**Sitzungsprotokoll**

über die Gemeinderatsitzung vom 11.02.2016

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 22:10 Uhr

*Anwesend:*

 Bgm. Bürg Gerhard Vzbgm. Gruber Herbert GfGR Fischer Franz GfGR Handl Walter GfGR Fischlmaier Andreas GfGR Stattler Rosa GR Riedler Katharina GR Starecek Roman GR Fuchs Gottfried GR Mayer Gabriele GR Köninger Klaus GR Lenk Johann GR Berger Johannes GR Gattringer Josef GR Zeller Otmar GR Wieseneder Karin GR Heiß Christian

*Entschuldigt:* GR Hauer Lukas GfGR Stattler kommt später (19:56 Uhr)

*Tagesordnung:*

[1.](#GRTOP1_11022016_0) NÖ Bauübertragungsverordnung

[2.](#GRTOP2_11022016_0) Stellungnahme zum Prüfbericht vom 12.01.2016

[3.](#GRTOP3_11022016_0) Stellungnahme zum Prüfbericht vom 02.02.2016

[4.](#GRTOP4_11022016_0) Ansuchen um Verbücherung gem. § 15 LTG an das Vermessungsamt

[5.](#GRTOP5_11022016_0) Beschlussfassung über die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

[6.](#GRTOP6_11022016_0) Rechnungsabschluss 2015

[7.](#GRTOP7_11022016_0) Bericht des Bürgermeisters

«

Das Protokoll der letzten Sitzung wurde genehmigt und unterfertigt.

**TOP 1.) NÖ Bauübertragungsverordnung**

Der Bgm. verliest die Begründung und den GR-Beschluss für die Bauübertragungsverordnung:

*Gemäß § 23 Abs. 1 dritter Satz in Verbindung mit § 20 Abs.1 letzter Satz NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist die Zuständigkeit der Baubehörde bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, auf jene baurechtlichen Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die Genehmigung der Gewerbebehörde nicht erfasst ist. Dies kann in der Praxis zu Abgrenzungsschwierigkeiten führen. Nach der derzeit geltenden Rechtslage sind nach wie vor ein gewerbebehördliches Verfahren und ein baurechtliches Verfahren parallel zu führen. Würden die genannten Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen, wäre dieser Schritt im Sinne der Zweckmäßigkeit der Verfahrensführung gelegen und hätte überdies eine Beschleunigung und Vereinfachung beider Verfahren zu Folge. Die Verfahren könnten rascher durchgeführt werden und es würden Doppelgleisigkeiten vermieden werden. Dies hätte eine gesteigerte Effizienz zur Folge und es würde eine stärkere Rechtmäßigkeit der Verfahren und eine höhere Rechtssicherheit erreicht werden.*

Bgm. Antrag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Zelking-Matzleinsdorf stellt gemäß § 32 Abs. 4 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, an die NÖ Landesregierung den Antrag, die NÖ Landesregierung wolle die Besorgung aller Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, aus dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde Zelking-Matzleinsdorf auf die Bezirkshauptmannschaft Melk übertragen. Die Übertragung bezieht sich auf das gesamte Vorhaben auch wenn dieses nur teilweise der gewerbebehördlichen Genehmigungspflicht unterliegt, soweit bautechnisch ein untrennbarer Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsanlage besteht.

Abstimmung: einstimmig

[«zur Tagesordnung](#TO)

**TOP 2.) Stellungnahme zum Prüfbericht vom 12.01.2016**

Der Bgm. verliest den Prüfbericht vom 12.01.2016.

(Versicherungen Kläranlage und FF-Haus Zelking)

[«zur Tagesordnung](#TO)

**TOP 3.) Stellungnahme zum Prüfbericht vom 02.02.2016**

Der Tagesordnungspunkt wird mit Ausnahme des Punktes ‚Rechnungsabschluss‘ vertagt, da von den EWW noch die Stellungnahme fehlt.

[«zur Tagesordnung](#TO)

**TOP 4.) Ansuchen um Verbücherung gem. § 15 LTG an das Vermessungsamt**

Gemeindewegeinmündung in B215 Hofstetten Tippl

Es soll die Herstellung der Grundbuchsordnung gemäß den Sonderbestimmungen der

§§ 15 ff. LTG für die in dem genannten Plan dargestellte Anlage lastenfrei beantragt werden.

