

## **Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates**

**Sitzungstermin:** Montag, den 20.04.2009

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:30 Uhr

**Ort, Raum:** Einsatzzentrale

### **Anwesend sind:**

#### Vorsitzende(r)

Pichler Johann, Bürgermeister

#### Mitglieder

Albrecht Alfred, GR

Apfelthaler Hubert, STR

Bartl Eva, GR

Bruckner Robert, GR Dr.

Eigenschink Eveline, GR

Gabler Karl, GR Dr.

Granner Andreas, GR Ing.

Hahnl Gerhard, GR

Hetzendorfer Robert, GR

Hofmann Johann, STR für Landwirtschaft

Inkhofer-Frantes Gabriela, GR

Jank Elisabeth, STR für Gesundheit und Soziales

Kainz Elisabeth, STR für Wirtschaft und Friedhof, Komm. Rat

Kirchmaier Gerhard, Vizebürgermeister, STR für Finanzen

Körner Barbara, STR für Kultur

Nöbauer Christian, STR für Schule und Kindergarten

Ölzant Franz, GR

Stattler Manfred, GR

Weber Karl, GR

Willert Albert, GR

Zimmel Manfred, GR

#### Schriftführer

Klug Bernhard, Stadtamtsdirektor Mag.

### **Entschuldigt fehlen:**

#### Mitglieder

Diwocky Ronald, GR Mag.

Fida Brigitta, GR

Macho Gerhard, GR

Bürgermeister Johann Pichler stellt die zeitgerechte Einladung fest.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

**Vor Eingang in die Tagesordnung setzt Bgm. Pichler als Vorsitzender den vorgesehenen TOP 3 ab.**

**Dringlichkeitsantrag von GR Stattler**

**Vorlage: AV/096/2009**

Bgm., Pichler gibt bekannt, dass es ein Dringlichkeitsantrag von GR Stattler betreffend „Maßnahmen gegen das Sinken der Ertragsanteile“ eingebracht wurde.

An den  
Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein  
Kirchenplatz 1  
3860 Heidenreichstein

**Dringlichkeitsantrag:**           Maßnahme gegen das Sinken der Ertragsanteile

Im Finanzausgleich 2008 wurde festgelegt, dass für die Berechnung der Ertragsanteile ab dem Jahr 2009 die Volkszahl (Wohnbevölkerung) verwendet wird.

Die Bestimmung der Wohnbevölkerung erfolgt dabei auf der Basis der im Zentralen Melderegister (ZMR) mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen.

Dadurch ist es 2009 für Heidenreichstein zu einem starken Rückgang der Ertragsanteile gekommen. Aufgrund des anhaltenden Rückganges der Wohnbevölkerung ist zu befürchten, dass auch in den kommenden Jahren die wichtigste Einkommensquelle der Stadtgemeinde weiter reduziert werden wird.

Heidenreichstein weist zurzeit etwa 4000 Hauptwohnsitzer und etwa 1000 Nebenwohnsitzer auf. Die Ertragsanteile für 2009 sind mit etwa 2 800 000,- veranschlagt, was etwas mehr als 600,- Euro pro Hauptwohnsitzer entspricht.

Die Heidenreichsteiner GRÜNEN schlagen vor, die Nebenwohnsitzer dazu zu motivieren, ihren Lebensmittelpunkt nach Heidenreichstein zu verlegen, um so die Zahl der Hauptwohnsitzer zu erhöhen. Sollte dies bei nur 10% der Nebenwohnsitzer erfolgreich sein, könnten die Ertragsanteile dadurch um 60 000,- Euro pro Jahr erhöht werden.

Da die Bevölkerungszahl mit Stichtag 31. Oktober ermittelt wird, ist es dringend erforderlich, möglichst rasch entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

**Antrag:**

**Dringlichkeitsantrag:**

Der Gemeinderat möge den Finanzausschuss und das Stadtamt beauftragen, Motivationen zu erarbeiten, die Nebenwohnsitzer veranlassen könnten, ihren Lebensmittelpunkt nach Heidenreichstein zu verlegen und diese anschließend den Nebenwohnsitzern vorzustellen.

GR Stattler verliert seinen eingebrachten Antrag und wird nach Antragstellung durch ihn die Abstimmung vorgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Die Aufnahme des Antrages in die heutige Tagesordnung wird mit den Stimmen der SPÖ-Fraktion mehrheitlich abgelehnt.

Für die Aufnahme hat die Fraktion der ÖVP, der FPÖ und der GRÜNEN gestimmt.

**Dringlichkeitsantrag von SPÖ und ÖVP betreffend Sanierungsbericht**

**Vorlage: AV/100/2009**

Bgm. Pichler teilt mit, dass ein Dringlichkeitsantrag von STR Christian Nöbauer und ein inhaltlich gleichlautender Dringlichkeitsantrag von ihm zur heutigen Sitzung eingebracht wurde. Die zur Kenntnisbringung des Berichtes über die Sanierungserhebung bei der Stadtgemeinde Heidenreichstein durch das Amt der NÖ Landesregierung soll in der heutigen Sitzung erfolgen.

## **Dringlichkeitsantrag**

gemäß § 46 Abs. 3 der NÖ Gemeindeordnung 1973

für die Gemeinderatssitzung am 20. April 2009

Aufgrund der eingegangenen Sanierungserhebung vom Amt der NÖ Landesregierung, Gruppe IVW, Abt. Gemeinden vom 16. April 2009 ersuche ich als Bürgermeister der Stadtgemeinde Heidenreichstein um Aufnahme des Tagesordnungspunktes

**Bericht:**

Ergebnis der durchgeführten Sanierungserhebung.

Die Dringlichkeit ist dadurch gegeben, da es mit dem hier amtlichen Eingang des Berichtes am 17.04.2009 nicht mehr möglich war, diesen in die Tagesordnung aufzunehmen.

Der Bürgermeister

StR Christian Nöbauer  
Stadtgrabengasse 2  
3860 Heidenreichstein

### **Dringlichkeitsantrag**

von Stadtrat Christian Nöbauer, ÖVP Heidenreichstein, gemäß § 46 Abs.3 NÖ  
Gemeindeordnung 1973

betreffend

#### **Prüfbericht**

(Überprüfung vom März 2009) **durch das Amt der NÖ Landesregierung**

zur Behandlung in der Gemeinderatssitzung vom 20. April 2009

Begründung:

Das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (Abt. Gemeinden) hat im März 2009 eine Überprüfung der Gemeinde Heidenreichstein im Hinblick auf die schlechte finanzielle Situation von Heidenreichstein durchgeführt.

Über diese Überprüfung gibt es einen Prüfbericht, welcher in der Vorwoche bei der Stadtgemeinde Heidenreichstein eingelangt ist.

Da die nächste Gemeinderatssitzung erst für 29. Juni 2009 geplant ist, ist es sinnvoll, sofort auf den Prüfbericht zu reagieren und die notwendigen Schritte einzuleiten. (Aufarbeitung des Prüfberichtes und Vorberatung in den einzelnen Ausschüssen)

Warum soll man unnötige Zeit verlieren, wenn man schon heute mit der Aufarbeitung beginnen kann und muss!

Aus diesen Gründen wird beantragt:

Der Gemeinderat wolle beschließen:

Der Prüfbericht des Amtes der NÖ Landesregierung aufgrund der Überprüfung im März 2009 soll in der heutigen Sitzung verlesen werden und gleichzeitig soll eine Kopie dieses Prüfberichtes an alle im Gemeinderat vertretenen Fraktionen (SPÖ, ÖVP, Grüne und FPÖ) übergeben werden.

#### **Antrag:**

Aufnahme der Dringlichkeitsanträge in die heutige Tagesordnung als letzter TOP.

### **Abstimmungsergebnis:**

Es erfolgt ein einstimmiger Beschluss den Sanierungsbericht als letzten TOP in die heutige Sitzung aufzunehmen.

Damit ergibt sich nachfolgende Tagesordnung für die GR-Sitzung am 20.04.2009:

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Vertrag Accor Services Austria GmbH  
Vorlage: AV/058/2009
3. DOERN Motten  
Vorlage: AV/091/2009
4. 9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes  
Vorlage: BA/007/2009
5. Auflassung einer Teilfläche aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein  
Vorlage: BA/008/2009
6. Übernahme einer Teilfläche in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein  
Vorlage: BA/009/2009
7. Übernahme einer Teilfläche in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein  
Vorlage: BA/010/2009
8. Microsoft Enterprise Agreement  
Vorlage: IT/003/2009
9. Grundsatzbeschluss Energie- und Kosteneinsparung durch Contracting  
Vorlage: AV/093/2009
10. Berichte  
Vorlage: AV/095/2009
11. Verlesung des Ergebnisses der durchgeführten Sanierungserhebung

### **Punkt 1**

#### **Genehmigung der letzten Niederschrift**

Einstimmig angenommen.

### **Punkt 2**

#### **Vertrag Accor Services Austria GmbH**

**Vorlage: AV/058/2009**

#### **Sachverhalt:**

Die Firma Accor Services Austria GmbH bietet Unternehmen ein Dienstleistungsservice an. Dem zufolge erhalten Mitarbeiter von Firmen Gutscheine und damit eine Abrechnung erfolgen kann hätte die Stadtgemeinde Heidenreichstein sich als Partnerbetrieb zu deklarieren.

Im besonderen Fall hat Herr Herbert Arnhof als Mitarbeiter der Firma Telekom als Sozialleistung Kinderbetreuungsgutscheine erhalten und möchte eine Gegenverrechnung für seinen anfallenden Bastelbeitrag im Kindergarten für seinen Sohn.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Bgm. Pichler eine Vereinbarung über die Annahme des Ticket Junior Gutscheins entsprechend des dem Gemeinderat vorliegenden Schriftstückes gemeindemäßig zu fertigen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt über Antrag von Bgm. Pichler einstimmig die Annahme des Vertrages.

### **Punkt 3**

#### **DOERN Motten**

**Vorlage: AV/091/2009**

#### **Sachverhalt:**

Bei der NÖ DOERN ist ein Antrag für den Ort Motten um Genehmigung von Förderungen für die Projekte

1. Kapellensanierung
2. Dachrenovierung Gemeinschaftshaus

zu stellen.

