

OBER³ GRAFENDorf

MARKTGEMEINDE

Sitzungsprotokoll vom 14.09.2022 - Gemeinderat

Ort	Sitzungssaal, Gemeindeamt	Beginn	17:30 Uhr
Schriftführer	Robert Lurger	Ende	Uhr

Der Vorsitzende begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Sitzungseinladungen nachweislich zugestellt wurden. Das Protokoll wurde den im Gremium vertretenen Fraktionen mit der Sitzungseinladung zugestellt. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Bemerkungen

Absetzen

Der Bürgermeister ersucht um Erweiterung der Tagesordnung um folgenden Punkt:

1.6 Richtigstellung des Protokolltextes – zu Punkt 1.07 - Übernahme und Entwidmung öffentliches Gut Gemeindeamt des Gemeinderatsprotokolls vom 23.03.2022

Im Anschluss an die Sitzung des Gemeinderates findet die Verlosung der Abgegebenen Radl Wadl Pässe statt.

Anwesend:

Bgm. DI(FH) Rainer Handlfinger
Vbgm. Andrea Kotmiller
GR. Julia Datzinger
GR. Thomas Elmer
GR. Harald Engelscharmüllner
GR. Jochen Gugeral
GGR. Roman Kadanka
GR. Eleonore Kirchner
GR. Stefan Kirchner
GR. Petra Letschka
GR. Ing. Franz Mandl
GR. Anna Maria Paukowitsch
GGR. Ewald Paukowitsch
GGR. Sabine Ramel
GR. Jürgen Riegler, (MSc)
GR. Sandra Wallner
GGR. BM Ing. Thomas Zeilinger

Abwesend:

GR. Ing. Herbert Doppel	Entschuldigt am 14.09.2022 (Ernte)
GR. Manuela Gruber	Entschuldigt per E-Mail am 12.09.2022
GR. Walter Horinek	Entschuldigt bei BGM
GR. Thomas Mai	Entschuldigt per Telefon am 14.09.2022
GR. Franz Mazanek	Entschuldigt
GR. Oliver Ramel	Entschuldigt
GR. Werner Schweiger	Entschuldigt über die Fraktion am 14.09.2022
GR. Franz Stiefsohn	Entschuldigt am 14.09.2022 (Ernte)



Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Öffentlicher Teil
- 1.1. Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls
- 1.2. Wohnungsvergaben
- 1.3. Abänderung des Flächenwidmungsplans
- 1.4. Löschungserklärung - Löschung Wiederkaufsrecht
- 1.5. Anpassung Marktordnung
- 1.6. Richtigstellung des Protokolltextes zu Punkt 1.07 - Übernahme und Entwidmung öffentliches Gut Gemeindeamt

Nicht öffentlicher Teil

2. Nicht Öffentlicher Teil
- 2.1. Personalangelegenheiten
- 2.2. Grundstücksangelegenheiten



Öffentlicher Teil

Zu Punkt 1: Öffentlicher Teil

Zu Punkt 1.1: Genehmigung des letzten Sitzungsprotokolls

Bericht Gegen das Protokoll der letzten Sitzung wurden keine schriftlichen Einwände eingebracht.
Das Protokoll gilt daher als genehmigt.

Zu Punkt 1.2: Wohnungsvergaben

Bericht Die Wohnungsvergabe soll geändert werden

- 1) Vbgm. Andrea Kotmiller schlägt vor die Gemeindewohnung in der Siedlungsstraße 9/4 (ehemals) an Fam. Ursu mit 01.09.2022 vergeben werden soll.
- 2) Vbgm. Andrea Kotmiller schlägt vor, die Gemeindewohnung in der Dr.-Karl-Renner-Straße 3/3 (vormals Dziwisz Natalia) an Herrn Bolchis Ioan zu vergeben. Dieser wohnt mit seiner Lebensgefährtin und 2 Kindern in der Berggasse 1 und benötigt dringend eine neue Wohnung, weil es Stress mit den derzeitigen Vermietern gibt. Die Wohnung soll mit 01.11.2022 vergeben werden.