*Teilungsplan GZ 50520 KG Mannersdorf bei Zelking (14140).* Sämtliche Dienstbarkeiten und Realrechte sind nicht mit zu übertragen.

Bgm. Antrag: Der Antrag an das Vermessungsamt St. Pölten zur Durchführung des Vermessungsplanes GZ 50520 in der KG Mannersdorf nach den Sonderbestimmungen § 15 LTG soll gestellt werden.

Abstimmung: einstimmig

[«zur Tagesordnung](#TO)

**TOP 5.) Beschlussfassung über die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

*Der Bgm. zitiert den § 50 der NÖ Gemeindeordnung, worin es um Befangenheit von GR Mag. Klaus Köninger und GfGR Andreas Fischlmaier wegen Verwandtschaft zu Engelbert und Erna Köninger geht, welche 2 Stellungnahmen zur Raumordnungsänderung abgegeben haben.*

*GR Mag. Klaus Köninger und danach auch GfGR Andreas Fischlmaier erklären, dass sie sich nicht als befangen fühlen und daher bei der Sitzung anwesend bleiben. Dies wird so zur Kenntnis genommen. GfGR Walter Handl erhebt dagegen Protest.*

Der Entwurf zur Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist in der Zeit von 07.10.2015 bis 18.11.2015 zur öffentlichen Einsicht aufgelegen. In dieser Zeit wurden 9 Stellungnahmen abgegeben. Der Raumplaner Dr. Schedlmayer hat die Stellungnahmen bearbeitet und Empfehlungen zur Beschlussfassung erstellt. Der Abänderungsentwurf beinhaltet 6 Änderungspunkte, welche in Plänen ersichtlich sind und im Änderungsanlass fwaanlas\_1749 beschrieben wurden.

Unter Punkt 1 werden Empfehlungen an den Gemeinderat abgegeben, wie diese Stellungnahmen aufgrund der rechtlichen und fachlichen Vorschriften des NÖ-Raumordnungsgesetzes sowie des zwischenzeitlich eingelangten Gutachtens des Amtes der NÖ-Landesregierung vom 3.12.2015 zu behandeln sind. Dabei werden die einzelnen Stellungnahmen kommentiert und die Empfehlung der Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung des jeweiligen Änderungswunsches entsprechend begründet.

Unter Punkt 2 werden Ergänzungen/Korrekturen sowie Änderungen gegenüber der Auflage dargestellt, die sich aufgrund des zwischenzeitlich eingelangten Gutachtens des Amtes der NÖ-Landesregierung vom 3.12.2015 ergeben haben.

Es werden vom Bgm. alle abgegebenen Stellungsnahmen und die entsprechenden Empfehlungen des Raumplaners dazu vorgelesen und dann über jeden Änderungspunkt abgestimmt, zuletzt wird die Verordnung dazu beschlossen.

**Änderungspunkt 1:**

KG. Matzleinsdorf: GrSt.Nr. 6 Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf **Grünland-Sport – Modellflugplatz** GrStNr. 1086/3, 6, 1/2 (Teilfl. Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Verkehrsfläche – öffentlich, von Verkehrsfläche – öffentlich auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

**lfd.Nr. 2: Josef Gutlederer**

betreffend Änderungspunkt 1 (Grünland-Sport – Modellflugplatz)

Der Stellungnehmende befürchtet unzumutbare Lärmbelästigung, Folgekosten für die Gemeinde und kein öffentliches Interesse

**Empfehlung**: **Diese Stellungnahme ist nicht zu berücksichtigen**

Sowohl im Planungsbericht und Umweltbericht zur öffentlichen Auflage, als auch im Gutachten des Amtes der NÖ-Landesregierung wird der geplanten Umwidmung bescheinigt, dass diese mit dem NÖ-Raumordnungsgesetz im Einklang steht und dadurch keine unzumutbaren Umwelt- und/oder Lärmbelästigungen entstehen werden. Überdies wurde die Lärmbelastung durch Untersuchungen näher beleuchtet und durch den Amtssachverständigen für Lärmschutz des Amtes der NÖ-Landesregierung überprüft und für richtig befunden.