Für die Kapellensanierung ist ein Eigenmittelanteil von € 6.887,44 notwendig.

Bei Gesamtkosten von € 10.387,44 ist somit ein Förderbetrag in der Höhe von € 3.500,- beantragt.

Für die Dachrenovierung ist ein Eigenmittelbedarf von € 7.711,29, ein Förderbedarf von € 4.000,- gegeben, um die Gesamtkosten von € 11.711,29 zu bedecken.

#### **Antrag:**

Über Antrag von Bgm. Pichler beschließt der Gemeinderat die Förderantragsstellung an die NÖ Dorferneuerung betreffend die Projekte Dachrenovierung Gemeinschaftshaus und Kapellensanierung der KG Motten.

Der von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Eigenmittelanteil kommt vom verbliebenen Rest der Rücklagen der FF Motten. Die darüber hinausgehenden Eigenmittel sind vom Dorferneuerungsverein Motten selbst aufzubringen.

### **Beschluss:**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

### **Punkt 4**

#### **9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

**Vorlage: BA/007/2009**

Von Bgm. Pichler wird mitgeteilt, dass heute per Email um 14:37 Uhr das Gutachten der SV für Raumordnung, Frau DI Pelz-Grundner eingegangen ist. Die gutachtlichen Stellungnahmen werden zu jenen Änderungspunkten verlesen welche sie betreffen.

Auf Grund dieses Gutachtens wird der TOP 4 in einzelne Unterabschnitte geteilt, um so jene Widmungsänderungen, bei denen keine Versagungsgründe vorliegen, zur Genehmigung durch die NÖ Landesregierung zu schicken und damit das Erwachsen in Rechtskraft nach der ordnungsgemäßen Kundmachung zu bewirken.

Jene Änderungspunkte bei denen Unterlagen nach zu reichen sind oder offene Fragen zu beantworten sind um eine raumordnungsfachliche Beurteilung zu ermöglichen, werden somit erst dann zur Genehmigung an die NÖ Landesregierung gebracht, wenn die derzeit vorliegenden Versagungsgründe ausgeräumt sind.

Eine Beschlussfassung soll aus zeitökonomischen Gründen aber schon in dieser Sitzung erfolgen.

### **Punkt 4a**

#### **9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

#### **Sachverhalt:**

Der Entwurf zur 9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Heidenreichstein in den Katastralgemeinden Heidenreichstein, Altmanns, Eberweis, Haslau, Kleinpertholz, Motten, Thaures und Wolfsegg war vom 03.03. bis einschließlich 14.04.2009 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen zum aufgelegten Entwurf eingelangt.

### ***ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG:***

Die Stadtgemeinde Heidenreichstein beabsichtigt die Änderung des derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes in den **Katastralgemeinden Heidenreichstein, Altmanns, Eberweis, Haslau, Kleinpertholz, Motten, Thaures und Wolfsegg.**

#### **Anmerkung – Örtliches Raumordnungsprogramm:**

Die im Rahmen dieser Änderung umgesetzten Maßnahmen sind zum Teil als punktuelle Vorgriffe auf das künftige örtliche Raumordnungsprogramm zu verstehen. Dieses soll in den nächsten 2-3 Jahren inklusive einer aktuellen Grundlagenforschung und einem örtlichem Entwicklungskonzept neu erarbeitet werden. Der Auftrag dazu wurde bereits erteilt. Für die Gemeinde wichtige Entwicklungen sollen bis dahin jedoch nicht behindert werden.

#### **Anmerkung – Altlasten:**

In den Katastralgemeinden Heidenreichstein und Kleinpertholz befinden sich zwei Areale, die

in das Altlastenverzeichnis des Umweltbundesamtes aufgenommen wurden:

- 1.) Altlast N 29 MKE Heidenreichstein: Der Altstandort befindet sich auf einem zum Romaubach abfallenden Hang zwischen der Pertholzerstraße, der ÖBB Lokalbahn Nagelberg – Heidenreichstein und dem Eisertweg. Auf Grund vergangener Nutzungen liegt eine starke Untergrundverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe vor. Von 1888 bis 1942 wurden unter anderem Lederwaren, Taschenbügel und Zigarettendosen erzeugt. Im 2. Weltkrieg befand sich am Altstandort ein Rüstungsbetrieb. Von 1957 bis heute wurden Feuerzeuge, ab 1980 auch Schreibgeräte, Werkzeuge, Hydranten und ab 1990 u.a. auch Maschinenteile produziert.
- 2.) Altlast N 63: Metallwarenfabrik Franke: Die ehemalige „Metallwarenfabrik Franke“ befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Heidenreichstein, zwischen der 70 m entfernten Lokalbahn im Nordwesten und der rund 80 m entfernten Pertholzer Strasse im Südosten. Zwischen 1953 und 1993 befand sich am Standort ein Betrieb, der im Bereich der Metallwarenerzeugung tätig war. Auf dem Areal ist eine massive Verunreinigung des Untergrundes durch Tetrachlorethen sowie Nickel vorhanden. Hinzu kommt eine massive Beeinträchtigung des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe.

Beide Altlasten werden im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

#### **Anmerkung – Änderungspunkte:**

Die im Screening angeführten und ursprünglich geplanten Punkte 10 (Haslau: Glf-LV → Geb) und 12 (Kleinpertholz: Glf → Gspo-Reitsport) kommen nicht zur Auflage.

#### **KG. Heidenreichstein:**

- 3.) Umwidmung von Bauland-Einkaufszentrum (B-EZ-1000) in Bauland-Kerngebiet

Betroffene Parz.Nr.: 336/6

Bei der betroffenen Parzelle handelt es sich um das nördlich des Zentrums gelegene Areal des Handelskonzerns Billa, welches als Bauland-Einkaufszentrum verordnet ist. Im Osten reicht es fast bis an die hochrangige Landesstraße B 5 (Waidhofener Straße), im Norden schließt sie an Bauland-Wohngebiet an. Weiter südlich ist Bauland-Kerngebiet festgelegt.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurde auf Basis der damaligen Rechtsgrundlage Bauland-Einkaufszentrum mit einer GFZ von max. 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Mit einer vom NÖ Landtag am 9. Dezember 2004 beschlossenen Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes gilt es jedoch nun, die als „Bauland-Gebiete für Einkaufszentren bzw. Fachmarktzentren“ gewidmeten Flächen anderweitig abzusichern (gemäß § 30 Abs. 6 NÖ ROG 1976 gilt derzeit Bauverbot). Die genannte Verpflichtung bezieht sich auf alle derart gewidmeten Flächen inklusive aller Gebäude, die im Sinne der jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen baubehördlich bewilligt und konsensgemäß errichtet wurden.

In diesem Sinne sowie in Anbetracht der Nähe zum Ortszentrum und der damit vorhandenen Nutzungsstrukturen erfolgt daher die Umwidmung in Bauland-Kerngebiet.

Das nordwestlich gelegene Grünland-Grüngürtel bleibt als Lärmschutz für die nahe gelegenen Wohngebiete weiterhin aufrecht. Somit ist mit keinen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umgebung zu rechnen.

#### 4.) Umwidmung von Bauland-Einkaufszentrum (B-EZ-3000) in Bauland-Kerngebiet

Betroffene Parz.Nr.: 50/1

Die bereits bebaute Fläche befindet sich im Ortszentrum an der Litschauer Straße. Bis auf einen kleinen Teilbereich im Norden (Bauland-Betriebsgebiet), grenzt die Parzelle ausschließlich an Bauland-Kerngebiet.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurde auf Basis der damaligen Rechtsgrundlage – neben den als Bauland-Kerngebiet festgelegten oberen Ebenen – im Erdgeschoss Bauland-Einkaufszentrum mit einer GFZ von max. 3.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Mit einer vom NÖ Landtag am 9. Dezember 2004 beschlossenen Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes gelten die alten Widmungen „Bauland-Gebiete für Einkaufszentren“ und „Bauland-Gebiete für Fachmarktzentren“ jedoch mittlerweile nicht mehr. Gemäß § 30 Abs. 6 NÖ ROG 1976 gilt Bauverbot, sodass eine neue passende Widmung festzulegen ist.

Daher wird auch das Erdgeschoss nun als Bauland-Kerngebiet gewidmet.

#### **Gutachten zu den Änderungspunkt 3 und 4: KG Heidenreichstein:**

Mit der 14. Novelle des NÖ ROG 1976 wurden die Bestimmungen für Gebiete für Handelseinrichtungen abgeändert. Aufgrund dieser Gesetzesänderung sollen nun jene Bereiche, welche als Bauland – Gebiete für Einkaufszentren gewidmet sind, entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der Widmungsfestlegung im Umgebungsbereich in Bauland – Kerngebiet umgewidmet werden.

#### 5.) Korrektur einer Widmungsabgrenzung

Betroffene Parz.Nr.: 388/3, 388/4

Für die zwischen Hofwehrteich und Färbereiweg gelegene Fläche erfolgt eine geringfügige Anpassung der Widmungsabgrenzung von Bauland-Wohngebiet. Hintergrund ist die Neuvermessung der angeführten Parzelle unter Berücksichtigung des Bestandes. Die dabei ermittelten Grundstücksgrenzen und der darauf aufbauende Teilungsplan bilden die Grundlage für die geringfügige Adaption im Flächenwidmungsplan.

#### **Gutachten zum Änderungspunkt 5: KG Heidenreichstein:**

Aufgrund von Naturstandsaufnahmen wurden geringfügige Abweichungen zwischen dem Flächenwidmungsplan und der Digitalen Katastermappe offensichtlich, weswegen eine Anpassung der Baulandgrenze an den Gebäudealtbestand erfolgen soll.

#### 7.) Ausweisung von Grünland-Sportstätte-Freibad und Angelsport

Betroffene Parz.Nr.: 1197, 1200/2

Die Freibadanlage des im Süden Heidenreichsteins gelegenen „Gemeindeteiches“ mit Umkleidekabinen, einer große Liegewiese und einem Kinderspielplatz besteht bereits seit vielen Jahren. 2004 wurde der Teich vom Hobbyfischereiverein Heidenreichstein gepachtet. Während der Sommermonate ist eine Imbissstation geöffnet, die auch von den Besuchern des Naturparks frequentiert wird.