Antrag GGR Kotmiller ersucht um Beschluss wie vorgetragen.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.



Zu Punkt 1.3: Abänderung des Flächenwidmungsplans

Berich

Der/Die Vorsitzende berichtet, dass die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Marktgemeinde Ober-Grafendorf in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 21.6.2022 zur öffentlichen Einsicht aufgelegen ist. Hierzu ist 1 Stellungnahme von Fr. Dr. Ursula Achtsnit und Hr. Heinz Achtsnit abgegeben worden. Zu den eingelangten Stellungnahmen bzw. zum raumplanerischen Gutachten der Amtssachverständigen der Abteilung RU7 des Amtes der NÖ Landesregierung hat die Schedlmayer Raumplanung ZT GmbH Empfehlungen abgegeben, die dem Gemeinderat vorliegen: GZ 532/2022 vom 29.06.2022, überarbeitet am 25.08.2022.

Der Änderung lag keine strategische Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes zugrunde. Seitens des Raumplaners wurde festgestellt, dass die Änderung zu keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen führt. Die Landesregierung teilte im Schreiben RU1-R-429/066-2022 vom 20.04.2022 mit, dass die Einschätzungen der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Änderungspunktes 6 zu überarbeiten sind. Demzufolge wurde der Änderungspunkt 6 (Grünland-Sportstätte bei Ebersdorfer See) für die öffentliche Auflage planlich abgeändert bzw. reduziert. Erheblich negative Umweltauswirkungen durch die Umwidmung sind somit nicht zu erwarten.

Vor dem Gemeinderatsbeschluss liegt ein naturschutzfachliches Gutachten vom 21.06.2022 vor, welches hinsichtlich aller geplanten Änderungspunkte positiv ausfällt.

Vor dem Gemeinderatsbeschluss liegt ein raumordnungsfachliches Gutachten vom 28.06.2022 vor. Daraus ergibt sich ein Abänderungsbedarf gegenüber dem öffentlich aufgelegten Entwurf.

Änderungspunkt 1 & 2

Aufgrund laufender Planungen in der Felix-Iribauer-Straße ist der tatsächliche Verlauf der Straßenfluchlinie noch nicht bekannt. Daher sind die Änderungspunkte 1 & 2 des Flächenwidmungsplanes nicht Inhalt der Änderungsverordnung.

Änderungspunkt 3 (ursprünglich)

KG. Obergrafendorf, Grdst. 481/2

Umwidmung von Grünland-Spielplatz auf Bauland-Wohngebiet

Örtliche Situation

Die o.a. Teilfläche befindet sich im Bereich der Kreuzung der Ritzersdorfer Straße und Ebersdorfer Straße angrenzend an den dort gelegenen Kindergarten und ist als Grünland-Spielplätze gewidmet.

Die Fläche befindet sich in bebautem Gebiet, im Ortsgebiet. Nördlich grenzt die Fläche an Bauland-Wohngebiet, östlich und südlich befindet sich Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet, in dem Betriebe angesiedelt sind.



Ergänzung zu Änderungspunkt 3

ABÄNDERUNG GEGENÜBER DEM AUFLAGEENTWURF

Änderungspunkt 3 (Erweiterung Kindergarten, Ebersdorfer Straße)

Aufgrund der Nähe des geplanten Bauland-Wohngebietes für den Kindergarten zum bestehenden BaulandIndustriegebiet auf dem Areal der Fa. Trepka führt die ASV für Raumordnung, DI Cikl, erhebliche Bedenken hinsichtlich der Konfliktträgigkeit der beiden Widmungskategorien an. Gemäß verbindlicher Planungsrichtlinie nach § 14 Abs. 2 Ziff. 11 NÖ ROG 2014 sind angemessene Abstände zwischen Industriegebiete und Wohnbau Land

einzuhalten. Für Industriegebiete wäre ein Richtwert von 100 Metern Mindestabstand heranzuziehen. Der vorliegende, öffentliche aufgelegte Entwurf würde demnach eine Konfliktsituation herbeirufen.