Hinsichtlich eines Abbruchbescheides wird auf dessen Rechtskraft verwiesen, sodass der Vorwurf, es handelt sich um eine Zweckwidmung, ins Leere geht.

**lfd. Nr. .3: Josef Gutlederer, Franz Roitner, Herbert Roitner**

betreffend Änderungspunkt 1 (Grünland-Sport –Modellflugplatz)

Die Stellungnehmenden befürchten unzumutbare Lärmbelästigung, Beeinträchtigungen ihrer Lebensqualität, Wertminderung der Grundstücke, Folgekosten für die Gemeinde und kein öffentliches Interesse

**Empfehlung: Diese Stellungnahme ist nicht zu berücksichtigen**

Begründung siehe Erläuterungen zu lfd. Nr. 2

*(GfGR Rosa Stattler kommt zur Sitzung)*

**lfd. Nr. 4: Ing. Christian Golias**

betreffend Änderungspunkt 1 (Grünland-Sport – Modellflugplatz)

Der Stellungnehmenden bezweifelt ein öffentliches Interesse und den Änderungsanlass der geplanten Änderung sowie Beeinträchtigung der Jagdrechte

**Empfehlung: Diese Stellungnahme ist nicht zu berücksichtigen**

Begründung siehe u.a. Erläuterungen zu lfd. Nr. 2

Zum öffentlichen Interesse und zum Änderungsanlass:

Als Änderungsanlass ist die Erweiterung des Freizeitangebotes in der Gemeinde sowie in der Umgebung angeführt. Der Verein steht allen Bürgern offen, also auch jenen aus der Gemeinde Zelking-Matzleinsdorf. Für die Beurteilung es öffentlichen Interesses an der Erweiterung des Freizeitangebotes ist es daher unerheblich, woher die Interessenten kommen.

Zu § 20 Abs. 2 Z.8 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 (früher § 19 Abs. 2 Z. 8 NÖ ROG 1976) gibt es folgendes Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes:

VwGH 24. Oktober 2000,2000/05/0122:

*Bei der Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für eine Nutzung gemäß § 19 Abs. 2 NÖ ROG 1976 als Grünland-Sportstätte erforderlich 8ist, kommt es nicht darauf an, ob die Sportstätte privat oder öffentlich genutzt wird.*

Die geplante Flächenwidmung dient der Umsetzung der Ziele des Örtlichen Raumordnungsprogrammes insofern, als die Ausweisung als Sportstätte erfolgt. Diese entspricht dem besonderen Ziel nach § 2 Abs. (2) Z. 6 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes 2013 der Gemeinde Zelking-Matzleinsdorf. Dieses lautet: „Sicherung von Flächen für Erholungseinrichtungen“. Das Modellfliegen wird vorwiegend in der Freizeit betrieben, also kann es zweifellos als Tätigkeit angesehen werden, welche der Erholung dient.

Zur Erforderlichkeit eines Bauvorhabens im Grünland

Diesbezüglich gilt § 20 Abs. (4) des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014:

*Im Grünland ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ-Bauordnung 2014 in der geltenden Fassung, nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für eine Nutzung gemäß Abs. 2 (hier Grünland – Sportstätte) erforderlich ist…*

Zu § 20 Abs. 4 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014 (früher § 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976) gibt es mehrere Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes:

VwGH 31. Mai 1988, 88/05/0089:

*§ 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976 dient ausschließlich dem öffentlichen Interesse und nicht auch dem Interessen des Nachbarn (§ 118 Abs.9 NÖ BauO).*

*Aus dem Wortlaut des § 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976 geht klar hervor, dass die „Erforderlichkeit“ eines Bauvorhabens allein im Verhältnis zur – im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen – Grünlandnutzung zu beurteilen ist. Mögliche Einwirkungen der Baulichkeit – welcher Art immer – auf die Umgebung haben bei der Anwendung dieser Vorschrift außer Betracht zu bleiben. Weder aus § 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976 noch aus § 19 Abs. 2 NÖ ROG 1976 lässt sich daher ein Anhaltspunkt dafür gewinnen, § 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976 enthalte Vorschriften „über die Bebauungsweise mittelbar über der Bebauungshöhe“.*

VwGH 13. Dezember 1988, 88/05/0130:

*§ 19 Abs. 4 NÖ ROG 1976 begründet kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht.*

Zur Jagd:

Nach bisherigen Aussagen der Gemeinde und des Vereines besteht ein enges Einvernehmen mit der Jägerschaft, sodass allfällige Beunruhigungen des Wildes durch Rücksichtnahme der Flugbetriebszeiten hintangehalten werden kann.