Im Rahmen dieses Änderungspunktes soll eine Absicherung des Bestandes unter Berücksichtigung aktueller Luftbilder erfolgen. (Durch die Verwendung dieser Luftbilder konnte die genaue Lage der Freizeitanlage eruiert werden.) Es kommt daher zu einer geringfügigen An-

passung der rechtskräftigen Widmungsabgrenzung von Grünland-Sportstätte bzw. Verkehrsfläche-öffentlich.

Gleichzeitig wird die Widmungsbezeichnung von Grünland-Sportstätte um den Zusatz „Freibad und Angelsport“ ergänzt.

#### **Gutachten zum Änderungspunkt 7:**

##### **Grünland – Sportstätte: Ergänzung der zulässigen Sportarten im Bereich des Gemeindeteichs und Anpassung der Widmungsgrenze an den Naturstand**

Aufgrund von Naturstandaufnahmen, welche anhand aktueller Luftbilder durchgeführt wurden, soll die Widmungsgrenze des als *Grünland – Sportstätte* gewidmeten Gemeindeteichs geringfügig angepasst und die Festlegung der zulässigen Sportarten „*Freibad und Angelsport*“ im Flächenwidmungsplan ergänzt werden.

Fachliche Widersprüche zu verbindlichen Planungsrichtlinien des NÖ ROG 1976 wurden nicht festgestellt.

#### 18.) Abrundung von Bauland-Wohngebiet

Betroffene Parz.Nr.: 459/3

Nördlich der Altmanner Straße, im Nahebereich zur Katastralgemeinde Altmanns, soll im Anschluss an rechtskräftig verordnetes Bauland-Wohngebiet eine geringfügige Erweiterung und Abrundung des Baulandes erfolgen.

Die Fläche ist als Grünland-Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen, wird allerdings durch die Eigentümer der Parzellen 459/3, 459/2 und 6/2 als Abstellfläche und Hausgarten genutzt. Die Errichtung von Nebengebäuden (z.B. Garage) ist für die Besitzer jedoch nicht möglich. Hierfür bedarf es einer Umwidmung in Bauland.

In Übereinstimmung mit dem vorliegenden Teilungsplan, der eine Vereinigung mit dem bebauten Grundstück vorsieht, wird die Fläche daher als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Ein neuer Bauplatz wird dadurch aber nicht geschaffen.

Für die Gemeinde ergeben sich aus der Umwidmung keinerlei zusätzliche Infrastrukturkosten.

#### **Gutachten zum Änderungspunkt 18: KG Heidenreichstein:**

Arrondierung des *Bauland – Wohngebiets* nördlich der Altmanner Straße.

#### **KG. Eberweis:**

##### 9.) Ausweisung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Landwirtschaftliche Vorrangfläche und Grünland-Lagerplatz

Betroffene Parz.Nr.: 12, 14/1, 14/2, 15, 17/1, 23/3

Im aktuellen Flächenwidmungsplan sind die Parzellen 14/2, 15 und 23/3 nördlich des Güterweges Eberweis als Grünland-Materialgewinnung-Schottergrube mit der Folgenutzung Grünland-Land- und Forstwirtschaft-landwirtschaftliche Vorrangfläche gewidmet. Das Abbaufeld wurde im September 1993 per Bescheid der Berghauptmannschaft Gmünd genehmigt. Mittlerweile kam es jedoch zur Einstellung der Bergbautätigkeit und zum Ansuchen um Genehmigung eines Abschlussbetriebsplanes.

Da die von der Bezirkshauptmannschaft Gmünd gestellten Forderungen – unter anderem das Abgleichen und Ausplanieren des vorhandenen, grubeneigenen Materials – bereits erfüllt

wurden, kann eine Umwidmung in Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Landwirtschaftliche Vorrangfläche erfolgen.

Gleichzeitig werden die benachbarten Parzellen 12, 14/1 und 17/1 entsprechend ihrer bereits langjährigen Nutzung als Lagerfläche als Grünland-Lagerplatz abgesichert. Die tatsächliche Lage des Lagerplatzes wurde durch die Auswertung aktueller Luftbilder ermittelt.

**Gutachten zum Änderungspunkt 9:**

Umwidmung von Grünland – Materialgewinnungsstätte – Schottergrube in Grünland – Land- und Forstwirtschaft – Landwirtschaftliche Vorrangfläche, sowie Erweiterung eines bestehenden Lagerplatzes

Für einen ehemaligen als Grünland – Materialgewinnungsstätte – Schottergrube gewidmeten Bereich soll nach erfolgter Genehmigung des Abschlussbetriebsplans die vorgesehene Folgenutzung Grünland – Land- und Forstwirtschaft – Landwirtschaftliche Vorrangfläche ausgewiesen werden.

Weiters wird der bestehende Lagerplatz dem Naturstand entsprechend abgegrenzt und die Widmungsgrenze Richtung Nordwesten verschoben.

Schlussfolgerung:

Die Erweiterung des bestehenden Lagerplatzes ist aus raumordnungsfachlicher Sicht vertretbar. Zur Festlegung der geplanten Folgenutzung Grünland – Land- und Forstwirtschaft Landwirtschaftliche Vorrangfläche im Flächenwidmungsplan wird festgehalten, dass die Widmungsfestlegung Landwirtschaftliche Vorrangfläche seit der 16. Novelle des NÖ ROG 1976 nicht mehr zulässig ist.

**Beschluss**

Auf Grund der von der Sachverständigen aufgezeigten gesetzlichen Rahmenbedingungen wird der bisher als Grünland-Materialgewinnung-Schottergrube gewidmete Bereich nunmehr als Grünland-Land- und Forstwirtschaft festgelegt. Die Ausweisung als Landwirtschaftliche Vorrangfläche entfällt.

Die Planänderungen sind vor zu nehmen.

**KG. Haslau:**

11.) Ausweisung von Bauland-Agrargebiet

Betroffene Parz.Nr.: 54/1, 55/1, 979/1

Im Ortszentrum kommt es auf Grund des tatsächlichen Baubestandes sowie einer Neuvermessung zu einer minimalen Vergrößerung von Bauland-Agrargebiet. Eine Erweiterung des Bestandes oder gar ein zusätzlicher Bauplatz werden dadurch nicht ermöglicht.

**Gutachten zum Änderungspunkt 11: KG Haslau:**

Geringfügige Anpassung der Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und Bauland – Agrargebiet an den Naturstand.

**KG. Motten:**

14.) Erweiterung von Bauland-Agrargebiet

Betroffene Parz.Nr.: 245/2, 258/2, 259/1, 259/3

Die gegenständliche Änderung bezieht sich auf die Vergrößerung von innerörtlich gelegenem Wohnbauland in der Katastralgemeinde Motten (Steinbrückhäuser). Grundlage hierfür ist ein neuer Teilungsplan. Dieser trennt eine Teilfläche vom Bauland-Betriebsgebiet ab und verei-

nigt ihn mit einer bebauten Parzelle im Wohnbauland.

In Anlehnung an diesen wird das Grünland-Grüngürtel geringfügig nach Osten verschoben und um die Funktionskennzeichnung „Emissionsschutz“ ergänzt. Die Funktion des Grüngürtels als Puffer zwischen unterschiedlichen Nutzungen bleibt dadurch weiterhin aufrecht. Die Fläche von Bauland-Betriebsgebiet reduziert sich gleichzeitig um rund 1.900 m<sup>2</sup>. Ein neuer Bauplatz entsteht dadurch nicht.

**Gutachten zum Änderungspunkt 14: KG Motten:**

Verschiebung des *Grüngürtels* zwischen *Bauland – Agrargebiet* und *Bauland – Betriebsgebiet*.

**KG. Thaures:**

15.) Ausweisung von Grünland-erhaltenswertes Gebäude

Betroffene Parz.Nr.: 598

Im Ortsteil Neu-Thaures, nördlich der Landesstraße L 8192, befindet sich ein Gebäude, das bislang land- und forstwirtschaftlichen Zwecken (Wohnhaus mit Nebengebäuden) diente. Dieses soll nun als Grünland-erhaltenswertes Gebäude abgesichert werden.

Unter Berücksichtigung des NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (§ 19 Abs. 2 Z. 4) stehen der Umwidmung keinerlei Bedenken entgegen. Das Gebäude verfügt über eine aufrechte baubehördliche Bewilligung, hat eine für den Verwendungszweck ausreichende Verkehrserschließung und fügt sich darüber hinaus in das Orts- bzw. Landschaftsbild ein.

**KG. Wolfsegg:**

16.) Ausweisung von Grünland-erhaltenswertes Gebäude

Betroffene Parz.Nr.: 6, 7 (wurde bereits mit Parz.Nr. 6 vereinigt)

Knapp an der Grenze zur KG. Haslau befindet sich ein Gebäude, das bislang land- und forstwirtschaftlichen Zwecken (Wohnhaus mit Nebengebäuden) diente. Dieses soll nun als Grünland-erhaltenswertes Gebäude abgesichert werden.

Unter Berücksichtigung des NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (§ 19 Abs. 2 Z. 4) stehen der Umwidmung keinerlei Bedenken entgegen. Es verfügt über eine aufrechte baubehördliche Bewilligung, hat eine für Verwendungszweck ausreichende Verkehrserschließung und fügt sich darüber hinaus in das Orts- bzw. Landschaftsbild ein.

Die Festlegung berührt das Natura 2000-Schutzgebiet „Waldviertler Teich-, Heide- und Moorlandschaft“. Auf Grund der bestehenden Bebauung und der geltenden restriktiven Bestimmungen zum Umbau von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland sind allerdings keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

**Gutachten zu den Änderungspunkten 15 und 16:**

Neuwidmung von Grünland – erhaltenswerte Gebäude

In den Katastralgemeinden Thaures und Wolfsegg sollen zwei ehemalige landwirtschaftliche Wohngebäude als *erhaltenswerte Gebäude im Grünland* ausgewiesen werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen und des Lokalausweises handelt es sich bei beiden Objekten um konsensmäßig errichtete Hauptgebäude.

