Kindergarten

Verkehrsspiegel bei der Dir. Sehnaigasse – Herrenstraße in Totzenbach

Mehr Parkplätze am Bahnhof

Rasche Umsetzung der Bahnhofsanierung

Signalampel beim Zebrastreifen am Bahnhof

Umkehrplatz in Klein Auberg

Neue Geräte für den Spielplatz

Positive Rückmeldungen („Was mir gefällt“):

Nah und Frisch

Bücherei

Neues Gemeindehaus

Trachtenmusik

Hausarzt

Grasschnittcontainer & Strauchschnittplatz