Aus all diesen Gründen entspricht die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland – Sportstätte – Modellflugplatz somit den rechtlichen und fachlichen Vorschriften des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014

**lfd. Nr. .5: Franz Baumgartner, Christian Golias, Engelbert Köninger, Herbert Roitner**

betreffend Änderungspunkt 1 (Grünland-Sport – Modellflugplatz)

Der Stellungnehmenden bezweifelt ein öffentliches Interesse und den Änderungsanlass der geplanten Änderung sowie Beeinträchtigung der Jagdrechte

**Empfehlung: Diese Stellungnahme ist nicht zu berücksichtigen**

Begründung siehe u.a. Erläuterungen zu lfd. Nr. 2 und 4

Laut Gutachten ist die Strategische Umweltprüfung zu ergänzen.

Dies wird durch die beiliegende ergänzte bzw. korrigierte Fassung vom 21.12.2015 erfüllt.

Diese Fassung wurde dem Amt der NÖ-Landesregierung bereits übermittelt.

Das Widmungsverfahren des Modellflugplatzes zieht sich schon über einige Jahre hinweg.

Es wurden Lärmgutachten, Naturschutzgutachten eingeholt. In den letzten Wochen wurden Gespräche des Gemeindevorstandes mit Modellfliegern, Anrainern und Jägerschaft geführt.

Darin hat man sich geeinigt, eine neue Platzordnung mit Flugzeiten, Lärmbeschränkungen – unterteilt auf Elektro- und Verbrennungsmotoren – Feststellung, dass es keine Schneeräumung geben wird, sowie eine Regelung mit den Grundanrainern bei Absturz eines Modells, zu erstellen.

Nach der Diskussion bringt der Bgm. den Änderungspunkt 1 zur Abstimmung:

Antrag: Der **Änderungspunkt 1** soll laut vorliegendem Entwurf beschlossen werden, die Empfehlungen des Raumplaner, Dr. Schedlmayer sollen angenommen werden.

Abstimmung: 14 dafür, 3 dagegen (Köninger, Fischlmaier, Berger)

**Änderungspunkt 2**

KG. Matzleinsdorf GrStNr. 811, .37, .38, 813, .39, 770, .40, .41, .44, 769, 768, .30, 764/1, 764/2, 763, .29, 760, 761/3 759, 749/4 (gesamt) 761/1, 1081/3 (Teilfl.)

**Umwidmung von Bauland-Agrargebiet auf Bauland-Kerngebiet**

**lfd. Nr. .6: Engelbert und Erna Köninger**

Betreffend Umwidmung von Teilen des Ortsgebietes in Matzleinsdorf von BA auf BK

Der Änderungsanlass wird bezweifelt

**Empfehlung: Diese Stellungnahme ist nicht zu berücksichtigen**

Zum Änderungsanlass:

Die Änderung der Widmungsart von Agrargebiet auf Kerngebiet ist damit zu begründen, dass in diesem Bereich die Landwirtschaft ausgelaufen ist bzw. nur mehr im Nebenerwerb und ohne Tierhaltung betrieben wird.

Die Raumbeobachtung hat gezeigt, dass seit dem Jahre 2009 in Matzleinsdorf die Bedeutung der Landwirtschaft insgesamt gesunken ist. So gab es laut Grundlagenforschung, Stand 14.8.2009 in Matzleinsdorf noch wesentlich mehr landwirtschaftliche Betriebe als heute.

Seit 2009 hat sich die Betriebsstruktur verändert:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Betriebe der Land- und Forstwirtschaft  | 2009  | 2015  |
| Haupterwerbsbetriebe  | 5  | 2  |
| Nebenerwerbsbetriebe  | 7  | 7  |
| Betriebe insgesamt  | 12  | 9  |
| davon auslaufend/ohne Nachfolge  | 2  | 2  |
| Gewerblicher Gemüsebaubetrieb  | 1  | 1  |

Hinsichtlich der Lärm- und Geruchsbelästigung gilt das „ortsübliche Ausmaß“ als Richtschnur. Das ortsübliche Ausmaß wird letztlich auch durch die Nutzungen im Umgebungsbereich, also auch durch die benachbarten Landwirtschaften im Bauland-Agrargebiet und deren bestehende Immissionen bestimmt.