Die geplanten Maßnahmen zur Bestandssicherung entsprechen somit den Bestimmungen des NÖ ROG 1976.

Anmerkung zu Änderungspunkt 15, KG Thaures: Sowohl in der Plandarstellung als im Geb.-Datenblatt wird das gegenständliche Objekt mit der Geb.-Nummer 11 versehen. Die Nummer 11 wurde aber auch einem Gebäude zugewiesen, welches in der KG Altmanns auf der Parzelle 108 als *Grünland – erhaltenswertes Gebäude* gewidmet werden soll.

### **Beschluss**

Das als Grünland-erhaltenswertes Gebäude gewidmete Objekt in der KG. Thaures erhält sowohl im Plan als auch im Geb-Formular die Nummer 10/11.

Das als Grünland-erhaltenswertes Gebäude gewidmete Objekt in der KG. Wolfsegg erhält sowohl im Plan als auch im Geb-Formular die Nummer 12/52.

### 17.) Umwidmung Grünland-erhaltenswertes Gebäude in Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Betroffene Parz.Nr.: 100

Nordöstlich des geschlossenen Siedlungskörpers kommt es zur Umwidmung von Grünland-erhaltenswertes Gebäude in Grünland-Land- und Forstwirtschaft.

Das im Flächenwidmungsplan dargestellte Gebäude ist in der Natur nicht mehr existent. Tatsächlich ist die Fläche überwiegend bewaldet.

### **Gutachten zum Änderungspunkt 17: KG Wolfsegg:**

Da im Bereich des Geb. 39 in der Natur kein Baubestand existiert, soll die Ausweisung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland gestrichen werden.

### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt über Antrag von STR Apfelthaler nachstehende

## **VERORDNUNG A**

### § 1

Auf Grund des § 22 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23, wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hiezu gehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundflächen in den **Katastralgemeinden Heidenreichstein, Eberweis, Haslau, Motten, Thaures und Wolfsegg** (Änderungspunkte 3, 4, 5, 7, 9, 11, 14, 15, 16, 17 und 18) die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

### § 2

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Stadtamt Heidenreichstein während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und

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

### **Beschluss:**

Die Erlassung der VO wird nach Wortmeldung von GR Stattler, STR Hofmann, GR Wilfert, GR Hetzendorfer, STR Kirchmaier, GR Ölzant und Bgm. Pichler einstimmig angenommen.

Bei Punkt 9 wird eine korrektive Widmung vom Gemeinderat vorgenommen.

### **Punkt 4b**

## **9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

### **Sachverhalt**

#### **KG. Heidenreichstein:**

##### 1.) Ausweisung von Bauland-Wohngebiet und öffentlicher Verkehrsfläche

Betroffene Parz.Nr.: 931, 932, 934, 935/2, 936/1, 936/4

Nordwestlich der Kautzner Straße wird zwecks Schaffung zweier Bauplätze das Wohnbauland erweitert.

Die gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als „Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Landwirtschaftliche Vorrangfläche“ verordneten Flächen grenzen unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet und sind über eine bestehende Stichstraße (935/2) erreichbar.

Ein Blick auf die vorliegende Grundlagenforschung zur Erlassung des rechtskräftigen, örtlichen Raumordnungsprogrammes aus dem Jahre 1994 zeigt, dass beide Parzellen bis 1995 als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen waren. Damals stand im Rahmen einer längerfristigen Strategie die Überlegung im Raum, den Bereich zwischen Kautzner Straße und Dietweiser Straße für eine Wohnnutzung sicherzustellen und die Stichstraße nach Westen hin zu verlängern. Auf Grund der damals vom NÖ Raumordnungsgesetz 1976 geforderten Mindestwohndichte von 30 EW/ha Wohnbauland und des damaligen Baulandüberhanges, wurde unter anderem auch dieser Bereich inklusive der beiden angeführten Parzellen rückgewidmet.

Mittlerweile wurde der gesetzlich verlangte Mindestwert von 30 EW/ha aus dem Gesetz gestrichen, sodass in Anbetracht der Schaffung neuer Baulandreserven ein Rückgriff auf die einst verfolgte Strategie sinnvoll erscheint. Auch in Hinblick auf das künftige Entwicklungskonzept sollen daher als erster Schritt zwei neue Bauplätze geschaffen werden, die als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Verfügbarkeit wird über Verträge gesichert.

Über eine geringfügige Verlängerung der Erschließungsstraße erhalten die Grundstücke eine funktionsgerechte Anbindung an das öffentliche Gut. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit geringem Aufwand herstellbar, da Kanal und Wasser bereits bis in die Stichstraße reichen.

Etwaige Nutzungskonflikte sind angesichts ähnlicher nachbarschaftlicher Strukturen durch die Ausweisung nicht zu erwarten.

Weiter nördlich, am Ende des Wohnbaulandes, kommt es ebenfalls zur Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Sie befindet sich bereits seit längerem im öffentlichen Gut.

## **Gutachten zu KG Heidenreichstein**

### **Änderungspunkt 1:**

#### **Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Wohngebiet und öffentlicher Verkehrsfläche**

Am nördlichen Ortsrand von Heidenreichstein soll das *Bauland – Wohngebiet* Richtung Nordwesten um eine Baulandtiefe vergrößert werden und somit zwei neue Bauplätze geschaffen werden.

Laut den Ausführungen im Erläuterungsbericht soll zur Schaffung neuer Baulandreserven ein Rückgriff auf die vor 1995 verfolgte Strategie – nämlich die Sicherstellung des Bereichs zwischen Kautzner Straße und Dietweiser Straße für Wohnnutzung – erfolgen.

#### **Befund und Schlussfolgerung:**

Eine generelle Änderung der Strategie der Gemeinde ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ablesbar. Eine entsprechende Standortentscheidung kann nur aus den Ergebnissen der Grundlagenerhebung abgeleitet werden und in der Folge fachlich interpretiert werden. Da den Maßnahmen keine aktuellere Grundlagenerhebung als jene aus dem Jahr 1995 zugrunde liegt, wird diese zur Beurteilung herangezogen. Auf Basis der damaligen Erhebungen und Zielsetzungen der Stadtgemeinde Heidenreichstein erfolgte die Rückwidmung von *Bauland – Wohngebiet* in *Grünland – Land- und Forstwirtschaft*. Dazu müssen ja maßgebliche Kriterien vorgelegen sein, um diese Widmung zu begründen. Für eine neuerliche Abänderung des ÖROP muss die wesentliche Änderung der Grundlagen dargelegt werden.

Wenn die Maßnahme als Vorgriff auf ein geplantes Entwicklungskonzept gesehen werden soll, müssen die entsprechenden Grundlagen bereits erhoben und fachlich aufbereitet sein. Weiters kann eine „Strategie“ nur dann abgeändert werden, wenn die neuen Entwicklungsstrategien im Rahmen einer Überarbeitung dargelegt und fachlich begründet wurden. Dies erfordert die Durchführung einer Grundlagenerhebung auf Basis derer Planungsvarianten ausgearbeitet werden. Auch wenn es sich im gegenständlichen Fall augenscheinlich „nur“ um eine geringfügige Baulanderweiterung im Ausmaß von zwei Parzellen handelt, so ist diese Maßnahme als Teil einer eventuellen Siedlungserweiterung im Bereich zwischen Kautzner Straße und Dietweiser Straße zu sehen.

Auch ein Änderungsanlass ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ableitbar. Die im Erläuterungsbericht als Änderungsanlass angeführte Änderung der gesetzlichen Bestimmungen – Entfall der Mindestwohndichte von 30 EW/ha – ist aus fachlicher Sicht insofern nicht nachvollziehbar, da laut verbindlichen Planungsrichtlinien des NÖ ROG 1976 nach wie vor die Inanspruchnahme des Bodens auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen ist. Ein Ziel, welches die angeführte Schaffung neuer Baulandreserven verfolgt, geht aus keiner Bestimmung des NÖ ROG 1976 in der geltenden Fassung hervor. Vielmehr gibt es klar Vorgaben, die sich auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden beziehen.

Eine fachliche Beurteilung der Standortentscheidung kann somit erst dann erfolgen, wenn alle Grundlagen erhoben, fachlich aufbereitet und analysiert, der Baulandbedarf nachgewiesen sowie die Entwicklungsziele festgelegt, Planungsvarianten geprüft und planlich dargestellt wurden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der subjektive Wunsch eines Grundeigentümers nach einer bestimmten Baulandwidmung nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofs keinen Änderungsanlass darstellt.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt über Antrag von STR Apfelthaler nachstehende

## VERORDNUNG B

### § 1

Auf Grund des § 22 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23, wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung rot umrandete Grundfläche in der **Katastralgemeinde Heidenreichstein** (Änderungspunkt 1) die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

### § 2

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Stadtamt Heidenreichstein während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 3

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

#### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt unter der aufschiebenden Bedingung den Erlass obenstehender Verordnung, dass die Unterlagen nach zu reichen sind und die offenen Fragen zu beantworten sind um eine raumordnungsfachliche Beurteilung zu ermöglichen und die derzeit vorliegenden Versagungsgründe ausgeräumt sind. Der Beschluss erfolgt einstimmig.

#### **Punkt 4c**

#### **9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

#### **Sachverhalt**

#### **KG. Heidenreichstein:**

#### 2.) Ausweisung von Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone(BW-a-A17)

Betroffene Parz.Nr.: 896/4

Der gegenständliche Änderungspunkt bezieht sich auf die Schaffung eines neuen Siedlungsgebietes im Nahbereich der geplanten Schaukäserei, sowie im Anschluss an bebautes Bauland-Wohngebiet.