Zur Vermeidung von konfliktträgten Widmungen in Nahlage wird empfohlen, den Änderungspunkt zu revidieren. Und zwar soll statt der Widmungskategorie „Bauland-Wohngebiet“ die Widmung „BaulandSondergebiet-Kindergarten“ festgelegt werden. Und das nicht nur auf der neuen Kindergartenfläche, sondern auch im Bereich des bestehenden Kindergartengebäudes. Das verbleibende Areal verbleibt mit der Widmung „Grünland-Spielplätze“. Weiters wird entlang der südlichen Grenze des Kindergartenareals ein 5 Meter breiter Grüngürtel mit der Funktionsbezeichnung „Immissionsschutz“ festgelegt. Hier können immissionsschützende Maßnahmen wie z.B. Anlagen zum Lärmschutz oder dichte Bepflanzungen umgesetzt werden.

Die Verordnung- siehe Beilage Abänderung Flächenwidmung Zusatz Kiga- soll beschlossen und ausgehängt werden.

Die Aushängezeit beträgt 10 Wochen.

Änderungspunkt 4

KG. Obergrafendorf, Grdst. 106/7, 108

Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentliche auf Bauland-Wohngebiet auf Bauland-Agrargebiet

von Bauland-Agrargebiet auf Verkehrsfläche-öffentliche
von Bauland-Wohngebiet auf Verkehrsfläche-öffentliche

Örtliche Situation

Die genannten Grundstücksteile befinden sich im Ortsgebiet von Ober-Grafendorf südlich angrenzend an die Austraße zwischen den Kreuzungen Raiffeisengasse und Haltergasse. Das angrenzende Bauland ist mit Einfamilienhäusern bebaut.

Änderungspunkt 5

KG. Obergrafendorf, Grdst. 916/26

Umwidmung von Verkehrsfläche-öffentliche auf Bauland- Wohngebiet

Örtliche Situation

Das betreffende Grdst. befindet sich an der Kreuzung Johanna-Dohnal-Gasse und Robert-Stolz-Gasse und ist weder bebaut noch befestigt.

Dieses Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Die umliegenden Flächen sind größtenteils unbebaut, ebenfalls als Bauland-Wohngebiet gewidmet.



Änderungspunkt 6

KG. Ebersdorf, Grdst. 326/3, 326/1, 370/12, 326/5, 360/4, 360/2

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-Sportstätten von Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Kenntlichmachung Wald) auf Grünland-Sportstätten.

Örtliche Situation

Die gegenständlichen Flächen befinden sich zwischen Ebersdorfer See und der Pielach im nördlichen Teil der KG Obergrafendorf ca. 2 km nördlich der Ortsmitte.

Sie überlagern sich mit einer „Regionalen Grünzone“ gemäß Reg. ROP (LGBI. 8000/76-0).

Im Nahbereich befindet sich das Europaschutzgebiet „Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse“ bzw. das Vogelschutzgebiet „Pielachtal“. Eine Überlagerung ist nicht gegeben. Der südliche Teil des Umwidmungspunktes betrifft einen Gastronomiebetrieb, der hier schon seit über 30

Jahren seinen Standort hat. Im Laufe der Zeit kam es zu sukzessiven Gebäudeerweiterungen, die für den Betrieb erforderlich waren. Am Luftbild ist zu sehen, dass die Nutzungsstruktur nicht mehr mit der Flächenwidmung übereinstimmt.

Am Gst. 326/5 befinden sich Vereinsgebäude des Fischereivereins, die öffentlich nicht zugänglich sind, sowie öffentlich zugänglich Toiletten.