Zum Siedlungskern:

Die Abgrenzung eines Siedlungskernes ist nicht davon abhängig, von welcher Seite Liegenschaften zugänglich sind, sondern von der historischen Baustruktur und deren Abgrenzung nach außen. Es dürfte wohl unbestritten sein, dass diese Abgrenzung vom im Norden befindlichen Gasthaus und den gegenüberliegenden Landwirtschaften bis zur Kirche reicht.

Zum Konflikt Landwirtschaft versus Wohngebiet:

Dazu ist festzuhalten, dass die Lärmimmissionswerte des Kerngebietes mit 60 dB bei Tag und 50 dB bei Nacht um jeweils 5 dB höher als für Wohngebiet und Agrargebiet liegen (55/45 dB). Der Bauer darf somit im Kerngebiet lauter sein als im Agrargebiet.

Zum Nutzungscharakter des Kerngebietes:

Dieser umfasst auch Wohnnutzungen und ist für das umzuwidmende Gebiet sehr wohl gegeben.

Die Raumplanung befasst sich – wie der Name schon sagt – auch mit zukünftigen Entwicklungen. Wenn also bereits heute absehbar ist, dass in unmittelbarer Zukunft die Bedeutung der Landwirtschaft im umzuwidmenden Gebiet völlig schwindet, so ist es doch naheliegend, diese Tendenz zu erkennen und danach zu handeln. Es gibt zahlreiche bereits verödete Ortskerne in Niederösterreich, wo aus falsch verstandener Rücksichtnahme auf ohnedies rechtlich gut abgesicherte Landwirtschaften keinerlei sinnvolle Bautätigkeiten mehr möglich waren.

Abschließend sei dazu bemerkt, dass von „unsachlicher, gesetzwidriger Anlassflächenwidmung“ keine Rede sein kann. Das wird auch durch die Aussage des raumordnungsfachlichen Gutachtens des Amtes der NÖ-Landesregierung; Abt. RU 2 bestätigt. Darin heißt es zum gegenständlichen Änderungspunkt abschließend:

*„Die Widmungsänderung wurde in nachvollziehbarer Weise erläutert und dargelegt. Fachliche Widersprüche zu verbindlichen Planungsbestimmungen des NÖ ROG i.d.g.F. wurden nicht festgestellt:“*

**lfd. Nr. .7: Elisabeth Heussenstamm**

Betreffend Umwidmung von Teilen des Ortsgebietes in Matzleinsdorf von BA auf BK

Der Änderungsanlass wird bezweifelt

**Empfehlung: Diese Stellungnahme ist nicht zu berücksichtigen**

Begründungen siehe Ausführungen zur Stellungnahme Nr. 6

Auch die Umwidmung des Ortskernes von Matzleinsdorf ist schon einmal in einem Entwurf vor einigen Jahren aufgelegt und damals nicht beschlossen worden. Die Situation der aussterbenden Ortskerne ist nicht nur in Matzleinsdorf, sondern allgemein Thema. Die Baulandreserven werden mit der Zeit immer kleiner werden, täglich werden viele ha zugebaut. Ein Umdenken im gesamten Land ist dahin im Gange, dass die Bebauung außerhalb der Orte eingedämmt werden muss und die Ortskerne wieder belebt werden sollen. Die bestehenden Landwirtschaften können weiter betrieben werden, nur Neubauten zur Tierhaltung sind nicht mehr erlaubt. Auch die Lärmgrenze ist im BK höher als im BA. Große Gebäude wie das Schloss werden in Zukunft besser genutzt werden – durch öffentliche Bauträger – wenn mehr als 4 Wohnungen möglich sind.

Nach der Diskussion bringt der Bgm. den Änderungspunkt 2 zur Abstimmung:

Antrag: Der **Änderungspunkt 2** soll laut vorliegendem Entwurf beschlossen werden, die Empfehlungen des Raumplaner, Dr. Schedlmayer sollen angenommen werden.