Die am Edlaweg gelegene Parzelle wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. In Ergänzung zum einst geplanten Golfplatz sollte hier ein Feriendorf entstehen. Angedacht war eine offene Anlage, die teilweise aus einzelnen Häusern, aber auch in Form eines verdichteten Flachbaus errichtet hätte werden soll. Alle Häuser sollten überdachte Stellplätze für einen PKW und einen Abstellraum für Fahrräder, Gartengeräte etc. erhalten. Mit privatrechtlichen Verträgen sollte sichergestellt werden, dass die Mieter und Eigentümer der geplanten Ferienhäuser auch Mitglieder im angrenzenden Golfclub sein müssen. Im Rahmen der 7. Ände-

rung des Flächenwidmungsplanes wurde die Fläche daher als Bauland-Sondergebiet-F1-Feriendorf ausgewiesen.

Mittlerweile wurde die Liegenschaft von einer Bank angekauft, welche jedoch eine anderweitige Nutzung vorsieht. Da der Bedarf für eine künftige Verwendung als Feriendorf offensichtlich nicht (mehr) gegeben ist, soll aufbauend auf der bestehenden Bauland-Widmung ein neues Siedlungsgebiet entstehen.

(Die Änderung nimmt gleichzeitig auf den Umstand Rücksicht, dass die einst als Bauland-Wohngebiet festgelegten Flächen der ehemaligen „Anderswelt“ nunmehr als Bauland-Sondergebiet (Fa. Käsemacher) genutzt werden und somit nicht mehr für Wohnbautätigkeiten zur Verfügung stehen.)

Für die rund 3 ha große Fläche liegt bereits eine Projektstudie vor, welche die Aspekte einer ökonomischen Erschließung, einer ökologischen Bauweise und flexibler Strukturen bestmöglich zu vereinen versucht. Die gesamte Planung ist so konzipiert, dass sie schrittweise in kleinen Etappen – je nach Wohnraumbedarf – erweitert werden kann. Durch die variablen räumlichen Strukturen sind verdichteter Flachbau, Einfamilienhausbau und mehrgeschossiger Wohnbau möglich. Damit kann eine differenzierte Bewohnerschicht angesprochen werden.

Das Planungsgebiet ist auch im Sinne energiesparender Bauweisen besonders gut geeignet. Die künftigen Gebäude könnten optimal nach Süden orientiert werden, sodass die Sonnenenergie aktiv und passiv genutzt werden kann. Der Energiebedarf der einzelnen Gebäude wird damit wesentlich verringert.

Um diese Siedlungserweiterung zu ermöglichen, wird vorerst der südöstliche Teil der angeführten Parzelle als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone (BW-a-A17) ausgewiesen. Die künftige Freigabe der Aufschließungszone soll gemäß den Intentionen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 erst nach Erfüllung der festgelegten Voraussetzungen erfolgen. Diese umfassen die Erstellung eines Teilungsplanentwurfs sowie die Herstellung der entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen.

### **Gutachten zum Änderungspunkt 2:**

#### Umwidmung von Bauland – Sondergebiet – F1 – Feriendorf in Bauland - Wohngebiet und öffentlicher Verkehrsfläche

Im Norden von Heidenreichstein plant die Stadtgemeinde Heidenreichstein die Umwidmung einer etwa 3 Hektar großen Fläche von *Bauland – Sondergebiet – F1 – Feriendorf in Bauland – Wohngebiet – A17*. Ursprünglich sollte das Feriendorf als touristische Ergänzung zum nördlich angrenzenden Golfplatz errichtet werden und die Nutzung der geplanten Gebäude sollten ausschließlich den Mitgliedern des Golfclubs vorbehalten bleiben. Aufgrund des Eigentümerwechsels (Ankauf durch eine Bank) und dessen Wunsch nach einer anderen Verwertung der Grundstücksflächen, soll ein Teilbereich des *Bauland – Sondergebiets – F1 – Feriendorf in Bauland – Wohngebiet* umgewidmet werden. Laut Erläuterungsbericht läge eine Projektstudie für eine mögliche Bebauung dieses Bereiches vor.

#### Befund und Schlussfolgerung:

Wie bereits beim Änderungspunkt 1 ausgeführt wurde, ist für die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms gemäß § 22, NÖ ROG 1976 das Vorliegen eines wesentlichen Änderungsanlasses erforderlich. Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden

- ⌚ wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogramms des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen
- ⌚ wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen

- ⌚ wegen Löschung des Vorbehaltes,
- ⌚ wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogramms zeigt, die klargestellt werden muss,
- ⌚ wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
- ⌚ wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.

Änderungsanlass: Zu dem, von Dipl.-Ing. Porsch angeführten Änderungsanlass wird festgestellt, dass der Ankauf der Fläche durch eine Bank und der Umstand, dass der neue Grundeigentümer eine andere Nutzung vorsieht, lediglich ein subjektives Interesse darstellt und damit kein Änderungsanlass begründet werden kann. Auch die Argumentation, dass die Fläche bereits über eine Baulandwidmung verfüge und es sich lediglich um eine Änderung dieser Baulandwidmungsart handle, kann noch nicht die neue Widmungsart und das Ausmaß begründen.

Im Zuge der 7. Änderung wurde der Bereich als *Bauland – Sondergebiet* gewidmet um diesen Standort für eine besondere Nutzungen als Feriendorf – im Nahbereich des Golfplatzes – vorzusehen. Auch die fachliche Prüfung wurde ausschließlich im Hinblick auf diese spezielle Nutzung als Feriendorf durchgeführt. Eine nicht realisierte Sondergebietswidmung für ein Feriendorf zieht somit nicht „automatisch“ eine Wohnbaulandwidmung nach sich. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung als Bauland – Sondergebiet – Feriendorf befristet erfolgte, um bei Nichtrealisierung des Projekts „Feriendorf“ innerhalb von fünf Jahren eine Rückwidmung in *Grünland – Land- und Forstwirtschaft* vornehmen zu können, ohne dass der Gemeinde daraus Kosten entstehen könnten.

Eine künftig andere Nutzung der Fläche wurde in einer Vorbesprechung am 19. März 2008 mit dem Sachverständigen Dipl.-Ing. Kautz grundsätzlich nicht ausgeschlossen. In der mehrstündigen Besprechung wurde jedoch aufgezeigt, welche raumplanerischen Schritte für die Umsetzung dieser Maßnahme notwendig wären. Eine Ausführung der Vorgaben ist in der mehr als einjährigen Bearbeitungszeit jedoch nicht erfolgt. Die fehlende raumordnungsfachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Entwicklungserfordernissen und Zielen stellt aber einen erheblichen Mangel der vorliegenden Änderungsunterlagen dar.

Baulandbedarf: Zum erforderlichen Bedarfsnachweis wird festgestellt, dass der bloße Hinweis auf die Tatsache, dass die einst als *Bauland – Wohngebiet* festgelegten Flächen der ehemaligen Anderswelt nunmehr als *Bauland – Sondergebiet* genutzt werden und somit nicht mehr für Wohnbautätigkeiten zur Verfügung stehen, nicht für neue Wohngebietserweiterungen ausreicht. Die Stadt Heidenreichstein verfügt laut vorliegender Flächenbilanz noch über andere Bauland – Wohngebiets – Reserven in der Höhe von 24,90 Hektar. Das bedeutet, dass rund 1/3 des gewidmeten *Bauland – Wohngebiets* in der Katastralgemeinde Heidenreichstein unbebaut ist. Ob eine qualitative Bewertung der Baulandreserven, Prüfung der Verfügbarkeit, Möglichkeit der Mobilisierung von innerörtlichen Reserveflächen, Prüfung der Rückwidmung von unbebauten Baulandbereichen erfolgt ist, geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Angemerkt wird weiters, dass die Problematik der hohen Baulandreserven und der Vielzahl an Aufschließungszonen bereits im Zuge der Erlassung des örtlichen Raumordnungsprogramms 1995 thematisiert wurde und auch in der Folge – zuletzt bei der Begutachtung der 7. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms – Handlungsbedarf aufgezeigt wurde.

Der Bedarfsnachweis für die Neuwidmung von Wohnbauland ist an Hand der Ergebnisse der Grundlagenerhebung zu begründen.

Auch wenn die Maßnahme als *Vorgriff auf ein geplantes Entwicklungskonzept* gesehen werden soll, müssen die entsprechenden Grundlagen erhoben und fachlich aufbereitet sein, wie bereits die erforderliche Beantwortung der Frage nach dem Baulandbedarf zeigt. Um eine bestimmte Standortentscheidung zu begründen, ist es erforderlich Planungsvarianten zu vergleichen und die Entwicklungsstrategien der Gemeinde darzulegen.

Im konkreten Fall wird vom Ortsplaner lediglich eine Situationsbeschreibung vorgenommen, welche sich bloß darauf beschränkt, die ursprüngliche Planung als Feriendorf und dessen Ausgestaltung darzulegen und den Änderungsanlass mit „anderweitigen Nutzungsabsichten des neuen Eigentümers“ zu begründen. Die bauliche Ausgestaltung des künftigen Wohngebiets wird zwar beschrieben, neben dem fehlenden Änderungsanlass, nicht schlüssig dargelegtem Bedarfsnachweis, fehlender Grundlagen für die Standortentscheidung und der Darlegung der Entwicklungsstrategie bleiben eine Vielzahl weiterer widmungsrelevanter Fragen unbeantwortet:

- Abgrenzung der Widmung, Umgang mit Restflächen: Es gibt keinerlei Aussagen dazu, wie künftig mit den als Bauland – Sondergebiet – F1 – Feriendorf gewidmeten Flächen umgegangen werden soll. Besteht hier weiter ein Bedarf an einer touristischen Einrichtung (Feriendorf)? Sollen diese Flächen langfristig ebenfalls der Siedlungsentwicklung dienen? Ist für diesen Bereich auch künftig eine landwirtschaftliche Nutzung geplant? Das würde wiederum die Frage aufwerfen, ob an diesem Standort der Beginn einer Siedlungsentwicklung fachlich zu begründen ist.

- Verfügbarkeit: Wie wird die widmungskonforme Nutzung innerhalb eines festgelegten Zeitraums sichergestellt?