Änderungspunkt 7

KG. Neustift bei Gastein, Grdst. 24/1, 25/3, 248

Umwidmung von Bauland-Agrargebiet auf Verkehrsfläche-öffentliche

auf Bauland-Agrargebiet mit Vertrag gemäß §17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

von Verkehrsfläche-öffentliche auf Bauland-Agrargebiet

von Bauland-Agrargebiet-Aufschließungszone 1 mit Vertrag gemäß §17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

auf Bauland-Agrargebiet

von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Bauland-Agrargebiet mit Vertrag gemäß §17 Abs. 3 NÖ ROG 2014

Örtliche Situation

Die gegenständlichen Flächen befinden sich im Ortsgebiet der Ortschaft Neustift südlich angrenzend an die L 5183. Das Grundstück 248 ist als Aufschließungszone ausgewiesen, die Freigabebedingung lautet gemäß Verordnung vom 11.09.2019:

- Sicherstellung der Herstellung der Infrastruktur von Norden
- Vorlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Teilungsplanentwurfs, der eine Erschließung von Norden vorsieht.

Die Flächen sind nach dem aktuellen Luftbild noch unbebaut. Es erfolgte bereits eine Grundteilung, die die genannten Freigabebedingungen erfüllt.

Änderungspunkt 8

KG. Kötting, Grdst. 149

Umwidmung von Grünland-Land- und Forstwirtschaft auf Grünland-erhaltenswertes Gebäude im Grünland mit der laufenden Nr. 60

Örtliche Situation

Das Gebäude befindet sich in der gewachsenen Siedlung Kötting, zwischen der Gemeindestraße und südlich der B39 im Grünland. Nördlich der B39 und östlich schließt bebautes Bauland-Wohngebiet an.

Zu Naturgefährdungen:

Die Fläche befindet sich außerhalb von 100-jährlichen Hochwasserabflussgebieten oder Wildbachgefahrenzonen. Laut Hangwassergefahrenhinweiskarte gibt es keine großen Fließwege. Laut geogener Gefahrenhinweiskarten „Rutschprozesse“ und „Sturzprozesse“ sind keine geologischen Prüfungen erforderlich.



Änderungspunkt 9

KG Reitzing, Grdst. 99, 193/2, 179/3, 107, 191/1

Umwidmung von auf Bauland – Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen auf Verkehrsfläche-öffentliche

von Verkehrsfläche-öffentliche auf Bauland – Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen

Örtliche Situation

Die betroffenen Grdst. befinden sich in der Ortschaft Reitzing im Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen. Die Flächen liegen nördlich angrenzend an die Gemeindestraße. Grundstück 99, 107 sind bebaut.

Beim Grdst. 179/3 handelt es sich um die Gemeindestraße, Grdst. 107 grenzt an das öffentliche Gut im Bereich der Straße und ist unbebaut.

Änderungspunkt a

KG. Obergrafendorf

KG. Fridau

KG Ebersdorf

KG. Wantendorf

Planung und Änderungsanlass:

Der Änderungspunkt a beinhaltet weitere geringfügige Anpassungen des Flächenwidmungsplanes an bestehende Grundgrenzen oder an den Naturstand.

Im Süden des Hauptortes Ober-Grafendorf ergibt sich eine etwas umfangreicherer Anpassungsbedarf. Hier wird die Situation des Grüngürtels und der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt. Im Luftbild sind jedoch klare Verhältnisse zwischen Bach, Erschließungsstraße und Grüngürtel erkennbar.

Antrag

Der Gemeinderat möge sich den im Sachverhalt angeführten fachlichen Empfehlungen des Raumplaners (GZ 532/2022) vollinhaltlich anschließen, insbesondere die Stellungnahmen nicht weiter berücksichtigen und den Änderungspunkt 3 (Kindergarten) aufgrund des raumordnungsfachlichen Gutachtens in einer abgeänderten Form berücksichtigen.

Da jedoch aufgrund laufender Planungen in der Feilx-Iribauer-Straße der tatsächliche Verlauf der Straßenfluchlinie nicht bekannt ist, sollen die Änderungspunkte 1 und 2 des Flächenwidmungsplanes nicht Inhalt der Änderungsverordnung sein.

Der Gemeinderat möge daher folgende Verordnung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes mit Ausnahme der Änderungspunkte 1 und 2 beschließen.