Abstimmung: 14 dafür, 3 dagegen (Köninger, Fischlmaier, Berger)

**Änderungspunkt 5**

KG. Mannersdorf GrStNr. 753, 752, 751, 749, 748, 744, 498, 628/2, 740, 741, 607/1 (gesamt) 1234, 1233, 767, 610/1 (Teilf.) Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft und erhaltenswertes Gebäude im Grünland (lfd. Nr. 13) auf Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur

**lfd. Nr. .1: Luger Florian, Muhr Daniel, Deix Sandra**

betreffend Änderungspunkt 5 (Erhaltenswerte Ortsstruktur in Anzenberg)

Die Stellungnehmenden wünschen die Einbeziehung von Teilen ihrer Grundstücke 760, 761 und 764 in das Bauland

**Empfehlung: Diese Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden**

u.zw. aus folgenden Gründen:

Der Ausweisung und Abgrenzung des Baulandes für erhaltenswerte Ortsstruktur ist eine Begehung mit dem Amtssachverständigen für Geologie und für Raumplanung vorausgegangen. Dabei wurde festgestellt, dass insbesondere im nördlichen Bereich jene Flächen, die nun als Bauland gewünscht werden und zwar direkt an das bebaute Gebiet anschließen, aus geologischen Gründen im Grünland verbleiben müssen. Dazu zählt auch die Hofstelle auf dem Grundstück 763/1, die für sich nicht gefährdet ist, aber ein baulicher Zusammenhang nicht hergestellt werden kann, weil die dazwischen liegenden Flächen als Bauland hinsichtlich ihrer Standsicherheit ungeeignet sind.

Die Umwidmung ist für Anzenberg eine Aufwertung. Aus geologischen Bedenken können leider nicht alle gewünschten Bereiche in die Widmung genommen werden.

Bgm. Antrag: Der **Änderungspunkt 5** soll laut vorliegendem Entwurf beschlossen werden, die Empfehlungen des Raumplaner, Dr. Schedlmayer sollen angenommen werden.

Abstimmung: einstimmig

**Änderungspunkt 4**

KG. Zelking GrStNr. 948, 949, 950

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gem. § 17 NÖ-ROG 2014 Grdst. 951, 952 (Teilfl.) Umwidmung von Bauland-Wohngebiet mit vertraglicher Regelung gem. § 17 NÖ-ROG 2014 auf Grünland-Land- und Forstwirtschaft

Zu Änderungspunkt 4:

Der Änderungspunkt 4 (KG. Zelking, nahe Kirchenberg) wurde negativ begutachtet.

Es wird daher empfohlen, die beabsichtigte Änderung lt. Pkt. 4 nicht zu beschließen.

Bgm. Antrag: Der **Änderungspunkt 4** soll nicht beschlossen werden, die Empfehlungen des Raumplaner, Dr. Schedlmayer sollen angenommen werden, da die Begutachtung negativ erfolgte.

Abstimmung: einstimmig

**Änderungspunkt 6**

KG. Zelking - Bereich des ehemaligen Betriebsareals der Quarzwerke Änderung der Verkehrsflächen entsprechend einem überarbeiteten Teilungsplan

Laut Gutachten des Amtes der NÖ-Landesregierung ist die Änderung der Straßenführung durch den neuerlichen Planentwurf des Geometers Dipl.-Ing. Kochberger fachlich zu begründen.

Diese Begründung wird wie folgt ergänzt:

Der o.a. Siedlungsbereich wurde bereits im Zuge der letzten Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bauland-Wohngebiet bzw. Aufschließungszone umgewidmet.

Nunmehr wurde vom Grundeigentümer im Wege des Vermessers DI. Kochberger ein neuer Teilungsplan vorgelegt (Entwurf 2015), der dem derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Verkehrsflächen widerspricht.

Die Baulandflächen bleiben im Wesentlichen gleich, die Erschließung erfolgt in jener Weise, wie sie bereits im ersten Entwurf im Entwicklungskonzept vorgesehen war.

Die Verkehrsführungen werden auch im Bereich der Aufschließungszone geändert, nämlich dahingehend, dass die bisherige Erschließung mittels Stichstraßen durch eine im Süden randlich liegende Straße ersetzt wird. Bisher war im Süden keine Verkehrsfläche vorgesehen.