- Aussagen zur Verkehrserschließung: Zur Verkehrserschließung werden keine Aussagen getroffen. Für die Erschließung des als Bauland – Sondergebiet gewidmeten Bereichs war eine Erschließungsstraße von der Landesstraße B5 aus vorgesehen, welche nördlich der nunmehrigen Schaukäserei verlaufen sollte. Aus dem Plan geht hervor, dass diese Erschließung für das Bauland – Wohngebiet nicht mehr vorgesehen ist. Scheinbar soll die Verkehrserschließung ausschließlich über den östlich des geplanten Wohngebiets verlaufenden Weg erfolgen, welcher in Teilbereichen eine Breite von nur 4,5 Metern aufweist. So eine Erschließung ist aber für einen künftigen Siedlungskörper mit geplanten Geschoßbauten völlig unzureichend. Eine entsprechende Vorsorge für Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan wäre notwendig. Weiters gibt es keinerlei Aussagen dazu, wie die derzeit spitzwinkelige Anbindung an den Kreuzungsbereich Dietweiser Straße – Kautzener Straße erfolgen soll. Eine funktionsgerechte Verkehrserschließung wird somit nicht sichergestellt.

- Oberflächenentwässerung: Aussagen zur Oberflächenentwässerung wurden nicht getroffen, obwohl der gegenständliche Bereich ein Gefälle Richtung Südwesten aufweist und durch die Maßnahme Auswirkungen auf das südlich gelegenen Wohnbauland nicht auszuschließen sind.

- Abschätzung der Auswirkungen und allenfalls Wahl von Abschirmungsmaßnahmen zwischen intensiver touristischer Nutzung und Wohnnutzung.

Vor allem die offenen Fragen zur Standortwahl, Baulandbedarf und Änderungsanlass verdeutlichen, dass diese Maßnahme nicht nur punktuell gesehen werden kann, sondern als Teil der Gesamtentwicklung der Stadt Heidenreichstein. Aufgrund der fehlenden Unterlagen kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine abschließende Beurteilung erfolgen. Für eine nochmalige raumordnungsfachliche Begutachtung sind die im Folgenden angeführten Beurteilungsgrundlagen vorzulegen:

- Bedarfsermittlung, Bewertung der Reserven (Grundlagenerhebung)
- Erhebung der Widmungsvoraussetzungen (technische Voraussetzungen, Verkehrsaspekte und Umweltaspekte im Rahmen der Grundlagenerhebung; Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen)
- Vergleich von Planungsvarianten (anhand von Kriterien)
- Darlegung und fachliche Begründung der Standortentscheidung und des Änderungsanlasses (Grundlagenerhebung, Örtliches Entwicklungskonzept)
- Aufbereitung der Änderungsunterlagen sowie Beantwortung aller widmungsrelevanter Fragestellungen

### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt über Antrag von STR Apfelthaler nachstehende

## **VERORDNUNG C**

### **§ 1**

Auf Grund des § 22 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23, wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hiezu gehörigen Plandarstellung rot umrandeten Grundfläche in der **Katastralgemeinde Heidenreichstein** (Änderungspunkt 2) die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

### **§ 2**

Weiters wird das örtliche Raumordnungsprogramm durch folgende Festlegung ergänzt:

Als Bedingung für die Freigabe der von dieser Änderung betroffenen Aufschließungszone in der KG. Heidenreichstein wird festgelegt:

#### **BW-a-A17:**

Die Erstellung eines Teilungsplanentwurfes, der die ökonomische Nutzung des Wohnbaulands sicherstellt, sowie die Sicherstellung der notwendigen Infrastruktur (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung).

### **§ 3**

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Stadtamt Heidenreichstein während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### **§ 4**

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

### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt unter der aufschiebenden Bedingung den Erlass obenstehender Verordnung, dass die Unterlagen nach zu reichen sind und die offenen Fragen zu beantworten sind um eine raumordnungsfachliche Beurteilung zu ermöglichen und die derzeit vorliegenden Versagungsgründe ausgeräumt sind.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

### **Punkt 4d**

## **9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

### **Sachverhalt**

#### **KG. Heidenreichstein:**

6.) Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche

Betroffene Parz.Nr.: 1172/2

Im unmittelbaren Nahbereich zur Grenze der Katastralgemeinde Motten wird südlich der Landesstraße B 5 eine kleine Fläche als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Westen grenzt die Parzelle an eine Waldfläche, im Osten an rechtskräftig verordnetes Bauland-Wohngebiet.

Anlass der Widmungsfestlegung sind die beengten Platzverhältnisse der angrenzenden, bereits in der Katastralgemeinde Motten gelegenen Parzelle 229/3. Diese erschweren die Errichtung einer den heutigen Erfordernissen entsprechenden Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge. Gemäß den Intentionen der NÖ Bauordnung 1996 (§ 63 Abs. 3) darf in einem solchen Fall die Anlage auf einem anderen Grundstück hergestellt werden.

Da die gegenständliche Fläche durch das östlich angrenzende Waldgebiet beschattet ist, wird es nicht als Wohnbauland sondern als „private Verkehrsfläche“ gewidmet.

### **Gutachten zum Änderungspunkt 6:**

#### Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft in private Verkehrsfläche

Die Stadtgemeinde Heidenreichstein plant am westlichen Ortsrand von Steinbruckhäuser, südlich der Landesstraße B5, die Umwidmung der Parzelle 1172/2 von *Grünland – Land- und Forstwirtschaft* in *private Verkehrsfläche*. Als Änderungsanlass werden die beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück 229/3 angeführt, welches sich auf der gegenüberliegenden Seite der Zufahrtsstraße befindet, sowie eine Bestimmung der NÖ Bauordnung.

#### Befund und Schlussfolgerung:

Im Erläuterungsbericht des Ortsplaners werden als Änderungsanlass die beengten Platzverhältnisse, des Grundstücks 229/3 sowie die Bestimmung der NÖ Bauordnung angeführt, wonach Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge auch auf anderen Grundstücken hergestellt werden dürfen. Dies setzt allerdings die entsprechende Widmung voraus und begründet für sich keinen Änderungsanlass gemäß den Bestimmungen des NÖ ROG 1976. Zu den angeführten beengten Verhältnissen auf dem Grundstück 229/3 wird angemerkt, dass die Grundstücksgröße von 948 m<sup>2</sup> den Grundstücksgrößen im Umgebungsbereich entspricht, welche zwischen 599 m<sup>2</sup> (Grdstk. 230/2) und 957 m<sup>2</sup> (230/5) betragen. Viel problematischer erscheint die Gegebenheit, dass ein Siedlungskörper im Bauland-Agrargebiet lediglich über einen Weg erschlossen wird, der nun durch Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite zusätzlich eingeschränkt wird.

Aus den Änderungsunterlagen des Ortsplaners ist kein fachlich begründeter Änderungsanlass ablesbar. Dieser wäre für eine abschließende Beurteilung zu ergänzen. Ein Änderungsanlass gemäß §22 NÖ ROG 1976, kann nicht durch einen subjektiven Änderungswunsch eines Grundstückseigentümers ersetzt werden.

### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt über Antrag von STR Apfelthaler nachstehende

## **VERORDNUNG D**

### **§ 1**

Auf Grund des § 22 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23, wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung rot umrandete Grundfläche in der **Katastralgemeinde Heidenreichstein** (Änderungspunkt 6) die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

## § 2

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Stadtamt Heidenreichstein während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 3

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

### **Beschluss**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt unter der aufschiebenden Bedingung den Erlass obenstehender Verordnung, dass die Unterlagen nach zu reichen sind und die offenen Fragen zu beantworten sind um eine raumordnungsfachliche Beurteilung zu ermöglichen und die derzeit vorliegenden Versagungsgründe ausgeräumt sind. Der Beschluss erfolgt einstimmig.

### **Punkt 4e**

### **9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

#### **Sachverhalt**

#### **KG. Altmanns:**

#### 8.) Ausweisung von Grünland-erhaltenswertes Gebäude

Betroffene Parz.Nr. 108

Im Nordosten der Katastralgemeinde Altmanns, nördlich der Landesstraße L 8192, werden zwei Gebäude, welche bislang landwirtschaftlich genutzt werden als Grünland-erhaltenswertes Gebäude abgesichert. Sie sollen zukünftig als Wohnhäuser genutzt werden.

Unter Berücksichtigung des NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (§ 19 Abs. 2 Z. 4) stehen der Umwidmung keinerlei Bedenken gegenüber. Sie verfügen über eine aufrechte baubehördliche Bewilligung, haben eine für den Verwendungszweck ausreichende Verkehrserschließung und fügen sich darüber hinaus in das Orts- bzw. Landschaftsbild ein.

#### **Gutachten zum Änderungspunkt 8:**

#### Ausweisung von zwei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland (Geb.-Nr. 11 und 12)

In Altmanns ist die Ausweisung von zwei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland geplant. Der Lokalausweis ergab allerdings, dass es sich bei den „beiden“ Gebäuden um EIN landwirtschaftliches Gebäude auf dem Grundstück Nr. 108, KG Altmanns, handelt, wobei sowohl der südöstliche, als auch der südwestliche Gebäudetrakt der Wohnnutzung dient. Diese Wohnbereiche, sollen nun als erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit den laufenden Nummern 11 und 12 gewidmet werden.

#### Schlussfolgerung:

Die Widmung von Teilen **eines** Gebäudes des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (Dreiseithof) auf dem Grundstück 108, als **jeweils eigenständige** erhaltenswerte Gebäude im Grünland, ist aus fachlicher Sicht nicht begründbar.

### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt über Antrag von STR Apfelthaler nachstehende

## **VERORDNUNG E**

### **§ 1**

Auf Grund des § 22 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23, wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung rot umrandete Grundfläche in der **Katastralgemeinde Altmanns** (Änderungspunkt 8) die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

### **§ 2**

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Stadtamt Heidenreichstein während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### **§ 3**

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

### **Beschluss**

Auf Grund der abgegebenen SV-Stellungnahme beschließt der Gemeinderat das auf dem Grundstück 108 befindliche Gebäude mit **einer** Geb Widmung zu versehen und die notwendigen Planänderungen vornehmen zu lassen.

Das als Grünland-erhaltenswertes Gebäude gewidmete Objekt in der KG. Altmanns erhält sowohl im Plan als auch im Geb-Formular die Nummer 2/11.