Beschluss

Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 1.4: Lösungserklärung - Lösung Wiederkaufsrecht

Bericht

er Bürgermeister berichtet, dass Hr. Karl Scharner ersucht, in die grundbürgerliche Löschung des Wiederkaufsrechtes einzuwilligen. Die Voraussetzung für das Erlöschen des Wiederkaufsrechtes (Errichtung eines Eigenheims und Hauptwohnsitzbegründung) ist gegeben.

Antrag

Weiterleitung an den Gemeinderat

Beschluss

Antrag einstimmig angenommen.



Zu Punkt 1.5: Anpassung Marktordnung

Bericht er Bürgermeister berichtet, dass bei der Wochenmarktsitzung am 05.05.2022 das Ersuchen um Verlängerung der Wochenmarktzeiten von 21:00Uhr auf 22:00 Uhr eingebracht wurde.
Dem Ersuchen wird seitens Gemeinde stattgegeben. Daher soll der § 2 der Wochenmarktordnung wie folgt angepasst werden:

§ 2 - Markttag, Marktzeiten und Marktgebiet

Markttag: Freitag
Marktzeit: 12.00 Uhr bis 22.00 Uhr. An gesetzlichen Feiertagen entfällt der Wochenmarkt.
Marktgebiet: Das Marktgebiet umfasst die Schulstraße westlich und südlich vom Postgebäude.

Antrag Weiterleitung an den Gemeinderat.

Beschluss Antrag einstimmig angenommen.

Zu Punkt 1.6: Richtigstellung des Protokolltextes zu Punkt 1.07 - Übernahme und Entwidmung öffentliches Gut Gemeindeamt

Bericht GGR Roman Kadanka berichtet zur Kenntnisnahme:
Für die Verbücherung beim Vermessungsamt wird eine korrigierte Version des Gemeinderatsbeschlusses benötigt. Am Plan hat sich nichts geändert, allerdings war der Protokolltext nicht korrekte.

Protokollierter Text:

- Grundlage für die Übernahme in das öffentliche Gut und Entwidmung aus dem öffentlichen Gut der Marktgemeinde Ober-Grafendorf ist die Vermessungsurkunde der Vermessung Schubert ZT GmbH. Betroffen sind die Eigentümer römisch-katholische Pfarrkirche Obergrafendorf mit dem Grundstück .3 sowie das Land NÖ mit dem Grundstück 1270/3 und die Marktgemeinde Ober-Grafendorf mit den Grundstücken 1/2 und 1264/2. Aufgrund der Vermessungsurkunde soll das Trennstück 1 im Ausmaß von 189 m², das Trennstück 2 im Ausmaß von 60 m², das Trennstück 3 im Ausmaß von 4 m² und das Trennstück 9 im Ausmaß von 22 m² in das öffentliche Gut, der Marktgemeinde Ober-Grafendorf übernommen werden. Die Trennstücke 4, 5, 6, 7 und 8 im Gesamtausmaß von 12 m² werden aus dem öffentlichen Gut entwidme

Bericht

Geänderter Text

B. Grundlage für die Übernahme in das öffentliche Gut und Entwidmung aus dem öffentlichen Gut der Marktgemeinde Ober-Grafendorf ist die Vermessungsurkunde GZ. 31491 der Vermessung Schubert ZT GmbH. Betroffen sind die Eigentümer römisch-katholische Pfarrkirche Obergrafendorf mit dem Grundstück .3 sowie das Land NÖ mit dem Grundstück 468/4, 1270/1, 1270/3 und die Marktgemeinde Ober-Grafendorf mit den Grundstücken 1/2 und 1264/2, 1274/4. Aufgrund der Vermessungsurkunde soll das Trennstück 1 im Ausmaß von 189 m², das Trennstück 2 im Ausmaß von 60 m², das Trennstück 3 im Ausmaß von 4 m², die Trennstücke 5 & 6 mit 0m² und das Trennstück 9 im Ausmaß von 22 m² in das öffentliche Gut, der Marktgemeinde Ober-Grafendorf übernommen werden. Die Trennstücke 4 und 8 im Gesamtausmaß von 9 m² werden aus dem öffentlichen Gut der Gemeinde entwidmet