Im Folgenden werden die beiden Entwürfe gegenübergestellt:

Entwurf 2014

Von einer Erschließungsstraße, die in Ost-West-Richtung verläuft, zweigen insgesamt 3 Stichstraßen ab.

Im östlichen Bereich befinden sich 8 Grundstücke, die für Reihenhäuser geplant waren (Teilstücke 13 bis 16 und 30 bis 33). Die Bemühungen, für diese Grundstücke einen genossenschaftlichen Bauträger zu finden, haben sich leider zerschlagen, weil seitens der Wohnbaugenossenschaften zunehmend weniger Interesse an Projekten in kleineren Gemeinden besteht. Damit kann dieses Aufschließungskonzept, welches von einer Bebauung mit Reihenhäusern ausgegangen war, nicht mehr umgesetzt werden.

Im südlichen Bereich entstanden sehr große Grundstücke, welche teilweise als Grünland gewidmet sind und auch den bestehenden Weg eingeschlossen haben. Dieser Weg wäre dann Teil dieser privaten Grundstücke geworden, sodass der gewidmete Grüngürtel nicht mehr zugänglich ist.

In der BW-A 9 sind in diesem Entwurf insgesamt 15 Baugrundstücke vorgesehen, im BW insgesamt 17, davon 8 für Reihenhäuser

Entwurf 2015

Dieser Entwurf sieht vor, dass parallel zur nördlichen Erschließungsstraße eine weitere Straße im Süden verläuft. Zur Herstellung einer Verbindung mit dieser Straße, die nicht nur der Erschließung der angrenzenden Grundstücke 14 bis 20 und 883/20 dient, sondern auch der Bewirtschaftung des angrenzenden Grünlandes, muss eine Verkehrsfläche in Nord-Süd-Richtung angeordnet werden.

Aufgrund des Umstandes, dass das im Süden angrenzende Grünland sowie der Grüngürtel im Osten („Böschungsbepflanzung“) vom Grundeigentümer (Quarzwerke) weiterhin zu bewirtschaften und zu pflegen ist, muss die Zugänglichkeit gewährleistet sein, was sinnvollerweise durch eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgen kann, die gleichzeitig der Aufschließung dient.

Mit diesem Konzept können die beiden innerhalb der Aufschließungszone vorgesehenen Stichstraßen entfallen. Stichstraßen sind insbesondere für den Winterdienst problematisch, weil bei starkem Schneefall der Schnee aus dem Wendeplatz abtransportiert werden muss. Hingegen kann bei einer durchgehenden Straße der Schnee auch seitlich im angrenzenden Grünland abgelagert werden.

In der BW-A 9 sind in diesem Entwurf insgesamt 20 Baugrundstücke vorgesehen, im BW insgesamt ebenfalls 17. Somit können durch den neuen Entwurf um 5 Bauplätze mehr geschaffen werden als bei Entwurf 2014.

Zusammenfassend sind also folgende Änderungsanlässe gegeben:

\* Das ursprünglich geplante Projekt des Baues von 8 Reihenhäusern durch einen Bauträger konnte trotz Bemühungen der Gemeinde und des Grundeigentümers letztlich nicht umgesetzt werden, sodass die Parzellierung geändert werden muss.

\* Die Zugänglichkeit des südlich angrenzenden Grünlandes für die Bewirtschaftung kann nur mit dem bestehenden Weg, der zu einer Aufschließungsstraße ausgebaut wird, durchgeführt werden. Diese Bewirtschaftung verbleibt weiterhin beim bisherigen Grundeigentümer Quarzwerken.

Es ist daher notwendig, die Flächenwidmung dem Teilungsplan Entwurf 2015, der vom Grundeigentümer und der Gemeinde in dieser Form erarbeitet wurde, zu ändern.

Im Gutachten des Amtes der NÖ-Landesregierung vom 3.12.2015 wird zum Änderungspunkt 6 festgehalten, dass es sich bei diesem Punkt lediglich um die innere Erschließung innerhalb des gewidmeten Baulandes handelt und dass von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass auch eine Änderung der Flächenwidmung von BW auf BW-Aufschließungszone - u.zw. o h n e Festlegung von Verkehrsflächen - möglich wäre, mit der Freigabebedingung: „Sicherstellung der Verkehrserschließung“.