Weiters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein unter der aufschiebenden Bedingung den Erlass obenstehender Verordnung, dass die Unterlagen betreffend der Gebäudedokumentation nach zu reichen sind um die derzeit vorliegenden Versagungsgründe aus zu räumen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

### **Punkt 4f**

## **9. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

### **Sachverhalt**

#### **KG. Kleinpertholz:**

#### 13.) Ausweisung von Bauland-Betriebsgebiet

Betroffene Parz.Nr.: 466/1

Nördlich der Landesstraße B 30 soll der Gewerbepark der Gemeinde Heidenreichstein unter Berücksichtigung einer größtmöglichen räumlichen Konzentration von Betrieben (NÖ ROG 1976 § 14 Abs. 2 Z. 13) geringfügig erweitert werden.

Seit langem ist die Stadt Heidenreichstein traditioneller Gewerbe- und Industriestandort. Nicht zuletzt deswegen befindet sich ein voll aufgeschlossener Gewerbepark der NÖ Wirtschaftsagentur „ecoplus“ im südwestlichen Gemeindegebiet. Das Betriebsgebiet liegt direkt an der B30 Richtung Gmünd. Derzeit befinden sich dort rund 10 Betriebe.

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan ist die angeführte, rund 2.000 m<sup>2</sup> große Parzelle als Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Landwirtschaftliche Vorrangfläche verordnet. Im Süden, Südwesten und Osten liegen zahlreiche als Bauland-Betriebsgebiet bzw. -Industriegebiet festgelegte Flächen, nordwestlich davon befinden sich Wohnhäuser.

Im Sinne einer „Standort:Aktiv“-Gemeinde ist die Stadt natürlich darum bemüht, den Wirtschaftsstandort Heidenreichstein auszubauen und bereits angesiedelten Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten bereit zu stellen. Deshalb – aber auch unter Berücksichtigung der konkret geplanten Vergrößerung eines bestehenden Betriebes – wird die betroffene Parzelle als Bauland-Betriebsgebiet verordnet.

Eine ortsunübliche Beeinträchtigung der nordwestlich, zum Teil im Grünland gelegenen Wohnbebauung (Entfernung ca. 60 m) ist auf Grund der langjährigen bestehenden betrieblichen Nutzung sowie des verbleibenden Abstands nicht zu erwarten.

### **Gutachten zum Änderungspunkt 13:**

#### Umwidmung von Grünland – Land- und Forstwirtschaft - LV in Bauland - Betriebsgebiet

In der KG Kleinpertholz soll der Gewerbepark der Stadtgemeinde Heidenreichstein erweitert werden. Die gegenständliche Fläche schließt im Nordosten an gewidmetes und bebautes Bauland – Betriebsgebiet an, welches den westlichen Rand des Gewerbeparks bildet. Derzeit ist die gegenständliche Fläche als Holzlagerplatz in Verwendung.

#### Befund und Schlussfolgerung:

Im Erläuterungsbericht erfolgt eine Beschreibung der durchzuführenden Maßnahme. Es fehlen allerdings folgende für eine fachliche Beurteilung relevante Grundlagen:

- Darlegung eines fachlich nachvollziehbaren Änderungsanlass und der maßgeblichen Veränderung gegenüber dem Zeitpunkt der Erlassung
- Nachweis des Baulandbedarfs: Derzeit sind von 11,62 Hektar gewidmeten Bauland – Betriebsgebiet in der Katastralgemeinde Kleinpertholz laut vorliegender Flächenbilanz 6,91 Hektar unbebaut – das entspricht bereits VOR Durchführung der geplanten Änderung einer Betriebsgebietsreserve in der KG Kleinpertholz von rund 60%.
- Berücksichtigung bestehender Widmungsreserven: Laut Erläuterungsbericht ist der – teilweise bebaute – Gewerbepark der NÖ Wirtschaftsagentur „ecoplus“ zur Gänze aufgeschlossen. Weiters wird auf der Homepage<sup>2</sup> der Wirtschaftsagentur „ecoplus“ auf die großen Baulandreserven im Wirtschaftspark Heidenreichstein verwiesen.
- Aussagen zur Verfügbarkeit
- Prüfung und Darlegung der Baulandeignung
- Dokumentation der Nutzungsgeschichte
- Aussagen zur funktionsgerechten Verkehrserschließung
- Auswirkungen der Widmungsänderung auf die Abflussverhältnisse

Eine raumordnungsfachliche Beurteilung kann erst nach Vorlage der fehlenden Unterlagen erfolgen.

### **Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt über Antrag von STR Apfelthaler nachstehende

## VERORDNUNG F

### § 1

Auf Grund des § 22 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-23, wird das örtliche Raumordnungsprogramm dahingehend abgeändert, dass für die auf der hiezu gehörigen Plandarstellung rot umrandete Grundfläche in der **Katastralgemeinde Kleinpertholz** (Änderungspunkt 13) die auf der Plandarstellung durch rote Signatur dargestellte Widmungsart festgelegt wird.

### § 2

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Stadtamt Heidenreichstein während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### § 3

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

### Beschluss

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt unter der aufschiebenden Bedingung den Erlass obenstehender Verordnung, dass die Unterlagen nach zu reichen sind und die offenen Fragen zu beantworten sind um eine raumordnungsfachliche Beurteilung zu ermöglichen und die derzeit vorliegenden Versagungsgründe ausgeräumt sind. Der Beschluss erfolgt einstimmig.

### **Punkt 5**

#### **Auflassung einer Teilfläche aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein**

**Vorlage: BA/008/2009**

#### **Sachverhalt:**

Aufgrund der Korrektur der Grundstücksgrenzen des öffentlichen Weges Parz.Nr. 1410 im Bereich des Anschlusses an die Bundesstraße B5 im Ortsgebiet von Heidenreichstein wird beabsichtigt, gem. § 6 Abs.3 des NÖ Straßengesetzes 1999, LGBl. Nr. 8500-0 in der derzeit geltenden Fassung und dem Teilungsplan des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. Vermessung u. Geoinformation vom 10.12.2008, GZ. BD5-32410 eine Teilfläche aus einem Grundstück des öffentlichen Gutes der Stadtgemeinde Heidenreichstein aufzulassen, in das angrenzende Grundstück einzubeziehen und damit aus dem öffentlichen Verkehr zu entwidmen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Teilfläche:

Die mit Z. 7 bezeichnete Teilfläche der Parz.Nr. 1410 mit einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> wird in das angrenzende Grundstück Parz.Nr. 1408/1 (Land Niederösterreich, Landesstraßenverwaltung B), KG. Heidenreichstein, einbezogen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt nachfolgende

**VERORDNUNG.**

Gem. § 6 Abs.2 NÖ Straßengesetz 1999, LGBl. Nr. 8500-1 in der derzeit geltenden Fassung wird die in der Vermessungsurkunde des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. Vermessung u. Geoinformation, GZ. BD5-32410 vom 10.12.2008 unter Z. 7 der KG. Heidenreichstein ausgewiesene Teilfläche der Parz.Nr. 1410 mit einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein aufgelassen, in das angrenzende Grundstück Parz.Nr. 1408/1 einbezogen und damit aus dem öffentlichen Verkehr entwidmet.

Die Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Die oben angeführte Vermessungsurkunde, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildet, liegt während der Kundmachungsfrist am Stadttamt Heidenreichstein, Zimmer 1, zur allgemeinen Einsicht auf.

Gegen eine Verbücherung nach § 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz besteht kein Einwand.

**Beschluss:**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**Punkt 6**

**Übernahme einer Teilfläche in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein  
Vorlage: BA/009/2009**

**Sachverhalt:**

Aufgrund der Korrektur der Grundstücksgrenzen des öffentlichen Weges Parz.Nr. 1410 im Bereich des Anschlusses an die Bundesstraße B5 im Ortsgebiet von Heidenreichstein wird beabsichtigt, gem. § 6 Abs.1 des NÖ Straßengesetzes 1999, LGBl. Nr. 8500-1 in der derzeit geltenden Fassung und dem Teilungsplan des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. Vermessung u. Geoinformation vom 10.12.2008, GZ. BD5-32410 die unter Z. 1,2,3,4 und 5 ausgewiesenen Teilflächen aus Parzellen in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein einzubeziehen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt nachfolgende

**VERORDNUNG.**

Gem. § 6 Abs.1 NÖ Straßengesetz 1999, LGBl. Nr. 8500-1 in der derzeit geltenden Fassung werden die in der Vermessungsurkunde des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. Vermessung u. Geoinformation, GZ. BD5-32410 vom 10.12.2008 unter Z. 1, 2, 3, 4 u. 5 der KG. 07111 Heidenreichstein ausgewiesenen Teilflächen aus Parzellen in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein einbezogen.

Die Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Die oben angeführte Vermessungsurkunde, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Ver-

ordnung bildet, liegt während der Kundmachungsfrist am Stadamt Heidenreichstein, Zimmer 1, zur allgemeinen Einsicht auf.

Gegen eine Verbücherung nach § 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz besteht kein Einwand.

**Beschluss:**

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

**Punkt 7**

**Übernahme einer Teilfläche in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein**

**Vorlage: BA/010/2009**

**Sachverhalt:**

Aufgrund des am 25.11.2008 durch den Stadtrat der Stadtgemeinde Heidenreichstein gefassten Grundsatzbeschlusses zur Übernahme der im Teilungsplan GZ.7374-1 vom 15.12.2008 der Vermessungskanzlei DI Weißenböck-Morawek, Gymnasiumstraße 2, 3950 Gmünd dargestellten Teilfläche 2 der Parz.Nr. 1182/1, KG 07111 Heidenreichstein im Ausmaß von 5.385,00 m<sup>2</sup> (Einfahrts- u. Parkplatzbereich beim Naturpark Heidenreichstein) in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein wäre diese Übernahme nunmehr mittels Verordnung durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein zu beschließen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Heidenreichstein beschließt nachfolgende

**VERORDNUNG.**

Gem. § 6 Abs.1 NÖ Straßengesetz 1999, LGBl. Nr. 8500-1 in der derzeit geltenden Fassung wird die in der Vermessungsurkunde der Vermessungskanzlei DI. Weißenböck-Morawek, Gymnasiumstraße 2, 3950 Gmünd, GZ. 7374-1 vom 15.12.2008 unter Z. 2 der KG. 07111 Heidenreichstein ausgewiesene Teilfläche aus der Parz.Nr. 1182/1 in das öffentliche Gut der Stadtgemeinde Heidenreichstein einbezogen.

Die Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Die oben angeführte Vermessungsurkunde, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildet, liegt während der Kundmachungsfrist am Stadamt Heidenreichstein, Zimmer 1, zur allgemeinen Einsicht auf.

Gegen eine Verbücherung nach § 15 ff Liegenschaftsteilungsgesetz besteht kein Einwand.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zu den finanziellen Auswirkungen wurde in der Stadtratssitzung vom 25.11.2008 nachfolgend festgehalten:

Bgm. Pichler teilt dem Stadtrat der Stadtgemeinde Heidenreichstein mit, dass der Stadtgemeinde Heidenreichstein keine Kosten erwachsen.

Im Zuge der Diskussion werden nachfolgende Punkte festgehalten:

- Die Stadtgemeinde Heidenreichstein zahlt keine Abtretungsentschädigung oder Grundablösekosten an den Naturpark oder die Kirche für die Linksabbiegespur oder den Parkplatz.

- Eine Schneeräumung auf dem Parkplatz erfolgt nicht. Mittels Tafel wird eine Winter-sperre verhängt. Eine Absperrung soll nicht vorgenommen werden.
- Das Mähen, Reinigen und die Müllentsorgung auf dem Parkplatz erfolgt durch den Na-turpark.
- Die Parkplatzfläche darf nicht zu Holzlagerzwecken verwendet werden, auch nicht als Zwischenlager.
- Eine Asphaltierung der als Busstellplätze dienenden Fläche erfolgt nicht.

Eine Verordnung betreffend die Übernahme der Fläche ins Öffentliche Gut, welche vom Ge-meinderat beschlossen wird, ist zu erlassen.

**Beschluss:**

Der Antrag wird nach Wortmeldung von GR Willert einstimmig angenommen.

**Punkt 8**

**Microsoft Enterprise Agreement**

**Vorlage: IT/003/2009**

**Sachverhalt:**

Microsoft Enterprise Agreement

Angebot:

Laufzeit: 5 Jahre

Leistung: Alle Microsoft Windows-Betriebssystem Updates  
Microsoft Office PRO incl. aller Updates  
Zugriffslizenzen für den Server (Windows, Exchange, Sharepoint, SQL,  
Terminalserver)

Voraussetzungen: Betriebssystem muss vorhanden sein,  
Alle PC's müssen in die Vereinbarung aufgenommen werden

Preis pro PC und Monat € 24,66 exkl. MWSt.

Preis pro PC für die Dauer von 5 Jahren: € 1.479,60

Im Gegenzug erhalten wir Software im Wert von € 933,--

Die im Vorjahr gekauften Office-Lizenzen werden von der Fa. Gemdat wieder zurückgekauft  
→ Erlös: € 4.368,--

Weiters erhalten wir den Microsoft Exchange-Server 2007 im Wert von € 601,-- gratis dazu.

Ergibt:

MS Office	€ 4.368,--	Kosten/PC	€ 1.479,60
MS Exchange	€ 601,--	- Clientsoft- ware	€ 933,--
	<u>€ 4.969,--</u>		
14 PCs pro PC	€ 354,93		<u>€ 546,60</u>
		- Software/PC	<u>€ 354,93</u>
			€ 191,67

In dieser Rechnung würde sich ein negatives Ergebnis pro PC von € 191,67 für die 5 Jahre Vertragsdauer ergeben. Da aber in den nächsten Jahren Softwareupdates von Microsoft auf den Markt kommen, die ein Vielfaches dieser Summe kosten, ist dieser Vertrag als günstig und positiv für die Gemeinde zu sehen.

Vorschau: Ende 2009 Microsoft Windows7, 2010 oder 2011 Microsoft Office 14.

Da der Vertrag bis spätestens 31.3.2009 zu unterfertigen war, und nach der oben ersichtlichen Aufstellung die Gemeinde einen finanziellen Vorteil erfährt, wurde die Unterfertigung vorgenommen.

Mit der Abt. IVW 3 wurde der Sachverhalt und die Vorgehensweise vorbesprochen.

**Antrag:**

Die nachträgliche Genehmigung der Beitrittserklärung zur Rahmenvereinbarung „Microsoft Enterprise Agreement 2009“ vom 31.03.2009 wird erteilt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Unter der Annahme, dass in den nächsten Jahren Softwareupdates von Microsoft auf den Markt kommen, die ein Vielfaches dieser Summe kosten, ist dieser Vertrag als günstig und positiv für die Gemeinde zu sehen.

**Beschluss:**

Der Antrag wird nach Wortmeldung von GR Ölzant einstimmig angenommen.

**Punkt 9**

**Grundsatzbeschluss Energie- und Kosteneinsparung durch Contracting**

**Vorlage: AV/093/2009**

**Sachverhalt:**

Antragseinbringung von der ÖVP Heidenreichstein und den Grünen gem. § 46 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung.

Der Antrag wurde am 10.04.2009 per Email zeitgerecht eingebracht.

Er weist die notwendigen Unterschriften von mind. 1/3 der Gemeinderäte auf.

Im Verantwortungs- und Wirkungsbereich der Stadtgemeinde Heidenreichstein befinden sich eine Reihe von energietechnischen Anlagen mit geringer Energieeffizienz. Diese sind teilweise dringstenfalls sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig. (z.B.: die veraltete Heizungsanlage der Hauptschule inklusive Hallenbad, Heizungsanlage der Bibliothek, veraltete Straßenbeleuchtung, usw.). Die Beheizung der Gebäude erfolgt fast ausschließlich mit fossilen Brennstoffen.

Punktuell wurden zwar vereinzelt Maßnahmen gesetzt, um Verrechnungskosten bzw. den Energieverbrauch zu senken (z.B.: teilweise Verzählerung der Straßenbeleuchtung, Austausch einiger Lampen), eine grundsätzliche Modernisierung wurde bisher allerdings nicht durchgeführt.

Im Rechnungsabschluss 2008 sind die Energiekosten (Brennstoffe und Strom) mit mehr als 154 000,-€ angegeben. Bezogen auf 2007 bedeutet dies eine Steigerung um mehr als 36 %. Die Energiekosten der Hauptschulgemeinde sind dabei noch nicht berücksichtigt.

Bei vorsichtiger Schätzung können durch professionell geplante und durchgeführte Maßnahmen etwa 30% der Energie und 15% der Kosten eingespart werden. Dies bedeutet, dass jährliche Einsparungen von mindestens 23 000,- € möglich sind.

Aufgrund der angespannten Budgetsituation bietet sich eine verschuldensneutrale Finanzierung durch „Contracting“ an. Dabei übernimmt ein externer Dienstleister „Contractor“ die Analyse, die Finanzierung und die Durchführung der Maßnahmen.

Die Re-Finanzierung erfolgt durch die erzielten Einsparungen und belasten das Budget nicht. Je nach Finanzierungsmodell sind sofortige, mittel- oder langfristige Budgetentlastungen möglich.

Andere Gemeinden sind diesen Weg bereits erfolgreich gegangen (z.B.: Waidhofen/Thaya: Schulen, Wien: Bäder). In Heidenreichstein bietet sich zusätzlich zum „Einspar-Contracting“ auch ein Anlagen-Contracting an, um den Umstieg von der unzeitgemäßen fossilen Energieversorgung auf Erneuerbare Energie (Nahwärmeversorgung durch Holz) zu unterstützen.

Das Thema wurde von den Heidenreichsteiner GRÜNEN und der ÖVP im Rahmen der Sommergespräche 2007 vorbereitet und auch in der damals stattfindenden Arbeitsgruppe 2010 vorgeschlagen.

Um die für Umsetzung dieses Projekts nötigen Grundlagen zu schaffen, stellen daher Gemeinderat Manfred Stattler (GRÜNE) und Stadtrat Christian Nöbauer (ÖVP) folgenden Antrag:

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge grundsätzlich beschließen, die zuständigen Ausschüsse (z.B.: Finanzausschuss) und das Stadtamt mit dem Thema „Energie und Kosteneinsparung durch Contracting“ zu befassen, um Grundlagen für eine Umsetzung zu schaffen.

Um das Projekt auf eine breite Basis zu stellen, sollen die Beratungen allen Fraktionen und den Gemeindebürgern zugänglich sein.

Um das Projekt 2010 umsetzen zu können, sind bis spätestens September 2009 dem Gemeinderat entsprechende Unterlagen und Anträge zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Beschluss:**

Nach Verlesung des Sachverhaltes und Stellung des Antrages durch GR Stattler wird nach Wortmeldung von STR Nöbauer, Bgm. Pichler und GR Hetzendorfer der Antrag einstimmig angenommen.

**Punkt 10**

**Berichte**

**Vorlage: AV/095/2009**

**Sachverhalt:**

Berichte des Bürgermeisters zu aktuellen Angelegenheiten.

Es erfolgten Berichte über die Neuaufnahme zur Aktion der NÖ Stadterneuerung, die Bauverhandlung „Käsemacher“ am ehemaligen Areal der Anderswelt und den Naturpark Heidenreichsteiner Moor;

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

**Punkt 11:**

**Verlesung des Ergebnisses der durchgeführten Sanierungserhebung**

Bgm. Pichler verliest den Bericht des Amtes der NÖ Landesregierung, IVW3-A-3091601/006-2009, vom 16. April 2009, betreffend das Ergebnis der durchgeführten Sanierungserhebung gemäß § 89 NÖ Gemeindeordnung 1973.

**Beschluss:**

Kenntnisnahme

Stadtamtsdi  
rektor Mag.

Bürgermeister Johann Pichler

Bernhard  
Klug  
Schriftführer

Vorsitzender

SPÖ

ÖVP

FPÖ

Grüne Heidenreichstein