Nach § 16 Abs. 4 des NÖ ROG 2014 gilt:

*Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine innere Verkehrserschließung festgelegt oder soll die festgelegte geändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung der Verkehrserschließung im Sinne des § 32 erfolgen.* ***Ein Verfahren nach § 25 ist hiefür nicht erforderlich.***

In diesem Falle wäre seitens der Abt. RU2 keinerlei Begutachtung erforderlich gewesen, weil die Freigabe der Aufschließungszone dem Gemeinderat obliegt und die diesbezügliche Verordnung nur zur Verordnungsprüfung der Abt. RU1 vorzulegen ist.

Zu begründen wäre dies damit, dass sich die Gemeinde die tatsächliche Erschließung dieses Gebietes im eigenen Wirkungsbereich vorbehalten will und sich nicht von außen diktieren lassen muss.

Sollte die nunmehr vorgelegte Begründung für die Sachverständige noch immer nicht schlüssig genug sein, so steht dieser Weg offen.

*(GR Karin Wieseneder entschuldigt sich und verlässt die Sitzung 21:32 Uhr)*

Bgm. Antrag: Der **Änderungspunkt 6** soll laut vorliegendem Entwurf beschlossen werden. Abstimmung: einstimmig

**Änderungspunkt 3**

KG. Matzleinsdorf GrstNr. 749/1 (Teilfl.) 750 (gesamt)

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Kerngebiet, Grünland-Park- und Grünland-Grüngürtel - Böschungsbepflanzung

Bgm. verliest die Stellungnahme des Pfarrers, Pater Lukas und die Stellungnahme des Raumplaners Dr. Schedlmayer.

Aufgrund der Ausführungen des Raumplaners ist eine Errichtung einer Hütte für Nutzung des Parks auch im Gp möglich.

Bgm. Antrag: Der **Änderungspunkt 3** soll laut vorliegendem Entwurf beschlossen werden. Abstimmung: einstimmig

Nach der Abarbeitung sämtlicher Änderungspunkte soll nun die

Verordnung beschlossen werden:

Der Gemeinderat der Gemeinde Zelking-Matzleinsdorf hat in seiner Sitzung am 11.02.2016

unter Tagesordnungspunkt 5 ~~einstimmig~~ nachstehende

VERORDNUNG über die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

beschlossen:

**V E R O R D N U N G**

§ 1 Gemäß § 24 Abs. 1 des NÖ-Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015, wird das örtliche Raumordnungsprogramm in den Katastralgemeinden Mannersdorf, Matzleinsdorf und Zelking abgeändert.

§ 2 Die Plandarstellung, die gemäß § 2 Z. 3a der Planzeichenverordnung,

LGBl. 8000/2-0, als Farbdarstellung ausgeführt und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 3 Diese Verordnung wird nach ihrer Genehmigung durch das Amt der NÖ-Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag rechtswirksam.

Zelking-Matzleinsdorf am: 11.02.2015

Bgm. Antrag: Die vorliegende Verordnung zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes soll beschlossen werden.

Abstimmung: 15 dafür, 1 Gegenstimme (Köninger)

[«zur Tagesordnung](#TO)

**TOP 6.) Rechnungsabschluss 2015**

Der Rechnungsabschluss ist durch 2 Wochen aufgelegen. Jeder GR hat eine Abschrift des RA erhalten. Erinnerungen wurden keine abgegeben. Der Prüfungsausschuss hat den Rechnungsabschluss während der Auflage geprüft.

AL Martin Riedl trägt den RA2015 mittels einer PP-Präsentation vor.

Anfrage zu Dienstpostenplan: Babinger 20/25 Stunden.

Bgm. Antrag: Der Rechnungsabschluss 2015 soll laut vorliegendem Entwurf samt Beilagen beschlossen werden.

Abstimmung: einstimmig

[«zur Tagesordnung](#TO)

**TOP 7.) Bericht des Bürgermeisters**

* Quarzwerkgründe
* IC ZV Miete altes Gemeindeamt ev. alte VS
* Gemeindewald gehört durchforstet
* Holz für Bänke
* Katastrophenschutzplan
* Kindergarten

[«zur Tagesordnung](#TO)

Dieses Protokoll wurde genehmigt in der Sitzung am \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Unterschriften